



P U T U S A N

Perkara Nomor : 95/Pdt.G/2012/PN.Kdi.

“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA “

Pengadilan Negeri Kendari, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata gugatan dalam tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam perkara antara ;

M. ARFA LATIEF, SE.MT. ; Umur 55 tahun , pekerjaan PNS, bertempat tinggal di Jalan A. Yani No. 03 C Kelurahan Bonggoeya, Kecamatan Wua-wua , Kota Kendari, yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya **ABDUL RAHMAN, SH.MH.** dan **KHALID USMAN, SH.** keduanya Advokat / Penasehat Hukum beralamat di Jalan A. Yani, Komplek BTN II Blok D/5, Kelurahan Bonggoeya, Kecamatan Wua-wua , Kota Kendari, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 12 Nopember 2012, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat** ;

M e l a w a n ;

1. **H. ANDI ABDUL ADJIS** ; Pekerjaan Pensiunan Pegawai Bank BNI Kendari, beralamat di Jalan Kakatua Lrg. Garuda (dekat Masjid Al Mukminin Benu-Benu Kota Kendari, yang dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya **TADJUDIN SIDO, SH.MH.** pekerjaan Advokat/Pengacara beralamat di Jalan Martandu No.5 Kendari berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 08 Januari 2012, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat** ;
2. **NIFSU SABAN** ; Pekerjaan swasta, beralamat di Jalan Ir. Soekarno Kelurahan Dapu-Dapura No.40, Kecamatan Kendari Barat, Kota Kendari, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat** ;

Pengadilan Negeri tersebut ;
Setelah memeriksa dan mempelajari berkas perkara ;
Setelah mendengar kedua belah pihak berperkara ;
Setelah memeriksa bukti-bukti surat dan saksi-saksi yang diajukan kedua belah pihak berperkara ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA ;

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 01 Desember 2012, dan telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari



tanggal 21 Desember 2012 dengan register perkara Nomor : 95/PDT.G/2012/PN.Kdi
, telah menggugat Tergugat dengan dalil-dalil sebagai berikut ;

1. Bahwa Penggugat adalah salah satu ahli waris dari alm H. ABDUL LATIEF;
2. Bahwa semasa hidupnya Alm. H ABDUL LATIEF (ayah penggugat) memiliki sebidang tanah dan rumah/Losmen di atasnya, dahulu terletak di Kelurahan Kandai Kecamatan Kendari Kabupaten Kendari, sekarang Kelurahan Dapu Dapura, Kecamatan Kendari Barat Kota Kendari seluas ± 594 m² berdasarkan Sertifikat hak Milik (SHM) 247/1980 dengan batas-batas ;
 - Sebelah utara berbatasan dengan : tanah Negara.
 - Sebelah timur berbatasan dengan : lorong.
 - Sebelah selatan berbatasan dengan : Jalan raya/Jln Jend. Sudirman.
 - Sebelah barat berbatasan dengan : GS 604/1977.
3. Bahwa yang menjadi sengketa dalam perkara ini adalah sebahagian tanah Peninggalan orang tua penggugat seluas ± 156 m² terdiri dua petak tanah masing-masing tanah untuk 1 (satu) petak tanah berukuran ± 78 m² dan telah disertifikatkan oleh Tergugat dengan SHM 0070/2003 untuk ukuran ± 78 m² (tujuh puluh delapan meter persegi) dan SHM 0071/2003 ukuran ± 78 m² (tujuh puluh delapan meter persegi) beserta rumah permanen di atasnya, yang batas-batasnya sebagai berikut :

SHM 0070/2003 untuk ukuran ± 78 m² (tujuh puluh delapan meter persegi) batas-batas nya sebagai berikut :

 - Sebelah utara berbatasan dengan jalan setapak ;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan Ir . Soekarno
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah SHM 0071/2003
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah yang dikuasai oleh Andi abdul Adjis

SHM 0071/2003 untuk ukuran ± 78 m² (tujuh puluh delapan meter persegi) batas-batasnya sebagai berikut :

 - Sebelah utara berbatasan dengan jalan setapak.
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan Ir Soekarno.
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah dan bangunan milik orang tua Penggugat .
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah yang dikuasai oleh Andi abdul Adjis
4. Bahwa Penggugat tidak pernah mengetahui bahkan menyetujui serta bertandatangan dihadapan Notaris maupun PPAT untuk peralihan maupun penjualan tanah tersebut. Penggugat hanya menanyakan kepada kakak dan



adik-adik Penggugat mengapa sehingga tanah tersebut beralih kepada Tergugat, ternyata Tergugat bekerja sama dengan salah satu adik penggugat yakni NIFSU SABAN (Turut Tergugat).Seharusnya Tergugat sebagai pembeli harus menemui seluruh ahli waris pemilik tanah tersebut, agar dikemudian hari tidak ada tuntutan dari ahli waris lainnya. Perbuatan tergugat tersebut dapat dikategorikan sebagai pembeli beritikad buruk.

5. Bahwa seharusnya transaksi jual beli tanah harus melibatkan seluruh ahli waris dan harus hadir dan tanda-tangan dihadapan notaris maupun PPAT. jual beli tanah tanpa melibatkan dan tanpa persetujuan seluruh ahli waris adalah cacat hukum.
6. Bahwa oleh karena jual beli tanah tersebut yang dilakukan oleh Tergugat dengan itikad buruk dan tanpa sepengetahuan dan persetujuan ahli waris lainnya, sehingga Perbuatan Tergugat yang menguasai tanah dan rumah peninggalan orang tua penggugat secara melawan hak adalah Perbuatan melawan hukum (onrecht matigedaad);
7. Bahwa oleh karena jual beli tanah sengketa beserta rumah diatasnya tanpa sepengetahuan dan persetujuan penggugat sebagai salah satu ahli waris,maka segala bentuk surat-surat dan akta jual beli tanah serta setifikat Hak Milik diatas tanah sengketa adalah cacat hukum.
8. Bahwa begitu pula sertifikat Hak Milik No.0071/2003 seluas \pm 78 m2 (tujuh puluh delapan meter persegi) dan SHM 0071/2003 ukuran seluas \pm 78 m2 (tujuh puluh delapan meter persegi) atas nama Tergugat ANDI ABDUL ADJIS yang diperoleh berdasarkan akta jual beli yang cacat hukum, maka sertifikat Hak milik tersebut adalah cacat hukum sehingga batal demi hukum.
9. Bahwa oleh karena Rumah permanen diatas tanah tersebut adalah Losmen/penginapan yang setiap harinya memperoleh uang hasil penginapan tersebut yang diperkirakan setiap bulannya memperoleh hasil Rp.10.000.000 (sepuluh juta rupiah), maka kerugian yang dialami penggugat sejak Tergugat menguasai dan memanfaatkan Losmen/penginapan tersebut tahun 2003 sampai gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri kendari adalah sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
10. Bahwa perbuatan Tergugat yang menguasai tanah objek sengketa hingga saat ini tanpa persetujuan Penggugat selaku yang berhak atas tanah objek sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hak dan bertentangan dengan hukum oleh karena itu patut menurut hukum jika Tergugat dinyatakan telah melakukan Perbuatan melawan hukum;



11. Bahwa demi hukum untuk mencegah kerugian lebih lanjut maka patut diperintahkan agar Tergugat atau siapa saja yang melakukan kegiatan di atas tanah sengketa baik bangunan, untuk menghentikan segala kegiatannya baik membangun ataupun kegiatan yang lainnya selama proses pemeriksaan gugatan ini di pengadilan Negeri Kendari sampai mendapatkan putusan yang berkekuatan hukum tetap.
12. Bahwa oleh karena tanah objek sengketa adalah milik sah Penggugat dan oleh karena didasarkan atas perbuatan melawan hukum maka patut dinyatakan segala transaksi, sewa menyewa atau peralihan hak atas tanah objek sengketa oleh siapapun saja yang berada di atas tanah sengketa adalah mengandung cacat yuridis, tidak berkekuatan hukum oleh karenanya menjadi batal demii hukum;
13. Bahwa oleh karena itu tidak berkekuatan hukum maka segala bukti surat serta saksi yang dimiliki oleh Tergugat di atas tanah objek sengketa dan atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya adalah mengandung cacat hukum, oleh karenanya tidak sah dan tidak berkekuatan hukum,
14. Bahwa dengan demikian maka sepatutnya Tergugat yang menguasai tanah objek sengketa untuk meninggalkan tanah dan rumah dalam keadaan kosong tanpa syarat dan beban apapun juga dan menyerahkan kepada pemiliknya yang sah yakni Penggugat serta ahli waris lainnya.
15. Bahwa begitu pula Turut Tergugat apabila benar menjual tanah tersebut dengan itikad buruk, maka perbuatan Turut tergugat yang melakukan penjualan tanah warisan yang menjadi obyek sengketa saat ini, tanpa melibatkan seluruh ahli waris adalah perbuatan melawan tiukum.
16. Bahwa agar putusan perkara ini berdaya paksa maka beralasan hukum jika Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya dihukum untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari atas keterlambatannya mematuhi putusan perkara ini apabila telah berkekuatan hukum;
17. Bahwa oleh karena Penggugat meragukan itikad baik Tergugat dan agar gugatan Penggugat tidak menjadi sia-sia maka pengugat mohon lebih dahulu untuk diletakkan Sita Jaminan atas tanah objek sengketa ;

Berdasarkan uraian posita gugatan di atas, Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kendari Cq. Majelis Hakim yang rnehmeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memutuskan :

PRIMAIR:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 247/1980 atas nama orang tua penggugat alm.H Abdul Latief.
3. Menyatakan hukum bahwa Penggugat adalah salah satu ahli waris alm.H Abdul Latief, sebagai pemilik sebidang tanah dahulu terletak di Kelurahan Kandarii Kecamatan Kendari Kabupaten Kendari, sekarang Kelurahan Dapu Dapura, Kecamatan Kendari Barat Kota Kendari seluas ± 594 m² berdasarkan Sertifikat hak Milik (SHM) 247/1980 dengan batas-batas :
 - Sebelah utara berbatasan dengan : tanah Negara;
 - Sebelah timur berbatasan dengan : Lorong;
 - Sebelah selatan berbatasan dengan : Jalan raya/Jln Jenderal Sudirman;
 - Sebelah barat berbatasan dengan : GS 604/1977
4. Menyatakan hukum bahwa tanah sengketa yang dikuasai oleh Tergugat seluas 156 m² beserta rumah permanen di atasnya, yang luas dan batas-batasnya diuraikan sebagai berikut :

SHM 0070/2003 untuk ukuran 78 m² (tujuh puluh delapan meter persegi) batas-batasnya sebagai berikut :

 - Sebelah utara berbatasan dengan jalan setapak.
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan Ir Soekarno
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah SHM 0071/2003
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah yang dikuasai oleh Andi Abdul Adjis

SHM 0071/2003 untuk ukuran ± 78 m² (tujuh puluh delapan meter persegi) batas-batasnya sebagai berikut :

 - Sebelah utara berbatasan dengan jalan setapak.
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan Ir Soekarno.
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah dan bangunan milik prang tua Penggugat ;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah yang dikuasai oleh Andi Abdul Adjis; Adalah tanah milik orang tua Penggugat (alm) H. Abdul Latief yang masih satu kesatuan dalam SHM 247/1980 seluas ± 594 m².
5. Menyatakan hukum bahwa Tanah sengketa beserta rumah/penginapan di atasnya seluas ± 156 m² (tujuh puluh delapan meter persegi) telah dikuasai oleh Tergugat dan telah bersertifikat Hak Milik No.0070/2003 dan Sertifikat Hak Milik No.0071/2003 atas nama Tergugat ANDI ABDUL ADJIS adalah cacat hukum.



6. Menyatakan Hukum perbuatan Tergugat yang melakukan transaksi jual beli tanah sengketa tanpa sepengetahuan dan persetujuan ahli waris lainnya, sehingga menguasai tanah dan rumah peninggalan orang tua penggugat secara melawan hak adalah Perbuatan melawan hukum (onrecht matigedaad);
7. Menyatakan hukum bahwa perbuatan Turut Tergugat yang menjual tanah tersebut dengan itikad buruk kepada Tergugat tanpa memberitahukan dan persetujuan melibatkan seluruh ahli waris termasuk penggugat adalah perbuatan melawan hukum (onrecht matigedaad);
8. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk mengembalikan tanah objek sengketa beserta bangunan rumah di atasnya dalam keadaan kosong kepada Penggugat secara utuh, seketika tanpa syarat apapun juga;
9. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat akibat terganggunya hak untuk memanfaatkan tanah/penginapan di atas objek sengketa tersebut baik digunakan sendiri atau disewakan kepada orang lain yang diperkirakan sebesar Rp.1.000.000.000 (satu milyar rupiah) terhitung sejak gugatan ini terdaftar di Pengadilan Negeri Kendari;
10. Menghukum Tergugat atau. siapa saja yang melakukan kegiatan di atas tanah objek sengketa, untuk menghentikan segala kegiatan selama proses pemeriksaan perkara ini di Pengadilan Negeri Kendari sampai mendapat putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;
11. Menyatakan sah sita jaminan yang diletakan oleh Pengadilan Negeri Kendari;
12. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per harii secara tanggung renteng atas setiap keterlambatannya melaksanakan/mentaati putusan setelah memperoleh kekuatan hukum tetap.
13. Menghukum Turut Tergugat untuk mematuhi isi putusan dalam perkara ini.
14. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara ;

SUBSIDAIR

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat dan Tergugat hadir diwakili oleh Kuasanya masing-masing sedangkan turut tergugat tidak pernah hadir juga tidak menyuruh wakilnya yang sah untuk mewakili kepentingannya dipersidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut



berdasarkan Berita Acara Panggilan yang dilakukan Jurusita Pengadilan Kendari tanggal 2 Januari 2013, 10 Januari 2013, 25 Januari 2013 dan 11 Februari 2013 sehingga oleh Majelis, Turut Tergugat dianggap telah melepaskan hak-haknya untuk membela kepentingannya dipersidangan kemudian pemeriksaan perkara ini dilanjutkan tanpa hadirnya Turut Tergugat dan sesuai dengan ketentuan Perma No. 1 tahun 2008 tentang mediasi Majelis telah menunjuk Hakim Mediator JUDI PRASETYA untuk mendamaikan kedua belah pihak berpekara untuk mengakhiri perkaranya secara damai dan berdasarkan laporan Mediator tanggal 7 Februari 2013, menyatakan gagal, kemudian pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat yang mana maksud dan isinya tetap dipertahankan oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan eksepsi dan jawaban sebagai berikut ;

I. DALAM EKSEPSI ;

1. Eksepsi Pertama Subyek Gugatan (yang ditarik sebagai Tergugat) Tidak Lengkap :

- a. Bahwa materi gugatan Penggugat a quo tidak lengkap (Kabur adanya) karena Penggugat tidak menggugat seluruh ahli waris almarhum Haji Abdul Latif yang menjual/menguasai obyek sengketa, melainkan hanya menggugat sebagian ahli waris saja yaitu Nfsu Saban Bin Haji Abdul Latif (turut Tergugat).

Bahwa segenap ahli waris dari almarhum Haji Abdul Latif yang seharusnya pula didudukkan selaku Tergugat Yaitu :

- Siti Rahmawati Binti Haji Abdul Latif.
- Abdullah (Dul) Bin Haji Abdul Latif.
- Siti Murni Binti Haji Abdul Latif.
- M.Yusuf Latif Bin Haji Abdul Latif.
- Faisal Bin Haji Abdul Latif.
- Vivi Binti Haji Abdul Latif

Kesemuanya merupakan anak kandung dari Haji Abdul Latif almarhum.

Bahwa merupakan asas hukum dalam kewarisan bahwa seluruh ahli waris, mempunyai hak-hak dan kewajiban hukum yang sama atas seluruh peninggalan Pewaris di Lapangan hukum Keperdataan, Sehingga mutlak melibatkan seluruh ahli waris sebagai tergugat, Jika yang dipersoalkan dalam gugatan, menyangkut harta Peninggalan Pewaris.



Bahwa karena yang dipersoalkan dalam gugatan penggugat a quo, menyangkut peninggalan harta Lelaki Haji Abdul Latif almarhum. maka seharusnya penggugat menggugat seluruh ahli waris dari almarhum Haji Abdul Latif.

- b. Bahwa Penggugat harus pula menggugat subyek yang secara nyata menguasai dan menjual tanah obyek sengketa in casu, dalam hal ini yang secara nyata menguasai dan menjual tanah obyek sengketa tersebut adalah :

- Siti murni binti Haji Abdul Latif;
- Faisal bin Haji Abdul Latif.
- Nisfu Saban bin Haji Abdul Latif.

- c. Terlebih lagi tak kalah pentingnya untuk menempatkan selaku tergugat pada perkara ini, yaitu pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Kendari, sebab obyek sengketa in casu telah dilindungi oleh bukti Pemilikan berupa 2 (dua) Helai sertifikat atas Nama sekarang Haji Andi Abdul Adjis, dahulu atas Nama Haji Abdul Latif almarhum.

Bahwa, Ternyata Penggugat dalam gugatannya, sama sekali disamping tidak menggugat pihak BPN (Badan Pertanahan Nasional), juga tidak mempersoalkan mengenai keabsahan sertifikat hak milik dari tanah obyek sengketa.

- d. Mengenai Luas dan batas-batas tanah dari obyek sengketa yang didalilkan oleh penggugat dalam gugatannya, adalah tidak benar.

Bahwa luas dan batas-batas tanah dari obyek sengketa yang benar adalah :

UNTUK SHM 0070/2003 berukuran Luas 80 Meter Persegi (dari nisfu saban)

Dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan : Faisal Latief.
- Sebelah Selatan berbatas dengan : Jalan
- Sebelah Timur berbatas dengan : Muhamad Aras
- Sebelah barat berbatas dengan : Siti Murni Latief

UNTUK SHM 0071/2003 berukuran Luas 78 Meter Persegi (dari faisal).

Dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan : Abdul Rasak Latief
- Sebelah Selatan berbatas dengan : Jalan
- Sebelah Timur berbatas dengan : Muhamad Aras
- Sebelah barat berbatas dengan : Nisfu Saban

II. DALAM POKOK PERKARA :



1. Bahwa tidak benar Penggugat mendalilkan dalam surat gugatannya pada halaman 2 point 4 yang menyatakan bahwa Penggugat tidak pernah mengetahui bahkan menyetujui serta bertanda tangan dihadapan PPAT untuk peralihan maupun penjualan tanah, dan ternyata ada kerjasama antara Tergugat dengan adik penggugat (NISFU SABAN) dst ;

TAPI yang benar adalah ; (Penggugat M.ARFA LATIEF) telah ikut menanda tangani akte jual beli dihadapan Camat Selaku PPAT bersama dengan saudara-saudara yang lain.

Bahwa transaksi jual beli obyek sengketa berlangsung secara tunai dan terang sebab dilakukan dihadapan PPAT Camat Kendari.

2. Bahwa Kemudian pada tahun 2003 terbitlah sertifikat hak milik atas nama Tergugat yang bersifat autentik dan mengikat, sehingga Tergugat adalah pembeli yang bertitik baik dan dilindungi oleh undang-undang.

Demikian Eksepsi & jawaban tergugat, semoga Bapak Hakim yang mulia berkenan memutus, dengan :

I. DALAM EKSEPSI :

1. Menyatakan Menerima Eksepsi Tergugat Karena Beralasan dan Benar ;
2. Menyatakan Obyek gugatan kabur (letak, luas & batas-batas tanah) yang didalilkan oleh penggugat dalam gugatannya adalah kabur alias Tidak benar dan tidak berdasar ;
3. Menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima :

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
2. Menerima dan mengabulkan Jawaban-Jawaban Tergugat.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul akibat Perkara ini ;

ATAU ;

Sekiranya Pengadilan berpendapat lain, mohon memutus perkara ini dengan seadil-adilnya sesuai dengan hukum yang berlaku. (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas eksepsi dan jawaban Tergugat tersebut selanjutnya Penggugat telah mengajukan replik secara lesan yang pada pokoknya menyatakan



tetap pada gugatannya dan tergugat juga telah mengajukan duplik secara lesan yang pada pokoknya menyatakan tetap pada jawabannya masing-masing tanggal 7 Maret 2013;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya dipersidangan Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa surat antara lain ;

1. Foto copy sertifikat hak milik nomor : 247 tahun 1980 atas nama H. ABDUL LATIF yang diberi tanda bukti P-1 ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat-surat tersebut diatas telah diperiksa dan dicocokkan dengan aslinya serta telah diberi materai secukupnya sehingga formal dapat diterima sebagai bukti dipersidangan.

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat diatas dipersidangan Penggugat telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi, yang masing-masing dibawah sumpah menurut tata cara agamanya telah memberikan keterangan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut, yaitu ;

1. Saksi FAISAL LATIEF ;

- Bahwa, saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat dan mengetahui mereka sekarang bersengketa mengenai tanah dan rumah yang terletak di Jalan Ir. Soekarno No.40 Kendari;
- Bahwa, saksi mengetahui bahwa sebagian tanah dan rumah yang menguasai sekarang adalah Tergugat dan tergugat memperoleh melalui jual beli dengan saksi yang jual belinya pada saat itu dilakukan di Kantor Camat Benu-benu Kendari ;
- Bahwa, saksi sudah lupa kapan jual beli dengan tergugat tersebut karena sudah lama dan setelah adanya jual beli dengan Tergugat tersebut ada ahli waris lain yang keberatan yaitu Penggugat yang pada saat itu berada di Jakarta namun setelah tiba di Kendari Penggugat hanya diam saja;
- Bahwa, sebagian tanah dan rumah yang saksi jual kepada Tergugat tersebut merupakan bagian warisan saksi dan dari penjualan kepada tergugat tersebut saksi memperoleh pembayaran uang sebesar Rp.30.000.000.-(tiga puluh juta rupiah);
- Bahwa, selain saksi ahli waris yang lain juga mendapatkan bagian warisan dari orang tua saksi termasuk Penggugat namun tidak dia tempati dan sekarang ditempati oleh Kakak Perempuan saksi yang bernama SITI RAHMAWATI ;



- Bahwa, pada saat saksi melakukan jual beli dengan Tergugat ahli waris lain juga mengetahui, dan setahu saksi bagian dari turut Tergugat (Nifsu Saban) dan Murni juga dijual kepada Tergugat namun saksi tidak mengetahui berapa harga pembayarannya dari tergugat.;
- Bahwa, setelah saksi menjual bagian warisan saksi kemudian saksi pindah ke Punggaluka dan sebagian tanah dan rumah yang masih ada sekarang yang menempati adalah kakak saksi yang bernama SITI RAHMAWATI;

2. Saksi SITI RAHMAWATI :

- Bahwa, saksi mengetahui Penggugat dan Tergugat bersengketa mengenai tanah dan rumah yang terletak di jalan Ir. Soekarno Kelurahan Dapu-dapura. Kecamatan Kendari Barat, Kota Kendari;
- Bahwa, setahu saksi luas tanah dan bangunan rumah yang disengketakan adalah 11.5 x 34 meter;
- Bahwa, saksi mengetahui yang menguasai tanah dan rumah tersebut sekarang adalah Tergugat dan Tergugat memperolehnya dengan cara jual beli dengan adik saksi yaitu Faisal Latief, Nifsu Saban dan Murni dan jual beli dilakukan pada tahun 2002;
- Bahwa, saksi mengetahui tanah dan rumah yang dijual oleh adik-adik saksi tersebut merupakan sebagian warisan dari orang tua saksi yang bernama H. Abdul Latif yang terletak di bagian barat saja sedangkan sisanya di bagian timur masih dikuasai oleh ahli waris yang lain termasuk saksi;
- Bahwa, sepengetahuan saksi tanah dan bangunan yang dijual oleh Faisal Latif, Nifsu Saban dan Murni merupakan harta warisan orang tua saksi yang belum dibagi-bagi kepada ahli waris dan saksi keberatan dengan adanya penjualan kepada tergugat tersebut meskipun saksi tahu adik-adik saksi tersebut juga berhak untuk mendapatkan harta warisan;
- Bahwa, pada saat adik-adik saksi menjual sebagian tanah dan bangunan harta warisan orang tua saksi, saksi tidak mengetahui karena saksi sering pulang pergi Kendari –Surabaya mengurus usaha saksi;
- Bahwa, saksi mengetahui sebelum ada penjualan atas sebagian tanah dan bangunan oleh adik-adik saksi tersebut tanah dan bangunan telah dipetak-petak dan yang terjual ada 4 kamar dari 3 penjual yaitu adik-adik saksi Faisal latif, Nifsu Saban dan Murni;
- Bahwa, sebagian tanah dan bangunan yang terjual sekarang sudah bersertifikat atas nama Tergugat dan sebelumnya satu sertifikat dengan sisa tanah dan bangunan yang sekarang ini ;



- Bahwa, saksi masih ingat Isteri Tergugat pernah meminjam sertifikat tanah daan bangunan milik orang tua saksi namun tidak lama dan sertifikat tersebut sekarang sudah dikembalikan;

Menimbang, bahwa atas bukti surat dan keterangan saksi-saksi tersebut kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat sama-sama menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan sangkalannya dipersidangan Tergugat mengajukan bukti surat berupa ;

1. Foto copy akta jual beli No.09/Kdi/X/2002 antara Nfsu Saban dengan Andi Abdul Adjis, yang diberi tanda bukti T-1 ;
2. Foto copy Sertifikat Hak Milik No.00070 tahun 2003 atas nama ANDI ABDUL ADJIS, yang diberi tanda bukti T- 2 ;
3. Foto copy Sertifikat Hak Milik No.00071 tahun 2003 atas nama ANDI ABDUL ADJIS, yang diberi tanda bukti T-3;
4. Foto copy Akta jual beli No.10/Kdi/X/2002 antara FAISAL LATIF dengan ANDI ABDUL ADJIS yang diberi tanda bukti T-4;
5. Foto copy akta jual beli Nomor : 09/KB/VII/2009 antara SITI MURNI dengan ANDI ABDUL ADJIS, yang diberi tanda bukti T-5;
6. Foto copy PBB tahun 2004 atas nama ANDI ABDUL ADJIS , yang diberi tanda bukti T-6;
7. Foto copy PBB tahun 2006 atas nama ANDI ABDUL ADJIS, yang diberi tanda bukti T-7 ;
8. Foto copy PBB tahun 2008 atas nama ANDI ABDUL ADJIS, yang diberi tanda bukti T-8 ;
9. Foto copy PBB tahun 2010 atas nama ANDI ABDUL ADJIS, yang diberi tanda bukti T-9 ;
10. Foto copy PBB tahun 2011 atas nama ANDI ABDUL ADJIS, yang diberi tanda bukti T-10 ;
11. Foto copy PBB tahun 2012 atas nama ANDI ABDUL ADJIS, yang diberi tanda bukti T-11 ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut telah diperiksa dan dicocokkan dengan aslinya serta telah diberi materai secukupnya sehingga formal dapat diterima sebagai bukti dipersidangan ;



Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat diatas dipersidangan Para Tergugat telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi, yang masing-masing dibawah sumpah menurut tata cara agamanya telah memberikan keterangan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut, yaitu ;

1. Saksi ARIFUDIN TJAMING ;

- Bahwa, saksi mengetahui Penggugat dan Tergugat bersengketa mengenai jual beli tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Ir Soekarno Kelurahan Dapu-dapura Kendari Barat, Kota kendari ;
- Bahwa, saksi mengetahui jual beli tanah dan bangunan tersebut terjadi pada tahun 2002, dan yang menjual adalah Faisal, Nifsu Saban dan Murni dan pembelinya adalah Penggugat ;
- Bahwa, saksi mengetahui adanya jual beli tersebut karena pada saat itu saksi yang mengetahui adanya papan tulisan di tanah dan bangunan milik Penggugat yang isinya bahwa “ tanah dan rumah ini dijual “ kemudian saksi memberitahukan kepada Tergugat dan oleh Tergugat kemudian saksi disuruh untuk menghubungi pemiliknya dan pemilik rumah pada saat itu membenarkan kemudian saksi sampaikan lagi kepada Tergugat ;
- Bahwa, setelah itu saksi mengetahui Tergugat kemudian membeli sebagian tanah dan bangunan rumah tersebut dengan Nifsu Saban, Faisal Latif dan Murni dan saksi hanya sebatas penghubung dalam jual beli tersebut dan tidak terlibat dalam pembayaran maupun dalam pembuatan akta jual beli;
- Bahwa, saksi masih ingat pada saat jual beli sebagian tanah dan bangunan antara Tergugat dengan Nifsu Saban, Faisal Latif dan Murni, diketahui oleh ahli waris yang lain yaitu SITTI, ABDUL RAJAK, YUSUF, MURNI dan TITI dan seingat saksi mereka ikut menanda tangani persetujuan jual belinya;
- Bahwa, saksi yang mengantar surat persetujuan ahli waris yang menyetujui adanya jual beli tersebut;
- Bahwa, saksi mengetahui tanah dan bangunan yang dijual pada saat itu ada 3 petak dan masing-masing petak beukuran 3,5 x 30 meter, dan tergugat membeli 3 petak sehingga berukuran 10,5 x 30 meter dan setahu saksi harga yang dibayarkan oleh Tergugat kepada Nifsu Saban dan Faisal Latif pada saat itu adalah Rp. 62.000.000.- (enam puluh dua juta rupiah);
- Bahwa, setahu saksi Penggugat juga punya bagian sendiri namun tidak ditempati karena sudah punya rumah sendiri ditempat lain;



- Bahwa, saksi mengetahui tanah sengketa sudah bersertifikat karena sebelumnya telah bersertifikat dan setelah terjadi jual beli kemudian oleh Tergugat langsung mengurus sertifikatnya;

2. saksi MUKSIN, BSW ;

- Bahwa, saksi kenal dengan tergugat dan Penggugat dan sekarang sedang bersengketa mengenai tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Ir Soekarno Kelurahan Dapu-Dapura Kecamatan Kendari Barat Kota Kendari ;
- Bahwa, saksi mengetahui luas tanah dan bangunan yang disengketakan adalah 3,5 x 30 meter, dan saksi mengetahui karena saksi yang menjadi saksi dalam jual beli yang dilakukan oleh Nfsu Saban dengan tergugat dan jual belinya pada saat itu dilakukan di kantor Camat/PPAT sekitar tahun 2002 dan pada saat itu saksi bekerja di Kantor Camat Kendari Barat;
- Bahwa, setahu saksi tanah dan bangunan yang dijual oleh Nfsu Saban kepada Tergugat adalah merupakan warisan dari orang tuanya, karena sebelum terjadi penandatanganan jual beli saksi sudah memberitahukan kepada ahli waris yang lain yaitu M Arfa Latif bahwa adiknya akan jual tanah dan bangunan dan dijawab tidak apa karena yang dijual adalah bagianya Nfsu Saban;
- Bahwa, saksi mengetahui dan mendengar selain Nfsu Saban yang menjual tanah dan bangunan kepada Tergugat juga ada ahli waris yang lain yang juga menjual kepada Tergugat yaitu Faisal Latif dan Sitti Murni namun saksi tidak terlibat dalam jual belinya;
- Bahwa, saksi mengetahui tanah dan bangunan rumah yang disengketakan masing-masing sudah bersertifikat atas nama Tergugat yang sebelumnya berasal dari sertifikat induk atas nama H Abdul Latif;
- Bahwa, saksi baru mengetahui jual beli tersebut ada ahli waris yang keberatan setelah saksi dipanggil dipersidangan ini dan sebelumnya tidak ada yang keberatan pada saat jual beli atas obyek sengketa dilaksanakan pada tahun 2002;

Menimbang, bahwa atas bukti surat-surat dan keterangan saksi-saksi Tergugat tersebut baik Kuasa Tergugat maupun Kuasa Penggugat sama-sama menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa setelah selesai dengan pembuktian Para Penggugat telah mengajukan kesimpulannya tertanggal 30 Oktober 2012 sedangkan Para



tergugat tidak mengajukan kesimpulan yang untuk selengkapnya terlampir dalam Berita Acara Sidang Perkara ini ;

Menimbang, bahwa kedua belah pihak sama-sama menyatakan sudah cukup selanjutnya mohon diberi putusan atas perkaranya. ;

Menimbang, bahwa untuk mendapatkan kejelasan mengenai obyek sengketa dalam perkara ini Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 19 April 2013, yang hasil selengkapnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang perkara ini ;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi dipersidangan sebagaimana dicatat dalam berita acara sidang untuk selengkapnya dianggap telah termuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini. ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA ;

I. DALAM EKSEPSI ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat , disamping mengajukan jawaban juga telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut ;

1. Eksepsi Pertama Subyek Gugatan (yang ditarik sebagai Tergugat) Tidak Lengkap)

a. Penggugat tidak menggugat seluruh ahli Waris almarhum Haji Abdul Latif yang menjual/menguasai Obyek sengketa, melainkan hanya menggugat sebagian ahli Waris Saja yaitu Nifsu Saban Bin Haji Abdul Latif (turut Tergugat) karena ahli waris dari almarhum Haji Abdul Latif yang seharusnya pula didudukkan selaku Tergugat Yaitu :

- Siti Rahmawati Binti Haji Abdul Latif.
- Abdullah (Dul) Bin Haji Abdul Latif.
- Siti Murni Binti Haji Abdul Latif.
- M.Yusuf Latif Bin Haji Abdul Latif.
- Faisal Bin Haji Abdul Latif.
- Vivi Binti Haji Abdul Latif

Kesemuanya Merupakan anak Kandung dari Haji Abdul Latif almarhum.

Karena yang dipersoalkan dalam gugatan, menyangkut harta Peninggalan Pewaris. Haji Abdul Latif almarhum.

b. Bahwa Penggugat harus pula menggugat subyek yang secara nyata menguasai dan menjual tanah obyek sengketa in casu, dalam hal ini yang secara nyata menguasai dan menjual tanah obyek sengketa tersebut adalah :



- Siti murni binti Haji Abdul Latif;
- Faisal bin Haji Abdul Latif.
- Nisfu Saban bin Haji Abdul Latif.

c. Pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Kendari seharusnya ikut digugat karena telah menerbitkan sertifikat atas nama tergugat, sebab obyek sengketa in casu telah dilindungi oleh bukti Pemilikan berupa 2 (dua) helai sertifikat atas Nama sekarang Haji Andi Abdul Adjis yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kota kendari , dahulu atas Nama Haji Abdul Latif almarhum.

d. Luas dan batas-batas tanah dari obyek sengketa yang didalilkan oleh penggugat dalam gugatannya, adalah tidak benar untuk SHM No. **0070/2003** berukuran luas 80 meter persegi (dari Nifsu Saban), dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan : Faisal Latief;
- Sebelah Selatan berbatas dengan : Jalan;
- Sebelah Timur berbatas dengan : Muhamad Aras;
- Sebelah barat berbatas dengan : Siti Murni Latief;

Untuk SHM No. **0071/2003** berukuran luas 78 Meter Persegi (dari faisal).

Dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan : Abdul Rasak Latief;
- Sebelah Selatan berbatas dengan : Jalan;
- Sebelah Timur berbatas dengan : Muhamad Aras;
- Sebelah barat berbatas dengan : Nisfu Saban;

Menimbang, bahwa atas eksepsi dan jawaban tergugat tersebut Penggugat telah mengajukan tanggapan (replik) secara lesan dan tergugat juga mengajukan duplik dipersidangan yang yang masing-masing pada pokoknya menyatakan tetap pada gugatan dan jawabannya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari eksepsi tersebut, ternyata bahwa eksepsi tersebut bukan eksepsi sebagaimana dimaksud dalam pasal 159 dan 160 Rbg akan tetapi sebagaimana dimaksud dalam pasal 162 Rbg, oleh karena itu eksepsi tersebut diputus dalam putusan akhir bersama pokok perkara dengan kewajiban mempertimbangkan eksepsi itu terlebih dahulu ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi No. 1, a dan b mengenai pihak yang digugat oleh karena tidak semua ahli waris dilibatkan sebagai pihak dalam gugatan karena yang dipersoalkan dalam gugatan, menyangkut harta peninggalan pewaris. Haji Abdul Latif almarhum Majelis mempertimbangkan sebagai berikut ;



Menimbang, bahwa mengenai tidak dilibatkannya seluruh ahli waris alm. H Abdul Latif, menurut Majelis oleh karena yang menjadi dasar gugatan Penggugat adalah mengenai adanya penguasaan obyek sengketa yang didasarkan adanya Perbuatan melawan hukum dan tujuan gugatan Penggugat adalah untuk pengembalian obyek sengketa kepada ahli waris alm. H. Abdul Latif maka dengan tidak dilibatkannya seluruh ahli waris sebagai pihak hal tersebut tidak berakibat bahwa gugatan Penggugat kekurangan pihak dan menyebabkan gugatan batal atau ditolak oleh karena terhadap mereka yang tidak menggugat dapat mengajukan gugatan baru dilain waktu, hal ini bersesuaian dengan putusan Mahkamah R.I no. 439.K/Sip/1960 tanggal 8 Januari 1960 dan putusan Mahkamah Agung R.I No. 1030.K/Sip/1971 tanggal 8 April 1972 ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi no.1 huruf c tentang tidak dilibatkannya Pihak Badan Pertanahan Kota Kendari sebagai pihak dalam perkara ini menurut Majelis bahwa untuk menentukan pihak-pihak yang akan digugat adalah merupakan hak dari Penggugat dan yang menjadi dasar pokok gugatan penggugat adalah mengenai pembatalan jual beli yang telah dilakukan oleh tergugat dengan turut tergugat atas harta warisan alm H ABDUL LATIF , maka dengan tidak dilibatkannya pihak Badan Pertanahan Kota Kendari tidak berakibat gugatan Penggugat kurang pihak dan menurut Majelis dengan tidak dilibatkannya pihak Badan Pertanahan Kota Kendari dalam hal ini tidak akan menyebabkan kesulitan dalam pelaksanaan isi putusan apabila gugatan Penggugat dalam hal ini dikabulkan sebagaimana dalam putusan Mahkamah Agung R.I No. 3909 k/Pdt/1994 tanggal 11 April 1997;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi no.1 huruf d setelah Majelis mempelajari eksepsi tergugat tersebut, bahwa eksepsi yang diajukan tersebut sudah menyangkut mengenai materi pokok perkara karena mengenai luas dan batas-batas tersebut menurut majelis Penggugat telah menunjuk berdasarkan SHM no. 00070 dan 00071 tahun 2003 an. Tergugat disamping itu Majelis telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 19 April 2013, yang mana atas hasil pemeriksaan yang telah dilakukan oleh Majelis mengenai batas-batas yang disebutkan dalam gugatan pada pokoknya telah dibenarkan oleh kedua belah pihak berperkara sehingga menurut Majelis mengenai eksepsi ini haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas maka menurut Majelis eksepsi Tergugat haruslah ditolak ;

II. DALAM POKOK PERKARA ;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai diatas ;



Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya pada pokoknya mendalilkan ;

1. Bahwa semasa hidupnya Alm H ABDUL LATIEF (ayah penggugat) memiliki sebidang tanah dan rumah/Losmen di atasnya, dahulu terletak di Kelurahan Kandai Kecamatan Kendari Kabupaten Kendari, sekarang Kelurahan Dapu Dapura, Kecamatan Kendari Barat Kota Kendari seluas ± 594 m² berdasarkan Sertifikat hak Milik (SHM) 247/1980 dengan batas-batas ;
 - Sebelah utara berbatasan dengan : tanah Negara.
 - Sebelah timur berbatasan dengan : lorong.
 - Sebelah selatan berbatasan dengan : Jalan raya/Jln Jend. Sudirman.
 - Sebelah barat berbatasan dengan : GS 604/1977.
2. Bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat sebahagian tanah Peninggalan orang tua penggugat yang seluas ± 156 m² yang terdiri dua petak tanah masing-masing tanah masing-masing berukuran ± 78 m² dan telah disertifikatkan oleh TERGUGAT dengan SHM 0070/2003 untuk dan SHM 0071/2003 ukuran ± 78 m² (tujuh puluh delapan meter persegi) beserta rumah permanen di atasnya, yang batas-batasnya sebagai berikut :

SHM 0070/2003 untuk ukuran ± 78 m² (tujuh puluh delapan meter persegi) batas-batas nya sebagai berikut :

 - Sebelah utara berbatasan dengan jalan setapak ;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan Ir . Soekarno
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah SHM 0071/2003
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah yang dikuasai oleh Andi abdul Adjis

SHM 0071/2003 untuk ukuran ± 78 m² (tujuh puluh delapan meter persegi) batas-batasnya sebagai berikut :

 - Sebelah utara berbatasan dengan jalan setapak
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan Ir Soekarno
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah dan bangunan milik orang tua Penggugat .
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah yang dikuasai oleh Andi abdul Adjis.

Berdasarkan jual beli dengan Turut Tergugat (Nifsu Saban);
3. Bahwa oleh karena jual beli atas obyek sengketa atas harta warisan orang tua Penggugat telah dilakukan oleh Tergugat dengan Turut Tergugat tanpa diketahui dan sepengetahuan ahli waris yang lain maka jual beli atas obyek sengketa menurut Penggugat jual beli tersebut cacat hukum sehingga Perbuatan



Tergugat yang menguasai tanah dan rumah peninggalan orang tua penggugat secara melawan hak adalah Perbuatan melawan hukum (onrecht matigedaad) maka segala bentuk surat-surat dan akta jual beli tanah serta setifikat Hak Milik diatas tanah sengketa adalah cacat hukum.

Menimbang, bahwa atas dalil pokok gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya adalah ;

- Bahwa Tergugat menguasai obyek sengketa berdasarkan jaul beli dengan adik Turut Tergugat dilakukan secara tunai dan terang sebab dilakukan dihadapan PPAT Camat Kendari sehingga terbit sertifikat hak milik atas nama Tergugat dan Penggugat (M.ARFA LATIEF) telah ikut menanda tangani akte jual beli dihadapan Camat Selaku PPAT bersama dengan saudara-saudara yang lain oleh karena perbuatan jual beli tersebut dilakukan dihadapan Camat/PPAT maka jual beli antara Tergugat dengan Turut Tergugat adalah sah menurut hukum dan bukan sebagai perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dengan demikian yang menjadi permasalahan pokok dalam perkara ini adalah “ apakah tanah sengketa sebagaimana dalam gugatan Penggugat merupakan harta warisan yang belum dibagi diantara para ahli waris sehingga perbuatan jual beli tanah dan bangunan antara tergugat dengan turut tergugat cacat hukum dan merupakan perbuatan melawan hukum “;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dibantah oleh Para Tergugat maka berdasarkan azas pembuktian “ siapa yang mendalilkan sesuatu hak maka ia wajib untuk membuktikannya dan sebaliknya pihak yang menyangkal wajib pula membuktikan sangkalannya (Pasal 1865 KUH Perdata jo Pasal 283 Rbg) ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya dipersidangan Penggugat telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda bukti **P -1** dan 2 (dua) orang saksi dibawah sumpah yaitu **FAISAL LATIF dan SITI RAHMAWATI**;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya dipersidangan Para Tergugat mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda bukti **T-1** sampai dengan **T-11** dan 2 (dua) orang saksi yaitu **ARIFUDIN TJAMING dan MUKSIN, BSW** ;

Menimbang, bahwa bukti P-1 adalah berupa sertifikat Hak milik No. 247 tahun 1980 telah terbukti fakta bahwa Bukti P-1 awalnya tercatat atas nama H ABDUL LATIEF kemudian telah mengalami perubahan berdasarkan surat keterangan waris tanggal 23 juni 1980, dan sebagai pemegang hak milik Para ahli waris dari Alm H. ANDI ABDUL LATIEF, dengan luas tanah 594 m2 (lima ratus Sembilan puluh empat meter persegi) kemudian mengalami perubahan luasnya



menjadi 436 m2 (empat ratus tiga puluh enam meter persegi) karena adanya pemisahan dengan hak milik no. 00070 dengan luas 80 m2 dan 00071 dengan luas 78 M2 ;

Menimbang, bahwa dari bukti P-1 berhubungan dengan bukti-bukti surat Tergugat yaitu bukti T-2 dan bukti T-3 berupa sertifikat Hak milik no. 00070 dan 00071 atas nama tergugat dengan luas masing-masing 80 m2 dan 78 m2 diperoleh fakta hukum bahwa bukti T-2 dan T-3 diperoleh tergugat berdasarkan akta jual beli dengan Turut tergugat dan Faisal Latif sebagaimana bukti T-1 dan T-4 yang dilakukan pada tahun 2002 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 dan keterangan saksi –saksi Penggugat maupun Tergugat yaitu saksi Faisal latief, saksi Siti Rahmawati , saksi Arifudin Tjaming dan saksi Muchsin, Bsw. dipersidangan masing-masing pada pokoknya telah menerangkan bahwa obyek sengketa asalnya dari hak milik (alm) H. Abdul Latif yang kemudian sebahagian telah dijual oleh Ahli warisnya yaitu Faisal Latif, Nifsu Saban, dan Siti Murni, kepada Tergugat diperoleh fakta hukum bahwa obyek sengketa berasal dari bukti P-1 atas nama Para Ahli waris H. Abdul Latif, dan selanjutnya yang perlu dipertimbangkan adalah apakah jual beli yang dilakukan oleh Tergugat atas obyek sengketa sebagaimana bukti T-1 dan T-4 tersebut adalah sah menurut hukum oleh karena menurut Penggugat jual beli atas obyek sengketa tersebut dilakukan tanpa sepengetahuan ahli waris yang lain ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-2 dan T-3 dihubungkan dengan keterangan saksi penggugat yaitu saksi FAISAL LATIF yang pada pokoknya menerangkan ;

- Bahwa, saksi mengetahui bahwa sebagian tanah dan rumah yang menguasai sekarang adalah Tergugat dan tergugat memperoleh melalui jual beli dengan saksi yang jual belinya pada saat itu dilakukan di Kantor Camat Benu-benu Kendari ;
- Bahwa, sebagian tanah dan rumah yang saksi jual kepada Tergugat tersebut merupakan bagian warisan saksi dan dari penjualan kepada tergugat saksi memperoleh pembayaran uang sebesar Rp.30.000.000.-(tiga puluh juta rupiah);
- Bahwa, pada saat saksi melakukan jual beli dengan Tergugat ahli waris lain juga mengetahui, dan setahu saksi bagian dari turut Tergugat (Nifsu Saban) dan Murni juga dijual kepada Tergugat namun saksi tidak mengetahui berapa harga pembayarannya dari tergugat.;

Dan berdasarkan keterangan saksi SITI RAHMAWATI yang pada pokoknya menerangkan ;



- Bahwa, saksi mengetahui yang menguasai obyek sengketa berupa tanah dan rumah sekarang adalah Tergugat dan Tergugat memperolehnya dengan cara jual beli dengan adik saksi yaitu Faisal Latief, Nifsu Saban dan Murni dan jual beli dilakukan pada tahun 2002;
- Bahwa, sepengetahuan saksi tanah dan bangunan yang dijual oleh Faisal Latief, Nifsu Saban dan Murni merupakan harta warisan orang tua saksi yang belum dibagi-bagi kepada ahli waris dan saksi keberatan dengan adanya penjualan kepada tergugat tersebut meskipun saksi tahu adik-adik saksi tersebut juga berhak untuk mendapatkan harta warisan;
- Bahwa, saksi mengetahui sebelum ada penjualan atas sebagian tanah dan bangunan oleh adik-adik saksi tersebut tanah dan bangunan telah dipetak-petak dan yang terjual ada 4 kamar dari 3 penjual yaitu adik-adik saksi Faisal latif, Nifsu Saban dan Murni;

Dan berdasarkan keterangan saksi Tergugat yaitu Saksi ARIFUDIN TJAMING yang menerangkan;

- Bahwa, saksi mengetahui jual beli tanah dan bangunan tersebut terjadi pada tahun 2002, dan yang menjual adalah Faisal, Nifsu Saban dan Murni dan pembelinya adalah Penggugat ;
- Bahwa, saksi mengetahui adanya jual beli tersebut karena pada saat itu saksi yang mengetahui adanya papan tulisan di tanah dan bangunan milik Penggugat yang isinya bahwa " tanah dan rumah ini dijual " kemudian saksi memberitahukan kepada Tergugat dan oleh Tergugat kemudian saksi disuruh untuk menghubungi pemiliknya dan pemilik rumah pada saat itu membenarkan kemudian saksi sampaikan lagi kepada Tergugat ;
- Bahwa, setelah itu saksi mengetahui Tergugat kemudian membeli sebagian tanah dan bangunan rumah tersebut dengan Nifsu Saban, Faisal Latif dan Murni dan saksi hanya sebatas penghubung dalam jual beli tersebut dan tidak terlibat dalam pembayaran maupun dalam pembuatan akta jual beli;
- Bahwa, saksi masih ingat pada saat jual beli sebagian tanah dan bangunan antara Tergugat dengan Nifsu Saban, Faisal Latif dan Murni, diketahui oleh ahli waris yang lain yaitu SITI, ABDUL RAJAK, YUSUF, MURNI dan TITI dan seingat saksi mereka ikut menanda tangani persetujuan jual belinya dan saksi yang mengantar surat persetujuan ahli waris yang menyetujui adanya jual beli tersebut;

Dan keterangan saksi MUCHSIN, B.SW. yang menerangkan ;

- Bahwa, saksi mengetahui luas tanah dan bangunan yang disengketakan adalah 3,5 x 30 meter, dan saksi mengetahui karena saksi yang menjadi saksi dalam jual



beli yang dilakukan oleh Nifsu Saban dengan tergugat dan jual belinya pada saat itu dilakukan di kantor Camat/PPAT sekitar tahun 2002 dan pada saat itu saksi bekerja di Kantor Camat Kendari Barat;

- Bahwa, setahu saksi tanah dan bangunan yang dijual oleh Nifsu Saban kepada Tergugat adalah merupakan warisan dari orang tuanya, karena sebelum terjadi penandatanganan jual beli saksi sudah memberitahukan kepada ahli waris yang lain yaitu M Arfa Latif bahwa adiknya akan jual tanah dan bangunan dan dijawab tidak apa karena yang dijual adalah bagianya Nifsu Saban;
- Bahwa, saksi mengetahui dan mendengar selain Nifsu Saban yang menjual tanah dan bangunan kepada Tergugat juga ada ahli waris yang lain yang juga menjual kepada Tergugat yaitu Faisal Latif dan Sitti Murni namun saksi tidak terlibat dalam jual belinya;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi tersebut menurut Majelis penjualan atas obyek sengketa dilakukan oleh sebagian dari ahli waris alm. H. Abdul Latif yaitu Turut Tergugat (Nifsu Saban), saksi Faisal Latif sendiri dan Siti Murni diperoleh fakta bahwa mereka menjual obyek sengketa kepada tergugat karena menganggap sebagai bagian warisannya dan dari keterangan saksi Siti Rahmawati sendiri dipersidangan menyatakan bahwa saksi mengetahui bahwa obyek sengketa sebelumnya telah dipetak-petak oleh ahli waris alm H. Abdul Latif dan yang terjual ada 4 petak kamar dibeli oleh Tergugat, dan berdasarkan adanya fakta-fakta tersebut maka menurut Majelis penjualan atas obyek sengketa oleh turut tergugat, saksi Faisal Latif maupun saksi Siti Murni sebagaimana bukti T-1 , T-4 dan T-5 dilakukan dengan sepengetahuan dari ahli waris yang lain dan menurut majelis maka penjualan atas obyek sengketa yang dilakukan oleh tergugat dengan Turut Tergugat dan ahli waris yang lain yaitu saksi Faisal Latif dan Siti Murni adalah sah menurut hukum meskipun telah terbukti bahwa obyek sengketa merupakan bagian dari SHM No. No. 247 tahun 1980 atas nama Para Ahli waris alm. H. Abdul Latif dan turut tergugat, saksi Faisal Latif dan Siti Murni juga merupakan ahli waris dari Alm. H. Abdul Latif dan mereka menjual obyek sengketa berdasarkan hak waris yang dimiliki hal ini sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No.116/K/Sip/1967 tanggal 3 April 1968 yang dalam pertimbangannya menyatakan ;

“ Penjualan hak waris atas warisan yang belum dibagi-bagi tidaklah bertentangan dengan hukum adat ataupun hukum Islam, sedang untuk penjualan hak waris ini ahli waris yang menjualnya tidak diharuskan meminta persetujuan terlebih dahulu dari ahli waris yang lain” ;



Menimbang, bahwa bukti-bukti T-1, T-4 dan T-5 adalah merupakan akta jual beli atas obyek sengketa masing masing nomor 09/KDI/X/2002 tanggal 21 Oktober 2002, Nomor : 10/KDI/X/2002, Tanggal 21 Oktober 2002 dan bukti surat T-6 ,sampai dengan T-11 adalah berupa surat surat pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah sengketa atas nama tergugat menurut majelis meskipun bukti-bukti tersebut bukan merupakan tanda bukti kepemilikan atas suatu bidang tanah dan hanya untuk menentukan besarnya pajak atas tanah namun timbulnya bukti-bukti tersebut menunjukkan bahwa Tergugat telah menguasai tanah sengketa berdasarkan jual beli yang telah dilakukan ;

Menimbang, bahwa dari bukti surat tersebut yaitu bukti T-1, T-4 dan T-5 telah menjadi dasar adanya peralihan SHM nomor ; 00070 tahun 2003 dan 00071 tahun 2003 dari SHM No. 247 tahun 1980 atas nama H. Abdul Latif peralihan yang dilakukan oleh Tergugat terhadap obyek sengketa adalah merupakan bukti autentik yang dibuat dihadapan Pejabat Umum (PPAT) maka menurut Majelis sekalipun telah terbukti bahwa asal tanah sengketa berasal dari sertifikat Nomor : nomor : 247 tahun 1980 atas nama H. ABDUL LATIF yang diberi tanda bukti P-1, maka menurut Majelis sebagaimana telah dipertimbangkan diatas bahwa untuk penjualan obyek sengketa atas harta warisan yang merupakan hak pewaris yang belum dibagi kepada ahli waris yang lain , tidak harus dengan persetujuan ahli waris lainnya maka dengan adanya fakta tersebut menurut Majelis jual beli yang telah dilakukan oleh tergugat tidak terdapat adanya kecacatan dalam jual beli atas obyek sengketa dan jual beli tersebut telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat 1 PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah maka menurut Majelis jual beli yang dilakukan oleh Tergugat tersebut tersebut adalah sah menurut hukum dan Tergugat haruslah dianggap sebagai pembeli yang beretiket baik dan hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor : 251.K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 yang kaidahnya. "Pembeli beritikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah " maka penguasaan obyek sengketa dan segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat atas obyek sengketa adalah sah menurut hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka menurut Majelis tergugat telah dapat membuktikan dalil-dalil jawabannya bahwa tanah sengketa adalah milik Tergugat berdasarkan akta jual beli sebagaimana bukti T-1. T-4 dan T-5 sehingga penguasaan tanah sengketa oleh Tergugat adalah sah dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum dan berdasarkan pertimbangan diatas



menurut Majelis, Penggugat tidak dapat membuktikan dalil pokok gugatan bahwa jual beli atas obyek sengketa oleh tergugat cacat hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil pokok gugatannya sebagaimana dalam petitum gugatan No.6 untuk menyatakan jual beli antara Tergugat dengan Turut Tergugat sebagai perbuatan melawan hukum maka terhadap petitum gugatan ini haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan no. 2 dan 3 untuk menyatakan sah SHM No.247 /1980 atas nama H ABDUL LATIF dengan luas 594 meter oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil pokok gugatan bahwa jual beli atas obyek sengketa batal demi hukum atau cacat hukum dan berdasarkan catatan terakhir SHM No. 247/1980 setelah adanya penjualan telah mengalami perubahan-perubahan dan luasnya tinggal 436 M2 (empat ratus tiga puluh enam meter persegi) maka terhadap petitum ini haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum gugatan no.2 , 3 dan 6 ditolak maka petitum no.4, 5, 7,8, 9 ,10, 12, 13 dan 14 karena bersumber pada petitum no. 6 haruslah ditolak pula ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan no. 11 mengenai sita jaminan terhadap tanah sengketa, oleh karena selama pemeriksaan perkara ini Majelis tidak meletakkan sita jaminan terhadap tanah sengketa maka terhadap petitum gugatan no.11 ini haruslah ditolak pula ;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil pokok gugatannya maka Para Penggugat berada dipihak yang kalah dan dihukum untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini, yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas maka menurut majelis gugatan Para Penggugat haruslah ditolak seluruhnya ;

Memperhatikan : Ketentuan Pasal-pasal Rbg, serta ketentuan perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini. ;

M E N G A D I L I :

I. DALAM EKSEPSI ;

- Menolak eksepsi tergugat seluruhnya;

II. DALAM POKOK PERKARA ;

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;



- Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.1.951.000.- (satu juta Sembilan ratus lima puluh satu ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 29 Juli 2013 oleh kami SUNARYANTO,SH.MH. sebagai Hakim Ketua Majelis, WIYONO, SH. dan MUHAMAD YUSUF KARIM, SH.M.Hum. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari Rabu tanggal 31 Juli 2013 dalam suatu persidangan yang terbuka untuk umum, oleh Majelis Hakim tersebut diatas dengan dibantu oleh M. SALEH.P,SH. selaku Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh Kuasa Penggugat , Kuasa Tergugat dan Turut Tergugat ;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA ,

KETUA MAJELIS HAKIM,

Ttd.

Ttd.

WIYONO, SH

SUNARYANTO,SH.MH.

Ttd.

MUHAMAD YUSUF KARIM, SH.M.Hum.

Panitera Pengganti,

Ttd.

M. SALEH. P,SH.

Perincian biaya

- Biaya Pendaftaran	Rp. 30.000.-
- Biaya Panggilan	Rp.1.160.000.-
- Biaya transport P.S	Rp. 750.000.-
- M e t e r a i	Rp. 6.000.-
- R e d a k s i	Rp. 5.000.-

Jumlah Rp.1.951.000.- (satu juta Sembilan ratus lima puluh satu ribu rupiah).