



**P U T U S A N**  
**Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Kdi**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.**

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

**H. Herry Asiku, S.E.**, berkedudukan di Jl. Sultan Hasanudin No. 67  
Kelurahan Tipulu Kecamatan Kendari Barat Kota  
Kendari, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT** ;

Dalam perkara ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya yaitu **IBRAHIM, SH.MH. dan FATWA AL YUSAK, SH.** Keduanya Advokat / Pengacara berkanor di Jalan Made Sabara II No. 9A Kelurahan Korumba Kota Kendari dan bertindak selaku kuasa hukum berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 11 April 2017 dan surat kuasa tersebut telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 28 April 2017 dibawah No. Leg. 188/Pdt/IV/2017PN.Kdi.

**LAWAN:**

**1. Njo.Winyoto Gunawan**, bertempat tinggal di BTN Lepo-Lepo Permai Blok 6 No. 11 Kelurahan Wundudopi Kecamatan Baruga Kota Kendari , selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

**2. Mbatong**, bertempat tinggal di Jalan H. Lamuse Kelurahan Lepo-lepo Kecamatan Baruga Kota Kendari , selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

dan selanjutnya kesemuanya disebut sebagai **PARA TERGUGAT**;

Dalam perkara ini Para Tergugat diwakili oleh Kuasa Hukumnya yaitu : **M. KAMAL S, SH., MH, dan ABDUL RAHMAN, SH.** kesemuanya Advokat pada KANTOR ADVOKAT/KONSULTAN HUKUM "**M. KAMAL S, SH., MH, dan ABDUL RAHMAN, SH.**" di Jalan Brigjen Katamso Lorong Bolubu No. 5 Kelurahan Baruga Kota Kendari dan bertindak selaku kuasa hukum

*Halaman 1 dari 28 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Kdi.*



berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Mei 2017 dan surat kuasa tersebut telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 17 Mei 2017 dengan Leg.Nomor : 220/Pdt.G/V/2017/PN.Kdi ;

Pengadilan Negeri Tersebut ;

Setelah membaca surat-surat yang berkaitan dengan perkara ini ;

Setelah mendengar kedua belah pihak berperkara ;

#### **TENTANG DUDUK PERKARANYA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 28 April 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 17 Mei 2017 dalam Register Perkara Nomor 30/Pdt.G/2017/PN.Kdi, adapun yang mendasari Penggugat sehingga gugatan tersebut diajukan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah, seluas kurang lebih : seluas 6.446 M2 (enam ribu empat ratus empat puluh enam meter persegi), yang terletak di Kelurahan Lepo-Lepo Kecamatan Mandonga Kota Kendari, berdasarkan sertifikat Hak Milik No. 529 tahun 1982. Atas nama Penggugat.

Dengan batas-batas dahulu sebagai berikut :

- Sebelah Utara : berbatas dengan Tanah Negara
- Sebelah Selatan : berbatas dengan Tanah Negara
- Sebelah Timur : berbatas dengan Tanah Negara
- Sebelah Barat : berbatas dengan Tanah Negara

Adapun batas-batas sekarang adalah sebagai berikut ;

- Sebelah Utara : berbatas dengan Ny. HARIATI HAMID HASAN
- Sebelah Selatan : berbatas dengan Jalan Boulevard
- Sebelah Timur : berbatas dengan LA ABO
- Sebelah Barat : berbatas dengan tanah VIVI CADDI

Halaman 2 dari 28 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Kdi.



2. Bahwa tanah tersebut Penggugat peroleh dengan cara membeli dari Safaruddin, berdasarkan Akta jual beli No. 593/37/V/1987 tertanggal 28 Januari 1987. PPAT Kecamatan Mandonga.
3. Bahwa Pada awalnya tanah milik penggugat berdasarkan sertifikat hak milik seluas 9.998 M2 (sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh delapan meter persegi), dan selanjutnya pada tanggal 02 Agustus 2001 sebagian dari tanah milik penggugat seluas 3.552 M2 (tiga ribu lima ratus lima puluh dua meter persegi), di bebaskan oleh pemerintah kota kendari guna pembuatan jalan Bolivard, berdasarkan surat yang dikeluarkan oleh Wali Kota Kendari No. 592.21/1781 perihal Biaya Pengadaan Tanah.
4. Bahwa setelah dilakukan pembebasan lahan yang dipergunakan untuk jalan maka tanah penggugat yang sebelumnya memiliki luas tanah 9.998 M2 (sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh delapan meter persegi) tersisa seluas 6.446 M2 (enam ribu empat ratus empat puluh enam meter persegi);
5. Bahwa tanah milik penggugat tersebut diatas penggugat kuasai secara terus menerus dengan cara menempatkan orang untuk bercocok tanam.
6. Bahwa pada sekitar tahun 2012 tanpa sepengetahuan penggugat tergugat II mengajukan permohonan sertifikat diatas tanah milik penggugat dan selanjutnya tergugat mengalihkan kepada tergugat I dengan cara tidak sah dan melawan hukum.
7. Bahwa saat ini tanah milik penggugat tersebut dikuasai secara tidak sah dan melawan hukum oleh tergugat I dengan mengakui, menguasai dan menghalang-halangi Penggugat untuk memanfaatkan tanah milik penggugat tersebut;
8. Bahwa tanah milik penggugat tersebut awalnya adalah tanah berupa gunung/bukit sekitar kurang lebih 20 meter dari dasar tanah dan oleh tergugat I meratakan tanah tersebut sejajar dengan jalan dan menjual tanah materialnya untuk di jadikan tanah timbunan

Halaman 3 dari 28 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Kdi.



9. Bahwa perbuatan para tergugat, yang menguasai, mengakui dan menghalang-halangi penggugat untuk memanfaatkan tanah milik penggugat tersebut, dan menjual material tanahnya untuk di jadikan tanah timbunan jelas merupakan tindakan tidak sah dan melawan hukum, untuk itu penggugat berhak menuntut ganti kerugian;
10. Bahwa atas perbuatan tergugat tersebut, penggugat telah berusaha menegur dan memperingatkan kepada para tergugat agar tidak mengakui, menguasai dan menghalang-halangi penggugat untuk memanfaatkan tanah tersebut akan tetapi tidak diindahkan oleh tergugat, olehnya itu terpaksa penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum ke Pengadilan Negeri Kendari;
11. Bahwa untuk menghindari kerugian dan adanya hambatan dalam pelaksanaan putusan pengadilan kelak, maka dimohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Kendari, berkenan memerintahkan tergugat dan siapapun juga yang berkaitan dengan tanah tersebut, agar tidak melakukan aktifitas diatas tanah obyek sengketa;
12. Bahwa untuk menghindari itikat buruk tergugat mengalihkan tanah obyek sengketa kepada pihak lain, maka dimohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Kendari berkenan melakukan penyitaan terhadap tanah obyek sengketa;
13. Bahwa oleh karena bukti kepemilikan penggugat sertifikat hak milik yang merupakan alat bukti sempurna olehnya itu penggugat memohon putusan Uit voerbaar bij voorraad yakni putusan yang dapat di jalankan terlebih dahulu walupun adanya banding dan kasasi dari pihak tergugat;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang telah dikemukakan diatas, maka dengan ini Penggugat memohon dengan hormat kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kendari, melalui Majelis Hakim Yang Mulia, kiranya berkenan memutuskan :

*Halaman 4 dari 28 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Kdi.*



**I. DALAM PROVISI :**

1. Memerintahkan tergugat dan siapapun juga berkaitan dengan obyek sengketa, untuk tidak melakukan kegiatan dalam bentuk apapun diatas tanah obyek sengketa sampai dengan adanya putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (incrah);
2. Menghukum tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp.200.000.- setiap hari, dalam hal tergugat tidak mentaati putusan pengadilan;

**II. DALAM POKOK PERKARA :**

**PRIMAIR :**

1. Mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Kendari;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah obyek sengketa seluas 6.446 M2 (enam ribu empat ratus empat puluh enam meter persegi) adalah tanah milik sah penggugat, berdasarkan sertifikat Hak Milik No. 529 tahun 1982 atas nama HERRY ASIKU, SE ;
4. Menyatakan bahwa perbuatan para tergugat menguasai, mengakui, mengalihkan dan menghalang-halangi penggugat memanfaatkan dan menjual material tanah hak milik Penggugat adalah merupakan perbuatan tidak sah dan melawan hukum;
5. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 3233 tahun 2012 atas nama Njo Winyoto Gunawan Surat Ukur no 72 / Lepo-Lepo / 2012 serta akta-akta dan surat-surat lainnya, yang menyangkut tanah obyek sengketa yang dimiliki dan dibuat oleh para tergugat dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum serta tidak mengikat;
6. Menghukum tergugat dan siapapun juga yang berkaitan dengan obyek sengketa, untuk segera mengosongkan tanah obyek sengketa dan menyerahkan kepada penggugat dalam keadaan sempurna tanpa syarat apapun;

*Halaman 5 dari 28 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Kdi.*



7. Menghukum tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara;
8. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu, meskipun tergugat menyatakan banding atau kasasi (Uit voerbaar bij voorraad);

#### **SUBSIDAIR**

Dalam peradilan yang baik mohon keadilan yang seadil-adilnya (**ex aequo et bono**);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan, Penggugat dan Para Tergugat telah datang menghadap Kuasa Hukumnya masing-masing di persidangan.

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

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 21 Juni 2017, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat dimana isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat tanpa ada perubahan gugatan.

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat telah mengajukan jawabannya tanggal 19 Juni 2017 dan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

#### **DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa Penggugat menghajukan gugatan terhadap tanah yang letak, ukuran dan batas-batas tanah SHM No. 03233/Kel. Lepo-Lepo atas nama Njo Winyoto Gunawan (tergugat I) yang sama sekali berbeda dengan tanah yang diklaim sebagai milik Penggugat, sehingga gugatan Penggugat kabur;
2. Bahwa perbedaan tersebut dapat terlihat pada batas-batas tanah, batas tanah Tergugat I, sebelah Utara berbatas dengan tanah dengan surat ukur No. 73/2012, sebelah Timur berbatas dengan tanah La Abo, sebelah selatan berbatas dengan Jalan Boulevard dan sebelah Barat berbatas

*Halaman 6 dari 28 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Kdi.*





dengan tanah La Sudi, berarti berbeda batas disebelah Utara dan Barat, dimana perbedaan batas tersebut mengakibatkan kaburnya gugatan Penggugat;

3. Bahwa demikian pula mengenai luas tanah, tanah Tergugat I dengan SHM No. 03233/Kel. Lepo-Lepo seluas 5.400 M2, sedangkan luas tanah Penggugat dengan SHM No. 529/Desa Lepo-Lepo seluas 9.998 M2 dikurangi dengan pelebaran jalan seluas 3.552 M2 sehingga luasnya menjadi 6.446 M2. Sebenarnya luas tanah Penggugat yang diambil jalan bukan seluas 3.552 M2 akan tetapi seluas 6.552 M2 sehingga tersisa tanah Penggugat seluas 3.446 M2. Dari kedua versi luas tanah Penggugat tersebut ternyata tidak ada yang sesuai dengan luas tanah milik Tergugat I yaitu 5.400 M2, sehingga dari segi ukuran tanah, gugatan Penggugat juga menjadi kabur (obscuurlibel);
4. Bahwa oleh karena itu, Tergugat I dan II memohon kepada Majelis Hakim kiranya menjatuhkan putusan

**Dalam Pokok Perkara**

Bahwa pada dasarnya Tergugat I dan II menolak seluruh dalil gugatan Penggugat dan memohon agar bagian eksepsi tersebut diatas dianggap sebagai satu kesatuan dengan bagian pokok perkara terurai dibawah ini.

1. Bahwa tidak benar dan tidak mungkin tanah yang diklaim sebagai milik Penggugat saling tindih dengan tanah milik Tergugat I, karena tanah yang diklaim sebagai milik Penggugat memanjang dari Barat ke Timur (serong/miring mengarah ke utara) sedangkan tanah milik Tergugat I memanjang dari selatan ke utara, sebagaimana dapat dibuktikan nanti melalui surat ukur (penjelasan batas tanah) pada masing-masing sertifikat, baik pada sertifikat Penggugat maupun pada sertifikat Tergugat I;
2. Bahwa selama Tergugat II menguasai tanah yang kemudian dijual kepada Tergugat I tidak pernah ada pihak lain yang mengakui sebagai miliknya dan tidak pernah pula ada pihak lain yang mengaku tumpang tindih dengan tanahnya dan setelah dibeli oleh Tergugat I juga tidak ada klaim selama beberapa tahun hingga Tergugat I mensertifikatkan pada tahun 2012 yaitu

*Halaman 7 dari 28 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Kdi.*



dengan surat ukur tanggal 25-10-2012 No. 72/Lepo-Lepo/2012, kemudian dilakukan penggantian blangko sertifikat pada tahun 2014 karena rusak terkena banjir.

3. Bahwa sehubungan dalil jawaban nomor 2 diatas, maka dalil gugatan Penggugat pada nomor 6 adalah tidak benar;

4. Bahwa keliru Penggugat mendalilkan bahwa tanah Penggugat yang diganti rugi untuk perluasan jalan Boulevard adalah 3.552 M2 karena yang benar, Surat Walikota Kendari tanggal 2-8-2001 No. 592.21/1781 perihal Biaya Pengadaan Tanah mencantumkan luas tanah Penggugat yang diganti rugi adalah 6.552 M2, sehingga sisa tanah penggugat dari SHM No. 529/Desa Lepo-Lepo tersebut hanya seluas 3.446 M2, oleh karena itu dalil gugatan Penggugat Nomor 3 dan 4 adalah tidak benar.

5. Bahwa antara tanah Penggugat dengan Tergugat I tidak saling berbatasan apalagi saling tumpang tindih, sehingga gugatan Penggugat benar-benar mengada-ada dan karena itu perbuatan Tergugat I atas tanah milik sebagai SHM No. 03233/Kel. Lepo-Lepo adalah sah dan tidak melawan hukum;

6. Bahwa semua dalil Penggugat yang tidak dijawab secara rinci dalam jawaban ini, mohon dianggap ditolak oleh Tergugat I dan II;

Berdasarkan hal-hal tersebut maka Tergugat I dan Tergugat II memohon kepada yang mulia majelis hakim kiranya menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ( Niet Ontvankelijke verklaard);

Dalam Pokok Perkara

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

Jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya.

*Halaman 8 dari 28 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Kdi.*





Menimbang bahwa atas jawaban Para Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan repliknya tanggal 05 Juli 2017 dan demikian pula halnya Para Tergugat telah mengajukan dupliknya tanggal 11 Juli 2017.

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

1. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 529 atas nama pemegang hak HERRY ASIKU, diberi tanda P.1;
2. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Paja Bumi dan Bangunan Tahun 2007 perkotaan atas nama wajib pajak H.HERRY AIKU, MBA, diberi tanda P.2;
3. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2008 atas nama wajib pajak H.HERRY AIKU, MBA, diberi tanda P.3;
4. 4Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2009 atas nama wajib pajak H.HERRY AIKU, MBA, diberi tanda P.4;
5. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Paja Bumi dan Bangunan Tahun 2010 perkotaan atas nama wajib pajak H.HERRY AIKU, MBA, diberi tanda P.5;
6. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2013 atas nama wajib pajak H.HERRY AIKU, MBA, diberi tanda P.6;
7. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Paja Bumi dan Bangunan Tahun 2014 perkotaan atas nama wajib pajak H.HERRY AIKU, MBA, diberi tanda P.7;
8. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Paja Bumi dan Bangunan Tahun 2015 perkotaan atas nama wajib pajak H.HERRY AIKU, MBA, diberi tanda P.8;
9. Fotocopy Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) tahun 2016 atas nama wajib pajak H.HERRY AIKU, MBA, diberi tanda P.9;
10. Fotocopy Surat Walikota Kendari perihal Biaya Pengadaan Tanah atas nama HERRY ASIKU yang ditandatangani oleh Walikota Kendari/Ketua Panitia Pengadaan Tanah, diberi tanda P.10;

*Halaman 9 dari 28 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Kdi.*



Kesemua alat bukti surat tersebut telah diberi bea meterai secukupnya serta telah dicocokkan dengan aslinya dan sesuai.

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

1. Fotokopi Akta Jual Beli No.2321/2012 tanggal 27 Desember 2012, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1
2. Fotokopi Sertipikat Tanda Bukti Hak Milik No.03233. Kelurahan Lepo-Lepo, Kecamatan Baruga, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara Surat Ukur Tanggal 25-10-2012 No.72/LepoLepo/2012, luas: 5.400 M2 atas nama NJO Winyoto Gunawan, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.2
3. Fotokopi SPPT Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2012 dan STTS Tahun 2013 an. Lambatong, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.3
4. Fotokopi SPPT Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2014 dan 2015 an. NJO Winyoto Gunawan, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.4
5. Fotokopi SPPT Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2016 dan 2017 an. NJ 0 Winyoto Gunawan, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.5
6. Fotokopi Akta Jual Beli No. 593/37/1/1987 tanggal 28-1-1987, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.6
7. Fotokopi Surat Walikota Kendari tanggal 2-8-2001 Nomor 592.21/1781 prihal Biaya Pengadaan Tanah, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.7

Kesemua alat bukti surat tersebut telah diberi bea meterai secukupnya serta telah dicocokkan dengan aslinya dan sesuai kecuali alat bukti surat diberi tanda T.6, tanpa ditunjukan aslinya.

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti berupa surat tersebut di atas, Penggugat melalui kuasa hukumnya telah pula menghadirkan alat bukti

*Halaman 10 dari 28 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Kdi.*



berupa saksi-saksi dipersidangan yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi ALBRAEN HAENUDDIN, lahir di Kendari, tanggal 09 September 1971, umur 46 tahun, jenis kelamin laki-laki, agama Islam, kebangsaan Indonesia, tempat tinggal Jln. R. Suprpto No. 77 F RT. 016 RW. 004 Kelurahan Mandonga Kecamatan Mandonga Kota Kendari, pekerjaan Wiraswasta dan saksi menyatakan kenal dengan H. Herry Asiku, S.E. (Penggugat ) namun tidak memiliki hubungan keluarga dan tidak terikat hubungan kerja dengan Penggugat, selanjutnya Saksi menyatakan tidak kenal dengan Njo. Winyoto Gunawan (Tergugat I) serta tidak memiliki hubungan keluarga dan tidak terikat hubungan kerja dengan Tergugat I selanjutnya Saksi menyatakan kenal dengan Mbatong (Tergugat II) dan tidak memiliki hubungan keluarga dan tidak terikat hubungan kerja dengan Tergugat II dan menerangkan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena pernah menjadi karyawan ditoko Penggugat yaitu toko "Sinar Jaya" dan mengetahui tentang kepemilikan tanah Penggugat yang terletak di jalan boulevard.
- Bahwa pengetahuan saksi karena saksi yang ditugaskan oleh Penggugat untuk mengontrol pekerja yang bertugas membabat dilokasi tersebut dengan koordinator pekerja yaitu pak Nasir.
- Bahwa Penggugat memperoleh tanah tersebut dari membeli kepada Safaruddin yang bekerja di LLAJ dengan perkiraan luas sekitar kurang lebih satu hektar.
- Bahwa tanah tersebut telah ada sertifikatnya dan saksi mengetahuinya sekitar tahun 1988 – 89 karena diberikan fotocopynya oleh Penggugat untuk kepentingan mengontrol tanah tersebut.
- Bahwa tanah tersebut yang dahulunya diperkirakan luasnya sekitar satu hektar, sekarang sisa separuhnya karena terkena pelebaran jalan pada bagian selatan tanahnya Penggugat.
- Bahwa atas pelebaran jalan yang mengambil tanah Penggugat tersebut, walikota telah memberikan ganti rugi kepada istri Penggugat.

Halaman 11 dari 28 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Kdi.



- Bahwa tanah Penggugat tersebut sekarang sudah rata dengan tanah karena dulunya berbukit-bukit dan saksi tidak mengetahui siapa yang meratakannya.
- Bahwa saksi kenal dengan Mbatong karena sering bertemu diatas lokasi tanahnya Penggugat.

2. Saksi AMIR B lahir di Kendari, tanggal 05 Mei 1969, umur 48 tahun, jenis kelamin laki-laki, agama Islam, kebangsaan Indonesia, tempat tinggal Jl. H. Lamuse RT. 013 RW. 006 Kelurahan Lepo - Lepo Kecamatan Baruga Kota Kendari, pekerjaan Wiraswasta dan saksi menyatakan menyatakan kenal H. Herry Asiku, S.E. (Penggugat ) namun tidak memiliki hubungan keluarga dan tidak terikat hubungan kerja dengan Penggugat, selanjutnya Saksi menyatakan tidak kenal dengan Njo. Winyoto Gunawan (Tergugat I) serta tidak memiliki hubungan keluarga dan tidak terikat hubungan kerja dengan Tergugat I selanjutnya Saksi menyatakan kenal dengan Mbatong (Tergugat II) dan tidak memiliki hubungan keluarga dan tidak terikat hubungan kerja dengan Tergugat II dan menerangkan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengetahui tanah yang disengketakan dalam perkara ini adalah milik Penggugat karena saksi pernah bekerja bersama ayah saksi yaitu Alm. Beddu.
- Bahwa saksi bersama ayah saksi dan Nasir bertugas membersihkan tanah Penggugat dengan cara membabat di lokasi tanah sengketa.
- Bahwa luas tanah yang disengketakan sekarang sekitar satu hektar dan saksi mengetahuinya karena ipar saksi yaitu Pak Nasir menunjukan beton-beton segi empat di empat titik.
- Bahwa lokasi tanah sengketa saat saksi bekerja disana berada diketinggian sekitar 7 (tujuh) meter diatas jalan.
- Bahwa tanah sengketa pernah terkena pemotongan karena dipergunakan sebagai pelebaran jalan.
- Bahwa yang bertugas menjaga tanah Penggugat setelah dibabat adalah pak Abidin.

Halaman 12 dari 28 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Kdi.



3. Saksi ARMAN, lahir di Kendari, tanggal 09 September 1971, umur 46 tahun, jenis kelamin laki-laki, agama Islam, kebangsaan Indonesia, tempat tinggal Jln. H. Lamuse No. 77 F RT. 003 RW. 002 Kelurahan Lepo - Lepo Kecamatan Baruga Kota Kendari, pekerjaan PNS dan saksi menyatakan menyatakan tidak kenal H. Herry Asiku, S.E. (Penggugat ) namun tidak memiliki hubungan keluarga dan tidak terikat hubungan kerja dengan Penggugat, selanjutnya Saksi menyatakan tidak kenal dengan Njo. Winyoto Gunawan (Tergugat I) serta tidak memiliki hubungan keluarga dan tidak terikat hubungan kerja dengan Tergugat I selanjutnya Saksi menyatakan kenal dengan Mbatong (Tergugat II) dan tidak memiliki hubungan keluarga dan tidak terikat hubungan kerja dengan Tergugat II dan menerangkan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa saksi adalah mantan Lurah Lepo-Lepo dari tahun 2010 – 2014.
- Bahwa dalam jabatan saksi sebagai Lurah, pernah mengeluarkan Surat keterangan Penguasaan Fisik atas sebidang tanah atas nama Mbatong.
- Bahwa awalnya saksi didatangi oleh seseorang atas nama Ibu Nur dengan membawa risalah dari Agraria dan meminta kepada saksi untuk menandatangani risalah tersebut.
- Bahwa saksi menolak untuk menandatangani karena pak H.Safaruddin datang menghadap kepada saksi dengan menyatakan bahwa surat penguasaan fisik yang dibuat atas nama Mbatong (Tergugat II) adalah tanah miliknya dengan memperlihatkan bukti pembelian berupa kwitansi dan bukti pembayaran pajak.
- Bahwa dengan adanya keberatan tersebut, saksi melakukan mediasi dengan memanggil Mbatong (Tergugat II) dan pak Safarudin namun setelah tiga kali panggilan, Mbatong (tergugat II) tidak pernah hadir sehingga saksi meneruskan laporan ini ke bapak Camat selaku atasan saksi.
- Bahwa di Kantor Kecamatan juga akan dilaksanakan mediasi namun setelah tiga kali panggilan, Mbatong (tergugat II) tidak pernah hadir sehingga saksi selanjutnya membuat surat pembatalan yang ditujukan

*Halaman 13 dari 28 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Kdi.*



kepada kantor Agraria dengan tembusan kepada Mbatong dan BPN Kota Kendari.

- Bahwa Ibu Nur pernah datang lagi kepada saksi dengan membawa surat Risalah Panitia A untuk penerbitan sertifikat namun saksi tetap menyampaikan bahwa saksi telah membuat surat pembatalan atas penguasaan fisik oleh Mbatong (Tergugat II).
- Bahwa tanpa sepengetahuan saksi karena sedang melakukan studi banding ke Jakarta, Sekretaris Lurah menyampaikan telah menandatangani risalah tersebut namun saksi kemudian bersurat kembali agar permohonan sertifikat tidak diproses.

Menimbang bahwa atas keterangan saksi-saksi tersebut diatas, Kuasa Hukum Penggugat maupun Para Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulannya masing-masing.

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti berupa surat tersebut di atas, Para Tergugat melalui kuasa hukumnya telah pula menghadirkan alat bukti berupa saksi-saksi dipersidangan yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi UDIN, lahir di Anggaberu, tanggal 17 Agustus 1947, umur 70 tahun, jenis kelamin laki-laki, agama Islam, kebangsaan Indonesia, tempat tinggal Jl. H. Lamuse RT. 016 RW. 007 Kelurahan Lepo – Lepo Kecamatan Baruga Kota Kendari, pekerjaan Petani / Pekebun dan saksi menyatakan menyatakan tidak kenal H. Herry Asiku, S.E. (Penggugat ) dan tidak memiliki hubungan keluarga serta tidak terikat hubungan kerja dengan Penggugat, selanjutnya Saksi menyatakan tidak kenal dengan Njo. Winyoto Gunawan (Tergugat I) dan tidak memiliki hubungan keluarga serta tidak terikat hubungan kerja dengan Njo. Winyoto Gunawan (Tergugat I) selanjutnya Saksi menyatakan kenal dengan Mbatong (Tergugat II) namun tidak memiliki hubungan keluarga dan tidak terikat hubungan kerja dengan Mbatong (Tergugat II) dan menerangkan hal-hal sebagai berikut :

*Halaman 14 dari 28 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Kdi.*





- Bahwa saksi mengetahui tanah yang disengketakan sekarang ini adalah tanah yang pernah diolah oleh Tergugat II pada tahun 1981 dengan luas sekitar satu hektar.
- Bahwa tanah tersebut pada saat itu masih berupa bukit-bukit.
- Bahwa Tergugat II tidak menguasai lagi tanah sengketa dan saksi hanya mendengar tanah sengketa telah dijual kepada orang cina namun saksi tidak tahu namanya.
- Bahwa batas-batas tanah milik Mbatong (Tergugat II) adalah sebelah utara berbatasan dengan La Idi, sebelah timur berbatasan dengan Pance, sebelah selatan berbatasan dengan La Suge dan sebelah barat berbatasan dengan Serra.
- Bahwa pada tahun 1982 saksi juga mendengar Tergugat II menjualnya kepada Safaruddin yang merupakan pegawai perhubungan.
- Bahwa saksi juga sering melihat Abidin mengambil kayu diatas tanah sengketa.
- Bahwa tanah tersebut saat ini telah rata namun saksi tidak tahu siapa yang meratakannya dan melihat ada alat berta yang menggusur tanah tersebut.

2. Saksi LIONG EFFENDY, lahir di Kendari, tanggal 07 Juli 1958, umur 59 tahun, jenis kelamin laki-laki, agama Kristen Katolik, kebangsaan Indonesia, tempat tinggal BTN Lepo – Lepo Permai Blok B6 No.11 RT. 003 RW. 002 Kelurahan Wundudopi Kecamatan Baruga Kota Kendari, pekerjaan Wiraswasta dan saksi menyatakan menyatakan tidak kenal H. Herry Asiku, S.E. (Penggugat ) dan tidak memiliki hubungan keluarga dan tidak terikat hubungan kerja dengan Penggugat, selanjutnya Saksi menyatakan kenal dengan Njo. Winyoto Gunawan (Tergugat I) serta memiliki hubungan keluarga karena Tergugat I merupakan Ipar Saksi selanjutnya Saksi menyatakan kenal dengan Mbatong (Tergugat II) pada saat transaksi pembelian tanah namun tidak memiliki hubungan keluarga dan tidak terikat hubungan kerja dengan Tergugat II dan menerangkan hal-hal sebagai berikut :

Halaman 15 dari 28 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Kdi.



- Bahwa saksi mengetahui yang dijadikan sengketa dalam perkara ini adalah masalah tanah yang terletak di Jalan Boulevard Kelurahan Lepo-Lepo Kecamatan Baruga Kota kendari.
- Bahwa tanah tersebut adalah milik Mbatong (Tergugat II) .
- Bahwa saksi mengetahui tanah tersebut milik Tergugat II karena sebelumnya anak Tergugat II menawarkan tanah sengketa kepada saksi dan saksi menginformasikan kepada Tergugat I sebagai ipar saksi.
- Bahwa Tergugat I bersedia membeli tanah sengketa tersebut pada tahun 2012 dengan harga Rp. 840.000.000,- (delapan ratus empat puluh juta rupiah) dengan ukuran 60m x 90m dengan luas total 5.400 meter persegi.
- Bahwa Tergugat II hanya memiliki Surat Keterangan Kepemilikan tahun 1996 dan Surat keterangan Kepemilikan dari Lurah tahun 2012 yang menerangkan tanah tersebut milik Mbatong (Tergugat II) dan PBB serta surat pernyataan Mbatong.
- Bahwa tidak ada kendala saat diproses oleh BPN sehingga terbit SHM atas nama Njo Winyoto Gunawan (Tergugat I) pada tahun 2012.
- Bahwa saksi tidak mengetahui batas-batas tanah sengketa dan hanya mengetahui dibagian belakang berbatsan dengan tanah pak Jude dan sebelah kanan berbatasan dengan pak La Abo.
- Bahwa saksi juga mengetahui adanya pembatalan surat keterangan kepemilikan oleh Mbatong Tergugat II yang ditujukan kepada BPN sekitar setahun setelah proses balik nama tersebut.

Menimbang bahwa atas keterangan saksi-saksi tersebut diatas, Kuasa Hukum Penggugat maupun Para Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulannya masing-masing.

Menimbang bahwa untuk mendapatkan kejelasan tentang obyek sengketa, Majelis Hakim telah melaksanakan pemeriksaan setempat (PS) pada tanggal 8 Nopember 2017 dengan dihadiri para pihak berperkara dan didampingi oleh Kuasa Hukumnya masing-masing.

Halaman 16 dari 28 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Kdi.



Menimbang, bahwa setelah Kuasa Hukum Penggugat dan Para Tergugat menyatakan cukup dengan Pembuktiannya, selanjutnya Majelis Hakim memberikan kesempatan untuk mengajukan kesimpulannya dan Penggugat serta Para Tergugat telah mengajukan kesimpulannya masing-masing tanggal 15 Nopember 2017 dan selanjutnya para pihak mohon putusan.

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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat selengkapanya adalah sebagaimana tertuang dalam surat gugatannya.

#### **DALAM PROVISI :**

Menimbang bahwa dalam surat gugatan Penggugat memuat adanya permohonan provisi dalam perkara ini berupa :

1. Memerintahkan tergugat dan siapapun juga berkaitan dengan obyek sengketa, untuk tidak melakukan kegiatan dalam bentuk apapun diatas tanah obyek sengketa sampai dengan adanya putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (incrah);
2. Menghukum tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp.200.000.- setiap hari, dalam hal tergugat tidak mentaati putusan pengadilan;

Dan atas permohonan provisi mana, Majelis Hakim tidak mengeluarkan penetapan atau melakukan tindakan hukum setelah mempertimbangkan secara hukum maka permohonan provisi tersebut dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya.

#### **DALAM EKSEPSI**

Menimbang Bahwa atas dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat telah mengajukan jawabannya dimana dalam jawabannya disamping membantah dalil-dalil gugatan Penggugat, juga mengajukan eksepsi atas gugatan Penggugat dan pada pokoknya menyatakan gugatan Penggugat kabur dengan alasan-alasan :

*Halaman 17 dari 28 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Kdi.*



1. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan terhadap tanah yang letak, ukuran dan batas-batas tanah SHM No. 03233/Kel. Lepo-Lepo atas nama Njo Winyoto Gunawan (tergugat I) yang sama sekali berbeda dengan tanah yang diklaim sebagai milik Penggugat, sehingga gugatan Penggugat kabur;
2. Bahwa perbedaan tersebut dapat terlihat pada batas-batas tanah, batas tanah Tergugat I, sebelah Utara berbatas dengan tanah dengan surat ukur No. 73/2012, sebelah Timur berbatas dengan tanah La Abo, sebelah selatan berbatas dengan Jalan Boulevard dan sebelah Barat berbatas dengan tanah La Sudi, berarti berbeda batas disebelah Utara dan Barat, dimana perbedaan batas tersebut mengakibatkan kaburnya gugatan Penggugat;
3. Bahwa demikian pula mengenai luas tanah, tanah Tergugat I dengan SHM No. 03233/Kel. Lepo-Lepo seluas 5.400 M2, sedangkan luas tanah Penggugat dengan SHM No. 529/Desa Lepo-Lepo seluas 9.998 M2 dikurangi dengan pelebaran jalan seluas 3.552 M2 sehingga luasnya menjadi 6.446 M2. Sebenarnya luas tanah Penggugat yang diambil jalan bukan seluas 3.552 M2 akan tetapi seluas 6.552 M2 sehingga tersisa tanah Penggugat seluas 3.446 M2. Dari kedua versi luas tanah Penggugat tersebut ternyata tidak ada yang sesuai dengan luas tanah milik Tergugat I yaitu 5.400 M2, sehingga dari segi ukuran tanah, gugatan Penggugat juga menjadi kabur (obscurelibel);

Menimbang bahwa atas eksepsi tersebut, Penggugat telah mengajukan bantahannya sebagaimana termuat dalam repliknya dengan menyatakan bahwa :

1. Bahwa dalil Tergugat I yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat kabur, dengan alasan bahwa letak ukuran dan batas-batas tanah yang dikalim sama sekali berbeda adalah pendapat yang sangat keliru dan tidak berdasar hukum sebab gugatan Penggugat sangat jelas menyebutkan letak, ukuran dan batas-batasnya telah bersesuaian dengan sertifikat hak milik dan keadaan lapangan saat ini. Untuk itu dimohon kiranya eksepsi para tergugat tersebut dikesampingkan.

Halaman 18 dari 28 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Kdi.



2. Bahwa dalil para tergugat yang mengatakan bahwa gugatan penggugat terjadi perbedaan batas yang mengakibatkan kaburnya gugatan penggugat adalah pendapat yang sangat keliru dan tidak berdasar hukum sebab fakta hukumnya tanah obyek sengketa telah sesuai dengan batas-batas dilapangan seperti apa yang didalilkan dalam gugatan, sehingga beralasan hukum eksepsi para Tergugat harus dikesampingkan.

Menimbang bahwa suatu gugatan dinyatakan mengandung “obscur libel” kabur jika terdapat ketidakjelasan terhadap dasar hukum gugatan dimana Penggugat tidak menguraikan secara jelas dasar dan alasan daripada gugatan, obyek gugatan berkaitan dengan ukuran atau batas-batas obyek sengketa yang berbeda antara yang termuat dalam gugatan dengan faktual dalam penguasaan Tergugat, petitum gugatan yang tidak dirinci secara jelas dan posita gugatan wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum.

Menimbang bahwa bilaman memperhatikan syarat-syarat gugatan mengandung kekaburan sebagaimana pengertian diatas dihubungkan dengan eksepsi Para Tergugat dan dalil-dalil gugatan Penggugat maka Majelis Hakim berpendapat didalam surat gugatan sudah menguraikan dengan jelas mengenai batas maupun luas tanah yang diajdikan sebagai obyek sengketa dalam perkara ini namun apakah dalam faktualnya terjadi perbedaan mengenai batas maupun luas, tentunya bergantung pada kemampuan Penggugat maupun Para Tergugat untuk membuktikannya dalam acara pembuktian sehingga eksepsi tersebut sudah memasuki pada ranah pembuktian pokok perkara dan patutlah secara hukum dikesampingkan dan dinyatakan tidak beralasan hukum sehingga eksepsi Para Tergugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya.

#### DALAM POKOK PERKARA

Menimbang bahwa dalil pokok gugatan Penggugat adalah tentang tanah dimana Penggugat mendalilkan dirinya memiliki sebidang tanah seluas kurang lebih : seluas 6.446 M2 (enam ribu empat ratus empat puluh enam meter persegi), yang terletak di Kelurahan Lepo-Lepo Kecamatan Mandonga Kota

*Halaman 19 dari 28 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Kdi.*



Kendari, berdasarkan sertifikat Hak Milik No. 529 tahun 1982. Atas nama Penggugat dengan batas-batas dahulu sebagai berikut :

- Sebelah Utara : berbatas dengan Tanah Negara
- Sebelah Selatan : berbatas dengan Tanah Negara
- Sebelah Timur : berbatas dengan Tanah Negara
- Sebelah Barat : berbatas dengan Tanah Negara

Dan adapun batas-batas sekarang adalah sebagai berikut ;

- Sebelah Utara : berbatas dengan Ny. HARIATI HAMID  
HASAN
- Sebelah Selatan : berbatas dengan Jalan Boulevard
- Sebelah Timur : berbatas dengan LA ABO
- Sebelah Barat : berbatas dengan tanah VIVI CADDI

Yang diperoleh dengan cara membeli dari Safaruddin, berdasarkan Akta jual beli No. 593/37/V/1987 tertanggal 28 Januari 1987. PPAT Kecamatan Mandonga.

Menimbang bahwa awalnya tanah milik penggugat berdasarkan sertifikat hak milik seluas 9.998 M2 (sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh delapan meter persegi), dan selanjutnya pada tanggal 02 Agustus 2001 sebagian dari tanah milik penggugat, seluas 3.552 M2 (tiga ribu lima ratus lima puluh dua meter persegi) di bebaskan oleh pemerintah kota kendari guna pembuatan jalan Bolivard, berdasarkan surat yang dikeluarkan oleh Wali Kota Kendari No. 592.21/1781 perihal Biaya Pengadaan Tanah sehingga tersisa 6.446 M2 (enam ribu empat ratus empat puluh enam meter persegi) dan dikuasai secara terus menerus dengan cara menempatkan orang untuk bercocok tanam.

Menimbang bahwa pada sekitar tahun 2012 tanpa sepengetahuan penggugat, tergugat II mengajukan permohonan sertifikat diatas tanah milik penggugat dan selanjutnya tergugat mengalihkan kepada tergugat I dengan mengakui, menguasai dan menghalang-halangi Penggugat untuk memanfaatkan tanah milik penggugat tersebut dimana tanah milik penggugat tersebut awalnya adalah tanah berupa gunung/bukit sekitar kurang lebih 20

*Halaman 20 dari 28 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Kdi.*





meter dari dasar tanah dan oleh tergugat I meratakan tanah tersebut sejajar dengan jalan dan menjual tanah materialnya untuk di jadikan tanah timbunan sehingga perbuatan para tergugat, yang menguasai, mengakui dan menghalang-halangi penggugat untuk memanfaatkan tanah milik penggugat tersebut, dan menjual material tanahnya untuk di jadikan tanah timbunan jelas merupakan tindakan tidak sah dan melawan hukum, untuk itu penggugat berhak menuntut ganti kerugian;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut, Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa surat diberi tanda P.1 – P.10 dan alat bukti berupa saksi sebanyak 3 (tiga) orang.

Menimbang bahwa atas gugatannya tersebut, Para Tergugat telah mengajukan jawabannya dan secara tegas membantah dengan menyatakan bahwa tidak benar antara tanah milik Penggugat saling tindih dengan tanah milik Tergugat I karena tanah milik Penggugat memanjang dari Barat ke Timur sedangkan tanah milik Tergugat memanjang dari selatan ke Utara sebagaimana alas hak masing-masing berupa sertifikat sehingga penguasaan Tergugat I atas tanah milik sebagaimana dalam SHM NO. 03233/Kel. Lepo-Lepo adalah sah dan tidak melawan hukum.

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, Para Tergugat telah mengajukan alat bukti berupa surat diberi tanda T.1 – T.7 dan alat bukti berupa saksi sebanyak 2 (dua) orang.

Menimbang bahwa mencermati dalil gugatan dan dalil jawaban Para Tergugat maka hampir semua dalil gugatan Penggugat ditolak oleh Para Tergugat sehingga selanjutnya Majelis Hakim akan menentukan beban pembuktian dalam perkara ini.

Menimbang bahwa memperhatikan alat bukti surat Penggugat maupun Para Tergugat, ternyata keduanya mengajukan alas hak atas tanah sengketa berupa sertifikat yaitu Penggugat berdasarkan sertifikat Hak Milik No. 529 tahun 1982. Atas nama Penggugat dan Para Tergugat berdasarkan sertifikat Hak Milik No. 03233/2012 Kel. Lepo-Lepo dengan penerbitan sertifikat tanggal 03-06-2014 atas nama Tergugat I.

*Halaman 21 dari 28 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Kdi.*



Menimbang bahwa dalam hukum pembuktian, kedua sertifikat Hak Milik tersebut tergolong sebagai akta autentik merupakan alat bukti yang paling sempurna kecuali bisa dibuktikan sebaliknya dan berdasarkan hal tersebut maka Majelis Hakim mempertimbangkan berdasarkan konstruksi hukum didasarkan pada riwayat penguasaan tanah sengketa oleh Penggugat maupun oleh Tergugat I sehingga keduanya dibebani pembuktian dalam perkara ini.

Menimbang bahwa memperhatikan alat bukti surat Penggugat diberi tanda P.1 berupa sertifikat Hak Milik No. 529 tahun 1982. Atas nama Penggugat, diperoleh fakta bahwa Penggugat memperoleh tanah sengketa berdasarkan Akta jual beli dibuat oleh dan dihadapan Abd. Samad, BA sebagai Kepala Wilayah Kecamatan Mandongga selaku PPAT tanggal 28-1-1987 No. 593/37/I/1987 dengan membeli kepada Safaruddin sebagai penjual sehingga harus diterima sebagai sebuah fakta bahwa Penggugat memiliki tanah sengketa secara sah menurut hukum.

Menimbang bahwa fakta kepemilikan tersebut lebih dipertegas lagi dengan adanya alat bukti surat P.2, P.3, P.4, P.5, P.6, P.7, P.8 dan P.9 kesemuanya berupa tanda bukti pembayaran pajak atas tanah sengketa oleh Penggugat sejak tahun 2007 – 2016 sehingga diperoleh konstruksi fakta berupa penguasaan tanah sengketa oleh Penggugat.

Menimbang bahwa fakta kepemilikan dan penguasaan tanah sengketa oleh Penggugat lebih dipertegas lagi dari keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat yaitu saksi Albraen Haenuddin Lamakka, saksi Amir B dan saksi Arman dimana kesemuanya adalah pekerja yang pernah bekerja diatas tanah sengketa atas suruhan Penggugat sehingga fakta-fakta diatas dapat diterima sebagai sebuah fakta hukum tentang kepemilikan tanah sengketa oleh Penggugat.

Menimbang bahwa fakta hukum tentang kepemilikan tanah sengketa lebih dipertegas lagi dengan adanya alat bukti surat diberi tanda P.10 yang memberikan fakta bahwa Penggugat yang telah menerima ganti rugi atas pengadaan tanah akibat adanya pelebaran jalan Boulevard atau jalan 40 atas tanah sengketa.

*Halaman 22 dari 28 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Kdi.*



Menimbang bahwa sebaliknya dengan memperhatikan alat bukti Tergugat I diberi tanda T-1 berupa akta jual beli tanggal 27 Desember 2012 No. 2321/2012, diperoleh fakta bahwa Tergugat II telah melakukan jual beli tanah sengketa dengan Tergugat I dan atas jual beli tersebut telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 03233/2012 Kel. Lepo-Lepo dengan penerbitan sertifikat tanggal 03-06-2014 atas nama Njo Winyoto Gunawan (alat bukti surat diberi tanda T-2).

Menimbang bahwa memperhatikan berita acara persidangan dengan agenda pemeriksaan setempat yang dilakukan Majelis Hakim dengan dihadiri oleh pihak-pihak berperkara, ternyata baik Penggugat maupun Para Tergugat menunjuk tanah yang sama sebagai tanah sengketa sehingga dapat disimpulkan bahwa Tergugat II ternyata telah melakukan jual beli atas tanah sengketa sebanyak dua kali yaitu jual beli pertama dilakukan antara Tergugat II dengan Safaruddin yang selanjutnya dijual kepada Penggugat dan jual beli kedua dilakukan antara Tergugat II dengan Tergugat I.

Menimbang bahwa bilamana fakta-fakta hukum diatas dihubungkan dengan ketentuan pasal 1320 KUHPdata yang menyatakan bahwa sahnya suatu perjanjian apabila memenuhi syarat :

- 1 Adanya kesepakatan kedua belah pihak, dimana belah pihak yang membuat perjanjian setuju mengenai hal-hal yang pokok dalam kontrak.
2. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum, dimana asas cakap melakukan perbuatan hukum, adalah setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya. Ketentuan sudah dewasa, ada beberapa pendapat, menurut KUHPdata, dewasa adalah 21 tahun bagi laki-laki, dan 19 th bagi wanita.
3. Adanya Obyek yaitu sesuatu yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian haruslah suatu hal atau barang yang cukup jelas.
4. Adanya kausa yang halal dimana dalam ketentuan Pasal 1335 KUHPdata, suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal, atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan

Halaman 23 dari 28 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Kdi.



hukum dan lebih tegas lagi isi perjanjian tidak dilarang undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.

Menimbang bahwa adanya fakta hukum dimana Tergugat II melakukan perjanjian jual beli atas tanah tanah sengketa dengan Tergugat I padahal tanah sengketa telah dijual kepada pihak lain sebelumnya yaitu Safaruddin yang selanjutnya dijual kepada Penggugat maka perjanjian jual beli antara Tergugat II dengan Tergugat I adalah perjanjian jual beli yang tidak memenuhi syarat sahnya sebuah perjanjian karena tidak memenuhi syarat adanya kausa yang halal.

Menimbang bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan diatas maka beralasan hukum untuk menyatakan bahwa tanah obyek sengketa seluas 6.446 M2 (enam ribu empat ratus empat puluh enam meter persegi) adalah tanah milik sah penggugat, berdasarkan sertifikat Hak Milik No. 529 tahun 1982 atas nama HERRY ASIKU, SE. dan perbuatan para tergugat menguasai, mengakui, mengalihkan dan menghalang-halangi penggugat memanfaatkan dan menjual material tanah hak milik Penggugat adalah merupakan perbuatan tidak sah dan melawan hukum sehingga beralasan hukum untuk menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 3233 tahun 2012 atas nama Njo Winyoto Gunawan Surat Ukur no 72 / Lepo-Lepo / 2012 serta akta-akta dan surat-surat lainnya, yang menyangkut tanah obyek sengketa yang dimiliki dan dibuat oleh para tergugat tidak mempunyai kekuatan hukum.

Menimbang bahwa melihat juga fakta dari tahun surat kepemilikan baik Penggugat maupun Tergugat, jelas tanda bukti kepemilikan Penggugat adalah lebih dulu terbit diatas tanah sengketa, maka adalah beralasan hukum secara otentik bukti Sertifikat Hak Milik No. 529 tahun 1982 tidak diragukan lagi menjadi bukti yang lebih positif dari bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik No. 03233/2012 Kel. Lepo-Lepo dengan penerbitan sertifikat tanggal 03-06-2014 milik Tergugat I.

*Halaman 24 dari 28 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Kdi.*



Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka petitum gugatan Penggugat pada angka (3), (4) dan (5) patutlah secara hukum untuk dikabulkan.

Menimbang bahwa konsekwensi hukum atas dikabulkannya petitum gugatan Penggugat pada angka (3), (4) dan (5) maka petitum gugatan Penggugat pada angka (6) patut pula secara hukum untuk dikabulkan dengan menyatakan menghukum para tergugat dan siapapun juga yang berkaitan dengan obyek sengketa, untuk segera mengosongkan tanah obyek sengketa dan menyerahkan kepada penggugat dalam keadaan sempurna tanpa syarat apapun;

Menimbang bahwa terhadap petitum-petitum gugatan penggugat selebihnya yaitu petitum pada angka (2) agar Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Kendari, Majelis tidak perlu mempertimbangkan lebih jauh lagi karena Majelis Hakim tidak pernah melakukan perbuatan hukum berkaitan dengan sita jaminan.

Menimbang bahwa terhadap petitum angka (8) tentang permohonan agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun tergugat menyatakan banding atau kasasi, pertimbangan terhadap hal ini digantungkan kepada ketentuan 191 ayat (1) RBG menjelaskan syarat-syarat yang harus dipenuhi hakim dapat menjatuhkan putusan serta merta, adalah gugatan didasarkan atas suatu alas hak yang berbentuk akta otentik, gugatan didasarkan atas akta di bawah tangan yang diakui, dan putusan serta merta yang didasarkan pada putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dan dihubungkan dengan materi dalam perkara ini dimana Penggugat telah mampu membuktikan secara hukum tentang kepemilikannya atas tanah sengketa berdasarkan alas hak berupa sertifikat Hak Milik No. 529 tahun 1982 atas nama HERRY ASIKU, SE. maka Majelis Hakim beralasan hukum untuk mengabulkan pula petitum gugatan Penggugat pada angka (8).

*Halaman 25 dari 28 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Kdi.*



Menimbang bahwa dengan mampunya Penggugat membuktikan dalil-dalil gugatannya dan dikabulkannya seluruh petitum gugatan Penggugat maka segala biaya yang timbul sehubungan dengan adanya gugatan ini, sesuai dengan pasal 193 Rbg maka Para Tergugat dihukum secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini.

Menimbang bahwa dengan dikabulkannya seluruh petitum pokok gugatan Penggugat maka gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya dan Majelis Hakim tidak perlu lagi lebih jauh mempertimbangkan alat-alat bukti baik berupa surat maupun saksi Penggugat dan Para Tergugat dalam perkara ini.

Mengingat akan ketentuan pasal pasal 1320 KUHPerdara dan ketentuan-ketentuan lain yang berkaitan dengan perkara ini ;

#### MENGADILI

##### DALAM PROVISI

- Menyatakan permohonan provisi Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya.

##### DALAM EKSEPSI

- Menyatakan eksepsi Para Tergugat tidak beralasan hukum;
- Menyatakan eksepsi Para Tergugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya.

##### DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa tanah obyek sengketa seluas 6.446 M2 (enam ribu empat ratus empat puluh enam meter persegi) yang terletak di Kelurahan Lepo-Lepo Kecamatan Mandonga Kota Kendari dengan batas-batas dahulu sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : berbatas dengan Tanah Negara

Halaman 26 dari 28 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Kdi.





- Sebelah Selatan : berbatas dengan Tanah Negara
- Sebelah Timur : berbatas dengan Tanah Negara
- Sebelah Barat : berbatas dengan Tanah Negara

Dan batas-batas sekarang adalah sebagai berikut ;

- Sebelah Utara : berbatas dengan Ny. HARIATI HAMID HASAN
- Sebelah Selatan : berbatas dengan Jalan Boulevard
- Sebelah Timur : berbatas dengan LA ABO
- Sebelah Barat : berbatas dengan tanah VIVI CADDI

adalah tanah milik penggugat, berdasarkan sertifikat Hak Milik No. 529 tahun 1982 atas nama HERRY ASIKU, SE ;

3. Menyatakan bahwa perbuatan para tergugat menguasai, mengakui, mengalihkan dan menghalang-halangi penggugat memanfaatkan dan menjual material tanah hak milik Penggugat adalah merupakan perbuatan tidak sah dan melawan hukum;
4. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 3233 tahun 2012 atas nama Njo Winyoto Gunawan Surat Ukur no 72 / Lepo-Lepo / 2012 serta akta-akta dan surat-surat lainnya, yang menyangkut tanah obyek sengketa yang dimiliki dan dibuat oleh para tergugat dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum.
5. Menghukum tergugat dan siapapun juga yang berkaitan dengan obyek sengketa, untuk segera mengosongkan tanah obyek sengketa dan menyerahkan kepada penggugat dalam keadaan sempurna tanpa syarat apapun;
6. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu, meskipun tergugat menyatakan banding atau kasasi (Uit voerbaar bij voorraad);
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara secara tanggung renteng dan hingga kini ditaksir sebesar Rp Rp2.121.000,00 (dua juta seratus dua puluh satu ribu rupiah)

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim pada Hari senin Tanggal 27 November 2017 oleh kami : TAJUDIN, S.H.

*Halaman 27 dari 28 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Kdi.*



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

selaku Ketua Majelis Hakim, A.A. GEDE SUSILA P, S.H., M.Hum. dan TAHIR, S.H. selaku Hakim-Hakim Anggota, Putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 6 Desember 2017 oleh Ketua Majelis Hakim tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota dan di bantu oleh A. DEWI ZUKHRUFI, S.H. Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Para Tergugat.

Majelis Hakim tersebut,  
Hakim-Hakim Anggota, Ketua,

1. A.A. GEDE SUSILA P, S.H., M.Hum. TAJUDIN, S.H.

2. TAHIR, S.H.

Panitera Pengganti,  
Ttd

A. DEWI ZUKHRUFI, S.H.

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran .....	:	Rp30.000,00;
2. Biaya Proses.....	:	Rp50.000,00;
3. Biaya Panggilan .....	:	Rp 365.000,00;
4. PNBP Panggilan .....	:	Rp15.000,00;
5. Biaya Pemeriksaan setempat. ....	:	Rp1.650.000,00;
6. Redaksi Putusan.....	:	Rp5.000,00;
7. Materai Putusan.....	:	Rp6.000,00;

Jumlah : Rp2.121.000,00;  
( dua juta seratus dua puluh satu ribu rupiah)

Halaman 28 dari 28 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Kdi.