



PUTUSAN
Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Unh

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Timothy Osam, kewarganegaraan Indonesia, tempat/tanggal lahir Makassar, 27 Juni 1931, jenis kelamin Laki-laki, agama Kristen, pekerjaan Wiraswasta, alamat Jalan Sulawesi No. 11 A Kel. Pattunuang Kec. Wajo Kota Makassar Provinsi Sulawesi Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Risal Akman, S.H., M.H., Tri Utami Sinar Dani, S.H., Suharjaya, S.H., Indra, S.H., M.H., Rahmad R., S.H., Juslan, S.H., M.H., semuanya Advokat dari kantor hukum Risal Akman & Partner's, yang berkedudukan hukum di Jalan S. Parman No. 241 Unaaha Kab. Konawe Sulawesi Tenggara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 025/RSA/VIII/2019, tanggal 26 Agustus 2019, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **Muh. Thoyeb, S.H.**, pekerjaan Swasta, beralamat di Jalan Jenderal Sudirman Kel. Tuoy Kec. Unaaha Kab. Konawe, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
2. **Hermawan**, pekerjaan Swasta, beralamat di Perumahan Griya Zakinah Nomor 3 Kel. Unaaha Kec. Unaaha Kab. Konawe, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;
3. **Kepala Kantor Pertanahan Kab. Konawe**, yang berkedudukan di Unaaha Sulawesi Tenggara, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 30 September 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Unaaha pada tanggal 7 Oktober 2019 dalam Register Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Unh, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada Tanggal 21 September 2018 Penggugat pernah mengajukan gugatan perdata terhadap tergugat I dan Tergugat II terkait hak atas tanah

Halaman 1 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Unh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang terletak di Kel. Tuoy Kec. Unaaha Kab. Konawe sebagaimana terdftar dalam Regsiter Perkara Perdata Pengadilan Negeri Unaaha Nomor : 16/Pdt.G/2018/PN. Unh.

2. Bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan dalam perkara tersebut diatas, oleh Pengadilan Negeri Unaaha Cq. Majelis Hakim telah menjatuhkn putusan (**Bukti P-1**) dengan amarnya yang berbunyi :

----- **MENGADILI** -----

Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I tersebut;

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima.
- Menghukum kepada penggugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp. 2.962.000,00.- (dua juta Sembilan ratus enam puluh dua ribu rupiah).-

3. Bahwa dengan mencermati pertimbangan hukum Hakim tingkat Pengadilan Negeri Unaaha tersebut, ternyata didasarkan atas hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh majelis hakim, yang menunjukkan bahwa gugatan kurang pihak, seharusnya pihak ketiga yakni saksi **Bastaman Djasrun M** dan **Badan Pertanahan Nasional (BPN)** yang telah menerbitkan dokumen Sertifikat Hak Milik dapat ditarik sebagai turut tergugat untuk membuat terang permasalahan.
4. Bahwa oleh karena gugatan penggugat sebelumnya dinyatakan tidak dapat diterima, maka setelah penggugat memperbaiki dan melengkapinya dengan mendudukan **Muh. Thoyeb, S.H** sebagai **Tergugat I**, **Hermawanan** sebagai **Tergugat II** serta **Kepala Kantor Pertanahan Kab. Konawe** sebagai **Turut Tergugat**, sedangkan Bastaman Djasrun akan diajukan dalam gugatan tersendiri, kini penggugat berkenan mengajukan kembali dengan dalil-dalil sebagai berikut :
5. Bahwa penggugat awalnya memiliki tanah keseluruhan seluas $\pm 7.000 M^2$ yang terletak di Kel. Tuoy Kec. Unaaha Kab. Konawe, dan sebagian dari tanah milik penggugat tersebut, ternyata tergugat I telah menjual kepada tergugat II dengan ukuran 18,5 M x 189 M dan bagiannya lagi yang telah dijual kepada Bastaman Djasrun yang akan diajukan dalam gugatan tersendiri.
Adapun tanah penggugat yang dijual oleh tergugat I kepada tergugat II dan "**mohon disebut tanah sengketa**" dalam perkara ini adalah berikut ini :

Halaman 2 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Unh

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)



- Utara berbatas Tanah Tahir Kusla
 - Barat berbatas tanah penggugat dikuasai Bastaman Djasrun. M
 - Selatan berbatas tanah penggugat dikuasai Bastaman Djasrun dan Sikodo
 - Timur berbatas dengan Jalan Lasada
6. Bahwa tanah sengketa tersebut awalnya adalah milik Nabasiah yang kemudian dilakukan tukar menukar dengan saudari **Nelly** pada Tahun 1982 sebagaimana Akta Tukar Menukar Nomor : 01/II/KU/82 Tanggal 20 April 1982 yang dibuat oleh dan dihadapan **H. AM. Nursim** selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah yang juga selaku Kepala Wilayah Kec. Unaaha. Dan setelah itu saudari **Nelly** kemudian menghibahkan lagi kepada penggugat (**Timothy Osam**) berdasarkan **Akta Hibah Nomor : 21/KU/82 Tanggal 30 Juni 1982** yang dibuat oleh dan dihadapan **H. AM. Nursim** selaku Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) yang juga selaku kepala Wilayah Kec. Unaaha waktu itu.
7. Bahwa setelah penggugat menerima pemberian tanah sengketa tersebut melalui Hibah dari saudara Nelly tersebut, kemudian penggugat memanfaatkan tanah sengketa miliknya tersebut dengan cara menjadikan sebagai areal pengolahan rotan sejak tahun 1983 yang juga dibantu oleh **Tingting** ayah penggugat serta dibantu oleh **Hongseng alais Husen Baba** yang merupakan ayah kandung dari tergugat I;
8. Bahwa setelah beberapa tahun lamanya penggugat memanfaatkan tanah hak miliknya tersebut dengan cara menjadikannya sebagai areal pengolahan rotan, kemudian orang tua penggugat bernama **Tingting** meninggal dunia dan disusul oleh Husen Baba (ayah tergugat I), dan sejak saat itu pula penggugat sudah jarang ke lokasi tanah miliknya tersebut, disebabkan karena penggugat telah berdomisili atau tinggal menetap di Kota Makassar Sulawesi selatan.
9. Bahwa sejak penggugat memanfaatkan tanah hak miliknya tersebut, tidak seorang-pun yang keberatan termasuk ayah dari tergugat I sendiri maupun tergugat I yang mengklaim bahwa tanah sengketa tersebut adalah miliknya.-
10. Bahwa pada bulan November tahun 2017 penggugat kemudian datang melihat lokasi tanah sengketa miliknya tersebut dengan maksud untuk mengajukan permohonan untuk diterbitkan Sertifikat Hak Milk oleh turut tergugat I, namun alangkah kagetnya penggugat ketika menemui saudara **Dahlan** selaku Lurah Tuoy kemudian menyampaikan bahwa tanah milik



penggugat tersebut telah disertifikatkan oleh tergugat I tanpa sepengetahuan dan izin dari penggugat.

11. Bahwa sebagaimana pengakuan tergugat I dalam jawabannya dan telah termuat dalam putusan Halama 6 perkara Nomor : 16/Pdt.G/2018/PN. Unh, tergugat I secara tegas menyatakan bahwa penggugat telah menjual tanah sengketa kepada tergugat I berdasarkan kwitansi tertanggal 17 Desember 1981, dan tergugat I mendaftarkan tanah sengketa tersebut kepada Kantor Pertanahan Kab. Konawe sehingga terbitlah Sertifikat Hak Milik Nomort : 00717 luas 4.46 M2 atas nama Muh. Thoyeb, SH., akan tetapi faktanya **“penggugat tersebut sama sekali tidak pernah menjualnya kepada tergugat I”**, dan bahkan tandatangan penggugat-pun dalam kwitansi tersebut telah dipalsukan oleh tergugat I sehingga telah melaporkan kepada pihak kepolisian sebagai tindak pidana pemalsuan surat dan tandatangan penggugat yang kini masih dalam proses penyelidikan dan penyidikan oleh penyidik pada kepolisian Resort Konawe di unaaha.
12. Bahwa tindakan tergugat I yang mensertifikatkan tanah sengketa milik penggugat seolah-olah penggugat telah menjualnya kepada tergugat I dan selanjutnya tergugat juga telah menjualnya kepada tergugat II dan perbuatan tergugat I dan tergugat II yang telah melakukan pengikatan jual beli tanah sengketa tanpa sepengetahuan dan izin penggugat merupakan perbuatan melawan hukum dan merugikan penggugat.
13. Bahwa karena didasari tindakan melawan hukum, maka segala surat-surat, sertifikat, akta-akta atau dokumen-dokumen penting lainnya terkait tanah sengketa yang dibuat dan diterbitkan oleh dan untuk kepentingan para tergugat turut tergugat haruslah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat pula.
14. Bahwa oleh karena didasari atas perbuatan melawan hukum tersebut, maka layak dan beralasan hukum pula bila tergugat I dan tergugat II dihukum untuk membayar kerugian yang telah dialami oleh penggugat dengan rincian kerugian berikut :
Kerugian Materiil :
 - Biaya penggugat mengurus perkara ini sebesar **Rp. 75.000.000.-****Kerugian Imateriil :**
 - Hilangnya hak penggugat untuk menguasai, mengolah dan menikmati dengan baik tanah sengketa tersebut sebesar **Rp. 100.000.000.-** (Seratus Juta Rupiah).-

Halaman 4 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Unh



Total kerugian sebesar **Rp. 175.000.000.-** (Seratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah).-

15. Bahwa oleh karena tanah sengketa adalah milik penggugat, maka beralasan hukum pula bila para tergugat dan atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya dihukum untuk menyerahkan tanah sengketa tersebut kepada penggugat dalam keadaan kosong dan baik tanpa syarat dan beban apapun juga, dan bila perlu dengan bantuan alat-alat negara.-
16. Bahwa untuk menghindari tanah sengketa dialihkan, maka beralasan hukum bila tanah sengketa dilakukan sita jaminan (conservatoir beslaag).-
17. Bahwa untuk segera mematuhi isi putusan yang berkekuatan tetap, maka beralasan pula bila tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp. 1.000.000.- (Satu Juta Rupiah) per-hari setiap tergugat lalai mematuhi isi putusan.-
18. Bahwa demikian pula untuk menghindari kerugian yang lebih besar dari penggugat adalah beralasan hukum pula bila putusan dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad) meski ada upaya hukum lain.-
19. Bahwa usaha – usaha penggugat untuk menyelesaikan permasalahan ini dengan tergugat sudah cukup dilakukan melalui pendekatan kekeluargaan namun tidak membawa hasil, maka tiada jalan bagi penggugat kecuali menyerahkan permasalahan ini kepada Pengadilan Negeri Unaaha Cq. Majelis Hakim perkara a quo untuk menyelesaikan sesuai dengan prosedur hukum dan memenuhi rasa keadilan.-

Berdasarkan hal diatas, penggugat mohon kepada **Ketua Pengadilan Negeri Unaaha Cq. Majelis Hakim** perkara a quo berkenan menjatuhkan putusan :--

Primair :

1. Mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya.-
2. Menyatakan tanah sengketa ukuran 18,5 M x 189 M yang terletak di Kel.

Tuoy Kec. Unaaha Kab. Konawe dengan batas-batas :

- Utara berbatas Tanah Tahir Kusla
- Barat berbatas tanah penggugat dikuasai Bastaman Djasrun
- Selatan berbatas tanah penggugat dikuasai Bastaman Djasrun dan Sikodo
- Timur berbatas dengan Jalan Lasada

Adalah **sah milik penggugat**, dan merupakan satu kesatuan dari luas keseluruhan tanah penggugat seluas **_7.000 M².**



3. Menyatakan tindakan para tergugat yang telah melakukan transaksi jual beli dan menguasai tanah sengketa tanpa sepengetahuan dan izin dari penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan merugikan penggugat.
4. Menyatakan pula segala surat-surat, sertifikat, akta-akta atau dokumen-dokumen penting lainnya terkait tanah sengketa yang dibuat dan diterbitkan oleh dan untuk kepentingan para tergugat dan turut tergugat haruslah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat pula.
5. Menghukum para tergugat dan atau siapa saja yang mendapat hak dari tergugat untuk segera mengosongkan dan selanjutnya menyerahkan tanah sengketa kepada penggugat dalam keadaan kosong dan baik tanpa syarat apapun dan bila perlu dengan bantuan alat-alat negara;-
6. Menghukum pula para tergugat untuk membayar kerugian kepada penggugat akibat perbuatan melawan baik secara materiil maupun immateriil dengan rincian :

Kerugian Materiil :

- Biaya penggugat mengurus perkara ini sebesar **Rp. 75.000.000.-**

Kerugian Immateriil :

- yaitu berupa hilangnya hak penggugat untuk menguasai, mengolah dan menikmati dengan baik tanah sengketa miliknya tersebut ditaksir kerugian sebesar **Rp. 100.000.000.-** (seratus juta rupiah).-

Total kerugian sebesar **Rp. 175.000.000.-** (Seratus Puluh Lima Juta Rupiah).

7. Menghukum pula para tergugat untuk segera membayar uang paksa (Dwangsoom) sebesar **Rp. 1.000.000.-** (Satu Juta Rupiah) Per-hari setiap tergugat lalai mematuhi isi putusan yang berkekuatan hukum tetap.
8. Menyatakan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya hukum lain dari tergugat.
9. Menyatakan Sita jaminan adalah sah dan berharga;-
10. Menghukum pula turut tergugat untuk mematuhi isi putusan;-
11. Menghukum tergugat dan turut tergugat membayar segala biaya perkara;-

Subsidaire : Mohon Putusan seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).-

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk :

- Penggugat menghadap Kuasanya tersebut;
- Tergugat I, menghadap Kuasa Insidentilnya yang bernama Masniwati, berdasarkan Penetapan Nomor : 20/Pdt.G/2019/PN Unh tertanggal 09 Januari 2020;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tergugat II, menghadap Kuasanya yaitu Agus Ariadi, S.H., M.H., dan Basri, S.H., Advokat & Pengacara, berkedudukan di Jalan R. Soeprpto No. 482, Kel. Ambekairi, Kec. Unaaha, Kab. Konawe, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Oktober 2019;
- Turut Tergugat, menghadap Kuasanya Julianty, S.SiT., M.Si., Samsarti Suprianto, S.H., Ruth Dewi Mayasari, S.H., Irwanto Mahmud, S.H., Mizwar Munizu, S.H., semuanya ASN/Pegawai dari Kantor Pertanahan Kabupaten Konawe, yang beralamat di Jalan Inolobungadue No. 810 Unaaha Kab. Konawe Sulawesi Tenggara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 304/SKU-600-74.02/X/2019, tanggal 28 Oktober 2019;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 28 November 2019, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya ada perbaikan/perubahan **pada halaman 3 angka 10 tertulis turut tergugat I yang seharusnya hanya turut tergugat, pada halaman 4 angka 12 tertulis tergugat yang seharusnya tergugat I**, yang mana selebihnya dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil maupun dalih yang diajukan Penggugat di dalam Gugatannya a quo kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I, dengan alasan-alasan sebagai berikut :

A. Gugatan Penggugat Obscur Libel (tidak jelas dan kabur)

- A.1. Bahwa **TERGUGAT I** dengan ini menyatakan Gugatan **PENGUGAT** merupakan Gugatan yang dibuat secara asal-asalan dan sangat kacau dengan memasukkan fakta-fakta atau peristiwa hukum yang tidak ada hubungannya secara hukum, begitu juga dengan posita dengan petitum Gugatan tidak saling berkaitan, sehingga menimbulkan Gugatan kabur dan tidak jelas (**Obscur Libel**), **TERGUGAT I** akan menguraikan sebagai berikut :

Halaman 7 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Unh



A.2. Bahwa **PENGGUGAT** menyatakan dalam Gugatannya pada point 7 bahwa Penggugat menerima pemberian tanah sengketa tersebut melalui Hibah dari Saudari **NELLY** tersebut, kemudian Penggugat memanfaatkan tanah sengketa miliknya tersebut **dengan cara menjadikan sebagai areal pengolahan rotan sejak tahun 1983 yang juga dibantu oleh TINGTING AYAH PENGGUGAT serta dibantu oleh HONGSENG alias HUSEN BABA** yang merupakan ayah kandung dari TERGUGAT I.

- ✓ Bahwa dari hal tersebut di atas **TERGUGAT I** menyampaikan bahwa **sejak kapan TINGTING MENJADI AYAH PENGGUGAT** TING TING adalah merupakan suami dari **NELLY**, antara **TINGTING DAN NELLY BERHUBUNGAN SUAMI ISTRI**, jadi apabila **PENGGUGAT** menyatakan bahwa **TING TING** merupakan **AYAH PENGGUGAT** adalah merupakan pernyataan yang tidak benar dari **PENGGUGAT**
- ✓ Bahwa **PENGGUGAT** dalam Gugatannya pada point 5 yang pada pokoknya menyatakan **TERGUGAT I** telah menjual kepada **TERGUGAT II**dstnya, dalam hal ini **TERGUGAT I** menjual tanah **TERGUGAT SENDIRI** berdasarkan pada **SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR 00717 A/N. MUH. THOYEB, S.H.** yang dimiliki oleh **TERGUGAT I**
- ✓ Bahwa dari hal-hal tersebut diatas maka terlihat jelas dan nyata **PENGGUGAT** memasukkan fakta-fakta atau peristiwa hukum yang tidak ada hubungannya secara hukum.

A.6. Bahwa berdasarkan uraian diatas, dasar hukum dalam dalil Gugatan Penggugat tidak jelas sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)

B. GUGATAN PENGGUGAT MENGANDUNG CACAT FORMIL KARENA GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

B.1. Bahwa didalam obyek sengketa tersebut terdapat pula tanah milik istri **BAPAK BASTAMAN DJASRUN M YAITU WAODE JAUHARI** yang menjadi satu kesatuan obyek sengketa yang dimaksud oleh **PENGGUGAT**



B.2. Bahwa semestinya PENGUGAT Turut menarik pihak lainnya disebabkan letak tanah milik istri BAPAK BASTAMAN DJASRUN M, YAITU WAODE JAUHARI menjadi satu kesatuan dari obyek sengketa

B.3. Bahwa sehubungan dengan Penggugat tidak menarik pihak lainnya yakni yakni istri BAPAK BASTAMAN DJASRUN M yaitu Waode Jauhari berakibat yuridis gugatan Penggugat mengandung cacat yuridis *error in persona* dalam bentuk plurium litis consortium” (gugatan yang diajukan kurang pihak).

Bahwa berdasarkan Uraian-Uraian tersebut diatas TERGUGAT I, memohon kiranya Majelis Hakim yang mulia menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi **TERGUGAT I** untuk seluruhnya.
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini

II. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa **TERGUGAT I** menolak secara tegas dalil-dalil Gugatan Penggugat seluruhnya kecuali secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa **TERGUGAT I** mohon agar dalil-dalil bantahan/tangkisan yang diajukan oleh **TERGUGAT I** dalam eksepsi diatas secara mutatis mutandis merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari dalil-dalil jawaban **TERGUGAT I** dalam pokok perkara di bawah ini :

A. PENGUGAT TELAH GAGAL MENGURAIKAN SECARA LOGIS ADANYA PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT I.

A.1. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 163 Reglemen Indonesia yang Diperbaharui (Het Herziene Indonesisch Reglement) (“HIR”) menegaskan kewajiban Penggugat untuk membuktikan dalil-dalilnya sebagai berikut:

“Barangsiapa mengaku mempunyai suatu hak, atau menyebutkan suatu kejadian untuk meneguhkan hak itu atau untuk membantah hak orang lain, harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu”;



A.2. Bahwa dalam gugatan aquo, Tergugat I dituduh telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, unsur-unsur perbuatan melawan hukum menurut Pasal 1365 KUH Perdata adalah sebagai berikut:

- a) adanya suatu perbuatan subyek hukum dan perbuatan tersebut merupakan suatu perbuatan yang melawan hukum **(melawan Hukum/onrechtmatig)**;
- b) adanya kerugian **(Schaed)**, dan antara tindakan dan kerugian harus ada hubungan sebab akibat **(causaliteitverband)**, dan
- c) kerugian disebabkan kesalahan **(schuld)**, dan unsur-unsur tersebut berlaku secara kumulatif.

A.3. Bahwa Yurisprudensi MA RI No. 2831 K/Pdt/1996 tertanggal 7 Juli 1996, menetapkan bahwa Penggugat harus membuktikan adanya unsur-unsur perbuatan melawan hukum menurut ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata sebagai berikut:

- a) **Suatu Perbuatan Melawan Hukum.** Adanya perbuatan tergugat yang bersifat bertentangan dengan hukum;
- b) **Kerugian.** Adanya kerugian yang ditimbulkan pada diri Penggugat;
- c) **Kesalahan dan Kelalaian.** Adanya kesalahan atau kelalaian pada pihak Tergugat;
- d) **Hubungan Kausal.** Adanya hubungan kausalitas atau sebab akibat antara kerugian pihak Penggugat dengan kesalahan atau perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat;

A.4. **Bahwa berdasarkan pasal tersebut diatas suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum apabila memenuhi unsur-unsur diatas. Satu unsur saja tidak terpenuhi maka perbuatan tersebut tidak dapat dikategorikan sebagai Perbuatan melawan hukum oleh karena unsur-unsur tersebut bersifat kumulatif bukan alternatif;**

3. Bahwa didalam dalil gugatan aquo tidak ada satupun tindakan **TERGUGAT I** yang memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana tersebut diatas.

4. Bahwa oleh karena perbuatan melawan hukum yang didalilkan oleh Penggugat tidak ada atau tidak terbukti, maka unsur kesalahan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1365 KUHPerdata, tidak ada atau tidak perlu untuk dibuktikan lagi. Bahwa unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1365

Halaman 10 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Unh



KUHPerdata merupakan unsur-unsur yang bersifat kumulatif, artinya untuk dinyatakan memenuhi perbuatan melawan hukum maka semua unsur-unsur perbuatan melawan hukum harus dipenuhi;

5. Bahwa **tidak ada hubungan Kausal, baik langsung maupun tidak antara perbuatan yang dilakukan TERGUGAT I dengan kerugian yang diderita oleh Penggugat.** Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan perbuatan yang merupakan perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan **Tergugat I.** Selain itu, Penggugat juga tidak dapat membuktikan bahwa kerugian yang diderita merupakan akibat dari perbuatan **Tergugat I.** Bahwa oleh karena tidak terbukti adanya kerugian dan/atau kerugian tidak berdasar, maka tidak ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;
6. Bahwa karena tidak ada satu unsur pun dari perbuatan **Tergugat I** yang didalilkan Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum maka gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat terhadap **Tergugat I TIDAK TERBUKTI** oleh karenanya, gugatan Penggugat harus **ditolak.**

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas **TERGUGAT I** mohon dengan segala kerendahan hati pada yang mulia Ketua dan Majelis Hakim yang memeriksa memutus dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini

Jika Bapak Ketua Pengadilan Negeri Unaaha Cq Majelis Hakim yang mulia yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

I. TENTANG EKSEPSI-EKSEPSI

1. Bahwa tergugat dengan ini menyatakan **menolak** semua dali-dalilnya/ posita maupun potitun gugatan yang tidak berdasar dan tidak beralasan hukum untuk diterima.
2. Bahwa tergugat II membeli dan tergugat I sesuai sertifikat hak milik No. 00717 tahun 2017 dengan luas 4546 m² (Empat ribu lima ratus empat puluh enam) atas nama Muh. Thoyeb, SH yang diterbitkan oleh Badan pertanahan kabupaten konawe maka seharusnya penggugat terlebih dahulu mengajukan gugatan penggugat dipengadilan tata usaha negara

Halaman 11 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Unh



untuk membatalkan sertifikat No. 00717 tahun 2017 luas 4546 m²(empat ribu lima ratus empat puluh enam) an. Muh. Thoyeb, SH untuk menguji kebenaran sertifikat an. Muh. Thoyeb, SH yang terletak dikelurahan Tuoy Kec. Unaaha, kabupaten konawe. Oleh karena gugatan ini adalah kewenangan pengadilan tata usaha negara (PTUN) karenanya gugatan penggugat beralasan hukum untuk ditolak.

3. Bahwa tanah yang dikuasai tergugat II yang dibeli dari tergugat I dilakukan jual beli dihadapan No baris RIAN RESUITASA RI, SH.M.KN sebagaimana Akta pengikatan jual beli No. 01 tanggal 24 Agustus 2018 karena turut serta dalam jual beli antara tergugat II dan tergugat I maka seharusnya Notaris RIAN RESUITASARI, SH.M.KN harus dilibatkan sebagai turut tergugat dan juga lurah touy yang menerbitkan surat keterangan tanah tidak sengketa kepada tergugat II untuk diperlihatkan dihadapan notaris oleh karena tidak dilibatkannya notaris RIAN RESVITASARI, SH.M.KM dan lurah touy sebagai turut tergugat maka gugatan penggugat haruslah dinyatakan ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima.
4. Bahwa seharusnya penggugat melibatkan bataman Djasrun M. sebagai tergugat karena tanah yang dikuasai tergugat II yang dibeli dari tergugat I adalah satu kesatuan dengan tanah yang dikuasai Bastaman Djasrun, M juga dibeli dari tergugat I karena penggugat dalam gugatannya penggugat memiliki tanah keseluruhan seluas ±7.000 m² yang terletak dikelurahan touy, kec. Unaaha, kab. Konawe tetapi penggugat tidak menyebutkan batas-batas oleh karena gugatan tidak melibatkan Bastaman Djasrun, M. sebagai tergugat padahal tanah yang dikuasai Bastaman Djasrun, M dari tergugat II adalah tanah satu kesatuan yang dibeli dari tergugat I oleh karena penggugat tidak melibatkan didalam gugatannya maka gugatan penggugat harus ditolak atau tidak dapat diterima.

II. TENTANG POKOK PERKARA

1. Bahwa segala hal ikural yang telah dikemukakan pada bagian eksepsi-eksipi tersebut diatas kiranya dipandang sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban pokok perkara ini.
2. Bahwa tergugat II menolak dan menyangkali dalil dan dalil maupun potitun gugatan penggugat yang tidak berdasar dan tidak beralasan hukum untuk ditolak.
3. Bahwa tergugat II menolak dan menyangkali dari gugatan penggugat 4.5.6.7.8 dan 9, yang didalilkan dalam gugatannya oleh karena tergugat I

Halaman 12 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Unh



adalah pemilik sah atas tanah obyek sengketa sesuai sertifikat hak milik an Muh. Thoyeb, SH nomor 00717 tahun 2017 dengan luas 4546 m² (empat ribu lima ratus empat puluh enam) yang dibeli oleh tergugat II sesuai akta pengikatan jual beli No. 01 tanggal 24 Agustus 2018 dihadapan Notaris dengan batas

- Sebelah utara berbatasan dengan H. Tahirmusla
- Sebelah barat berbatasan dengan BASTAMAN
- Sebelah timur berbatasan dengan Jalan Raya/ Jl. SINGGIMA
- Sebelah selatan berbatasan dengan BASTAMAN

4. Bahwa tergugat II melakukan pembelian kepada tergugat I kemudian tergugat II dengan ketelitian dan kehati-hatian melakukan konsultasi kepada lurah touy dan lurah touy membuat surat keterangan tanah milik tergugat I tidak dalam sengketa dan tidak pernah bersengketa, kemudian tergugat II melakukan konsultasi terhadap pihak BPN (Badan Pertanahan) kab. Konawe adalah hak milik Muh. Thoyeb, SH. Kemudian tergugat II baru melakukan transaksi jual beli dengan tergugat I dihadapan Notaris RIAN RESVITASARI, SH. M.KN oleh karenanya gugatan penggugat haruslah ditolak atau dikesampingkan.
5. Bahwa keseluruhan dalil gugatan penggugat haruslah dikesampingkan sebab apa yang didalilkan dalam gugatan penggugat adalah tidak benar adanya dimana tanah obyek sengketa adalah milik tergugat I sesuai sertifikat nomor 00717 tahun 2017 dengan luas 4546 m² (empat ribu lima ratus empat puluh enam) adalah milik Muh. Thoyeb, SH yang diberi oleh tergugat II, sesuai Akta Pengikatan jual beli dihadapan Notaris. Karenanya gugatan penggugat haruslah ditolak.
6. Bahwa mengenai (Con Sesevoir beslag) juga tidak beralasan untuk dipertimbangkan sebab beberapa surat edaran Mahkamah Agung RI yang melarang menjatuhkan putusan serta merta apalagi menyangkut soal hak atas tanah sebab masih ada upaya banding, kasasi dan peminjaman kembali.
7. Bahwa dengan menanggapi seluruh posita maupun petitun gugatan penggugat yang kesimpulannya bahwa segala dalil dan dalil gugatan tersebut adalah tidak beralasan hukum melainkan hanya dibuat-buat, maka pada bagian petitun gugatan penggugat tidak mempunyai alasan dan dasar hukum pula karena baik posita maupun petitun gugatan beralasan hukum untuk ditolak seluruhnya.

Halaman 13 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Unh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan alasan dan eksepsi dan jawaban pokok perkara dari tergugat II, maka kuasa hukum tergugat II memohon agar kiranya Majelis Hakim berkenan memutuskan :

1. Menerima eksepsi dan jawaban tergugat
2. Menolak gugatan penggugat seluruhnya setidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankehjk Verklaard).
3. Membebaskan biaya perkara kepada penggugat.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh para penggugat masuk dalam kategori gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) yang merupakan bentuk *error in persona* atau syarat formil tidak terpenuhi. Hal ini didasarkan pada gugatan sebelumnya yang telah diajukan terhadap obyek yang sama dalam perkara nomor 16/Pdt.G/2016/PN.Unh yang menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima karena tidak dimasukkannya salah satu pihak yakni Bastaman Djasrun M pada perkara ini;
2. Bahwa setiap sertifikat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Jo Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil gugatan Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata serta berhubungan erat dengan jawaban ini;
2. Bahwa apa-apa yang diuraikan dalam eksepsi menjadi satu kesatuan dalam pokok perkara;
3. Bahwa setiap produk yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga memiliki kekuatan hukum yang mengikat.
4. Bahwa selanjutnya hal-hal yang tidak dengan tegas dan nyata ditanggapi oleh tergugat tidaklah berarti benar, tetapi dalil tersebut tidak layak tergugat jawab maupun tanggapi atau setidaknya tergugat telah ketahui.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, dengan ini Turut Tergugat memohon kepada Majelis Hakim agar berkenan menuntut perkara ini dengan menyatakan:

I. DALAM EKSEPSI :

1. Mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat;
2. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 14 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Unh



II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau Gugatan Tidak Dapat Diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
2. Menyatakan gugatan para penggugat *Ne Bis In Idem* sehingga perkara tidak dapat dilanjutkan;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara.

Apabila Majelis Hakim yang terhormat kiranya berpendapat lain, maka tergugat memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*et a quo et bono*).

Menimbang, bahwa Penggugat terhadap jawaban-jawaban Para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut mengemukakan Repliknya dipersidangan tanggal 9 Januari 2020 dan tanggal 16 Januari 2020;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Tergugat dan Turut Tergugat mengajukan Dupliknya dipersidangan tanggal 23 Januari 2020;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah menyerahkan bukti surat di persidangan berupa sebagai berikut:

1. Fotokopi Akta Hibah No. 21/II/Ka/82 tanggal 30 Juni 1982, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Putusan Nomor 16/Pdt.G/2018/PN Unh tanggal 25 April 2019, diberi tanda P-2;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan salinan aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Penggugat telah mengajukan 1 (satu) orang saksi, yaitu sebagai berikut:

1. Saksi **NURTIAN**, dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi kenal dengan Timothy Osam karena ada hubungan pekerjaan dengan Pak Habasia (suami saksi) yang saat itu Timothy Osam ada usaha rotan, dan suami saksi (Habasia) membantu Timothy Osam dalam usaha rotan dan bahkan sebelum Timothy ada rumah, Timothy tinggal bersama kami di Tuoy;
 - Bahwa saksi mengetahui letak tanah yang menjadi sengketa sekarang ini antara Timothy Osam dengan Muh. Thoyeb (Tergugat I) dan Hermawan (Tergugat II), dimana tanah tersebut terletak di Lasada Kelurahan Tuoy, Kecamatan Unaaha, Kabupaten Konawe;
 - Bahwa suami saksi (Habasia) sudah meninggal sejak tahun 1997;

Halaman 15 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Unh



- Bahwa Timothy ada membuat rumah yaitu disamping rumah saksi di Lasada;
- Bahwa rumah Timothy dahulu menjadi lokasi tanah sengketa sekarang ini;
- Bahwa saksi mengetahui darimana tanah tersebut Timothy peroleh, dimana awalnya tanah tersebut milik suami saksi (Habasia) kemudian tanah tersebut ditukar dengan tanah miliknya Nelly, karena tanah Habasia rata sementara tanah Nelly tidak rata;
- Bahwa Habasia tukar tanah dengan Nelly yang saksi ketahui pada tahun 1982;
- Bahwa ukuran tanah yang menjadi sengketa dalam perkara ini adalah 35 meter x 180 meter;
- Bahwa yang menguasai tanah sekarang ini yang saksi ketahui masih dikuasai Timothy Osam;
- Bahwa saksi pernah mendengar atau mengetahui kalau tanah tersebut ada orang yang menjual, yaitu saudara Toy menjual tanah tersebut kepada saudara Herman dan Bastaman;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa luas tanah yang dijual oleh Toy kepada Herman;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah yang menjadi sengketa, yaitu Utara berbatasan dengan tanahnya Tahir Muslan, Barat berbatasan dengan tanahnya Bastaman, Selatan berbatasan dengan tanahnya Bastaman, dan Timur berbatasan dengan Jalan Lasada;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar atau mengetahui kalau Timothy ada menjual tanah tersebut kepada orang lain;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kalau tanah tersebut sudah dijual oleh Timothy kepada saudara Toy;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kalau tanah tersebut ada Sertifikatnya;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti surat P-1 (Akta Hibah);
- Bahwa saksi bersama suami (Habasia) tinggal disekitar lokasi tanah sengketa sekitar tahun 1982;
- Bahwa tanah saksi yang ada disekitar lokasi tanah sengketa saksi jual kepada Hasan Ali sejak tahun 1983;
- Bahwa saksi sekarang ini tinggal di Jalan Lasada (berhadapan dengan lokasi tanah sengketa);
- Bahwa saksi tidak mengetahui dengan alasan apa sehingga Toy menguasai lokasi tanah sengketa tersebut;

Halaman 16 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Unh



- Bahwa sebelum Hasan Ali tinggal di dekat lokasi tanah sengketa yang dibeli dari saksi, saksi mengetahui dahulu Hasan Ali tinggal di Wawotobi sebelum membeli tanah saksi;
- Bahwa saksi mengetahui kalau antara Nelly dengan Habasia (suami saksi) tukar menukar tanah, yang kemudian tanah tersebut menjadi tanah sengketa;
- Bahwa pada saat itu Habasia (suami saksi) ada menerima tambahan uang dari hasil tukar menukar tanah antara Nelly dengan Habasia, yang mana saat itu suami saksi masih menerima uang tambahan dari hasil tukar menukar tanah dari Nelly sebesar Rp 600.000,00 (enam ratus ribu rupiah);
- Bahwa setelah terjadi tukar menukar tanah antara suami saksi (Habasia) dengan Nelly, kemudian pada saat itu Timothy membuat tempat penjemuran dan penjualan rotan di tanah tersebut;
- Bahwa Timothy membuka perusahaan rotan di lokasi tanah tersebut, yang kemudian menjadi tanah sengketa kurang lebih 4 (empat) tahun, sejak tahun 1982;
- Bahwa saksi mengetahui kenapa Timothy yang mendirikan perusahaan rotan di lokasi tanah tersebut, sementara yang tukar menukar tanah adalah Nelly, dimana yang sebenarnya pada saat itu tanahnya Nelly yang mau dipakai untuk mendirikan perusahaan rotan oleh Timothy tetapi tanah Nelly tersebut tidak rata, akhirnya tanah suami saksi (Habasia) yang dipakai yang sekarang ini menjadi lokasi tanah sengketa;
- Bahwa saksi mengetahui kenapa Hermawan (Herman) ada di lokasi tanah sengketa, yaitu karena membeli dari saudara Toy;
- Bahwa tidak ada orang yang melarang saat Herman mau membeli tanah tersebut dari Toy, sementara menurut saksi hampir semua orang disekitar lokasi tanah sengketa mengetahui kalau tanah tersebut milik Timothy;
- Bahwa yang menjadi Lurah saat ini warga disana juga;
- Bahwa saksi tidak pernah mengetahui atau mendengar kalau tanah tersebut sudah dijual Timothy kepada orang lain;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, di persidangan Tergugat I telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Sertipikat Hak : Milik No. 00717, diberi tanda T.I-1;
2. Fotokopi Putusan Nomor 16/Pdt.G/2018/PN Unh tanggal 25 April 2019, diberi tanda T.I-2;
3. Fotokopi Kuitansi tertanggal 17 Desember 1982, diberi tanda T.I-3;

Halaman 17 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Unh



Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.I-3 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Tergugat I telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi, yaitu sebagai berikut:

1. Saksi **BASTAMAN DJASRUN M.**, dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
 - Bahwa yang saksi ketahui antara Muh. Thoyeb (Tergugat I), Hermawan (Tergugat II), dan Turut Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Konawe dengan Timothy Osam (Penggugat) ada sengketa masalah kepemilikan tanah;
 - Bahwa saksi mengetahui dimana letak tanah yang menjadi sengketa sekarang ini, yaitu terletak di Lasada Kelurahan Tuoy, Kecamatan Unaaha, Kabupaten Konawe;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui luas tanah yang menjadi sengketa sekarang ini;
 - Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah yang menjadi sengketa, yaitu Utara berbatas dengan tanah H. Tahir Musla, Selatan berbatas dengan tanah saksi (Bastaman Djasrun M.), Timur berbatas dengan Jalan Singgima, Barat berbatas dengan tanah saksi (Bastaman Djasrun M.);
 - Bahwa sepengetahuan saksi pemilik dari tanah yang menjadi sengketa sekarang ini adalah milik Muh. Thoyeb;
 - Bahwa dasar saksi mengatakan tanah sengketa tersebut milik Muh. Thoyeb, karena saksi pernah diperlihatkan kuitansi jual beli tanah tersebut dari Timothy Osam kepada Muh. Thoyeb pada saat Muh. Thoyeb menawarkan kepada saksi untuk membeli tanah tersebut sebagian;
 - Bahwa saksi membeli tanah milik Muh. Thoyeb dan melihat kuitansi pembelian tanah tersebut dari Muh. Thoyeb kepada Timothy Osam sejak tahun 2016;
 - Bahwa luas tanah yang saksi beli dari Muh. Thoyeb saat itu seluas 3600 m² (tiga ribu enam ratus meter persegi);
 - Bahwa saksi pernah melihat bukti surat T.I-3 berupa kuitansi, yang diperlihatkan oleh Muh. Thoyeb saat saksi mau membeli tanah tersebut;
 - Bahwa tanah yang saksi beli dari Muh. Thoyeb sekarang ini sudah ada sertifikatnya;

Halaman 18 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Unh



- Bahwa saksi mengetahui kalau dahulu di lokasi tanah sengketa termasuk tanah yang saksi beli dari Muh. Thoyeb ada bangunan, dimana dahulu sekitar tahun 1980 ada bangsal penjemuran dan pengeringan rotan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa pemilik bangsal penjemuran dan pengeringan rotan tersebut, tetapi menurut cerita Kepala Desa bangsal tersebut milik orang China dan namanya saksi tidak tahu;
- Bahwa yang saksi lihat bangsal penjemuran dan pengeringan rotan tersebut beroperasi sekitar 3 (tiga) tahun;
- Bahwa setelah bangsal tersebut tidak beroperasi kemudian yang melanjutkan pengolahan atas tanah tempat berdirinya bangsal tersebut yang saksi lihat yaitu saudara Husen Baba sejak tahun 1990;
- Bahwa orang yang bernama Husen Baba tersebut yang saksi lihat mengolah tanah setelah bangsal hancur adalah Bapak dari Muh. Thoyeb;
- Bahwa yang saksi lihat dalam kuitansi Muh. Thoyeb membeli tanah dari Timothy Osam pada tahun 1982;
- Bahwa tanah yang berbatasan dengan saksi pemiliknya sekarang ini yang saksi ketahui yaitu Muh. Thoyeb;
- Bahwa yang menjadi saksi pada saat saksi membeli tanah Muh. Thoyeb tersebut, yaitu orang dari Kelurahan dan dari keluarga saksi sendiri;
- Bahwa saksi pernah menjadi saksi dalam perkara sebelumnya antara Penggugat Timothy Osam dengan Tergugat Muh. Thoyeb, Dkk.;
- Bahwa kuitansi yang saksi lihat pada saat mau membeli tanah Muh. Thoyeb tahun 2016 saat itu yang aslinya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui pemilik awal tanah yang menjadi sengketa sekarang ini;
- Bahwa saksi tidak pernah ketemu dan juga tidak mengenal dengan orang yang bernama Timothy Osam;
- Bahwa pada tahun 1982 lokasi tanah yang menjadi sengketa saat itu bernama Desa Tuoy dan Kepala Desanya bernama Muh. Ilyas;
- Bahwa saksi mengetahui orang yang bernama Husen Baba sekarang sudah meninggal dunia;
- Bahwa yang mendirikan usaha penjemuran dan pengeringan rotan di lokasi tanah yang sekarang menjadi sengketa yang saksi dengar menurut cerita ada 3 (tiga) orang, hanya nama dari orang China yang mendirikan tempat penjemuran dan pengeringan tersebut saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi lupa siapa yang menjadi Camat pada tahun 1982;

Halaman 19 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Unh



- Bahwa Pak Muh. A.M. Nursim pernah jadi Camat Unaaha, hanya saksi lupa tahun berapa menjadi Camat;
 - Bahwa tidak ada bukti lain yang saksi lihat selain kuitansi jual beli tanah dari Timothy Osam kepada Muh. Thoyeb;
 - Bahwa yang membuat kuitansi pembelian tanah antara saksi dengan Muh. Thoyeb adalah saksi sendiri, dan kuitansi tersebut saksi bawa ke Kelurahan Tuoy untuk diuruskan akta jual beli;
 - Bahwa saksi sama sekali tidak pernah tahu atau kenal dengan orang yang bernama Timothy Osam, yang saksi tahu hanya orang China;
 - Bahwa tanah saksi yang sebelah Barat berbatasan langsung dengan tanah Muh. Thoyeb yang sekarang ini jadi sengketa, saksi peroleh dari tanah warisan dari orang tua saksi;
 - Bahwa Muh. Thoyeb tidak pernah cerita kepada saksi kalau ada menjual tanah kepada orang lain selain kepada saksi;
 - Bahwa saksi tidak pernah mendengar kalau tanah tersebut pernah dihibahkan;
 - Bahwa saksi kenal dengan orang yang bernama Habasia, dan dahulu tidak ada rumahnya Habasia didekat lokasi tanah sengketa, kemudian sekarang ini baru ada rumahnya Habasia di sebelah jalan dari lokasi tanah sengketa;
 - Bahwa pada saat saksi membeli tanah tersebut dari Muh. Thoyeb, tanah tersebut belum ada sertifikatnya;
 - Bahwa tanah yang saksi beli dari Muh. Thoyeb sertifikat atas nama isteri saksi Wa Ode Jauhari;
 - Bahwa saksi tidak pernah mendengar orang yang bernama Nelly;
 - Bahwa yang saksi ketahui tidak ada orang lain yang mengklaim tanah tersebut selain dari Muh. Thoyeb;
 - Bahwa tanah yang saksi beli dari Muh. Thoyeb dahulu masih satu kesatuan dengan tanah yang menjadi obyek sengketa;
2. Saksi **LA UKURU**, dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
- Bahwa yang saksi ketahui antara Muh. Thoyeb (Tergugat I), Hermawan (Tergugat II) dan Turut Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Konawe) dengan Timothy Osam (Penggugat) ada sengketa masalah kepemilikan tanah;

Halaman 20 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Unh



- Bahwa saksi mengetahui letak tanah yang menjadi sengketa sekarang ini, yaitu terletak di Lasada Kelurahan Tuoy, Kecamatan Unaaha, Kabupaten Konawe;
- Bahwa saksi tidak mengetahui luas tanah yang menjadi sengketa sekarang ini;
- Bahwa saksi tidak mengetahui batas-batas tanah yang menjadi sengketa;
- Bahwa sepengetahuan saksi pemilik dari tanah yang menjadi sengketa sekarang ini adalah Muh. Thoyeb;
- Bahwa saksi bisa mengatakan kalau tanah tersebut milik Muh. Thoyeb, karena saksi pernah mengolah tanah tersebut, dan yang menyuruh saksi untuk mengolah tanah tersebut adalah Muh. Thoyeb;
- Bahwa saksi ada mengolah tanah tersebut sejak tahun 1997 sampai dengan tahun 2018;
- Bahwa yang saksi tanam diatas tanah yang sekarang ini menjadi sengketa adalah sayur-sayuran dan coklat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui darimana Muh. Thoyeb memperoleh tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui surat-surat atas tanah tersebut;
- Bahwa perjanjian antara saksi dengan Muh. Thoyeb saat saksi mengolah tanah tersebut adalah bagi hasil;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa luas tanah yang saksi olah saat itu;
- Bahwa tanah Muh. Thoyeb yang saksi olah saat itu berbatas dengan tanahnya Bastaman Djasrun;
- Bahwa pada saat saksi mengolah tanah tersebut dari tahun 1997, tanah tersebut saksi yang membersihkan baru bisa diolah karena sebelumnya banyak pohon-pohon yang tumbuh;
- Bahwa pada saat itu belum ada coklat yang tumbuh diatas tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah tinggal dilokasi tanah tersebut saat saksi mengolah tanah tersebut;
- Bahwa pada saat saksi mengolah tanah tersebut, pernah datang Bastaman Djasrun dan juga mengolah tanahnya di sebelah Barat dari lokasi tanah yang saksi olah;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan orang yang bernama Hermawan, Timothy dan Husen Baba;

Halaman 21 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Unh



- Bahwa saksi tidak pernah menanyakan kepada Bastaman kalau tanah yang diolah Bastaman diperoleh darimana;
- Bahwa saksi masih melihat sisa-sisa bangunan saat mengolah tanah tersebut di tahun 1997;
- Bahwa lokasi tanah Bastaman Djasrun apabila saksi berdiri dan menghadap jalan saat mengolah tanah tersebut ada dibelakang saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, di persidangan Tergugat II telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Sertipikat Hak : Milik No. 00717, diberi tanda T.II-1;
2. Fotokopi Akta Pengikatan Jual Beli tanggal : 24 Agustus 2018 Nomor : 01, diberi tanda T.II-2;
3. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2017, diberi tanda T.II-3;
4. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2018, diberi tanda T.II-4;
5. Fotokopi Kuitansi tanggal 7-8-2018, diberi tanda T.II-5;
6. Fotokopi Surat Pernyataan Tidak Dalam Sengketa tanggal 05 Oktober 2017, diberi tanda T.II-6;
7. Fotokopi Putusan Nomor 16/Pdt.G/2018/PN Unh tanggal 25 April 2019, diberi tanda T.II-7;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.II-5 dan T.II-6 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Tergugat II tidak ada mengajukan saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, di persidangan Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Konawe Nomor : 18/HM/BPN-21.01/2017 Tentang Pemberian Hak Milik Kepada Sdr. MUH. THOYEB, SH Atas Tanah Di Kelurahan Tuoy, Kecamatan Unaaha, Kabupaten Konawe tanggal 16-01-2917, diberi tanda TT-1;
2. Fotokopi Ikhtisar Permohonan Hak Milik Nomor : 17/IPH/II/2017 tanggal 13-01-2017, diberi tanda TT-2;
3. Fotokopi Risalah Pemeriksaan Tanah "A" Nomor : 20/RS/HM/II/2017 tanggal 12 Januari 2017, diberi tanda TT-3;
4. Fotokopi Berita Acara Pemeriksaan Lapang Oleh Anggota Panitia Pemeriksaan Tanah "A" tanggal 12 Januari 2017, diberi tanda TT-4;

Halaman 22 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Unh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotokopi Risalah Pengolahan Data (RPD) Nomor : 17/RPD/HM/II/2016 tanggal 13-01-2017, diberi tanda TT-5;
6. Fotokopi Data Diri Pemohon Hak Atas Tanah Dan Riwayat Perolehannya perihal Permohonan Hak Milik atas nama Muh. Thoyeb, SH tanggal 29-11-2016, diberi tanda TT-6;
7. Fotokopi Surat Keterangan Dalam Proses Pendaftaran Tanah Nomor : 01/SKPT/XII/2016 tanggal 20-12-2016, diberi tanda TT-7;
8. Fotokopi Surat Ukur Nomor : 00052/2016 tanggal 01-12-2016, diberi tanda TT-8;
9. Fotokopi Kuitansi tanggal 17 Desember 1982, diberi tanda TT-9;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TT-8 dan TT-9 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Turut Tergugat tidak ada mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa pada tanggal 9 Maret 2020, Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat di lokasi Obyek sengketa dengan hasil sebagaimana selengkapnya termuat dalam berita acara pemeriksaan perkara ini;

Menimbang, bahwa pada persidangan tanggal 14 Mei 2020, para pihak baik Penggugat dan Para Tergugat serta Turut Tergugat telah mengajukan kesimpulan dalam perkara ini. Setelah itu para pihak mengatakan pada pokoknya sudah tidak ada lagi apa-apa yang akan diajukannya dan mohon dijatuhkan putusan Pengadilan Negeri Unaha atas pokok permasalahannya tersebut;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa dalam jawaban Tergugat II telah mengajukan eksepsi mengenai kewenangan mengadili (kompetensi absolut), pada pokoknya yaitu **Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini**, karena adanya tergugat II membeli dan tergugat I sesuai sertifikat hak milik No. 00717 tahun 2017 dengan luas 4546 m² (Empat ribu lima ratus

Halaman 23 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Unh

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)



empat puluh enam) atas nama Muh. Thoyeb, SH yang diterbitkan oleh Badan pertanahan kabupaten konawe maka seharusnya penggugat terlebih dahulu mengajukan gugatan penggugat di pengadilan tata usaha negara untuk membatalkan sertifikat No. 00717 tahun 2017 luas 4546 m² (Empat ribu lima ratus empat puluh enam) atas nama Muh. Thoyeb, SH untuk menguji kebenaran sertifikat an. Muh. Thoyeb, SH yang terletak di kelurahan Tuoy Kec. Unaaha, kabupaten konawe. Oleh karena gugatan ini adalah kewenangan pengadilan tata usaha negara (PTUN) karenanya gugatan penggugat beralasan hukum untuk ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi tersebut telah diputus Majelis Hakim dengan putusan tentang kewenangan mengadili tertanggal 6 Februari 2020, dengan amarnya sebagai berikut :

1. Menolak Eksepsi Tergugat II tentang kewenangan mengadili absolut;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri/Pengadilan Negeri Unaaha berwenang memeriksa dan mengadili perkara perdata Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Unh;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
4. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat didalam Jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

- 1. Gugatan Penggugat Obscur Libel (tidak jelas dan kabur);**
- 2. Gugatan Penggugat Mengandung Cacat Formil Karena Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium);**

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi angka 1, yang diajukan oleh Tergugat I menyatakan:

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscur libel*) karena gugatan Penggugat dibuat secara asal-asalan dan sangat kacau dengan memasukkan fakta-fakta atau peristiwa hukum yang tidak ada hubungannya secara hukum, begitu juga dengan posita dengan petitum gugatan tidak saling berkaitan, di dalam gugatannya Penggugat menerima pemberian tanah sengketa tersebut melalui Hibah dari Saudari NELLY, kemudian Penggugat memanfaatkan tanah sengketa miliknya tersebut dengan cara menjadikan sebagai areal pengolahan rotan sejak tahun 1983 yang juga dibantu oleh TINGTING AYAH PENGGUGAT serta dibantu oleh HONGSENG alias HUSEN BABA yang merupakan ayah

Halaman 24 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Unh



kandung dari TERGUGAT I, dari hal tersebut di atas Tergugat I menyatakan bahwa TINGTING adalah bukan merupakan ayah dari Penggugat namun suami dari saudari NELLY;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat I angka 1 sebagai berikut:

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan suatu surat gugatan *obscur libel* adalah surat gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*), disebut juga formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijke*);

Menimbang, bahwa dari ketentuan Pasal 142 R.Bg., Pasal 144 R.Bg. dan Pasal 145 R.Bg. tidak terdapat penegasan yang merumuskan mengenai syarat gugatan secara jelas dan terang, tapi dalam praktek peradilan gugatan dinyatakan kabur apabila dalam posita tidak menjelaskan dasar hak dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan, tidak jelas obyek yang disengketakan dan petitum gugatan tidak jelas;

Menimbang, bahwa hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, sebagai berikut:

"Orang bebas menyusun dan merumuskan surat gugatan, asal cukup memberikan gambaran tentang kejadian materiil yang menjadi dasar tuntutan" (Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 15-3-1970 Nomor: 547 K/Sip/1972);

"Apa yang dituntut harus disebut dengan jelas " (Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 13-5-1975 Nomor: 151 K/Sip/1975);

Menimbang, bahwa hal yang penting harus dimuat dalam *posita* yaitu uraian duduk perkara harus jelas, ringkas, padat dan terperinci perihal yang disengketakan, karena jika tidak terpenuhi mengakibatkan permohonan akan dianggap kabur dan tidak jelas (*obscur libel*). Dalam *posita* disebutkan perumusan perbuatan materiil atau formal dari Tergugat sehingga harus digugat dan dalam gugatan Penggugat itu menguraikan mengenai dasar atau alasan Penggugat mengajukan gugatan kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca gugatan Penggugat secara seksama maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat telah menguraikan secara jelas dasar hukum gugatan Penggugat yang berupa fakta-fakta atau peristiwa hukum, begitu juga dengan posita dengan petitum gugatan telah saling berkaitan;

Halaman 25 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Unh



Menimbang, bahwa Majelis Hakim juga berpendapat tentang apa yang disampaikan Tergugat I dalam eksepsi ini adalah sudah masuk mengenai pokok perkara yang selanjutnya harus dibuktikan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan tersebut diatas dengan demikian eksepsi Tergugat I angka 1 tidak beralasan hukum dan dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi angka 2, yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat menyatakan:

Gugatan Penggugat Mengandung Cacat Formil Karena Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium), dimana menurut Tergugat I gugatan diajukan oleh Penggugat yang mana didalam obyek sengketa tersebut terdapat pula tanah milik istri BAPAK BASTAMAN DJASRUN M YAITU WAODE JAUHARI yang menjadi satu kesatuan obyek sengketa yang dimaksud oleh PENGGUGAT dan semestinya PENGGUGAT Turut menarik pihak lainnya yaitu istri BAPAK BASTAMAN DJASRUN M, YAITU WAODE JAUHARI, kemudian Tergugat II menyatakan karena tanah yang dikuasai Tergugat II yang dibeli dari Tergugat I dilakukan jual beli dihadapan Notaris RIAN RESUITASARI, SH.M.KN sebagaimana Akta pengikatan jual beli No. 01 tanggal 24 Agustus 2018 karena turut serta dalam jual beli antara Tergugat II dan Tergugat I maka seharusnya Notaris RIAN RESVITASARI, SH.M.KN harus dilibatkan sebagai Turut Tergugat dan juga Lurah Tuoy yang menerbitkan surat keterangan tanah tidak sengketa kepada Tergugat II untuk diperlihatkan dihadapan notaris oleh karena tidak dilibatkannya kedua pihak tersebut sebagai Turut Tergugat, begitupula seharusnya Penggugat melibatkan Bastaman Djasrun M. sebagai Tergugat karena tanah yang dikuasai Tergugat II yang dibeli dari Tergugat I adalah satu kesatuan dengan tanah yang dikuasai Bastaman Djasrun M. juga dibeli dari Tergugat I karena Penggugat dalam gugatannya memiliki tanah keseluruhan seluas $\pm 7.000 \text{ m}^2$ yang terletak dikelurahan Tuoy, Kec. Unaaha, Kab. Konawe, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima, selanjutnya Turut Tergugat juga menyatakan bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat masuk dalam kategori gugatan kurang pihak yang merupakan bentuk *error in persona* atau syarat formil tidak terpenuhi. Hal ini didasarkan pada gugatan sebelumnya yang telah diajukan terhadap obyek yang sama dalam perkara nomor 16/Pdt.G/2016/PN.Unh yang menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima karena tidak dimasukkannya salah satu pihak yakni Bastaman Djasrun M pada perkara ini;

Halaman 26 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Unh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat angka 2 sebagai berikut:

Menimbang, bahwa alasan pengajuan eksepsi ini, yaitu apabila orang yang ditarik sebagai tergugat atau orang yang bertindak sebagai penggugat tidak lengkap, ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai penggugat/tergugat, baru sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh;

Menimbang, bahwa dasar dari suatu gugatan adalah adanya hubungan hukum diantara para pihak, dan orang atau pribadi hukum yang merasa bahwa hak-haknya dilanggar dapat mengajukan gugatan terhadap seorang dan atau pribadi hukum tersebut di Pengadilan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. dalam Putusannya tanggal 16 Juni 1971 Nomor: 305 K/Sip/1971 yang menyatakan bahwa: "*Hanya Penggugatlah sebenarnya yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya ke Pengadilan, dan pihak lain tidak berwenang untuk itu, termasuk dalam hal ini Majelis Hakim*" serta Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 1883 K/Pdt/1984 tanggal 17 Oktober 1985 Jo. Nomor: 1826 K/Pdt/1984 tanggal 21 Nopember 1985, yang pada pokoknya menyatakan: "*Yang menentukan siapa-siapa yang akan ditarik sebagai Tergugat sepenuhnya terserah kepada pihak Penggugat, Penggugatlah yang paling tahu dan menentukan siapa saja yang telah merugikan hak-haknya*";

Menimbang, bahwa rumusan dalam suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1365 KUHPerdara ditentukan bahwa "*Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut*". Dengan demikian sesungguhnya dalam suatu perbuatan melawan hukum, terdapat suatu *option (pilihan)* bagi Penggugat dalam mengajukan suatu gugatan yaitu kepada siapa sajakah gugatan tersebut harus ditujukannya, oleh karena itulah manakala dalam eksepsinya Para Tergugat dan Turut Tergugat mempermasalahkan tidak adanya pihak lain yaitu Notaris Rian Resvitasari, S.H., M.Kn., kemudian istri dari Bastaman Djasrun M. yang bernama Waode Jauhari, serta juga saudara Bastaman Djasrun M. yang seharusnya diajukan sebagai pihak dalam perkara ini, tentunya tidak perlu ditafsirkan bahwa gugatan Penggugat menjadi kurang pihak terhadap yang telah ditarik sebagai Tergugat, sebab dalam suatu perbuatan melawan hukum hal tersebut diserahkan sepenuhnya kepada Penggugat untuk menentukan kepada siapa sajakah gugatan Penggugat harus ditujukan, artinya Penggugat

Halaman 27 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Unh

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)



berwenang untuk menentukan siapa saja yang dirasakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dan merugikan dirinya sehingga kemudian harus digugatnya;

Menimbang, bahwa Penggugat di dalam gugatannya telah menyatakan merasa dirugikan terhadap perbuatan hukum yang dilakukan Para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat angka 2 tersebut tidak beralasan hukum sehingga ditolak;

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas maka eksepsi yang diajukan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya telah mendalilkan:

1. Bahwa penggugat awalnya memiliki tanah keseluruhan seluas $\pm 7.000 \text{ M}^2$ yang terletak di Kel. Tuoy Kec. Unaaha Kab. Konawe, dan sebagian dari tanah milik penggugat tersebut, ternyata tergugat I telah menjual kepada tergugat II dengan ukuran 18,5 M x 189 M dan sebagiannya lagi yang telah dijual kepada Bastaman Djasrun yang akan diajukan dalam gugatan tersendiri.

Adapun tanah penggugat yang dijual oleh tergugat I kepada tergugat II dan "**mohon disebut tanah sengketa**" dalam perkara ini adalah berikut ini :

- Utara berbatas Tanah Tahir Kusla
 - Barat berbatas tanah penggugat dikuasai Bastaman Djasrun. M
 - Selatan berbatas tanah penggugat dikuasai Bastaman Djasrun dan Sikodo
 - Timur berbatas dengan Jalan Lasada
2. Bahwa tanah sengketa tersebut awalnya adalah milik Nabasiah yang kemudian dilakukan tukar menukar dengan saudari **Nelly** pada Tahun 1982 sebagaimana Akta Tukar Menukar Nomor : 01/II/KU/82 Tanggal 20 April 1982 yang dibuat oleh dan dihadapan **H. AM. Nursim** selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah yang juga selaku Kepala Wilayah Kec. Unaaha. Dan setelah itu saudari **Nelly** kemudian menghibahkan lagi kepada penggugat

Halaman 28 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Unh



(**Timothy Osam**) berdasarkan **Akta Hibah Nomor : 21/KU/82 Tanggal 30 Juni 1982** yang dibuat oleh dan dihadapan **H. AM. Nursim** selaku Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) yang juga selaku kepala Wilayah Kec. Unaaha waktu itu.

3. Bahwa setelah penggugat menerima pemberian tanah sengketa tersebut melalui Hibah dari saudari Nelly tersebut, kemudian penggugat memanfaatkan tanah sengketa miliknya tersebut dengan cara menjadikan sebagai areal pengolahan rotan sejak tahun 1983 yang juga dibantu oleh **Tingting** ayah penggugat serta dibantu oleh **Hongseng alias Husen Baba** yang merupakan ayah kandung dari tergugat I;
4. Bahwa setelah beberapa tahun lamanya penggugat memanfaatkan tanah hak miliknya tersebut dengan cara menjadikannya sebagai areal pengolahan rotan, kemudian orang tua penggugat bernama **Tingting** meninggal dunia dan disusul oleh Husen Baba (ayah tergugat I), dan sejak saat itu pula penggugat sudah jarang ke lokasi tanah miliknya tersebut, disebabkan karena penggugat telah berdomisili atau tinggal menetap di Kota Makassar Sulawesi Selatan.
5. Bahwa pada bulan November tahun 2017 penggugat kemudian datang melihat lokasi tanah sengketa miliknya tersebut dengan maksud untuk mengajukan permohonan untuk diterbitkan Sertifikat Hak Milik oleh turut tergugat, namun alangkah kagetnya penggugat ketika menemui saudara **Dahlan** selaku Lurah Tuoy kemudian menyampaikan bahwa tanah milik penggugat tersebut telah disertifikatkan oleh tergugat I tanpa sepengetahuan dan izin dari penggugat.
6. Bahwa tindakan tergugat I yang mensertifikatkan tanah sengketa milik penggugat seolah-olah penggugat telah menjualnya kepada tergugat I dan selanjutnya tergugat I juga telah menjualnya kepada tergugat II dan perbuatan tergugat I dan tergugat II yang telah melakukan pengikatan jual beli tanah sengketa tanpa sepengetahuan dan izin penggugat merupakan perbuatan melawan hukum dan merugikan penggugat.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat dan Turut Tergugat dalam Jawabannya masing-masing telah membantah dalil-dalil gugatan Penggugat dengan mengemukakan dalil-dalil bantahan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa dalam hal ini TERGUGAT I menjual tanah TERGUGAT SENDIRI berdasarkan pada SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR 00717 A/N. MUH. THOYEB, S.H. yang dimiliki oleh TERGUGAT I;

Halaman 29 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Unh



2. Bahwa Tergugat II menolak dan menyangkal dari gugatan Penggugat yang didalilkan dalam gugatannya oleh karena Tergugat I adalah pemilik sah atas tanah obyek sengketa sesuai sertifikat hak milik an Muh. Thoyeb, SH nomor 00717 tahun 2017 dengan luas 4546 m² (empat ribu lima ratus empat puluh enam) yang dibeli oleh Tergugat II sesuai akta pengikatan jual beli No. 01 tanggal 24 Agustus 2018 dihadapan Notaris dengan batas

- Sebelah utara berbatas dengan H. Tahirmusla
- Sebelah barat berbatas dengan BASTAMAN
- Sebelah timur berbatas dengan Jalan Raya/ Jl. SINGGIMA
- Sebelah selatan berbatas dengan BASTAMAN

3. Bahwa setiap sertipikat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Jo Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997, dan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga memiliki kekuatan hukum yang mengikat.

Menimbang, bahwa setelah mencermati dengan seksama jawab-jinawab antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat dapatlah disimpulkan bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini yaitu ;

1. Apakah benar Penggugat adalah pemilik sebidang tanah yang terletak di Kel. Tuoy Kec. Unaaha Kab. Konawe, dengan ukuran 18,5 M x 189 M, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara, berbatas Tanah Tahir Musla
- Barat, berbatas tanah penggugat dikuasai Bastaman Djasrun. M
- Selatan, berbatas tanah penggugat dikuasai Bastaman Djasrun dan Sikodo
- Timur, berbatas dengan Jalan Lasada

2. Apakah perbuatan Para Tergugat yang telah melakukan transaksi jual beli dan menguasai tanah sengketa tanpa sepengetahuan dan izin dari Penggugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrecht matige daad*)?

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 283 RBg/Pasal 1865 BW yang menegaskan bahwa setiap pihak yang mendalilkan suatu hak atau suatu keadaan atau suatu peristiwa yang mendukung hak tersebut, atau untuk menyangkal hak orang lain maka wajib membuktikan hak, keadaan atau peristiwa itu. Dengan demikian kedua belah pihak dalam perkara ini harus diberikan kesempatan yang sama untuk membuktikan dalil-dalil gugatan

Halaman 30 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Unh



maupun dalil-dalil bantahannya dengan alat bukti masing-masing yang diajukan di muka persidangan dengan menggunakan alat-alat bukti yang dimaksud dalam *Pasal 284 RBg/Pasal 1866 BW*;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-2 dan 1 (satu) orang saksi yang bernama Nurtian;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahan/sangkalannya Tergugat I telah mengajukan bukti surat bertanda T.I-1 sampai dengan T.I-3 dan 2 (dua) orang saksi masing-masing bernama 1. Bastaman Djasrun M. dan 2. La Ukuru, Tergugat II telah mengajukan bukti surat bertanda T.II-1 sampai dengan T.II-7 tetapi Tergugat II tidak mengajukan saksi, sedangkan Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat bertanda TT-1 sampai dengan TT-9 namun Turut Tergugat juga tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah disebutkan pada permasalahan pokok sengketa tersebut di atas, maka pertama-tama Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah benar Penggugat adalah pemilik sebidang tanah yang terletak di Kel. Tuoy Kec. Unaaha Kab. Konawe, dengan ukuran 18,5 M x 189 M, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara, berbatas Tanah Tahir Musla
- Barat, berbatas tanah penggugat dikuasai Bastaman Djasrun. M
- Selatan, berbatas tanah penggugat dikuasai Bastaman Djasrun dan Sikodo
- Timur, berbatas dengan Jalan Lasada

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Majelis Hakim telah mengadakan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 9 Maret 2020 di mana pada saat pemeriksaan setempat, Penggugat menunjukkan lokasi obyek sengketa yang dimaksud dalam gugatan, kemudian Para Tergugat dan Turut Tergugat mengatakan benar bahwa lokasi yang ditunjukkan Penggugat adalah milik Tergugat I yang dikuasai oleh Tergugat I dan kemudian dijual kepada Tergugat II, dengan hasil pemeriksaan setempat diperoleh batas-batas sebagai berikut:

- Utara, berbatas dengan tanah Tahir Musla dan Hasan Ali;
- Barat, berbatas dengan tanah Bastaman Djasrun. M;
- Selatan, berbatas dengan tanah Bastaman Djasrun M;
- Timur, berbatas dengan Jalan Lasada;

Menimbang, bahwa pada saat pemeriksaan setempat tersebut baik pihak Penggugat maupun pihak Para Tergugat dan Turut Tergugat menunjukkan batas-batas tanah, yang mana batas tanah lokasi obyek sengketa menurut

Halaman 31 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Unh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat sama dengan batas tanah yang ditunjukkan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa untuk menentukan apakah Peggugat adalah pihak yang berhak atas objek sengketa terlebih dahulu pihak Peggugat harus membuktikan apakah proses perolehan objek sengketa yang diakui oleh Peggugat sebagai miliknya telah sesuai dengan peraturan yang berlaku;

Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan bukti surat dan bukti saksi, Majelis Hakim tetap memperhatikan kualitas, syarat-syarat yang telah diatur dalam perundang-undangan yang berlaku baik syarat formil maupun syarat materil untuk menentukan sah atau tidaknya bukti yang diajukan oleh pihak yang bersengketa;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat yang hanya berupa fotokopi pada prinsipnya tidak memiliki nilai pembuktian yang cukup dan harus dikesampingkan, dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 112 K/Pdt/1996 tanggal 17 September 1998 yang pada pokoknya disebutkan "fotocopy suatu surat diserahkan oleh salah satu pihak ke persidangan Pengadilan Perdata untuk digunakan sebagai "alat bukti surat", apabila ternyata fotokopi surat tersebut tanpa disertai "surat aslinya" untuk disesuaikan dengan surat aslinya tersebut atau tanpa dikuatkan oleh keterangan saksi dan alat bukti lainnya, maka fotokopi surat tersebut tidak dapat digunakan sebagai "alat bukti yang sah" dalam persidangan, namun demikian dalam prakteknya Majelis Hakim tidak menerapkan pembuktian secara kaku atas suatu bukti fotokopi selama masih dapat dikuatkan dengan bukti-bukti lainnya;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil gugatan Peggugat bahwa tanah objek sengketa awalnya adalah milik Nabasiah yang kemudian dilakukan tukar menukar dengan saudari **Nelly** pada Tahun 1982 sebagaimana Akta Tukar Menukar Nomor : 01/II/KU/82 Tanggal 20 April 1982 yang dibuat oleh dan dihadapan **H. AM. Nursim** selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah yang juga selaku Kepala Wilayah Kec. Unaaha. Dan setelah itu saudari **Nelly** kemudian menghibahkan lagi kepada Peggugat (**Timothy Osam**) berdasarkan **Akta Hibah Nomor : 21/KU/82 Tanggal 30 Juni 1982** yang dibuat oleh dan dihadapan **H. AM. Nursim** selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang juga selaku Kepala Wilayah Kec. Unaaha waktu itu, dan setelah Peggugat menerima pemberian tanah sengketa tersebut melalui Hibah dari saudari Nelly tersebut, kemudian Peggugat memanfaatkan tanah sengketa miliknya tersebut dengan cara menjadikan sebagai areal pengolahan rotan sejak tahun 1983 yang juga dibantu oleh **Tingting** ayah Peggugat serta dibantu oleh **Hongseng**

Halaman 32 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Unh

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)



alias Husen Baba yang merupakan ayah kandung dari Tergugat I, dan sejak orang tua Penggugat bernama **Tingting** meninggal dunia dan disusul oleh Husen Baba (ayah Tergugat I), dan sejak saat itu pula Penggugat sudah jarang ke lokasi tanah miliknya tersebut, disebabkan karena Penggugat telah berdomisili atau tinggal menetap di Kota Makassar Sulawesi Selatan, dan pada bulan November tahun 2017 Penggugat kemudian datang melihat lokasi tanah sengketa miliknya tersebut dengan maksud untuk mengajukan permohonan untuk diterbitkan Sertifikat Hak Milik oleh Turut Tergugat, namun Penggugat ketika menemui saudara **Dahlan** selaku Lurah Tuoy kemudian menyampaikan bahwa tanah milik Penggugat tersebut telah disertifikatkan oleh Tergugat I tanpa sepengetahuan dan izin dari Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 berupa Akta Hibah No. 21/II/Ka/82 tanggal 30 Juni 1982, menyatakan bahwa benar telah terjadi hibah antara saudari Nelly kepada Timothy Osam (Penggugat) terhadap tanah yang terletak di Desa Tuoy Kecamatan Unaaha Daerah Tingkat II Kendari (pada saat itu) dengan luas 7000 (tujuh ribu) meter persegi dengan ukuran panjang 200 meter lebar 35 meter dan ada biaya tambahan dari Nelly sebesar Rp 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah), dengan batas-batas tanah:

- Sebelah Barat berbatas dengan -----;
- Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Lasada;
- Sebelah Utara berbatas dengan Tahir Musla;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Sikodo;

Menimbang, bahwa dari bukti P-1 tersebut membuktikan bahwa Penggugat telah mendapatkan hibah dari Nelly dengan tambahan uang sebesar Rp. 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) terhadap tanah tersebut dengan luas, dengan ukuran panjang, lebar, dan dengan batas-batas seperti tersebut diatas;

Menimbang, bahwa peralihan tanah secara hibah tersebut juga dibenarkan oleh saksi Nurtian yaitu menerangkan:

- Bahwa saksi mengetahui darimana tanah tersebut Timothy peroleh, dimana awalnya tanah tersebut milik suami saksi (Habasia) kemudian tanah tersebut ditukar dengan tanah miliknya Nelly, karena tanah Habasia rata sementara tanah Nelly tidak rata;
- Bahwa Habasia tukar tanah dengan Nelly yang saksi ketahui pada tahun 1982;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti surat P-1 (Akta Hibah);

Menimbang, bahwa bukti surat P-2 berupa Putusan Pengadilan Negeri Unaaha Nomor 16/Pdt.G/2018/PN Unh tertanggal 25 April 2019, Majelis Hakim

Halaman 33 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Unh



berkesimpulan bahwa bukti tersebut bukanlah bukti akan kepemilikan akan tetapi hanya menerangkan tentang adanya pihak lain yang harus dimasukkan dalam perkara tersebut, sehingga haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya membantah bahwa tanah objek sengketa milik Penggugat, karena dalam hal ini Tergugat I adalah pemilik tanah tersebut berdasarkan pada SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR 00717 A/N. MUH. THOYEB, S.H.;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk menguatkan bantahannya dipersidangan dengan mengajukan bukti surat T.I-1 sampai dengan T.I-3 dan saksi-saksi yaitu Bastaman Djasrun M dan La Ukuru;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pembuktian dari Tergugat I;

Menimbang, bahwa bukti surat T.I-1 berupa Sertipikat Hak : Milik No. 00717, serta bukti surat T.I-3 yaitu Kuitansi tertanggal 17 Desember 1982, dimana bukti T.I-3 menerangkan tentang adanya jual beli tanah antara Penggugat (Timothy Osam) kepada Tergugat I (Muh. Thoyeb) dan kemudian terbit Sertipikat, yang merupakan bukti kepemilikan dari Tergugat I;

Menimbang, bahwa kepemilikan tanah Tergugat I tersebut juga dibenarkan oleh saksi Bastaman Djasrun M yang menerangkan:

- Bahwa sepengetahuan saksi pemilik dari tanah yang menjadi sengketa sekarang ini adalah milik Muh. Thoyeb;
- Bahwa dasar saksi mengatakan tanah sengketa tersebut milik Muh. Thoyeb, karena saksi pernah diperlihatkan kuitansi jual beli tanah tersebut dari Timothy Osam kepada Muh. Thoyeb pada saat Muh. Thoyeb menawarkan kepada saksi untuk membeli tanah tersebut sebagian;
- Bahwa saksi membeli tanah milik Muh. Thoyeb dan melihat kuitansi pembelian tanah tersebut dari Muh. Thoyeb kepada Timothy Osam sejak tahun 2016;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti surat T.I-3 berupa kuitansi, yang diperlihatkan oleh Muh. Thoyeb saat saksi mau membeli tanah tersebut;
- Bahwa tanah yang saksi beli dari Muh. Thoyeb sekarang ini sudah ada sertipikatnya;
- Bahwa yang saksi lihat dalam kuitansi Muh. Thoyeb membeli tanah dari Timothy Osam pada tahun 1982;
- Bahwa kuitansi yang saksi lihat pada saat mau membeli tanah Muh. Thoyeb tahun 2016 saat itu yang aslinya;

dan juga dibenarkan oleh saksi La Ukuru yang menerangkan :

Halaman 34 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Unh



- Bahwa sepengetahuan saksi pemilik dari tanah yang menjadi sengketa sekarang ini adalah Muh. Thoyeb;
- Bahwa saksi bisa mengatakan kalau tanah tersebut milik Muh. Thoyeb, karena saksi pernah mengolah tanah tersebut, dan yang menyuruh saksi untuk mengolah tanah tersebut adalah Muh. Thoyeb;
- Bahwa saksi ada mengolah tanah tersebut sejak tahun 1997 sampai dengan tahun 2018;

Menimbang, bahwa bukti surat T.I-2 berupa Putusan Pengadilan Negeri Unaaha Nomor 16/Pdt.G/2018/PN Unh tertanggal 25 April 2019, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa bukti tersebut bukanlah bukti akan kepemilikan akan tetapi hanya menerangkan tentang putusan terdahulu yang menyatakan adanya pihak lain yang harus dimasukkan dalam perkara tersebut, sehingga haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam jawabannya menolak dan menyangkal dari gugatan Penggugat yang didalilkan dalam gugatannya oleh karena Tergugat I adalah pemilik sah atas tanah obyek sengketa sesuai sertifikat hak milik an Muh. Thoyeb, SH nomor 00717 tahun 2017 dengan luas 4546 m² (empat ribu lima ratus empat puluh enam) yang dibeli oleh Tergugat II sesuai Akta Pengikatan Jual Beli No. 01 tanggal 24 Agustus 2018 dihadapan Notaris dengan batas

- Sebelah utara berbatasan dengan H. Tahirmusla
- Sebelah barat berbatasan dengan BASTAMAN
- Sebelah timur berbatasan dengan Jalan Raya/ Jl. SINGGIMA
- Sebelah selatan berbatasan dengan BASTAMAN

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk menguatkan bantahannya dipersidangan mengajukan bukti surat T.II-1 sampai dengan T.II-7 dan tidak mengajukan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pembuktian dari Tergugat II;

Menimbang, bahwa bukti surat T.II-1 berupa Sertipikat Hak : Milik No. 00717, bukti surat T.II-2 yaitu Akta Pengikatan Jual Beli tanggal : 24 Agustus 2018 Nomor : 01, bukti surat T.II-5 berupa Kuitansi tanggal 7-8-2018, serta bukti surat T.II-6 yaitu Surat Pernyataan Tidak Dalam Sengketa tanggal 05 Oktober 2017, dimana bukti-bukti tersebut menerangkan kalau tanah yang dibeli oleh Tergugat II adalah milik dari Tergugat I, dan Tergugat II telah melakukan proses jual beli secara jelas dan terang dengan Tergugat I dihadapan Notaris Rian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Resvitasari, S.H., M.Kn., berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli tanggal : 24 Agustus 2018 Nomor : 01 (bukti T.II-2);

Menimbang, bahwa bukti surat T.II-3, T.II-4 dan T.II-7 berupa Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2017 dan Tahun 2018 serta Putusan Pengadilan Negeri Unaaha Nomor 16/Pdt.G/2018/PN Unh tertanggal 25 April 2019, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa bukti tersebut bukanlah bukti akan kepemilikan sehingga haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat dalam jawabannya menyatakan kalau setiap sertipikat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Jo Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997, dan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga memiliki kekuatan hukum yang mengikat;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat untuk menguatkan bantahannya dipersidangan mengajukan bukti surat TT-1 sampai dengan TT-9 akan tetapi tidak mengajukan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pembuktian dari Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa bukti surat TT-1 sampai dengan TT-9 tersebut yang berupa Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Konawe Nomor : 18/HM/BPN-21.01/2017 Tentang Pemberian Hak Milik Kepada Sdr. MUH. THOYEB, SH Atas Tanah Di Kelurahan Tuoy, Kecamatan Unaaha, Kabupaten Konawe tanggal 16-01-2017, Ikhtisar Permohonan Hak Milik Nomor : 17/IPH/I/2017 tanggal 13-01-2017, Risalah Pemeriksaan Tanah "A" Nomor : 20/RS/HM/I/2017 tanggal 12 Januari 2017, Berita Acara Pemeriksaan Lapang Oleh Anggota Panitia Pemeriksaan Tanah "A" tanggal 12 Januari 2017, Risalah Pengolahan Data (RPD) Nomor : 17/RPD/HM/I/2016 tanggal 13-01-2017, Data Diri Pemohon Hak Atas Tanah Dan Riwayat Perolehannya perihal Permohonan Hak Milik atas nama Muh. Thoyeb, SH tanggal 29-11-2016, Surat Keterangan Dalam Proses Pendaftaran Tanah Nomor : 01/SKPT/XII/2016 tanggal 20-12-2016, Surat Ukur Nomor : 00052/2016 tanggal 01-12-2016, serta Kuitansi tanggal 17 Desember 1982, yang menerangkan tentang proses pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Tergugat I untuk penerbitan Hak Milik berupa Sertipikat serta kuitansi jual beli tanah yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempertimbangkan keseluruhan alat bukti dari Penggugat maupun Para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut di atas maka Majelis Hakim menilai Penggugat tidak dapat

Halaman 36 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Unh

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

membuktikan kebenaran dalil gugatannya bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah objek sengketa tersebut, memang awalnya tanah tersebut adalah milik Penggugat akan tetapi Tergugat I telah berhasil membuktikan kalau ada peralihan hak atau jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I, walaupun pihak Penggugat ada menyatakan kalau tanda tangan dalam kuitansi tersebut adalah palsu, dan setelah Majelis Hakim mengamati tanda tangan Penggugat yang tertera di dalam kuitansi tersebut dengan tanda tangan Penggugat yang dibubuhkan di dalam Surat Kuasa secara keseluruhannya ada kemiripan atau kesamaan sehingga Majelis Hakim berkesimpulan tidak ada perbedaan antara tanda tangan tersebut dan berpendapat bahwa Penggugat telah melakukan transaksi jual beli dengan Tergugat I, dan Penggugat juga menyatakan kalau peristiwa tentang tanda tangan tersebut masih dalam proses dan sampai sekarang belum sama sekali ada putusan mengenai hal pemalsuan tanda tangan tersebut, sehingga tanah yang dijadikan objek sengketa tersebut adalah milik Tergugat I yang diperoleh dengan cara jual beli dari Penggugat dan saat ini sudah bersertipikat atas nama Tergugat I berdasarkan bukti T.I-1 (Sertipikat Hak : Milik No. 00717 A/n Muh. Thoyeb, S.H.), dan Tergugat II kemudian memiliki tanah tersebut juga berdasarkan jual beli yang dilakukan dihadapan Notaris dengan Tergugat I berdasarkan bukti T.II-2 (Akta Pengikatan Jual Beli Tanggal 24 Agustus 2018 Nomor :01), dimana perolehan tanah yang dimiliki oleh Tergugat I telah melalui tahapan prosedur sehingga terbitnya Sertifikat Hak Milik tersebut, dimana Tergugat I mengajukan permohonan untuk mendapatkan status Hak Milik dari Turut Tergugat setelah dilakukannya pemeriksaan tanah (bukti surat TT-1 sampai dengan TT-8) pihak Turut Tergugat kemudian mengumumkan dan setelah tidak ada keberatan oleh pihak lain dalam waktu yang telah ditentukan oleh Undang-Undang, sehingga kemudian Turut Tergugat menerbitkan Sertifikat sesuai dengan proses tahapan yang telah dilaksanakan, sehingga dengan demikian Tergugat I telah dapat membuktikan kalau tanah objek sengketa tersebut adalah milik Tergugat I;

Menimbang, bahwa karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalilnya sebagai pemilik yang sah terhadap objek sengketa sebidang tanah yang terletak di Kel. Tuoy Kec. Unaaha Kab. Konawe, dengan ukuran 18,5 M x 189 M, dengan batas-batas :

- Utara, berbatas Tanah Tahir Musla
- Barat, berbatas tanah penggugat dikuasai Bastaman Djasrun. M
- Selatan, berbatas tanah penggugat dikuasai Bastaman Djasrun dan Sikodo
- Timur, berbatas dengan Jalan Lasada

Halaman 37 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Unh

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

maka petitum kedua Penggugat sudah sepatutnya ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mendalilkan bahwa perbuatan Para Tergugat yang telah melakukan transaksi jual beli dan menguasai tanah sengketa tanpa sepengetahuan dan izin dari Penggugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrecht matige daad*);

Menimbang, bahwa "Perbuatan Melawan Hukum" diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, yang berbunyi sebagai berikut:

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

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, agar suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), maka perbuatan tersebut harus memenuhi 4 (empat) unsur yakni:

1. Harus ada perbuatan yang bersifat melanggar hukum;
2. Perbuatan tersebut mengakibatkan kerugian pihak lain;
3. Ada kesalahan dalam perbuatan atau tindakan yang dilakukan tersebut;
4. Terdapat hubungan sebab akibat/kausalitas antara perbuatan melanggar hukum dengan kerugian;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam Jawabannya telah membantah dalil-dalil Pengugat tersebut dengan mengemukakan dalil-dalil yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat I sebagai pemilik tanah objek sengketa berdasarkan SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR 00717 A/N. MUH. THOYEB, S.H. yang dimiliki oleh TERGUGAT I;
2. Bahwa Tergugat II menyatakan Tergugat I adalah pemilik sah atas tanah obyek sengketa sesuai Sertipikat Hak Milik an Muh. Thoyeb, SH Nomor 00717 tahun 2017 dengan luas 4546 m² (empat ribu lima ratus empat puluh enam) meter persegi yang dibeli Tergugat II sesuai Akta Pengikatan Jual Beli No. 01 tanggal 24 Agustus 2018 dihadapan Notaris;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pembuktian dari Tergugat I dan II;

Menimbang, bahwa bukti surat T.I-3 dan TT-9 berupa kuitansi pembelian sebidang tanah antara pembeli Muh. Thoyeb (Tergugat I) dan penjual Timothy Osam (Penggugat), membuktikan bahwa Tergugat I membeli tanah dari Timothy Osam (Penggugat), serta dikuatkan dengan bukti surat T.I-1 dan T.II-1 berupa

Halaman 38 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Unh



Sertipikat Hak Milik atas nama Muh. Thoyeb (Tergugat I), dan berdasarkan keterangan saksi Bastaman Djasrun M. serta La Ukuru yang menyatakan tanah objek sengketa adalah milik Tergugat I berdasarkan kuitansi jual beli yang dilihatnya dan juga kuitansi jual beli asli yang pernah dilihatnya;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan tersebut di atas, dalil Penggugat bahwa tindakan Para Tergugat yang telah melakukan transaksi jual beli dan menguasai tanah sengketa tanpa sepengetahuan dan izin dari Penggugat, sedangkan Penggugat tidak dapat membuktikan kalau Penggugat adalah pemilik yang sah terhadap tanah objek sengketa sehingga perbuatan Para Tergugat tersebut tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan oleh Penggugat, dengan demikian terhadap petitum ketiga gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum keempat gugatan Penggugat yaitu menyatakan pula segala surat-surat, sertifikat, akta-akta atau dokumen-dokumen penting lainnya terkait tanah sengketa yang dibuat dan diterbitkan oleh dan untuk kepentingan Para Tergugat dan Turut Tergugat haruslah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, yang mana petitum keempat tersebut mengacu/bersumber dari terbukti atau tidaknya perbuatan melawan hukum Para Tergugat yang telah dinyatakan ditolak pada petitum ketiga tersebut maka dengan demikian petitum keempat gugatan Penggugat tersebut dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kelima gugatan Penggugat yang menyatakan menghukum Para Tergugat dan atau siapa saja yang mendapat hak dari Tergugat untuk segera mengosongkan dan selanjutnya menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik tanpa syarat apapun dan bila perlu dengan bantuan alat-alat negara serta petitum keenam gugatan Penggugat yang menyatakan menghukum pula Para Tergugat untuk membayar kerugian kepada Penggugat akibat perbuatan melawan hukum baik secara materiil maupun immateriil dengan rincian :

Kerugian Materiil :

- Biaya penggugat mengurus perkara ini sebesar **Rp. 75.000.000.-**

Kerugian Immateriil :

- yaitu berupa hilangnya hak penggugat untuk menguasai, mengolah dan menikmati dengan baik tanah sengketa miliknya tersebut ditaksir kerugian sebesar **Rp. 100.000.000.-** (seratus juta rupiah).-

Total kerugian sebesar **Rp. 175.000.000.-** (Seratus Puluh Lima Juta Rupiah).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang mana petitum kelima dan keenam tersebut juga mengacu/bersumber dari terbukti atau tidaknya perbuatan melawan hukum Para Tergugat yang telah dinyatakan ditolak pada petitum ketiga tersebut maka dengan demikian petitum kelima dan keenam gugatan Penggugat tersebut juga dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ketujuh gugatan Penggugat yaitu menghukum pula Para Tergugat untuk segera membayar uang paksa (Dwangsoom) sebesar Rp. 1.000.000.- (Satu Juta Rupiah) Per-hari setiap Tergugat lalai mematuhi isi putusan yang berkekuatan hukum tetap tersebut karena juga mengacu/bersumber dari terbukti atau tidaknya perbuatan melawan hukum Para Tergugat yang telah dinyatakan ditolak pada petitum ketiga sebelumnya, maka dengan demikian petitum ketujuh tersebut sudah sepatutnya juga ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak memenuhi ketentuan Pasal 191 R.Bg./180 HIR, maka petitum kedelapan gugatan Penggugat yang menyatakan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya hukum lain dari Tergugat wajib dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kesembilan gugatan Penggugat yaitu menyatakan sita jaminan adalah sah dan berharga, oleh karena terhadap objek perkara *aquo* belum pernah dilakukan sita jaminan sebelumnya oleh Majelis Hakim, maka terhadap petitum kesembilan tersebut sudah sepatutnya untuk ditolak;

Menimbang, bahwa dengan alasan dan pertimbangan hukum tersebut di atas, maka secara hukum Penggugat tidak mampu membuktikan dalil gugatannya, maka oleh karena itu gugatan Penggugat wajib dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kesepuluh gugatan Penggugat yaitu menghukum pula Turut Tergugat untuk mematuhi isi putusan adalah ketentuan undang-undang yang berlaku bagi semua pihak agar mematuhi isi putusan;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat ditolak seluruhnya maka Penggugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan oleh karenanya Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang akan ditentukan dalam amar putusan di bawah ini;

Memperhatikan, Pasal 189 RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

Halaman 40 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Unh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.2.687.000,00 (dua juta enam ratus delapan puluh tujuh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Unaha, pada hari **Rabu**, tanggal **10 Juni 2020**, oleh kami, **Febrian Ali, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Agus Maksum Mulyohadi, S.H., M.H.** dan **Iin Fajrul Huda, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Unaha Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Unh tanggal 7 Oktober 2019, putusan tersebut pada hari **Kamis**, tanggal **11 Juni 2020** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, **Fajriansyah Permana Tallama, S.H.** Panitera Pengganti, Kuasa Penggugat, Kuasa Insidentil Tergugat I, Kuasa Tergugat II, dan Kuasa Turut Tergugat.-

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Agus Maksum Mulyohadi, S.H., M.H.

Febrian Ali, S.H., M.H.

Iin Fajrul Huda, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Fajriansyah Permana Tallama, S.H.

Halaman 41 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Unh



Perincian Biaya:

1. PNBP pendaftaran	: Rp.	30.000,00
2. Biaya Proses	: Rp.	75.000,00
3. Biaya Panggilan	: Rp.	1.050.000,00
4. Pemeriksaan Setempat (PS)	: Rp.	1.500.000,00
5. PNBP PS	: Rp.	10.000,00
6. Meterai	: Rp.	12.000,00
7. Redaksi	: Rp.	10.000,00
Jumlah	: Rp.	2.687.000,00 (dua juta enam ratus delapan puluh tujuh ribu rupiah)