



**PUTUSAN**

**Nomor 54/Pdt.G/2015/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.BADARUDDIN**, bertempat tinggal di Jl. DR.Sam Ratulangi No. 220 RT.01 RW.04 Kelurahan Mandonga Kecamatan Mandonga Kota Kendari, dalam hal ini memberikan kuasa kepada H.A.SULEMAN ZUBAIR, S.H., Advokat pada HASZ Law Offices, berkantor di Jl.S.Konaweha No. 1, Kel.Dapu-Dapura, Kec.Kendari Barat, Kendari, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 1 Juni 2015.

Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

**Lawan**

**IPDA ABD HALIM.S.**, bertempat tinggal di Jl. Bahagia Lrg. Halifah No. 2, Kelurahan Bonggoeya Kecamatan Wua-Wua Kota Kendari, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada LA ODE ABDUL KADIR, S.H., Advokat pada LA ODE ABD KADIR, SH DAN PARTNER, berkantor di Jl. Kapten Piere Tendean No. 07 B Lt.II Raha, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 1 Juli 2015;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 4 Juni 2015 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 8 Juni 2015 dalam Register Nomor 54/Pdt.G/2015/PN.Kdi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah yang terletak di Jalan Mekar Kompleks Pura Kelurahan Kadia Kecamatan Kadia dahulu Kelurahan Wua-Wua Kecamatan Mandonga Kota Kendari seluas 1360 M2 dengan batas-batasnya sebagai berikut :
  - sebelah Utara : Piter, S
  - sebelah Timur : Chaidir Nurdin
  - sebelah Selatan : Jalan Mekar

*halaman 1 dari 22 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2015/PN.Kdi.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- sebelah Barat : Asrul Razak

2. Bahwa tanah tersebut diatas (Poin 1) Penggugat peroleh berdasarkan pembelian dari ALI BUHAR pada tahun 2013 sesuai dengan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Irwan Addi Sanusi, SH, tanggal 12-7-2013 Nomor: 1465/2013 dan tanah tersebut telah bersertifikat Hak Milik Nomor : 7252 Kel.Wua-Wua, Gambar Situasi tanggal 25 Oktober 1995 Nomor 2085/1995 seluas 1.360 M2 atas nama Penggugat (Badaruddin);
3. Bahwa sebelum Penggugat membeli tanah milik Ali Buhar tersebut (tahun 2013) pada tahun 2002 saudara Abd.Halim, S (Tergugat) dengan tanpa hak telah menguasai tanah milik Ali Buhar tersebut dengan cara mendirikan pondok (rumah kecil non permanen) lalu kemudian disertai dengan tindakan pemagaran keliling kecuali sisi sebelah barat yang tidak dipagari oleh Tergugat dan dipersewakan sampai sekarang;
4. Bahwa luas tanah yang dikuasai oleh Abd.Halim.S (Tergugat) sebagaimana poin 3 tersebut di atas adalah  $\pm$  705 M2 dari luas keseluruhan 1.360 M2 dengan rincian sebagai berikut :
  - Lebar pada bagian Utara : 14,10 meter
  - Panjang pada bagian Timur : 46 meter
  - Lebar pada bagian Selatan : 16 meter
  - Panjang pada bagian barat : 47,70 meterDengan batas-batasnya:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan : Kintal H.Badaruddin (sisa daripada yang dikuasai oleh Tergugat)
  - Sebelah Timur berbatasan dengan : Chaidir Nurdin
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan : Jalan Mekar
  - Sebelah Barat berbatasan dengan : Tanah yang dikuasai Tergugat Yang dikuasai oleh Tergugat)

Yang selanjutnya dalam perkara ini disebut TANAH OBYEK SENGKETA.

5. Bahwa sebagai akibat daripada penguasaan tanah obyek sengketa oleh Tergugat yang merupakan milik Penggugat, maka Penggugat merasa sangat dirugikan baik secara materiil maupun in materiil karena Penggugat terhalang untuk melakukan aktifitas di atas tanah sengketa oleh karena itu perbuatan Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad);
6. Bahwa untuk menjamin isi gugatan ini, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk meletakkan sita jaminan atas obyek sengketa, agar tanah sengketa dalam perkara ini berjalan, Tergugat tidak memperjual belikan dan atau menyewakan dan atau memindahtangankan kepada pihak ketiga;

halaman 2 dari 22 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2015/PN.Kdi.

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa pemilikan Penggugat atas tanah sengketa tersebut didasarkan pada bukti-bukti yang kuat, akurat dan otentik, maka beralasan hukum bila putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun Tergugat mengajukan upaya perlawanan, banding dan kasasi;
8. Bahwa agar putusan perkara ini kelak berdaya paksa, sepatutnya Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari kelambatan mematuhi putusan ini.

Berdasarkan alasan-alasan Penggugat tersebut diatas, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari yang memeriksa perkara ini agar menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

### PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (conservatoir beslag) yang diletakan oleh Pengadilan Negeri Kendari.
3. Menyatakan hukum bahwa tanah obyek sengketa yang terletak di Jalan Mekar Kelurahan Kadia Kecamatan Kadia kota kendari seluas  $\pm$  705 M2 yang dipagari keliling oleh Tergugat kecuali pada bagian sisi bagian barat nya dan dipersewakan sampai sekarang dengan rincian:

- Lebar pada bagian Utara : 14,10 meter
- Panjang pada bagian Timur : 46 meter
- Lebar pada bagian Selatan : 16 meter
- Panjang pada bagian barat : 47,70 meter

Dengan batas-batasnya:

- Sebelah Utara berbatas dengan : Kintal H.Badaruddin (sisa daripada yang dikuasai oleh Tergugat)
- Sebelah Timur berbatas dengan : Chaidir Nurdin
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Jalan Mekar
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Tanah yang dikuasai Tergugat Yang dikuasai oleh Tergugat)

Adalah sah menurut hukum tanah milik Penggugat.

4. Menyatakan hukum bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat dengan cara mendirikan pondok (rumah kecil non permanen) lalu kemudian disertai dengan tindakan pemagaran keliling kecuali pada bagian sisi bagian barat nya dan dipersewakan sampai sekarang adalah perbuatan melawan hukum;

halaman 3 dari 22 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2015/PN.Kdi.

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

5. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan tanah sengketa dalam keadaan kosong kepada Penggugat secara seketika, sekaligus dalam keadaan baik dan utuh tanpa dibebani dengan syarat apapun;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp.500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan mematuhi putusan ini.
7. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada upaa perlawanan, banding atau kasasi yang diajukan Tergugat.
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

### SUBSIDAIR:

Jika Majelis Hakim berpendapat lain maka mohon putusan seadil-adilnya (Ex aequo et Bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan pertama yang diadakan oleh Pengadilan guna pemeriksaan perkara ini, Pihak Penggugat dan Tergugat hadir Kuasanya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk ANDRI WAHYUDI, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kendari sebagai Mediator dan upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, maka Kuasa Tergugat memberikan jawaban yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

### I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formal Yuridis atau gugatan Penggugat kabur sebab gugatan Penggugat subyeknya tidak jelas.
2. Subyek tidak jelas oleh karena seharusnya pihak yang digugat bukan hanya Tergugat melainkan juga fian dan sunari, hal tersebut disebabkan oleh karena yang menguasai tanah sengketa bukan hanya Tergugat akan tetapi juga dikuasai oleh Fian dan sunari.
3. Bahwa dengan tidak diikutsertakan fian dan sunari sebagai Turut Tergugat berarti yang berperkara tidak lengkap (Exceptio Plurium Litis Consortium).

Maka berdasarkan segala apa yang telah diuraikan di atas, Tergugat mohon dengan hormat sudilah kiranya Pengadilan Negeri Kendari Berkenan memutuskan:

*halaman 4 dari 22 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2015/PN.Kdi.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Mengabulkan eksepsi Tergugat dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima serta menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara. Apabila Pengadilan berpendapat lain maka dibawah ini Tergugat hendak menguraikan dalam pokok perkara.

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa pada prinsipnya Tergugat menyangkal semua dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang telah diakui secara tegas dan bulat oleh Tergugat.
2. Bahwa tidak benar Penggugat memiliki sebidang tanah yang terletak di Jalan Mekar Kompleks Pura Kelurahan Kadia Kecamatan Kadia Kota Kendari seluas 1360 M2 sebagaimana uraian gugatannya pada halaman 1 point (1) dengan cara dibeli dari Ali Burhan sebagaimana diuraikan dalam gugatannya pada halaman 1 point (2), hal tersebut disebabkan oleh karena tidak mungkin terjadi jual beli antara Penggugat dan Ali Buhar pada tahun 2013 oleh karena obyek tanah sengketa sudah dikuasai/dimiliki oleh Tergugat sejak tahun 1989 yang artinya secara Hukum tidak mungkin terjadi jual beli terhadap obyek tanah sengketa yang dikuasai atau di klaim oleh pihak lain dalam hal ini Tergugat. Lebih lanjut daripada hal itu jika jual beli benar terjadi atas sebagian atau keseluruhan tanah sengketa maka jual beli tersebut jelas cacat hukum karena seharusnya jual beli tersebut tidak perlu terjadi disebabkan saat itu Penggugat mengetahui bahwa obyek perjanjian tersebut (sebagian tanah sengketa) sedang terjadi sengketa antara Ali Buhar dengan Tergugat, hal tersebut dibuktikan pada saat terjadinya jual beli tersebut tanah sengketa disamping sedang dikuasai oleh Tergugat juga saat itu antara Tergugat dan Ali Buhar sedang terjadi sengketa atas obyek tanah sengketa, dimana sengketa tersebut ditindaklanjuti dengan adanya laporan Polisi oleh Ali Buhar terhadap Tergugat dengan persangkaan penyerobotan tanah, fakta tersebut jelas menunjukkan sikap Penggugat yang serakah/haus akan harta..walau obyek jual beli dalam keadaan sengketa/melawan hukum tetap akan dilakukan upaya untuk memilikinya.
3. Bahwa laporan Polisi oleh Ali Buhar terhadap Tergugat tersebut menghadapi kebuntuan dalam pembuktiannya oleh karena Tergugat mampu mematahkan laporan tersebut dengan membuktikan bahwa ternyata jauh sebelum Ali Buhar mengklaim tanah sengketa sebagai miliknya, Tergugat sudah terlebih dahulu menguasai/memiliki tanah sengketa yaitu sejak tahun 1989.
4. Bahwa oleh karena Tergugat sejak tahun 1989 sudah menguasai/memiliki tanah sengketa sampai sekarang dengan cara memberikan ganti rugi biaya pengolahan/pemilikan tanah sengketa (bukti akan kami ajukan) kepada Adam Pagoa

*halaman 5 dari 22 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2015/PN.Kdi.*

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

yang ditindak lanjuti dengan penguasaan, perawatan tanah sengketa oleh Tergugat dengan cara memagari dan menanaminya dengan tanaman jangka panjang berupa pohon jati, mangga, nangka dan tanaman jangka pendek berupa ubi kayu maka jelas uraian gugatan Penggugat dalam gugatannya pada point 3 (tiga) adalah tidak benar kalau Tergugat menguasai atau memiliki tanah sengketa sejak tahun 2002.

5. Bahwa oleh karena obyek jual beli yang dilakukan oleh Ali Buhar dan Penggugat dalam keadaan sengketa sebagaimana uraian Kami pada poin 2 (dua) tersebut diatas dan juga jual beli (tanah sengketa) jauh lebih dahulu dikuasai/dimiliki oleh Tergugat daripada Ali Burhan ataupun Penggugat, maka jelas segala alas hak dalam hubungannya dengan tanah sengketa dan Tergugat yang terbit setelah penguasaan Tergugat adalah cacat hukum dan oleh karenanya batal demi hukum sehingga secara hukum pula Penggugat adalah bukan pemilik tanah sengketa, dan sebaliknya Pemilik sah atas tanah sengketa tidak lain adalah Tergugat Abd Halim.
6. Bahwa oleh karena Penggugat adalah bukan sebagai pemilik tanah sengketa, maka kerugian yang diderita oleh Penggugat tentunya tidak pernah terjadi maka oleh karena itu pula jelas perbuatan Tergugat menguasai tanah sengketa adalah sah secara hukum dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum.
7. Bahwa asal usul tanah sengketa (tanah milik Tergugat) adalah bagian dari olahan turun temurun keluarga besar Adam Pagoa/Haris tara yang diolah sekitar tahun 1960 seluas kurang lebih 13,28 HA yang kemudian tanah olahan tersebut diteruskan pengolahannya oleh ahli warisnya dan dibagi-bagi, Adam Pagoa alm mendapat bagian antara lain adalah tanah sengketa yang kemudian oleh Adan Pagoa meneruskan pengolahannya, hal ini bersesuaian dengan Surat Keterangan dari Pemerintah Kelurahan/Kecamatan setempat No: 140/247/KW/01/85 sehingga dengan demikian segala klaim atas tanah sengketa oleh pihak lain dalam hal ini Ali Buhar apalagi Penggugat (Badaruddin) tentunya tidak berdasar tanpa melalui suatu hubungan hukum dengan ahli waris tanah yang diolah sejak tahun 1960 tersebut. Ali Buhar ataupun Penggugat adalah pihak luar yang tidak mempunyai hubungan hukum dengan tanah sengketa, mereka adalah pihak-pihak yang tidak bertanggungjawab masuk menyerobot tanah sengketa.
8. Bahwa untuk diketahui atas tanah olahan sejak tahun 1960 sebagaimana uraian kami poin 7 tersebut di atas, sebelumnya sudah beberapa kali menimbulkan benturan fisik dan dari masalah tersebut beberapa di antaranya berlanjut sampai di Pengadilan baik secara pidana maupun perdata, perkara yang dimaksud adalah untuk perkara pidana dengan terdakwa Haris Tawa (ahli waris) dugaan penganiayaan dilokasi tanah sengketa terhadap Tahir Jaya namun Haris Tara di Vonis Bebas dengan Putusan *halaman 6 dari 22 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2015/PN.Kdi.*

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

No.111/Pid.B/1994/PN.Kendari tertanggal 17 September 1994, sedangkan perkara Perdata adalah pada tahun 1996 Brigjen TNI-AD Majid Yunus (mantan Danrem 143/HO) sebagai Penggugat dan Haris Tara sebagai Tergugat dan Putusan perkara Tersebut dimenangkan juga oleh Haris Tara dengan Putusan No: 11/Pdt.Pho/1996/PN.Kdi.

9. Bahwa oleh karena latar belakang penguasaan/kepemilikan tanah sengketa oleh Adan Pagoa jelas asal muasalnya (dasar hukumnya) maka sudah barang tentu kepemilikan tanah sengketa oleh Tergugat dengan cara mengganti kerugian pengolahan oleh Adan Pagoa sebagai pemilik yang sah adalah sah menurut hukum dan sebaliknya oleh karena Ali Buhar adalah bukan merupakan keturunan keluarga besar Adam Pagoa maka jelas kepemilikan Ali Buhar tidak beralasan hukum sehingga dengan demikian klaim Penggugat atas tanah sengketa adalah tidak mempunyai kekuatan hukum pula oleh karena diperoleh dari pihak (Ali Buhar) yang tidak punya hubungan hukum dengan tanah sengketa apalagi sebagai pemilik tanah sengketa dan walaupun ada alas hak yang menunjukkan hubungan Ali Buhar maupun Penggugat sudah pasti diperoleh dengan cara-cara melawan hukum.
10. Bahwa permohonan Conservatoir beslaag yang dimohonkan Penggugat dalam gugatannya jelas sangat tidak beralasan oleh karena tanah sengketa adalah milik Tergugat dan tentunya tidak akan dipindah tangankan kepada pihak lain.
11. Bahwa gugatan Penggugat sama sekali tidak didukung dengan bukti yang kuat, hanya merupakan cerita sedemikian rupa yang mengada-ngada untuk meyakinkan Hakim yang tentunya bertujuan untuk memenangkan perkara tanpa suatu alasan hukum dan oleh karena itu akan sia-sia dan untuk itu Tergugat Mensommir gugatan Penggugat dan oleh sebab itu cukup beralasan untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
12. Bahwa gugatan Penggugat adalah merupakan suatu uraian yang sengaja memutarbalikan fakta, seakan Penggugatlah pemilik tanah sengketa, licik dalam memanfaatkan keadaan, Gugatan seperti ini sangat tendensius yang pada akhirnya mencerminkan sikap dan etiket buruk dari Penggugat yang berambisi untuk memiliki sesuatu yang bukan haknya dan oleh karena itu, demi menegakan kebenaran, Tergugat akan tetap mempertahankan apa yang menjadi haknya dan tidak akan memberikan sedikitpun apa yang dituntut oleh Penggugat.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas Tergugat mohon dengan hormat sudi kiranya Pengadilan Negeri Kendari cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berkenan memutuskan :

*halaman 7 dari 22 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2015/PN.Kdi.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak atau setidaknya tidak dapat menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan menolak permohonan sita jaminan Penggugat.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat sebagaimana tersebut di atas, Kuasa Penggugat mengajukan Replik tertanggal 2 September 2015 sedangkan Kuasa Tergugat mengajukan Duplik tertanggal 16 September 2015, Replik dan Duplik mana selengkapnya sebagaimana dalam Berita Acara perkara ini ;

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

1. Bukti P-1 yaitu foto copy Akta Jual Beli No. 1465/2013 tertanggal 12 Juli 2013 antara Penggugat sebagai Pembeli dan Ali Buhar sebagai penjual;
2. Bukti P-2 yaitu foto copy sertifikat Hak Milik No. 7252 atas nama: Badaruddin yang terletak di Jalan Mekar Kelurahan Wua-Wua Kecamatan Mandonga Kota Kendari;
3. Bukti P-3 yaitu foto copy Berita Acara Pengukuran Pengembalian Batas No: 34/2014 tanggal 22 April 2014;
4. Bukti P-4 yaitu foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2009 atas nama Ali Bahar, S.E.;
5. Bukti P-5 yaitu foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2010 atas nama Ali Bahar, S.E.;
6. Bukti P-6 yaitu foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2011 atas nama Ali Bahar, S.E.;
7. Bukti P-7 yaitu foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2012 atas nama Ali Bahar, S.E.;
8. Bukti P-8 yaitu foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2013 atas nama Ali Bahar, S.E.;
9. Bukti P-9 yaitu foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2014 atas nama Ali Bahar, S.E.;
10. Bukti P-10 yaitu foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2015 atas nama Ali Bahar, S.E.;
11. Bukti P-11 yaitu foto copy Akta Persepakatan Nomor: 7/KM/P/X/1985 tertanggal 18 Oktober 1985 antara Maria Gerety dan Meang;

Foto copy surat-surat bukti dari Penggugat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-11 telah dibubuhi meterai cukup, telah dicocokkan dan sama

*halaman 8 dari 22 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2015/PN.Kdi.*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan aslinya sehingga **dapat diterima** sebagai alat pembuktian dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut Penggugat juga mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangannya pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Saksi : **SATIMAN**, dibawah disumpah menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi memiliki tanah yang berdekatan dengan tanah sengketa;
- Bahwa tanah sengketa terletak di jalan mekar kompleks pura Kelurahan Kadia kecamatan kadia dahulu kelurahan wua-wua kecamatan mandonga;
- Bahwa tanah saksi berbatas dibagian sebelah barat tanah sengketa tetapi tidak berbatas langsung;
- Bahwa tanah saksi dan tanah sengketa dahulunya diberikan oleh Komandan Korem;
- Bahwa Penggugat memperoleh tanah dari Ali Buhar dan Ali Buhar memperoleh dari Aman Djaya Razak;
- Bahwa Aman Djaya Razak memperoleh tanah dari warisan bapaknya bernama: alm.Abd.Razak yang dahulu sama-sama saksi memperoleh pembagian tanah dari komandan kodim untuk diolah;
- Bahwa tanah sengketa telah bersertifikat atas nama Aman Djaya Razak;
- Bahwa saksi pernah tinggal ditanah sengketa dahulu dari tahun 1975 sampai dengan tahun 1976 karena disuruh Abd.Razak;
- Bahwa dahulu tanah sengketa ditanami pohon jati dan kacang oleh Abd.Razak;
- Bahwa setahu saksi tidak ada Rebi Tawakal punya tanah disitu;
- Bahwa tanah sengketa dibagian selatan yaitu bagian depan panjangnya berukuran 16 meter, kalau bagian kanan 47 meter dan bagian kiri 46 meter;
- Bahwa tanah sengketa adalah tanah bagian Aman Djaya Razak dari warisan bapaknya alm.Abd.Razak;
- Bahwa diatas tanah sengketa ada gubuk milik pak Halim dan ditempati Sunari;
- Bahwa saksi tidak tahu bagaimana sampai pak Halim bisa bangun gubuk/rumah diatas tanah sengketa;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Adam Pagoa;
- Bahwa tanah milik saksi seluas 1 hektar;

2. Saksi : **HUSNA**, dibawah disumpah menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi adalah istri dari alm.Abdul Razak;
- Bahwa saksi dan alm. Abdul Razak memiliki 5 orang anak yaitu 4 orang anak laki-laki dan 1 anak perempuan;
- Bahwa anak laki-laki tersebut bernama: Amin Razak, Aman jaya, Yani Razak, dan asrul razak;

halaman 9 dari 22 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2015/PN.Kdi.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa alm.suami saksi dahulu memiliki tanah dari pembelian orang kodim bernama: Ali Batu seluas 1 hektar terletak di Jalan Mekar yang telah dibagikan kepada anak-anaknya;
- Bahwa suami saksi dahulu bekerja sebagai pegawai Sipil di Korem Kendari;
- Bahwa saksi tanah yang disengketakan adalah tanah milik alm.Abdul Razak yang kemudian dibagi-bagikan kepada anak-anaknya dan yang menjadi tanah sengketa adalah tanah bagian warisan untuk anak ketiga saksi bernama: Aman Djaya Razak;
- Bahwa waktu itu saksi tahu Ali Batu dapat tanah pembagian dari Korem karena saksi tahu serentak semua waktu itu orang-orang Korem dibagikan tanah;
- Bahwa waktu itu suami saksi juga mendapat tanah bagian dari pembagian korem tetapi ditempat lain;
- Bahwa saksi tidak tahu dasar Korem membagi-bagi tanah waktu itu;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Haris Tara dan Adam Pagoa punya tanah disekitar tanah sengketa atau tidak;
- Bahwa saksi tahu dan kenal Adam Pagoa;
- Bahwa saksi terakhir ketanah sengketa pada tahun 2008 dan sudah ada rumah gubuk katanya milik pak Halim;
- Bahwa diatas tanah sengketa ada pohon jati nya yang dahulu ditanam oleh alm. Abd.Razak suami saksi;
- Bahwa pohon jati dahulu diambil dari mandonga kemudian ditanam disitu;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Tergugat;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan orang yang tinggal diatas tanah sengketa tetapi saksi dengar namanya Sunari;

3. Saksi : **ALI BUHAR, S.E.**, dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi tahu lokasi tanah sengketa adalah di P2ID luasnya  $\pm$  1.360 M<sup>2</sup> yang sudah bersertifikat atas nama Penggugat;
- Bahwa tanah sengketa dahulu adalah milik saksi yang kemudian saksi jaminan ke Bank tetapi saksi tidak bisa selesaikan lalu Penggugat membersihkan nama saksi di Bank dengan membeli;
- Bahwa awalnya saksi ada urusan bisnis dengan Hasan Togala yang kemudian saksi bertemu diajak bertemu dengan Aman jaya razak tahun 2005;
- Bahwa tanah itu awalnya bersertifikat atas nama Aman Jaya Razak kemudian beralih kepada saksi sekitar tahun 2006;
- Bahwa setelah itu sertifikat beralih atas nama saksi dan saksi agunkan ke Bank tetapi saksi tidak bisa menebusnya hingga pihak Bank yang mengurus dengan H.Badaruddin/Penggugat dan dibeli oleh H.Badaruddin/Penggugat;

halaman 10 dari 22 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2015/PN.Kdi.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa jual beli antara saksi dan Penggugat sekitar tahun 2013 melibatkan pihak Bank;
  - Bahwa setelah memperoleh tanah dari Aman Djaya Razak saksi pernah bertemu dengan Tergugat di atas tanah sengketa dimana Tergugat mengatakan tanah sengketa adalah milik Tergugat yang dibeli dari Adam Pagoa dan Tergugat telah membangun rumah/gubuk diatas tanah tersebut;
  - Bahwa saksi pernah konfirmasi kepada Adam Pagoa mengenai tanah sengketa katanya tanah tersebut adalah miliknya yang sudah dialihkan kepada Tergugat dan saksi diberi tahu agar kalau tidak usah repot mengurusnya;
  - Bahwa saksi pernah ke lokasi dan bertanya kepada Sunari yang tinggal di pondok diatas tanah sengketa katanya Tergugat yang membawanya tinggal disitu;
4. Saksi : **M.BAHNIS SALAMA**, dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi bekerja sebagai staff di Kantor Kecamatan Mandonga sejak tahun 1999 kemudian pemekaran menjadi kecamatan Puuwatu tahun 2006 dan sekarang menjadi staff di kecamatan Puuwatu;
- Bahwa tugas saksi adalah sebagai pemegang arsip PPAT;
- Bahwa kenal dengan Penggugat karena Penggugat pernah datang ke kantor saksi di kecamatan Puuwatu untuk menanyakan tanahnya di Jalan Chairil Anwar yang lokasinya saksi tidak tahu;
- Bahwa waktu itu Penggugat membawa dokumen atas namanya;
- Bahwa H.Surabaya pernah menjadi Camat Mandonga tetapi saksi lupa tahunnya;
- Bahwa saksi mengetahui nama-nama camat mandonga dari membaca arsip-arsip di Kantor;

Menimbang, bahwa untuk menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat maka pihak Tergugat menyatakan mengajukan 10 (sepuluh) bukti yang diberi tanda T-1 sampai dengan bukti T-10 akan tetapi selama persidangan ternyata hanya mengajukan 5 (lima) bukti berupa :

1. Bukti T-2 yaitu foto copy Surat Keterangan Pemilikan Tanah No. 140/247/KW/01/85 tanggal 20-1-1985 yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Wua-Wua Kecamatan Mandonga Kota Kendari tentang Adam Pagoa benar-benar memiliki/menguasai tanah perkebunan yang terletak di RW.02 Kelurahan Wua-Wua dengan ukuran 50 M X 100 M dan berasal dari tanah olahan orang tuanya;
2. Bukti T-3 yaitu foto copy Kuitansi penerimaan uang ganti rugi pengolahan tanah dengan luas 20 M X 50 M yang terletak di RW.02 Kelurahan Wua-Wua

halaman 11 dari 22 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2015/PN.Kdi.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Mandonga Kendari dari Sertu Abd.Halim. S dan diterima oleh Adam Pagoa tahun 1989;

3. Bukti T-7 yaitu foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan tahun 2011 atas nama Adam Pagoa dengan NOP: 74.71.800.004.004-0110-0 seluas bumi 2.000 M2;
4. Bukti T-8 yaitu foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan tahun 2012 atas nama Adam Pagoa dengan NOP: 74.71.790.003.003-0035-0 seluas bumi 200 M2 dan bangunan 80 M2;
5. Bukti T-9 yaitu foto copy foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan tahun 2013 atas nama Adam Pagoa dengan NOP: 74.71.800.004.004-0110-0 seluas Bumi 2.000 M2;

Foto copy surat bukti dari Tergugat yang diberi tanda T-2, T-3, T-7, T-8, dan T-9 telah dibubuhi meterai cukup dan sesuai aslinya dengan demikian **dapat diterima** sebagai alat pembuktian dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa selain mengajukan surat-surat bukti tersebut diatas, Tergugat mengajukan saksi-saksi yang masing-masing memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi : **SUNARI**, dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat;
- Bahwa saksi mengenal Tergugat karena saksi menyewa rumahnya di Jalan Mekar dekat P2ID sejak tahun 2003 sampai sekarang;
- Bahwa pernah Tergugatlihatkan surat tanahnya kepada saksi yang berisi ukuran tanahnya tertulis 50 m X 20 m;
- Bahwa di dalam surat tersebut disebutkan Tergugat membeli tanah dari Adam Pagoa;
- Bahwa kata Tergugat memperlihatkan surat tanahnya yang selebar itu agar kalau ada orang yang tanya diperlihatkan surat tersebut;
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan Adam Pagoa sebelum meninggalnya;
- Bahwa batas-batas tanah Tergugat adalah selatan dengan Jalan Mekar, utara dengan tanahnya watu, timur tidak tahu namanya dan sebelah barat dengan tanah Adam Pagoa;
- Bahwa awalnya saksi bertemu dengan Tergugat di jalan waktu saksi mencari kontrakan rumah lalu Tergugat suruh saksi tinggal di rumahnya;
- Bahwa awalnya saksi tinggal bersama istri saksi tahun 2003 belum kontrak tetapi sejak tahun 2004 dengan menyewa sebesar Rp.300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) sebulan kepada Tergugat;

halaman 12 dari 22 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2015/PN.Kdi.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Adam Pagoa dengan Tergugat hubungannya katanya masih sepupunya;
- Bahwa yang cerita alm.Adam Pagoa sendiri kepada saksi;
- Bahwa saksi tidak tahu bagaimana Tergugat bisa memiliki tanah dari Adam Pagoa;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang membayar pajak atas tanah sengketa;
- Bahwa setiap tanggal muda Tergugat datang mengambil uang sewa rumah kepada saksi;
- Bahwa saksi ada kegiatan membuat Kepala Jonga dirumah tersebut;

2. Saksi : **HALIMAH**, dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi adalah istri dari alm. Adam Pagoa;
- Bahwa saksi tahu tanah yang disengketakan terletak di Jalan Mekar kelurahan Kadia dekat Pura;
- Bahwa tanah sengketa awalnya adalah milik alm. Suami saksi yang kemudian tahun 1989 dijual kepada Tergugat;
- Bahwa pengalihan pemilikan tanah sengketa itu ada bukti kwitansinya;
- Bahwa benar bukti kwitansi yang diajukan Tergugat adalah bukti kwitansi penerimaan uang ganti rugi pengolahan tanah milik alm.suami saksi dari Tergugat;
- Bahwa pada waktu tanah sengketa dialihkan kepada Tergugat pada tahun 1989 belum ada pagarnya dan nanti setelah Tergugat menguasai tanahnya baru dipagari oleh Tergugat dengan pohon jati;
- Bahwa suami saksi memperoleh tanah dikasih dari orang tuanya bernama: Haris Tara;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa luas tanah yang diolah oleh alm. Suami saksi;
- Bahwa seingat saksi pernah suami saksi bercerita dia memberikan tanah seluas 20 m X 50 m kepada Tergugat;
- Bahwa selain kwitansi ada juga surat izin pengolahannya atas nama Adam Pagoa;
- Bahwa alasan suami saksi memberikan tanah kepada Tergugat karena masih ada hubungan darah dengan Tergugat;
- Bahwa sekarang diatas tanah sengketa ada pondoknya tetapi saksi tidak kenal siapa yang tinggal di situ;

Menimbang, bahwa untuk memperjelas obyek sengketa yang menjadi perselisihan para pihak, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 26 Oktober 2015 yang hasil selengkapnya termuat dalam berita acara perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat masing-masing telah mengajukan kesimpulannya tertanggal 7 Desember 2015;

halaman 13 dari 22 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2015/PN.Kdi.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa sesudah tidak ada hal-hal yang diajukan oleh para pihak di persidangan, akhirnya kedua belah pihak mohon putusan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Majelis telah berusaha mendamaikan kepada kedua belah pihak yang berperkara akan tetapi tidak berhasil dan Pihak penggugat telah bertetap pada gugatannya serta Pihak Tergugat bertetap pada dalil-dalil sangkalannya kemudian para pihak memohon Putusan Pengadilan ;

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

1. Bahwa Gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formal Yuridis atau gugatan Penggugat kabur sebab gugatan Penggugat subyeknya tidak jelas.
2. Subyek tidak jelas oleh karena seharusnya pihak yang digugat bukan hanya Tergugat melainkan juga fian dan sunari, hal tersebut disebabkan oleh karena yang menguasai tanah sengketa bukan hanya Tergugat akan tetapi juga dikuasai oleh Fian dan sunari;
3. Bahwa dengan tidak diikutsertakan fian dan sunari sebagai Turut Tergugat berarti yang berperkara tidak lengkap (Exceptio Plurium Litis Consortium);
4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka Tergugat mohon agar Majelis Hakim mengabulkan eksepsi Tergugat dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima serta menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati keberatan/ eksepsi Tergugat bukanlah merupakan eksepsi tentang ketidakwenangan memeriksa dan mengadili perkara ini, melainkan eksepsi tersebut sudah menyangkut materi/ pokok perkara, maka Majelis berpendapat bahwa terhadap seluruh eksepsi tersebut akan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara dan menyatakan eksepsi tersebut ditolak;

### DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum Tergugat yang telah tanpa hak menguasai

*halaman 14 dari 22 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2015/PN.Kdi.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah sengketa dan membangun bangunan semi permanen diatas tanah milik Penggugat;

Menimbang, bahwa Majelis akan mempertimbangkan terlebih dahulu keberatan Tergugat tentang gugatan Penggugat kabur (tidak memenuhi syarat formil gugatan) karena Penggugat tidak mengikutsertakan Fian dan Sunari sebagai turut Tergugat padahal tanah sengketa selain dikuasai Tergugat juga dikuasai oleh Fian dan Sunari (Exceptio Plurium Litis Consortium);

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi Sunari dipersidangan yang menyatakan saksi Sunari berada di dalam tanah sengketa karena menyewa rumah semi permanen milik Tergugat dengan membayar uang sewa sebulan Rp.300.000,00 (tiga ratus ribu) dan bangunan rumah semi permanen yang ditempati saksi Sunari dan istrinya adalah milik Tergugat. Hal ini tidak dibantah oleh Tergugat dipersidangan sehingga kedudukan Sunari dan istrinya yang tinggal diatas tanah sengketa dengan menyewa rumah semi permanen dari Tergugat bukanlah termasuk dalam tindakan menguasai tanah sengketa yang dapat menimbulkan sengketa hak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas gugatan Penggugat tidaklah kurang pihak;

Menimbang, bahwa selanjutnya apakah tanah sengketa yang dikuasai oleh Tergugat adalah sah hak milik Penggugat maka Majelis akan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut maka Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan bukti P-10 dan saksi-saksinya yang masing-masing telah memberikan keterangan dibawah sumpah yakni saksi Satiman, saksi Husna, saksi Ali Buhar, S.E., dan saksi M.Bahnis Salama ;

Menimbang, bahwa untuk membantah dalil Penggugat maka Tergugat telah mengajukan Bukti Surat yang diberi Tanda T-2, T-3, T-7, T-8, dan T-9 dan saksi-saksinya yang masing-masing telah memberikan keterangan dibawah sumpah yakni saksi Sunari dan saksi Halimah;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai siapa sebenarnya yang secara sah sebagai pemilik tanah sengketa seluas ± 705 m<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Mekar Komplek Pura Kelurahan Kadia Kecamatan Kadia Kendari dahulu Kelurahan Wua-Wua Kecamatan Mandonga Kota Kendari dengan batas-batas sebagai berikut:

- sebelah Utara berbatasan dengan tanah H.Badaruddin (sisa tanah yang dikuasai oleh Tergugat) ;
- sebelah Timur berbatasan dengan tanah Chaidir Nurdin;
- sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Mekar;

halaman 15 dari 22 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2015/PN.Kdi.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- sebelah Barat berbatasan dengan tanah yang dikuasai Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 R.Bg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat menggugat tanah sengketa yang telah bersertifikat Hak Milik No. 7252 Kel.Wua-Wua Gambar situasi No 2085/1995 tanggal 25 Oktober 1995 seluas 1.360 M2 atas nama Penggugat yang sebagiannya yakni seluas  $\pm 705 \text{ m}^2$  dikuasai oleh Tergugat tanpa hak;

Menimbang, bahwa dari hasil pemeriksaan setempat ternyata baik Penggugat maupun pihak Tergugat sepakat tentang letak tanah sengketa adalah sesuai gugatan tentang ukuran dan batas-batasnya namun di sebelah Timur yang dalam gugatannya Penggugat menyebutkan berbatasan dengan tanah Chaidir Nurdin dan dalam pemeriksaan setempat menurut Tergugat sebelah barat Timur sengketa berbatasan dengan tanah Rabi Tawakal;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan membuktikan petitem gugatan Penggugat satu per satu;

Menimbang, bahwa dari gugatan Penggugat maka yang menjadi pokok permasalahan apakah benar tanah sengketa seluas  $\pm 705 \text{ M}^2$  yang dibeli Penggugat dari Ali Burhan, S.E., dan kemudian bersertifikat atas nama Penggugat adalah atas dasar Akta Jual Beli yang sah;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalilnya tersebut Penggugat mengajukan surat bukti P-1 berupa Akta Jual Beli No.1465/2013 tertanggal 12 Juli 2013 yang dibuat dan ditandatangani Notaris/PPAT Irwan Addy Sanusi,SH., yang menerangkan tanah milik Ali Buhar, S.E., yang telah bersertifikat Hak Milik No: 7252/ Kelurahan Wua-Wua dengan gambar situasi tanggal 25 Oktober 1995 atas nama: Ali Buhar, S.E., dijual kepada H.Badaruddin/Penggugat seluas  $1.360 \text{ M}^2$  yakni yang termasuk tanah sengketa dan surat bukti P-2 berupa Sertifikat Hak Milik No. 7252 tertanggal 12 April 1996 seluas  $1.360 \text{ M}^2$  atas nama H.Badaruddin/Penggugat serta surat bukti P-3 berupa Berita Acara Pengukuran Pengembalian Batas tanah yang dikeluarkan Kepala seksi Survey, Pengukuran dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kota Kendari tertanggal 22 April 2014 serta bukti bertanda P-4 sampai dengan P-10 yakni Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan dari tahun 2009 sampai dengan tahun 2015 atas nama Ali Buhar, S.E.;

Menimbang, bahwa untuk membantah dalil Penggugat tersebut maka Tergugat telah mengajukan bukti T-2 berupa Surat Keterangan Pemilikan Tanah No. 140/247/KW/01/85 tanggal 20 Januari 1985 yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Wua-Wua Kecamatan Mandonga Kota Kendari tentang Adam Pagoa benar-benar

halaman 16 dari 22 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2015/PN.Kdi.

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempunyai/menguasai sebidang tanah perkebunan yang terletak di RW.02 Kelurahan Wua-Wua dengan luas 50 m X 100 m= 5000 m<sup>2</sup> yang asalnya olahan orang tua Adam Pagoa dan Adam Pagoa menyambung mengolah tanah tersebut pada tahun 1985 sampai diterbitkannya surat keterangan tersebut, bukti T-3 berupa foto copy Kuitansi penerimaan uang ganti rugi pengolahan tanah dari Abd.Halim S kepada Adam Pagoa tahun 1989 serta bukti bertanda T-7, T-8, dan T-9 yakni Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan dari tahun 2011 sampai dengan tahun 2013 atas nama Adam Pagoa;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan tanah sengketa adalah milik Penggugat yang diperoleh Penggugat dari Ali Buhar, S.E., berdasarkan Akta autentik yaitu Akta Jual Beli No: 1465/2013 tanggal 12-7-2013 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Irwan Addy Sanusi, S.H., di Kendari yakni tentang Jual Beli antara H.Badaruddin/Penggugat dengan Ali Burhan, S.E. (vide: Bukti P-1) dan Ali Burhan, S.E., menjual tanah obyek perkara tersebut kepada Penggugat berdasarkan bukti kepemilikannya yakni Sertifikat Hak Milik No: 7252 tahun 1996, Gambar Situasi No: 2085/1995 tanggal 25-10-1996 yang awalnya atas nama Aman Djaya Razak dan kemudian dibeli oleh Ali Burhan, S.E.;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalilnya tersebut maka Penggugat telah mengajukan saksi-saksinya yakni saksi Satiman yang memiliki tanah disebelah barat tanah sengketa yang menerangkan tanah sengketa diperoleh Penggugat dengan membeli dari Ali Buhar, S.E., dan Ali Buhar, S.E. dahulu membeli dari Aman Djaya Razak dimana Aman Djaya Razak memperoleh tanah aquo karena dapat bagian warisan dari ayahnya yang bernama: Abd.Razak;

Menimbang, bahwa keterangan saksi Satiman tersebut sesuai keterangan saksi Husna yakni istri alm.Abd.Razak dan ibu dari alm.Aman Djaya Razak yang menerangkan tanah sengketa dahulu dibeli alm.Abd.Razak dari anggota Korem seluas ± 1 hektar yang kemudian dibagi-bagi kepada anak-anaknya dan tanah sengketa adalah bagian warisannya anaknya yang bernama: Aman Djaya Razak;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi Ali Buhar, S.E. dipersidangan yang menerangkan bahwa tanah sengketa diperolehnya saksi dari Aman Djaya Razak pada tahun 2005 dan waktu diperoleh saksi tanah tersebut sudah bersertifikat atas nama Aman Djaya Razak sehingga kemudian dibalik nama atas nama saksi Ali Burhan, S.E.;

Menimbang, bahwa untuk membantah dalil Penggugat tersebut maka Tergugat telah mengajukan bukti T-2 berupa Surat Keterangan Pemilikan Tanah No. 140/247/KW/01/85 tanggal 20-1-1985 yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Wua-Wua Kecamatan Mandonga Kota Kendari bahwa Adam Pagoa benar-benar mempunyai/menguasai sebidang tanah perkebunan yang terletak di RW.02 Kelurahan Wua-Wua dengan luas 50 m X 100 m= 5000 m<sup>2</sup> yang asalnya olahan orang tua Adam

halaman 17 dari 22 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2015/PN.Kdi.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pagoa dan Adam Pagoa menyambung mengolah tanah tersebut pada tahun 1985 sampai diterbitkannya surat keterangan tersebut;

Menimbang, bahwa selain itu Tergugat juga mengajukan bukti T-3 berupa foto copy Kuitansi penerimaan uang ganti rugi pengolahan tanah dengan luas 20 M X 50 M yang terletak di RW.02 Kelurahan Wua-Wua Kecamatan Mandonga Kendari dari Sertu Abd.Halim. S dan diterima oleh Adam Pagoa tahun 1989, dan saksi Sunari yang menerangkan pada tahun 2003 menempati tanah sengketa karena menyewa kepada Tergugat dan saksi pernah diberitahu Tergugat kalau Tergugat memperoleh tanah tersebut dari Adam Pagoa dan pernah meminta saksi Sunari untuk menyimpan surat tanah Tergugat tersebut serta saksi Halimah yang merupakan istri alm.Adam Pagoa yang nerangkan tanah sengketa awalnya milik alm.Adam Pagoa yang kemudian beralih kepemilikannya kepada Tergugat pada tahun 1989 dengan pemberian uang ganti rugi pengolahan dari Tergugat kepada alm.Adam Pagoa dan saksi membenarkan bukti T-3 adalah kuitansi bukti pembayaran ganti rugi pengolahan tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap bukti Surat Keterangan Pemilikan Tanah yang dibuat oleh Kepala Kelurahan sebagaimana Bukti T-2 maka Majelis berpendapat surat aquo adalah bukan merupakan Akte Otentik karena Kepala Kelurahan sebagai pihak yang membuatnya bukanlah seorang Pejabat Pembuat Akte Tanah/PPAT yang berwenang membuat surat-surat tentang tanah apalagi tentang kepemilikan tanah;

Menimbang, bahwa selanjutnya bukti T-2 tersebut karena bukan akte Otentik sehingga termasuk surat dibawah tangan yang harus dibuktikan kebenaran tentang isi, tanggal dan tanda tangan didalamnya dan dipersidangan dari dua orang saksi yang dihadirkan oleh Tergugat ternyata hanya satu orang saksi yang membenarkan isi, tanggal dan tanda tangan surat dibawah tangan aquo yakni saksi Halimah;

Menimbang, bahwa demikian juga terhadap bukti bertanda T-3 berupa kuitansi pembayaran ganti rugi pengolahan tanah dari Tergugat kepada Adam Pagoa juga bukanlah Akte otentik sehingga harus dibuktikan lebih lanjut kebenaran isi, tanggal dan tanda tangan diatasnya dan dari dua orang saksi yang diajukan oleh Tergugat ternyata hanya satu orang saksi membenarkan isi, tanggal dan tanda tangan di bukti tersebut adalah benar yakni saksi Halimah;

Menimbang, bahwa adapun bukti T-7, T-8, dan T-9 berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan dari tahun 2011 sampai dengan tahun 2013 atas nama Adam Pagoa maka bukti tersebut hanyalah bukti penagihan pajak dan bukanlah bukti tentang pemilik tanah yang sebenarnya;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi Satiman yang memiliki tanah tidak berbatas langsung dengan tanah sengketa di sebelah baratnya tanah sengketa yang menerangkan tanah sengketa dahulu milik Abdul Razak yang diberikan kepada anaknya

*halaman 18 dari 22 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2015/PN.Kdi.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bernama: Aman Djaya Razak kemudian oleh Aman Djaya Razak dijual kepada Ali Burhan dan selanjutnya dibeli oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa saksi Satiman dahulu pernah tinggal di tanah sengketa sekitar tahun 1975 sampai dengan tahun 1976;

Menimbang, bahwa dari hasil pemeriksaan setempat ternyata bangunan non permanen diatas tanah sengketa adalah milik Tergugat yang disewakan kepada saksi Sunari dan istrinya;

Menimbang, bahwa dengan demikian telah terbukti Akta Jual Beli No: 1465/2013 tanggal 12-7-2013 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Irwan Addy Sanusi, S.H., di Kendari tentang Jual Beli antara H.Badaruddin/Penggugat dengan Ali Burhan, S.E. (vide: Bukti P-1) adalah benar dan sah;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan petitum nomor 3 gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa sebelumnya telah dipertimbangkan oleh Majelis akan benar dan sahnya bukti P-1 yakni Akta Jual Beli No: 1465/2013 tanggal 12-7-2013 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Irwan Addy Sanusi, S.H., di Kendari yakni tentang Jual Beli antara H.Badaruddin/Pembeli dengan Ali Burhan, S.E./Penjual kemudian dari Bukti P-2 berupa Sertifikat Hak Milik No. 7252 telah dibalik nama sertifikat atas tanah sengketa menjadi atas nama: H.Badaruddin/Penggugat maka terhadap petitum nomor 3 yang menyatakan tanah Menyatakan hukum bahwa tanah obyek sengketa yang terletak di Jalan Mekar Kelurahan Kadia Kecamatan Kadia kota kendari seluas ± 705 M2 yang dipagari keliling oleh Tergugat kecuali pada bagian sisi bagian baratnya dan dipersewakan sampai sekarang dengan rincian:

- Lebar pada bagian Utara : 14,10 meter
- Panjang pada bagian Timur : 46 meter
- Lebar pada bagian Selatan : 16 meter
- Panjang pada bagian barat : 47,70 meter

Dengan batas-batasnya:

- Sebelah Utara berbatas dengan : Kintal H.Badaruddin (sisa daripada yang dikuasai oleh Tergugat)
- Sebelah Timur berbatas dengan : Chaidir Nurdin
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Jalan Mekar
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Tanah yang dikuasai Tergugat

Adalah sah menurut hukum tanah milik Penggugat dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa karena terbukti tanah sengketa adalah sah milik Penggugat maka terhadap petitum nomor 4 yakni menyatakan hukum bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat dengan cara mendirikan pondok (rumah kecil non permanen) lalu

*halaman 19 dari 22 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2015/PN.Kdi.*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kemudian disertai dengan tindakan pemagaran keliling kecuali pada bagian sisi bagian barat nya dan dipersewakan sampai sekarang adalah perbuatan melawan hukum beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya petitum nomor 3 (tiga), dan 4 (empat) maka terhadap petitum nomor 5 (lima) yakni menghukum Tergugat untuk menyerahkan tanah sengketa dalam keadaan kosong kepada Penggugat secara seketika, sekaligus dalam keadaan baik dan utuh tanpa dibebani syarat apapun beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat pada point 6 (enam) tentang uang paksa, Majelis berpendapat perkara ini dapat dilakukan upaya paksa berupa eksekusi riel maka petitum tentang pembayaran uang paksa harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 7 (tujuh) tentang putusan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun timbul verzet atau banding/kasasi, hal ini juga dipandang sebagai sesuatu yang berlebihan oleh karena mengingat Majelis tidak melihat adanya bukti-bukti autentik yang disyaratkan dalam 191 RBG, serta Majelis juga sebelumnya tidak melihat adanya putusan dalam perkara perdata yang telah berkekuatan hukum tetap yang berkaitan dengan perkara ini, selain juga untuk dapat dilaksanakannya suatu putusan serta merta diharuskan juga adanya persetujuan Ketua Pengadilan Tinggi, sehingga dengan demikian petitum ini juga tidak dapat dikabulkan maka harus ditolak;

Menimbang, bahwa selama pemeriksaan perkara ini, ternyata Pengadilan tidak pernah meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslaag) atas tanah terperkara, maka tidak dengan sendirinya Penggugat ini secara berlebihan dapat memintakan dalam petitumnya untuk menyatakan sita jaminan yang tak pernah diletakkan oleh Pengadilan, sehingga petitum Penggugat pada angka 2 (dua) ini harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat dan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat sepanjang bukti-bukti tersebut bertentangan dengan pertimbangan-pertimbangan di atas, maka patut dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian sehingga Tergugat berada di pihak yang kalah, maka berdasarkan Pasal 192 R.Bg. Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan R.Bg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi dari Tergugat.

halaman 20 dari 22 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2015/PN.Kdi.



**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian.
2. Menyatakan hukum bahwa tanah obyek sengketa yang terletak di Jalan Mekar Kelurahan Kadia Kecamatan Kadia kota kendari seluas  $\pm$  705 M2 yang dipagari keliling oleh Tergugat kecuali pada bagian sisi bagian baratnya dan dipersewakan sampai sekarang dengan rincian:
  - Lebar pada bagian Utara : 14,10 meter
  - Panjang pada bagian Timur : 46 meter
  - Lebar pada bagian Selatan : 16 meter
  - Panjang pada bagian barat : 47,70 meterDengan batas-batasnya:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan : Kintal H.Badaruddin (sisa daripada yang dikuasai oleh Tergugat)
  - Sebelah Timur berbatasan dengan : Chaidir Nurdin
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan : Jalan Mekar
  - Sebelah Barat berbatasan dengan : Tanah yang dikuasai TergugatAdalah sah menurut hukum tanah milik Penggugat.
3. Menyatakan hukum bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat dengan cara mendirikan pondok (rumah kecil non permanen) lalu kemudian disertai dengan tindakan pemagaran keliling kecuali pada bagian sisi bagian baratnya dan dipersewakan sampai sekarang adalah perbuatan melawan hukum.
4. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan tanah sengketa dalam keadaan kosong kepada Penggugat secara seketika, sekaligus dalam keadaan baik dan utuh tanpa dibebani dengan syarat apapun.
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.1.416.000,00 ( satu juta empat ratus enam belas ribu rupiah).
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya.

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari, pada hari Senin, tanggal 21 Desember 2015, oleh kami, BUDI PRAYITNO, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, PURWANTO S.ABDULLAH, S.H.,M.H., dan ARWANA, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Kamis, 7 Januari 2016 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim

*halaman 21 dari 22 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2015/PN.Kdi.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Hj.Raden Abdullah, S.H,  
Panitera Pengganti, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat.

Hakim-hakim Anggota:

T t d,

**PURWANTO S.ABDULLAH, S.H.M.H.**

T t d,

**ARWANA, S.H.**

Hakim Ketua,

T t d,

**BUDI PRAYITNO, S.H.,M.H.**

Panitera Pengganti

T t d,

**Hj.RADEN ABDULLAH, S.H.**

## Perincian biaya:

1. Pendaftaran : Rp. 30.000,00
2. ATK : Rp. 50.000,00
3. Panggilan : Rp. 565.000,00
4. Redaksi : Rp. 5.000,00
5. Materai : Rp. 6.000,00
6. PNBP panggilan : Rp. 10.000,00
7. Biaya transportasi PS : Rp. 750.000,00

Jumlah : Rp.1.416.000,00 ( satu juta empat ratus enam belas ribu rupiah)

halaman 22 dari 22 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2015/PN.Kdi.