



PUTUSAN
Nomor 46/Pdt.G/2021/PN Pso

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

KURAYSIA,

Tempat / Tanggal Lahir : Ampana, 17 Agustus 1952, Jenis Kelamin : Perempuan, Agama : Islam, Alamat : Jl. Maleo No. 8E PALU Kelurahan Tanamodindi Kecamatan Palu Selatan, Sulawesi Tengah. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **MARIANA KALIKI**, Anak Kandung dari Penggugat yang beralamat di Jln. Kampung Nelayan, Kelurahan Talise, Kecamatan Mantikulore, Kota Palu, berdasarkan surat kuasa insidentil yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Poso pada tanggal 24 Maret 2021. Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

LAWAN :

1. **RUSDIN KURAI**S, Umur : 49 tahun, Pekerjaan : Wiraswasta, Alamat : Jl. Tanjumbulu No. 28 RT/RW 005/004 Kecamatan Ampana Kota Kabupaten Tojo Una-una Provinsi Sulawesi Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **DIDIT WAHYUDI, SH. dan ALDI SAPUTRA, S. DG. PAGGESA, SH.MH.**, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 17 Maret 2021. Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;
2. **DEWI PUSPASARI, SH.** Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah, Alamat : Jl. Lumba-lumba No.32 Kelurahan Muara Toba Ratulindo Ampana Kota. Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;
3. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TOJO UNA-UNA**, Kementerian dan Tata Ruang Badan Pertanahan Kantor Kabupaten Tojo Una-una, Alamat : Jl. Bhumi Bhakti No.1 Kota Bumi Mas Ampana Kota, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **DEBORA MANURUNG, SH., dan DIMAS BASKORO, SH.**, keduanya adalah Aparatur Sipil Negara pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tojo Una-Una, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 Maret 2021. Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT**;

Halaman 1 dari 42, Putusan Perdata Gugatan Nomor : 46/Pdt.G/2021/PN Pso



Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Telah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Telah mendengar keterangan saksi-saksi, dan memeriksa alat bukti surat yang diajukan oleh kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya yang di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Poso pada tanggal 8 Maret 2021 dalam register nomor : 46/Pdt.G/2021/PN Pso, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT bersuamikan bernama alm. LINDORIBU KALIKI, Suami PENGGUGAT alm. LINDORIBU KALIKI meninggal dunia di tahun 1995 berdasarkan Surat Kematian yang dikeluarkan oleh Lurah Tanamodindi tertanggal Palu, 14 Januari 2016 (Vide bukti surat bertanda P-1);
2. Bahwa semasa hidupnya Suami PENGGUGAT memiliki sebidang tanah seluas 888 M2 yang terletak di Kelurahan Ampana Kecamatan Ampana Kota, Kabupaten Tojo Una Una, Provinsi Sulawesi Tengah atas dasar alas hak berupa Sertifikat Hak Milik Atas Tanah No : 47/Ampana atas nama pemegang hak LINDORIBU KALIKI yang dikeluarkan Oleh Kepala Kantor Agraria Kabupaten Poso (Vide bukti surat bertanda P-2) dengan dengan batas-batas sebagai berikut
 - Utara berbatasan dengan Arsad Tarampu;
 - Selatan berbatasan dengan Menga dan Js.B.Eyato;
 - Barat berbatasan dengan Dj. Tarampu;
 - Timur berbatasan dengan Jalan Raya;

Selanjutnya mohon disebut sebagai OBJEK SENGKETA;

3. Bahwa PENGGUGAT memiliki 7 (tujuh) orang anak dari perkawinan yang SAH dengan Alm. LINDORIBU KALIKI sebagai berikut:
 1. Dra.Mariana Kaliki, alamat Jl.kampung nelayan.Rt.6 Rw.5 .Kel.Talise.Kec:Matikulore. Kota Palu;
 2. Moh.Amin Kaliki (almarhum), alamat Desa Uekuli
 3. Samsia Kaliki, alamat Palu
 4. Ahmad Kaliki,S.Pd (almarhum), alamat Ampana
 5. Abdul Azis Kaliki, alamat Kampung Nelayan Kota Palu
 6. Nursia Kaliki,S.Sos, alamat Palu
 7. Ni'ma Kaliki,(almarhumah) alamat Kelurahan Tanamodindi Kota Palu.
4. Bahwa saat ini PENGGUGAT sudah berusia lanjut dan dalam kondisi sakit-sakitan, oleh karena itu PENGGUGAT menyerahkan kuasa kepada anak PENGGUGAT yang bernama Dra.MARIANA KALIKI untuk mengajukan gugatan a-quo,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan SURAT KUASA yang dibuat di Palu, 22 Februari 2021 (Vide bukti surat bertanda P-3);

5. Bahwa pada tahun 1993 Suami PENGGUGAT alm. LINDORIBU KALIKI menggadaikan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah No : 47/Ampana atas nama pemegang hak LINDORIBU KALIKI kepada saudara SAMAN seharga Rp.4.000.000,- (empat juta rupiah);
6. Bahwa kemudian pada tahun 1994 Suami PENGGUGAT menjual sebagian dari tanah objek tanah yang diatasnya terdapat bangunan 1 (satu) unit rumah semi permanen yang tidak kami tinggali dengan ukuran 9 meter x 7 meter=63M2 seharga Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah), kepada RUSDIN KURAI(SERGUGAT 1) sebagaimana disebutkan dalam kwitansi tertanggal 27 April 1994 yang ditandatangani oleh PENGGUGAT (Vide bukti surat bertanda P-4);
7. Bahwa TERGUGAT I membayar satu unit rumah semipermanen tersebut dengan cara mencicil sebanyak 3 (tiga) kali dengan rincian pembayaran pertama dilakukan pada tanggal 14 April 1997, sebesar Rp. 2.584.000,- (dua juta lima ratus delapan puluh empat ribu rupiah) (Vide bukti surat bertanda P-5), pembayaran kedua dilakukan pada tanggal 7 Agustus 1997, sebesar Rp.525.000,- (lima ratus dua puluh lima ribu rupiah) (Vide bukti surat bertanda P-6), pembayaran ketiga dilakukan pada tanggal 11 Oktober 1998, sebesar Rp. 700.000 (tujuh ratus ribu rupiah)(Vide bukti surat bertanda P-7), jadi total harga rumah tersebut hanya dibayar oleh TERGUGAT I sejumlah Rp.2.584.000,- + Rp.525.000,- + Rp. 700.000,- = Rp.3.809.000,-(tiga juta delapan ratus Sembilan ribu rupiah) dari harga Rp.5.000.000,- yang disepakati, dengan demikian sisa pembayaran yang harus dilunasi oleh TERGUGAT I yaitu Rp.1.191.000,-(satu juta seratus sembilan puluh satu ribu rupiah) akan tetapi sampai saat gugatan ini diajukan sisa tersebut belum juga dilunasi oleh TERGUGAT I;
8. Bahwa kemudian pada tahun 2016 PENGGUGAT dan anak-anak PENGGUGAT yaitu Dra.MARIANA KALIKI, ABDUL AZIS KALIKI dan SAMSIA KALIKI berkunjung ke Ampana untuk melihat tanah objek sengketa, akan tetapi PENGGUGAT dan anak-anak PENGGUGAT terkejut melihat kondisi tanah objek sengketa, karena telah berdiri bangunan depot Air Minum isi ulang dan bangunan lain berupa kos-kosan yang dikelola dan dibangun oleh TERGUGAT I;
9. Bahwa atas kondisi tersebut sebagaimana disebutkan dalam posita angka 8 (delapan) PENGGUGAT dan anak-anak PENGGUGAT lalu bertanya kepada TERGUGAT I, dan TERGUGAT I menerangkan bahwa objek sengketa dikuasai berdasarkan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah No : 47/Ampana atas nama pemegang hak LINDORIBU KALIKI yang dikeluarkan Oleh Kepala Kantor

Halaman 3 dari 42, Putusan Perdata Gugatan Nomor : 46/Pdt.G/2021/PN Pso

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

Pertanahan Kabupaten Poso diperoleh dengan cara membeli dari PENGUGAT seharga Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah), sedangkan PENGUGAT tidak pernah menjual Tanah Objek Sengketa seharga Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) kepada TERGUGAT I;

10. Bahwa atas jawaban TERGUGAT I tersebut, anak-anak PENGUGAT yaitu Dra.MARIANA KALIKI, ABDUL AZIS KALIKI dan SAMSIA KALIKI menanyakan kepada PENGUGAT (KURAYSIA), namun menurut PENGUGAT (KURAYSIA) hanya menjual sebagian dari tanah objek sengketa berupa satu unit rumah semi permanen kepada TERGUGAT I seluas 9M x 7M=63 M2 berdasarkan kwitansi tertanggal 11 Oktober 1998 (Vide bukti surat bertanda P-7);
11. Bahwa berdasarkan keterangan PENGUGAT tersebut, PENGUGAT dan anak-anak PENGUGAT yaitu Dra.MARIANA KALIKI, ABDUL AZIS KALIKI dan SAMSIA KALIKI dengan itikad baik membicarakan permasalahan ini dengan TERGUGAT I agar TERGUGAT I mau mengembalikan tanah milik keluarga besar PENGUGAT yang tidak termasuk dalam pembelian antara TERGUGAT I dengan PENGUGAT, dan mengingatkan kembali kepada TERGUGAT I bahwa yang TERGUGAT I dahulu hanya membeli satu unit rumah semi permanen seluas 9M x 7M=63 M2;
12. Bahwa TERGUGAT I tidak menanggapi itikad baik PENGUGAT dan anak-anak PENGUGAT yaitu Dra.MARIANA KALIKI, ABDUL AZIS KALIKI dan SAMSIA KALIKI tersebut, TERGUGAT I tetap mempertahankan dalilnya bahwa seluruh tanah objek sengketa adalah miliknya berdasarkan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah No : 47/Ampana atas nama pemegang hak LINDORIBU KALIKI yang dikeluarkan Oleh Kepala Kantor Agraria Kabupaten Poso dan Akta Jual Beli yang dibuat pada hari Rabu, 28 Maret 2012 dihadapan Notaris DEWI PUSPASARI (Tergugat II);
13. Bahwa permasalahan antara PENGUGAT dan TERGUGAT I sudah pernah dimediasikan oleh Lurah Ampana Kecamatan Ampana Kota (Vide Bukti Surat P-8), akan tetapi dalam mediasi tersebut tidak tercapai kata sepakat dan TERGUGAT I tetap bersikukuh bahwa ia telah membeli seluruh tanah objek sengketa;
14. Bahwa Sertifikat Hak Milik Atas Tanah No :47/Ampana atas nama pemegang hak LINDORIBU KALIKI yang saat ini telah beralih hak atas nama TERGUGAT I yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Agraria Kabupaten Poso terbit atas dasar AKTA JUAL BELI NO. 47/DP/II/2012 tanggal 28 Maret 2012 (Vide Bukti Surat P-9), bahwa dalam AKTA JUAL BELI tersebut diterangkan harga Jual Beli objek sengketa seharga Rp 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) sedangkan senyatanya uang Rp 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) tersebut tidak diserahkan kepada PENGUGAT dengan kata lain FIKTIF, TERGUGAT I hanya membeli 1 (satu)

Halaman 4 dari 42, Putusan Perdata Gugatan Nomor : 46/Pdt.G/2021/PN Pso

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

unit rumah semi permanen seluas 9Mx7M=63M² seharga Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah), selain itu PENGUGAT sama sekali tidak pernah menandatangani dan membubuhi Cap Jempol AKTA JUAL BELI NO 47/DP/II/2012 tanggal 28 Maret 2012;

15. Bahwa terkait penerbitan AKTA JUAL BELI NO 47/DP/II/2012 tanggal 28 Maret 2012 tersebut oleh TERGUGAT II, PENGUGAT menanyakan kepada TERGUGAT II tentang arsip-arsip asli AKTA JUAL BELI NO 47/DP/II/2012 tanggal 28 Maret 2012 beserta lampirannya (termasuk KTP PENGUGAT), akan tetapi TERGUGAT II tidak dapat memperlihatkannya dan identitas PENGUGAT yang tertera dalam AKTA JUAL BELI NO 47/DP/II/2012 tanggal 28 Maret 2012 tersebut tidak sesuai dengan KTP PENGUGAT (KURAYSIA), Nomor KTP yang tertera dalam AKTA JUAL BELI NO 47/DP/II/2012 tanggal 28 Maret 2012 yaitu dengan NIK :7271035708520003 Nomor KTP tersebut tercatat atas Nama BADRIA (vide bukti surat bertanda P-10) dan bukanlah Nomor KTP PENGUGAT dimana NIK KTP KURAYSIA (PENGUGAT) adalah NIK: 7271035708520004 (Vide bukti surat bertanda P-11) jadi dapat dipastikan ada manipulasi data dalam pembuatan AKTA JUAL BELI NO 47/DP/II/2012 tanggal 28 Maret 2012 tersebut, oleh karenanya AKTA JUAL BELI NO 47/DP/II/2012 tanggal 28 Maret 2012 tersebut CACAT PROSEDUR dan TIDAK MEMILIKI KEKUATAN HUKUM;
16. Bahwa AKTA JUAL BELI NO 47/DP/II/2012 tanggal 28 Maret 2012 kemudian menjadi dasar TERGUGAT II menerangkan peralihan Hak atas nama pemegang hak RUSDIN KURAI (TERGUGAT I) yang tertera Sertifikat Hak Milik Atas Tanah No : 47/Ampana atas nama pemegang hak LINDORIBU KALIKI, sedangkan PENGUGAT sama sekali tidak pernah mengurus Surat Pernyataan Ahli Waris baik kepada Lurah Ampana maupun kepada Camat Ampana Kota, bahkan PENGUGAT sama sekali tidak mengenal TERGUGAT II dan tidak pernah menaghadap ke TERGUGAT II untuk mengurus dan menandatangani AKTA JUAL BELI No. 47/DP/II/2012 tanggal 28 Maret 2012;
17. Bahwa peralihan hak Sertifikat Hak Milik Atas Tanah No : 47/Ampana atas nama pemegang hak LINDORIBU KALIKI menjadi pemegang hak RUSDIN KURAI (TERGUGAT I) tersebut CACAT PROSEDUR karena didasarkan pada AKTA JUAL BELI NO 47/DP/II/2012 tanggal 28 Maret 2012 yang isi serta datanya diduga DIMANUPULASI, sehingga penguasaan TERGUGAT I terhadap tanah sengketa dapat dikualifisir sebagai PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang telah menimbulkan kerugian bagi PENGUGAT;

Halaman 5 dari 42, Putusan Perdata Gugatan Nomor : 46/Pdt.G/2021/PN Pso



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bahwa perbuatan TERGUGAT II yang menerbitkan AKTA JUAL BELI NO 47/DP/II/2012 tanggal 28 Maret 2012 dengan data yang palsu/tidak benar tersebut juga dapat dikualifisir sebagai PERBUATAN MELAWAN HUKUM;
19. Bahwa kerugian Materiil yang dialami oleh PENGGUGAT dapat dihitung sebagai berikut :
 - Harga tanah permeter seharga Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) di Tahun 2016 hingga 2019, dengan perhitungan tersebut Penggugat menderita kerugian sebesar $Rp.1.000.000 \times 888M2 = Rp.888.000.000$ (delapan ratus delapan puluh delapan jutarupiah);
 - Biaya yang telah dikeluarkan oleh PENGGUGAT untuk beberapa kali proses mediasi yang difasilitasi oleh pihak Kecamatan Ampa Kota yang diperkirakan sebesar Rp.25.000.000,-(dua puluh lima juta rupiah);
 - Biaya pengurusan permasalahan ini di Pengadilan Negeri Poso yang diperkirakan sebesar Rp.25.000.000,-(dua puluh lima juta rupiah);Jadi total kerugian Materiil yaitu sebesar $Rp.888.000.000 + Rp.25.000.000 + Rp.25.000.000, = 938.000.000,-$ (sembilan ratus tiga puluh delapan juta rupiah);
20. Bahwa akibat permasalahan ini juga mengakibatkan kerugian Immateriil yang dialami oleh PENGGUGAT akibat tersitanya waktu, pikiran dan tenaga yang digunakan untuk pengurusan permasalahan ini yang diperkirakan sebesar Rp.10.000.000,-(Sepuluh juta rupiah);
21. Bahwa oleh karena perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah nyata dapat dikualifisir sebagai PERBUATAN MELAWAN HUKUM, maka sudah seyogyanya TERGUGAT I dihukum untuk menyerahkan tanah objek sengketa dalam perkara ini yang merupakan tanah milik Penggugat kepada Penggugat sebagaimana dalam keadaan semula tanpa beban apapun diatasnya serta menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar seluruh kerugian baik materiil maupun immateriil yang dialami oleh PENGGUGAT secara tanggung renteng;
22. Bahwa untuk menjamin TERGUGAT I mengalihkan tanah objek sengketa dalam perkara ini maka kami memohon kepada Majelis Hakim untuk meletakkan sita jaminan terhadap tanah objek sengketa dalam perkara ini;
23. Bahwa dikarenakan perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah dikategorikan sebagai PERBUATAN MELAWAN HUKUM, PENGGUGAT mohon agar Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan (dilaksanakan) terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum apapun yang diajukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II;
24. Bahwa untuk menjamin agar Putusan dalam perkara ini dapat dipatuhi, ditaati dan dilaksanakan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II maka PENGGUGAT memo-

Halaman 6 dari 42, Putusan Perdata Gugatan Nomor : 46/Pdt.G/2021/PN Pso



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Poso yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menghukum TERGUGATI dan TERGUGAT II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (*satu juta rupiah*) per hari, setiap kali TERGUGATI dan TERGUGAT II lalai memenuhi isi Putusan, terhitung sejak Putusan perkara ini diucapkan;

25. Bahwa gugatan PENGUGAT berakibat timbulnya biaya-biaya yang harus ditanggung pula oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara tanggung renteng;

26. Bahwa atas dikabulkannya gugatan ini harus pula diperintahkan kepada TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan patuh terhadap isi Putusan;

Berdasarkan uraian sebagaimana disebutkan diatas, maka PENGUGAT memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Poso yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan PENGUGAT adalah PEMILIK SAH tanah objek sengketa dalam perkara ini seluas 888 M2 yang terletak di Kelurahan AmpanaKecamatan Ampana Kota, Kabupaten Poso, Provinsi Sulawesi Tengah atas dasar alas hak berupa Sertifikat Hak Milik Atas Tanah No : 47/Ampana atas nama pemegang hak LINDORIBU KALIKIyang dikeluarkan Oleh Kepala Kantor Agraria Kabupaten Poso dengan dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Utara berbatasan dengan Arsad Tarampu;
 - Selatan berbatasan dengan Menga dan Js.B.Eyato;
 - Barat berbatasan dengan Dj. Tarampu;
 - Timur berbatasan dengan Jalan Raya;
3. Menyatakan perbuatan TERGUGATI yang menguasai tanah objek sengketa yang merupakan milik Penggugat dengan cara mendirikan bangunan depot Air Minum isi ulang dan bangunan kos-kosan diatas tanah objek sengketa dengan alas hak yang tidak sah adalah merupakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM (*Onrechtmatige Daad*);
4. Menghukum TERGUGAT I untuk menyerahkan tanah objek sengketa dalam perkara ini kepada PENGUGAT berupa tanah seluas 888 M2 yang terletak di Kelurahan AmpanaKecamatan Ampana Kota, Kabupaten Tojo Una-una, Provinsi Sulawesi Tengah atas dasar alas hak berupa Sertifikat Hak Milik Atas Tanah No : 47/Ampana atas nama pemegang hak LINDORIBU KALIKIyang dikeluarkan Oleh Kepala Kantor Agraria Kabupaten Poso dengan dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Utara berbatasan dengan Arsad Tarampu;
 - Selatan berbatasan dengan Menga dan Js.B.Eyato;

Halaman 7 dari 42, Putusan Perdata Gugatan Nomor : 46/Pdt.G/2021/PN Pso

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)



- Barat berbatasan dengan Dj. Tarampu;
 - Timur berbatasan dengan Jalan Raya;
5. Menyatakan AKTA JUAL BELI NO 47/DP/II/2012 tanggal 28 Maret 2012 beserta lampirannya tidak sah antara PENGUGAT dan TERGUGAT I dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
6. Menyatakan tidak sah Surat pernyataan Ahli Waris dengan No.457/027/III/KA/2012 tanggal 22 Maret 2012 yang dikuatkan dengan surat keterangan kewarisan yang di keluarkan oleh Camat Ampana Kota No.596/66/AK/2012 tanggal 26 Maret 2012; dan dengan dikuatkan surat keterangan PEMBATALAN yang di keluarkan oleh Lurah Ampana Nomor : 470/023/KA/2019 Tanggal 18 juni 2019 dan surat keterangan yang di keluarkan Camat Ampana Kota dengan nomor: 596/22/AK, Tanggal 18 juni 2019.
7. Menyatakan pencatatan peralihan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tojo Una-una terhadap Sertifikat Hak Milik RUSDIN KURAI NO.47/Ampana TIDAK SAH dan dibatalkan serta tidak memiliki kekuatan Hukum mengikat karena terbit atas dasar Surat-surat dan Akta yang dibuat dengan melawan Hukum, maka olehnya dikembalikan kepada pemilikan sebelum dilakukan peralihan;
8. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar ganti kerugian kepada PENGUGAT sebesar Rp.948.000.000,- (sembilan ratus empat puluh delapan jutarupiah) secara tanggung renteng dengan perincian sebagai berikut :
- Kerugian Materiil
- Harga tanah permeter seharga Rp. 1.000.000,- (tujuh ratus ribu rupiah) di Tahun 2016 hingga 2019, dengan perhitungan tersebut Pengugat menderita kerugian sebesar $Rp.1.000.000 \times 888 = Rp.888.000.000$ (edelapan ratus delapan puluh delapan jutarupiah);
 - Biaya yang telah dikeluarkan oleh PENGUGAT untuk beberapa kali proses mediasi yang difasilitasi oleh pihak Kecamatan Ampana Kota yang diperkirakan sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah);
 - Biaya pengurusan permasalahan ini di Pengadilan Negeri Poso yang diperkirakan sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh limajuta rupiah);
- Jadi total kerugian Materiil yaitu sebesar $Rp.888.000.000 + Rp.25.000.000 + Rp.25.000.000,- = 938.000.000,-$ (sembilan ratus tiga puluh delapan juta rupiah);
- Kerugian Immateriil
- Kerugian Immateriil sebesar Rp.10.000.000,- (Sepuluh juta rupiah);
9. Menyatakan Sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan terhadap objek sengketa dalam perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum apapun dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II;
11. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar uang paksa (dwangsom) secara tanggung renteng sebesar Rp. 1.000.000,-(satu juta rupiah) perhari setiap kali TERGUGATI dan TERGUGAT II lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan dalam perkara ini diucapkan;
12. Menghukum TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan;
13. Menghukum TERGUGATI dan TERGUGAT II untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng ;

Atau: Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya menurut hukum (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, Tergugat I dan Turut Tergugat telah datang menghadap Kuasanya tersebut di persidangan;

Menimbang, bahwa Tergugat II tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya di persidangan, meskipun telah dipanggil dengan patut oleh Jurusita Pengadilan Negeri Poso berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 16 Maret 2021 dan tanggal 25 Maret 2021;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak yang hadir melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, dengan menunjuk Sdr. BAKHRUDDIN TOMAJAHU, SH.MH, Hakim pada Pengadilan Negeri Poso sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 8 April 2021, ternyata upaya perdamaian tersebut tidak berhasil, dan selanjutnya pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan dari Penggugat tersebut Tergugat I, dan Turut Tergugat telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

JAWABAN TERGUGAT I:

DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)
 - 1.1. Obscuur Libel Mengenai Objek Sengketa Gugatan

Mencermati dalil posita gugatan angka 2, angka 6, angka 7, Angka 10, dihubungkan dengan Petitum angka 2 dan angka 4 Gugatan. ---Penggugat menyatakan memiliki hak atas sebidang tanah seluas 888 M2, Terletak di Kelurahan Ampana, Kec. Ampana Kota, Kab. Tojo Una-una sebagaimana Sertifikat Hak Milik No : 47/Ampana atas nama Pemegang Hak "Lindoribu Kaliki" in casu Objek Sengketa.

Halaman 9 dari 42, Putusan Perdata Gugatan Nomor : 46/Pdt.G/2021/PN Pso



Namun pada disisi lainnya, Penggugat dalam Posita angka 6 juga menyatakan telah menjual sebagian dari objek sengketa a quo berupa tanah dan bangunan berukuran 9 X 7 Meter² Kepada Tergugat I pada tahun 1994 seharga Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah).

Bahwa dari dalil posita tersebut, senyatanya menguraikan tentang 2 (dua) peristiwa hukum sekaligus membagi pokok persoalan objek sengketa menjadi 2 (dua) yang terpisah satu sama lain berdasarkan peristiwa hukum yang terjadi, yaitu :

- Pertama adalah objek tanah berukuran luas 9 X 7 Meter² yang telah dialihkan kepada Tergugat I melalui jual beli antara Alm. Lindoribu Kaliki (Suami Penggugat) dan Tergugat I pada tahun 1994 dengan harga Rp. 5.000.000,-. ---yang menurut dalil Penggugat belum dibayarkan lunas oleh Tergugat I adalah berdiri sebagai peristiwa Wanprestasi ;
- Kedua adalah penguasaan objek tanah sisa dari objek yang telah dijual Alm. Lindoribu Kaliki (Suami Penggugat) yang dikuasai berdasarkan jual beli sesuai akta jual beli Nomor : 47/DP/II/2012 serta proses balik nama Sertifikat Hak Milik No : 47/Ampana, yang semula atas "Lindoribu Kaliki" dan kemudian telah beralih atas nama "Rusdin Kurais", yang menurut Penggugat dilakukan tanpa pembayaran dan tandatangan Penggugat adalah dalam konteks Perbuatan Melawan Hukum.

Jika mengacu pada konstruksi gugatan Perbuatan melawan Hukum sebagaimana apa yang di ajukan Penggugat, maka sudah semestinya pula yang menjadi Objek Gugatan dalam perkara a quo adalah Tanah diluar daripada objek yang telah diperjual belikan antara suami penggugat dengan tergugat I (Objek tanah 9 X 7 M²). Oleh karena "Objek Sengketa" dalam perkara a quo tidak lagi dapat di pandang sama sebagai satu kesatuan, melainkan harus dipandang terpisah dengan proses penyelesaian hukum sendiri-sendiri, baik itu mengenai perkara Wanprestasi maupun mengenai perkara Perbuatan Melawan Hukum, apalagi jual beli jual beli antara suami Penggugat (Alm. Lindoribu Kaliki) dengan Tergugat I mengenai tanah berukuran 9 X 7 M² sebagaimana apa yang di dalilkan Penggugat sama sekali tidak pernah dibatalkan.

Bahwa oleh karena jual beli antara suami Penggugat (Alm. Lindoribu Kaliki) dengan Tergugat I sama sekali tidak pernah dibatalkan. Maka objek sengketa Perbuatan Melawan Hukum yang dituntut Penggugat tidak dapat dipandang sebagai keseluruhan Objek Tanah



seluas 888 Meter² sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 47/Ampana. Melainkan terhadap objek yang terpisah dengan luas dan batas-batas yang berbeda.

Bahwa andaipun yang dimaksudkan oleh Penggugat objek sengketa adalah keseluruhan tanah seluas 888 M² sesuai sertifikat Nomor : 47/Ampana, dengan menarik includ di dalamnya adalah sebagian tanah yang menurut Penggugat telah dijual kepada Tergugat I yang belum terbayar lunas. Tentu saja juga akan menjadi sangat rancu, oleh karena selain jual beli tanah a quo tidak pernah dibatalkan, itu sama artinya Penggugat telah menggabungkan gugatan Wanprestasi dan Gugatan PMH dalam satu Gugatan.

Padahal sudah menjadi keharusan dalam setiap peristiwa perkara baik wanprestasi maupun Perbuatan Melawan Hukum harus diuraikan secara terpisah serta dimohonkan penyelesaian sendiri-sendiri. sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.879 K/Pdt/1997.

Bahwa oleh karena senyatanya Penggugat dalam dalil Posita Gugatan menyatakan telah menjual sebagian dari objek sengketa kepada Tergugat I yang pembayarannya tidak terselesaikan adalah Peristiwa Wanprestasi, maka sudah barang tentu terhadap objek sengketa PMH yang dipersoalkan dalam perkara a quo telah mengalami perubahan luas maupun batas-batasnya. Maka sudah selayaknya terhadap Gugatan Penggugat yang tidak jelas dan kabur (obscuur libel) tentang objek sengketa harus dinyatakan "Tidak Dapat Diterima" (*Niet Onvanklijke Verklaard*).

1.2. Obscuur Libel Dasar Hukum Mengajukan Gugatan (Masalah Posita Wanprestasi Dan PMH Dalam Satu Gugatan)

Gugatan Penggugat Tidak jelas, Tidak Cermat dan Kabur (Obscuur Libel) tentang dasar hukum mengajukan Gugatan terhadap Objek Sengketa. Hal tersebut dapat dilihat apabila mencermati keseluruhan dalil Posita Gugatan yang memuat Posita yang saling bertolak belakang tentang peristiwa maupun dasar hukum pengajuan gugatan, bahkan mencampur adukan antara Peristiwa Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam satu gugatan.

Bahwa apabila membaca dalil posita angka 6, angka 7, angka 10, angka 11 dan angka 14, bahwa selain menyatakan telah menjual sebagian tanah kepada Tergugat I yakni objek tanah berukuran berukuran 9 X 7 Meter². Sesuai dalil posita gugatan, Penggugat pada dasarnya mempersoalkan serta menuntut untuk dikembalikannya objek tanah yang tidak termasuk dalam penjualan antara Penggugat kepada Tergugat I.



Bahwa tuntutan pengembalian tanah diluar dari yang telah dijual Penggugat kepada Tergugat I sebagaimana diurai dalam Posita angka 2, angka 8, angka 9, 12, 13, 14, 16, ...dst berkontradiksi dengan tuntutan agar dikembalikannya keseluruhan dari Objek Tanah seluas 888 Meter² kepada Penggugat, yang disertai tuntutan untuk dinyatakan tidak sah atau batal akta jual beli Nomor : 47/DP/II/2012 serta peralihan hak Setifikat Hak Milik Nomor 47/Ampana atas nama Tergugat I.

Padahal terhadap tanah objek sengketa tanah luas 888 Meter² dengan batas-batas :

- Utara berbatasan dengan Arsad Tarampu
- Selatan berbatasan dengan Manga dan Js.B. Eyato
- Batar berbatasan dengan Dj. Tarampu
- Timur berbatasan dengan Jalan Raya

adalah objek tanah yang includ didalamnya tanah yang telah dijual Penggugat pada tahun 1994 kepada Tergugat I dengan kesepakatan harga Rp. 5.000.000,-

Bahwa jika demikian, itu artinya Penggugat secara langsung juga hendak menarik objek tanah berukuran 9 X 7 M² yang telah dijual kepada Tergugat I, yang latar belakang peristiwanya adalah wanprestasi sebagaimana apa yang didalilkan Penggugat pada Posita Gugatan angka 6, dan Posita angka 7.

Padahal hakikat antara janji/Cedera Janji serta perbuatan melawan hukum dalam doktrin hukum adalah dua hal yang berbeda, baik dari segi teoritik landasan hukum maupun formulasi dasar hukum yang melandasi hak untuk menggugat. Perbedaan Kaidah hukum Cedera Janji/Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum cukup jelas, yakni :

- Pertama. Tentang sumber dan dasar hukum, dimana wanprestasi didasarkan pada Pasal 1243 KUHPerdara sedangkan PMH berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara;
- Kedua. Tentang Lahirnya hak menuntut. Dalam wanprestasi hak menuntut bisa timbul jika telah diawali dengan somasi atau pernyataan kelalaian, sedangkan PMH bisa langsung diajukan tuntutan secara seketika pada saat telah terjadi Perbuatan Melawan Hukum.
- Ketiga. Tentang Ganti kerugian. Dalam wanprestasi merujuk pada Pasal 1236, 1237 dan Pasal 1243 KUHPerdara. Sedangkan Perbuatan Melawan Hukum merujuk pada Pasal 1365 dan Pasal 1372 KUHPerdara.

Oleh sebab itu dalam rumuskan posita atau dalil gugatan mengatur hal prinsip yaitu :



1. Tidak dibenarkan mencampur adukan wanprestasi dengan PMH dalam suatu gugatan.
2. Dianggal keliru merumuskan dalil PMH dalam gugatan jika yang terjadi secara kongkrit atau faktanya adalah wanprestasi.
3. Sebaliknya tidak tepat jika gugatan mendalilkan wanprestasi, sedangkan peristiwa hukum yang terjadi adalah PMH.

Bahwa jikapun dalam hal ini Penggugat dalam maksud menggabungkan Gugatan Wanprestasi dan PMH dalam satu Gugatan. Hal itu juga tidak dibenarkan, oleh karena selain menyalahi tata tertib beracara keduanya juga harus diselesaikan tersendiri atau terpisah, sebagaimana Yurisprudensi Putusan MA No.879 K/Pdt/1997, menegaskan hal berikut :

"Penggabungan PMH dan Wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata terbib beracara, atas alasan bahwa keduanya harus diselesaikan tersendiri. Dalam posita gugatan didasarkan atas perjanjian, namun dalam Petitum dituntut untuk dinyatakan melakukan PMH, konstruksi gugatan seperti ini mengandung kontradiksi, dan gugatan dikategorikan Obscuur Libel sehingga Tidak Dapat Diterima"

Bahwa selanjutnya, jika mencermati secara cermat posita angka 2, angka 6, angka 7, dihubungkan dengan Petitum angka 2 yang mengajukan tuntutan terhadap seluruh objek sengketa, terdapat kontradiksi oleh karena permohonan pengembalian keseluruhan objek sengketa tidak disertai dengan pembatalan jual beli tanah berukuran 9 X 7 Meter² yang diatasnya berdiri satu buah bangunan rumah semi permanen.

Bahwa oleh karena gugatan Penggugat yang menggabungkan formulasi gugatan wanprestasi dan PMH dalam satu gugatan, serta mengajukan gugatan PMH terhadap keseluruhan Tanah Objek Sengketa tanpa memohonkan pula Pembatalan jual beli tanah seluas 9 X 7 Meter² berisi bangunan semi permanen adalah jelas dan nyata merupakan gugatan yang kabur. Oleh karena itu sudah sepatutnya terhadap Gugatan penggugat harus dinyatakan "Tidak Dapat Diterima" (*Niet Onvanklijke Verklaard*)

1.3. Obscuur Libel Hak Mengajukan Gugatan/Kontradiksi Posita dan Petitum Gugatan

Bahwa mencermati dalil posita angka 2, dan angka 3 dihubungkan dengan Petitum angka 2 serta angka 6, terdapat kekaburan atau ketidak jelasan mengenai hak Penggugat dalam mengajukan



Gugatan. Bahkan terdapat pertentangan antara petitum yang satu dengan petitum yang lainnya.

Bahwa semula pada posita angka 1 dan angka 2 Penggugat menyatakan dirinya memiliki suami Alm. Lindoribu Kaliki yang semasa hidupnya memiliki sebidang tanah seluas 888 M2, terletak di Kelurahan Ampana atas dasar alas Hak Sertifikat Hak Milik Nomor : 47/Ampana.

Bahwa terhadap tanah peninggalan Alm. Lindoribu Kaliki sebagaimana posita Gugatan, Penggugat kemudian memohonkan untuk dinyatakan sebagai Pemilik Sah atas Objek sengketa "Tanah seluas 888 M2 berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 47/Ampana atas nama Lindoribu Kaliki.

Penggugat sama sekali tidak menguraikan secara jelas tentang landasan Hak Penggugat memohonkan untuk ditetapkan sebagai Pemilik atas Objek Sengketa, apakah itu berdasarkan hak Waris??. Hibah?, atau Wasiat?.

Apabila yang dimaksud oleh Penggugat bahwa hak mengajukan gugatan adalah berdasarkan Waris oleh karena dipandang kedudukan objek sengketa merupakan harta peninggalan alm. Lindoribu Kaliki (Suami Penggugat). Hal itu bertentangan dengan permohonan Petitum angka 2 yang memohonkan Penggugat untuk ditetapkan sebagai Pemilik Sah Objek sengketa, oleh karena ahli waris dari Alm. Lindoribu Kaliki bukan hanya Penggugat seorang, melainkan juga terdapat 7 orang anaknya. Sehingga permohonan petitum a quo menjadi sangat tidak logis menurut hukum.

Bahwa selain itu, Permohonan Petitum angka 2 yang pada intinya Memohonkan Penggugat untuk dinyatakan sebagai Pemilik Sah Objek Sengketa tanah seluas 888 M2 sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 47/Ampana menjadi sangat bertentangan dengan Permohonan Petitum angka 6 yang memohonkan Tidak Sah ataupun Pembatalan Surat Surat Pernyataan Ahli Waris Nomor : 457/027/III/KA/2012, Tertanggal 22 Maret 2012, serta Surat Keterangan Kewarisan Nomor : 596/66/AK/2012, Tertanggal 26 Maret 2012.

Padahal Surat Pernyataan Ahli Waris Nomor : 457/027/III/KA/2012, Tertanggal 22 Maret 2012, maupun Surat Keterangan Kewarisan Nomor : 596/66/AK/2012, Tertanggal 26 Maret 2012 menjelaskan kedudukan Penggugat sebagai pihak yang diberikan hak atas Penguasaan objek sengketa. Hal mana juga dilengkapi pernyataan para ahli waris. Dengan demikian, kontradiksi pada petitum angka 2 dengan petitum angka 6 sangat terlihat jelas.



Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat tidak jelas mengurai dasar hak dan alasan hukum menggugat, serta didalamnya terdapat kontradiksi petitum sudah seharusnya terhadap Gugatan Penggugat untuk dinyatakan “Tidak Dapat Diterima” (*Niet Onvanklijke Verklaard*).

2. GUGATAN PENGUGAT CACAT FORMIL “KURANG PIHAK” (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)”

2.1. Kurang Pihak,- Yakni tidak ditariknya Pemerintah Kelurahan Ampana Dan Pemerintah Kecamatan Ampana Kota sebagai Pihak Untuk Ikut Ditarik Sebagai Turut Tergugat ;

Demi memenuhi kesempurnaan gugatannya. Penggugat sudah seharusnya memasukan atau menarik Pihak Ketiga sebagai sumber dari perolehan hak objek sengketa maupun Pihak Ketiga yang telah menguasai sebagian atau seluruhnya Objek Sengketa, agar suatu perkara in casu perkara a quo dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh.

Bahwa sebagaimana petitum angka 6, senyatanya Penggugat memohonkan untuk dinyatakan “Tidak Sah” dan “Pembatalan” Surat Pernyataan Ahli Waris Nomor : 457/027/III/KA/2012, Tertanggal 22 Maret 2012 yang diterbitkan oleh Pemerintah Kelurahan Ampana, serta Surat Keterangan Kewarisan Nomor : 596/66/AK/2012, Tertanggal 26 Maret 2012 yang diterbitkan Pemerintah Kecamatan Ampana Kota.

Permohonan pembatalan terhadap surat a quo tidak dengan menyertakan Pihak Terkait yang menerbitkan Surat yang dimohonkan untuk dibatalkan, sehingga tidak akan diketahui secara pasti tentang siapa yang memohonkan pengajuan surat?, siapa yang bertandatangan dalam pernyataan?, maupun apa dasar diterbitkannya surat a quo?. Sehingga tidaklah logis menurut hukum terhadap segala surat yang dimaksud dibatalkan begitu saja tanpa ada kejelasan dasar dan alasan pertimbangan hukumnya.

Bahwa oleh karena Penggugat tidak menarik Pemerintah Kelurahan Ampana dan Pemerintah Kecamatan Ampana Kota sebagai Turut Tergugat sebagai Pihak dalam Perkara ini, maka sudah selayaknya terhadap Gugatan Penggugat untuk dinyatakan “Tidak Dapat Diterima” (*Niet Onvanklijke Verklaard*).

2.2. Kurang Pihak, Yakni Tidak Ditariknya Pihak Bank BRI Cabang Ampana Sebagai Turut Tergugat sebagai Pemegang Hak Tanggungan Objek Sengketa ;

Bahwa oleh karena kedudukan Objek Sengketa sebagai jaminan hak tanggungan Bank BRI abang Ampana, maka Penguasaan terhadap Objek Sengketa telah beralih kepada Pemegang Hak



Tanggungan yaitu Bank BRI Cabang Ampana berdasarkan Akta Hak Tanggungan Nomor : 138/2018.

Bahwa demi kesempurnaan gugatan, maka sudah semestinya pula Penggugat menarik Pihak Ketiga dalam hal ini Bank BRI cabang Ampana selaku Turut Tergugat agar putusan dalam perkara ini dapat diselesaikan secara utuh dan menyeluruh.

Bahwa dengan tidak dimasukan Pihak bank BRI Cabang Ampana sebagai Turut Tergugat dalam perkara ini, maka jelas serta beralasan untuk menyatakan bahwa gugatan Penggugat mengidap cacat formil "kurang pihak" (*Plurium Litis Consortium*), sehingga sudah sepatutnya terhadap Gugatan Penggugat harus dinyatakan "Tidak Dapat Diterima" (*Niet Onvanklijke Verklaard*)

2.3. Kurang Pihak, Yakni Tidak Ditariknya Notaris Veronika Wahidin Abdul Gani sebagai Turut Tergugat, Selaku Notaris Yang Menerbitkan Akta Hak Tanggungan Objek Sengketa ;

Bahwa selain tidak menarik Bank BRI cabang Ampana sebagai Turut Tergugat. Penggugat senyatanya juga tidak menarik Notaris Veronika Wahidin Abdul Gani sebagai Turut Tergugat sebagai Pihak yang menerbitkan Akta Penguasaan Hak Tanggungan atas Objek sengketa.

Dengan tidak ditariknya Notaris yang menerbitkan Akta Penguasaan Hak Tanggungan Nomor : 184/2018 Tertanggal 24 Mei 2018 maka Penguasaan Objek Sengketa oleh Bank BRI Cabang Ampana berdasarkan hak tanggungan adalah mengikat dan berkekuatan hukum. Ini artinya, bahwa Gugatan Penggugat terhadap Objek Sengketa tanpa memasukan Turut Tergugat dalam perkara ini jelas tidak dapat menghasilkan putusan yang utuh dan menyeluruh atas seluruh rangkaian peristiwa hukum yang terjadi.

Bahwa dengan tidak dimasukan Notaris Veronika Wahidin Abdul Gani sebagai Turut Tergugat dalam perkara ini, maka sekiranya jelas dan beralasan untuk menyatakan bahwa gugatan Penggugat mengidap cacat formil "kurang pihak" (*Plurium Litis Consortium*), maka sudah sepatutnya pula untuk dinyatakan "Tidak Dapat Diterima" (*Niet Onvanklijke Verklaard*)

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa jawaban dalam pokok perkara ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan eksepsi yang telah dikemukakan Tergugat I ;
2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil yang dikemukakan Penggugat, kecuali yang hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya ;
3. Bahwa terhadap dalil posita angka 6, Tergugat menolak tegas dalil a quo, oleh karena jelas dan terang benderang jual beli antara Tergugat dengan Alm. Lin-



doribu Kaliki adalah mengenai Seluruh objek tanah berisi bangunan rumah semi permanen berukuran luas 888 M2.

Sebagai bukti bahwa jual beli adalah mengenai keseluruhan Objek tanah dan bangunan jelas tercantum dalam Kwitansi jual beli Tertanggal 27 April 1994 yang ditandatangani oleh Penggugat bertuliskan :

"Sudah diterima dari Rusdin Kurais, uang sebanyak Lima Juta Rupiah guna membayar 1 (satu) buah rumah semi permanent, yang terletak di Kelurahan Ampa.

batas :

- *Sebelah barat : Kebun Kelapa Dj tarampu*
- *Sebelah Timur : Jalan Raya*
- *Sebelah Barat : Kintalnya Menga*
- *Sebelah Utara : Kintalnya arsyad Tarampu*

4. Selanjutnya terhadap dalil penggugat angka 7, Tergugat menolak Tegas dalil Penggugat serta mereview kembali ingatan Penggugat mengenai fakta peristiwa jual beli antara Tergugat I, Penggugat dan Alm. Rindolibu Kaliki.

Pertama-, bahwa usai pembayaran tanah objek sengketa antara Tergugat I dengan Alm. Lindoribu Kaliki sebesar Rp. 5.000.000,- pada tahun 1994. Alm. Lindoribu Kaliki (suami penggugat) menemui Tergugat I usai Tergugat menanyakan surat-surat objek sengketa yang seharusnya menjadi milik Tergugat. Saat itu, Alm. Lindoribu Kaliki mengaku jika dirinya sedang mengalami persoalan sehingga meminta kepada Tergugat untuk dapat memberikannya bantuan sejumlah uang, yang nantinya sebagian dari uang tersebut akan dipergunakan Alm. Lindoribu Kaliki untuk pengurusan surat-surat yang dimaksud. ---Maka oleh Tergugat I kemudian menyerahkan uang sebesar Rp. 1.191.000,- (satu juta seratus sembilan puluh satu ribu rupiah) kepada Alm. Lindoribu Kaliki.

Selanjutnya,- Bahwa hingga tahun 1995 setelah sepeninggalan Alm. Lindoribu Kaliki senyatanya surat tanah objek sengketa yang telah dijanjikan tidak pernah ada. Justru sebaliknya pada tahun 1996 Tergugat I mengetahui bahwa Objek Tanah sengketa ternyata telah di gadaikan oleh Alm. Lindoribu Kaliki kepada Sdr. Saman sebesar Rp. 4.000.000,- yang juga merasa memiliki hak atas tanah tersebut.

Bahwa terhadap persoalan tersebut, Tergugat I menemui Penggugat meminta kejelasan dan penyelesaian permasalahan. Dalam pertemuan antara Penggugat dan Tergugat dengan dihadiri oleh Alm. Ahmad Kaliki (anak Penggugat) menyepakati beberapa hal penyelesaian masalah :

1. Penggugat akan bertanggungjawab untuk menyelesaikan Pembayaran uang kepada Sdr. Saman Sebesar Rp. 4.000.000,- atas harga tanah yang telah di gadaikan oleh Alm. Lindoribu Kaliki-, serta bertanggung jawab untuk mengambil Surat Sertifikat Hak Milik atas Objek Sengketa yang ada dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikuasai oleh Sdr. Saman. ---hal mana Penggugat meminta anaknya bernama Ahmad Kaliki untuk membantunya menyelesaikan segala hal yang berkaitan dengan tanah objek sengketa ;

2. Bahwa selain itu, Tergugat I juga bersedia menambah lagi pembayaran Objek Tanah sebesar Rp. 5.000.000,- dengan dikurangi dengan uang yang telah diberikan kepada Alm. Lindoribu Kaliki sebesar Rp. 1.191.000,- (satu juta seratus sembilan puluh satu ribu rupiah), dengan ketentuan sisa pembayaran yang masih harus ditambahkan akan dibayarkan secara bertahap menunggu penyelesaian masalah gadai tanah antara Penggugat dengan Sdr. Saman.

Bahwa setelah kesepakatan tersebut, Tergugat kemudian membayarkan sejumlah uang kepada Penggugat secara bertahap yang masing-masing dengan rincian :

- Pembayaran uang sebesar Rp. 2.584.000,- (Dua juta lima ratus delapan puluh empat ribu rupiah) kepada Penggugat pada tanggal 14/4/1997, sebagaimana tercatat dalam kwitansi pembayaran yang ditandatangani Penggugat bertuliskan :

"Sudah diterima dari Rusdin Kurais, jumlah uang Dua juta lima ratus delapan puluh empat ribu rupiah, untuk pembayaran Panjar 1 (satu) buah rumah di jalan Tjg. Bulu No. 28 Kelurahan Ampana yang luasnya 888 M2"

- Pembayaran uang sebesar Rp. 525.000,- (lima ratus dua puluh lima ribu rupiah) kepada Penggugat pada tanggal 7/8/1997, sebagaimana tercatat dalam kwitansi pembayaran yang ditandatangani Penggugat bertuliskan :

"Sudah terima dari Rusdin Kurais, jumlah uang lima ratus dua puluh lima ribu rupiah (15 gr Emas 23K), untuk pembayaran Panjar 1 (satu) buah rumah di jalan T. Bulu"

- Pembayaran uang sebesar Rp. 700.000,- (tujuh ratus ribu rupiah) kepada Penggugat pada tanggal 11/Oktober/1997, sebagaimana tercatat dalam kwitansi pembayaran yang ditandatangani Penggugat bertuliskan :

"Sudah terima dari Rusdin Kurais, jumlah uang tujuh ratus ribu rupiah, untuk pembayaran Pelunasan Satu Unit Rumah yang terletak di Kelurahan Ampana"

Berdasarkan hal diatas, maka perlu diingat kembali bahwa Tergugat pada dasarnya telah mengalami kerugian oleh karena membayar tanah objek sengketa a quo secara berulang kali. Bahkan pula senyatanya Tergugatlah justru melunasi pembayaran hutang atas gadai tanah objek sengketa terhadap Sdr. Saman atas permintaan Ahmad Kaliki (anak Penggugat), dimana Tergugat menyerahkan uang sebesar Rp. 4.000.000,- (Empat juta rupiah) kepada Ahmad Kaliki (anak Penggugat) atas sepengetahuan

Halaman 18 dari 42, Putusan Perdata Gugatan Nomor : 46/Pdt.G/2021/PN Pso

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

Penggugat untuk menebus Sertifikat Hak Milik Nomor : 47/Ampa yang ada pada Sdr. Saman.

5. Bahwa dalil Penggugat angka 8, 9, 10, dan angka 11 adalah dalil yang tidak beralasan hukum serta sangat mengada-ada. Padahal dapat diketahui secara terang benderang berdasarkan bukti-bukti baik berupa kwitansi pembayaran maupun akta jual beli bahwa Pembelian tanah milik Alm. Lindoribu Kaliki/Penggugat bukan hanya pada sebagian tanah berukuran 9 X 7 M2, melainkan terhadap keseluruhan tanah seluas 888 M2. Selanjutnya, dari dalil posita penggugat angka 8 dan angka 9, Justru seolah-olah memberi kesan pada Tergugat bahwa beberapa dari anak Penggugatlah yang ingin mengambil kembali harta yang telah diperjual belikan oleh orang tuanya (Penggugat).
6. Bahwa terhadap dalil Posita gugatan Penggugat angka 12 dan angka 13, dalam hemat Tergugat tidak perlu untuk ditanggapi. Sebab hanya merupakan bagian dari dalil-dalil sebelumnya yang terus menerus di ulang oleh Penggugat, seakan akan Tergugat hanyalah membeli sebagian dari objek sengketa ;
7. Bahwa terhadap dalil Posita angka 14, serta angka 15, yang pada dasarnya menguraikan persoalan :
 - Dugaan fiktif atas Akta Jual Beli dengan alasan pembayaran tidak pernah diserahkan kepada Penggugat serta Penggugat tidak pernah menandatangani dan membubuhi cap jempol pada Akta Jual Beli.
 - Dugaan manipulasi data dalam pembuatan Akta Jual Beli Nomor : 47/ dengan alasan bahwa NIK yang tertera dalam Akta Jual Beli bukanlah NIK Penggugat.

Terhadap Dalil-dalil Penggugat tersebut, Tergugat menanggapinya sebagai berikut :

Bahwa berdasarkan Surat SP2HP/273/IX/2016/Reskrim, tertanggal 14 September 2016, sehubungan dengan laporan Polisi Nomor : LP-B/117/VI/2016/Sulteng/Res Touna, Tertanggal 09 Juni 2016 Tentang Dugaan Tindak Pidana Penipuan dan Pemalsuan tandatangan Dan Cap Jempol yang dilayangkan oleh Mariana Kaliki, menerangkan hasil pemeriksaan penyelidikan sebagai berikut :

- Pertama, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan dalam berita acara Pemeriksaan pada hari rabu tanggal 07 September 2016, Ahmad Kaliki menerangkan bahwa penandatanganan Akta Jual Beli ditandatangani oleh orang tua kandung Lk. Ahmad Kaliki yaitu Pr. Kuraysia alias Ibu Kaliki di Palu yang disaksikan langsung oleh Lk. Ahmad Kaliki. Dimana akta jual beli tersebut dibawa oleh Lk. Ahmad Kaliki guna di tandatangani oleh Pr. Kuraysia di palu ;

Halaman 19 dari 42, Putusan Perdata Gugatan Nomor : 46/Pdt.G/2021/PN Pso

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)



- Kedua, bahwa untuk pengurusan Akta Jual Beli serta Penandatanganan Akta Jual Beli di urus oleh Lk. Ahmad Kaliki yaitu anak kandung dari Pr. Kuraysia, dan Lk. Ahmad Kaliki membenarkan bahwa Pr. Kuraysia benar menandatangani Akta Jual Beli tersebut di Palu yang di saksi langsung oleh Lk. Ahmad Kaliki ;
- Ketiga, hasil pemeriksaan dalam berita acara pada hari rabu tanggal 07 September 2016 an. Lk. Sabrin (CAPIL), bahwa dalam penerbitan KTP manual ke KTP elektronik bisa terjadi dengan nomor NIK yang sama, bisa juga dengan nomor NIK yang berbeda terhadap biodata yang sama atau pemilik yang sama. Dan nomor NIK KTP 7271035708520003 merupakan foto copy KTP Manual.

Selain itu, bertautan dengan dalil Penggugat mengenai Dugaan fiktif tandatangan dan cap jempol pada akta jual beli ataupun Dugaan manipulasi data kependudukan pada Akta Jual Beli haruslah dapat dibuktikan terlebih dahulu secara Pidana berdasarkan Putusan yang berkekuatan Hukum Tetap, sebagaimana Yurisprudensi MA RI 1974K/PDT/2001 :

"...Peralihan hak atas tanah dinyatakan cacat hukum karena pemalsuan tanda tangan sehingga batal demi hukum jual beli tanah harus dibuktikan melalui pemeriksaan dari laboratorium kriminologi atau ada putusan pidana yang menyatakan tanda tangan dipalsukan..."

8. Bahwa selanjutnya terhadap dalil Penggugat angka 16, Tergugat menanggapi sebagai berikut :
Mengenai surat surat yang diterbitkan oleh Kelurahan maupun Camat, tidaklah mungkin surat keterangan ahli waris maupun surat pernyataan ahli waris dimohonkan oleh orang selain ahli waris? Maka pasti yang memohonkan, mengurus serta bertandatangan dalam surat pernyataan ahli waris adalah ahli waris itu sendiri.
Bahwa jika sekiranya Penggugat ingin menyangkali seolah tidak mengetahui apalagi tidak memiliki keterlibatan dalam pengurusan surat-surat tersebut, mengapa Penggugat tidak pernah melaporkannya secara pidana pihak-pihak yang mengurus, yang membuat serta yang bertandatangan dalam surat pernyataan tersebut??
9. Bahwa terhadap dalil posita angka 17 dan angka 18, oleh karena dalil posita hanyalah bersifat pengulangan serta penegasan. Sehingga Tergugat tidak menanggapinya lagi oleh karena sudah dijawab pada point-point sebelumnya di atas. Selanjutnya, terhadap dalil posita angka 17 dan angka 18 mohon untuk ditolak.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa selanjutnya terhadap dalil Penggugat angka 19, 20, 21, ...dst sampai dengan angka 26, tidaklah beralasan hukum. Maka mohon terhadap petitem maupun terhadap Gugatan Penggugat untuk seluruhnya dinyatakan "Ditolak"

Berdasarkan hal-hal yang telah di uraikan tersebut diatas, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa serta memutus perkara a quo, untuk memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

- I. Dalam Eksepsi
 1. Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
 2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya, atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat di terima (*niet onvanklijke verklaard*);
 3. Menghukum Penggugat membayar seluruh biaya perkara.
- II. Dalam Jawaban
 1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan objek sengketa adalah merupakan Hak Milik Tergugat I berdasarkan jual beli;
 3. Menyatakan Sah Akta Jual Beli Nomor : 47/DP/II/2012 Tertanggal 28 Maret 2012 ;
 4. Menyatakan Sah Peralihan hak Setifikat Hak Milik Nomor 47/Ampana menjadi atas nama Rusdin Kurais (Tergugat I)
 5. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.
 6. Apabila majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil adilnya.

JAWABAN TURUT TERGUGAT:

1. Bahwa Pengadilan Negeri tidak berwenang secara absolut dikarenakan :
 - a. Bahwa dalam posita angka 17, Penggugat menganggap Turut Tergugat telah melanggar asas-asas Umum Pemerintah yang baik dan benar, kemudian ditegaskan bahwa Penggugat dirugikan atas tindakan Turut Tergugat tersebut.
 - b. Bahwa berdasarkan Pasal 2 Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 Tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang : "Kementerian Agraria dan Tata Ruang mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara."Kemudian pada Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan bahwa : "Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku."
- Dari uraian diatas dapat dipahami bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Tojo Una-Una adalah instansi vertikal dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang menyelenggarakan urusan

Halaman 21 dari 42, Putusan Perdata Gugatan Nomor : 46/Pdt.G/2021/PN Pso

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)



pemerintahan. Sehingga karenanya Turut Tergugat adalah termasuk sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.

- c. Bahwa berdasarkan pasal 47 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara : "Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara."

Sehingga apabila Penggugat merasa dirugikan dengan urusan pemerintahan yang dilakukan Turut Tergugat maka seharusnya Penggugat menggugat Turut Tergugat ke Pengadilan Tata Usaha Negara.

- d. Bahwa dalam posita angka 17 dapat dijelaskan kedudukan Turut Tergugat yang dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah sebagai Pejabat Pemerintah sehingga berdasarkan Pasal 21 *jo.* Pasal 1 Angka 18 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang menerima, memeriksa dan memutus ada atau tidaknya unsur penyalahgunaan wewenang yang dilakukan oleh Pejabat Pemerintah. Hal tersebut juga sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 sebagai pedoman pelaksanaan tugas Pengadilan, yang menyatakan :

RUMUSAN HUKUM

RAPAT PLENO KAMAR MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA
TAHUN 2016

Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Republik Indonesia yang diikuti oleh seluruh anggota Kamar Pidana, Kamar Perdata, Kamar Agama, Kamar Militer, Kamar Tata Usaha Negara, dilaksanakan pada tanggal 23-25 Oktober 2016 di Hotel Intercontinental Bandung, telah menghasilkan rumusan hukum sebagai berikut :

- E. Rumusan Hukum Kamar Tata Usaha Negara

Perubahan paradigma beracara di Pengadilan Tata Usaha Negara pasca berlakunya undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan :

1. Kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara
 - a. Berwenang mengadili perkara berupa gugatan dan permohonan;
 - b. Berwenang mengadili perbuatan melawan hukum oleh pemerintah yaitu perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh pemegang kekuasaan pemerintah (Badan dan/atau

Halaman 22 dari 42, Putusan Perdata Gugatan Nomor : 46/Pdt.G/2021/PN Pso



Pejabat Pemerintah) yang biasa disebut dengan *onrechtmatige overheidsdaad* (OOD);

- c. Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang sudah diperiksa dan diputus melalui upaya banding administrasi menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara.

Oleh karena yang dimaksud Penggugat perbuatan melawan hukum oleh Pejabat Pemerintah maka yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Palu bukan Pengadilan Negeri Poso. Sehingga dari dalam amar gugatan untuk menyatakan tidak sah, dan dibatalkan serta menyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat pencatatan peralihan hak jual beli Sertipikat Hak Milik No. 00047/Ampana atas nama RUSDIN KURAIIS merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara.

2. Bahwa gugatan kurang pihak dikarenakan sesuai dalam posita angka 16 Penggugat menyatakan adanya pembuatan surat keterangan waris oleh Lurah diketahui Camat Ampana Kota serta saat ini Sertipikat Hak Milik No. 00047/Ampana telah diterbitkan hak tanggungan kepada Tergugat I, dengan demikian pihak yang seharusnya turut menjadi para pihak adalah :
- a. Lurah Ampana mengeluarkan Surat Keterangan Waris Nomor 457/027/III/KA/2012 tanggal 22 Maret 2012 dan Surat Pernyataan Ahli Waris Nomor 457/027/III/KA/2012 tanggal 22 Maret 2012, seharusnya ikut menjadi Para Pihak;
- b. Camat Ampana Kota sebagai yang mengetahui pembuatan Surat Keterangan Waris Nomor 596/65/AK/2012 tanggal 26 Maret 2012 dan Surat Pernyataan Ahli Waris Nomor 596/66/AK/2012 tanggal 26 Maret 2012, seharusnya ikut menjadi Para Pihak;
- c. PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. yang saat ini Sertipikat Hak Tanggungan No. 00138/2018 terdaftar pada Sertipikat Hak Milik No. 00047/Ampana, seharusnya ikut menjadi Para Pihak;
- d. Feronika Wahidin Abdul Gani, S.H., M.Kn. sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menerbitkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 184/2018 tanggal 24 Mei 2018, seharusnya ikut menjadi Para Pihak.
3. Bahwa gugatan lewat waktu dikarenakan tenggat waktu untuk menggugat kepemilikan tanah yang telah bersertipikat paling lama 5 tahun sesuai pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sedangkan hingga saat ini sudah 9 tahun sejak peralihan hak jual beli tercatat di Sertipikat Hak Milik No. 00047/Ampana pada 17 April 2012.

Halaman 23 dari 42, Putusan Perdata Gugatan Nomor : 46/Pdt.G/2021/PN Pso



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa gugatan kabur dikarenakan tidak menjelaskan Sertipikat Hak Milik No. 00047/Ampana atas nama pemegang hak LINDORIBU KALIKI pada 2012 sudah beralih menjadi Sertipikat Hak Milik No. 00047/Ampana atas nama KURAYSIA yaitu Penggugat sendiri.
5. Bahwa Penggugat tidak memiliki itikad baik dalam berperkara dikarenakan saat peralihan hak jual beli KURAYSIA bertindak sebagai penjual namun saat ini yang bersangkutan bertindak sebagai Penggugat.
6. Bahwa Fotocopy KTP Penggugat yang didaftarkan pada peralihan hak waris dan jual beli Sertipikat Hak Milik No. 00047/Ampana bukan atas nama BADRIA melainkan benar atas nama KURAYSIA NIK. 7271035708520003 serta tidak ada manipulasi data, sesuai prosedur dan memiliki kekuatan hukum untuk pembuktiannya merupakan ranah hukum pidana.

Dengan demikian dasar dan alasan bantahan yang menyangkut belum dipenuhinya formalitas gugatan sebagaimana tersebut diatas adalah sebagai berikut :

1. Bahwa terkait pembuktian surat/identitas dan atau tanda tangan KURAYSIA telah dipanggil pihak Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tojo Una-Una oleh pihak Kepolisian Daerah Sulawesi Tengah dengan Surat Panggilan Nomor. S.Pgl/481/VIII/2019/Ditreskrimum tanggal 15 Agustus 2019 dan telah diserahkan sebagai alat bukti berdasarkan Surat Tanda Penerimaan Nomor. STP/37/VIII/2019/Ditreskrimum tanggal 21 Agustus 2019 namun proses penyidikan dihentikan tanpa pemberitahuan kepada pihak Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tojo Una-Una.
2. Bahwa peralihan hak jual beli Sertipikat Hak Milik No. 00047/Ampana atas nama LINDORIBU KALIKI saat ini atas nama RUSDIN KURAIIS telah sesuai prosedur yang berlaku di Badan Pertanahan Nasional melalui pengajuan permohonan dengan melampirkan Surat-Surat sebagai alat bukti hak atau bukti kepemilikan atas tanah tersebut berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.
3. Bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tojo Una-Una dalam menerbitkan peralihan hak jual beli Sertipikat Hak Milik No. 00047/Ampana atas nama RUSDIN KURAIIS bukan merupakan perbuatan melawan hukum karena diterbitkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka Turut Tergugat secara tunduk dan patuh memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya.

Halaman 24 dari 42, Putusan Perdata Gugatan Nomor : 46/Pdt.G/2021/PN Pso



Menimbang, bahwa terhadap Jawaban dari Tergugat I dan Turut Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan replik pada tanggal 5 Mei 2021, dan terhadap Replik dari Penggugat tersebut, Tergugat I dan Turut Tergugat juga telah mengajukan Duplik pada tanggal 19 Mei 2021 sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Poso tidak berwenang secara absolut untuk mengadili perkara ini karena perkara ini adalah merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan tersebut, Majelis Hakim telah memutuskannya dalam putusan sela yang dibacakan pada tanggal 25 Mei 2021, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Menolak eksepsi dari Turut Tergugat tersebut;
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Poso berwenang memeriksa dan mengadili perkara perdata Nomor : 46/Pdt.G/2021/PN Pso;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
4. Menangguhkan biaya perkara hingga putusan akhir.

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat Keterangan Meninggal Dunia Nomor : 474.02/004/I/Pem/2016 tertanggal 14 Januari 2016 , yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P:1;
2. Fotokopi Sertifikat Tanah No. 47 Tahun 1985 atas nama Pemegang Hak LIN-DORIBU KALIKI, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P:2;
3. Fotokopi Surat Kuasa tanggal 3 Maret 2021, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P:3;
4. Fotokopi Kwitansi Pembelian 1 (satu) buah rumah permanen tertanggal 27 April 1994, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P:4;
5. Fotokopi Kwitansi pembayaran panjar 1 (satu) buah rumah di jalan Tanjung bulu tertanggal 14 April 1997, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P:5;
6. Fotokopi Kwitansi pembayaran panjar 1 (satu) buah rumah di jalan Tanjung bulu tertanggal 7 Agustus 1997, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P:6;
7. Fotokopi Kwitansi Pelunasan 1 (satu) buah rumah yang terletak di Kelurahan Ampa tertanggal 11 Oktober 1998, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P:7;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Fotokopi Surat dari Kepala Kelurahan Ampa Nomor: 147/124/KA/2015 perihal Tindak Lanjut Perkara tanggal 31 Desember 2015, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P:8;
9. Fotokopi Surat Keterangan Nomor : 470/104/KA/2019 tanggal 8 Mei 2019, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P:9;
10. Fotokopi Surat Keterangan Nomor : 470/168/AK/2019 tanggal 8 Mei 2019, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P:10;
11. Fotokopi Akta Jual Beli antara KURAI SYA BAGENDO dan RUS DIN KURAI S, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P:11;
12. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor: 47/DP/III/2012 tanggal 28 Maret 2012, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P:12;
13. Fotokopi Surat Keterangan Kewarisan, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P:13;
14. Fotokopi Surat Pernyataan Ahli Waris, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P:14;
15. Fotokopi Surat Permohonan Pembatalan Surat Keterangan Kewarisan dan Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 14 Juni 2019, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P:15;
16. Fotokopi Surat Keterangan Lurah Ampa Nomor: 470/09a/KA/2020 tanggal 20 Januari 2020 tentang pembatalan ahli waris, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P:16;
17. Fotokopi Surat Keterangan Camat Ampa Kota Nomor: 596/22/AK tanggal 18 Juni 2019 tentang pembatalan ahli waris, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P:17;
18. Fotokopi Formulir Penunjukan Isteri/Suami, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P:18;
19. Fotokopi Kartu Sidik Jari atas nama KURAYSIA, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P:19;
20. Fotokopi Surat Ditreskrimum Polda Sulteng Nomor: B/1228/IX/2019/Ditrekrimum tanggal 4 September 2019 perihal Bantuan Menghadirkan Saksi, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P:20;
21. Fotokopi Surat Pemberitahuan Dimulainya Penyidikan (SPDP) Nomor: SPDP/54/VIII/2019/Ditrekrimum tanggal 8 Agustus 2019, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P:21;
22. Fotokopi Pencatatan Peralihan Hak atas Sertifikat Tanah Nomor: 47 Tahun 1985, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P:22;
23. Fotokopi Surat Keterangan Nomor: 474.4/67/III/Umum/2021 tanggal 1 Maret 2021, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P:23;
24. Fotokopi Surat Keterangan Kewarisan tertanggal 1 Maret 2021, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P:24;

Halaman 26 dari 42, Putusan Perdata Gugatan Nomor : 46/Pdt.G/2021/PN Pso



25. 1 (satu) keping CD video rekaman suara dari KURAYSIA , yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-25;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat-surat tersebut telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-2, P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-11, P-12, P-13, P-14, P-19, P-20, P-21, P-22 dan P-23 Penggugat tidak dapat menunjukkan aslinya namun telah diberi materai yang cukup sehingga dapat menjadi bukti sah dipersidangan;

Menimbang, bahwa selain bukti surat-surat tersebut, Penggugat juga mengajukan 5 (lima) orang saksi di persidangan yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah menurut agamanya, yaitu saksi-saksi yang bernama:
Saksi **SYAIFUL MOHAMAD**;

- Bahwa saksi mengerti sehingga dihadapkan dalam persidangan masalah sengketa tanah antara KURAYSIA dengan RUSDIN KURAI ;
- Bahwa saksi mengetahui Tanah sengketa terletak di Kelurahan Ampana, Kec. Ampana Kota, Kab. Tojo Una Una;
- Bahwa saksi tidak mengetahui batas-batas dan luas tanah objek sengketa ;
- Bahwa saksi mengetahui yang menguasai tanah objek sengketa saat ini dikuasai oleh RUSDIN KURAI ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui darimana RUSDIN KURAI memperoleh objek sengketa tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui diatas objek sengketa tersebut ada bangunan koskosan dan depot air minum;
- Bahwa saksi mengetahui permasalahan antara KURAYSIA dengan RUSDIN KURAI terkait objek sengketa sejak tahun 2019, dimana pada saat itu anak dari KURAYSIA yang bernama MARIANA KALIKI datang kepada saksi untuk mengajukan permohonan pembatalan Surat Pernyataan Ahli Waris;
- Bahwa saksi mengetahui Surat Pernyataan Ahli Waris dibuat oleh Lurah Ampana Kota dan saksi bertandatangan dalam Surat tersebut;
- Bahwa pada saat saksi menandatangani Surat Pernyataan Ahli Waris tersebut saksi menjabat sebagai Sekretaris Kecamatan Ampana Kota;
- Bahwa Surat Pernyataan Ahli Waris tersebut dibuat pada tahun 2012;
- Bahwa alasan MARIANA KALIKI mengajukan permohonan pembatalan Surat Pernyataan Ahli Waris tersebut karena terjadi kesalahan dalam pembuatan surat tersebut;
- Bahwa saksi jelaskan kesalahan pembuatan Surat Pernyataan Ahli Waris tersebut, ahli Waris dari Almarhum LINDORIBU KALIKI tertulis hanya 3 orang anak dari Almarhum LINDORIBU KALIKI dan KURAYSIA yaitu : AHMAD KALIKI, NURSIA KALIKI dan NI'MA KALIKI, sedangkan yang sebenarnya anak dari Almarhum LINDORIBU KALIKI dan KURAYSIA berjumlah 7 (tujuh) orang;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menyebutkan anak dari Almarhum LINDORIBU KALIKI dan KURAYSIA yaitu :
 1. Mariana Kaliki
 2. Mohamad Amin Kaliki
 3. Samsiyah Kaliki
 4. Achmad Kaliki
 5. Abdul Asis Kaliki
 6. Nursiyah Kaliki
 7. Nikmat Kaliki
- Bahwa saksi mengetahui bahwa anak dari LINDORIBU KALIKI berjumlah 7 (tujuh) orang dengan melihat dokumen daftar anak dari LINDORIBU KALIKI yang ditunjukkan oleh Mariana Kaliki kepada saya pada saat mengajukan permohonan pembatalan surat Pernyataan Ahli Waris;
- Bahwa saksi menjelaskan pada saat Mariana Kaliki mengajukan permohonan pembatalan Surat Pernyataan Ahli Waris tersebut saksi menjabat sebagai Camat Ampana Kota;
- Bahwa saksi mengeluarkan surat pembatalan terhadap Surat Pernyataan Ahli Waris tersebut (bukti P:17);
- Bahwa dasar saksi mengeluarkan Surat Pembatalan terhadap Surat Pernyataan Ahli Waris tersebut adalah karena pada saat Mariana Kaliki mengajukan permohonan Pembatalan surat tersebut, Mariana Kaliki dapat menunjukkan dokumen berupa Daftar Anak berdasarkan Perkawinan yang syah atau syah menurut hukum (bukti P:18);

Saksi **SOFYAN**;

- Bahwa saksi mengerti dihadapkan sebagai saksi dalam persidangan ini karena adanya masalah sengketa tanah antara KURAYSIA dengan RUSDIN KURAI ;
- Bahwa saksi mengetahui dimana Tanah sengketa terletak di Kelurahan Ampana, Kec. Ampana Kota, Kab. Tojo Una Una;
- Bahwa saksi tidak mengetahui batas-batas dan luas tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui siapa yang menguasai Objek tanah sengketa saat ini dikuasai oleh RUSDIN KURAI ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui darimana RUSDIN KURAI memperoleh objek sengketa ;
- Bahwa saksi mengetahui diatas objek sengketa tersebut ada bangunan koskosan dan depot air minum;

Halaman 28 dari 42, Putusan Perdata Gugatan Nomor : 46/Pdt.G/2021/PN Pso

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

- Bahwa saksi mengetahui masalah antara KURAYSIA dan RUSDIN KURAIIS sejak saksi menjabat sebagai Lurah Ampana Kota;
- Bahwa saksi sejak tahun 2019 menjabat sebagai Lurah Ampana Kota?
- Bahwa saksi mengetahui masalah antara KURAYSIA dan RUSDIN KURAIIS terkait Surat Keterangan Pembatalan atas Surat Keterangan Kewarisan dan Surat Pernyataan Ahli Waris (bukti P:16) yang saksi buat dan saksi tandatangani;
- Bahwa saksi membuat dan menandatangani Surat Keterangan Pembatalan Surat Keterangan Kewarisan dan Surat Pernyataan Ahli Waris tersebut pada Tanggal 20 Januari 2020;
- Bahwa dasar saksi membuat dan menandatangani Surat Keterangan Pembatalan Surat Keterangan Kewarisan dan Surat Pernyataan Ahli Waris tersebut Berdasarkan Surat permohonan dari Mariana Kaliki pada tanggal 19 Juni 2019 (bukti P:15) dimana dalam permohonannya Mariani Kaliki keberatan karena dalam surat Keterangan Kewarisan dan Surat Pernyataan Ahli Waris tersebut tidak memasukkan jumlah anak Almarhum Lindoribu Kaliki secara keseluruhan;
- Bahwa saksi mengetahui jumlah anak dari Alm. Lidoribu Kaliki berdasarkan daftar Anak Alm. Lidoribu Kaliki yang ditunjukkan oleh Mariani kepada saya (bukti P:18) jumlah anak dari Alm. Lidoribu Kaliki semuanya 7 (tujuh) orang;
- Bahwa saksi tidak mengetahui Jual Beli tanah antara KURAYSIA dengan RUSDIN KURAIIS ;

Saksi **SUPRAPTI YS. EYATO**;

- Bahwa saksi mengerti dihadapkan persidangan ini adanya masalah sengketa tanah antara KURAIISYA dengan RUSDIN KURAIIS ;
- Bahwa saksi mengetahui Tanah sengketa terletak di Tanjung Buluh Kelurahan Ampana, Kec. Ampana Kota, Kab. Tojo Una Una;
- Bahwa saksi mengetahui luas tanah objek sengketa adalah 888 M2;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah objek sengketa tersebut
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Arsad Tarampu;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jusuf B. Eyato;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Dj. Tarampu;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Raya;
- Bahwa saksi mengetahui pemilik objek sengketa tanah adalah Alm. Lindoribu Kaliki dan Kuraysia ;
- Bahwa saksi mengetahui yang menguasai objek sengketa saat ini adalah RUSDIN KURAIIS;

Halaman 29 dari 42, Putusan Perdata Gugatan Nomor : 46/Pdt.G/2021/PN Pso

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

- Bahwa saksi mengetahui RUSLIN KURAI menguasi objek sengketa tersebut sejak tahun 1994;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengapa Ruslin Kurai menguasi objek sengketa tersebut saat ini;
- Bahwa saksi mengetahui yang dilakukan Ruslin Kurai diatas tanah objek sengketa membangun kos-kosan dan depot air minum;
- Bahwa saksi tidak mengetahui darimana Lindoribu Kaliki dan Kuraysia memperoleh tanah objek sengketa tersebut ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui jual beli tanah antara Kuraysia dan Ruslin Kuarai terkait objek sengketa ;
- Bahwa saksi jumlah anak dari Alm. Lidoribu Kaliki 7 (tujuh) orang, namun saya hanya tahu 2 (dua) orang yaitu : Mariana Kaliki dan Mohamad Kaliki;
- Bahwa saksi mengetahui tanah objek sengketa tersebut sudah bersertifikat
- Bahwa saksi tidak mengetahui darimana Ruslin Kurai memperoleh Tanah objek sengketa tersebut ;

Saksi **NASRITA TARAMPU**;

- Bahwa saksi mengerti sehingga dihadapkan sebagai saksi dalam persidangan ini masalah sengketa tanah antara KURAYSIA dengan RUSLIN KURAI ;
- Bahwa saksi mengetahui Tanah sengketa terletak di Tanjung Buluh Kelurahan Ampa, Kec. Ampa Kota, Kab. Tojo Una Una;
- Bahwa saksi mengetahui luas tanah objek sengketa tersebut adalah 888 M2;
- Bahwa saksi tidak mengetahui batas-batas tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui yang menguasi objek sengketa saat ini adalah RUSLIN KURAI;
- Bahwa saksi mengetahui RUSLIN KURAI menguasi objek sengketa tersebut sejak tahun 1993;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengapa Ruslin Kurai menguasi objek sengketa tersebut saat ini;
- Bahwa saksi mengetahui Ruslin Kurai membangun kos-kosan dan depot air minum diatas tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa saksi kos-kosan dibangun tahun 2012;
- Apakah saudara mengetahui sebelum kos-kosan dibangun terdapat bangunan rumah semi permanen diatas tanah objek sengketa tersebut, namun rumah tersebut telah dibongkar oleh Ruslin Kurai;
- Bahwa saksi pernah melihat sertifikat tanah objek sengketa tersebut ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui Jual Beli Tanah antara Antara KURAYSIA dan RUSLIN KURAI ;

Halaman 30 dari 42, Putusan Perdata Gugatan Nomor : 46/Pdt.G/2021/PN Pso

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

- Bahwa saksi tidak mengetahui darimana Rusdin Kurais memperoleh Tanah objek sengketa tersebut;

Saksi **RAMLIN DEDELE**;

- Bahwa saksi mengerti sehingga saksi dihadapkan sebagai saksi dalam persidangan ini adanya masalah sengketa tanah antara KURAYSIA dengan RUSDIN KURAIIS ;
- Bahwa saksi mengetahui Tanah sengketa terletak di Tanjung Buluh Kelurahan Ampana, Kec. Ampana Kota, Kab. Tojo Una Una;
- Bahwa saksi tidak mengetahui luas tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui batas-batas tanah objek sengketa tersebut ;
- Bahwa saksi mengetahui yang menguasai objek sengketa saat ini adalah RUSDIN KURAIIS;
- Bahwa saksi tidak mengetahui sejak kapan RUSDIN KURAIIS menguasai objek sengketa tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengapa Rusdin Kurais menguasai objek sengketa tersebut saat ini;
- Bahwa saksi mengetahui Rusdin Kurais membangun kos-kosan dan depot air minum diatas tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui asal usul perolehan tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui kos-kosan tersebut terdiri dari 16 kamar;
- Bahwa saksi tidak mengetahui Jual Beli Tanah antara Antara KURAYSIA dan RUSDIN KURAIIS;
- Bahwa saksi tidak mengetahui darimana Rusdin Kurais memperoleh Tanah objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi-saksi tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil bantahannya, Tergugat I telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Kwitansi pembayaran uang sejumlah Rp. 5.000.000 dari Rusdin Kurais kepada Kuraysia tertanggal 27 April 1994, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-1;
2. Fotokopi Kwitansi pembayaran uang sejumlah Rp. 2.584.000 dari Rusdin Kurais kepada Ibu Kaliki tertanggal 14 April 1997, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-2;
3. Fotokopi Kwitansi pembayaran uang sejumlah Rp. 525.000 dari Rusdin Kurais kepada Ibu Kaliki tertanggal 7 Agustus 1997, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-3;

Halaman 31 dari 42, Putusan Perdata Gugatan Nomor : 46/Pdt.G/2021/PN Pso

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

4. Fotokopi Kwitansi pembayaran uang sejumlah Rp. 700.000 dari Rusdin Kurais kepada Ny. L. Kaliki tertanggal 11 Oktober 1998, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-4;
5. Fotokopi Surat Pernyataan dari PAOSIA HUSAIN tertanggal 12 April 2021, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-5;
6. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor: 47/DP/II/2012 tanggal 28 Maret 2012, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-6;
7. Fotokopi Pencatatan Peralihan Hak, Hak Lain-Lain dan Penghapusannya, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-7;
8. Fotokopi Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penelitian Laporan Nomor: SP2HP/273/IX/2016/Reskrim tanggal 14 September 2016, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-8;
9. Fotokopi Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) Nomor: B/188/V/2020/Ditreskrimum tanggal 29 Mei 2020, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-9;
10. Fotokopi Surat Perintah Penghentian Penyidikan Nomor: SPPP/12/VI/2020/Ditreskrimum tanggal 20 Juni 2020, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-10;
11. Fotokopi Surat Keterangan Klarifikasi Notaris Dewi Puspasari tertanggal 12 Juli 2016, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-11;
12. Fotokopi Pernyataan Bustamin Lapay tertanggal 1 Juni 2021, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-12;
13. Fotokopi Surat dari Rusdin Kurais tertanggal 5 Mei 2009 berisi tentang Permintaan Kejelasan pengurusan Surat –Surat Tanah, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-13;
14. Fotokopi Surat dari Rusdin Kurais tertanggal 18 Oktober 2011 berisi tentang Permintaan kepastian Pembuatan Surat Tanah, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-14;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat-surat tersebut bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah di persidangan;

Menimbang, bahwa selain bukti surat-surat tersebut, Tergugat I juga telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi di persidangan yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah menurut agamanya, yaitu saksi-saksi yang bernama:

Saksi **PAOSIA HUSAIN**;

- Bahwa saksi mengerti dihadapkan sebagai saksi dalam persidangan ini adanya masalah sengketa tanah antara KURAI SYA dengan RUSDIN KURAI S ;
- Bahwa saksi mengetahui Tanah sengketa terletak di Kelurahan Ampana, Kec. Ampana Kota, Kab. Tojo Una Una;
- Bahwa saksi tidak mengetahui batas-batas dan luas tanah objek sengketa tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui Objek tanah sengketa saat ini dikuasai oleh RUSDIN KURAIIS ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengapa RUSDIN KURAIIS menguasai objek sengketa tersebut saat ini;
- Bahwa saksi ketahui terkait objek sengketa tersebut sertifikat tanah objek sengketa tersebut pernah digadaikan oleh Lindoribu Kaliki kepada suami saya pada tahun 1994;
- Bahwa saksi menjelaskan maksud dan tujuan Lindoribu Kaliki menggadaikan sertifikat tanah tersebut untuk 8 ekor sapi milik suami saksi;
- Bahwa saksi tidak menyaksikan langsung Lindoribu Kaliki menggadaikan sertifikat tanah tersebut kepada suami saksi namun saksi hanya mendengar cerita dari suami saksi;
- Bahwa saksi mengetahui yang memegang sertifikat tanah tersebut saat ini adalah Rusdin Kurais;
- Bahwa saksi mengetahui awalnya sehingga sertifikat tanah tersebut ada ditangan Rusdin Kurais karena Lindoribu Kaliki sendiri yang menyerahkan sertifikat tersebut kepada Rusdin Kurais karena Rusdin Kurais telah m lunasi hutang dari Lindoribu Kaliki;
- Bahwa saksi tidak melihat langsung Lindoribu Kaliki menyerahkan sertifikat tanah tersebut kepada Rusdin Kaliki namun saya hanya mendengar cerita dari suami saksi;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat sertifikat tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa saksi mengenal Lindoribu Kaliki dan isterinya adalah Kuraysia ;
- Bahwa saksi mengetahui anak dari Lindoribu Kaliki dan Kuraysia berjumlah 3 (tiga) orang;
- Bahwa saksi sebelumnya tidak mengenal Mariani Kaliki, saksi baru mengetahui nama Mariana Kaliki setelah ada masalah gugatan di Pengadilan ;

Saksi **BACO BINANGKARI**;

- Bahwa saksi mengerti dihadapkan sebagai saksi dalam persidangan ini adanya masalah sengketa tanah antara KURAISSYA dengan RUSDIN KURAIIS ;
- Bahwa saksi mengetahui tanah sengketa terletak di Kelurahan Ampana, Kec. Ampana Kota, Kab. Tojo Una Una;
- Bahwa saksi tidak mengetahui batas-batas dan luas tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui yang tinggal di tanah Objek sengketa saat ini adalah RUSDIN KURAIIS ;
- Bahwa saksi mengetahui Rusdin Kurais memperolehnya dari Lindoribu Kaliki ;

Halaman 33 dari 42, Putusan Perdata Gugatan Nomor : 46/Pdt.G/2021/PN Pso

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

- Bahwa saksi tidak mengetahui Jual Beli tanah antara Lindoribu Kaliki dengan Rusdin Kurais;
- Bahwa saksi tidak tahu pasti sejak kapan Rusidn Kurais tinggal di tanah objek sengketa tersebut namun pada saat saya menikah tahun 1995 saya bertetangga dengan Rusdin Kurais dan Rusdin Kurais sudah tinggal di Lokasi Objek sengketa tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui Rusdin Kurais membangun kos-kosan dan depot pengisian air minum di atas tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat sertifikat tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa saksi mengenal Lindoribu Kaliki dan isterinya adalah Kuraysia ;
- Bahwa saksi mengetahui anak dari Lindoribu Kaliki dan Kuraysia berjumlah 3 (tiga) orang;
- Bahwa saksi sebelumnya tidak mengenal Mariana Kaliki namun baru mengetahui nama Mariana Kaliki setelah ada masalah guggatan di Pengadilan ;

Saksi **MOHAMMAD PONTTOY**;

- Bahwa saksi mengerti dihadapkan sebagai saksi dalam persidangan ini adanya masalah sengketa tanah antara KURAISSYA dengan RUSDIN KURAISS ;
- Bahwa saksi mengetahui tanah sengketa terletak di Kelurahan Ampana, Kec. Ampana Kota, Kab. Tojo Una Una;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa luas tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa yang saksi ketahui terkait tanah objek sengketa tersebut saksi punya tanah berbatasan sebelah selatan dengan objek sengketa tersebut dan saksi tinggal di lokasi tersebut sejak tahun 1992 ;
- Bahwa saksi mengetahui yang tinggal dulu di tanah objek sengketa adalah Lindoribu Kaliki bersama Isteri dan anak-anaknya ;
- Bahwa saksi tidak tahu pasti sejak kapan Keluarga Lindoribu Kaliki tinggal di lokasi objek sengketa tersebut namun pada tahun 1992 saksi masuk ke lokasi objek sengketa tersebut saksi melihat Lindoribu Kaliki sudah ada di lokasi objek sengketa tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui yang menguasai objek sengketa saat ini adalah Rusdin Kurais;
- Bahwa saksi mengetahui mengapa Rusdin Kurais menguasai tanah objek sengketa tersebut karena Rusdin Kurais sudah membeli tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui bagaimana cara Rusdin Kurais membeli tanah objek sengketa tersebut namun saksi hanya mendengar cerita dari Rusdin Kurais;

Halaman 34 dari 42, Putusan Perdata Gugatan Nomor : 46/Pdt.G/2021/PN Pso

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

- Bahwa saksi tidak mengetahui jual Beli tanah antara Rusdin Kurais dengan Lindoribu Kaliki;
- Bahwa saksi mengetahui anak dari Lindoribu Kaliki Cuma 3 (tiga) orang, namun saya hanya tahu Ahmad Kaliki sedangkan yang 2 (dua) orang lagi saya tidak tahu namanya;
- Bahwa saksi mengetahui anak dari Lindoribu Kaliki Cuma 3 (tiga) orang Saksi pernah tanya langsung kepada Ahmad Kaliki, Ahmad Kaliki mengatakan bahwa dia hanya 3 bersaudara;
- Bahwa saksi mengetahui yang membangun kos-kosan adalah Rusdin Kurais;
- Bahwa saksi menjelaskan sejak tahun 1992 saksi tinggal berdekatan dengan tanah objek sengketa sampai sekarang;
- Bahwa saksi tinggal di dekat objek sengketa, saksi pernah melihat Rusdin Kurais dan Lindoribu Kaliki berbicara terkait dengan tanah objek sengketa dan saksi pernah melihat mereka mengobrol, dan pada saat itu Lindoribu Kaliki menunjukkan batas-batas tanah objek sengketa tersebut kepada Rusdin Kurais;
- Bahwa saksi menjelaskan Lindoribu Kaliki tidak pernah memelihara ikan di lokasi objek sengketa tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa nama Istri dari Lindoribu Kaliki;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa harga tanah yang dibeli oleh Rusdin Kurais dari Lindoribu Kaliki ;
- Bahwa saksi menjelaskan Lindoribu Kaliki masih tinggal di lokasi objek sengketa tersebut atas kebijakan dari Rusdin Kurais;

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi-saksi tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil bantahannya, Turut Tergugat juga telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik tahun 1985 atas nama Pemegang Hak Lindoribu Kaliki, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT-1;
2. Fotokopi Buku Tanah Hak Tanggungan Nomor : 00138/2018 , yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT-2;
3. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor: 47/DP/II/2012 tanggal 28 Maret 2012, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT-3;
4. Fotokopi Surat Perintah Setor Nomor berkas Pemohonan 535/2012 tanggal 17 April 2012, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT-4;
5. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Untuk Peralihan Hak-Jual Beli tanggal 17 April 2012, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT-5;
6. Fotokopi Tanda Terima Sertifikat HM 00047-Ampana tanggal 17 April 2012, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT-6;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Rusdin Kurais, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT-7;
8. Fotokopi Kartu Keluarga No. 7209052902080043 atas nama Kepala Keluarga Rusdin Kurais, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT-8;
9. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Kuraysia, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT-9;
10. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama AHMAD KALIKI, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT-10;
11. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Nursia Kaliki, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT-11;
12. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Nima Kaliki, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT-12;
13. Fotokopi Kartu Keluarga No. 7271031901100045 atas nama Kepala Keluarga Kuraysia, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT-13;
14. Fotokopi SPPT PBB tahun 2011 atas nama wajib pajak RUSDIN KURAI, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT-14;
15. Fotokopi Pembayaran Pajak Penhasilan atas Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan tanggal 29 Maret 2012, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT-15;
16. Fotokopi Surat Setoran Pajak (SPP) untuk Pembayaran Pajak Penhasilan atas Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan tahun 2011, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT-16;
17. Fotokopi Pembayaran Pajak Penhasilan atas Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan atas nama Rusdin Maliki tanggal 28 Maret 2012, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT-17;
18. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) tanggal 28 Maret 2012, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT-18;

Menimbang, bahwa fotokopi dari surat-surat tersebut telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali bukti TT-7 sampai dengan bukti TT-17 tidak dapat ditunjukkan dokumen aslinya di persidangan namun telah diberi materai yang cukup sehingga dapat dijadikan bukti sah dipersidangan;

Menimbang, bahwa di persidangan Penggugat, Tergugat I dan Turut Tergugat telah mengajukan kesimpulannya masing-masing pada tanggal 11 Juni 2021;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara sidang perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

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

Halaman 36 dari 42, Putusan Perdata Gugatan Nomor : 46/Pdt.G/2021/PN Pso



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan Turut Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa gugatan Penggugat kabur/tidak jelas (obscuur libel), yaitu:
 - a. Gugatan kabur / tidak jelas (obscuur libel) mengenai objek sengketa;
 - b. Gugatan kabur / tidak jelas (obscuur libel) mengenai dasar hukum mengajukan gugatan (masalah posita wanprestasi dan pmh dalam satu gugatan);
 - c. Gugatan kabur / tidak jelas (obscuur libel) mengenai hak mengajukan gugatan / kontradiksi posita dan petitum gugatan;
2. Bahwa gugatan penggugat lewat waktu, dikarenakan tenggat waktu untuk menggugat kepemilikan tanah yang telah bersertipikat paling lama 5 tahun sesuai Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sedangkan hingga saat ini sudah 9 tahun sejak peralihan hak jual beli tercatat di Sertipikat Hak Milik No. 00047/Ampana pada 17 April 2012;
3. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak (plurium litis consortium), karena Penggugat tidak menarik Lurah Ampana, Camat Ampana Kota dan PT. Bank BRI Cabang Ampana sebagai pihak dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I dan Turut Tergugat telah mengajukan eksepsi-eksepsi sebelum menjawab pokok perkaranya, maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi-eksepsi dari Tergugat I dan Turut Tergugat tersebut sebelum mempertimbangkan materi pokok perkara a quo;

Menimbang, bahwa dalam memeriksa suatu gugatan perkara perdata sudah merupakan ketentuan dalam hukum acara perdata bahwa Hakim harus memeriksa formil gugatan terlebih dahulu, baik karena diajukannya eksepsi ataupun tidak sebelum memeriksa materi pokok perkara ini;

Menimbang, bahwa M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata menyebutkan bahwa *"tujuan pokok pengajuan eksepsi yaitu agar pengadilan mengakhiri proses pemeriksaan tanpa lebih lanjut memeriksa materi pokok perkara. dan pengakhiran yang diminta melalui eksepsi bertujuan agar pengadilan menjatuhkan putusan negatif yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima, dan berdasarkan putusan negatif itu maka pemeriksaan perkara diakhiri"*



tanpa menyinggung penyelesaian materi pokok perkara” (Hukum Acara Perdata Bab. 10, halaman 418 dan 419);

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam eksepsinya pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak jelas, tidak cermat dan kabur (obscur libel) tentang dasar hukum mengajukan gugatan terhadap objek sengketa, yang menurut Tergugat I hal tersebut dapat dilihat apabila mencermati keseluruhan dalil posita gugatan yang memuat posita yang saling bertolak belakang tentang peristiwa maupun dasar hukum pengajuan gugatan, bahkan mencampur adukan antara peristiwa wanprestasi dan perbuatan melawan hukum (PMH) dalam satu gugatan, sehingga oleh karena gugatan Penggugat tersebut tidak jelas mengurai dasar hak dan alasan hukum menggugat, serta didalamnya terdapat kontradiksi antara posita dan petitum, maka Tergugat I memohon agar gugatan Penggugat tersebut dinyatakan *“tidak dapat diterima”*;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi obscur libel tersebut, setelah Majelis Hakim membaca dan meneliti surat gugatan Penggugat tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan dari Penggugat tersebut adalah gugatan perbuatan melawan hukum dan bukan gugatan wanprestasi, hal tersebut dapat dibaca dalam petitum gugatan nomor 3 (tiga) yang berbunyi *“Menyatakan perbuatan TERGUGAT I yang menguasai tanah objek sengketa yang merupakan milik Penggugat dengan cara mendirikan bangunan depot Air Minum isi ulang dan bangunan kos-kosandiatas tanah objek sengketa dengan alas hak yang tidak sah adalah merupakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM (Onrechtmatige Daad).”*;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim juga telah membaca dan meneliti surat gugatan Penggugat dan Majelis Hakim tidak menemukan adanya kontradiksi di dalam surat gugatan Penggugat sebagaimana yang didalilkan oleh Tergugat I yang menyatakan terdapat kontradiksi antara posita dan petitum sebagaimana dalil posita angka 2, dan angka 3 dengan petitum angka 2 serta angka 6, karena dalam surat gugatannya tersebut, Penggugat telah dengan jelas dan runtut menguraikan dalil-dalil gugatannya, yaitu Penggugat telah dengan jelas menguraikan asal-usul dari objek sengketa sampai terjadinya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat, yang tentunya untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut adalah merupakan kewajiban dari Penggugat untuk membuktikannya dalam persidangan, dan hal tersebut adalah sudah termasuk dalam materi pokok perkara ini, sehingga dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi mengenai gugatan kabur/tidak jelas dari Tergugat I tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai eksepsi dari Turut Tergugat yang menyatakan bahwa gugatan penggugat



lewat waktu dikarenakan tenggat waktu untuk menggugat kepemilikan tanah yang telah bersertipikat paling lama 5 tahun, sesuai Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sedangkan hingga saat ini sudah 9 tahun sejak peralihan hak jual beli tercatat di Sertipikat Hak Milik No. 00047/Ampana pada 17 April 2012;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Turut Tergugat tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sifatnya tidak mutlak, artinya ketentuan batas waktu 5 tahun tersebut masih dapat disimpangi apabila pihak yang menguasai dan mensertifikatkan tanah sengketa a quo tersebut memperoleh tanah sengketa tersebut dengan itikad yang tidak baik. Yang berarti bahwa gugatan Penggugat yang diajukan telah melampaui waktu 5 tahun sejak sertifikat atas tanah tersebut diterbitkan, masih bisa dilakukan pengajuan gugatan, karena dalil-dalil gugatan Penggugat didasari oleh penguasaan tanah yang dilakukan Tergugat I secara tidak sah atau tanpa itikad baik, yang akan dibuktikan lebih lanjut dalam materi pemeriksaan pokok perkara a quo;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, oleh karena eksepsi lewat waktu dari Turut Tergugat tersebut menurut Majelis Hakim telah masuk dalam pemeriksaan materi pokok perkara ini, maka dengan demikian eksepsi Turut Tergugat terkait dengan gugatan Penggugat lewat waktu harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai eksepsi dari Tergugat I dan Turut Tergugat yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak menarik Lurah Ampana, Camat Ampana Kota, PT. BANK BRI Cabang Ampana dan Notaris Veronika Wahidin Abdul Gani selaku Notaris Yang Menerbitkan Akta Hak Tanggungan Objek Sengketa sebagai pihak dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan* (hal. 111) menjelaskan bahwa cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai Penggugat maupun yang ditarik sebagai Tergugat dikualifikasi mengandung error in persona. Dan salah satu klasifikasi dari error in persona adalah *gugatan kurang pihak (plurium litis consortium)*;

Menimbang, bahwa bentuk *error in persona* yang lain disebut *plurium litis consortium (gugatan kurang pihak)*, yakni pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat adalah tidak lengkap, karena masih ada orang lain yang harus bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat;



Menimbang, bahwa materi eksepsi yang berkaitan dengan kurang pihak dalam konstruksi sebuah gugatan (*Pluris litis Consortium*) adalah adanya subyek hukum yang secara eksepsional dan sangat prinsip terkait dengan sebuah peristiwa hukum, akan tetapi subyek hukum tersebut tidak ditarik sebagai pihak ataupun salah satu pihak;

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya, Tergugat I dan Turut Tergugat menyatakan bahwa Penggugat seharusnya menarik Lurah Ampana dan Camat Ampana Kota sebagai pihak dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena dalam surat gugatannya, yaitu dalam petitum gugatan nomor 6, Penggugat meminta agar surat-surat keterangan yang dikeluarkan oleh Lurah Ampana dan Camat Ampana Kota dinyatakan tidak sah, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Lurah Ampana dan Camat Ampana Kota tersebut perlu ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo, agar Lurah Ampana dan Camat Ampana Kota dapat menjelaskan tentang proses pembuatan surat keterangan tersebut hingga dikeluarkannya surat tersebut kepada pihak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat I dan Turut Tergugat dalam eksepsinya juga menyatakan bahwa Penggugat seharusnya menarik PT. Bank BRI Cabang Ampana dan FERONIKA WAHIDIN ABDUL GANI, S.H., M.Kn sebagai pihak dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan pengakuan dari Tergugat I dalam jawabannya, Tergugat I mendalilkan bahwa "*oleh karena kedudukan Objek Sengketa sebagai jaminan hak tanggungan Bank BRI abang Ampana, maka Penguasaan terhadap Objek Sengketa telah beralih kepada Pemegang Hak Tanggungan yaitu Bank BRI Cabang Ampana berdasarkan Akta Hak Tanggungan Nomor : 138/2018.*";

Menimbang, bahwa hal tersebut juga diakui oleh Turut Tergugat dalam jawabannya yang mendalilkan bahwa "*PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk yang saat ini menguasai Sertipikat Hak Tanggungan No. 00138/2018 terdaftar pada Sertipikat Hak Milik No. 00047/Ampana.*";

Menimbang, bahwa Majelis Hakim juga telah memeriksa alat bukti surat bertanda TT-1 berupa Buku Tanah Hak Milik No.47, dan alat bukti surat bertanda TT-2 berupa Buku Tanah Hak Tanggungan Nomor : 00138/2018, dan dari kedua alat bukti surat tersebut menunjukkan bahwa benar Sertifikat Hak Milik No. 47 Desa Ampana telah dijadikan agunan/jaminan oleh Tergugat I kepada PT. Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) Tbk, dan hingga saat ini Sertifikat Hak Milik No. 47 / Ampana tersebut dikuasai oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) Tbk sebagai Pemegang Hak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggungan dari Sertifikat Hak Milik No. 47 / Ampana (*vide bukti surat yang diberi tanda TT-2*);

Menimbang, bahwa sebagaimana tercatat dalam Buku Tanah Hak Tanggungan Nomor : 00138/2018 (*vide bukti surat TT-2*), telah tercatat bahwa FERONIKA WAHIDIN ABDUL GANI, S.H., M.Kn. adalah sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menerbitkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 184/2018 tanggal 24 Mei 2018;

Menimbang, bahwa sebagaimana didalilkan dalam petitum gugatannya angka 2, Penggugat memohon agar dinyatakan sebagai pemilik sah atas tanah objek sengketa a quo atas dasar dan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik No. 47 / Ampana;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas, oleh karena saat ini Sertifikat Hak Milik No. 47 / Ampana telah dijadikan agunan/jaminan oleh Tergugat I kepada PT. Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) Tbk, cq. Bank BRI Cabang Ampana dan ternyata saat ini Sertifikat Hak Milik No. 47 / Ampana telah dikuasai oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) Tbk, cq. Bank BRI Cabang Ampana sebagai Pemegang Hak Tanggungan, dan FERONIKA WAHIDIN ABDUL GANI, S.H., M.Kn., sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menerbitkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 184/2018 tanggal 24 Mei 2018 tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa PT. Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) Tbk, cq. Bank BRI Cabang Ampana dan FERONIKA WAHIDIN ABDUL GANI, S.H., M.Kn., haruslah ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, oleh karena masih ada pihak-pihak lain yang harus ditarik oleh Penggugat sebagai pihak dalam perkara a quo, maka secara formal, gugatan Penggugat tersebut dapat dikualifikasi sebagai gugatan yang tidak memenuhi syarat dan mengandung cacat formil, sehingga dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi dari Tergugat I dan Turut Tergugat tersebut beralasan hukum untuk dikabulkan;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa sebagaimana telah Majelis Hakim pertimbangkan diatas, yaitu bahwa oleh karena eksepsi kurang pihak dari Tergugat I dan Turut Tergugat tersebut dikabulkan, maka Majelis Hakim berpendapat tidak relevan lagi untuk mempertimbangkan pokok perkara ini, sehingga dengan demikian maka gugatan Penggugat tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka biaya perkara ini akan dibebankan kepada Penggugat yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-Undang nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum, Pasal 1865 KUHPdata dan 162 Rbg serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi kurang pihak dari Tergugat I dan Turut Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 10.648.000,00 (sepuluh juta enam ratus empat puluh delapan ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Poso, pada **hari Kamis tanggal 24 Juni 2021**, oleh kami : R.Muhammad Syakrani, S.H.,M.H. sebagai hakim ketua, Harianto Mamonto, S.H., dan Sulaeman, S.H. masing-masing sebagai hakim anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut pada hari **Kamis tanggal 1 Juli 2021** dengan dibantu oleh Agungcahyadi, SH., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Poso dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I, tanpa dihadiri oleh Tergugat II dan Turut Tergugat.

Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Harianto Mamonto, S.H.

R. Muhammad Syakrani, S.H.,M.H.

Sulaeman, S.H.

Panitera Pengganti,

Agungcahyadi, S.H.

Rincian biaya perkara :

1. Pendaftaran	Rp.	30.000,00
2. Redaksi	Rp.	10.000,00
3. Meterai	Rp.	10.000,00
4. ATK	Rp.	80.000,00
5. Panggilan sidang	Rp.	1.870.000,00
6. Pemeriksaan setempat	Rp.	8.598.000,00
7. PNBP	Rp.	50.000,00 +
Total biaya perkara Rp. 10.648.000,00 (sepuluh juta enam ratus empat puluh delapan ribu rupiah).		

Halaman 42 dari 42, Putusan Perdata Gugatan Nomor : 46/Pdt.G/2021/PN Pso