



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 34/Pdt.G/2023/PN Unh

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

MUH. SAFAR, S.E., bertempat tinggal di BTN Satria Nusantara Blok G-11 RT/RW 001/004 Kelurahan Asambu Kecamatan Unaaha Kabupaten Konawe Provinsi Sulawesi Tenggara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Risal Akman, S.H.,M.H., dan kawan-kawan, masing-masing Para Advokat pada Law Office "Risal Akman & Partner's" yang beralamat kantor di Jl. Patimura Lr. Koila Kel. Watulondo, Kec. Puwatu Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 02 Oktober 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Unaaha dibawah register Nomor 206/HK/LGS/SK/PDT/XII/2023/PN Unh tanggal 15 Desember 2023, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **TAJUDDIN**, bertempat tinggal di Jalan Pondada sekitar atau dekat Pembangunan Mesjid Musdalifah Kelurahan Unaaha Kecamatan Unaaha Kabupaten Konawe, Provinsi Sulawesi Tenggara, sebagai **Tergugat I**;
2. **SERLI ANJAR SARI, A.Md.,Keb.**, bertempat tinggal di Jalan Pondada sekitar atau dekat Pembangunan Mesjid Musdalifah Kelurahan Unaaha Kecamatan Unaaha Kabupaten Konawe, Provinsi Sulawesi Tenggara, sebagai **Tergugat II**;
3. **MASRUP**, bertempat tinggal di Jalan Sorumba Rt/Rw. 002/002 atau dekat rumah Bapak Tarzan Alias Bapaknya Prety Di Kelurahan Ambekairi Kecamatan Unaaha Kabupaten Konawe, Provinsi Sulawesi Tenggara, sebagai **TERGUGAT III**.

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Halaman 1 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2023/PN Unh



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 01 Desember 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Unaaha pada tanggal 15 Desember 2023 dalam Register Nomor 34/Pdt.G/2023/PN Unh, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik tanah seluas 684 M² yang terletak di Kelurahan Ambekairi Kecamatan Unaaha Kabupaten Konawe berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 01596/Kelurahan Ambekaeri, Luas 684 M² Tanggal 03 Nopember 2016 terdaftar an. **Muh. Safar**, selanjutnya disebut obyek sengketa dengan batas-batas :

- Utara berbatas dengan Tanah Andi Asril
- Timur berbatas dengan Tanah di kuasai Guntur Watukila
- Selatan berbatas dengan Jalan
- Barat berbatas dengan Tanah di kuasai PT. Multivision

2. Bahwa tanah sengketa tersebut awalnya dikuasai oleh saudara Helmis Sugianto dan belum bersertifikat kemudian Penggugat membelinya tersebut sebesar **Rp. 33.000.000.-** (tiga puluh tiga juta rupiah) pada Tahun 2016 dan pembayarannya dilakukan dengan cara dicicil hingga lunas terbayar, yakni Pembayaran Ke- 1 sebesar Rp. 17.000.000.- (tujuh belas juta rupiah), Pembayaran Ke- 2 sebesar Rp. 11.000.000.- (sebelas juta rupiah) dan pembayaran ke- 3 (pelunasan) sebesar Rp. 5.000.000.- (lima juta rupiah).

3. Bahwa setelah Penggugat melunasi seluruh harga jual beli tanah tersebut dari saudara Helmis Sugianto kemudian dengan itikad baik Penggugat kemudian mengajukan permohonan haknya kepada Badan Pertanahan Kabupaten Konawe, sehingga terbitlah Sertifikat Hak Milik Nomor : 01596/Kelurahan Ambekaeri, Luas 684 M² Tanggal 03 Nopember 2016 terdaftar an. **Muh. Safar**.

4. Bahwa pada awal-awal Tahun 2023 tanah obyek sengketa milik Penggugat tersebut kemudian Tergugat- I bersama Tergugat- II (suami-isteri) secara diam-diam dan tanpa sepengetahuan dan izin Penggugat kemudian menjualnya kepada Tergugat- III (**Masrup**) dan selanjutnya Tergugat- III masuk menguasai dan bahkan telah mendirikan bangunan

Halaman 2 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2023/PN Unh



rumah diatas tanah obyek sengketa tersebut yang juga dilakukan tanpa sepengetahuan dan izin dari Penggugat pula.

5. Bahwa perbuatan Tergugat- I bersama Tergugat- II menjual tanah obyek sengketa kepada Tergugat- III serta perbuatan Tergugat- III yang telah masuk menguasai dan mendirikan bangunan rumah diatasnya tanpa sepengetahuan dan izin dari Penggugat merupakan Perbutan Melawan Hukum (onrecht matige daad) yang telah merugikan Penggugat baik secara materil berupa biaya yang telah dikeluarkan dalam mengurus perkara ini sebesar **Rp. 50.000.000.-** (lima puluh juta Rupia) dan juga kerugian inmateril berupa hilangnya hak Penggugat untuk masuk dan menguasai tanah obyek sengketa miliknya ditaksir kerugian sebear **Rp. 150.000.000.-** (seratus lima puluh juta rupiah).

6. Bahwa atas kerugian tersebut adalah layak dan beralasan hukum, bila Tergugat- I dan Tergugat- II dihukum pula untuk membayar kerugian materil dan inmateril kepada Penggugat dengan total keseluruhan sebesar **Rp. 200.000.000.-**(dua ratus juta rupiah).-

7. Bahwa oleh karena tanah sengketa adalah milik sah dari Penggugat, dan telah berserifikat hak milik atas nama **Muh. Safar**, maka beralasan hukum pula Sertifikat Hak Milik Nomor : 01596 Tanggal 03 - 11 - 2016 terdaftar atas nama **Muh. Safar** dinyatakan mempunyai kekuatan mengikat atas tanah sengketa.

8. Bahwa demikian pula, oleh karena telah menjadi nyata bahwa tanah sengketa telah bersertifikat dan telah menjadi milik dari Penggugat, maka segala surat-surat, akta-akta, sertifikat jika ada dan surat-surat lainnya yang dibuat oleh dan untuk atas nama atau kepentingan dari Para Tergugat terkait tanah sengketa a quo haruslah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan mengikat.

9. Bahwa atas dasar tindakan melawan hukum, maka beralasan hukum pula bla Para Tergugat dan atau siapa saja yang mendapat dari padanya untuk segera mengosongkan tanah sengketa dan mengembalikannya kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik dan jika perlu dengan bantuan alat negara (Kepolisian).

10. Bahwa untuk mematuhi isi putusan yang berkekuatan tetap, maka beralasan hukum pula bila Tergugat dihukum membayar uang paksa

Halaman 3 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2023/PN Unh



(dwangsoom) sebesar Rp. 1.000.000.-(satu juta rupiah) per-hari setiap Para Tergugat lalai mematuhi isi putusan yang berkekuatan hukum tetap (incracht van gewisjde).-

11. Bahwa demikian pula untuk menjamin dilaksanakannya isi putusan ini, beralasan hukum pula bila putusan dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad) meski ada upaya hukum lain dari Tergugat.

12. Bahwa Dalam keadaan mendesak dan untuk menjamin kepastian hukum atas tanah sengketa serta menghindari hal-hal yang tidak diinginkan bagi kedua belah pihak, maka beralasan hukum untuk memerintahkan Para Tergugat dan atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk tidak melakukan kegiatan-kegiatan apapun diatas tanah obyek sengketa sebelum adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (in cracht van gewisjde).

13. Menghukum Para Tergugat membayar segala biaya perkara.

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

DALAM PROVISI

Dalam keadaan mendesak dan didasari bukti othentik atas kepemilikan tanah sengketa milik Penggugat tersebut serta untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan, maka beralasan hukum pula bila Ketua Pengadilan Negeri Unaaha Cq. Majelis Hakim sebelum memutus Pokok Perkara berkenan menjatuhkan Putusan Sela dengan amarnya "memerintahkan kepada Para Tergugat dan atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk segera menghentikan segala kegiatan diatas tanah sengketa hingga adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap (in cracht van gewijsde).

PRIMAIR

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya.-
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik tanah tanah sengketa seluas 684 M² yang terletak di Kelurahan Ambekairi Kecamatan Unaaha Kabupaten Konawe berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 01596/Kelurahan Ambekaeri, Luas 684 M² Tanggal 03 Nopember 2016 terdaftar an. **Muh. Safar** dengan batas-batas :
Utara berbatas dengan Tanah Andi Asril

Halaman 4 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2023/PN Unh



Timur berbatas dengan Tanah di kuasai Guntur Watukila
Selatan berbatas dengan Jalan
Barat berbatas dengan Tanah di kuasai PT. Multivision

3. Menyatakan perbuatan Para Tergugat telah memperjual belikan tanah obyek sengketa dan kemudian masuk menguasai dan bahkan telah mendirikan bangunan rumah tanpa izin dan sepengetahuan dari Penggugat adalah perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) yang merugikan Penggugat.

4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor : 01596/Kelurahan Ambekaeri, Luas 684 M² Tanggal 03 Nopember 2016 terdaftar an. **Muh. Safar** (Penggugat), adalah mempunyai kekuatan mengikat atas tanah sengketa.

5. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk segera mengosongkan tanah obyek sengketa dan menyerahkannya kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong dan jika perlu dengan bantuan alat-alat negara/Kepolisian.

6. Menyatakan segala surat-surat, akta-akta, sertifikat jika ada dan surat-surat lainnya yang dibuat oleh dan untuk atas nama atau kepentingan dari Tergugat- I, Tergugat- II dan Tergugat- III dan atau pihak lain terkait tanah obyek sengketa a quo haruslah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan mengikat pula.

7. Menghukum pula Para Tergugat untuk memberikan ganti kerugian materil kepada Penggugat berupa biaya yang telah dikeluarkan dalam mengurus perkara ini sebesar **Rp. 50.000.000.-** (lima puluh juta Rupia) dan juga kerugian inmateril berupa hilangnya hak Penggugat untuk masuk dan menguasai tanah obyek sengketa miliknya ditaksir kerugian sebesar **Rp. 150.000.000.-** (seratus lima puluh juta rupiah), sehingga total kerugian Penggugat sebesar **Rp. 200.000.000.-** (dua ratus juta rupiah).

8. Menyatakan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoer bar bij voorrad) meskipun ada upaya hukum lain dari Para Tergugat.

9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000.- setiap hari Tergugat lalai mematuhi isi putusan yang berkekuatan hukum tetap (in cracht van gewijsde).

10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya perkara.

Halaman 5 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2023/PN Unh



SUBSIDAIR

Mohon Putusan seadil-adilnya (ex aequo et bono).-

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat menghadap kuasanya dan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III masing-masing menghadap prinsipal;

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

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 01 Februari 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada kepada Para Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik sehingga dalam persidangan dalam perkara a quo dilaksanakan secara elektronik;

Menimbang bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah memberikan jawaban, yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI :

1. bahwa gugatan penggugat salah pihak (error in persona) dimana penggugat menjadikan Tergugat I,II dan III. bahwa tergugat I membeli tanah obyek sengketa dari saudara bapak KADIR LOMBA yang merupakan pemilik sah tanah obyek sengketa dimana tanah tersebut dibeli dengan bukti Kwitansi Pembelian pada tanggal 5 Oktober 2010 antara saudari/Ibu MUNIRA selaku penjual kepada bapak Kadir LOMBA sebagai pembeli dan bukti Kwitansi pembelian pada tanggal 17 Maret 2008 antara saudara SUWARNO selaku penjual kepada Saudari MUNIRA selaku pembeli kemudian akta jual-beli No:112/2006 yang ditandatangani oleh pejabat pembuat akta Tanah Kecamatan Unaaha dengan akta jual beli yang diterbitkan pada tahun 2006 ANTARA H LA ADI selaku penjual dan SUWARNO selaku pembeli disaksikan oleh

Halaman 6 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2023/PN Unh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saudara HELMIS SUGIANTO tempat pengugat membeli tanah obyek sengketa.

bahwa seharusnya yang ditarik sebagai pihak adalah KADIR LOMBA sebagai pemilik sah tanah obyek sengketa yang kemudian menjual tanahnya tersebut kepada tergugat I sebagaimana kwitansi pembelian pada tanggal 25 November 2022 antara bapak KADIR LOMBA selaku penjual kepda saudara TAJUDDIN selaku pembeli dan surat pengalihan tanah tanggal 19 Desember 2022 antara bapak KADIR LOMBA selaku pihak pertama (penjual) dengan saudara TAJUDDIN selaku pihak kedua pembeli yang disetujui oleh istri penjual dan disaksikan oleh saksi-saksi karenanya gugatan penggugat salah sasaran (error in persona) oleh karenanya mohon gugatan penggugat dinyatakan tidak dapat diterima(niet ontvankelijk verklaard).

2. bahwa gugatan penggugat kurang pihak (plurium litis consortium), bahwa penggugat menklaim dalam gugatannya pemilik sebidang tanah berukuran 684 M^2 dengan batas batas sebelah Utara tanah ANDI ASRIL, sebelah Timur tanah dikuasai Guntur Watukila, sebelah selatan Jalan, sebelah Barat tanah dikuasai PT.Multivision sedangkan tanah obyek sengketa yang dikuasai tergugat III yang luas tanah 646 M^2 dengan batas-batas sebelah utara kintal saudara H.MAPPA MARAKKA, sebelah Timur kintal saudara HELMIS, sebelah selatan Jalan, sebelah Barat kintal Saudara MAPPAITA hal tersebut menunjukkan adanya luasa tanah obyek sengketa, perbedaan luas tersebut menunjukkan seharusnya ada pihak lain yang ikut digugat karena ukuran tanah dalam gugatan pengugat lebih luas dari yang dikuasai oleh tergugat III, bahwa oleh karenanya gugatan penggugat kurang pihak mohon kiranya yang mulia majelis hakim untuk menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

3. bahwa gugatan penggugat kabur (obscure libel) bahwa penggugat dalam menguraikan gugatannya tidak jelas dalam menguraikan berapa luas tanah yang dibeli dari lelaki HELMIS dan pengugat juga tidak menguraikan berdasarkan apa pembelian tersebut hanya menyatakan telah membeli tanah kepada HELMIS SUGIANTO tanpa menyebutkan bukti pembeliannya maka seharusnya penggugat tidak berhak sebagai

Halaman 7 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2023/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)



penggugat (diskualifikasi in person) sebab penjual tidak menunjukkan dasar hukum pembeliannya, bahwa karena gugatan pengugat kabur (obscure libel) mohon untuk kiranya gugatan penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat;

2. dalil penggugat poin pertama para tergugat menaggapinya sebagai berikut

Bahwa tidak benar penggugat memiliki tanah obyek sengketa, yang benar bahwa tanah obyek sengketa yang saat ini dikuasai oleh tergugat III adalah tanah dengan dasar hukum akta jual-beli No:112/2006 yang ditandatangani oleh pejabat pembuat akta Tanah Kecamatan Unaaha dengan akta jual beli yang diterbitkan pada tahun 2006 ANTARA H LA ADI selaku penjual dan SUWARNO selaku pembeli disaksikan oleh saudara HELMIS SUGIANTO tempat pengugat membeli tanah obyek sengketa.

3. dalil penggugat poin pertama para tergugat menaggapinya sebagai berikut:

Bahwa tidak benar bahwa tanah obyek sengketa awalnya dikuasai oleh saudara HELMIS sugiato karena tanah tersebut memiliki akta jual-beli No:112/2006 dimana saudara HELMIS SUGIANTO menjadi saksi juala beli antara H LA ADI dengan SUWARNO.

4. dalil penggugat poin tiga para tergugat menaggapinya sebagai berikut:

Bahwa perolehan sertifikat hak Milik Nomor 01596/Kelurahan Ambekairi, Luas 684 Tanggal 03 November 2016 terdaftar an.MUH.SAFAR,SE.dimana akta otentik perolehan tanah tersebut melanggar hukum sesuai dengan pasal 266 KUHP. dan perlu dilakukan pemeriksaan terhadap sop prosudural pembuatan sertifikat tersebut dikantor BPN konawe.

5. dalil penggugat poin empat para tergugat menaggapinya sebagai berikut:

Bahwa tergugat I dan II tidak perlu meminta izin kepada pengguta untuk menjual tanah obyek sengketa karena tanah obyek sengketa tersebut bukan milik penggugat melainkan milik saudara KADIR LOMBA yang

Halaman 8 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2023/PN Unh



diperoleh secara sah tempat tergugat I membeli, bahwa demikian juga dengan tergugat III tidak perlu meminta isin kepada penggugat untuk masuk dan mendirikan bangunan karena tanah tersebut telah dikuasai oleh saudara Kadir Lombam sejak tahun 2010 dibuktikan dengan membayar pajak tanah tersebut sejak tahun 2018 s/d 2023 dan didalmnya telah ditanam pohon jati putih oleh sauda KADIR LOMBA sebagai pemilik sah tanah tersebut.

6. dalil penggugat poin Lima para tergugat menaggapinya sebagai berikut:
Bahwa kami tergugat I,II dan III menjual dan menguasai tanah obyek sengketa sudah sesuai hukum yang berlaku dan dapat dipertanggung jawabkan adapun kerugian yang dialami penggugat tidak ada sangkut pautnya dengan kami melainkan berkaitan dengan tempat dimana tergugat membeli tanah obyek sengketa tersebut.
7. dalil penggugat poin enam para tergugat menaggapinya sebagai berikut:
Bahwa permintaan ganti rugi oleh pengugat tidak beralasan hukum untuk diterima sebab tergugat I dan II membeli tanah tersebut dari KADIR LOMBA yang dibeli dengan bukti Kwitansi Pembelian pada tanggal 5 Oktober 2010 antara saudari/Ibu MUNIRA selaku penjual kepada bapak Kadir LOMBA sebagai pembeli dan bukti Kwitansi pembelian pada tanggal 17 Maret 2008 antara saudara SUWARNO selaku penjual kepada Saudari MUNIRA selaku pembeli kemudian akta jual-beli No:112/2006 yang ditandatangani oleh pejabat pembuat akta Tanah Kecamatan Unaaha dengan akta jual beli yang diterbitkan pada tahun 2006 ANTARA H LA ADI selaku penjual dan SUWARNO selaku pembeli disaksikan oleh saudara HELMIS SUGIANTO tempat pengugat membeli tanah obyek sengketa.
8. Tuntutan pengugat mengenai uang paksa (dwangson) para tergugat menangapinya sebagai berikut:
bahwa tuntutan uang paksa (dwangsom) tidak dapat diajukan bersamaan Rp 1.000.000(satu juta rupiah) .
bahwa berdasarkan pasal 606^a RV menyatakan"tuntutan uang paksa (dwangsom) hanya dapat dikabulkan terhadapgugatan yang menurut hal lain selain tuntutan pembayaran" oleh karenanya kami mohon kepda

Halaman 9 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2023/PN Unh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang mulia majelis hakim untuk menolak atau mengesamping gugatan pengugat.

10. Tuntutan pengugat mengenai putusan serta merta(Uitvoerbaar bij voorraad) para tergugat menanggapi sebagai berikut:

bahwa tuntutan tersebut harus ditolak atau dikesampingkan sebab tidak memenuhi syarat berdasarkan RBg dan SEMA No 3/2000 yakni:

- a. Gugatan penggugat tidak didasarkan pada bukti otentik.
- b. Tidak ada gugatan provoesional yang dikabulkan
- c. gugatan penggugat tidak didasarkan pada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (incrach)
- d. bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas mohon kiranya agar yang mulia majelis hakim untuk menolak tuntutan putusan serta merta penggugat.

bahwa berdasarkan dalil-dalil fakta dan dasar hukum tersebut diatas mohon kiranya yang mulia majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan dengan amar.

DALAM EKSEPSI

1. *Menerima dan mengabulkan Eksepsi para Tergugat untuk seluruhnya ;*
2. *Menyatakan bahwa gugatan Penggugat Tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).*

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan pengugat tidak memiliki hak atas tanah obyek sengketa;
3. Menyatakan para tergugat tidak melawan hukum;
4. Munghukum Pengugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan replik pada tanggal 28 Maret 2024 sebagaimana termuat dalam berkas perkara, sedangkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak mengajukan Duplik pada kesempatan persidangan yang telah diberikan;

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

Halaman 10 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2023/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

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor : 011596, Kelurahan Ambekairi dengan luas 684 m², tanggal 03 November 2016 atas nama Muh. Safar, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi kwitansi tanda terima uang dari Muh. Safar kepada Sdr. Helmi Sugianto tertanggal 18 April 2016 sebesar Rp. 17.000.000,-, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi kwitansi tanda terima uang dari Muh. Safar kepada Sdr. Helmi Sugianto tertanggal 12 Agustus 2016 sebesar Rp. 11.000.000,-, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi kwitansi tanda terima uang dari Muh. Safar kepada Sdr. Helmi Sugianto tertanggal 08 September 2016 sebesar Rp. 5.000.000,-, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhitung (SPPT) Tahun 2017 dan Bukti Setoran Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2017 atas nama Muhamad Safar, diberi tanda P – 5;
6. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhitung (SPPT) Tahun 2018 dan Bukti Setoran Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2018 atas nama Muhamad Safar, diberi tanda P – 6;
7. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhitung (SPPT) Tahun 2023 dan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Tahun 2021 atas nama Muhamad Safar, diberi tanda P – 7;
8. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhitung (SPPT) Tahun 2023 dan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Tahun 2022 atas nama Muhammad Safar, diberi tanda P – 8;
9. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhitung (SPPT) Tahun 2023 dan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Tahun 2023 atas nama Muhammad Safar, diberi tanda P – 9;

Menimbang bahwa bukti surat P-1 dan P-2 berupa fotokopi telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya;

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

1. **Helmi Sugianto**, memberikan keterangan dibawah sumpah, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Halaman 11 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2023/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 dihadirkan di persidangan ini terkait dengan masalah tanah sengketa antara Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa Saksi mengetahui asal usul tanah sengketa;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah sengketa itu terletak di Kelurahan Ambekairi Kecamatan Unaaha Kabupaten Konawe dan luas tanah tersebut, dengan ukuran panjang 38 (tiga puluh delapan) meter dan lebar 18 (delapan belas) meter;
- Bahwa batas tanah sengketa tersebut, yaitu;
 - Utara berbatasan dengan H. Andi Asri
 - Timur berbatasan dengan Bapak Guntur
 - Selatan berbatasan dengan Jalan
 - Barat berbatasan dengan tanah kosong;
- Bahwa tanah sengketa tersebut awalnya adalah milik Saksi namun sudah dialihkan pada Muh. Safar dengan cara jual beli;
- Bahwa tahun 2016 Saksi menjual tanah tersebut kepada Penggugat dengan harga Rp. 33.000.000,00 (tiga puluh tiga juta rupiah);
- Bahwa pembayaran jual beli tanah tersebut dilakukan secara angsuran atau dicicil 3 (tiga) kali;
- Bahwa Saksi bisa merincikan berapa – berapa saja cicilan pembayaran tanah tersebut, pembayaran pertama sebesar Rp. 17.000.000,00 (tujuh belas juta rupiah), pembayaran kedua sebesar Rp. 11.000.000,00 (sebelas juta rupiah), dan pembayaran ketiga sebesar Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah);
- Bahwa ada bukti penerimaan pembayaran jual beli tanah tersebut dari Muh. Safar berupa kwitansi yang disaksikan oleh pemerintah;
- Bahwa surat bukti Penggugat P.2, P.3 dan P.4, berupa kwitansi penerimaan uang pembelian tanah dari Penggugat kepada Saksi, angsuran pertama sampai dengan angsuran ketiga;

Halaman 12 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2023/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 pada tahun 1990 pada saat Saksi pertama kali datang ke Unaaha, Saksi membuka lahan yang pada saat itu masih berupa lahan kosong atau masih hutan, lalu Saksi mengolah lahan kosong tersebut dan membuat rumah di tengah – tengah lahan itu dan juga mengolah tanah – tanah disebelahnya;
- Bahwa rumah yang Saksi bangun pada saat itu berbatasan dengan tanah sengketa di sebelah timur, yang mana rumah tersebut sudah dijual oleh istri Saksi pada Bapak Guntur;
- Bahwa tidak ada yang pernah komplain atau keberatan kepada Saksi pada waktu Saksi mengolah tanah tersebut di tahun 1990 sampai dengan tahun 2016 ketika Saksi menjual tanah tersebut pada Penggugat, sebab ketika Saksi mengolah tanah tersebut juga diketahui oleh pemerintah yakni Lurah Ambekairi yang pada saat itu Bapak Irwan Salaoda;
- Bahwa yang Saksi ketahui tanah sengketa sudah dibuatkan sertifikat oleh Penggugat dan pernah diperlihatkan fotokopinya kepada Saksi;
- Bahwa surat bukti Penggugat P.1, berupa Fotokopi sertipikat Hak Milik Nomor 01596, Kelurahan Ambekairi dengan luas 684 M2, tanggal 03 November 2016 an. Muh. Safar adalah milik Penggugat;
- Bahwa tidak ada yang komplain atau keberatan setelah Penggugat membeli tanah sengketa tersebut, sebab jual beli tanah sengketa tersebut juga disaksikan oleh pemerintah kelurahan;
- Bahwa ada bangunan rumah di tanah milik Penggugat tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu dan tidak pernah bertemu dengan pemilik bangunan tersebut;
- Bahwa Saksi tidak ingat kapan terakhir Saksi melihat tanah sengketa tersebut, tetapi Saksi pernah melihat di tanah tersebut sudah ada bahan material bangunan, berupa batu dan pasir milik Penggugat;
- Bahwa Saksi mengenal Suwarno yakni orang yang pernah tinggal di rumah Saksi ketika dia membangun Bank Gandalata;

Halaman 13 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2023/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 tidak tahu Suwarno pernah membeli tanah dan Saksi sama sekali tidak pernah bertanda tangan sebagai saksi di akta jual beli tanah sengketa tersebut;
- Bahwa terhadap surat bukti Tergugat T1-T2 – 1, berupa Akta Jual Beli, yang mana ada nama HELMIS sebagai saksi di akta jual beli tersebut, dan oleh Saksi menyatakan nama dan tanda tangan tersebut bukan nama dan tanda tangannya;
- Bahwa yang Saksi ketahui tanah tersebut masih milik Penggugat;
- Bahwa yang sebenarnya tanah tersebut pada awalnya 18 x 40 M tetapi karena bergesekan batas antara tanah Saksi dengan tanah H. Mappa Marukka ada galian, sehingga panjangnya dikurangi menjadi hanya 38 M saja;
- Bahwa Saksi membuka dan mengolah lahan yang didalamnya ada tanah sengketa tersebut sejak tahun 1990 sampai dengan Saksi menjualnya kepada Muh. Safar di tahun 2016;
- Bahwa Saksi tidak kenal orang bernama Kadir Lomba;
- Bahwa Saksi tidak kenal orang yang bernama La Adi;
- Bahwa adapun batas-batas tanah tersebut sebelum Saksi jual kepada Penggugat adalah :
 - Utara atau dibagian belakang tanah berbatasan dengan Alm. H. Mappa;
 - Timur atau bagian kiri tanah berbatasan dengan Guntur;
 - Barat atau bagian kanan tanah berbatasan dengan tanah kosong;
 - Selatan atau bagian depan tanah berbatasan dengan Jalan;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan orang bernama Hj. Siti Zainab dan Drs. Iswahyudin;
- Bahwa Saksi kenal dengan Roesli, SP yang waktu itu adalah Kepala Kelurahan Ambekairi;

Halaman 14 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2023/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 tidak pernah tandatangan sebagai saksi di akta jual beli antara H. La Adi dan Suwarno;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah Suwarno memiliki tanah di sekitar tanah sengketa tersebut;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi terakhir ke lokasi tanah sengketa sekira 1 (satu) minggu yang lalu;
- Bahwa lokasi tanah tersebut sudah dikuasai oleh orang lain saat Saksi ke lokasi tanah sengketa;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengapa tanah sengketa tersebut sudah dikuasai oleh orang lain;

2. Rudin, memberikan keterangan dibawah sumpah, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dihadirkan di persidangan ini terkait dengan masalah tanah sengketa antara Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa Saksi berhubungan dengan tanah sengketa tersebut karena pada tahun 2017 pernah membantu membersihkan tanah sengketa dan pada tahun 2018 diminta oleh Penggugat untuk dicarikan pembeli tanah;
- Bahwa tanah sengketa itu terletak di Kelurahan Ambekairi Kecamatan Unaaha Kabupaten Konawe;
- Bahwa batas tanah sengketa tersebut, yaitu;
 - Selatan berbatasan dengan Jalan
 - Timur berbatasan dengan Bapak Guntur
 - Barat berbatasan dengan tanah kosong
 - Utara Saksi tidak tahu berbatasan dengan tanah milik siapa;
- Bahwa yang Saksi ketahui tanah sengketa tersebut adalah milik Penggugat;

Halaman 15 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2023/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 mengatakan bahwa tanah sengketa tersebut milik Penggugat karena sekira tahun 2017 Saksi dihubungi oleh Penggugat untuk membawakan material berupa batu gunung sebanyak 5 (lima) Ret ke lokasi tanah sengketa tersebut, dan pada tahun 2018 Saksi juga dihubungi oleh Penggugat untuk mencari pembeli tanah dan diperlihatkan sertifikat asli tanah tersebut;
- Bahwa pada tahun 2017 tanah tersebut masih tanah kosong dan belum ada bangunan;
- Bahwa Saksi terakhir melihat tanah sengketa tersebut pada bulan Juni dan keadaan tanah tersebut sudah ada bangunan rumah dan sudah dipagar;
- Bahwa yang Saksi ketahui berdasarkan dari cerita dari Penggugat bahwa tanah tersebut sudah dikuasai oleh Tergugat 3;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar Penggugat menjual tanah tersebut;
- Tahun 2017 tanah tersebut tidak ada pagar;
- Bahwa yang Saksi ketahui dan Saksi lihat dari depan pinggir jalan, ada tanaman seperti pohon gamal di tahun 2017;
- Bahwa Saksi belum ada koordinasi dengan Pemerintah setempat pada saat mencari pembeli tanah milik Penggugat tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu dari mana Penggugat memperoleh tanah tersebut, yang Saksi lihat bahwa di sertifikat tanah tersebut atas nama Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah ada atau tidak ada pohon jati yang tumbuh di depan tanah sengketa pada saat tahun 2017;
- Bahwa Saksi mengetahui lokasi tanah tersebut di Kelurahan Ambekairi Kecamatan Unaaha Kabupaten Konawe, atau di belakang Bank Gandalata;
- Bahwa Saksi diperlihatkan sertifikat asli tanah tersebut atas nama Penggugat karena tanah tersebut akan dijual;

Halaman 16 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2023/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 yang Saksi ketahui Penggugat meminta dibawa material batu gunung untuk membuat pondasi;
- Bahwa luasnya tanah yang tercantum dalam sertifikat Penggugat sekira 6 (enam) Are lebih, namun Saksi tidak tahu luasnya secara detil;
- Bahwa yang Saksi dengar dari tetangga di sekitar tanah tersebut, bahwa sekarang tanah tersebut dikuasai oleh Tergugat 3;
- Bahwa Saksi mengetahui batas-batas tanah obyek sengketa karena diberitahu oleh Penggugat;
- Bahwa batas-batas tanah tersebut :
 - Selatan berbatasan dengan Jalan;
 - Timur berbatasan dengan Guntur;
 - Barat dan Utara Saksi sudah lupa;
- Bahwa tanah sengketa tersebut Saksi ketahui milik Penggugat dan sudah dikuasai oleh orang lain yakni Tergugat 3;
- Bahwa Saksi diberitahu oleh tetangga yang berada disekitar tanah tersebut, bahwa tanah milik Penggugat sudah dikuasai oleh orang lain;

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

1. Irwanto Mahmud Saboli, memberikan keterangan dibawah sumpah, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Ahli bertugas di Kantor Pertanahan Kab. Konawe pada bulan Juli tahun 2019 mutasi dari Konawe Utara ke Konawe, 2021 sempat mutasi ke Kanwil, dan di bulan Januari tahun 2023 Ahli mutasi kembali di Kab. Konawe;
- Bahwa Ahli bertugas di Kantor Pertanahan Kab. Konawe sebagai Koordinator Substansi Penanganan Sengketa dan Perkara;
- Bahwa dapat Ahli jelaskan prosedur penerbitan Sertifikat Hak Milik dimulai dari permohonan dari pemilik tanah / Pemohon dilanjutkan dengan pemasangan tanda batas oleh Pemohon, kemudian ada

Halaman 17 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2023/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

persetujuan tanda batas dan setelah itu Kantor Pertanahan menetapkan batas tanah. Setelah itu, pihak Pemohon melengkapi dokumen alas hak dan permohonan, kemudian didaftarkan di Kantor Pertanahan untuk diterbitkan sertifikatnya;

- Bahwa dapat Ahli jelaskan tahap – tahap penerbitan Sertifikat Hak Milik:

- tahapan pengukuran, sesuai dengan SOP yang berlaku, 1 (satu) minggu sejak pengukuran dilakukan akan diterbitkan Surat Ukur;
- setelah terbit surat ukur, dilanjutkan dengan permohonan SK Hak yang menerangkan boleh atau tidaknya diberikan hak milik kepada si Pemohon;
- setelah itu, panitia adjudikasi akan bersidang di lapangan terhadap objek yang dimohonkan, apakah ada masalah atau tidak, kesesuaian batas – batas bidang tanahnya lalu dibuatkan berita acara persetujuan para panitia adjudikasi, dalam hal ini Ketua Panitia, Kepala Seksi Penetapan dan Pendaftaran Hak, Sekretaris, Kasubsi dan Kepala Desa;
- Bahwa semua data – data kepemilikan tanah tersebut ada di Kantor Pertanahan Konawe;
- Bahwa di tahun 1990-an, pada dokumen sertifikat yang beredar di masyarakat ada tertulis di depan sertifikat tulisan “SALINAN”, sedangkan yang asli tersimpan di Kantor Pertanahan berupa Buku Tanah;
- Bahwa ada dokumen sertifikat Nomor 01596 tanggal 03 November 2016 atas nama Muh. Safar terdaftar di Kantor Pertanahan Konawe, baik data di peta pendaftaran maupun dokumen arsip buku tanah dan surat ukur, semuanya ada Kantor Pertanahan Konawe;
- Bahwa atas kesempatan yang diberikan Hakim Ketua, Ahli menunjukkan dokumen Buku Tanah dan Surat Ukur atas nama Muh. Safar dan dicocokkan dengan bukti surat Penggugat (P – 1);
- Bahwa dalam proses permohonan penerbitan sertifikat hak atas tanah, sesuai dengan ketentuan yang berlaku, akan diberikan masa

Halaman 18 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2023/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

sanggah sehingga apabila ada yang keberatan baik secara lisan maupun tertulis, maka proses tersebut akan ditunda;

- Bahwa selama Camat tersebut belum dilantik sebagai PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) sementara, maka belum bisa atau belum berhak untuk membuat akta jual beli;
- Bahwa dokumen sertifikat bisa dilihat secara online;
- Bahwa untuk tanah yang didaftarkan sebelum tahun 2016 wajib atau tidaknya dipasang papan pengumuman pada lokasi tanah, hal tersebut masih menjadi tarik ulur. Namun setelah tahun 2016, untuk memenuhi asas publisitas, wajib dipasang papan pengumuman untuk tanah yang sedang didaftarkan;
- Bahwa saat pihak pertanahan melakukan pengukuran di lokasi tanah sengketa tersebut sudah sesuai dengan patok sebab sesuai dengan tahapan pengukuran, ada proses pemasangan tanda batas, setelah itu baru dilakukan pengukuran dan kemudian penetapan tanda batas;
- Bahwa akta jual beli termasuk surat sah tanah karena merupakan bukti otentik yang dibuat oleh Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang memuat jual beli antara para pihak;
- Bahwa apabila akta jual beli tidak ada, maka pemohon wajib memenuhi alas hak tanah dan dokumen – dokumen lain seperti bukti pembayaran PBB dan lain – lain. Sepanjang dokumen alas hak bisa dipertanggungjawabkan maka sertifikat hak milik bisa diterbitkan;
- Bahwa masa sanggah diberikan selama 30 (tiga puluh) hari setelah pengumuman atas proses pendaftaran tanah, pengumuman ini bisa dilakukan di lokasi tanah yang dimohonkan atau di tempat umum lainnya, seperti di Balai Desa. Setelah 30 (tiga puluh) hari, apabila tidak ada keberatan baik lisan maupun tulisan maka proses penerbitan sertifikat bisa dilanjutkan;
- Bahwa tidak ada masa sanggah lagi setelah penerbitan sertifikat;

Halaman 19 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2023/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 jika tidak ada akta jual beli, maka harus ada dokumen pengalihan penguasaan fisik atas sebidang tanah;
- Bahwa suatu tanah yang didaftarkan sudah melewati proses pengumuman atau belum, tidak bisa diketahui. Namun apabila Sertifikat Hak Miliknya sudah terbit maka bisa dikatakan proses pendaftaran tanah di tahun 2016 tersebut sudah memenuhi asas – asas dalam pendaftaran tanah;
- Bahwa prosedur yang bisa dijalani yaitu mediasi antara Pengadu (yang keberatan) dan Teradu (yang punya sertifikat) untuk mencari upaya damai antara dua pihak tersebut;
- Bahwa apabila setelah mediasi tetap tidak mencapai perdamaian, maka dari Kantor Pertanahan akan melakukan gelar kasus di Kanwil Pertanahan dan meminta saran dan petunjuk dari Kepala Bidang, dan bila tetap tidak damai maka pihak akan ke Pengadilan. Namun sejauh ini, tidak ada keberatan yang masuk setelah diterbitkannya sertifikat;
- Bahwa ahli tidak mengetahui apa alas hak dari tanah sengketa yang dimaksudkan dalam persidangan ini, belum pengecekan lagi;
- Bahwa ada pengecekan oleh Kantor Pertanahan untuk mengetahui suatu tanah sudah ada yang memiliki atau belum. Pengecekan tersebut bisa di Kantor Pertanahan ada data tanah, data tanah ini sudah ada sejak dulu;
- Bahwa penerbitan sertifikat pasti memiliki surat ukur, dan juga gambar ukur gambar ukur ini merupakan persetujuan pemilik batas – batas tanah;

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

1. Fotokopi Akte Jual Beli Nomor: 112/2006 tanggal 11 Januari 2006 antara H. LA ADI dengan SUWARNO, diberi tanda T1-T2 – 1;
2. Fotokopi Kwitansi penerimaan uang dari MUNIRAH kepada SUWARNO tanggal 17 Maret 2008, diberi tanda T1-T2 – 2;
3. Fotokopi Kwitansi penerimaan uang dari KADIR L kepada MUNIRAH tanggal 05 Oktober 2010, diberi tanda T1-T2 – 3;

Halaman 20 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2023/PN Unh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotokopi Kwitansi penerimaan uang dari TAJUDDIN kepada KADIR LOMBA tanggal 25 November 2022, diberi tanda T1-T2 – 4;
5. Fotokopi Surat Pernyataan Pengalihan Penguasaan Atas Bidang Tanah tanggal 19 Desember 2022, diberi tanda T1-T2 – 5;
6. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhitung (SPPT) Tahun 2018 atas nama Munirah, diberi tanda T1-T2 – 6;
7. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhitung (SPPT) Tahun 2019 atas nama Munirah, diberi tanda T1-T2 – 7;
8. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhitung (SPPT) Tahun 2020 atas nama Munirah, diberi tanda T1-T2 – 8;
9. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhitung (SPPT) Tahun 2021 atas nama Munirah, diberi tanda T1-T2 – 9;
10. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhitung (SPPT) Tahun 2022 atas nama Munirah, diberi tanda T1-T2 – 10;
11. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhitung (SPPT) Tahun 2023 atas nama Munirah, diberi tanda T1-T2 – 11;

Menimbang bahwa bukti surat yang diberi tanda T1-T2 – 1 sampai dengan T1-T2 – 11 tersebut di atas berupa fotokopi telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya;

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

1. Fotokopi Surat Pernyataan Pengalihan Penguasaan Atas Bidang Tanah tanggal 19 Januari 2023, diberi tanda T3 – 1;

Menimbang bahwa bukti surat yang diberi tanda T3 – 1 tersebut di atas berupa fotokopi telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya;

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

- 1. Arifuddin Laumara**, memberikan keterangan dibawah sumpah, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dihadirkan di persidangan ini terkait dengan masalah tanah sengketa antara Penggugat dan Para Tergugat;

Halaman 21 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2023/PN Unh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi sempat melakukan pendataan objek pajak atas tanah – tanah pada Kelurahan Ambekairi di tahun 2008;
- Bahwa yang Saksi ketahui pemilik awal tanah tersebut adalah Munirah, karena pada waktu itu yang membayar pajak tanah tersebut adalah Munirah;
- Bahwa pada tahun 2008, Saksi datang melakukan pendataan objek pajak di lokasi tanah sengketa dan Ibu Munirah memperlihatkan akte jual beli dari tanah tersebut;
- Bahwa pada tahun 2008 Saksi bekerja sebagai aparat Kelurahan yang saat itu diperintahkan oleh Kepala Kelurahan untuk turun melakukan pendataan objek pajak di wilayah Kelurahan Ambekairi;
- Bahwa saat melakukan pendataan tanah Saksi ada SK dari Kepala Kelurahan pada saat itu;
- Bahwa Saksi tahu bahwa lokasi tanah yang dimaksud dahulu berada di Jalan Edi Sabara, yang sekarang menjadi Jalan Sorumba Kelurahan Ambekairi Kecamatan Unaaha Kabupaten Konawe;
- Bahwa Saksi melihat lokasi tanah tersebut, yang batas – batasnya:
 - Barat berbatasan dengan Bapak Muh. Natsir, SE
 - Timur berbatasan dengan Ibu Munirah
 - Selatan berbatasan dengan Jalan
 - Utara pada saat itu berbatasan dengan Drs. Harudin Rumono;
- Bahwa Saksi di SK–kan untuk mendata objek pajak hanya pada tahun 2008 saja, sampai setelah selesai pendataan objek pajak tersebut;
- Bahwa saat itu Saksi melakukan pendataan objek pajak tanah dengan meminta bukti kepemilikan tanah, bisa berupa akte jual beli atau dokumen kepemilikan lainnya;
- Bahwa untuk objek pajak tanah sengketa tersebut di perlihatkan akte jual beli tanah tersebut oleh Ibu Munirah;

Halaman 22 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2023/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 tidak mengetahui proses lanjutan pada data objek pajak tersebut ataupun dimana data tersebut tersimpan, sebab Saksi hanya melaporkan pihak yang berwenang atas data objek pajak tersebut, dalam hal ini adalah Kepala Kelurahan pada saat itu yakni Rusli;
- Bahwa aparat kelurahan statusnya bukan sebagai pegawai tetap sedangkan staf kelurahan statusnya adalah pegawai negeri sipil;
- Bahwa saat itu Saksi melakukan pendataan objek pajak tanah dengan meminta bukti kepemilikan, bisa berupa akte jual beli atau dokumen kepemilikan lainnya;
- Bahwa Saksi diperintahkan oleh Kepala Kelurahan pada saat itu yakni Rusli untuk melakukan pendataan objek pajak tanah di seluruh wilayah Kelurahan Ambekairi, Saksi dilengkapi dengan alat peraga berupa meteran, alat tulis dan papan pencatat;
- Bahwa sudah ada penyampaian kepada warga masyarakat sebelum turun melakukan pendataan objek pajak;
- Bahwa Saksi mengenal dan pernah bertemu dengan suami ibu Munirah yang bernama Helmi, sebab Ibu Munirah pada saat itu adalah warga Kelurahan Ambekairi;
- Bahwa yang Saksi ketahui, ada perubahan keadaan tanah tersebut yaitu saat ini tanah tersebut sudah dipagar sengketa dan ada bangunan di atas tanah tersebut yang pemiliknya Saksi tidak ketahui namanya, namun hanya mengenal wajahnya saja;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah tanah milik Ibu Munirah tersebut sudah dialihkan kepada pihak lain atau masih dikuasai oleh Ibu Munirah;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Penggugat mempunyai tanah di wilayah Kelurahan Ambekairi;
- Bahwa Saksi tidak tahu apa hubungan Munirah dengan pihak – pihak yang hadir di persidangan ini;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengapa tanah yang dikuasai oleh Munirah pada saat itu sudah dikuasai oleh orang lain;

Halaman 23 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2023/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 akte jual beli yang diperlihatkan oleh Munirah tersebut menjadi dasar Saksi pada saat itu melakukan pendataan karena hanya itu yang diperlihatkan oleh Munirah;
- Bahwa Saksi mengenal Helmis yakni suami dari Munirah;
- Bahwa Saksi tidak mengetahuinya apakah Munirah atau Helmis menjual tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu hubungan antara tanah milik Munirah tersebut dengan Tajudin yang menjadi pihak Tergugat 1;
- Bahwa Saksi tidak tahu darimana Ibu Munirah memperoleh tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan bangunan di atas tanah sengketa tersebut didirikan;
- Bahwa tidak ada pihak BPN saat pengukuran, Saksi hanya menjalankan perintah dari pimpinan pada saat itu, yaitu Kepala Kelurahan untuk turun mendata tanah – tanah di wilayah Kelurahan Ambekairi;
- Bahwa Saksi tidak mengenal orang bernama Kadir Lomba;

2. Nur Wulan, memberikan keterangan dibawah sumpah, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dihadirkan di persidangan ini terkait dengan masalah tanah sengketa antara Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa yang Saksi ketahui tentang pajak atas tanah tersebut yang dibayarkan di Kelurahan Ambekairi;
- Bahwa Saksi kenal dengan Munirah dan juga kenal dengan Kadir Lomba;
- Bahwa Saksi pernah melihat Munirah datang membayarkan pajak tanah, kemudian setelah itu yang datang bayar pajak tanah tersebut adalah Kadir Lomba;

Halaman 24 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2023/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 bekerja di Kantor Kelurahan Ambekairi, sejak tahun 2005 masih menjadi Pegawai Harian Lepas (PHL), dan pada tahun 2014 Saksi diangkat menjadi pegawai tetap sampai dengan sekarang;
- Bahwa Saksi di Kelurahan Ambekairi diberikan mandat oleh Kepala Kelurahan untuk penagihan SPPT pajak dari tahun 2017 sampai dengan 2018;
- Bahwa Saksi mengetahui letak tanah yang dibayarkan pajak tanahnya oleh Munirah dan Kadir Lomba, tanah tersebut terletak di Jalan Sorumba;
- Bahwa ada wajib pajak yang melakukan pembayaran di kantor kelurahan namun ada juga yang langsung membayar ke Kantor Dispenda melalui Bank BPD;
- Bahwa yang Saksi ketahui, hanya 1 (satu) objek pajak yang dibayarkan oleh Munirah;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah ada yang membayar objek pajak atas nama Muh. Safar, yang Saksi ketahui atas objek pajak atas tanah sengketa tersebut hanya dibayarkan oleh Munirah, kemudian setelah itu dibayarkan oleh Kadir Lomba;
- Bahwa objek pajak yang dibayarkan oleh Munirah dan yang dibayarkan oleh Kadir Lomba adalah sama, objek pajak tersebut atas nama Munirah yang tercantum pada surat PBB tanah tersebut;
- Bahwa Saksi sering melihat tanah yang menjadi objek pajak tersebut karena masih dalam 1 (satu) lingkungan kelurahan;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang menguasai tanah tersebut sekarang ini;
- Bahwa yang Saksi ketahui pajak yang dibayarkan atas tanah tersebut hanya pajak tanah saja;
- Bahwa Saksi ditugaskan untuk membagikan SPPT kepada wajib pajak di Kelurahan Ambekairi dari tahun 2017 sampai 2018, nanti di tahun 2023 kembali Saksi yg menangani tugas tersebut;

Halaman 25 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2023/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 tidak ingat apakah di kantor Kelurahan ada rekapitulasi daftar kolektif nama – nama pembayaran SPPT;
- Bahwa blangko SPPT itu berwarna hijau yang kami bagikan kepada warga Kelurahan Ambekairi untuk datang membayar objek pajaknya;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat atau menerima blangko pembayaran pajak atas nama Muh. Safar;
- Bahwa sepengetahuan Saksi di Jalan Sorumba Kelurahan Ambekairi tidak ada warga yang bernama Safar;
- Bahwa terakhir kali Saksi lihat Kadir Lomba datang membayar pajak tanah sengketa yang di Jalan Sorumba tersebut di tahun 2023;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengapa Kadir Lomba yang datang membayar pajak tanah dan bukan Munirah;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat Tergugat 1 ataupun Tergugat 2 datang membayar pajak tanah di kantor kelurahan;
- Bahwa Saksi tidak tahu tanah tersebut sekarang ini dikuasai oleh siapa;
- Bahwa blangko SPPT diberikan dari Dispenda melalui Kecamatan untuk diteruskan ke Kelurahan dan dibagikan kepada warga masyarakat Kelurahan yang mempunyai objek pajak. Apabila ada subjek pajak yang tidak ditemukan, maka blangko SPPT tersebut disimpan kembali di Kelurahan. Jika subjek pajak merasa memiliki objek pajak maka dapat mengambil blangko tersebut di Kelurahan;
- Bahwa Penggugat tidak pernah datang ke Kelurahan Ambekairi;
- Bahwa yang Saksi ketahui, selama tahun 2017 sampai 2018 tidak pernah ada blangko atas nama Muh. Safar (Penggugat);
- Bahwa yang Saksi ketahui kebanyakan wajib pajak langsung membayar SPPT ke Dispenda dan tidak melaporkan lagi ke Kelurahan;
- Bahwa Dispenda bisa menerbitkan blangko SPPT bukti pembayaran objek pajak, tanpa rekomendasi dari kelurahan sebab

Halaman 26 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2023/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)



Dispenda memberi peluang tersebut. Namun dari Kelurahan tidak membenarkan proses tersebut, sebab banyak terjadi data yang tidak cocok antara Kelurahan dan Dispenda mengenai objek pajak;

3. Kadir Lomba, memberikan keterangan dibawah sumpah, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dihadirkan di persidangan ini terkait dengan masalah tanah sengketa antara Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa Yang Saksi ketahui tentang tanah sengketa tersebut yakni terkait dengan jual beli atas tanah yang sebelumnya adalah tanah Saksi;
- Bahwa Saksi tahu bahwa lokasi tanah yang dimaksud berada Kelurahan Ambekairi Kecamatan Unaaha Kabupaten Konawe;
- Bahwa Saksi tahu ukuran tanah tersebut Panjang 17 meter x Lebar 38 meter;
- Bahwa Saksi membeli tanah tersebut dari Munirah pada tanggal 05 Oktober 2010;
- Bahwa setelah membeli tanah tersebut Saksi selalu membersihkan lahan tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui jika di tahun 2017 ada yang pernah menurunkan bahan material batu gunung di tanah tersebut, namun ketika Saksi datang ke tanah tersebut Saksi melihat sudah ada batu gunung, lalu Saksi mengeluarkan batu gunung tersebut dari atas tanah Saksi;
- Bahwa tidak ada yang keberatan saat Saksi mengeluarkan batu gunung tersebut;
- Bahwa tidak pernah ada yang datang keberatan kepada Saksi selama Saksi membeli dan mengolah tanah tersebut;
- Bahwa dari tahun 2015 sampai 2016 tidak pernah ada yang papan pengumuman yang terpasang dari Kantor Pertanahan bahwa tanah tersebut sedang dalam proses pendaftaran Sertifikat Hak Milik;
- Bahwa pohon jati yang ada di bagian depan tanah tersebut Saksi yang menanamnya di tahun 2023;

Halaman 27 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2023/PN Unh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat 1 sejak tahun 2022 ketika Saksi menjual tanah kepada Tergugat 1;
- Bahwa Saksi membeli tanah tersebut tanggal 05 Oktober 2010 dan Saksi membeli tanah itu karena ada surat – suratnya berupa akte jual beli antara Munirah dengan Suwarno;
- Bahwa tanah tersebut pertama kali ada jual beli antara H. Alauddin dengan Suwarno disertai akte jual belinya, lalu tanah tersebut dijual kepada Munirah dan kemudian Saksi membeli dari Munirah dengan bukti kwitansi jual beli tanah antara Munirah sebagai penjual dengan Saksi sebagai pembeli;
- Bahwa jual beli antara Saksi dengan Munirah dilakukan di rumah Munirah dan tidak ada yang menyaksikan jual beli tersebut;
- Bahwa Saksi tidak melihat tanah tersebut sebelum Saksi beli dari Munirah, Saksi hanya membeli tanah tersebut karena ada surat – suratnya;
- Bahwa batas-batas yang Saksi ketahui:
 - Depan tanah berbatasan dengan Jalan
 - Sebelah kanan tanah berbatasan dengan Helmis
 - Sebelah kiri dan belakang Saksi tidak tahu;
- Bahwa tidak ada dari pemerintah setempat yang menyaksikan jual beli antara Saksi dengan Munirah, hanya Saksi dan Munirah;
- Bahwa Saksi beli tanah tersebut dengan harga Rp. 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah);
- Bahwa Saksi mengolah tanah tersebut dengan Saksi tanami jagung, pohon jati, dan sayuran;
- Bahwa Saksi sudah menjual tanah tersebut kepada TAJUDDIN (Tergugat 1) di bulan Desember tahun 2022, namun tanggalnya Saksi lupa;

Halaman 28 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2023/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 ada surat – surat bukti jual beli tanah antara Saksi dengan Tergugat 1 , dari pihak pembeli tanah yang membuatkan;
- Bahwa ada yang menyaksikan jual beli tanah antara Saksi dengan Tergugat 1 yakni anak Saksi Samsu Alam, Erwin, dan istri Saksi Nurkaya;
- Bahwa surat bukti jual beli tanah tersebut dibuat sebelum transaksi pembayaran jual belinya. Setelah Saksi menerima uang penjualan lalu Saksi tandatangan kwitansi;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang menurunkan material batu tersebut sekitar 5 (lima) Ret di tahun 2017 tersebut;
- Bahwa Saksi tidak pernah menyampaikan ke Kelurahan untuk mengukur tanah milik Saksi pada saat itu;
- Bahwa pada saat Saksi membeli dari Munirah hanya ada bukti berupa kwitansi pembelian dari Munirah kepada Suwarno dan belum pernah Saksi bermohon untuk pembuatan sertifikat atas tanah tersebut;
- Bahwa tanah tersebut dikuasai oleh Tergugat 1 dan sudah dijual lagi kepada Tergugat 3;
- Bahwa ada Kop Surat Kelurahan di surat peralihan tanah antara Saksi dengan Tergugat 1;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah pihak Kelurahan mengetahui bahwa Kop Surat Kelurahan itu digunakan dalam surat peralihan tanah yang dibuat oleh Tergugat 1;
- Bahwa yang Saksi ketahui, tanah Helmis letaknya di sebelah kiri tanah Saksi saat itu;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui hubungan antara Helmis dan Munirah;
- Bahwa Saksi kenal dengan Nur Wulan, yakni pegawai kelurahan;
- Bahwa Saksi membantu tanamkan pohon jati tersebut di tahun 2023, karena disuruh oleh Tergugat 1;

Halaman 29 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2023/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 jual kepada Tergugat 1 dengan harga Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);
- Bahwa tanah tersebut sudah ada SPPT pajaknya atas nama Munirah;
- Bahwa tidak ada dibuatkan surat pengalihan atas tanah dari Munirah kepada Saksi;
- Bahwa jual beli dan tanda tangan surat pengalihan antara Saksi dengan Tergugat 1 dilakukan di rumah Tergugat 1;
- Bahwa Saksi belum bermohon untuk pembuatan sertifikat saat membeli tanah dari Munirah karena pada waktu itu Saksi belum sempat dan juga belum sanggup untuk biaya pengurusan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah Helmis masih tinggal di sebelah tanah sengketa tersebut, Saksi sudah tidak pernah lagi melihat Helmis;
- Bahwa yang Saksi ketahui tanah yang berbatasan dengan obyek sengketa sudah bukan lagi milik Helmis, sudah dijual kepada orang lain lebih dahulu sebelum Saksi menjual tanah ke Tergugat 1;
- Bahwa tidak ada dari pihak yang berbatasan yang menyaksikan jual beli tanah antara Saksi dengan Tergugat 1;
- Bahwa Tergugat 1 membeli tanah Saksi dengan 2 (dua) kali pembayaran, kwitansi yang dibuat itu pada saat pembayaran yang pertama, selang 1 (satu) bulan kemudian pembayaran yang kedua tidak dibuatkan lagi kwitansi, sebab nominal di kwitansi ditulis langsung Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);
- Bahwa pembayaran pertama atas jual beli tanah dengan tandatangan Saksi di Surat Pernyataan Pengalihan Atas Tanah waktunya tidak bersamaan. Surat Pernyataan Pengalihan Atas Tanah Saksi tandatangani pada waktu pembayaran yang kedua, sedangkan kwitansi pembayaran dibuat pada waktu pembayaran yang pertama;

Halaman 30 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2023/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 tidak pernah ada yang datang protes dan mengakui tanah tersebut sejak Saksi membeli tanah sengketa dari Munirah tahun 2010 sampai dengan Saksi menjual kembali tanah tersebut di tahun 2022;
- Bahwa dasar untuk Munirah mengakui bahwa tanah tersebut yang dijual ke Saksi adalah miliknya karena Munirah mempunyai surat – surat asal usul tanah berupa akte jual beli dari H. La Adi ke Suwarno, dan kwitansi dari Suwarno ke Munirah;
- Bahwa tidak ada dokumen lain selain dari kwitansi pembelian dari Suwarno yang dimiliki oleh Munirah, hanya kwitansi pembelian saja;
- Bahwa Saksi tidak pernah kenal dengan nama – nama Guntur, Andi Asril, H. Mappa Marakka dan Mappaita;
- Bahwa Tergugat 1 sudah menjual tanah itu kepada Tergugat 3 sewaktu Saksi membantu Tergugat 1 menanam pohon jati di tahun 2023, dan Saksi membantu menanamkan pohon jati karena hubungan baik Saksi dengan Tergugat 1;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan sidang Pemeriksaan Setempat pada tanggal 30 Mei 2024 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan kesimpulannya sebagaimana termuat dalam berita acara, sedangkan Penggugat tidak mengajukan kesimpulan;

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 PROVISI :

Menimbang bahwa dalam perkara a quo terdapat tuntutan provisi yang diajukan oleh Penggugat sehingga dengan demikian Majelis Hakim akan terlebih dahulu memepertimbangkan tuntutan provisi Penggugat tersebut;

Menimbang bahwa tuntutan provisi yang diajukan oleh Penggugat pada pokoknya meminta agar dijatuhkan putusan sela dengan amarnya memerintahkan kepada Para Tergugat dan atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk segera menghentikan segala kegiatan diatas tanah

Halaman 31 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2023/PN Unh



sengketa hingga adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap (*in cracht van gewijsde*).

Menimbang bahwa terhadap tuntutan provisi tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) Dan Provisionil yang juga menyatakan tuntutan provisionil harus didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (*handschrift*) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya;

Menimbang bahwa secara formil tuntutan provisi harus memuat hal-hal sebagai berikut:

- a) Dasar alasan dan menjelaskan urgensi serta relevansi dasar dan urgensi tersebut;
- b) Jenis dan bentuk tindakan sementara yang harus dilakukan;
- c) Tidak menyangkut materi pokok gugatan;

Menimbang bahwa mencermati tuntutan provisi yang dimintakan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam perkara a quo tidak ada bukti permulaan yang cukup untuk membuktikan bahwa ada hal maupun keadaan yang mendesak dan perlu disegerakan untuk mengambil tindakan-tindakan pendahuluan untuk kefaedahan salah satu pihak atau kedua belah pihak berperkara dalam perkara a quo, sehingga dengan demikian Majelis Hakim berkesimpulan tuntutan provisi Penggugat tidak beralasan hukum untuk dikabulkan dan harus dinyatakan ditolak;

DALAM EKSEPSI :

Menimbang bahwa bersamaan dengan jawabannya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan eksepsi pada pokoknya tentang:

1. Gugatan Penggugat Salah Alamat (*Error In Persona*);
2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);
3. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscur Libel*);

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

Halaman 32 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2023/PN Unh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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;

Menimbang bahwa eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tentang Gugatan Penggugat Salah Alamat (*Error In Persona*) didasarkan pada dalil-dalil pada pokoknya sebagai berikut :

bahwa gugatan penggugat salah pihak (*error in persona*) dimana penggugat menjadikan Tergugat I, II dan III. bahwa Tergugat I membeli tanah obyek sengketa dari saudara bapak Kadir Lomba yang merupakan pemilik sah tanah obyek sengketa dimana tanah tersebut dibeli dengan bukti Kwitansi Pembelian pada tanggal 5 Oktober 2010 antara saudari/Ibu Munira selaku penjual kepada bapak Kadir Lomba sebagai pembeli dan bukti Kwitansi pembelian pada tanggal 17 Maret 2008 antara saudara Suwarno selaku penjual kepada Saudari Munira selaku pembeli kemudian akta jual-beli No:112/2006 yang ditandatangani oleh pejabat pembuat akta Tanah Kecamatan Unaaha dengan akta jual beli yang diterbitkan pada tahun 2006 antara H La Adi selaku penjual dan Suwarno selaku pembeli disaksikan oleh saudara Helmis Sugianto tempat pengugat membeli tanah obyek sengketa. bahwa seharusnya yang ditarik sebagai pihak adalah Kadir Lomba sebagai pemilik sah tanah obyek sengketa yang kemudian menjual tanahnya tersebut kepada Tergugat I sebagaimana kwitansi pembelian pada tanggal 25 November 2022 antara bapak Kadir Lomba selaku penjual kepada saudara Tajuddin (Tergugat I) selaku pembeli dan surat pengalihan tanah tanggal 19 Desember 2022 antara bapak Kadir Lomba selaku pihak pertama (penjual) dengan saudara Tajuddin (Tergugat I) selaku pihak kedua pembeli yang disetujui oleh istri penjual dan disaksikan oleh saksi-saksi karenanya gugatan penggugat salah sasaran (*error in persona*) oleh karenanya mohon gugatan penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Halaman 33 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2023/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)



Menimbang bahwa atas eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut, Penggugat telah menanggapi dalam Replik yang pada pokoknya sebagai berikut:

bahwa Penggugat tidaklah salah orang, sebab telah benar mendudukan Tergugat- I bersama Tergugat- II dan Tergugat- III sebagai pihak dalam perkara ini, karena secara nyata dan diakui oleh Tergugat- I dan Tergugat- II (Suami-Isteri) telah menjual tanah obyek sengketa kepada Tergugat- III yang saat ini telah dikuasai oleh Tergugat- III, lagi pula hak untuk menentukan siapa-siapa yang akan didudukan sebagai pihak sepenuhnya adalah hak dari Penggugat yang secara nyata telah merugikan kepentingan dari Penggugat.

Bahwa adapun Tergugat- I menyatakan membeli dari sdr. Kadir Lomba itu adalah urusan Tergugat- I dan Tergugat- II dengan orang yang bernama Kadir Lomba tersebut dan tidak ada relevansinya dengan Penggugat.

Menimbang bahwa dalam teori dan doktrin hukum acara perdata bentuk gugatan *error in persona* salah sataunya dapat berbentuk salah pihak yang ditarik sebagai Tergugat (*gemis aanhoedarmigheid*);

Menimbang bahwa yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 1883 K/Pdt/1984 tanggal 17 Oktober 1985 Jo. Nomor : 1826 K/Pdt/1984 tanggal 21 November 1985, menyatakan bahwa "*yang menentukan siapa-siapa yang akan ditarik sebagai Tergugat sepenuhnya terserah kepada pihak Penggugat, Penggugatlah yang paling tahu dan menentukan siapa saja yang telah merugikan hak-haknya*", namun berdasarkan yurisprudensi tersebut juga tersirat bahwa Tergugat yang ditarik sebagai pihak dalam suatu perkara haruslah pihak yang mempunyai hubungan hukum yang merugikan hak-hak dari Penggugat;

Menimbang bahwa setelah mencermati gugatan Penggugat dan jawaban yang diajukan Para Tergugat dalam proses jawab-jawab, diketahui bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak dalam perkara a quo adalah dugaan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang dilakukan oleh Para Tergugat kepada Penggugat terkait dengan sengketa kepemilikan atas tanah yang mana dalam dalil gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah menjual tanah obyek sengketa kepada Tergugat III dan saat ini tanah obyek sengketa

Halaman 34 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2023/PN Unh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikuasai oleh Tergugat III adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang merugikan kepentingan atau hak keperdataan Penggugat sehingga Penggugat mengajukan gugatan kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang diajukan Penggugat kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dengan dasar dalil adanya perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang merugikan Penggugat sudah sesuai dengan kaidah hukum Mahkamah Agung RI Nomor : 1883 K/Pdt/1984 tanggal 17 Oktober 1985 Jo. Nomor : 1826 K/Pdt/1984 tanggal 21 November 1985, oleh karenanya eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat yang menyatakan gugatan Penggugat salah alamat sehingga gugatan Penggugat *error in persona* dalam bentuk *gemis aanhoedarmigheid* tidak beralasan hukum dan haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan eksepsi kedua dari Para Tergugat tentang Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Menimbang bahwa eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tentang Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) didasarkan pada dalil-dalil pada pokoknya sebagai berikut :

bahwa gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*), bahwa Penggugat mengklaim dalam gugatannya pemilik sebidang tanah berukuran 684 M² dengan batas batas sebelah Utara tanah Andi Asril, sebelah Timur tanah dikuasai Guntur Watukila, sebelah Selatan Jalan, sebelah Barat tanah dikuasai PT. Multivision sedangkan tanah obyek sengketa yang dikuasai Tergugat III yang luas tanah 646 M² dengan batas-batas sebelah Utara kintal saudara H. Mappa Marakka, sebelah Timur kintal saudara Helmis, sebelah Selatan jalan, sebelah Barat kintal Saudara Mappaita hal tersebut menunjukkan adanya luasan tanah obyek sengketa, perbedaan luas tersebut menunjukkan seharusnya ada pihak lain yang ikut digugat karena ukuran tanah dalam gugatan Pengugat lebih luas dari yang dikuasai oleh Tergugat III, bahwa oleh karenanya gugatan Penggugat kurang pihak mohon

Halaman 35 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2023/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)



kiranya Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Menimbang bahwa atas eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut, Penggugat telah menanggapi dalam Replik yang pada pokoknya sebagai berikut:

bahwa terhadap luas tanah obyek sengketa yang menurut Para Tergugat adanya pihak lain demikian pula luas tanah yang saat ini dikuasai oleh Tergugat- III tidak sama dengan gugatan Penggugat itu telah masuk materi pokok perkara yang harus dibuktikan pada pemeriksaan pokok perkara selanjutnya, namun meskipun demikian Para Tergugat tidak menyadari jika telah mengakui bahwa tanah yang saat ini dikuasai oleh Tergugat- III adalah luasnya 646 M2 sebagaimana Para tergugat telah melampirkan bukti Surat Pernyataan Pengalihan Penguasaan Tanah dari Tergugat- I (Tajuddin) kepada Tergugat- III (Masrup) tertanggal 19 Januari 2023 yang tidak ditanda tangani oleh Lurah Ambekairi.

Menimbang bahwa gugatan yang mengandung cacat formil salah satunya adalah dalam bentuk gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) yang mempunyai konsekuensi yuridis gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Menimbang bahwa yurisprudensi Mahkamah Agung No. 437 K/Sip/1973 jo. No. 1072 K/Sip/1982 pada pokoknya menyatakan gugatan harus diajukan kepada siapa yang secara nyata (*feitelijke*) menguasai barang sengketa, maka sepatutnya diajukan gugatan kepada pihak-pihak yang menguasai obyek sengketa baik secara nyata (*de facto*) maupun secara hukum (*de jure*);

Menimbang bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1078 K/Sip/1972 tanggal 19 November 1975 menyatakan bahwa "Gugatan mengenai sebagai objek sengketa yang tidak melibatkan pihak yang menjual objek sengketa merupakan gugatan yang kurang pihak dan harus dinyatakan tidak dapat diterima";

Menimbang bahwa dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 28 Januari 1976 No. 201 K/Sip/1974, menyatakan bahwa "Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-

Halaman 36 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2023/PN Unh



orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima”;

Menimbang bahwa Mahkamah Agung Republik Indonesia telah mengeluarkan Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan yang salah satunya melalui Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 2020 pada bagian Rumusan Hukum Kamar Perdata angka 1 (satu) yang mengatur tentang Gugatan Kurang Pihak Dalam Perkara Tanah;

Menimbang bahwa setelah mencermati dalil eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, serta dalil replik Penggugat, yang mana pada pokoknya mendalilkan bahwa tanah obyek sengketa seluas 684 M² yang didalilkan Penggugat sebagai miliknya tidak seluruhnya berada dalam penguasaan Tergugat III sebab Tergugat III hanya menguasai tanah dengan luas 646 M², bahwa berdasarkan hal tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa terkait dalil Tergugat III yang menyatakan bahwa Tergugat III hanya menguasai sebagian tanah obyek sengketa telah masuk dalam bantahan pokok perkara dan bukanlah merupakan materi eksepsi yang sebagaimana telah dipertimbangkan bahwa materi eksepsi secara limitatif hanya terkait dengan syarat-syarat atau formalitas gugatan yang tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara dengan tujuan pokok agar pengadilan mengakhiri proses pemeriksaan tanpa lebih lanjut memeriksa pokok perkara, sehingga dengan demikian dalil eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak beralasan hukum dan haruslah dikesampingkan;

Menimbang bahwa Majelis Hakim berpandangan bahwa terhadap eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tentang gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) haruslah dipertimbangkan secara komprehensif agar gugatan Penggugat tidak cacat formil namun tetap didasarkan pada jawab-jawab para pihak dalam perkara a quo;

Menimbang bahwa setelah mencermati surat gugatan, jawaban dan replik yang diajukan para pihak perkara a quo, dapat diketahui bahwa Penggugat mendalilkan obyek sengketa adalah miliknya didasarkan pada surat kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 011596, Kelurahan Ambekairi dengan luas 684 m², tanggal 03 November 2016 atas nama Muh. Safar, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II untuk mempertahankan dalil jawaban dan

Halaman 37 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2023/PN Unh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bantahannya atas perbuatannya mengalihkan obyek sengketa kepada Tergugat III dan dasar Tergugat III menguasai obyek sengketa adalah berupa surat akta jual beli No:112/2006 yang ditandatangani oleh pejabat pembuat akta tanah Kecamatan Unaaha antara H. La Adi selaku penjual dan Suwarno selaku pembeli, selanjutnya juga dengan berdasar surat kwitansi pembelian pada tanggal 17 Maret 2008 antara Suwarno selaku penjual kepada Munira, selanjutnya juga dengan berdasar surat kwitansi pembelian pada tanggal 5 Oktober 2010 antara Munira selaku penjual kepada Kadir Lomba, dan selanjutnya juga dengan berdasar surat kwitansi pembelian pada tanggal 25 November 2022 antara Kadir Lomba selaku penjual kepada Tajuddin (Tergugat I) selaku pembeli dan surat pengalihan tanah tanggal 19 Desember 2022 antara Kadir Lomba selaku penjual dengan Tajuddin (Tergugat I) pembeli;

Menimbang bahwa untuk mendukung dalil gugatannya yang menyatakan mempunyai bukti kepemilikan atas obyek sengketa, dalam persidangan Penggugat mengajukan bukti surat berupa Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor : 011596, Kelurahan Ambekairi dengan luas 684 m², tanggal 03 November 2016 atas nama Muh. Safar diberi tanda P-1;

Menimbang bahwa untuk mendukung dalil jawaban dan bantahan yang menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II mempunyai alas hak kepemilikan untuk mengalihkan obyek sengketa kepada Tergugat III, dalam persidangan Tergugat I dan Tergugat II mengajukan bukti surat berupa Fotokopi Akte Jual Beli Nomor: 112/2006 tanggal 11 Januari 2006 antara H. LA ADI dengan SUWARNO diberi tanda T1-T2 – 1, Fotokopi Kwitansi penerimaan uang dari MUNIRAH kepada SUWARNO tanggal 17 Maret 2008 diberi tanda T1-T2 – 2, Fotokopi Kwitansi penerimaan uang dari KADIR L kepada MUNIRAH tanggal 05 Oktober 2010 diberi tanda T1-T2 – 3, Fotokopi Kwitansi penerimaan uang dari TAJUDDIN kepada KADIR LOMBA tanggal 25 November 2022 diberi tanda T1-T2 – 4, Fotokopi Surat Pernyataan Pengalihan Penguasaan Atas Bidang Tanah tanggal 19 Desember 2022, diberi tanda T1-T2 – 5;

Menimbang bahwa pasal 180 ke (1) RBg menyebutkan “jika dipandang perlu atau bermanfaat, Ketua dapat mengangkat satu atau dua orang komisariss untuk, dengan dibantu oleh panitera, mengadakan pemeriksaan di tempat agar mendapat tambahan keterangan”, selain itu dalam Surat edaran Mahkamah agung Nomor 7 Tahun 2001 disebutkan bahwa “Majelis Hakim yang

Halaman 38 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2023/PN Unh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memeriksa perkara perdata untuk mengadakan Pemeriksaan Setempat atas obyek perkara yang perlu dilakukan oleh Majelis Hakim dengan dibantu oleh Panitera Pengganti baik atas inisiatif Hakim karena merasa perlu mendapatkan penjelasan/keterangan yang lebih rinci atas obyek perkara maupun karena diajukan eksepsi atau atas permintaan salah satu pihak yang berperkara yang apabila dipandang perlu dan atas persetujuan para pihak yang berperkara dapat pula dilakukan Pengukuran dan Pembuatan Gambar Situasi Tanah/Obyek Perkara yang dilakukan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Setempat"

Menimbang bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam pertimbangan duduk perkara bahwa dalam perkara a quo telah dilakukan sidang pemeriksaan setempat tanggal 30 Mei 2024 yang dihadiri oleh para pihak berperkara dan pengukuran obyek sengketa dilakukan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Konawe, dan berdasarkan sidang pemeriksaan setempat diketahui bahwa obyek sengketa benar dikuasai oleh Tergugat III, dan berdasarkan gambar hasil sidang pemeriksaan setempat yang dibuat oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Konawe diketahui bahwa diatas obyek sengketa terdapat bidang tanah sertifikat No. Hak 21010204101596 Surat Ukur SU/0046/2016 luas 684 M² atas nama pemilik Muh. Safar tanggal pembukuan 03 November 2016;

Menimbang bahwa berdasarkan jawab-jawab dan bukti surat terkait dalil alas hak dan dasar kepemilikan obyek sengketa, dapat diketahui bahwa obyek sengketa yang saat ini dikuasai oleh Tergugat III adalah tanah yang pada tahun 2022 dialihkan Kadir Lomba kepada Tergugat I, yang mana hal tersebut juga bersesuaian dengan keterangan saksi atas nama Kadir Lomba yang dihadirkan oleh Para Tergugat dalam persidangan;

Menimbang bahwa berdasarkan fakta dan keadaan - keadaan tersebut di atas, yang mana berdasarkan hasil pemeriksaan setempat tanggal 30 Mei 2024 diketahui bahwa di atas obyek sengketa yang saat ini dikuasai oleh Tergugat III terdapat bidang tanah sertifikat No. Hak 21010204101596 Surat Ukur SU/0046/2016 luas 684 M² atas nama pemilik Muh. Safar tanggal pembukuan 03 November 2016, dan ternyata pada tahun 2022 obyek sengketa yang saat ini dikuasai oleh Tergugat III tersebut ada peralihan berupa jual beli dari Kadir Lomba kepada Tergugat I, dan saat peralihan nyata bahwa obyek sengketa tersebut telah terdaftar sebagai bidang tanah sertifikat No. Hak

Halaman 39 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2023/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

21010204101596 Surat Ukur SU/0046/2016 luas 684 M² atas nama pemilik Muh. Safar tanggal pembukuan 03 November 2016, maka dengan dihubungkan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1078 K/Sip/1972 tanggal 19 November 1975 menyatakan bahwa "*Gugatan mengenai sebagai objek sengketa yang tidak melibatkan pihak yang menjual objek sengketa merupakan gugatan yang kurang pihak dan harus dinyatakan tidak dapat diterima*", maka Majelis Hakim berpandangan bahwa dengan tidak ditariknya orang yang bernama Kadir Lomba sebagai pihak yang mengalihkan tanah obyek sengketa di tahun 2022 dalam perkara a quo menjadikan gugatan perkara a quo cacat formil dalam hal gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) dan agar sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh maka orang bernama Kadir Lomba tersebut haruslah ditarik/dimasukan sebagai pihak dalam perkara a quo, sehingga dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa oleh karena salah satu eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dikabulkan, maka eksepsi selebihnya tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah gugatan atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat;

Menimbang bahwa oleh karena berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1149/K/Sip/1975 juncto No.565/K/Sip/1973 juncto No.1149/K/Sip/1979, yang menyatakan "*gugatan yang cacat formil haruslah dinyatakan sebagai gugatan yang tidak dapat diterima*", maka dengan dikabulkannya eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*), sehingga Penggugat harus dihukum membayar biaya perkara;

Memperhatikan, pasal-pasal dalam Rbg serta Peraturan Perundang-undangan lainnya dan yurisprudensi yang berhubungan dengan perkara ini;

Halaman 40 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2023/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)



MENGADILI:

Dalam Provisi:

Menolak tuntutan provisi Penggugat;

Dalam Eksepsi:

Mengabulkan Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp3.708.000,00 (tiga juta tujuh ratus delapan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Unaaha, pada hari Kamis tanggal 08 Agustus 2024 oleh kami, Ikhsan Ismail, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Radeza Oktaziela, S.H.,M.Kn., dan Muhammad Ilham Nasution, S.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut telah diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 13 Agustus 2024 oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Sri Wahyuni S, S.H., Panitera Pengganti, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd

Radeza Oktaziela, S.H.,M.Kn.

ttd

Ikhsan Ismail, S.H.,M.H.

ttd

Muhammad Ilham Nasution, S.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Sri Wahyuni S, S.H.

Perincian biaya:

- | | | |
|---------------------|-----|------------|
| - PNBPN Pendaftaran | Rp. | 30.000,00 |
| - Biaya Proses | Rp. | 150.000,00 |

Halaman 41 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2023/PN Unh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- PNBP Pendaftaran Surat Kuasa	Rp. 10.000,00
- Biaya Panggilan	Rp. 170.000,00
- Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp. 3.328.000,00
- Meterai	Rp. 10.000,00
- Redaksi	Rp. 10.000,00

Jumlah **Rp. 3.708.000,00**

(tiga juta tujuh ratus delapan ribu rupiah)