



P U T U S A N

Nomor 42/Pdt.G/2021/PN Unh

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

H. ARSYAD DAUD, bertempat tinggal di Jalan Mekar No. 6 RT 006 RW 002 Kelurahan Sodohoa Kecamatan Kendari Barat, Kota Kendari, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **AMARUDDIN ALIMUDDIN, SH, ST. NOERMIAH R, SH dan SYARIF ALKASYAF, SH.,** Advokat pada **Kantor Advokat Amaruddin Alimuddin, SH & Partner's** yang berkantor di BTN Baruga Harmoni Blok I No. 13 Kelurahan Watubangga Kecamatan Baruga, Kota Kendari berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 November 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Unaaha dibawah register Nomor 28/HK/LGS/SK/PDT/XII/2021/PN Unh tanggal 23 Desember 2021 sebagai **Penggugat;**

Lawan:

MARDIN TOMA, SE, bertempat tinggal di Kelurahan Tuoy Kecamatan Unaaha Kabupaten Konawe, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **N.A. Saputra, A, S.H., Sutyawan Tolleng, S.H., dan Muhammad Ikbal, S.H.,** kesemuanya Advokat / Penasihat Hukum pada Law Firm N.A SAPUTRA & Partner, yang berkantor di Jl. Jend. Sudirman No. 13, Kelurahan Tuoy, Kecamatan Unaaha, Kabupaten Konawe Sulawesi Tenggara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 07/SK/LF NAS/12/2021 tanggal 22 Desember 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Unaaha dibawah register Nomor 30/HK/LGS/SK/PDT/XII/2021/PN

Halaman 1 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2021/PN Unh



Unh tanggal 23 Desember 2021 sebagai **Tergugat I**;

AGUSTAMAN SOSE, bertempat tinggal di Desa Puao, Kecamatan Angata Kabupaten Konawe Selatan, sebagai **Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 7 Desember 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Unaaha pada tanggal 9 Desember 2021 dalam Register Nomor 42/Pdt.G/2021/PN Unh, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah dan di atasnya terdapat tanaman campuran dengan ukuran $37 \times 78 = \pm 2250 \text{ m}^2$ yang dibeli oleh Penggugat sesuai dengan Surat Keterangan Jual Beli Tanah tertanggal 07 Februari 1982 dimana Penggugat membeli tanah tersebut dari Sumaali dan diperkuat dengan kwitansi pembelian tanah yang ditandatangani oleh Pak Sumaali yang terletak di Kelurahan Tuoy Kecamatan Unaaha Kabupaten Kendari dengan Batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Berbatasan dengan Ndeu;

Sebelah Timur : berbatasan dengan Terundu;

Sebelah Selatan: berbatasan dengan Haji Paloka;

Sebelah Barat : berbatasan dengan Jalan;

Kemudian karena Penggugat membeli tanah tersebut sejak tahun 1982 dan telah mengalami banyak perubahan terkait letak dan kepemilikan tanah yang berbatasan langsung dengan tanah Penggugat, sekarang berubah menjadi Jl. Singgima Kelurahan Tuoy Kecamatan Unaaha Kabupaten Konawe dengan batas-batas yaitu:

Sebelah Utara : Berbatasan dengan Ny. Harlian dan Ny. Suhartin;

Sebelah Timur : berbatasan dengan Amrin Tayep;

Sebelah Selatan: berbatasan dengan Tanggul Irigasi;

Sebelah Barat : berbatasan dengan Jalan Singgima;



2. Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut dari Pak Sumaali atas saran dari Pak Massalisi yang menyampaikan kepada Penggugat “*beli saja tanah itu nak karena Pak Sumaali sangat butuh biaya untuk perkawinan dan istrinya sudah meninggal, nanti saya yang jaga itu kebun*” ;
3. Bahwa berdasarkan perkataan Pak Massalisi yang bersedia menjaga tanah kebun tersebut maka Penggugat membeli tanah milik Sumaali pada tanggal 07 Februari 1982;
4. Bahwa sekitar tahun 2002 Penggugat mendengar kabar bahwa Massalisi telah meninggal dunia, maka Penggugat menyempatkan diri untuk melihat tanah tersebut dan ternyata Tergugat I sudah menguasai dan menanami pohon jati, setelah melihat dan mengetahui kalau tanah tersebut telah dikuasai Tergugat I maka Penggugat berinisiatif ke Kantor Kelurahan Tuoy untuk melaporkan kejadian ini dan ternyata Kepala Kelurahan pada saat itu adalah Mardin Toma, SE., (Tergugat I) sendiri;
5. Bahwa kemudian Penggugat menyampaikan kepada Tergugat I bahwa tanah tersebut milik Penggugat yang dibeli dari Pak Sumaali sedangkan Pak Massalisi (Ayah Tergugat II) merupakan orang yang dipercaya oleh Penggugat untuk menjaga dan mengolah tanah milik Penggugat;
6. Bahwa menurut pengakuan Tergugat I pada saat Penggugat datang ke kantor kelurahan tuoy bahwa Tergugat I membeli tanah dari Tergugat II (Agustaman Sose) seharga Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) dan Penggugat pun meminta agar Tergugat I meminta kembali uang pembelian tanah dari Tergugat II akan tetapi Tergugat I mengabaikan apa yang Penggugat sampaikan dan hingga saat ini Tergugat I masih menguasai tanah milik Penggugat dengan cara menanam pohon jati diatas tanah tersebut;
7. Bahwa setelah itu sekitar 1 minggu setelah mengetahui tanah milik Penggugat dijual, Penggugat kembali ke Unaaha dan mencari Tergugat II dan mempertanyakan kenapa sampai menjual tanah Penggugat tetapi Tergugat II malah menawarkan kepada Penggugat untuk mengganti tanah milik Penggugat yang berada di Kelurahan Tuoy dengan tanah yang lain akan tetapi Penggugat menolak dan tetap menginginkan tanah yang dijual oleh Tergugat II;
8. Bahwa setelah Penggugat menemui Tergugat II, Penggugat menemui Ibu Agusnawati (Anak Pak Massalisi) dan menceritakan kalau Tergugat II menjual tanah milik Penggugat. Ibu Agusnawati pun menyampaikan kepada Penggugat kalau sebelumnya sekitar tahun 2001 sudah memperingatkan



adiknya yang bernama Agustaman Sose (Tergugat II) agar tidak menjual tanah yang berada di Kelurahan Tuoy karena tanah tersebut merupakan milik Penggugat akan tetapi Tergugat II tidak mendengarkan peringatan kakak dari Tergugat II;

9. Bahwa sekitar awal bulan November 2006, Penggugat pernah melaporkan kepada Kepala Kelurahan Tuoy atas nama Sahrun P. SH., yang kemudian mempertemukan Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II serta Pak Sumaali selaku pemilik tanah sebelumnya yang kemudian Pak Sumaali menjelaskan tentang kepemilikan tanah ia olah sendiri sejak tahun 1967 yang berada di Kelurahan Tuoy Kecamatan Unaaha Kabupaten Konawe kemudian dibeli oleh Penggugat sedangkan Pak Massalisi hanya diberikan amanah oleh Penggugat untuk menjaga tanah milik Penggugat;
10. Bahwa berdasarkan uraian Penggugat diatas dapat disimpulkan bahwa Tergugat II yang menjual tanah milik Penggugat kepada Tergugat I adalah merupakan suatu perbuatan melawan hukum, maka patut dan beralasan bila Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan baik dengan tanpa syarat atau beban apapun juga;
11. Bahwa sebelum perkara ini didaftarkan, Penggugat pernah mengajukan gugatan pada tahun 2017 terhadap Para Tergugat di Pengadilan Negeri Unaaha, akan tetapi dalam amar Putusan Nomor 06/Pdt.G/2017/PN.Unh menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
12. Bahwa atas perbuatan Para Tergugat sebagaimana yang Penggugat urai diatas, Penggugat juga mengalami kerugian baik materil maupun immateril atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, maka patut jika Para Tergugat dibebankan secara tanggung renteng membayar biaya-biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat untuk mempertahankan haknya serta kerugian immateril dan immateril yang dialami oleh Penggugat;
13. Bahwa kerugian materil dan immateril yang dialami oleh Penggugat yaitu sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut:
 - a. Kerugian materil:
 - Biaya sidang dan operasional sidang pada tahun 2017 sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)
 - Biaya sidang dan operasional sidang dalam perkara ini sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Honorarium Jasa Pengacara sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah)

Rp. 50.000.000,- + Rp. 50.000.000,- + Rp. 100.000.000,- = Rp. 200.000.000,-

b. Kerugian immateril, atas perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat, Penggugat merasa terganggu dan berdampak kepada kesehatan Penggugat karena dengan adanya masalah ini sejak tahun 2002 sampai saat ini tidak dapat menguasai tanah milik Penggugat maka wajar jika Penggugat meminta kompensasi sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah)

Total kerugian yang dialami Penggugat:

Kerugian materil + Kerugian immateril =

Rp. 200.000.000,- + Rp. 100.000.000,- = Rp. 300.000.000,-

14. Bahwa untuk memberikan kepastian hukum kepada penggugat maka dengan ini Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) dikalikan setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan ini serta membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan uraian posita gugatan di atas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Unaaha cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Unaaha yang memeriksa dan mengadili perkara a.quo menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah dengan ukuran $37 \times 78 = \pm 2250 \text{ m}^2$ yang terletak di Jl. Singgama Kelurahan Tuoy Kecamatan Unaaha Kabupaten Konawe dengan batas-batas :
Sebelah Utara : Berbatasan dengan Ny. Harlian dan Ny. Suhartin;
Sebelah Timur : berbatasan dengan Amrin Tayep;
Sebelah Selatan: berbatasan dengan Tanggul Irigasi;
Sebelah Barat : berbatasan dengan Jalan Singgima;
3. Menyatakan bahwa perbuatan yang telah dilakukan oleh Tergugat adalah perbuatan Melawan Hukum;

Halaman 5 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2021/PN Unh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan baik dengan tanpa syarat atau beban apapun juga;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayarkan biaya ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut:
 - a. Kerugian materil sebesar : Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah)
 - b. Kerugian immateril sebesar : Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah)
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) dikalikan setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan ini;
7. Menghukum Tergugat membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Subsida:

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat I menghadap Kuasanya tersebut sedangkan Tergugat II tidak hadir di persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Cindy Zalisya Addila, S.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Unaha sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 27 Januari 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil, maka kepada Para Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa karena Tergugat II tidak hadir maka tidak dapat diminta persetujuannya untuk melakukan persidangan secara elektronik sehingga persidangan dilaksanakan secara langsung;

Halaman 6 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2021/PN Unh

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

DALAM EKSEPSI :

1. Tentang Eksepsi Kurang Pihak

Bahwa setelah mencermati seluruh uraian gugatan Penggugat baik posita maupun dalam petitum, tampak jelas bahwa gugatan Penggugat Kurang pihak, karena tanah yang menjadi objek sengketa telah bersertipikat Hak Milik dengan Nama Pemegang Hak MARDIN TOMA yang telah di tanda tangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Konawe tertanggal 21-04-2017, sehingga wajib Pihak BPN (badan Pertanahan Nasional) Kabupaten Konawe di tarik sebagai pihak dalam perkara a quo.

2. Tentang Eksepsi Gugatan Kabur/Tidak Jelas

Bahwa gugatan penggugat kabur/ tidak jelas dikarenakan penggugat salah menjumlah luas tanah dalam posita gugatan poin 1 dan petitum gugatan poin 2 di tulis jumlah luas tanah $37 \times 78 = \pm 2.250 \text{ M}^2$ seharusnya $37 \times 78 = \pm 2.886 \text{ M}^2$.

Bahwa karena gugatan penggugat kabur haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard).

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa dalil-dalil Tergugat I pada Bagian Eksepsi di atas adalah satu kesatuan oleh karena itu mohon dianggap diambil alih sebagai dalil pada Bagian Pokok Perkara di bawah ini sejauh ada relevansinya ;

1. Bahwa dengan tegas Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil gugatan penggugat kecuali yang diakui secara tegas dan jelas oleh Tergugat I.

2. Bahwa Tergugat I memiliki sebidang tanah yang dibeli dari tergugat II dengan bukti sertipikat Hak Milik No 00751 yang terletak di Kelurahan Tuoy Kecamatan Unaaha Kabupaten Konawe Provinsi Sulawesi Tenggara dengan luas 2.596 M^2 dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Harlian. B., Luksin, dan H. Bastaman Djasrun
- Sebelah Timur : H. Jumrin Tayeb
- Sebelah Selatan : Tanggul irigasi
- Sebelah Barat : Jalan Singgima

Halaman 7 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2021/PN Unh

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Tergugat I membeli tanah yang menjadi objek sengketa dari tergugat II sesuai Akta Jual Beli No : 53/2001 tanggal 19 Mei 2001 yang ditandatangani oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Drs. H. Laloasa. M.Si. selaku Camat Unaaha.
4. Bahwa sejak tanah yang menjadi objek sengketa di beli tahun 2001 oleh Tergugat I kemudian di tanami pohon jati, tidak pernah ada yang komplain atau keberatan ketika Tergugat I beraktifitas di tanah yang menjadi objek sengketa.
5. Bahwa Penggugat dalam posita poin 4 menyatakan pernah bertemu dengan Tergugat I di kantor kelurahan Tuoy, bahwa keterangan tersebut tidak benar karena sejak Tergugat I menjadi lurah di kelurahan Tuoy periode tahun 2000-2006 tidak pernah Penggugat datang atau bertemu dengan Tergugat I.
6. Bahwa keterangan Penggugat dalam poin 6 gugatannya menyatakan “Bahwa menurut pengakuan Tergugat I pada saat penggugat datang ke kantor kelurahan Tuoy bahwa Tergugat I membeli tanah dari Tergugat II seharga Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah)”, bahwa keterangan tersebut tidak benar dikarenakan Tergugat I membeli tanah tersebut seharga Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) sesuai yang tertulis di Akta Jual Beli No : 53/2011.
7. Bahwa posita gugatan penggugat dalam poin 9 suatu keterangan yang tidak benar, Tergugat I tidak pernah dipertemukan dengan Tergugat II dan Penggugat di hadapan Lurah Tuoy yang bernama Sahrin P. S.H.
8. Bahwa sangat tidak beralasan Penggugat meminta Kerugian materil dan immaterial dikarenakan beban biaya perkara mau di bebaskan kepada Tergugat I, sedangkan Tergugat I telah banyak mengeluarkan biaya di tanah yang menjadi objek sengketa dengan menanam pohon jati.

Bahwa berdasarkan keseluruhan uraian tersebut di atas, dengan ini Tergugat I memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini kiranya berkenan menerima Jawaban Tergugat I lalu menjatuhkan putusan dengan amar:

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I.
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

Halaman 8 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2021/PN Unh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini;
Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II tidak memberikan jawaban;

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat I telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara, sedangkan Tergugat II tidak mengajukan duplik;

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

1. Fotokopi kuitansi pembelian Penggugat atas tanah milik Sumaali tertanggal 7 Februari 1982, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Surat Keterangan Jual Beli Tanah antara Penggugat dengan Sumaali tertanggal 7 Februari 1982 selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Surat Pengalihan Penguasaan atas Bidang Tanah tertanggal 3 November 2006, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat Pernyataan Netti Heriati selaku anak dari Masalili tertanggal 11 Mei 2022, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Unaaha No 6/Pdt.G/2017/PN Unh tanggal 16 Oktober 2017, selanjutnya diberi tanda P-5;

Menimbang, bahwa bukti surat P-1, P-2, P-3, P-4, dan P-5 berupa fotokopi telah diberi materai cukup dan telah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, sehingga dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. **Rahman**, memberikan keterangan dibawah sumpah, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi dihadapkan dipersidangan sehubungan dengan tanah Penggugat yang diambil orang;
 - Bahwa Saksi sering datang ke lokasi tanah sengketa;
 - Bahwa Saksi kenal dengan Masalisi, yaitu orang yang menjaga tanah tersebut dan setiap Saksi datang ke lokasi tanah sengketa, Saksi ke Pak Masalisi dulu baru kemudian ke lokasi tanah tersebut;

Halaman 9 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2021/PN Unh

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi datang ke lokasi tanah sengketa jika disuruh oleh Penggugat untuk mengambil kelapa di kebunnya yang sekarang menjadi sengketa;
- Bahwa Penggugat memperoleh tanah tersebut dengan cara membeli namun Saksi tidak tahu Penggugat beli dari siapa;
- Bahwa Saksi tahu tanah tersebut milik Penggugat selain dari Penggugat sendiri, juga dari cerita Masalisi yang mengatakan bahwa tanah tersebut adalah milik Penggugat;
- Bahwa selain Saksi, yang juga mendengar cerita dari Masalisi saat itu adalah Dini Satri;
- Bahwa saat ini Dini Satri sudah meninggal dunia;
- Bahwa Saksi pernah diperiksa sebagai Saksi di perkara sebelumnya;
- Bahwa tanaman yang ada diatas tanah tersebut saat Saksi sering ke lokasi tanah sengketa adalah pohon kelapa;
- Bahwa terakhir kali Saksi ke lokasi, tanah tersebut telah ditanami pohon jati;
- Bahwa terakhir kali Saksi ke lokasi tanah sengketa seorang diri dan hanya sekedar lewat;
- Bahwa saat ini Masalisi sudah meninggal dunia;
- Bahwa Penggugat pernah mengatakan kepada Saksi bahwa tanahnya telah diambil orang kemudian Penggugat meminta Saksi untuk menemaninya ke rumah Tergugat II yang terletak di Landono;
- Bahwa maksud kedatangan Penggugat untuk menanyakan alasan Tergugat II menjual tanah milik Penggugat;
- Bahwa Tergugat II mengatakan bahwa alasan ia menjual tanah tersebut karena tanah tersebut adalah milik Ayahnya (Masalisi);
- Bahwa Saksi sering ke tanah tersebut sekitar tahun 1987an;
- Bahwa Saksi kesana setelah Saksi menjadi Saksi diperkara sebelumnya;
- Bahwa Saksi tidak tahu tanah sengketa tersebut di Desa apa;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang menanam pohon jati tersebut di tanah sengketa;

Halaman 10 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2021/PN Unh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak melihat siapa yang mengolah tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tahu jika tanah tersebut sudah tidak dikuasai oleh Penggugat ketika Saksi akan menjadi Saksi di perkara sebelumnya;
- Bahwa Saksi tidak tahu ada hubungan apa antara Penggugat dengan Masalisi;
- Bahwa Tanah tersebut telah dijual oleh anak Masalisi yakni Tergugat II;
- Bahwa yang menjaga tanah tersebut saat masih dikuasai oleh Penggugat adalah Masalisi;
- Bahwa Saksi tidak tahu kepada siapa Tergugat II menjual tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tahu jika Tergugat II telah menjual tanah tersebut dari cerita Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengenal Suma Ali;
- Bahwa Saksi tidak tahu dengan harga berapa Tergugat II menjual tanah tersebut;
- Bahwa tanah tersebut diperkarakan di Pengadilan karena tanah tersebut dijual oleh Tergugat II;
- Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut dari Masalisi;
- Bahwa Saksi tidak tahu dimana Penggugat dan Masalisi melakukan transaksi jual beli;
- Bahwa Saksi hanya tahu tanah sengketa berada di Unaaha, ada penambangan pasir dan ada jalan untuk mengambil pasir;
- Bahwa Saksi tinggal di Kendari dan Unaaha;
- Bahwa Saksi tinggal di Kelurahan Tumpas;
- Bahwa Saksi sudah jarang bertemu dengan Penggugat;
- Bahwa Jarak antara jalan utama dengan lokasi tanah sengketa sekitar 10 (sepuluh) menit;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa orang terakhir yang menguasai tanah sengketa;
- Bahwa Saksi bertemu dengan Tergugat II sudah lama, sebelum Saksi menjadi Saksi diperkara sebelumnya;

Halaman 11 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2021/PN Unh



- Bahwa Tergugat II menjual tanah tersebut karena Tergugat II mengira tanah tersebut adalah milik ayahnya;
- Bahwa Saksi tidak hadir saat Majelis Hakim melaksanakan Pemeriksaan Setempat di lokasi sengketa;
- Bahwa Saksi pernah datang ke lokasi sengketa bersama dengan Penggugat;

Menimbang bahwa Tergugat I untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi kuitansi panjar harga tanah tertanggal 5 Mei 2001, selanjutnya diberi tanda T.I-1;
2. Fotokopi kuitansi penyelesaian harga tanah tertanggal 8 Mei 2001, selanjutnya diberi tanda T.I-2;
3. Fotokopi Akta Jual Beli No. 53/2001, selanjutnya diberi tanda T.I-3;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 00751 atas nama Mardin Toma, selanjutnya diberi tanda T.I-4;
5. Fotokopi Surat Setoran Bea Perolehan Ha katas Tanah dan Bangunan (SSB) tertanggal 19 Mei 2001, selanjutnya diberi tanda T.I-5;
6. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2001, selanjutnya diberi tanda T.I-6;
7. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2004, selanjutnya diberi tanda T.I-7;
8. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2005, selanjutnya diberi tanda T.I-8;
9. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2009, selanjutnya diberi tanda T.I-9;
10. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2010, selanjutnya diberi tanda T.I-10;
11. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2011, selanjutnya diberi tanda T.I-11;
12. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2014, selanjutnya diberi tanda T.I-12;
13. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2016, selanjutnya diberi tanda T.I-13;
14. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2017, selanjutnya diberi tanda T.I-14;



15. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2019, selanjutnya diberi tanda T.I-15;
16. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2020, selanjutnya diberi tanda T.I-16;
17. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2021, selanjutnya diberi tanda T.I-17;
18. Fotokopi Putusan Nomor 6/Pdt.G/2017/PN Unh, selanjutnya diberi tanda T.I-18;

Menimbang, bahwa bukti surat T.I-1 sampai dengan T.I-18, berupa fotokopi telah diberi materai cukup dan setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya sehingga dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang bahwa Tergugat II tidak mengajukan bukti surat dan tidak pula mengajukan bukti saksi;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat I telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. **Kadir Lomba**, memberikan keterangan di bawah sumpah, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi dihadirkan sebagai Saksi dalam perkara ini sehubungan dengan sengketa tanah milik Tergugat I;
 - Bahwa tanah objek sengketa tersebut terletak di kelurahan Tuoy;
 - Bahwa luas objek sengketa 36 X 79 M;
 - Bahwa batas- batas tanah objek sengketa
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Harlian dan Luksin.
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan irigasi.
 - Sebelah Timur berbatasan dengan H. Jumrin Tayeb.
 - Sebelah Barat berbatasan dengan jalan Singgima;
 - Bahwa Saksi tinggal di Kelurahan Tuoy;
 - Bahwa jarak antara rumah Saksi dengan lokasi objek sengketa sekitar 50 (lima puluh) meter;
 - Bahwa Saksi tinggal di Kelurahan Tuoy sejak tahun 1972;
 - Bahwa Saksi sering lewat di lokasi objek sengketa;
 - Bahwa Pemilik tanah tersebut sebelumnya adalah Masalii;
 - Bahwa Pemilik tanah saat ini adalah Tergugat I;
 - Bahwa Tergugat I memperoleh tanah tersebut dengan cara membeli dari Tergugat II;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengenali Akta Jual Beli No. 53/2001;
- Bahwa benar itu adalah tandatangan Saksi di Akta Jual Beli tersebut;
- Bahwa Saksi menandatangani Akta Jual beli tersebut pada tahun 2001;
- Bahwa selama Tergugat I mengolah tanah tersebut tidak pernah ada yang komplain ataupun meributkan hal tersebut;
- Bahwa diatas tanah tersebut ditanami pohon jati;
- Bahwa yang menanam pohon jati tersebut adalah Tergugat I;
- Bahwa Saksi bisa mengetahui jika pemilik tanah objek sengketa sebelumnya adalah Masalisi karena Masalisi membeli tanah tersebut dari Suma Ali yang merupakan paman Saksi;
- Bahwa Saksi pernah melihat Masalisi mengolah tanah objek sengketa
- Bahwa Saksi tahu luas tanah karena dahulu tanah tersebut adalah milik paman Saksi dan setelah Badan Pertanahan Nasional datang melakukan pengukuran;
- Bahwa tanah objek sengketa bisa menjadi milik Tergugat I karena anak Masalisi yakni Tergugat II menjual tanah tersebut kepada Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak melihat transaksi jual beli antara Suma Ali dengan Masalisi;
- Bahwa Masalisi memperoleh tanah objek sengketa dengan cara membeli dari Suma Ali;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar Suma Ali menjual tanah tersebut kepada Penggugat;
- Bahwa tidak ada hubungan keluarga antara Suma Ali dengan Masalisi;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan Suma Ali menjual tanah tersebut kepada Masalisi;
- Bahwa Saksi tahu jika Suma Ali telah menjual tanahnya kepada Masalisi karena Saksi melihat Masalisi telah mengolah tanah tersebut;
- Bahwa Saksi lupa tahun berapa Saksi melihat Masalisi mengolah tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa lama Masalisi mengolah tanah tersebut;
- Bahwa Saksi lupa kapan terakhir kali melihat Masalisi mengolah tanah tersebut;
- Bahwa yang menjual tanah tersebut kepada Tergugat I adalah Tergugat II yang merupakan anak Masalisi pada tahun 2001;
- Bahwa yang memanggil Saksi untuk menjadi Saksi adalah Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa saat transaksi jual beli dilakukan Masalisi sudah meninggal dunia;

Halaman 14 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2021/PN Unh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tandatangan Akta Jual Beli tersebut di Kantor Kelurahan;
- Bahwa pada saat Saksi menandatangani Akta Jual Beli tersebut hanya ada Saksi dan Tergugat I;
- Bahwa hingga saat ini Saksi masih tinggal di Kelurahan Tuoy;
- Bahwa tidak pernah ada yang keberatan soal tanah objek sengketa;
- Bahwa Saksi kenal Harun Ras adalah Kepala Dusun dan saat ini sudah meninggal dunia;
- Bahwa tidak ada hubungan antara Akta Jual beli tersebut dengan Harun Ras;
- Bahwa yang menanam pohon jati diatas tanah objek sengketa adalah Tergugat I;
- Bahwa Saksi melihat Tergugat I menanam pohon jati tersebut pada tahun 2001;
- Bahwa Masalisi pernah memasang kawat duri disekeliling objek sengketa;
- Bahwa pada saat penandatanganan Akta Jual Beli, Masalisi sudah meninggal dunia;
- Bahwa yang menjabat sebagai Lurah pada saat penandatanganan Akta Jual Beli tersebut adalah Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui proses jual beli antara Suma Ali dan Masalisi;

2. Sarkiah, memberikan keterangan di bawah sumpah, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dihadirkan di persidangan sehubungan dengan masalah tanah milik Tergugat I;
- Bahwa Saksi tinggal di Kelurahan Tuoy;
- Bahwa jarak antara rumah Saksi dengan lokasi objek sengketa sekitar 5 (lima) meter;
- Bahwa Saksi tinggal di Kelurahan Tuoy sejak tahun 1988 hingga saat ini dan Saksi tidak pernah berpindah tempat tinggal;
- Bahwa sebelum menjadi milik Tergugat I, tanah tersebut adalah milik Masalili;
- Bahwa Saksi melihat Masalisi mengolah tanah tersebut dan pernah bertemu dengan salah satu anak Masalisi;
- Bahwa batas- batas tanah objek sengketa yaitu:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Harlian dan Luksin.
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanggul.
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jumrin.

Halaman 15 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2021/PN Unh



- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Singgima.
- Bahwa luas tanah tersebut adalah 78 X 36 M;
- Bahwa Saksi tahu dari Badan Pertanahan Nasional saat mereka melakukan pengukuran tanah untuk pembuatan sertifikat;
- Bahwa Badan Pertanahan Nasional melakukan pengukuran pada tahun 2017;
- Bahwa Tergugat I tetap membeli tanah tersebut dari Tergugat II padahal tanah tersebut adalah milik Masalisi sebab pada saat tergugat I membeli tanah tersebut, Masalisi sudah meninggal dunia;
- Bahwa sebelum tinggal di Kelurahan Tuoy Saksi tinggal di Bau- bau;
- Bahwa Saksi tahu jika tanah sengketa tersebut sebelumnya adalah milik Masalisi karena Saksi melihat Masalisi bersama anak-anaknya mengolah tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak akrab dengan Masalisi, hanya sering melihat mereka. Saksi lebih sering bercerita dengan anak perempuan Masalisi;
- Bahwa Tergugat II sering datang ke lokasi objek sengketa saat Masalisi masih hidup;
- Bahwa Tergugat II tidak pernah datang ke rumah Saksi;
- Bahwa saat Masalisi masih mengolah tanah saat itu tanaman yang paling banyak adalah pohon kelapa;
- Bahwa saat ini diatas objek sengketa ditanami pohon jati oleh Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang menanam pohon kelapa tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu sejak kapan Masalisi mulai mengolah objek sengketa sebab saat Saksi pindah ke Kelurahan Tuoy, mereka sudah lebih dulu ada di lokasi tanah sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa usia Tergugat II saat mereka mengolah objek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang mengolah objek sengketa sebelum Masalisi. Saksi hanya tahu jika orang yang mengolah tanah tersebut sebelum Masalisi sekarang tinggal di Desa Ameroro dan masih hidup;
- Bahwa Saksi tidak tahu bagaimana cara Masalisi memperoleh tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu alas hak apa yang dimiliki oleh Masalisi atas tanah tersebut;
- Bahwa Saksi melihat saat Badan Pertanahan Nasional melakukan pengukuran dan saat itu pihak Badan Pertanahan Nasional menyebutkan ukuran tanah tersebut;

Halaman 16 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2021/PN Unh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Masalisi sering datang ke objek sengketa tapi tidak setiap hari;
- Bahwa Saksi tidak bertandatangan di Akta Jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II, tetapi Saksi menyaksikan jual beli antara mereka
- Bahwa awalnya sebelum transaksi, tanah diukur oleh Tergugat I dan Tergugat II lalu mereka membuat Akta Jual Beli, kemudian Badan Pertanahan Nasional melakukan pengukuran dalam rangka pembuatan sertifikat;
- Bahwa Saksi pernah melihat Akta Jual Beli No. 53/2001;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat sertifikat tanah objek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa jumlah anak yang dimiliki oleh Masalisi Saksi hanya tahu bahwa anak Masalisi berjumlah lebih dari 1 (satu);
- Bahwa Usia Saksi pada saat mulai tinggal di Kelurahan Tuoy sekitar 30 (tiga puluh) tahun dan sudah menikah;
- Bahwa Saksi tidak kenal baik dengan Tergugat II;
- Bahwa Saksi tidak pernah berbicara dengan Tergugat II, hanya sekedar tahu saja;
- Bahwa Saksi tidak tahu tahun berapa transaksi jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II dilakukan. Saksi hanya melihat pada saat dilakukan pengukuran;
- Bahwa Saksi tidak melihat pada saat mereka menandatangani Akta Jual Beli;
- Bahwa Saksi hanya melihat pada saat Badan Pertanahan Nasional melakukan pengukuran;
- Bahwa Saksi tidak ingat tahun berapa mereka melakukan pengukuran;
- Bahwa Saksi tidak hadir pada saat transaksi jual beli;
- Bahwa pada saat Badan Pertanahan Nasional melakukan pengukuran, objek sengketa telah berpidah tangan kepada Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan pohon jati ditanam di atas objek sengketa. Saksi hanya ingat setelah tahun 2017, setelah Badan Pertanahan Nasional melakukan pengukuran;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa usia Tergugat II saat mereka melakukan transaksi jual beli. Tapi saat itu Tergugat II sudah dewasa;
- Bahwa Saksi tidak mengenal dan tidak pernah melihat H. Arsyad Daud;
- Bahwa selain Masalisi, Saksi tidak pernah melihat orang lain mengolah objek sengketa;
- Bahwa semasa hidupnya, Masalisi setiap bulannya pasti datang ke objek sengketa;

Halaman 17 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2021/PN Unh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tidak ada yang komplain saat dilakukan pengukuran oleh Badan Pertanahan Nasional;
- Bahwa Saksi tidak tahu sejak kapan Tergugat I menguasai objek sengketa;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 8 April 2022 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang bahwa Penggugat dan Tergugat I masing-masing telah mengajukan kesimpulannya;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM;

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawabannya Tergugat I melalui kuasanya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menyatakan bahwa:

1. Eksepsi Kurang Pihak;
2. Eksepsi Gugatan Kabur/Tidak Jelas;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat I tersebut, Penggugat telah menanggapi dalam replik tertanggal 10 Maret 2022;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan eksepsi tersebut di atas, Majelis Hakim akan menjelaskan terlebih dahulu apa yang dimaksud dengan eksepsi;

Menimbang, bahwa eksepsi dalam konteks hukum acara perdata bermakna tangkisan atau bantahan (*objection*). Bisa juga berarti pembelaan (*plea*) yang diajukan Tergugat terhadap materi gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa eksepsi hanya ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan, yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah yang karenanya gugatan tidak dapat diterima, dengan demikian keberatan yang diajukan dalam bentuk eksepsi tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara dengan tujuan pokok agar pengadilan mengakhiri proses pemeriksaan tanpa lebih lanjut memeriksa pokok perkara;

Halaman 18 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2021/PN Unh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa menurut teori hukum, suatu eksepsi (tangkisan) dikenal 2 (dua) macam yakni eksepsi prosesual dan eksepsi material, sedangkan dalam hukum acara perdata, eksepsi terbatas mengenai kewenangan mengadili sebagaimana diuraikan dalam pasal 159 RBg dan pasal 160 RBg, jika eksepsi diluar ketentuan tersebut maka berdasarkan pasal 162 RBg, akan dipertimbangkan dan diputus dalam putusan akhir bersama-sama pokok perkara, dengan kewajiban mempertimbangkan eksepsi tersebut terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I poin 1 sebagaimana dalam jawabannya dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam eksepsi poin 1, Tergugat I menyatakan kurang pihak yang pada pokoknya setelah Tergugat I mencermati seluruh uraian gugatan Penggugat baik posita maupun dalam petitum, tampak jelas bahwa gugatan Penggugat Kurang pihak, karena tanah yang menjadi objek sengketa telah bersertipikat Hak Milik dengan Nama Pemegang Hak MARDIN TOMA yang telah di tanda tangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Konawe tertanggal 21-04-2017, sehingga wajib Pihak BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kabupaten Konawe di tarik sebagai pihak dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa dalam Repliknya Penggugat menyatakan bahwa berdasarkan SEMA Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 sebagai Pedoman Pengadilan, khususnya pada Poin B angka 1 huruf d “Kriteria Badan Pertanahan Nasional (BPN) harus ditarik sebagai pihak dalam hal terdapat sertifikat ganda atas sebagian atau keseluruhan dari luas tanah objek sengketa antara lain: 1) Jika ada petitum yang meminta pengadilan menjatuhkan putusan mengenai perbuatan hukum tertentu atas sertifikat, maka BPN harus ditarik sebagai pihak, atau 2) Jika dalam petitum tidak ada tuntutan mengenai perbuatan hukum tertentu atas sertifikat yang diterbitkan oleh BPN, maka BPN tidak perlu ditarik sebagai pihak”. Bahwa berdasarkan SEMA Nomor 10 Tahun 2020 diatas tidak ada satupun kriteria yang terpenuhi untuk ditariknya Badan Pertanahan Kabupaten Konawe dalam perkara a quo, dan dengan tidak adanya dasar untuk ditariknya BPN Kabupaten Konawe sebagai pihak maka sudah sepantasnya dalil-dalil eksepsi Tergugat I tentang kurang pihak harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati alasan eksepsi Tergugat I sebagaimana diuraikan dalam poin 1 di atas Majelis Hakim menyatakan bahwa penentuan BPN (Badan Pertanahan Nasional) ditarik

Halaman 19 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2021/PN Unh



sebagai pihak atau tidak dalam suatu perkara perdata mengacu pada Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan yang menjelaskan dalam Poin B Rumusan Hukum Kamar Perdata angka 1 Gugatan Kurang Pihak Dalam Perkara Tanah pada poin d sebagai berikut:

“Kriteria Badan pertanahan Nasional (BPN) harus ditarik sebagai pihak dalam hal terdapat sertifikat ganda atas sebagian atau keseluruhan dari luas tanah objek sengketa antara lain:

- 1) Jika ada petitum yang meminta pengadilan menjatuhkan putusan mengenai perbuatan hukum tertentu atas sertifikat, maka BPN harus ditarik sebagai pihak, atau
- 2) Jika dalam petitum tidak ada tuntutan mengenai perbuatan hukum tertentu atas sertifikat yang diterbitkan oleh BPN, maka BPN tidak perlu ditarik sebagai pihak”.

Berdasarkan ketentuan diatas, setelah Majelis Hakim mencermati dalam gugatan Penggugat tidak ada petitum yang meminta pengadilan menjatuhkan putusan mengenai perbuatan hukum tertentu atas sertifikat sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap eksepsi Tergugat I yang menyatakan Gugatan Kurang Pihak harus dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa dalam eksepsi poin 2, Tergugat I menyatakan Gugatan Kabur/Tidak Jelas dikarenakan Penggugat salah menjumlah luas tanah dalam posita gugatan poin 1 dan petitum gugatan poin 2 ditulis jumlah luas tanah $37 \times 78 = \pm 2.250 \text{ M}^2$ seharusnya $37 \times 78 = \pm 2.886 \text{ M}^2$;

Menimbang, bahwa dalam Repliknya Penggugat menyatakan bahwa Penggugat membantah dalil Tergugat I dimana itu bukanlah kesalahan penjumlahan akan tetapi hanya terjadi kekeliruan penulisan yang seharusnya adalah $30 \times 75 = \pm 2.250 \text{ M}^2$ dan dibuktikan dengan Surat Keterangan Jual Beli Tanah tertanggal 7 Februari 1982. Sehingga alasan Tergugat I mengatakan Gugatan Penggugat kabur cenderung seperti hanya mencari-cari kesalahan Penggugat untuk mengelabui Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Gugatan Kabur (*obscuur libel*) adalah surat gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*);

Menimbang, bahwa jika bertitik tolak dari ketentuan Pasal 142 RBg., Pasal 144 RBg. dan Pasal 145 RBg. tidak terdapat penegasan yang merumuskan mengenai syarat gugatan secara jelas dan terang, tapi dalam praktek peradilan gugatan dinyatakan kabur apabila dalam posita tidak



menjelaskan dasar hak dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan, tidak jelas obyek yang disengketakan dan petitum gugatan tidak jelas;

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

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

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

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

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati alasan eksepsi Tergugat I sebagaimana diuraikan dalam poin 2 di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa mengenai luas obyek sengketa sudah masuk dalam materi pokok perkara sehingga terlebih dahulu harus dibuktikan lebih lanjut dalam pembuktian pokok perkara melalui pemeriksaan di persidangan.

Menimbang, bahwa dalam praktik peradilan selain tidak jelasnya obyek yang disengketakan masih ada beberapa bentuk dari eksepsi *obscur libel* lainnya yaitu tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan dan petitum gugatan tidak jelas;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mencermati surat gugatan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa *posita* dalam gugatan Penggugat telah disusun secara terperinci perihal yang disengketakan dan telah pula menjelaskan mengenai kejadian materiil yang menjadi dasar Penggugat mengajukan gugatan kepada Para Tergugat sehingga jelas dasar hukum dalil gugatan;

Menimbang bahwa kemudian berdasarkan *Posita* yang telah disusun oleh Penggugat dalam surat gugatannya, Penggugat menyusun Petitum yaitu diantaranya Petitum angka 3 *“Menyatakan bahwa perbuatan yang telah dilakukan oleh Tergugat adalah perbuatan Melawan Hukum”*. Pada Petitum angka 3 tersebut, Penggugat hanya menyebutkan *“Tergugat”* tanpa menyebutkan secara tegas dan jelas Tergugat manakah yang dimaksud oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dalam Petitum tersebut dan tidak pula disebutkan secara jelas dan rinci perbuatan melawan hukum apakah yang telah dilakukannya;

Menimbang bahwa selanjutnya pada Petitum angka 4 “Menghukum Tergugat untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Peggugat dalam keadaan baik dengan tanpa syarat atau beban apapun juga”. Pada Petitum angka 4 ini Peggugat juga hanya menyebutkan “Tergugat” tanpa menyebutkan secara tegas dan jelas Tergugat manakah yang dimaksud oleh Peggugat;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas maka Majelis Hakim berpendapat Peggugat tidak cermat dalam menyusun Petitum yang diajukan dalam surat gugatan yang mana seharusnya dalam Petitum disebutkan secara tegas dan jelas apakah Petitum tersebut ditujukan kepada Tergugat I, Tergugat II atau kepada Para Tergugat serta disebutkan secara jelas dan rinci perbuatan melawan hukum apakah yang telah dilakukannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka Majelis Hakim berpendapat gugatan Peggugat mengandung cacat formil dalam bentuk Gugatan Kabur (*obscuur libel*) sehingga eksepsi Tergugat I pada poin 2 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana telah diuraikan diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap Eksepsi Tergugat I diterima sehingga gugatan Peggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*) ;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Peggugat adalah sebagaimana diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat I dikabulkan maka materi pokok perkara tidak akan dipertimbangkan lagi dan gugatan Peggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Peggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka pihak Peggugat sebagai pihak yang kalah maka sesuai ketentuan Pasal 192 RBg dan 193 RBg, Peggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang besarnya seperti tersebut dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan, Pasal-Pasal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal-Pasal dalam Rbg, serta Peraturan Perundang-Undangan lainnya yang berhubungan dengan perkara ini;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi:

Halaman 22 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2021/PN Unh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp3.503.000,00 (tiga juta lima ratus tiga ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Unaaaha, pada hari Senin, tanggal 6 Juni 2022, oleh kami, Zulnia Pratiwi, S.H., sebagai Hakim Ketua, Yan Agus Priadi, S.H dan Ikhsan Ismail, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut telah diucapkan pada hari Kamis, tanggal 9 Juni 2022 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Rina Ariani Anwar, S.H sebagai Panitera Pengganti, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I tanpa dihadiri Tergugat II.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Ttd.

Ttd.

Yan Agus Priadi, S.H.

Zulnia Pratiwi, S.H.

Ttd.

Ikhsan Ismail, S.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Rina Ariani Anwar, S.H.

Perincian biaya:

- PNBP Pendaftaran	Rp.	30.000,00
- Proses	Rp.	100.000,00
- Panggilan	Rp.	1.575.000,00
- Pemeriksaan Setempat	Rp.	1.778.000,00
- Meterai	Rp.	10.000,00
- Redaksi	Rp.	10.000,00

Halaman 23 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2021/PN Unh

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jumlah

Rp. 3.503.000,00

(tiga juta lima ratus tiga ribu rupiah)

Halaman 24 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2021/PN Unh

Disclaimer

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