



P U T U S A N

Nomor 73/PDT/2019/PT PAL

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah di Palu yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

PT SINAR WALUYO, berkedudukan di Komplek Perumahan BTN Bumi Roviga Blok D4 No. 7 Kelurahan Tondo Kecamatan Mantikulore Kota Palu Propinsi Sulawesi Tengah, yang diwakili oleh Djoko Pustoko Onggo Hartono, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Salmin Hedar, SH dan Felics Manurung, SH., Advokat/Konsultan Hukum, beralamat di Jalan Garuda No. 17 Kota Palu Sulawesi Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 September 2018, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding** semula **Tergugat I**;

Lawan:

1. **Hj. Agustina Ahmad**, bertempat tinggal di Jl. Zebra Komplek Perumahan Permata Regency Blok G No. 5 RT/RW 04/04 Kelurahan Tatura Selatan Kecamatan Palu Selatan Kota Palu Sulawesi Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Susilo, S.H., dan Nasrul Jamaludin, SH keduanya Advokat, beralamat di Jalan KH.Ahmad Dahlan No.25 Palu berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 01 Maret 2019, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding** semula **Penggugat**

d a n

2. **Kementerian Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN)** Jl. Sisingamangaraja Nomor 2 Kebayoran Baru Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding** semula **Tergugat II**;

Pengadilan Tinggi tersebut ;



Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah tanggal 03 Oktober 2019 Nomor 73/PDT/2019/PT PAL tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ;

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan dan semua surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 30 Juli 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palu pada tanggal 30 Juli 2018 dalam Register Nomor 87/Pdt.G/2018/PN Pal, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah seluas $\pm 937 \text{ M}^2$ terletak di jalan Sukarno Hatta Kelurahan Tondo Kecamatan Mantikulore Kota Palu yang diperoleh dari jual beli dengan Dra. ANDI NURTINI berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan JAO YULIANA, SH Notaris/PPAT Kota Palu Nomor 758/188/PT-JB/2008 tanggal 29 Oktober 2008;
2. Bahwa berdasarkan pengakuan dan bukti surat yang dimiliki Dra. ANDI NURTINI, tanah tersebut diperoleh dan dikuasai sejak tahun 1999 dari jual beli dengan ABDULLAH A. DJIBRAN berdasarkan Surat Penyerahan No. 38/PT/VIII/1999 yang dibuat oleh dan dihadapan JHONNY SORITON, SH Notaris dan PPAT di Palu tanggal 13 Agustus 1999;
3. Bahwa tanah objek sengketa aquo diperoleh dengan cara pembukaan langsung pada jaman penjajahan oleh Almarhum AHMAD DJIBRAN yang merupakan orang tua (ayah) kandung dari ABDULLAH A. DJIBRAN berdasarkan Surat Keterangan Asal Usul Tanah No. 101.1/196/VIII/1999 tanggal 13 Agustus 1999 yang dibuat dan ditandatangani oleh Lurah Tondo dan diketahui oleh Camat Palu Timur pada waktu itu;
4. Bahwa sejak tahun 2008 lokasi tanah sengketa aquo telah dipagar keliling dengan menggunakan pohon kayu jawa oleh Penggugat dan tidak ada pihak manapun termasuk pihak Tergugat I yang keberatan atas pembuatan dan pemasangan pagar dilokasi tanah objek gugatan tersebut;
5. Bahwa sejak sekitar bulan Juni 2018 sekonyong konyong (tiba-tiba) Tergugat I melakukan perusakan dan pembongkaran pagar keliling di



tanah sengketa aquo dan menguasai serta memanfaatkan tanah aquo tanpa sepengetahuan dan izin Penggugat, padahal sebelumnya baik pihak Tergugat I atau pihak lain tidak pernah mengajukan keberatan atau memperlmasalahkan tanah sengketa aquo baik pada saat dikuasai oleh ABDULLAH A.DJIBRAN maupun Dra. ANDI NURTINI hingga Penggugat;

6. Bahwa setelah mengetahui adanya perusakan dan penguasaan secara sepihak yang dilakukan oleh Tergugat I di lokasi tanah milik Penggugat sebagaimana tersebut di atas (objek sengketa), Penggugat telah melakukan upaya keberatan kepada Pihak Tergugat I, tetapi tidak berhasil bahkan Tergugat I bersikukuh tetap akan menguasai obyek gugatan yang diperolehnya dengan cara melawan hukum;
7. Bahwa berdasarkan papan nama yang dipasang oleh Pihak Tergugat I di tanah sengketa tercantum bahwa tanah sengketa adalah milik Tergugat I berdasarkan Sertifikat Nomor : 300/Thn 1989;
8. Bahwa Tergugat I dalam penguasaannya terhadap Tanah sengketa aquo telah melakukan penggusuran atas tanah tersebut dan juga dijadikan tempat untuk penumpukan material batu dan pasir milik Tergugat I;
9. Bahwa Penguasaan terhadap tanah sengketa milik Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I adalah **"Perbuatan Melawan Hukum"** yang menyebabkan Penggugat kehilangan Hak-haknya;
10. Bahwa Tergugat I atas bantuan Tergugat II secara melawan hukum telah menerbitkan Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor 300/Tahun 1989 atas Tanah Sengketa;
11. Bahwa Tindakan dari Tergugat II yang menerbitkan Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor 300/Tahun 1989 atas tanah terletak di jalan Sukarno Hatta Kelurahan Tondo Kecamatan Mantikulore Kota Palu, atas nama Tergugat I merupakan suatu tindakan yang sangat gegabah dan terkesan tidak profesional dalam menelaah, mengkaji serta meneliti keabsahan suatu hak kepemilikan atas Tanah/Lahan Masyarakat;
12. Bahwa Penguasaan terhadap Tanah/Lahan Milik Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I atas bantuan Tergugat II adalah **"Perbuatan Melawan Hukum"** yang menyebabkan Penggugat kehilangan Hak-haknya;



13. Bahwa sebagai akibat dari perbuatan Tergugat I dan Tergugat II, Penggugat telah mengalami kerugian baik Materiil maupun immateriil;
- a. Kerugian materiil yaitu telah rusaknya pagar keliling berupa pohon kayu jawa dilokasi tanah sengketa yang dilakukan oleh pihak Tergugat I, jika ditaksasi sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah);
 - b. Kerugian immateriil sangat sulit untuk ditentukan besaran nilainya karena menyangkut kerugian dan penderitaan batin, namun demikian untuk memudahkan maka Penggugat menaksir kerugian yang diderita Penggugat sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah);
14. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas maka patut dan wajar jika Tergugat I atau siapa saja yang menguasai objek sengketa harus dihukum untuk mengosongkan serta mengembalikan tanah sengketa kepada Penggugat secara suka rela tanpa syarat apapun juga;
15. Bahwa agar tanah sengketa tidak dipindahtangankan atau dijual belikan oleh Tergugat I kepada pihak lain, mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Palu meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) atas sebidang tanah sebagaimana tercatat dalam **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 2618/Tondo Tahun 2008 atas nama ANDI AGUSTINA AHMAD** in casu Penggugat yang terletak di jalan Sukarno-Hatta Kelurahan Tondo Kecamatan Mantikulore Kota Palu dengan batas-batas :
- Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah milik Sdr. SANTOSO
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Negara/Jalan
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah milik Sdr. AGUS WIDODO
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Negara/Jalan
16. Bahwa karena gugatan Penggugat sangat jelas dan dapat dibuktikan maka Penggugat mohon, kepada Ketua Pengadilan Negeri Palu atau Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, kiranya dapat memutuskan **putusan serta merta** walau Tergugat I mengajukan upaya banding, Verzet maupun Kasasi;
17. Bahwa atas dasar uraian-uraian sebagaimana pada point-point diatas Penggugat **Menyatakan** bahwa "*Tergugat I bukanlah pemilik sah atas Tanah Sengketa yang menjadi Obyek Gugatan ini, sehingga apabila*



*selama ini Tergugat I telah memperoleh/memiliki dan menguasai surat-surat atas tanah sengketa tersebut, dinyatakan tidak berkekuatan hukum serta **Tidak Memiliki Kekuatan Pembuktian Kepemilikan yang Kuat dan sah**”;*

V. DALAM PROVISI:

18. Bahwa karena di atas tanah objek sengketa saat ini sedang berlangsung aktivitas berupa penggusuran tanah serta tempat penumpukan material batu dan pasir oleh Tergugat I, maka untuk mencegah kerugian lebih besar yang akan dialami oleh Penggugat hingga adanya kepastian hukum yang jelas dan tegas dalam bentuk putusan berkekuatan hukum tetap, dimohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Palu c.q Majelis Hakim pemeriksa perkara ini untuk memerintahkan secara serta merta Tergugat I atau siapapun atas perintahnya untuk menghentikan segala aktivitas/pekerjaan di atas tanah objek sengketa, menunggu putusan atas perkara a quo berkekuatan hukum tetap;
19. Bahwa demikian pula untuk menjamin tuntutan Penggugat dalam Provisi, wajar apabila para Tergugat I dihukum membayar uang paksa (*dwangsoom*) kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) dalam setiap harinya atas kelalaiannya dalam memenuhi isi putusan Provisi, terhitung sejak putusan Provisi dibacakan/ditetapkan;

Berdasarkan segala hal yang telah diuraikan di atas, dimohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Palu c.q Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, dengan menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

PRIMAIR:

DALAM PROVISI:

1. Memerintahkan secara serta merta kepada Tergugat I atau siapa saja pihak yang melakukan aktivitas di atas objek sengketa untuk menghentikan segala aktivitas hingga putusan perkara a quo berkekuatan hukum tetap;
2. Menghukum Tergugat I membayar uang paksa Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap harinya akibat lalai melaksanakan putusan provisi dalam perkara ini kepada Penggugat;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



2. Menyatakan hukum bahwa objek sengketa seluas $\pm 937 \text{ M}^2$ yang terletak di jalan Sukarno Hatta Kelurahan Tondo Kecamatan Mantikulore Kota Palu sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 2618/Tondo Tahun 2008 dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah milik Sdr. SANTOSO
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Negara/Jalan
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah milik Sdr. AGUS WIDODO
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Negara/Jalanadalah sah milik Penggugat;
3. Menyatakan hukum bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 2618/Tondo Tahun 2008 atas nama ANDI AGUSTINA AHMAD adalah bukti yang sah atas kepemilikan terhadap tanah sengketa (Obyek Gugatan);
4. Menyatakan Hukum bahwa segala surat-surat yang di Kuasai oleh Tergugat I menyangkut tanah sengketa (Obyek Gugatan), baik itu Setifikat HGU Nomor : 300/Tahun 1989 yang diterbitkan oleh Tergugat II atau surat surat lainnya atas nama Tergugat I adalah **Tidak Memiliki Kekuatan Pembuktian Kepemilikan yang Kuat dan Sah**;
5. Menyatakan Hukum, bahwa Penggugat telah menderita Kerugian-kerugian berupa :
 - a. **Kerugian Materiil**, yaitu telah rusaknya pagar keliling berupa pohon kayu jawa dilokasi tanah sengketa yang dilakukan oleh pihak Tergugat I, jika ditaksasi sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah);
 - b. **Kerugian immateril** sangat sulit untuk ditentukan besaran nilainya karena menyangkut kerugian dan penderitaan batin, namun demikian untuk memudahkan maka Penggugat menaksir kerugian yang diderita Penggugat sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah);
6. Menyatakan Hukum, bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah **"Perbuatan Melawan Hukum"**;
7. Menyatakan Hukum, Memerintahkan Tergugat I segera mengembalikan Tanah sengketa aquo yang merupakan Hak Milik Sah Penggugat kepada Penggugat tanpa syarat apapun serta dalam keadaan Aman dan Bebas;
8. Menyatakan Hukum, Memerintahkan dan Membebani Tergugat I membayar kerugian-kerugian yang diderita oleh Penggugat, baik kerugian materiil maupun Immateriil yang jika ditotal keseluruhannya sebesar **Rp. 150.000.000,- (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah)** yaitu dengan cara seketika dan sekaligus kepada Penggugat;



9. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya atas keterlambatannya dalam memenuhi putusan;
10. Menyatakan Hukum, **Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaagh*)** yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Palu terhadap objek sengketa aquo adalah sah dan berharga;
11. Menghukum kepada siapa saja Pihak-pihak yang memperoleh Hak dari Tergugat I untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan dalam Perkara Gugatan ini;
12. Menghukum Tergugat I membayar segala biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR:

ATAU

Sekiranya Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Palu, yang Mulia Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini mempunyai Pertimbangan lain Mohon Menjatuhkan Putusan yang seadil-adilnya;

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

I. DALAM EKSEPSI :

1. Surat Kuasa Penggugat tidak memenuhi Syarat Formil

Bahwa jika dicermati surat kuasa khusus Penggugat tampaklah surat kuasa khusus tersebut **bukan** surat kuasa khusus sebagaimana dimaksud dalam hukum acara dimana, dalam surat kuasa tidak mencantumkan pihak-pihak yang akan digugat sedangkan didalam gugatan selain Tergugat I, Penggugat juga menarik Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) selaku Tergugat II padahal dalam Surat Kuasa Khusus tidak pernah dicantumkan sebagai pihak sebagaimana ketentuan tersebut dijawab :

Pasal 123 HIR atau Pasal 147 RBg dan SEMA No. 1 tahun 1971 Jo. SEMA No. 6 Tahun 1994, menyatakan :

Suatu Surat Kuasa Khusus harus memuat :

- Menyebutkan Para Pihak secara lengkap;
- Di Pengadilan mana perkara tersebut diajukan;
- Menyebutkan jenis atau masalah yang di perkarakan antara para Pihak;

Jika tidak terpenuhi salah satu syarat, maka kuasa tidak sah menurut hukum. oleh karena itu Surat Kuasa Khusus Penggugat tersebut tidak



memenuhi syarat sebagai Surat Kuasa Khusus, maka beralasan untuk menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

2. Batas Objek Sengketa salah / tidak benar

Bahwa tidak benar objek sengketa berbatasan sebagaimana dalam gugatan Penggugat tetapi objek sengketa berbatasan dengan:

- Sebelah Utara seharusnya berbatasan dengan Tanah Universitas Tadulako, bukan berbatasan dengan Tanah Santoso.
- Sebelah Timur seharusnya berbatasan dengan Tanah PT. Sinar Putra Murni bukan Tanah Negara/Jalan.
- Sebelah Selatan seharusnya berbatasan dengan Tanah PT. Sinar Putra Murni bukan Tanah Sdr. Agus Widodo.
- Sedangkan sebelah barat benar berbatasan dengan Jalan Soekamo Hatta.

Berdasarkan uraian diatas, dapat dipahami sesungguhnya letak tanah objek sengketa **tidak benar** diketahui Penggugat, sehingga batas-batas yang ada dalam gugatan Penggugat tidak sesuai dengan fakta di lapangan sehingga patutlah menurut hukum objek sengketa tidak jelas dan hal ini sesuai dengan Putusan MA RI No. 81 K/Sip/1971, Tanggal 9 Juli 1973 yang telah menjadi Yurisprudensi tetap menyatakan :

“Bahwa karena tanah yang dikuasai Tergugat ternyata tidak sama batas-batas dan luasnya dengan yang tercantum dalam gugatan, maka gugatan harus dinyatakan / tidak dapat diterima”.

3. Gugatan Penggugat kurang pihak

Bahwa oleh karena Penggugat sejatinya tidak dapat memiliki objek sengketa yang dibelinya, setidaknya-tidaknya Penggugat harus menarik Dra. Andi Nurtini sebagai pihak dalam perkara a quo untuk mempertanggung jawabkan jual-beli atas objek sengketa.

Selain itu Juga seharusnya Penggugat dalam Gugatannya menarik Kantor Pertanahan Kota Palu sebagai Pihak untuk mempertanggung jawabkan kebenaran dan keabsahan Sertifikat hak milik No. 2618/Tondo Tahun 2008 atas nama pemegang hak Hj. A Agustina Ahmad, yang anehnya Penggugat langsung menarik sebagai Pihak Kementerian Agraria dan tata Ruang/kepala badan pertanahan nasional (BPN) yang menurut ketentuan telah mendelegasikan kewenangan penerbitan sertifikat hak milik pada level kantor pertanahan Kabupaten/kota atau Kantor wilayah pertanahan provinsi.



Oleh karena maka patutlah menurut hukum gugatan yang demikian ini dikategorikan gugatan Penggugat kurang pihak.

4. Gugatan Penggugat kabur (obscuur libel)

Bahwa mencermati Gugatan Penggugat baik dalam Posita maupun Petittumnya itu tidak jelas, mengenai kedudukan hukum tergugat II (vide Hal. 2 Gugatan), dimana Penggugat menyatakan bahwa Tergugat II adalah Kementrian Agraria dan tata ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional(BPN) yang telah menerbitkan sertifikat hak guna usaha (SHGU) No. 300/1989 kepada Tergugat (PT. Sinar Waluyo). Begitu pula dalam Petittum Point 4 yang pada intinya Penggugat masih menyebutkan dan meminta untuk membatalkan SHGU No. 300/1989 tersebut.

Padahal yang sebenarnya Tergugat I tidak pernah mendapatkan SHGU dari Pemerintah, akan tetapi Tergugat I mendapat Sertifikat hak guna bangunan (SHGB), **bukan SHGU** sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat.

sehingga gugatan yang sedemikian ini dikategorikan sebagai Gugatan yang kabur dan tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang telah kami uraikan dalam eksepsi diatas merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat I menolak segala dalil gugatan Penggugat kecuali hal-hal yang diakui secara terang dan tegas oleh Tergugat I ;
3. Bahwa dipandang perlu untuk disampaikan secara prinsip atau hakekatnya, setiap bidang tanah memiliki posisi yang tunggal di belahan bumi ini. Tidak ada 2 (dua) bidang tanah yang memiliki posisi yang sama. Dengan demikian setiap bidang tanah yang telah bersertifikat atau terdaftar di Badan Pertanahan Nasional (BPN) seharusnya mendapat perlindungan terhadap pendaftaran yang sama atas bidang tanah tersebut.
4. Bahwa ternyata Penggugat dalam dalil Gugatannya pada point 5 yang telah mengakui bahwa yang pada intinya "Tanah sengketa dikuasai dan dimanfaatkan oleh Tergugat I dari dahulu pada Tahun 1990 sampai dengan sekarang ini.
5. Bahwa sama sekali tidak benar Tergugat I memiliki Sertipikat Hak Guna Usaha (SHGU) No.300/Tahun 1989 akan tetapi yang benar adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 300/Tondo Tahun 1990 ternyata SHM



No. 2618/Tondo Tahun 2008 masuk bahagian Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 300/Tahun 1990 atas nama pemegang hak PT. Sinar Waluyo (Tergugat 1).

6. Bahwa sama sekali tidak benar tuduhan Penggugat yang menyatakan Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum tetapi Penggugatlah yang melakukan perbuatan melawan hukum karena Penggugat telah membeli objek sengketa in casu Sertipikat Hak Milik No.2618/Tondo, padahal objek sengketa tersebut merupakan bahagian dari Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.300/1990 dan hal yang sedemikian ini disebut "Tumpang tindih atau overlapping". Artinya, ada dua atau lebih setipikat yang tumpang tindih satu dengan lainnya sehingga bahagian yang tumpang tindih tersebut merupakan sertipikat ganda, dimana salah satunya haruslah dibatalkan atau dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, yaitu SHM atas nama Penggugat.
7. Bahwa oleh karena SHGB atas nama PT. Sinar Waluyo telah didaftarkan untuk pertama kali dan menghasilkan sertipikat hak guna bangunan No.300/1990 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Donggala, maka menurut hukum tidak dimungkinkan untuk mendaftarkan lagi Tanah objek sengketa dengan hak yang berbeda **dalam arti tidak boleh ada SHM diatas SHGB**. Oleh karena itu Gugatan haruslah dinyatakan ditolak dan kemudian membatalkan SHM. 2618/Tondo Tahun 2008 atas nama pemegang hak Hj. A Agustina Ahmad, sebagaimana Gugatan Rekonsensi dibawah ini.
8. Bahwa Tergugat I memperoleh SHGB No. 300/Tondo Tahun 1990 sudah sesuai prosedur dan mekanisme yang berlaku, oleh karena itu menurut Hukum haruslah dilindungi dan segala hak yang timbul di atas SHGB tersebut tidak mempunyai kekuatan Hukum mengikat termasuk SHM No. 2618/Tondo Tahun 2008.

III. DALAM REKONPENSI

1. Bahwa Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Konpensi adalah Pemegang Hak Guna Bangunan No.300/Tondo Tahun 1990, seluas 799540 M2, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Untad / perdos
 - Sebelah Timur : PT. Sinar Putra Murni
 - Sebelah Selatan : PT. Sinar Putra Murni
 - Sebelah Barat : Jalan Soekarno Hatta



2. Bahwa selama Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi menguasai tanah SHGB tersebut, tidak pernah menjual tanah tersebut atau mengalihkan kepada Penggugat Konpensi, akan tetapi secara diam-diam Penggugat Konpensi bermohon untuk penerbitan Sertifikat hak milik No. 2618/Tondo Tahun 2008, padahal faktanya SHM tersebut masuk dalam SHGB PT. Sinar Waluyo (Tergugat I). Oleh karena itu tindakan Penggugat Konpensi adalah tindakan perbuatan melawan hukum.
3. Bahwa tidak benar Almarhum Ahmad Djibran pemilik asal atas objek sengketa tetapi Negaralah yang menguasai atas objek sengketa berdasarkan Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria KEEMPAT huruf A ditegaskan
“Hak-hak dan wewenang-wewenang atas bumi dan air dari Swapraja atau bekas Swapraja yang masih ada pada waktu mulai berlakunya Undang-undang ini hapus dan beralih kepada Negara”.
artinya, semenjak berlakunya UUPA hak-hak dan wewenang-wewenang atas bumi dan air dari swapraja atau bekas swapraja hapus dan beralih kepada Negara dan Propinsi Sulawesi Tengah merupakan bekas Swapraja, dimana Negara mengatur peruntukannya dengan memberikan HGB kepada PT. Sinar Waluyo (Tergugat I)
4. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No.300/1990 diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Tengah Cq Kantor Pertanahan Kabupaten Donggala (saat itu) pada tanggal, 1 Maret 1990 untuk tenggang waktu 30 Tahun dan berakhir Tanggal 25 Agustus 20 19 yang saat ini sedang dalam proses perpanjangan, sedangkan Sertipikat Hak Milik Tergugat Rekonpensi/Penggugat diterbitkan pada Tahun 2008, sehingga terhadap objek sengketa terjadi sertipikat ganda yang bertentangan dengan UUPA.
5. Bahwa oleh karena objek sengketa yang atasnya terbit Sertipikat Hak Milik No.2618/Tondo berada atau termasuk bahagian dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No.300/1989 maka menurut hukum kepemilikan Tergugat Rekonpensi/Penggugat atas Sertipikat Hak Milik No.2618/Tondo merupakan perbuatan melawan hukum.
6. Bahwa oleh karena Setipikat Hak Milik No.2618/Tondo sebahagian berada diatas Setipikat Hak Guna Bangunan No.300/1989 patutlah menurut hukum Sertipikat Hak Guna Bangunan No.300/1989 mempunyai kekuatan hukum mengikat sedangkan Sertipikat Hak Milik



No.2618/Tondo tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

7. Bahwa atas tindakan perbuatan melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi, maka patutlah kiranya kepadanya dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per-hari atas ketidakpatuhannya dari Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi melaksanakan Putusan a quo.
8. Bahwa oleh karena SHGB atas nama Tergugat I sebuah akta autentik, maka patutlah kiranya dikabulkan tuntutan ke kami yaitu agar Putusan perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya Banding dan Kasasi dari Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi.

Permohonan Putusan

Berdasarkan hal-hal dan alasan-alasan serta fakta-fakta yang telah diuraikan di atas, dengan ini Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo, berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima alasan-alasan Eksepsi Tergugat I ini untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

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

DALAM REKONPENSI

1. Menerima dalil-dalil Penggugat dalam Rekonsensi/Tergugat I dalam Konpensi.
2. Menyatakan tindakan Tergugat dalam Rekonsensi/Penggugat dalam Konpensi adalah perbuatan melawan Hukum.
3. Menyatakan SHM No. 2618/Tondo Tahun 2008 atas nama pemegang hak Hj. A. Agustina Ahmad tidak mempunyai kekuatan Hukum mengikat.
4. Menyatakan Putusan dalam rekonsensi ini dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding dan kasasi dari Tergugat dalam Rekonsensi I penggugat dalam konpensi.
5. Menghukum untuk Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya.
6. Menghukum pada Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi untuk



membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau:

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono).

Memperhatikan dan mengutip keadaan-keadaan sebagaimana tercantum dalam salinan Putusan Pengadilan Negeri Palu tanggal 18 Februari 2019 Nomor 87/Pdt.G/2019/PN Pal yang amarnya sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

- Menolak gugatan provisi untuk seluruhnya;

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

Dalam Konvensi

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan objek sengketa seluas ± 937 m² yang terletak di jalan Sukarno Hatta Kelurahan Tondo Kecamatan Mantikulore Kota Palu sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 2618/Tondo Tahun 2008 dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah milik Sdr. SANTOSO;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Negara/Jalan;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah milik Sdr. AGUS WIDODO;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Negara/Jalan;adalah milik Penggugat;
3. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat I untuk mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat;
5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi

- Menolak gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.891.000,00 (satu juta delapan ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Palu tersebut pada saat dibacakan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat, tanpa hadirnya Tergugat II;



Menimbang, bahwa berdasarkan Relas Pemberitahuan Putusan Nomor 87/Pdt.G/2018/PN.Pal tanggal 18 Juni 2019, Tergugat II telah diberitahukan isi putusan tersebut oleh Jurusita pengganti Jakarta Selatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta pernyataan permohonan Banding Nomor 87/Pdt.G/2018/PN Pal yang dibuat dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Palu tanggal 28 Februari 2019, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya bernama Salmin Hedar, SH. telah mengajukan Permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri tersebut, permohonan banding mana telah diberitahukan kepada Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat, tanggal 11 Maret 2019 berdasarkan Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 87/Pdt.G/2018/PN Pal; dan kepada Turut Terbanding semula Tergugat II pada tanggal 18 Juni 2019;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat, telah mengajukan Memori Banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palu pada tanggal 8 Maret 2019, dan memori banding tersebut telah diberitahukan kepada kuasa Terbanding semula Tergugat I pada tanggal 11 Maret 2019; dan kepada Turut terbanding pada tanggal 18 Juni 2019;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding telah mengajukan Kontra Memori Banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palu pada tanggal 14 Maret 2019, dan kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Pembanding pada tanggal 15 Maret 2019;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara ini dikirim ke Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah untuk pemeriksaan pada tingkat banding, kepada kedua belah pihak yang berperkara baik Kuasa Hukum Pembanding maupun Kuasa Hukum Terbanding, masing-masing telah diberikan kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkaranya di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palu pada tanggal 15 Maret 2019 dan sedangkan kepada Turut Tergugat pada tanggal 22 Agustus 2019, sebagaimana ternyata dari Relas pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Nomor 87/Pdt.G/2018/PN Pal ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I, diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara dan telah memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding a quo secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding dalam memori bandingnya mengajukan keberatan-keberatan yang pada pokoknya sebagai berikut:



1. Mengenai Surat Kuasa Termohon Banding/Tergugat

Bahwa Eksepsi Pemohon Banding mengenai Surat Kuasa Khusus Penggugat (Termohon Banding) sudah sangat jelas tidak memenuhi syarat formil, sebagaimana layaknya Surat Kuasa Khusus yang diatur dalam **Pasal 123 HIR atau Pasal 147 RBg dan SEMA No. 1 Tahun 1971 Jo. SEMA No. 6 Tahun 1994**, yang isinya bahwa :

Surat Kuasa Khusus memuat :

- 1) Para Pihak secara lengkap ;
- 2) Di Pengadilan mana Perkara tersebut diajukan ;
- 3) Menyebutkan Jenis atau masalah yang diperkarakan antara Para Pihak ;

Bahwa apabila diteliti dengan cermat, Surat Kuasa Khusus Penggugat (Termohon Banding) Tertanggal 20 Juli 2018 tersebut tidak memuat Para Pihak secara lengkap, yaitu Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) selaku Tergugat II, Sehingga Surat Kuasa tersebut tidak memenuhi syarat sebagai Surat Kuasa Khusus, sebagaimana yang dikehendaki ketentuan tersebut diatas,

Akan tetapi Majelis Hakim Tk. Pertama justru menolak Eksepsi Pemohon Banding [dh. Tergugat I] tersebut, yang mana dalam Pertimbangan Hukum, Majelis Hakim menyatakan pada Hal. 14, yang pada intinya :

Meskipun Surat Kuasa Penggugat yang isinya tidak lengkap dalam Hal tidak tercantum Pihak Tergugat II, namun dapat diterima oleh Majelis Hakim, karena Surat Kuasa tersebut isinya menunjuk kepada “Surat Gugatan”, yang sudah jelas siapa Penggugat dan siapa Tergugat.

Pertimbangan Majelis Hakim tersebut sudah jelas bertentangan dengan ketentuan tersebut diatas yang bersifat perintah, maka haruslah menjadi pedoman Majelis Hakim. oleh karena itu harus Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

2. Mengenai Eksepsi batas Tanah objek sengketa tidak jelas

Setelah dilakukan Pemeriksaan Setempat (PS) Tertanggal 7 Desember 2018, ternyata ditemukan fakta batas Tanah objek sengketa pada sebelah Utara berbatas dengan Universitas Tadulako bukan berbatas dengan Tanah Santoso sebagaimana tertera dalam Gugatan Penggugat (Termohon Banding) dan **Pertimbangan Hukum pada Hal 15 Putusan** yang isinya :



Menimbang, bahwa setelah memperhatikan Berita Acara Pemeriksaan Setempat atas objek sengketa Tanggal 7 Desember 2018, diperoleh hasil sebagai berikut :

- Batas-batas objek sengketa yang ditunjukkan oleh **Penggugat** sebagai berikut :
 - o Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah milik Santoso ;
 - o Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Perumahan Untad ;
 - o Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah milik Agus Widodo ;
 - o Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Soekarno Hatta ;
- Sedangkan batas-batas objek sengketa yang ditujukan oleh **Penggugat** sebagai berikut :
 - o Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Universitas Tadulako ;
 - o Sebelah Timur berbatasan dengan PT. Sinar Putra Mandiri ;
 - o Sebelah Selatan berbatasan dengan PT. Sinar Putra Mandiri ;
 - o Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Soekarno Hatta ;

Bahwa mencermati Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tk.Pertama tersebut diatas, ternyata terdapat kekeliruan yang nyata, yaitu mengenai batas objek sengketa tersebut diatas hanya mengiyakan Penggugat saja.

Selain itu terdapat kekeliruan yang nyata, dimana Majelis Hakim menyebutkan Tanah objek sengketa yang ditunjuk oleh Penggugat pada sebelah Timur berbatasan dengan PT. Sinar Putra Mandiri, sebelah Selatan berbatasan dengan PT. Sinar Putra Mandiri, sesungguhnya berdasarkan fakta dan bukti-bukti yang terungkap dalam Persidangan, bukanlah PT. Sinar Putra Mandiri, akan tetapi yang benar adalah PT. Sinar Putra Murni, oleh karena itu Putusan tersebut mengandung cacat Hukum dan haruslah dibatalkan.

Begitu pula dengan **Pertimbangan Hukum Majelis Hakim**, masih pada Halaman yang sama **Hal 15 Putusan**, yang menyatakan :

Menimbang, bahwa berdasarkan batas-batas objek sengketa sebagaimana diuraikan Penggugat dalam Surat gugatannya tersebut dihubungkan dengan hasil Pemeriksaan objek sengketa, maka Majelis Hakim menilai bahwa objek yang digugat oleh Penggugat adalah sama/sesuai dengan objek sengketa yang terdapat dalam Surat Gugatan Penggugat sehingga telah jelas, sedangkan mengenai perbedaan batas sebelah Utara, Timur, dan Selatan menurut penilaian Majelis Hakim hanyalah perbedaan penyebutan kepemilikan batas-batas tersebut, namun



mengenai luas objek sengketa yang didugat tersebut tidaklah berbeda, sehingga Majelis Hakim berpendapat tidak terdapat kekaburan mengenai objek yang digugat, oleh karenanya eksepsi poin 2 dinyatakan ditolak.

Mencermati pertimbangan Hukum Majelis Hakim tersebut diatas, nampaklah Majelis hakim telah membenarkan adanya kesalahan penyebutan batas tanah sengketa oleh Penggugat pada sebelah Utara, Timur dan Selatan, namun menurut penilaian Majelis Hakim hanyalah perbedaan penyebutan kepemilikan batas-batas tersebut.

Fakta Hukum ini yang justru menjadi Eksepsi Pemohon Banding dan juga telah diakui oleh Majelis Hakim, namun Majelis Hakim berusaha untuk mencari alasan pembenar untuk menolak Eksepsi Pemohon Banding, artinya Majelis Hakim telah menjadi semacam lembaga sensor yang berusaha membenarkan sesuatu fakta yang sesungguhnya tidak benar, sehingga beralasan Hukum Eksepsi Pemohon Banding [dh. Tergugat I] dikabulkan.

3. Mengenai Eksepsi kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)

Bahwa pertimbangan Hukum Majelis Hakim pada Hal 16 yang pada intinya menyatakan:

Menimbang, bahwa dalam Hukum Acara Perdata, seseorang dapat mengajukan Gugatan terhadap pihak yang merasa telah melanggar hak-haknya, dan adalah menjadi hak Penggugat untuk menentukan pihak yang akan digugat, oleh karena itu maka tidak turut digugatnya Dra. Andi Nurtini sebagai pihak dalam perkara ini tidak menyebabkan gugatan penggugat kurang pihak, sehingga eksepsi poin 3 dinyatakan ditolak.

Pertimbangan Hakim Majelis Hakim tersebut diatas, bertentangan dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 1125 K/Pdt/1984, yang pada intinya menyatakan :

“Judex facti salah menerapkan tata tertib beracara, semestinya Dra. Andi Artini sebagai Pihak ketiga sebagai sumber perolehan hak Penggugat, harus ikut sebagai Tergugat, karena Dra. Andi Nurtini mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal-usul Tanah sengketa, serta dasar Hukum apa Dra. Andi Nurtini menjual Tanah objek sengketa kepada Penggugat, oleh karena itu Gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil yang dikualifikasikan mengandung cacat formil yang berakibat Gugatan haruslah dinyatakan diterima (niet ontvankelijke verklaard)”.

4. Mengenai Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur libel)

Bahwa materi Eksepsi Pemohon Banding [dh. Tergugat] adalah :



“Bahwa mencermati Gugatan Penggugat baik dalam Posita maupun Petittumnya itu tidak jelas, mengenai kedudukan hukum tergugat II (vide Hal. 2 Gugatan), dimana Penggugat menyatakan bahwa Tergugat II adalah Kementerian Agraria dan tata ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang telah menerbitkan sertifikat hak guna usaha (SHGU) No. 300/1989 kepada Tergugat (PT. Sinar Waluyo). begitu pula dalam Petittum Point 4 yang pada intinya Penggugat masih menyebutkan dan meminta untuk membatalkan SHGU No. 300/1989 tersebut.

Padahal yang sebenarnya Tergugat I tidak pernah mendapatkan SHGU dari Pemerintah, akan tetapi Tergugat I mendapat Sertifikat hak guna bangunan (SHGB) , **bukan SHGU** sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat.”

Bahwa Eksepsi Pemohon Banding tersebut diatas , **tidaklah masuk dalam pokok perkara** Sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim Tk.Pertama menyatakan dalam Putusannya pada Hal. 16 bahwa Eksepsi tersebut ditolak, karena masuk dalam Pokok Perkara.

Karena penekanan Pemohon Banding [dh. Tergugat I] dalam Eksepsi tersebut mengenai Posita Gugatan yang jelas-jelas kabur, dimana Penggugat mendalilkan mengenai Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU) yang menjadi alas hak Tergugat I (PT. Sinar Waluyo), dalil Gugatan tersebut Salah atau keliru, karena Pemohon Banding [dh.Tergugat I] karena alas Hak Tergugat I bukanlah Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU) melainkan Sertifikat hak guna bangunan (SHGB), yang kedua alas hak tersebut memiliki konsekuensi Hukum yang sangat berbeda, baik dari segi nama maupun substansinya.

Kesalahan Penggugat ini adalah fatal dan serius, apalagi Penggugat pada waktu pembacaan Gugatan di Persidangan setelah Majelis Hakim memberikan kesempatan untuk memperbaiki Gugatan, namun Penggugat (Termohon Banding) tidak memperbaikinya, begitu pula dalam Petittum Gugatan Point 4, dimana Penggugat (Termohon Banding) tidak memperbaikinya meskipun telah diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim, sehingga tuntutan Penggugat tersebut tidak jelas/tidak pasti yang berakibat Gugatan Obscur libel, sebagaimana **Putusan Mahkamah Agung RI No. 582 K/SIP/1973** dan juga **Putusan Mahkamah Agung RI No. 492 K/Sip/1970** yang menyatakan :

“Bahwa Gugatan yang tidak sempurna karena tidak menyebutkan dengan jelas apa yang dituntut, harus dinyatakan tidak dapat diterima.”

Seperti halnya dengan Petittum / tuntutan Penggugat pada point 4 yang berbunyi :



“menyatakan segala surat-surat yang dikuasai oleh Tergugat I menyangkut Tanah objek sengketa baik itu Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU) No. 300/1989 yang diterbitkan oleh Tergugat II atau Surat-surat lainnya atas nama Tergugat I adalah tidak memiliki kekuatan pembuktian kepemilikan yang kuat dan Sah,”

Dimana Termohon Banding (Penggugat) tidak menyebutkan secara tegas dan jelas Surat-surat apa saja yang dimiliki oleh Pemohon Banding [dh.Tergugat I], sehingga Tergugat I dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum.

Oleh karena itu Gugatan Penggugat jelas-jelas kabur dan haruslah Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

5. Pertimbangan Hukum dalam Pokok perkara

- 1) Setelah Pemohon Banding [dh. Tergugat I] mencermati pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam pokok perkara, yang apabila dikaitkan dengan dalil gugatan Penggugat (Termohon Banding) pada angka 3 Gugatan, dimana Penggugat (Termohon Banding) mendalilkan bahwa tanah objek sengketa diperoleh dengan cara pembukaan langsung pada zaman penjajahan oleh alm. Ahmad Djibrin yang merupakan orang tua kandung dari Abdullah A. Djibrin berdasarkan surat keterangan asal-usul tanah No. 101.1/196/VIII/1999 Tanggal 13 Agustus 1999 yang dibuat dan ditanda tangani Lurah Tondo dan diketahui Camat Palu Timur. Dalil Gugatan ini juga termuat pada Hal 2 Putusan

***Terhadap Dalil tersebut diatas,** Pemohon Banding [dh. Tergugat I] telah membantahnya dalam Jawaban Gugatan Pemohon Banding [dh. Tergugat I] dengan menolak dalil tersebut, oleh karena itu Termohon Bandinglah yang harus membutikannya, dan ternyata dalam Persidangan pembuktian, Termohon Banding tidak berhasil membuktikan dalilnya tersebut, Termohon Banding hanyalah mengajukan bukti Surat P.2 yaitu Surat asal usul tanah Tahun 1999.*

Apabila disandingkan dengan bukti T.1.I yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas nama pemegang hak PT. Sinar Waluyo (Pemohon Banding [dh.Tergugat I]) Tahun terbit SHGB tersebut Tahun 1990, maka ditemukan fakta bahwa SHGB lah yang duluan terbit, sehingga bukti P.2 tersebut mengenai surat asal-usul tanah tersebut, batal demi Hukum. Apalagi saksi-saksi yang diajukan oleh Termohon Banding (Penggugat) menerangkan dibawah Sumpah, yaitu Agus Widodo dan Paijo Hadi Saputra, kedua saksi tersebut tidak mengetahui asal-usul



objek sengketa, sedangkan saksi atas nama Hi. Mursalim, SE tidak dibawah sumpah, sehingga keterangannya tidak mengikat dan tidak dapat dipertimbangkan.

Namun fakta hukum ini tidak secara detail dijadikan dasar pertimbangan Hukum Majelis Hakim perkara a quo, bahkan hanya menyatakan pada hal 17 Putusan :

“Menimbang bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa P.1 sampai P.18 dan saksi-saksi yaitu Agus Widodo, Hi. Mursalim, SE, dan Paijo Hadi Saputra. Selanjutnya” . :

“Menimbang bahwa untuk itu Majelis Hakim akan mempertimbangkan alat-alat bukti yang ada relevansinya dengan hal tersebut diatas”.

Namun alat bukti surat P.2 yaitu surat keterangan asal-usul Tanah tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim, padahal bukti tersebut sangatlah penting dan mendasar, Majelis Hakim hanya langsung menilai Bukti P.3 (Surat penyerahan Tanggal 13 Agustus 1999), P.4 (akta Jual beli), P.5 (Sertifikat hak milik Tahun 2008).

Seharusnya Majelis Hakim untuk menguatkan P.3, P.4 dan P.5 haruslah terlebih dahulu mempertimbangkan bukti P.2 yaitu Surat keterangan asal-usul tanah sengketa, tidak langsung hanya mengambil bukti P.4 dan P.5, sehingga menurut Pemohon Banding [dh. Tergugat I] terdapat kekeliruan Hakim dalam mempertimbangkan fakta hukum tersebut, yang berakibat Putusan perkara a quo haruslah dibatalkan.

- 2) Bahwa selanjutnya Majelis Hakim juga menyatakan pada Hal 17 Putusannya :

“menimbang bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat (Termohon Banding) yaitu P.1 s/d P.18, Majelis Hakim mengatakan yang dipertimbangkan hanyalah alat bukti yang ada relevansinya dengan tanah objek sengketa.

Artinya bukti P.2 yaitu Surat keterangan asal-usul tanah, seharusnya juga dipertimbangkan, karena ada kaitannya / relevansinya, dengan tanah objek sengketa, namun bukti P.2 tersebut diabaikan oleh Majelis Hakim, sehingga nampaklah Majelis hakim tidak secara objektif, bahkan terkesan berpihak kepada Termohon Banding.

- 3) Bahwa Pemohon Banding [dh. Tergugat I] sangat keberatan atas pertimbangan hukum pada hal 20 Putusan, yang menyatakan :



Menimbang, bahwa dengan mencermati batas-batas tanah sebagaimana disebutkan saksi-saksi Tergugat I, dihubungkan dengan bukti T.I.1 yaitu SHGB atas nama PT. Sinar Waluyo dan dihubungkan lagi Bukti P.16, P.17, P.17.a, Majelis Hakim berkesimpulan batas-batas tanah yang disebutkan saksi-saksi Penggugat tersebut bukanlah batas-batas objek sengketa atau dengan kata lain objek sertifikat hak guna bangunan No. 300 Tahun 1990 berbeda dengan objek dalam Sertifikat hak milik No. 2618/Tondo.

Pertimbangan Hukum Majelis Hakim tersebut, Pemohon banding [dh. Tergugat I] sangat berkebaratan, karena bukti T.I.1 yaitu SHGB No. 300 Tahun 1990 yang diajukan oleh Pemohon banding [dh. Tergugat I] dan saksi-saksi yang diajukan oleh Pemohon Banding [dh. Tergugat I] atas nama :

1. Syahlan Lamporo
2. Larimin
3. Noerchasawi

Kesemuanya dibawah Sumpah menerangkan :

Bahwa Tanah objek sengketa sebagian masuk dalam Lokasi Tergugat I (Pemohon Banding) atau masuk dalam Lokasi Sertifikat hak guna bangunan (SHGB) No.300 Tahun 1990 atas nama PT. Sinar Waluyo.

Sebagaimana terbaca pada Putusan Majelis Hakim pada Hal 19, itu artinya, Majelis Hakim telah mengakui bahwa tanah objek sengketa sebagian masuk dalam lokasi SHGB No. 300/1990, namun fakta Hukum ini justru tidak secara detail dipertimbangan oleh Majelis Hakim.

Selain itu ketiga saksi yang diajukan oleh Pemohon Banding [dh. Tergugat I] juga menerangkan dibawah Sumpah :

Bahwa saksilah yang memasang plan papan nama diatas Lokasi objek sengketa, bertuliskan tanah ini milik PT. Sinar Waluyo.

Itu artinya tanah objek sengketa dari dahulu sampai sekarang dikuasai oleh Tergugat I (PT. Sinar Waluyo) baik secara Yuridis maupun secara fisik, yang ditegaskan pula dihalaman 17 Putusan, dinyatakan :

“Bahwa yang menguasai tanah objek sengketa adalah Tergugat I, berdasarkan SHGB No. 300 Tahun 1990

Oleh karena sangat beralasan Hukum Gugatan Penggugat haruslah ditolak.

6. Dalam Rekonpensi



- 1) Bahwa Pemohon Banding sangat berkebaratan atas pertimbangan Majelis Hakim pada Hal. 21 Putusan, yang pada pokoknya menyatakan :

Bahwa tanah objek sengketa bukan bagian dari lokasi SHGB No. 300/1990 atas nama PT. Sinar Waluyo.

Pertimbangan Majelis tersebut diatas, tidak sesuai dengan fakta hukum yang terungkap dalam pembuktian di Persidangan, sebagaimana uraian Pemohon Banding diatas yang dengan jelas telah terbukti bahwa tanah objek sengketa sebagian masuk dalam lokasi tanah SHGB No. 300/1990, oleh karena itu beralasan Hukum Gugat Rekonsensi dikabulkan, dengan menyatakan bahwa SHM No. 2618/Tondo Tahun 2008 atas nama Penggugat, haruslah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan Hukum mengikat.

- 2) Bahwa berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 19 yang ditindaklanjuti dengan Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (selanjutnya disebut PP 24/1997) tentang Tujuan Pendaftaran Tanah yang menyatakan :

“untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, suatu rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan”.

Untuk menjamin adanya kepastian hukum sebagaimana ketentuan diatas, maka sangat tepat Gugat Rekonsensi dikabulkan, dimana SHM No. 2618/Tondo Tahun 2008 atas nama Penngugat Konpensasi haruslah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

Menimbang, bahwa Terbanding dalam Kontra memori bandingnya mengajukan tanggapan yang pada pokoknya menyatakan bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama telah tepat dan benar karena telah memuat dan menguraikan semua keadaan maupun alasan yang menjadi dasar putusan tersebut. Lagi pula memori banding dari Pemohon banding tidak ada hal yang baru dan hanya mengulang jawaban dan pendapatnya, sehingga putusan Pengadilan tingkat pertama patut dipertahankan dan dikuatkan dengan menolak permohonan banding dari Pemohon banding.

Menimbang, bahwa atas Putusan Pengadilan Negeri Palu in casu, memori banding dari Pembanding dan kontra memori banding dari Terbanding, Majelis tingkat banding mempertimbangkan sebagaimana uraian pertimbangan berikut ini ;

DALAM PROVISI



Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mengajukan gugatan provisional yaitu :

1. Agar Tergugat I menghentikan segala aktivitas/pekerjaan diatas tanah objek sengketa karena diatas tanah objek sengketa saat ini sedang berlangsung aktivitas berupa penggusuran tanah, serta tempat penumpukan material batu dan pasir oleh Tergugat I ;
2. Agar Tergugat I dihukum membayar uang paksa (dwang som) kepada penggugat sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) dalam setiap harinya atas kelalaiannya dalam memenuhi isi putusan provisi, terhitung sejak putusan provisi dibacakan/ditetapkan;

Menimbang, bahwa gugatan provisi adalah suatu permohonan yang diajukan oleh penggugat untuk memperoleh tindakan pendahuluan dari Majelis Hakim untuk kepentingan salah satu pihak dalam hal ini Penggugat, selama proses persidangan sedang berlangsung atau sebelum putusan akhir dijatuhkan; Sehingga harusnya putusan atas tuntutan provisi ini diberikan/dijatuhkan hakim dengan putusan sela, setelah mendengar tanggapan dan jawaban dari pihak Tergugat selama proses persidangan berlangsung. Tidak dijatuhkan dan diberikan pada putusan akhir bersamaan dengan putusan akhir sengketa pokoknya, Seperti putusan majelis hakim pengadilan negeri Palu in casu. Namun demikian Majelis Hakim tingkat banding sependapat dengan pertimbangan dan putusan Majelis hakim tingkat pertama mengenai putusan provisi ini, karena pertimbangan dan putusannya sebagaimana diuraikan dibawah ini telah tepat dan benar, yakni menolak tuntutan provisi dari Penggugat. Sehingga dipandang tidak perlu untuk mengoreksi persidangan majelis hakim tingkat pertama yang telah selesai dilakukan dan telah diputus pokok perkara sengketanya melalui putusan akhir tersebut, kecuali putusan provisinya mengabulkan gugatan/tuntutan provisi dari Penggugat.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat pertama berpendapat bahwa, setelah memeriksa objek sengketa a quo memperoleh fakta bahwa di atas objek sengketa sudah tidak ada kegiatan yang dilakukan oleh Tergugat I sebagaimana didalilkan Penggugat, sehingga Majelis Hakim tingkat pertama berpendapat gugatan provisi tersebut tidak beralasan hukum dan dinyatakan ditolak, dan Majelis tingkat banding sependapat dan membenarkan pertimbangan majelis hakim tingkat pertama ini, sebagaimana telah dinyatakan sebelumnya, meskipun harusnya dijatuhkan dalam putusan sela;

DALAM EKSEPSI



Menimbang, bahwa eksepsi-eksepsi atas gugatan Penggugat dari Tergugat I yang menyatakan bahwa :Surat Kuasa Penggugat tidak memenuhi syarat formil suatu Surat Kuasa Khusus, Batas objek sengketa salah/tidak benar, Gugatan Penggugat kurang pihak, karena seharusnya Penggugat menarik Dra. Andi Nurtini sebagai pihak dalam perkara a quo untuk mempertanggung jawabkan jual beli atas objek sengketa dan menarik pula Kantor Pertanahan Kota Palu, serta Gugatan Penggugat kabur (obscuur libel) karena Tergugat I tidak pernah mendapatkan SHGU (Sertifikat Hak Guna Usaha) dari Pemerintah, melainkan Tergugat I mendapatkan SHGB (sertifikat hak guna bangunan) sehingga tidak tepat petitum gugatan Penggugat untuk meminta pembatalan SHGU No.300/1989. Semuanya telah dipertimbangkan secara tepat dan benar oleh Majelis Hakim tingkat pertama. Sehingga Majelis hakim tingkat banding dapat membenarkan dan sependapat dengan pendapat hakim tingkat pertama mengenai eksepsi-eksepsi tersebut diatas. Sehingga putusan mengenai eksepsi dapat dikuatkan.

DALAM POKOK PERKARA

- Dalam Kompensi :

Bahwa Terbanding semula Penggugat mengajukan bukti-bukti surat ditandai dengan bukti P.1 s/d bukti P.18 dan saksi-saksi yaitu Agus Widodo dan saksi Hi. Mursalim, SE. Sedangkan Pembanding I semula Tergugat I mengajukan bukti surat yang ditandai dengan bukti T.1-1 dan bukti T.1-2 serta saksi Syahlan Lamporo, saksi Larimin dan saksi Noerchasawi.

Bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan baik oleh Pembanding semula Tergugat I maupun yang diajukan oleh Terbanding tidak akan dipertimbangkan lagi semuanya oleh majelis Hakim tingkat banding, tetapi hanya akan meneliti dan mengkaji bukti-bukti yang menentukan dalam menilai fakta dan hukumnya dalam perkara ini.

Bahwa SHM Nomor 2618/ Tondo diterbitkan tanggal 12-08-2008, Akta Jual Beli tertanggal 29 Oktober 2008 dan balik nama ke a/n Andi Agustina Ahmad tanggal 03 November 2008, batas-batas tanahnya tetap sebelah utara dan selatan tanah Santoso, sebelah barat tanah negara /Jln Soekarno Hatta dan batas sebelah sebelah timur adalah jalan.

Menimbang, bahwa Tergugat I mengajukan 2 surat bukti, yaitu :

1. SHGB Nomor 300 /Tondo tertanggal 1 Maret 1990 atas tanah seluas 799.540 M2 a/n Pemegang Hak PT Sinar Waluyo, lamanya hak 30 tahun berlaku s/d tanggal 25 Agustus 2019 dan saat digugat Penggugat sedang



dalam proses perpanjangan hak. Dengan batas-batas sebelah utara tanah Untad dan jalan ke Watutela, sebelah barat jalan Kebun Sari, sebelah selatan B. 8, GS 2936/1989, sedangkan sebelah timur bagian utara dengan B.9 Sebagian dan timur bagian selatan B.8 GS 2936/1989. Berdasarkan surat ukur/GS Nomor 450/1990 bagian dari sertifikat tersebut, jelas ternyata bahwa antara tanah Untad dengan tanah SHGB Nomor 300 /Tondo tertanggal 1 Maret 1990 adalah berbatasan langsung dan tidak ada tanah hak perorangan yang lain. Sementara Obyek Sengketa dinyatakan diantaranya.

2. Surat dari Gubernur Sulawesi Tengah tertanggal Palu 12 Pebruari 2018 mengenai rekomendasi dan dukungan perpanjangan Hak Guna Bangunan atas nama PT Sinar Putra Murni dan PT Sinar Waluyo dalam rangka investasi di bidang perumahan.

Bahwa Majelis hakim tingkat banding memandang perlu menyampaikan informasi yang lengkap dan utuh mengenai situasi dan kondisi pertanahan di Palu dan sekitarnya, baik sebelum apalagi setelah terjadi gempa bumi yang terjadi pada tanggal 28 September 2018. Agar putusan terhadap masalah tanah di kota Palu dapat didekati dan ditinjau dari semua aspek sudut pandang berbagai kepentingan yang berkaitan, sehingga seberapa dapat semua terakomodasi dalam putusan sehingga putusan yang diambil tepat dan tuntas.

Menimbang, bahwa baik pemerintah pusat, pemerintah provinsi Sulawesi Tengah maupun pemerintah kota Palu dan sekitarnya sepakat, bahwa para korban gempa Palu segera direlokasi, sehingga dibutuhkan lokasi tanah yang cukup luas, disamping dipandang aman dari akibat bencana, utamanya gempa bumi. Oleh karena itu Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN SOFYAN DJALIL mengambil kebijakan, bahwa relokasi korban gempa Palu akan menggunakan tanah TERLANTAR, yaitu tanah-tanah dengan setipikat HGU, Hak Pakai, HGB maupun hak Pengelolaannya, yang masa berlakunya sudah habis dan tanahnya tidak pernah dimanfaatkan. Antara Lain HGB a/n PT Lembah Palu Nagoya 900.000 M2, SHGU PT Hasfarm Holtikultura Sulawesi seluas 3, 62 Ha. (Kebijakan Pemerintah dalam Dialog dan pernyataan Menteri yang diisarkan/ditayangkan juga oleh CNN Indonesia tanggal 21 April 2019).

Kepala Kantor Wilayah BPN Sulawesi Tengah ANDRY NOVIJANDRI memiliki data dan mencadangkan lokasi relokasi korban gempa Palu terhadap tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yang lemah, yaitu Hak Guna Bangunan (HGB) PT Hasfarm di kabupaten Sigi, Hak Guna Bangunan PT Palu



Nagaya di Kel. Talise Kota Palu. Akan tetapi sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, diamanatkan bahwa terhadap tanah-tanah yang bersertipikat diatas HGB yang dikategorikan sebagai tanah yang rentan masalah dikecualikan. Karena untuk pengadaan lokasi korban gempa Palu harus free (tanpa ganti rugi) dan harus clear (terhindar dari masalah). Sehingga 18 Sertipikat Hak Milik (SHM) perorangan diatas SHGB PT Palu Nagaya yang mestinya tidak bisa diterbitkan sertipikat diatas sertipikat yang sudah ada tersebut, akan dibatalkan. Demikian pula Walikota Palu HIDAYAT juga akan membatalkan Surat Keterangan Pemilikan Tanah (SKPT) perorangan dan surat keterangan lainnya sejenis yang "liar" karena SKPT untuk tanah yang sudah bersertipikat a/n pihak lain seperti contoh 18 SHM perorangan diatas. Karena masih banyak ditemukan SHM-SHM dan SKPT-SKPT diatas tanah yang telah bersertipikat HGB. Selanjutnya Walikota dapat melakukan pendekatan dengan melobi Perseroan Terbatas-Perseroan Terbatas pemegang SHGB agar tanahnya (yang terlantar) diserahkan kepada pemerintah kota dan daerah untuk keperluan relokasi korban gempa Palu dimaksud.

Menimbang, bahwa sudah bukan rahasia umum lagi bahwa di wilayah kota Palu, apalagi disekitar Universitas Tadulako (UNTAD), termasuk tanah obyek sengketa didekat UNTAD, di atas tanah Sertipikat Hak Pakai (SHP) Nomor 5/1993 yang seluas sekira 48,4 ha a/n Universitas Tadulako di Kel. Tondo Kec. Mantikulore-Palu dan tanah-tanah disekitarnya yang haknya telah dipegang Perusahaan, marak dan bahkan sudah cenderung sebagai sindikasi mengenai penerbitan Surat Keterangan Penguasaan Tanah/Surat Keterangan Pemilikan Tanah dan Surat Penyerahan Tanah (SKPT dan SPT), yang menguntungkan pihak-pihak yang satu dan dengan sendirinya dapat merugikan pihak-pihak lainnya yang berkepentingan dan ada hubungannya dengan hak atas tanah-tanah dimaksud. (Hasil Rapat-rapat gabungan pejabat terkait dan telah dimuat dan diberitakan media surat kabar Radar Sulteng, antara lain edisi 24/5/2019, 27/5/2019, 3/10/2019, dan 7/10/2019).

Bahwa dapat dicontohkan, pada tahun 2002 s/d tahun 2003 Lurah Tondo Djois Tayeb, S.Sos mengeluarkan SKPT, antara lain :

1. Untuk a/n Turusi tanah seluas 1,7 ha,
2. A/n Yalimpae untuk tanah seluas 1,6 ha,
3. A/n Ahmad L.Paido untuk tanah seluas 5,8 ha,
4. A/n Amran untuk tanah seluas 5.800 M2.

Bahwa tahun 2004 Camat Palu Timur-sekarang kecamatan Mantikulore menerbitkan SPT No. 246/PT/IX/T-2004 dari a/n Abdullah A Djibran kepada



Winiar Ratana Kamdani untuk tanah seluas 2004 M2. Kesemuanya bagian dari tanah Universitas Tadulako SHPakai Nomor 5/1993.

Bahwa tanah-tanah tersebut telah menjadi perkara baik perkara perdata maupun perkara pidana, bahkan beberapa kasus diproses Kejaksaan Tinggi Palu sebagai Perkara yang dinilai sebagai telah merugikan negara. Bahwa diluar contoh diatas disinyalir masih dapat diketemukan sekiranya dilakukan survey, akan praktek maraknya adanya SKPT/SPT dimaksud yang kemudian menimbulkan sengketa, karena ada pihak ketiga yang merasa dirugikan.

Bahwa untuk tanah obyek sengketa in casu sebab-musabab awalnya hingga kemudian menimbulkan masalah sampai dengan digugat di Pengadilan, adalah Surat Keterangan Asal-Usul Tanah yang diterbitkan Kepala Kelurahan Tondo tanggal 13-08-1999. Isinya menyatakan bahwa tanah seluas 20 M x 50 M adalah milik Abdullah A Djibran karena pembukaan langsung sejak jaman penjajahan oleh Alm. Ahmad Djibran, kemudian beralih kepada Abdullah A Djibran selaku ahli waris (vide bukti P.2). Surat Keterangan ini jelas hanya didasarkan pada pernyataan sepihak Abdullah A Djibran dimana pihak lain yang ada hubungan dan kepentingan terhadap tanah tersebut tidak mengetahuinya, karena tidak adanya publisitas agar dapat diketahui umum. Dan tidak ternyata pula ada buku tanah di Kelurahan dengan mencatat dan mengadministrasi dokumen-dokumen yang berkaitan dengan tanah di wilayah kelurahan Tondo, kec. Mantikulore Palu. Sehingga yang mengetahui hanyalah pejabat kelurahan yang menerbitkan surat dan pihak yang meminta surat dimaksud in casu Pejabat Lurah Tondo dan Abdullah A Djibran. Sehingga rentan dan potensial menimbulkan kerugian bagi pihak lain yang berkepentingan dan merasa berhak atas tanah dimaksud, sehingga timbul dan menjadi masalah dikemudian hari mana kala pihak yang terakhir menjadi tahu dan merasa dirugikan karenanya. Hal ini terbukti, karena ternyata PT Sinar Waluyo merasa bahwa tanah obyek sengketa adalah bagian dari tanah SHGB Nomor 300 /Tondo miliknya (vide bukti T.1-1).

Bahwa tanah-tanah disekitar UNTAD termasuk tanah sengketa sejak dahulu hingga sekarang secara phisik merupakan tanah kosong, sehingga SK Asal-usul tanah bukti P.2 yang menerangkan memiliki tanah atas dasar membuka hutan sejak jaman penjajahan dan menguasai hingga kini, adalah pernyataan yang kontradiktif dan jauh dari kenyataannya dan fakta yang sebenarnya. Sehingga adalah hal yang naif jika surat keterangan sepihak yang tidak sesuai dengan faktanya seperti bukti P.2 ini dijadikan dasar penentuan



kepemilikan tanah dengan diberikan nilai pembuktian yang sempurna. Oleh karena demikian maka surat keterangan asal-usul tanah yang isinya ditentukan sepihak seperti bukti P.2 ini sesuai hukum pembuktian tidak memiliki nilai pembuktian apapun.

Bahwa SK Asal-usul tanah a/n Abdullah A Djibran yang diterbitkan Kepala Kelurahan Tondo diterbitkan tanggal 13-08-1999 (vide bukti P.2), tetapi dihari yang sama telah dibuat Surat Penyerahan Tanah dari Abdullah A Djibran kepada Dra Andi Nurtini, yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris dan PPAT Johnny Soriton, SH tertanggal 13-08-1999 (vide bukti P.3). Kemudian disertipikatkan a/n Dra Andi Nurtini dengan permohonan hak milik yang dikabulkan pejabat tanggal 11-08-2008 dan hanya sehari setelahnya terbit SHM No. 2618/Tondo tertanggal 12-08-2008. Bahwa pada SHM tersebut pada gambar Situasi Surat Ukur Nomor 1695/1995 tanahnya batas-batasnya sebelah utara dan selatan adalah tanah Santoso, akan tetapi kemudian pada tanggal 24 Agustus 2018 diralat oleh Kantor Pertanahan atas permintaan Hj. Andi Agustina Ahmad, dengan alasan batas sebelah selatan SALAH KETIK, sehingga batas sebelah selatan yang semula Santoso diubah menjadi Agus Widodo. Sementara itu Agus Widodo inipun pada hari dan tanggal yang sama yakni tanggal 13 Agustus 1999 juga memperoleh penyerahan tanah dari Abdullah A Djibran berdasarkan Surat Penyerahan Nomor 37/PT/VIII/1999 yang dibuat dihadapan Notaris yang sama, yakni Johnny Soriton, SH (vide bukti P.14). Hari dan tanggal yang sama Abdullah A Djibran membuat Surat Penyerahan Tanah kepada Agus Widodo ini, membuat koreksi kesalahan ketik batas tanah oleh BPN nampak menjadi logis, sekalipun kesalahan batas dimaksud sudah berlangsung selama 10 tahun (SHM terbit 12-08-2008, dikoreksi batasnya salah ketik 24-08-2018). Dari fakta gambar situasi surat ukur tanah bagian dari SHM batas selatannya Santoso dianggap hanya salah ketik, kemudian diralat atas permintaan pemilik SHM, dengan mudah diubah menjadi Agus Widodo, adalah bukti nyata bahwa betapa tidak cermat dan tidak tertibnya administrasi pertanahan dari kantor pertanahan kota Palu, didalam pengukuran tanah yang dimohonkan hak yang kemudian dinyatakan dalam Surat ukur tanah yang merupakan bagian dari SHM tanda bukti hak milik yang diterbitkannya. Bahwa banyaknya SHM yang diterbitkan Kantor Pertanahan diatas tanah yang telah bersertipikat seperti diuraikan sebelumnya diatas, adalah bukti bahwa buku tanah dan administrasinya jauh dari tertib tata kelola administrasi tanah yang seharusnya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa jika dikaitkan dengan bukti T.1-2 Rekomendasi Gubernur Sulawesi Tengah tertanggal Palu 12 Pebruari 2018 tentang perpanjangan HGB a/n PT Sinar Putra Murni dan PT Sinar Waluyo investor di bidang Perumahan wilayah Palu, maka koreksi salah ketik atas batas tanah obyek sengketa sebelah selatan yang dilakukan kantor pertanahan pada tanggal 24 Agustus 2018, adalah dilakukan setelah gugatan Penggugat tertanggal 30 Juli 2018 didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Palu. Ini artinya ralat batas yang disebut karena salah ketik tersebut dilakukan setelah tanah obyek sengketa menjadi disengketakan para pihak dalam perkara ini. Sehingga tidaklah keliru kalau ada pihak yang menyatakan bahwa ralat batas tanah obyek sengketa bagian selatan dari Santoso, kemudian diralat menjadi Agus Widodo, dengan alasan salah ketik tersebut, adalah bagian dari usaha untuk mempertahankan dan memperkuat kelemahan SHM No. 2618/Tondo tertanggal 12-08-2008 untuk tanah obyek sengketa.

Menimbang, bahwa jika dicermati dan diteliti SHGB Nomor 300 /Tondo tertanggal 1 Maret 1990 atas tanah seluas 799.540 M2 a/n Pemegang Hak PT Sinar Waluyo, batas-batas sebelah utaranya adalah tanah Universitas Tadulako dan jalan ke Watutela, batas sebelah barat jalan Kebun Sari, batas sebelah selatan B. 8, GS 2936/1989, sedangkan batas sebelah timur bagian utara dengan B.9 Sebagian dan timur bagian selatan B.8 GS 2936/1989. Maka berdasarkan surat ukur/GS Nomor 450/1990 bagian dari sertifikat tersebut, jelas ternyata bahwa antara tanah Untad dengan tanah SHGB Nomor 300 /Tondo tertanggal 1 Maret 1990 adalah berbatasan langsung dan tidak ada tanah hak perorangan yang lain. Sementara tanah Obyek Sengketa oleh Terbanding/semula Penggugat dinyatakan berada diantaranya, terletak disebelah barat-utara dekat jalan Soekarno Hatta (bukti P.10 yang di stabilo warna hijau).

Bahwa sekarang di sebelah selatan tanah UNTAD terdapat perumahan Dosen Untad, tanah dan pengembangnya adalah PT Sinar Putra Murni yang satu group dengan Bumi Ropega yang lebih dikenal dengan perumahan PT Sinar Waluyo, sehingga para Dosen Untad yang mengambil rumah di perumahan Dosen itu membayar dengan angsuran kepada PT Sinar Putra Murni Group PT Sinar Waluyo pengembang dan investor perumahan di Palu.

Ini berarti terhadap tanah obyek sengketa, alternatif kemungkinannya adalah bahwa tanah obyek sengketa bagian dari tanah Universitas Tadulako SHPakai Nomor 5 atau bagian dari tanah PT Sinar Waluyo SHGB Nomor



300 /Tondo diluar perumahan Dosen Untad. Akan tetapi jika berdasarkan pada Surat Keterangan Rektor UNTAD (vide bukti P.11) bahwa tanah obyek sengketa berada disebelah selatan tanah UNTAD berbatasan langsung dengan tanah Untad, Peta Lokasi Perumahan Dosen UNTAD bahwa Obyek Sengketa tidak termasuk bagian tanah UNTAD dan surat ukur gambar situasi tanah terlampir dalam SHGB Nomor 300 /Tondo yang batas sebelah utaranya adalah tanah UNTAD dan tidak ada tanah-tanah hak perorangan lain selain perumahan Dosen Untad, maka tidak dapat dinilai lain selain harus dikonstruksi secara hukum bahwa tanah Obyek Sengketa adalah bagian dan terletak diatas tanah SHGB Nomor 300 /Tondo a/n PT Sinar Waluyo.

Menimbang, bahwa oleh karena tanah Obyek Sengketa merupakan bagian dari tanah SHGB Nomor 300 /Tondo tertanggal 1 Maret 1990 a/n PT Sinar Waluyo yang sudah dimiliki sejak tahun 1990 dengan masa hak selama 30 tahun, maka tidak dapat lagi diterbitkan SHM No. 2618/Tondo tertanggal 12-08-2008 a/n Dra Andi Nurtini, karena tindakan yang demikian ini bertentangan dan melanggar hak dari pemilik tanah yaitu PT Sinar Waluyo selaku Pemegang hak SHGB Nomor 300 /Tondo tertanggal 1 Maret 1990 a/n PT Sinar Waluyo. Kecuali berasal dari pemecahan tanah SHGB Nomor 300 /Tondo tertanggal 1 Maret 1990 a/n PT Sinar Waluyo, yang kemudian ditingkatkan status haknya menjadi hak milik. Sehingga tanah obyek sengketa adalah milik dari PT Sinar Waluyo atas dasar HGB, bukan tanah milik pihak lain termasuk Abdullah A Djibran, Dra Andi Nurtini ataupun Hj. Andi Agustina Ahmad pemegang SHM No. 2618/Tondo tertanggal 12-08-2008 yang diterbitkan secara bertentangan dengan hak PT Sinar Waluyo dimaksud.

Bahwa Abdullah A Djibran mendapat SK Asal-usul tanah tertanggal 13-08-1999 (bukti P.2), kemudian menjual berdasarkan Surat Penyerahan Tanah dari Abdullah A Djibran kepada Dra Andi Nurtini tertanggal yang sama dengan waktu perolehan asal-usul tanah bukti P.2, yaitu tanggal 13-08-1999 (vide bukti P.3). Kemudian tertanggal yang sama 13-08-1999 Abdullah A Djibran juga menjual tanah, sebagaimana Surat penyerahan tanah dari Abdullah A Djibran kepada Agus Widodo (bukti P.14), letaknya berbatasan dengan tanah sengketa dimana batas utaranya adalah tanah sengketa. Sehingga berada pada lokasi antara tanah UNTAD dengan tanah PT Sinar Waluyo.

Bahwa selain itu Abdullah A Djibran tahun 2004 dengan SPT No. 246/PT/IX/T-2004 dari Camat Palu Timur-sekarang kecamatan Mantikulore, Abdullah A Djibran menyerahkan tanah kepada Winiar Ratana Kamdani untuk



tanah seluas 2004 M2, yang kemudian menjadi sengketa perdata di Pengadilan dengan UNTAD yang oleh Pengadilan dinyatakan secara hukum tanah dimaksud adalah milik dari UNTAD.

Bahwa berdasarkan mobilitas keaktifannya mengenai tanah-tanah yang belum terdaftar maupun yang sudah terdaftar tersebut, Abdullah A Djibran nampak demikian memiliki banyak akses untuk dengan mudah dapat memperoleh SKPT/SPT, sementara justru masalah sengketa pertanahan di Sulawesi Tengah utamanya di Palu kebanyakan berawal dari tanah-tanah yang diterbitkan SKPT/SPT seperti ini. Oleh karena sebagaimana pertimbangan diatas, dimana tanah sengketa berasal dari Abdullah A Djibran yang bukan tanah miliknya, maka kepada Dra Andi Nurtini ataupun Hj. Andi Agustina Ahmad pemegang SHM No. 2618/Tondo tertanggal 12-08-2008, tidak dapat dinilai sebagai Pembeli yang beretikad baik yang perlu mendapat perlindungan hukum. Satu dan lain hal karena cara-cara perolehan tanah yang kemudian disertipatkan tersebut proses dan waktunya dapat dinilai tidak wajar seperti proses pada umumnya. Sementara sudah bukan rahasia umum lagi bahwa telah terdapat sindikasi maraknya SKPT/SPT terbit yang merugikan pihak lain dan menimbulkan sengketa pertanahan di kemudian hari, seperti yang banyak terjadi di Palu sebagaimana diuraikan sebelumnya.

Menimbang, bahwa oleh karena itu terhadap SK Asal-usul tanah yang diterbitkan Kepala Kelurahan Tondo tertanggal 13-08-1999 a/n Abdullah A Djibran yang dalam daftar surat bukti ditandai dengan bukti P.2, Surat Penyerahan tanah yang dijual dari Abdullah A Djibran kepada Dra. Andi Nurtini tertanggal sama dengan SK Asal-usul tanah yaitu tanggal 13-08-1999 yang dalam bukti ditandai dengan bukti P.3, secara hukum tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Akta Jual Beli tertanggal 29 Oktober 2008 vide bukti P.4 atas tanah SHM No.2618/Tondo tertanggal 12-08-2008 a/n Dra. Andi Nurtini haruslah dinyatakan batal, sedangkan SHM No.2618/Tondo tertanggal 12-08-2008 yang tanggal 03-11-2008 diubah menjadi a/n Andi Agustina Ahmad tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas maka penguasaan tanah oleh Pemohon Banding semula Tergugat I atas tanah obyek sengketa yang ternyata merupakan haknya adalah sah secara hukum. Karena dirinya sudah menjadi pemegang Hak Guna Bangunan Nomor 300 /Tondo tertanggal 1 Maret 1990 a/n PT Sinar Waluyo (Pembanding semula Tergugat I). Oleh karenanya gugatan dari Penggugat Konvensi tidak beralasan



hukum, sehingga gugatannya haruslah ditolak. Sebaliknya gugatan reconvensi yang pokok dari Penggugat Reconvensi/Tergugat I Konvensi sebagai Pemohon banding beralasan hukum dan dapat dikabulkan, akan tetapi Majelis hakim tingkat banding akan menentukan mana tuntutan yang bisa dikabulkan, dengan mendasarkan pada tuntutan “mohon putusan yang seadil-adilnya”.

Bahwa atas tanah SHGB Nomor 300 /Tondo tertanggal 1 Maret 1990 a/n PT Sinar Waluyo yang sedang dalam proses perpanjangan hak ini termasuk kategori tanah terlantar menurut Menteri Negara Agraria Sofjan Djalil, atau termasuk HGB yang lemah seperti dimaksud Kakanwil BPN Sulawesi Tengah, adalah ranah dan kompetensi mereka. Oleh karenanya mana kala dikaitkan dengan bukti T.1-2 rekomendasi Gubernur Sulteng untuk keperluan investor perumahan, didukung sepenuhnya sepanjang syarat perpanjangannya dipenuhi sehingga SHGB diperpanjang atau tidak, juga merupakan kewenangan dan kompetensi pemerintah. Sehingga biarlah hal itu menjadi urusan dan kepentingan antara Pemegang SHGB dengan pemerintah.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, maka Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan pertimbangan dan putusan Pengadilan Negeri Palu. Karena ternyata Pengadilan Negeri Palu telah keliru dalam menyimpulkan fakta hukum dalam putusannya, sehingga menjadi salah dalam penerapan hukumnya.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Palu Nomor 87/Pdt.G/2018/PN Pal, tanggal 18 Februari 2019 tidak dapat dipertahankan lagi sehingga harus dibatalkan dan Majelis Hakim Tingkat banding akan mengadili sendiri dengan amar sebagaimana dinyatakan dalam amar putusan.

Menimbang, bahwa oleh karena putusan tingkat pertama dibatalkan dengan gugatan konvensi ditolak, sebaliknya gugatan reconvensi ada tuntutan pokok yang dikabulkan, sehingga Terbanding semula Penggugat Konvensi berada di pihak yang kalah, maka kepadanya dalam konvensi dan reconvensi harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang - Undang Nomor 20 Tahun 1947 jo Undang - Undang Nomor 49 Tahun 2009, RBG dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Palu tanggal 18 Februari 2019 Nomor 87/Pdt.G/2019/PN Pal yang dimohonkan banding;

MENGADILI SENDIRI

Dalam Provisi :

- Menolak tuntutan Provisi dari Penggugat;

Dalam Konvensi.

- Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi dari Tergugat I;

- Dalam Pokok Perkara.

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya.

Dalam Rekonvensi.

- Mengabulkan gugatan rekonvensi untuk sebagian.
 - Menyatakan tanah obyek sengketa adalah bagian dan terletak diatas tanah dengan SHGB Nomor 300/Tondo Tahun 1990 atas nama Pemegang Hak PT Sinar Waluyo
 - Menyatakan tanah obyek sengketa adalah milik dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I PT Sinar Waluyo dengan alas hak : Hak Guna Bangunan sebagaimana SHGB Nomor 300/Tondo Tahun 1990 atas nama Pemegang Hak PT Sinar Waluyo-Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I.
 - Menyatakan perbuatan hukum berupa menyerahkan tanah, menjual belikan, mengalihkan hak sampai terbitnya SHM Nomor 2618/Tondo tahun 2008 atas tanah sengketa tanpa sepengetahuan dan seijin PT Sinar Waluyo, baik yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi maupun pihak lainnya, adalah perbuatan melawan hukum.
 - Menyatakan batal, Akta Jual Beli tertanggal 29 Oktober 2008 atas tanah SHM No.2618/Tondo tertanggal 12-08-2008 a/n Dra. Andi Nurtini selaku Penjual dan Andi Agustina Ahmad selaku Pembeli.
 - Menyatakan SHM No.2618/Tondo tertanggal 12-08-2008 semula a/n Dra. Andi Nurtini, kemudian tanggal 03-11-2008 diubah menjadi a/n Andi Agustina Ahmad, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.
 - Memerintahkan agar Turut Terbanding semula Tergugat II Konvensi mentaati putusan ini.

Dalam Konvensi dan Rekonvensi.

- Menghukum Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam

Halaman 33 dari 34 halaman Putusan No.73/PDT.G/2019/PTPAL



tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,- (Seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah di Palu pada **hari Rabu tanggal 18 Desember 2019** oleh kami **MATHEUS SAMIAJI, SH., MH.** selaku Ketua Majelis, **Dr. DAHLAN SINAGA, SH., MH.** dan **TAHSIN, SH., MH.** masing-masing selaku Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Senin tanggal 06 Januari 2020** oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota dan dibantu oleh **NANANG SURTIAHADI, S.IP., SH.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara atau kuasanya;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

ttd

Dr. DAHLAN SINAGA, SH., MH.

ttd

TAHSIN, SH., MH.

HAKIM KETUA

ttd

MATHEUS SAMIAJI, SH., MH.

PANITERA PENGGANTI

ttd

NANANG SURTIAHADI, S.IP.,SH.

Perincian Biaya :

1. Redaksi Putusan Rp. 10.000.-
2. Materai Rp. 6.000.-
3. Pemberkasan Rp. 134.000.-
- Jumlah Rp. 150.000.-

(Seratus lima puluh ribu rupiah).

Untuk Salinan yang sama bunyinya oleh :
Panitera Pengadilan tinggi Sulawesi Tengah

TANWIMAN SYAM, SH.