



**PUTUSAN**  
**Nomor 25/Pdt.G/2022/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:

**MAJID MOITA**, bertempat tinggal di Kelurahan Watubangga Kecamatan Baruga Kota Kendari dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Abdul Rahman, S.H., M.H., Dodi, S.H, Hidayatullah SH, Laode Sardin S.H, Laode Ngkamoni S.H, Muhammad Irwan S.H, Laode Olo, S.H, Triutami Sinar Dani S.H, Iman Wijaya S.H Para Advokat pada kantor hukum Dr. Abdul Rahman, SH, MH & Rekan yang berkantor di Jln Malaka Komp. Ruko Citra Land Blok F/08 Kelurahan Andounohu Kecamatan Poasia, Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Juni 2022 sebagai yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Unaaha dibawah nomor register 110/HK/LGS/SK/PDT/6/2022/PN Unh tanggal 30 Juni 2022, sebagai **Penggugat**;

Lawan

**PT. OBSIDIAN STAINLESS STEEL (OSS)**, berkedudukan di Desa Porara Kecamatan Morosi Kabupaten Konawe, Sulawesi Tenggara yang diwakili oleh Direksi **Zhou Yuan** dalam hal ini memberikan kuasa kepada Samuel Silaban, S.H., Apriliasti Kusuma Devi, SH, Rio Basilik, SH, Burhanudi Mouna, SH, MH para Advokat pada kantor hukum Samuel Silaban Law Offices beralamat di Gdung Menara Tendea, Lantai 22, Unit C, Jl. Kapten Tendea No.20C, Jakarta 12710, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 Juli 2022 yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Unaaha dibawah nomor register 116/HK/LGS/SK/PDT/7/2022/PN Unh tanggal 14 Juli 2022 sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

*Halaman 1 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Unh*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 15 Juni 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Unaaha pada tanggal 16 Juni 2022 dalam Register Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Unh, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik 2 (dua) bidang tanah seluas 39.980 (*tiga puluh sembilan ribu sembilan ratus delapan puluh meter persegi*) saling berbatasan dengan Sertifikat Hak milik Nomor: 00672/2020 an. Majid Moita seluas 19.990m<sup>2</sup> (*sembilan belas ribu puluh sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh meter persegi*) dan dan Sertifikat Hak Milik No: 00673/2020 an. Majid Moita seluas 19.990m<sup>2</sup> (*sembilan belas ribu puluh sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh meter persegi*) yang terletak di Desa Tondowatu kecamatan Motui Kabupaten Konawe Utara dengan batas-batas sebagai berikut :

a. Sertifikat Hak Milik Nomor: 00672/2020 **seluas 19.990m<sup>2</sup>** dengan batas-batas :

Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Siamba  
Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah La Nuha  
Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Desa Tondowatu  
Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Penggugat

b. Sertifikat Hak Milik Nomor: 00673/2020 **seluas 19.990 m<sup>2</sup>** dengan batas-batas :

Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Sahabi  
Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Penggugat  
Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Desa Tondowatu  
Sebelah Barat berbatasan dengan tanah H Aripin

2. Bahwa Penggugat memperoleh tanah tersebut dari orang tua Penggugat alm. Reza yang diolah sejak tahun 1994 yang merupakan tanah Persawahan tempat bercocok tanam padi orang tua Penggugat. Setelah orang tua penggugat meninggal dunia tahun 2010, Penggugat yang melanjutkan mengolah dengan menanam padi sampai tahun 2000, dan tahun 2017 sampai 2018 tanah Penggugat tersebut dijadikan proyek percontohan sawah dari pemerintah.

Halaman 2 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Unh

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa pada tahun 2020 setelah sertifikat Hak Milik Penggugat terbit, Penggugat selalu pergi mengecek lokasi tanah Penggugat, masih aman-aman saja tidak ada yang melakukan penyerobotan;

4. Bahwa pada tahun 2021 setelah Penggugat kelokasi tanah Penggugat yang menjadi obyek sengketa saat ini, ternyata sudah ada Penggusuran dari Tergugat, sehingga Penggugat mengajukan keberatan kepada Tergugat sebanyak 6 kali tapi tidak ditanggapi dan Tergugat, walaupun Penggugat telah menyerahkan bukti surat-surat tanah Penggugat, namun setelah diserahkan bukti surat-surat tersebut tidak ada tindak lanjut penyelesaian dari Tergugat.

5. Bahwa Penggugat pernah mengajukan Gugatan perdata dengan nomor perkara : 43/Pdt.G/2021/PN.Unh tanggal 14 desember 2021, sampai tahap mediasi Penggugat cabut, oleh karena penggugat mendapat informasi bahwa ada sertifikat lain diatas tanah Penggugat yang menjadi obyek sengketa saat ini, sehingga Tergugat belum mau melakukan pembayaran gantri rugi kepada Penggugat, sehingga guna menyempurnakan Gugatan Penggugat, Penggugat mencabut gugatan dengan tujuan ingin melakukan pengecekan di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Konawe Utara tentang kebenaran Informasi tersebut, sehingga Penggugat mengajukan permohonan pengembalian batas Sertifikat Hak Milik Penggugat, dan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Konawe Utara mengabulkan permohonan Penggugat dan pada tanggal 15 Maret 2022, Petugas ukur dan kepala seksi survey dan Pemetaan Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Konawe Utara turun kelokasi obyek sengketa melakukan pengukuran ulang/pengembalian batas Sertifikat Hak Milik Penggugat untuk mengetahui titik kordinat pada gambar ukur permohonan sertifikat awal dan faktanya sesuai dengan Gambar surat ukur tanah sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak milik Nomor: 00672/2020 an. Majid Moita seluas 19.990m<sup>2</sup> (*sembilan belas ribu puluh sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh meter persegi*) dan dan Sertifikat Hak Milik No: 00673/2020 an. Majid Moita seluas 19.990m<sup>2</sup> (*sembilan belas ribu puluh sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh meter persegi*), hal ini berdasarkan Berita acara pengembalian batas SHM No.672 dan 673/Tondowatu tanggal 15 Maret tahun2022.

Halaman 3 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Unh



6. Bahwa pada saat pengembalian batas dari Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Konawe utara, Perwakilan dari Tergugat hadir 2 (dua) orang bersama salah satu Advokat yang mendampingi, serta Kepala Desa Tondowatu yang diwakili Sekretaris Desa, semua mengikuti semua proses pengukuran yang dilakukan oleh Tim Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Konawe Utara dan tidak ada yang komplain/keberatan dari Pihak Tergugat, maupun masyarakat lain yang merasa dirugikan atau merasa memiliki tanah diatas tanah Penggugat, begitupula setelah keluar hasil tertulis pengukuran dari Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Konawe Utara tersebut, Penggugat menyurat kepada Tergugat dengan melampirkan berita acara hasil pengukuran ulang tanah Penggugat, agar tanah Penggugat tidak dilakukan kegiatan diatasnya atau segera melakukan pembayaran harga tanah Penggugat, akan tetapi Tergugat tetap melakukan kegiatan walaupun Penggugat sudah memasang pengumuman dilokasi obyek sengketa.

7. Bahwa perbuatan Tergugat yang menguasai tanah Penggugat yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini dengan melakukan penggusuran, penimbunan serta aktifitas pembangunan Tergugat tanpa izi dan sepengetahuan Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum (onrecht matige daad) yang merugikan Penggugat;

8. Bahwa setelah pengembalian batas dari Kantor Pertanahan Kabupaten Konawe Utara sejak maret 2022 sampai gugatan ini didaftarkan tanggal 15 juni 2022, tidak ada yang ajukan keberatan dari Pihak Tergugat maupun dari masyarakat setempat tentang tanah penggugat, oleh karena hasil komunikasi Penggugat dengan Kepala Desa dan Sekretaris Desa Tondowatu, Tidak ada yang datang ajukan keberatan secara langsung atau surat menyurat, begitupula di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Konawe Utara, tidak ada yang mengajukan keberatan atas pengembalian batas tersebut.

9. Bahwa oleh karena tanah milik Penggugat memiliki bukti kepemilikan yang otentik secara hukum, maka siapa saja yang telah menguasai dan mendapatkan manfaat atas tanah penggugat untuk segera mengosongkan dan menyerahkan tanah penggugat dalam keadaan kosong tanpa syarat dan beban apapun juga, dan jika perlu dengan menggunakan aparat penegak hukum, dan apabila Tergugat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak mengosongkan obyek sengketa maka Tergugat wajib untuk membayar kerugian Materiil kepada Penggugat sebagai berikut :

**Kerugian materiil:** harga jual tanah penggugat permeter yaitu Rp.100.000/permeter x luas tanah 39.980 m<sup>2</sup>(*tiga puluh sembilan ribu sembilan ratus delapan puluh meter persegi*)=Rp.3.998.000.000,- (*tiga milyar sembilan ratus sembilan puluh delapan juta rupiah*).

Jadi Tergugat wajib membayar kerugian materiil Penggugat sebesar **Rp.3.998.000.000,- (tiga milyar sembilan ratus sembilan puluh delapan juta rupiah);**

**Kerugian Immateriil** : sebesar Rp.500.000.000 (lima ratus juta rupiah) akibat hilangnya kesempatan penggugat untuk memanfaatkan tanah tersebut sebagai persawahan yang setiap tahun 2 (dua) kali panen.

Jadi total kerugian materiil dan Immateriil adalah sebesar

Jadi total kerugian materiil dan Immateriil adalah sebesar **Rp.4.298.000.000 (empat milyar dua ratus sembilan puluh delapan juta rupiah)**

10. Bahwa oleh karena tanah objek sengketa adalah milik sah Penggugat dan kepemilikan Tergugat didasarkan atas perbuatan melawan hukum maka patut dinyatakan segala bahwa segala bukti transaksi jual beli, surat peralihan hak atas tanah, surat pengolahan, surat keterangan kepemilikan tanah ataupun surat penguasaan fisik bidang tanah atau bentuk kepemilikan lain yang menjadi pegangan Tergugat yang terbit diatas tanah penggugat yang menjadi objek sengketa adalah mengandung cacat yuridis, tidak berkekuatan hukum oleh karenanya menjadi batal demi hukum;

Berdasarkan uraian posita gugatan di atas, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memutuskan:

PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan Pengugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan 2 (dua) bidang tanah seluas 39.980 (*tiga puluh sembilan ribu sembilan ratus delapan puluh meter persegi*) saling berbatasan dengan Sertifikat Hak milik Nomor: 00672/2020 an. Majid Moita seluas 19.990m<sup>22</sup> (*sembilan belas ribu puluh sembilan ribu*  
*Halaman 5 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/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

sembilan ratus sembilan puluh meter persegi) dan Sertifikat Hak Milik No: 00673/2020 an. Majid Moita seluas 19.990m<sup>2</sup> (sembilan belas ribu puluh sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh meter persegi) yang terletak di Desa Tondowatu kecamatan Motui Kabupaten Konawe Utara dengan batas-batas sebagai berikut :

a. Sertifikat Hak Milik Nomor: 00672/2020 seluas 19.990 dengan batas-batas :

Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Siamba

Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah La Nuha

Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Desa Tondowatu

Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Penggugat

b. Sertifikat Hak Milik Nomor: 00673/2020 seluas 19.990 dengan batas-batas :

Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Sahabi

Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Penggugat

Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Desa Tondowatu

Sebelah Barat berbatasan dengan tanah H Aripin

### Adalah MILIK PENGUGAT

3. Menyatakan bahwa Perbuatan Tergugat bahwa perbuatan Tergugat yang menguasai tanah Penggugat yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini dengan melakukan pengusuran, penimbunan serta aktifitas pembangunan Tergugat tanpa izi dan sepengetahuan Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum (onrecht matige daad) yang merugikan Penggugat;

4. Menyatakan bahwa segala bentuk transaksi jual beli atau peralihan hak atas tanah objek sengketa serta penerbitan sertifikat hak Milik atas nama Tergugat ataupun nama lain yang masih satu manajemen perusahaan dengan Tergugat adalah mengandung cacat yuridis, tidak berkekuatan hukum oleh karenanya menjadi batal demi hukum;

5. Menghukum Tergugat untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah milik penggugat dalam keadaan kosong tanpa syarat dan beban apapun juga, dan jika perlu dengan menggunakan aparat penegak hukum.

Halaman 6 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/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)



6. Menghukum Tergugat Jika tidak menyerahkan obyek sengketa kepada penggugat, untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat baik kerugian materiil maupun Immateriil sebagai berikut :

**Kerugian materiil:** harga tanah penggugat permeter yaitu Rp.100.000/permeter x luas tanah 39.980 m<sup>2</sup>(tiga puluh sembilan ribu sembilan ratus delapan puluh meter persegi)=Rp.3.998.000.000,- (tiga milyar sembilan ratus sembilan puluh delapan juta rupiah).

**Kerugian Immateriil :** sebesar Rp.300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) akibat hilangnya kesempatan penggugat untuk memanfaatkan tanah tersebut sebagai persawahan yang setiap tahun 2 (dua) kali panen.

Jadi total kerugian materiil dan Immateriil adalah sebesar **Rp.4.298.000.000 (empat milyar dua ratus sembilan puluh delapan juta rupiah);**

7. Menyatakan Hukum bahwa segala bukti transaksi jual beli, surat peralihan hak atas tanah, surat pengolahan, surat keterangan kepemilikan tanah ataupun surat penguasaan fisik bidang tanah atau bentuk kepemilikan lain yang menjadi pegangan Tergugat yang terbit diatas tanah penggugat yang menjadi objek sengketa adalah mengandung cacat yuridis, tidak berkekuatan hukum oleh karenanya menjadi batal demi hukum;

8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

#### SUBSIDAIR

Atau ; Jika Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak datang menghadap kuasanya tersebut;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 4 Agustus 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

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

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

Tergugat **secara tegas menolak seluruh dalil Penggugat** di dalam Gugatan, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat di dalam Jawaban ini.

Sebelum Tergugat menyampaikan Jawaban secara lengkap, perlu Tergugat tegaskan hal-hal sebagai berikut:

1. Tergugat **MENOLAK dalil Penggugat pada butir 6 halaman 3 Gugatan** yang pada intinya menyatakan bahwa terdapat 2 (dua) perwakilan Tergugat bersama 1 (satu) Advokat yang menghadiri pengembalian batas Objek Sengketa dari Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Konawe Utara serta tidak mengajukan keberatan apa pun. **DALIL TERSEBUT MERUPAKAN KEBOHONGAN BESAR PENGUGAT. TIDAK ADA SATU PUN PERWAKILAN TERGUGAT MAUPUN TIM KUASA HUKUMNYA YANG MENGIKUTI PENGEMBALIAN BATAS OBJEK SENGKETA.** Pada saat itu hanya ada **petugas keamanan/security Tergugat** yang berada di lokasi pengembalian batas dan bertugas untuk melakukan pengamanan, mengawal, serta memonitor kegiatan tersebut agar tidak mengganggu aktivitas perusahaan. **Lagipula, adanya kegiatan pengembalian batas Objek Sengketa yang diklaim oleh Penggugat tersebut tidaklah serta merta melegitimasi kedudukan Penggugat sebagai pemilik sah Objek Sengketa.**
2. Mohon perhatian Yang Mulia Majelis Hakim, sebagaimana dinyatakan dengan tegas oleh Penggugat pada butir 5 halaman 2 Gugatan bahwa sebelumnya Penggugat pernah mengajukan **GUGATAN YANG SAMA, ATAS OBJEK YANG SAMA SERTA ATAS DASAR PERMASALAHAN YANG SAMA DENGAN NOMOR PERKARA 43/Pdt.G/2021/PN Unh tanggal 14 Desember 2021.** Penggugat kemudian mencabut gugatan tersebut dengan dalih **akan melakukan pengecekan ke Kantor Pertanahan Nasional**

Halaman 8 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/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)





**Kabupaten Konawe Utara** mengenai kejelasan status sertifikat hak milik atas Objek Sengketa. Hal tersebut jelas menunjukkan bahwa Penggugat sendiri ragu dan tidak yakin mengenai letak serta keabsahan sertifikat hak milik atas Objek Sengketa yang diklaim sebagai miliknya.

Selanjutnya, Tergugat menyampaikan Jawaban secara lengkap sebagai berikut:

**A. DALAM EKSEPSI**

**I. GUGATAN PENGGUGAT PATUT DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA KARENA KURANG PIHAK (EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM)**

1. Kami mohon Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena kurang pihak. Hal ini antara lain karena berdasarkan pemeriksaan Tergugat, Objek Sengketa merupakan tanah yang sebelumnya dimiliki berdasarkan sertifikat hak milik oleh pihak-pihak lain yaitu Sdr. Andi Sudirman S. Ali dan Sdri. Andi Sopia Naida, **YANG TELAH DITERBITKAN PADA TAHUN 2014 ATAU TERBIT SEBELUM SHM PENGGUGAT YANG BARU TERBIT TAHUN 2020.**

2. Atas hal tersebut, Penggugat seharusnya menarik Sdr. Andi Sudirman S. Ali dan Sdri. Andi Sopia Naida sebagai pihak berperkara dalam perkara *a quo*. Namun demikian Penggugat tidak menarik pihak-pihak tersebut dalam perkara ini sehingga Gugatan KURANG PIHAK.

3. Lebih lanjut, Penggugat di dalam Gugatannya pada intinya mendalilkan bahwa pihaknya merupakan pemilik Objek Sengketa yang telah bersertifikat hak milik. Atas hal ini, sudah seharusnya Penggugat juga melibatkan Badan Pertanahan Nasional/Kantor Pertanahan sebagai pejabat yang menerbitkan sertifikat hak milik atas Objek Sengketa.

4. Pasal 5 jo. Pasal 6 ayat (1) jo. Pasal 30 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah ("PP Pendaftaran Tanah") pada intinya menyatakan bahwa pendaftaran tanah (termasuk proses penerbitan sertifikat tanah) dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional/Kantor Pertanahan.

- Pasal 5 PP Pendaftaran Tanah menyatakan:

*Halaman 9 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Unh*



***“Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional.”***

- Pasal 6 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah menyatakan:  
*“Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau undang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain.”*
- Pasal 30 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah menyatakan:  
*“Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1).”*

5. Berdasarkan ketentuan tersebut maka jelas bahwa Badan Pertanahan Nasional/Kantor Pertanahan sebagai pejabat yang berwenang untuk menerbitkan suatu sertifikat hak milik, memiliki data fisik dan data yuridis yang seharusnya cukup memadai untuk membuat terang perkara *a quo*. Sehingga, sudah sepatutnya Penggugat menarik Badan Pertanahan Nasional/Kantor Pertanahan sebagai pihak dalam perkara *a quo* karena telah menerbitkan SHM atas Objek Sengketa.

6. Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Surat Edaran No. 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan pada intinya menyatakan bahwa **jika ada petitum yang meminta pengadilan menjatuhkan putusan mengenai perbuatan hukum tertentu atas sertifikat, maka Badan Pertanahan Nasional/Kantor Pertanahan harus ditarik sebagai pihak.**

7. Dalam perkara ini Penggugat mengajukan petitum agar Yang Mulia Majelis Hakim menjatuhkan putusan mengenai perbuatan hukum tertentu di atas SHM Penggugat, yaitu Penggugat menuntut agar Tergugat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum di atas Objek Sengketa yang menurut Penggugat dimiliki berdasarkan

*Halaman 10 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Unh*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SHM [Vide butir 11 petitum Gugatan]. Sehingga Penggugat seharusnya menarik Badan Pertanahan Nasional/Kantor Pertanahan sebagai pihak dalam perkara ini.

8. Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusan Nomor 1078 K/Sip/1972, tanggal 19 November 1975 menyatakan Gugatan kurang pihak harus dinyatakan tidak dapat diterima. Berikut ini adalah kutipannya:

*"Kekurangan formal pihak pihak.*

*Bahwa Tergugat II Pembanding mendalilkan bahwa tanah sengketa telah dijual kepadanya oleh Paultje Pinontoan dan ia minta agar Saartje dan Paultje Pinontoan juga dipanggil dalam perkara ini;*

*Bahwa seharusnya Paultje Pinontoan itu diikutsertakan dalam perkara, sebagai pihak yang telah menjual tanah tersebut kepada Tergugat/Pembanding dan Saartje Pinontoan berhak penuh atas warisan yang belum dibagi itu;*

*Bahwa berdasarkan kekurangan formil ini, gugatan*

*Penggugat/Terbanding harus dinyatakan tidak diterima;"*

9. M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul "*Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*", Jakarta: Sinar Grafika, 2009, hal. 112 dan 113 menyatakan bahwa **gugatan yang kurang pihak adalah gugatan yang cacat formil sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima**. Hal ini kami kutip sebagai berikut:

***"Bentuk error in persona yang lain disebut plurium litis consortium. Pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat:***

*- Tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat;...*

***...kekeliruan pihak mengakibatkan gugatan cacat error in persona (kekeliruan mengenai orang)...*** Bentuk kekeliruan apa pun yang terkandung dalam gugatan, sama-sama mempunyai akibat hukum:

- Gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil;***

Halaman 11 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/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)



- Akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

10. Berdasarkan hal-hal di atas maka sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena Gugatan Penggugat kurang pihak (Exceptio Plurium Litis Consortium).

**II. GUGATAN PENGGUGAT PATUT DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA KARENA TIDAK JELAS/KABUR (EXCEPTIO OBSCUUR LIBEL)**

11. Yang Mulia Majelis Hakim sepatutnya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) karena gugatan tidak jelas/kabur (obscuur libel). Hal ini antara lain karena Penggugat sama sekali tidak merinci tuntutan ganti rugi yang diajukannya. Penggugat juga TIDAK MENJELASKAN DASAR PERHITUNGANNYA dalam menentukan nilai ganti rugi Objek Sengketa sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu Rupiah)/m<sup>2</sup>.

12. Mahkamah Agung Republik Indonesia secara konsisten memutuskan bahwa suatu tuntutan ganti rugi yang diajukan tanpa perincian yang jelas sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima. Berikut kutipannya:

**a. Putusan MARI No. 19 K/SIP/1983 tanggal 3 Desember 1983**

*“...bahwa oleh karena gugatan ganti rugi tersebut tidak dirinci dan lagipula belum diperiksa oleh judex factie, maka gugatan ganti rugi tersebut dinyatakan tidak dapat diterima;”*

**b. Putusan MARI No. 550 K/Sip/1979 tanggal 8 Mei 1980**

*“Petitum tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak diadakan perincian kerugian-kerugian yang dituntut.”*

13. Berdasarkan hal-hal di atas maka sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) karena Gugatan kabur/tidak jelas (obscuur libel).



**B. DALAM POKOK PERKARA**

Kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo, bahwa segala hal yang telah Tergugat sampaikan pada bagian eksepsi di atas mohon untuk dianggap sebagai satu kesatuan dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan Jawaban dalam pokok perkara ini.

**III. GUGATAN PENGGUGAT PATUT DITOLAK KARENA PENGGUGAT BUKAN PEMILIK TANAH YANG SECARA FISIK DIKLAIM SEBAGAI OBJEK SENGKETA**

14. Tergugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim, untuk menolak Gugatan Penggugat karena, **Penggugat bukanlah pemilik Objek Sengketa.**

15. Sebagaimana telah kami jelaskan pada bagian eksepsi Gugatan kurang pihak, tanah-tanah yang diklaim sebagai Objek Sengketa oleh Penggugat, sebelumnya merupakan tanah dengan SHM atas nama Sdri. Andi Sopia Naida dan Sdr. Andi Sudirman S. Ali sesuai dengan SHM No. 00390/2014 dan SHM No. 00391/2014. **KEDUA SHM TERSEBUT TERBIT LEBIH DAHULU PADA TAHUN 2014 SEBELUM SHM PENGGUGAT YANG BARU TERBIT TAHUN 2020.**

16. **Sertifikat yang terbit lebih dahulu adalah sertifikat yang sah dan berkekuatan hukum** sebagaimana diputuskan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam putusan-putusannya sebagai berikut:

**a. Putusan MARI No. 290 K/Pdt/2016 tertanggal 17 Mei 2016**

**“Bahwa jika timbul sertifikat hak ganda MAKA BUKTI HAK YANG PALING KUAT ADALAH SERTIFIKAT HAK YANG TERBIT LEBIH DAHULU** in casu Sertifikat Hak Milik Nomor 00412 atas nama Suhadi (Tergugat V) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 00416 atas nama Afandi Wijaya (Tergugat III) sehingga telah benar Sertifikat Hak Milik Nomor 00146 Lisnawati (Penggugat) tidak memiliki kekuatan hukum, oleh karena itu putusan Pengadilan Tinggi Kendari dalam perkara ini sudah tepat sehingga layak untuk dikuatkan;”

**b. Putusan MARI No. 1318 K/Pdt/2017 tertanggal 26 September 2017**





*"Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, karena putusan Judex Facti tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:*

*Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 19252/2013 atas nama Anak Agung Ngurah Jaya telah dibatalkan oleh Badan Pertanahan Nasional sedangkan **SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR 10772 ATAS NAMA A.A. NGR. MADE AGUNG ADALAH YANG SAH, KARENA TERBIT TERLEBIH DAHULU**,"*

17. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka kami mohon **Yang Mulia Majelis Hakim menolak Gugatan a quo karena Penggugat bukan pemilik tanah yang secara fisik diklaim sebagai Objek Sengketa.**

**IV. GUGATAN PENGGUGAT PATUT DITOLAK KARENA TERGUGAT TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM**

18. Penggugat pada intinya mengajukan Gugatan a quo dan menuduh Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum yaitu seolah-olah Tergugat menguasai tanah milik Penggugat (Objek Sengketa), melakukan pengusuran, penimbunan, dan aktivitas pembangunan pada Objek Sengketa tanpa seizin Penggugat. Dalil tersebut TIDAK BERDASAR.

19. **Tergugat memanfaatkan Objek Sengketa karena grup perusahaan Tergugat telah memperoleh Objek Sengketa berdasarkan pengalihan tanah yang sah dari Sdri. Andi Sopia Naida yang memiliki tanah berdasarkan SHM No. 00390/2014 dan dari Sdr. Andi Sudirman S. Ali yang memiliki tanah berdasarkan SHM No. 00391/2014.**

20. Tergugat SAMA SEKALI TIDAK menguasai, mengusur, menimbun, dan/atau memanfaatkan Objek Sengketa tanpa izin Penggugat sebagaimana dituduhkan Penggugat dalam butir 7 halaman 3 Gugatan. Hal tersebut dikarenakan Objek Sengketa bukanlah milik Penggugat, dan Tergugat telah memiliki Objek Sengketa melalui peralihan tanah yang sah secara hukum, **SEHINGGA TIDAK ADA PERBUATAN MELAWAN HUKUM APA PUN YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT ATAS OBJEK SENKETA.**

Halaman 14 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Unh



21. Mohon perhatian Yang Mulia Majelis Hakim bahwa Penggugat telah membuat DALIL YANG TIDAK BENAR pada butir 6 halaman 3 Gugatannya dengan menyatakan seolah-olah ada 2 (dua) perwakilan Tergugat dan 1 (satu) Advokat yang menghadiri pengembalian batas Objek Sengketa. FAKTANYA, hanya petugas keamanan/security Tergugat yang ada di lokasi pengembalian batas dari Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Konawe Utara pada tanggal 15 Maret 2022 yang bertugas untuk mengamankan, mengawal, serta memonitor kegiatan tersebut agar tidak mengganggu aktivitas perusahaan Tergugat. Petugas keamanan tersebut jelas tidak memiliki hak maupun wewenang untuk menerima ataupun mengajukan keberatan dalam kegiatan pengembalian batas Objek Sengketa. Sehingga seluruh dalil Penggugat pada butir 6 halaman 3 Gugatan PATUT DITOLAK. Berikut Daftar Hadir Berita Acara Pengembalian Batas SHM No. 672 dan 673/Tondowatu yang menunjukkan bahwa hanya petugas keamanan/security Tergugat yang ada di lokasi tersebut [butir 7 Daftar Hadir]:

No.	Nama	Keterangan	Nomor SHM	Tanda Tangan
1.	Majid Moita	Pemilik	1. 00672 2. 00673	
2.	1. Siamba 2. Sahabi	Tetangga Utara		1.
3.	La Nuha Siprani	Tetangga Timur		
4.	H. Aripin	Tetangga Barat		-
5.	Jl. Desa Tondowatu	Tetangga Selatan		
6.	PITRIANI SEKDES (TONDOWATU)	AKARAT DESK.		
7.	Amidunorib	Security OSS		
8.	DE. SBD. ROHATMAN S. H. M. D. J. D.	KAWAS LUKUKU		
9.	KAMALUDDIN, S. ST., M. AP.	BPN KENDIT		



22. Dalam perkara ini Penggugat menuduh Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat (*quad non*). Merujuk pada ketentuan Pasal 1365 KUHPdata maka suatu tindakan hanya dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang merugikan pihak lain apabila memenuhi seluruh unsur:

- a. Tindakan tersebut adalah perbuatan melawan hukum;
- b. Tindakan tersebut dilakukan karena kesalahan pelaku; dan
- c. Perbuatan melanggar hukum tersebut menimbulkan kerugian pada orang lain.

Unsur-unsur perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPdata di atas bersifat **kumulatif** sehingga **Penggugat WAJIB membuktikan pemenuhan setiap dan semua unsur tersebut berdasarkan alat-alat bukti yang sah**. Apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka tuduhan tentang perbuatan melawan hukum **TIDAK TERBUKTI**.

23. Penggugat tidak membuktikan seluruh unsur perbuatan melawan hukum yang didalilkan telah merugikannya. **Tuduhan Penggugat mengenai perbuatan melawan hukum adalah salah dan tidak berdasar. Oleh karena itu sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.**

**V. GUGATAN PENGGUGAT PATUT DITOLAK KARENA TERGUGAT TIDAK PERNAH MERUGIKAN PENGGUGAT SECARA MATERIIL MAUPUN IMMATERIIL**

24. Kami mohon Yang Mulia Majelis Hakim **menolak tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat karena tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat adalah tuntutan yang salah dan tidak berdasar hukum karena Tergugat TIDAK melakukan perbuatan melawan hukum apa pun.**

25. Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusan No. 3888 K/PDT/1994 tanggal 19 Juni 1996 menegaskan bahwa apabila **pihak yang dimintakan ganti rugi tidak melakukan perbuatan melawan hukum** maka permohonan ganti rugi adalah **tidak berdasar** sehingga **patut ditolak**:

*Halaman 16 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Unh*



*“Bahwa permohonan ganti rugi kepada Pemohon-kasasi tidak punya dasar sama sekali, karena di samping tidak dapat dibuktikan berapa besarnya ganti rugi tersebut, juga tidak ternyata bahwa Pemohon-kasasi telah melakukan perbuatan melanggar hukum.”*

Maka jelas bahwa tuntutan ganti rugi Penggugat dalam perkara a quo patut ditolak karena Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum.

26. Selain itu, apabila memang benar Penggugat menderita kerugian maka Penggugat harus menyampaikan dasar tuntutan ganti ruginya dan merinci secara detail setiap kerugian yang dideritanya. Penggugat sama sekali tidak menjelaskan hal yang menjadi dasar perhitungannya dalam menuntut ganti rugi materiil sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu Rupiah)/m<sup>2</sup> dalam perkara ini.

27. Penggugat juga hanya membuat dalil sepihak dan mencari-cari alasan untuk mengajukan tuntutan ganti rugi immateriil kepada Tergugat. Kami mohon perhatian Yang Mulia Majelis Hakim bahwa Penggugat TIDAK KONSISTEN DALAM MENGAJUKAN TUNTUTAN GANTI RUGI IMMATERIIL, yaitu:

- Pada butir 9 halaman 4 Gugatan, Penggugat menuntut ganti rugi immateriil sejumlah Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta Rupiah);
- Pada butir 5 halaman 6 Gugatan, Penggugat menuntut ganti rugi immateriil sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta Rupiah).

Inkonsistensi Penggugat dalam mengajukan tuntutan ganti rugi immateriil jelas membuktikan bahwa PENGUGAT TIDAK MENDERITA KERUGIAN APA PUN KARENA TERGUGAT TIDAK MELAKUKAN TINDAKAN APA PUN YANG MERUGIKAN PENGUGAT SECARA IMMATERIIL.

28. Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusannya No. 1157 K/Sip/1971 tanggal 26 Januari 1972 pada intinya menyatakan bahwa tuntutan ganti rugi immateriil hanya dapat dikabulkan dalam hal adanya penghinaan:

Halaman 17 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Unh



*“Gugatan **immateriil** dalam suatu gugatan dapat dikabulkan bilamana tuntutan tersebut disebabkan oleh karena **terjadinya suatu Penghinaan** terhadap Penggugat.”*

29. Pada perkara *a quo*, tidak ada penghinaan apa pun yang dilakukan oleh Tergugat terhadap Penggugat. Justru sebaliknya, Tergugat yang dirugikan akibat perbuatan Penggugat yang secara sewenang-wenang menuduh Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum.

30. Berdasarkan seluruh penjelasan di atas maka jelas bahwa **tuntutan ganti rugi Penggugat adalah salah dan tidak berdasarkan hukum.** Oleh karena itu, **sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim menolak Gugatan Penggugat.**

Berdasarkan seluruh alasan, fakta, bukti, dan dasar hukum yang diuraikan di atas, Tergugat dengan ini memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk memutuskan hal-hal sebagai berikut:

#### **I. DALAM EKSEPSI**

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

#### **II. DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Penggugat bukan pemilik Objek Sengketa.
3. Menyatakan Tergugat tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum.
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

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

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan replik pada tanggal 8 September 2022 dan Tergugat telah pula mengajukan Duplik pada tanggal 15 September 2022 sebagaimana tercantum dalam berita acara;

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

*Halaman 18 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Unh*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi sertifikat hak milik nomor 00672 atas nama Madjid Moita luas 19.990 M2 terbit tanggal 07 Desember 2020, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi sertifikat hak milik nomor 00673 atas nama Madjid Moita luas 19.990 M2 terbit tanggal 07 Desember 2020, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi surat dari BPN Konawe Utara perihal Pemberitahuan Pengembalian Batas Sertifikat Hak Milik nomor 00672 dan 00673 Desa Tondowatu Atas nama Majid Moita tertanggal 10 Maret 2022, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Berita Acara Pengembalian Batas SHM No. 672 dan No. 673/Tondowatu tertanggal 15 Maret 2022, diberi tanda P-4;
5. Foto saat pengembalian batas oleh pihak BPN yang dihadiri pihak PT. OSS, diberi tanda P-5;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-5 berupa fotokopi dari Printout tanpa diperlihatkan aslinya;

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

1. Saksi **Sahabi** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dihadirkan dalam persidangan ini sehubungan masalah sengketa tanah;
- Bahwa letak tanah yang menjadi objek sengketa berada di Desa Tondowatu Kecamatan Motui Kabupaten Konawe Utara;
- Bahwa setahu Saksi luas objek sengketa kurang lebih 4 (empat) hektar;
- Bahwa batas tanah Saksi sebelah Utara: Sihama, Selatan:tidak tahu, Barat: Haji, Timur: Banuha;
- Bahwa setahu Saksi tanah penggugat dari orang tua Penggugat yang diperoleh dengan membuka lahan dengan Saksi pada tahun 1992/1993 tanam jagung dan tanam padi;
- Bahwa Saksi melihat Penggugat mengolah di tanah yang menjadi objek sengketa setelah orang tua Penggugat mengolah;
- Bahwa yang menguasai objek sengketa saat ini adalah Tergugat;

Halaman 19 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor **25/Pdt.G/2022/PN Unh**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi hadir saat ada Badan Pertanahan Konawe Utara melakukan pengambilan titik koordinat pengembalian batas di objek sengketa;
- Bahwa setahu Saksi yang mengolah di objek sengketa hanya Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Andi Sudirman dan Andi Sophia;
- Bahwa benar ada proyek pencetakan sawah di lokasi objek sengketa namun tidak di olah;
- Bahwa setahu Saksi Penggugat ada 4 (empat) bersaudara yang Saksi ingat bernama Tina dan Majid Moita;
- Bahwa setelah orang tua Penggugat meninggal dunia saudara Penggugat mengolah di objek sengketa;
- Bahwa batas-batas dari tanah Penggugat adalah untuk sebelah Utara: Yunus, timur: Majid Moita, barat: Saluran Sekunder 5, selatan: jalan desa, sedangkan tanah milik Majid untuk sebelah utara: Sahabi, timur: saluran primer 1, barat: jalan propinsi, selatan: jalan desa;
- Bahwa setahu Saksi Penggugat memperoleh tanah dari mengolah sendiri dan mendapatkan dari orang tua Penggugat, masing-masing 1 bidang milik Penggugat dan 1 bidang milik orang tua Penggugat yang luasnya masing-masing 2 Ha (dua) hektar;
- Bahwa pada tahun 1993 sampai dengan tahun 2022 Penggugat tidak mengolah tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu Penggugat ada memiliki sertifikat hak milik di objek sengketa namun Penggugat mengatakan bahwa telah memiliki sertifikat tanah di objek sengketa;
- Bahwa setahu Saksi tanah milik Penggugat sendiri bukan warisan dari orang tua Penggugat;
- Bahwa letak tanah orang tua penggugat antara Saluran Sekunder 5 dan Saluran sekunder 6;
- Bahwa asal tanah orang tua Penggugat dengan mengambil tanah dan mengolah sendiri pada awal tahun 1993 sampai pada akhir 1993 tanah tersebut ditinggalkan;
- Bahwa setahu Saksi pada tahun 2006/2007 ada proyek percetakan sawah lalu keluarga Penggugat datang, tanah dikapling 100x200 untuk orang tua Penggugat dan 100x200 untuk Penggugat;
- Bahwa setahu Saksi orang tua Penggugat tidak menjual tanah yang menjadi objek sengketa;

Halaman 20 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/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 tanah penggugat ada 2 bidang masing-masing 2 Ha (dua) hektar 1 (satu) hamparan;
- Bahwa Saksi hadir saat ada sidang pemeriksaan lokasi objek sengketa;
- Bahwa tanah yang ditunjuk oleh Penggugat adalah tanah Penggugat sendiri dan tanah orang tua Penggugat yang diurus oleh Penggugat;
- Bahwa sampai saat ini belum ada upaya perdamaian antara Penggugat dengan Tergugat di Pemerintah Desa Tondowatu;
- Bahwa pada tahun 2006 ada percetakan sawah kemudian pak Desa memerintahkan untuk mengukur tanah 100x200 di lokasi yang sama yang saat tinggalkan Penggugat pada akhir tahun 1993;
- Bahwa setelah tanah dicetak tidak bisa diolah;
- Bahwa tanah yang diolah Penggugat adalah tanah orang tua Penggugat dan tanah Penggugat sendiri;

Terhadap keterangan Saksi tersebut Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapinya di kesimpulan;

**2. Saksi Umar** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dihadirkan dalam persidangan ini sehubungan masalah sengketa tanah;
- Bahwa letak tanah yang menjadi objek sengketa berada di Desa Tondowatu Kecamatan Motui Kabupaten Konawe Utara;
- Bahwa setahu Saksi luas objek sengketa kurang lebih 4 Ha (empat hektar);
- Bahwa batas-batas tanah tersebut sebelah Utara: Sahabi/Umar, Selatan: jalan desa, Barat: Arifin, Timur: Miha;
- Bahwa setahu Saksi yang menguasai objek sengketa adalah Tergugat;
- Bahwa Saksi memiliki tanah di sebelah Utara objek sengketa yang dahulu milik Sahabi;
- Bahwa Saksi mengolah tanah Saksi sejak tahun 1993 sampai sekarang tahun 2022;
- Bahwa Saksi pernah melihat orang tua Penggugat mengolah di objek sengketa pada tahun 1994 yang saat itu menanam jagung dan labu;

Halaman 21 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor **25/Pdt.G/2022/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Andi Sudirman dan Andi Sophia Naida;
- Bahwa tanah Saksi dan tanah Penggugat saat ini dikuasai Tergugat sejak tahun 2020;
- Bahwa tanah Penggugat seluas 4 Ha (empat hektar) terdiri dari 2 (dua) bidang dengan 1 (satu) hamparan;
- Bahwa luas tanah Saksi 6 Ha (enam hektar) memiliki alas hak berupa 2 (dua) Surat Keterangan Tanah masing-masing 2 Ha (dua hektar) dan 1 (satu) sertifikat hak milik untuk 1 Ha (satu hektar);
- Bahwa Saksi menguasai tanah Saksi sejak tahun 1983;
- Bahwa Saksi pernah melihat Penggugat mengolah tanah yang menjadi objek sengketa pada tahun 1993/1994 dan pernah juga bertemu dengan orang tua Penggugat yang bernama Resa;
- Bahwa kondisi tanah pada tahun 1993/1994 berbentuk cetakan sawah;
- Bahwa pada tahun 2020 tanah Saksi ikut tertimbun;
- Bahwa terakhir Penggugat mengolah tanah pada tahun 1997 termasuk Saksi juga sama pada tahun 1997;
- Bahwa Saksi setengah bulan sekali melihat-lihat tanah Saksi;
- Bahwa pada tahun 2019 Saksi dan penggugat ada memiliki bukti bangunan di lokasi objek sengketa berupa rumah-rumah di atas objek sengketa;
- Bahwa setahu Saksi Penggugat ada memperoleh tanah dari orang tua Penggugat atas nama Resa;
- Bahwa setahu Saksi ada saudara Penggugat yang bernama Aziz Moita yang katanya ada memiliki sertifikat tanah pada tahun 2020;
- Bahwa Saksi tidak tahu perolehan tanah yang dimiliki Pak Resa;
- Bahwa setahu Saksi alas hak tanah yang telah terbit sertifikatnya adalah dari Surat Keterangan Tanah;
- Bahwa setahu Saksi tidak pernah ada pengalihan tanah yang menjadi objek sengketa kepada orang lain;
- Bahwa Saksi kenal Sahabi yang mana orang yang mengolah tanah Saksi sejak tahun 1994;
- Bahwa SKT Saksi terbit pada tahun 1990an;
- Bahwa nama yang tertera di SHM tanah Saksi atas nama Radiman yang mana adalah Paman Saksi;

Halaman 22 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/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 2017 Saksi membuat rumah-rumah di lokasi Saksi karena ada PT. OSS;
- Bahwa ada jalan desa yang menuju ke lokasi objek sengketa yang mana berbatasan langsung dengan objek sengketa;
- Bahwa pada tahun 1997-2017 tidak ada orang yang mengolah tanah karena hama dan gagal panen;
- Bahwa ada masyarakat yang telah menerima ganti rugi atas tanah warga tersebut yang telah di jual ke PT. OSS;

Terhadap keterangan Saksi tersebut Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapi di kesimpulan;

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

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 00390 tertanggal 27 Agustus 2014, surat ukur No. 325/Tondowatu/2014 NIB: 21.11.10.01.00424 atas nama Andi Sophia Naida, diberi tanda T-1A;
2. Fotokopi Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2020 atas nama Andi Sophia Naida NOP: 74.10.080.001.002-0165.0, diberi tanda T-1B;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 00391 tertanggal 27 Agustus 2014, surat ukur No. 326/Tondowatu/2014 NIB:21.11.10.01.00425 atas nama Andi Sudirman, diberi tanda T-2A;
4. Fotokopi Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2020 atas nama Andi Sudirman NOP: 74.10.080.001.002-0166.0, diberi tanda T-2B;
5. Fotokopi Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada pasal 5, pasal 6 dan pasal 31, diberi tanda T-3A;
6. Fotokopi Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah susun dan Pendaftaran Tanah, diberi tanda T-3B;
7. Fotokopi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan rumusan hasil rapat pleno kamar mahkamah agung tahun 2020 sebagai pedoman pelaksanaan tugas bagi pengadilan, diberi tanda T-4;
8. Fotokopi putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1078 K/Sip/1972 tanggal 19 November 1975, diberi tanda T-5
9. Fotokopi putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara Nomor 40/PDT/2020/PT KDI tanggal 5 Agustus 2020, diberi tanda T-6A;

Halaman 23 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/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

10. Fotokopi putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2226 K/Pdt/2021 tanggal 22 September 2021, diberi tanda T-6B;
11. Fotokopi Buku M. Yahya Harahap, S.H. berjudul Hukum Acar Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Jakarta: Sinar Grafika. 2009 halaman 112 dan 113, diberi tanda T-7;
12. Fotokopi Peta Overlay SHM Nomor 00390/2014 atas nama Andi Sopia dan SHM Nomor 00673/2020 atas nama Majid Moita berdasarkan aplikasi Sentuh Tanahku, diberi tanda T-8;
13. Fotokopi Peta Overlay SHM Nomor 00391/2014 atas nama Andi Sudirman dan SHM Nomor 00672/2020 atas nama Majid Moita berdasarkan aplikasi Sentuh Tanahku, diberi tanda T-9;
14. Fotokopi putusan Mahkamah Agung RI Nomor 290 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016, diberi tanda T-10;
15. Fotokopi putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1318 K/Pdt/2017 tanggal 126 September 2017, diberi tanda T-11;
16. Fotokopi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 16 Tahun 2021 pada pasal 74A ayat (1) dan (5), diberi tanda T-12;
17. Fotokopi Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada pasal 19 ayat (1),(2),(3) pada Penjelasan pasal 19 ayat (3), diberi tanda T-13;
18. Fotokopi Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 7 Tahun 2001, diberi tanda T-14;
19. Fotokopi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 19 K/SIP/1983 tanggal 3 September 1983, diberi tanda T-15;
20. Fotokopi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 550 K/SIP/1979 tanggal 8 Mei 1980, diberi tanda T-16;
21. Fotokopi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3888 K/PDT/1994 tanggal 19 Juni 1996, diberi tanda T-17;
22. Fotokopi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1157 K/Sip/1972 tanggal 26 Januari 1972, diberi tanda T-18;

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T-3A, T-3B, T-4, T-5, T-12, T-13, T-14, T-15, T-16, T-17 dan T-18 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, sedangkan T-6A, T-6B, T-8, T-9, T-10 dan T-11 berupa fotokopi dari print out;

Halaman 24 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/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 Tergugat tidak mengajukan saksi meskipun telah diberi kesempatan;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 21 Oktober 2022 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan kesimpulan, sedangkan Tergugat telah mengajukan kesimpulannya pada tanggal 1 Desember 2022;

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

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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dalam jawabannya mengajukan eksepsi, maka Majelis Hakim terlebih dahulu memepertimbangkan eksepsi tersebut sebagai berikut:

#### **DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi sebagai berikut:

1. Gugatan penggugat patut dinyatakan tidak dapat diterima karena kurang pihak (*exceptio plurium litis consortium*);
2. Gugatan penggugat patut dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak jelas/kabur (*exceptio obscur libel*);

Menimbang, bahwa eksepsi angka 1 Tergugat diajukan dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- Bahwa Objek Sengketa merupakan tanah yang sebelumnya dimiliki berdasarkan sertifikat hak milik oleh pihak-pihak lain yaitu Sdr. Andi Sudirman S. Ali dan Sdri. Andi Sophia Naida, yang telah diterbitkan pada tahun 2014 atau terbit sebelum SHM Penggugat yang baru terbit tahun 2020, sehingga Penggugat seharusnya menarik Sdr. Andi Sudirman S. Ali dan Sdri. Andi Sophia Naida sebagai pihak berperkara dalam perkara *a quo*;
- Bahwa Penggugat di dalam Gugatannya pada intinya mendalilkan bahwa pihaknya merupakan pemilik Objek Sengketa yang telah

Halaman 25 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor **25/Pdt.G/2022/PN Unh**



bersertifikat hak milik. sehingga sudah seharusnya Penggugat juga melibatkan Badan Pertanahan Nasional/Kantor Pertanahan sebagai pejabat yang menerbitkan sertifikat hak milik atas Objek Sengketa, bahwa Badan Pertanahan Nasional/Kantor Pertanahan sebagai pejabat yang berwenang untuk menerbitkan suatu sertifikat hak milik, memiliki data fisik dan data yuridis yang seharusnya cukup memadai untuk membuat terang perkara a quo.

Dan Berdasarkan hal-hal di atas maka sudah sepatutnya Gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena Gugatan Penggugat kurang pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*);

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil tersebut, Penggugat dalam Repliknya menyangkal dengan menyatakan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat telah melakukan pengukuran terhadap tanah obyek sengketa dan letak, titik koordinat, serta batas-batasnya sudah benar, sehingga sertifikat milik Tergugat belum tentu di letak yang sama dengan obyek sengketa, melainkan di tempat lain;
- Bahwa Penggugat tidak menarik Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai pihak karena obyek sengketa sudah benar titik koordinat dan letaknya dan tidak terdapat sertifikat lain diatas tanah milik Penggugat tersebut;
- Bahwa Penggugat tidak menarik sdr. Andi sudirman S Ali dan sdr. Andi sopia Nadia sebagai pihak Tergugat oleh karena kedua orang tersebut tidak ada hubungan hukum dengan penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil para pihak tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Majelis Hakim terlebih dahulu akan menguraikan mengenai eksepsi *Error In Persona* yaitu meliputi:

1. Eksepsi Diskualifikasi atau *gemis aanhoedanigheid*, yaitu apabila yang bertindak sebagai penggugat bukan merupakan orang yang berhak sehingga orang tersebut tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat, atau orang yang menggugat tidak cakap melakukan tindakan hukum;
2. Keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat, yaitu orang yang ditarik sebagai tergugat keliru;
3. *Exceptio Plurium Litis Consortium*, yaitu apabila orang yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap, atau orang yang bertindak sebagai penggugat tidak lengkap;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat yang menuntut agar pihak lain juga ditarik sebagai pihak/partij dalam perkara ini, dapat digolongkan sebagai eksepsi/keberatan yang disebut dengan "*exceptie plurium litis consortium*". Hal ini terjadi karena adanya keharusan para pihak dalam gugatan (subyek hukumnya) haruslah lengkap agar sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh;

Menimbang, bahwa Putusan Mahkamah Agung No.621 K/Sip/1975 memiliki kaidah hukum bahwa "sebagian objek harta perkara tidak dikuasai tergugat, tetapi telah menjadi milik pihak ketiga, dengan demikian oleh karena pihak ketiga tersebut tidak ikut digugat, gugatan dinyatakan mengandung cacat *plurium litis consortium*";

Menimbang, bahwa selain itu Mahkamah Agung dalam Surat Edaran No.10 tahun 2020 tentang pemberlakuan rumusan hasil rapat pleno kamar Mahkamah Agung tahun 2020 sebagai pedoman pelaksanaan tugas bagi pengadilan, pada bagian rumusan hukum kamar perdata mengatur bahwa kriteria Badan Pertanahan Nasional (BPN) harus ditarik sebagai pihak dalam hal terdapat sertifikat ganda atas sebagian atau keseluruhan dari luas tanah objek sengketa antara lain: jika ada petitum yang meminta pengadilan menjatuhkan putusan mengenai perbuatan melawan hukum tertentu atas sertifikat, maka BPN harus ditarik sebagai pihak;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan bahwa obyek sengketa merupakan milik Penggugat dengan bukti kepemilikan sertifikat hak milik No.00672 dan No.00673 atas nama Majid Moita (Penggugat) sebagaimana bukti surat P-1 dan P-2;

Menimbang, bahwa hal tersebut diperkuat keterangan Saksi Sahabi yang menyatakan bahwa Penggugat memiliki sertifikat diatas obyek sengketa;

Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan bahwa didalam obyek sengketa terdapat sertifikat atas nama Sdr. Andi Sudirman S. Ali dan Sdri. Andi Sophia Naida sebagaimana bukti surat T-1A, T-1B, T-2A, dan T-2B;

Menimbang, bahwa Tergugat juga mengajukan bukti surat T-8 dan T-9 yang merupakan peta overlay berdasarkan aplikasi sentuh tanahku yang menunjukkan bahwa objek sengketa tumpang tindih dengan tanah sertifikat atas nama Sdr. Andi Sudirman S. Ali dan Sdri. Andi Sophia Naida;

Menimbang, bahwa selain itu juga Majelis Hakim telah melaksanakan Pemeriksaan setempat pada tanggal 21 Oktober 2022, yang tujuan pemeriksaan setempat yaitu untuk mengetahui dengan jelas dan pasti letak, luas, dan batas objek sengketa (tanah), atau untuk mengetahui dengan jelas

Halaman 27 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan pasti kualitas dan kuantitas barang objek sengketa, jika objek sengketa merupakan barang yang dapat diukur jumlah dan kualitasnya. Sebagaimana dijelaskan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7 tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, sering terjadi dalam praktik peradilan, pada saat putusan hendak dieksekusi objek barang perkara tidak jelas sehingga pelaksanaannya harus dinyatakan *non executable*, yaitu eksekusi tidak dapat dijalankan, karena objek barang yang hendak dieksekusi tidak jelas dan tidak pasti, misalnya letak ukuran dan batas-batasnya tidak jelas, menurut SEMA tersebut untuk menghindari terjadinya *non executable* dalam menjalankan putusan pengadilan, maka sebaiknya diadakan pemeriksaan setempat berdasarkan pasal 180 Rbg apabila objek sengketa terdiri dari tanah, dan bila dianggap perlu dilakukan pengukuran setiap batas dan membuat gambar situasi tanah;

Menimbang, bahwa pada Pemeriksaan Setempat tanggal 21 Oktober 2022 dihadiri oleh Para Pihak, dengan dibantu petugas ukur dari Kantor Pertanahan Kabupaten Konawe Utara diketahui bahwa obyek sengketa berada di Desa Tondowatu, Kecamatan Motui, Kabupaten Konawe Utara yang mana telah dilakukan penunjukkan titik dan batas obyek sengketa oleh para pihak tersebut;

Menimbang, bahwa dari melaksanakan Pemeriksaan Setempat tersebut diperoleh gambar situasi tanah terhadap obyek sengketa yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Wilayah Kabupaten Konawe Utara tanggal 2 November 2022;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gambar situasi tanah hasil Pemeriksaan Setempat tersebut diketahui bahwa di lokasi obyek sengketa berdasarkan penunjukkan Penggugat dan Tergugat terdapat sertifikat No.00726 dan No.00727 atas nama Majid Moita yang tumpang tindih dengan sertifikat No.00738 atas nama Sopian A dan No.00739 atas nama Andi Sudirman;

Menimbang, bahwa Penggugat juga dalam gugatannya pada petitum angka 4 meminta agar “Menyatakan bahwa segala bentuk transaksi jual beli atau peralihan hak atas tanah objek sengketa serta penerbitan sertifikat hak Milik atas nama Tergugat ataupun nama lain yang masih satu management perusahaan dengan Tergugat adalah mengandung cacat yuridis, tidak berkekuatan hukum oleh karenanya menjadi batal demi hukum”, sehingga menurut Majelis Hakim hal tersebut termasuk dalam “ada petitum yang meminta

Halaman 28 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/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)





pengadilan menjatuhkan putusan mengenai perbuatan melawan hukum tertentu atas sertifikat” sebagaimana dimaksud SEMA No.10 tahun 2020;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa orang yang bernama Sdr. Andi Sudirman S. Ali dan Sdri. Andi Sophia Naida, serta Badan Pertanahan Nasional haruslah ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo* agar sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh;

Menimbang, bahwa gugatan *a quo* merupakan gugatan antara Majid Moita (Penggugat) dan PT. Obsidian Stainless Steel sebagai Tergugat, tidak ada pihak lain yang ditarik sebagai Tergugat, sehingga menurut Majelis Hakim dengan tidak ditariknya Sdr. Andi Sudirman S. Ali dan Sdri. Andi Sophia Naida, serta Badan Pertanahan Nasional sebagai pihak dalam perkara ini telah menyebabkan gugatan Penggugat kurang pihak atau mengandung cacat formil *plurium litis consortium*;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi angka 1 Tergugat beralasan hukum dan dinyatakan dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi angka 1 Tergugat telah dinyatakan dikabulkan, maka Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan eksepsi selanjutnya;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

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

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat telah dinyatakan dikabulkan sebagaimana pertimbangan diatas, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), sebagaimana ditegaskan dalam kaidah hukum Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No.1149/K/Sip/1975, Putusan Mahkamah Agung RI No.565/K/Sip/1973, dan Putusan Mahkamah Agung RI No.1149/K/Sip/1979, gugatan yang cacat formil haruslah dinyatakan sebagai gugatan yang tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan lebih lanjut mengenai materi pokok perkara gugatan Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijkeverklaard*), maka berdasarkan Pasal 192 RBg dan 193 RBg, kepada Penggugat dihukum untuk membayar seluruh biaya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan;

Memperhatikan Pasal-pasal pada Rbg, yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI, Surat Edaran Mahkamah Agung, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi Tergugat;

### DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara sejumlah Rp11.028.000,00 (sebelas juta dua puluh delapan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Unaaha, pada hari Senin tanggal 12 Desember 2022, oleh kami, Radeza Oktaziela, S.H., M.Kn., sebagai Hakim Ketua, Yan Agus Priadi, S.H. dan Halim Jatining Kusumo, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Unaaha Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Unh tanggal 16 Juni 2022, putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 15 Desember 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Timbul Wahono, S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TTD

TTD

Yan Agus Priadi, S.H.

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

Halim Jatining Kusumo, S.H.

Panitera Pengganti,

TTD

Timbul Wahono, S.H.

Halaman 30 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Unh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran .....	:	Rp30.000,00;
2. Biaya Proses .....	:	Rp150.000,00;
3.....B	:	Rp520.000,00;
biaya Panggilan .....		
4.....P	:	Rp10.308.000,00;
emeriksaan Setempat .....		
5.....M	:	Rp10.000,00;
aterai .....		
6.....R	:	Rp10.000,00;
edaksi .....		
Jumlah	:	<u>Rp11.028.000,00;</u>
( sebelas juta dua puluh delapan ribu rupiah )		

### 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)