



**P U T U S A N**

**Nomor: 54/Pdt.G/2016/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:

**JULIA KUANDY. SE., M.M.**, Tempat/Tanggal Lahir : Ujung Pandang / 30-08-1963, Alamat Jl. Kajaolalido NO.2 G/H RT 001 RW 002 Kelurahan Baru Kecamatan Ujung Pandang Kota Makassar Provinsi Sulawesi Selatan, Jenis Kelamin: Perempuan, Agama: Budha, Warga Negara: Indonesia, Pekerjaan: Karyawan Swasta, Status Perkawinan: Kawin, Pendidikan: Sarjana Strata Dua, dalam hal ini memberi kuasa kepada **N.A. SAPUTRA. A., S.H.** dan **NEGI FEBRIANJOKO,S.H.**, Advokat pada Law Firm N.A. SAPUTRA. A & Partner berkantor di Jl. Tunggal No. 10 A Kelurahan Wua-Wua, Kecamatan Wua-Wua, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Agustus 2016, selanjutnya disebut sebagai  
.....**PENGGUGAT;**

**L a w a n**

1. **Ir. LA ODE ABU GANIRU, M.Si.**,Tempat/Tanggal Lahir: Wanci/Tahun 1945, Alamat Jl. A. Yani NO. 83 Kelurahan Bonggoeya, Kecamatan Wua-Wua, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, Jenis Kelamin: Laki-laki, Agama: Islam, Warga Negara: Indonesia, Pekerjaan: Pensiunan PNS, Status Perkawinan: Kawin, Pendidikan: Sarjana Strata Dua,dalam hal ini memberi kuasa kepada**H. ABDUL RAZAK NABA, S.H.**, dan **MUAMAR, S.H.**, Advokat pada Kantor Pengacara ABDUL RAZAK LAW OFFICE berkedudukan di Kendari Jalan Arifin Sugianto No. 3 Kel. Lalolara. Kec. Kambu Kota Kendari berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 September 2016 dan **MUHAMMAD DAHLAN MOGA, S.H., M.H., M. RAMLI JAYA, S.H., MUNIR YUNUS, S.H.**, dan **MUHAMMAD SALEH, S.H., M.H.**, Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor "M. DAHLAN MOGA & PARTNERS" Jl. M.T. Haryono No. 9 A Kambu Kendari berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Desember 2016.selanjutnya disebut sebagai sebagai .....**TERGUGAT I;**
2. **HANATE**, Tempat/Tanggal Lahir: Kendari I 31-12-1950, Alamat Jl. H. Lamuse RT 13 RW 06 Kelurahan Lepo-lepo, Kecamatan Baruga,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, Jenis Kelamin: Laki-laki, Agama: Islam, Warga Negara: Indonesia, Pekerjaan: Tukang Kayu, Status Perkawinan: Kawin, Pendidikan: SD, dalam hal ini memberi kuasa kepada **MUH. GAZALI HAFID, S.H., M.H.**, Advokat pada Kantor Advokat Gazali & Rekan beralamat Komp. BTN Beringin Blok A No. 11, Kelurahan Watubangga Kecamatan Baruga Kota Kendari berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 September 2016 selanjutnya disebut sebagai .....

**TERGUGAT II;**

**3. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA KENDARI**, beralamat di kantor Pertanahan Kota Kendari Jl. H. E. A. Mokodompit No.9 Kelurahan Lalolara Kecamatan Kambu Kota Kendari, dalam hal ini memberi kuasa kepada **MASHUD LUKMAN, S.Sit.**, dan **INDRIATI NINGSIH, S.Sos.**, selanjutnya disebut sebagai .....

**TERGUGAT III;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah mendengar kedua belah pihak;

Setelah membaca surat-surat bukti yang diajukan dipersidangan oleh kedua belah pihak;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 26 Agustus 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 5 September 2016 dalam Register Nomor 54/Pdt.G/2016/PN.Kdi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah seluas  $\pm 6.051$  m<sup>2</sup> telah bersertipikat Hak Milik Nomor: 01827/Kelurahan Baruga Surat Ukur tanggal 20-11-2008 Nomor: 124/Baruga/2009, yang terletak di Jl. Boulevard Kelurahan Baruga Kecamatan Baruga Kota Kendari dengan batas-batas:  
Sebelah Utara berbatas dengan Jl. Boulevard  
Sebelah Timur berbatas dengan Bekas kali kecil  
Sebelah Selatan berbatas dengan tanah La Ode Muhali  
Sebelah Barat berbatas dengan tanah Eddy Wiwarsono  
Selanjutnya disebut sebagai **TANAH SENGKETA**.
2. Bahwa tanah obyek sengketa semula adalah milik Djude yang dibeli Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 75/BRG/2008 tanggal 16 Juli 2008 yang dibuat di hadapan Camat Baruga.
3. Bahwa tanpa sepengetahuan dan tanpa seizin Penggugat, pada sekitar bulan Juli 2016 Tergugat I dan Tergugat II menguasai tanah sengketa

Halaman 2 Putusan Nomor: 54/Pdt.G/2016/PN.Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan cara, Tergugat I mendirikan pagar diatas tanah sengketa dan Tergugat II membuat pondok di atas tanah sengketa.

4. Bahwa dasar dan alasan Tergugat I menguasai dan mengakui tanah sengketa sebagai miliknya karena menurut pengakuan Tergugat I mempunyai Sertipikat Hak Milik Nomor 01942 Kelurahan Lepo-lepo, Kecamatan mandonga, surat ukur Nomor 06/Lepo-lepo/1999 atas nama Tergugat I.
5. Bahwa dasar dan alasan Tergugat I dan Tergugat II menguasai dan mengakui tanah sengketa sebagai miliknya tidak diketahui dasar dan proses perolehannya.
6. Bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II mengakui tanah sengketa sebagai miliknya lalu Tergugat I mendirikan pagar diatas tanah sengketa dan Tergugat II membuat pondok diatas tanah sengketa adalah tindakan yang telah merugikan Penggugat selaku pemilik sah tanah sengketa, oleh karena itu tindakan Tergugat I dan Tergugat II tersebut dikualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum.
7. Bahwa oleh karena tindakan Tergugat I dan Tergugat II adalah melawan hukum maka tindakan Tergugat III yang menerbitkan sertipikat Hak Milik Nomor 01942 Kelurahan Lepo-lepo, tanggal 7 Maret 2001, Surat Ukur Nomor 06 Lepo-lepo/1999 tanggal 25 Maret 1999 di atas tanah obyek sengketa dikualifikasi pula sebagai perbuatan melawan Hukum.
8. Bahwa oleh karena tindakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut melawan hukum maka beralasan bila Tergugat I dan Tergugat II atau pihak lain yang mendapat hak dari Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun yang menguasai tanah sengketa dihukum untuk mengosongkan lalu menyerahkan tanpa syarat tanah sengketa kepada Penggugat dalam keadaan baik tanpa beban tanggungan apapun di atasnya.
9. Bahwa sebagai konsekwensi yuridis dari tindakan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atas tanah sengketa maka segala surat atau dokumen yang terbit atas tanah sengketa baik berupa dokumen pemilikan atau peralihan atau dokumen apapun juga incasu sertipikat Hak Milik Nomor 01942 Kelurahan Lepo-lepo, tanggal 7 Maret 2001, Surat ukur Nomor 06 Lepo-lepo/1999 tanggal 25 Maret 1999 patut dinyatakan tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap tanah obyek sengketa.
10. Bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II menguasai tanah obyek sengketa dengan cara mendirikan pagar dan membuat pondok di atas tanah obyek sengketa menimbulkan kerugian materiil bagi Penggugat. Kerugian Penggugat adalah sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar

Halaman 3 Putusan Nomor: 54/Pdt.G/2016/PN.Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rupiah) jumlah mana harus dibayar seketika secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat.

11. Bahwa selain kerugian materiil, akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II telah pula menimbulkan kerugian in-materiil bagi Penggugat sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) yang harus dibayar seketika secara tunai dan sekaligus oleh para Tergugat kepada Penggugat setelah putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap.
12. Bahwa agar putusan perkara ini berdaya paksa maka beralasan bila Tergugat I dan Tergugat II dihukum membayar uang paksa (dwang som) secara tanggung renteng kepada Penggugat sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) setiap hari kelambatan mematuhi putusan perkara ini terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap hingga para Tergugat melaksanakan seluruh isi putusan perkara ini.
13. Bahwa Penggugat memiliki sangkaan yang kuat Tergugat I dan Tergugat II akan mengalihkan tanah sengketa kepada pihak lain agar terhindar dari tuntutan Penggugat, untuk menghindari hal itu terjadi, Penggugat memohon untuk diletakan sita jaminan atas tanah sengketa.

Berdasarkan uraian posita gugatan di atas, dengan ini Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kendari cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari untuk menerima, memeriksa dan mengadili perkara ini lalu menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

## **PRIMAIR:**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap tanah sengketa.
3. Menyatakan tanah sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor: 01827 /Kelurahan Baruga Surat Ukur tanggal 20 - 11 - 2008 No. 124/Baruga/2009, seluas  $\pm$  6.051 m<sup>2</sup> dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara berbatas dengan Jl. Boulevard
  - Sebelah Timur berbatas dengan kali kecil
  - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah La Ode Muhali
  - Sebelah Barat dengan tanah Eddy Wiwarsonoadalah sah milik Penggugat.
4. Menyatakan tindakan Tergugat I dan Tergugat II mengakui tanah sengketa sebagai miliknya lalu mendirikan pagar dan pondok di dalam tanah sengketa adalah perbuatan melawan hukum.
5. Menyatakan tindakan yang dilakukan Tergugat III menerbitkan sertipikat Hak Milik Nomor 01942 Kelurahan Lepo-lepo Kecamatan Mandonga atas nama Ir. La Ode Abu Ganiru adalah perbuatan melawan Hukum.

Halaman 4 Putusan Nomor: 54/Pdt.G/2016/PN.Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan segala surat atau dokumen yang terbit atas tanah sengketa baik berupa dokumen pemilikan atau peralihan atau dokumen apapun juga incasu sertipikat Hak Milik Nomor 01942 Kelurahan Lepo-lepo, tanggal 7 Maret 2001, Surat Ukur Nomor 06 Lepo-lepo/1999 tanggal 25 Maret 1999 patut dinyatakan tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap tanah obyek sengketa.
7. Menyatakan tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I mendirikan pagar dan Tergugat II mendirikan pondok di dalam tanah sengketa telah menimbulkan kerugian materiil bagi Penggugat sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dan kerugian in-materil sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), jumlah mana harus dibayar seketika secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat.
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau pihak lain yang mendapat hak dari Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun yang menguasai tanah sengketa untuk segera mengosongkan lalu menyerahkan tanpa syarat tanah obyek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan baik tanpa beban tanggungan apapun di atasnya.
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar secara tunai dan sekaligus kerugian materiil Penggugat sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dan kerugian in-materil sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah).
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) setiap hari kelambatan mematuhi putusan perkara ini terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap hingga Para Tergugat melaksanakan seluruh isi putusan perkara ini.
11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

## SUBSIDAIR:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Penggugat memohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II serta Tergugat III datang menghadap kuasanya tersebut;

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

Halaman 5 Putusan Nomor: 54/Pdt.G/2016/PN.Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 25 Oktober 2016, 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 tersebut Para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

## JAWABAN TERGUGAT I

### I. DALAM KOMPENSI

#### a. DALAM EKSEPSI

Exceptio ex Juri Terti

Bahwa Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak dan atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima karena menurut hemat kami bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat ex juri terti karena ada pihak ketiga yang sebenarnya terlibat dan bertanggung jawab atas masalah yang diutarakan Penggugat dalam gugatannya tidak ditarik sebagai Tergugat yaitu Djude dan Camat Baruga oleh karena masalah ini timbul akibat perbuatan Djude yang menjual objek sengketa kepada Penggugat yang selanjutnya di legitimasi oleh Camat Baruga yang kemudian secara berentetan menyebabkan masalah-masalah yang timbul dikemudian hari tepatnya 2008 Tergugat III menerbitkan SHM atas nama Penggugat.

Bahwa disamping itu pula antara Penggugat dengan Tergugat I tidak mempunyai hubungan hukum dalam perkara a quo, sedangkan suatu gugatan hanya dapat diajukan kepada seseorang yang mempunyai hubungan hukum dengan an bersangkutan, sedangkan faktanya yang menjual objek sengketa diatas tanah milik Tergugat I adalah Djude sebagaimana dalam surat Gugatan Point 2 disebutkan "Bahwa tanah objek sengketa semula adalah milik Djude yang dibeli Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli No. 75/BRG/2008 tanggal 16 Juli 2008 yang dibuat dihadapan Camat Baruga". Seharusnya Penggugat mengajukan gugatannya kepada Djude bukan kepada Tergugat I, karena Djude telah mengetahui objek sengketa bukan milik sebagaimana dalam Surat Keterangan Kepemilikan Tanah Nomor 592.11135N 11994 atas nama Djude. Dimana dalam surat tersebut sangat jelas disebutkan tanah Djude disebelah Utara Berbatasan dengan Tanah saudara M. Jafar. (putusan Mahkamah Agung RI. No. 294 KISip/1971 tanggal 7 Juli 1971.

Bahwa Penggugat mendalilkan bahwa tanah sengketa yang dikuasai Tergugat I berdasarkan SHM 01942 Kelurahan Lepo-Lepo, dahulu Kecamatan Mandongan Sekarang Kec. Baruga. Surat Ukur 06/Lepo-lepo/1999 seluas

Halaman 6 Putusan Nomor: 54/Pdt.G/2016/PN.Kdi

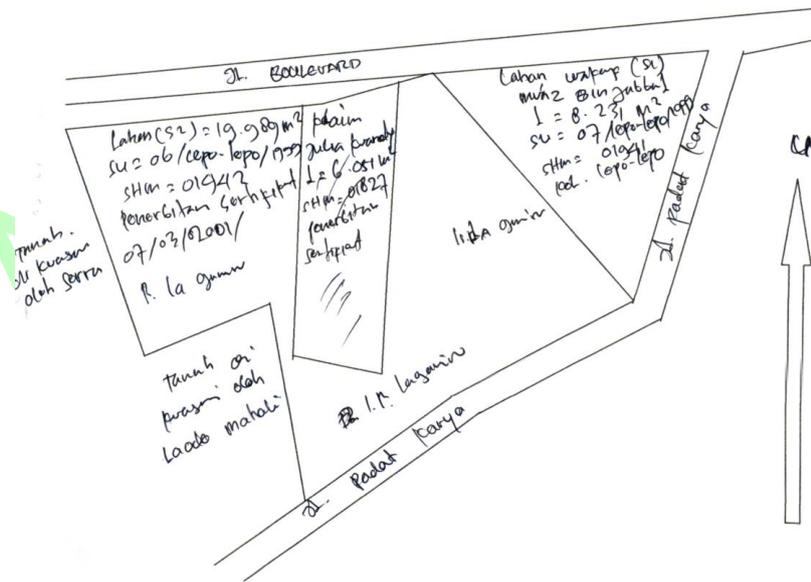


# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19.989 M2 atas nama Tergugat 1 adalah benar dan bila dibuat dalam sket

Gambar maka akan tergambar sebagai berikut:



Bila sketsa tersebut diatas dihubungkan dengan batas-batas tanah objek sengketa yang didalilkan Penggugat maka dalil dalam gugatan Penggugat pada point 1 tersebut adalah keliru oleh karena, batas-batasnya adalah sebagai berikut:

Sebelah Utara: Jalan Boulivard

Sebelah Timur: Kali Kecil

Sebelah Selatan: berbatasan dengan Tanah La Ode Muhali

Sebelah Barat: Tanah Eddy Wiwarsono

Sementara yang sebenarnya objek sengketa yang klaim Penggugat berdasarkan SHM No. 01827 atas nama Penggugat seluas 6.051 M2. sepenuhnya berada dalam SHM 01942 milik Tergugat 1 seluas 19.989 M2.

Seharusnya objek sengketa yang di klaim Penggugat harus berbatasan dengan:

Sebelah Utara: Jalan Boulevard

Sebelah Timur: berbatasan dengan tanah milik Tergugat I

Sebelah Selatan: berbatasan dengan tanah milik Tergugat I

Sebelah Barat: berbatasan dengan tanah milik Tergugat I

Berdasar hal tersebut diatas maka gugatan Penggugat kabur karena tidak batas-batas objek sengketa hal ini sejalan dengan yurisprodensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 81K/Sip/1971 tanggal 9 Juli 1973 yang menyebutkan bahwa Tanah yang dikuasai Tergugat tidak sama luas maupun batas-batasnya dengan surat gugatan. Oleh karenanya gugatan tersebut tidak dapat diterima.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa SHM 01942 tanggal 7 Maret 2001 telah lebih dahulu terbit dari SHM Penggugat yaitu SHM No. 01827 tanggal 20 - 11 -2008 dan/atau SHM Penggugat menindih SHM milik Tergugat. Dengan kata lain bahwa Pengugat dengan sengaja menciptakan permasalahan di atas tanah sengketa dengan cara berkonspirasi dengan Djudde, Camat Baruga yang selanjutnya melibatkan BPN untuk menerbitkan SHM diatas milik Tergugat 1. hal ini dapat dibuktikan Penggugat tidak menarik saudara Djudde dan Camat Baruga sebagai pihak dalam perkara.

## b. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa apa yang Tergugat I kemukakan dalam Pokok Perkara ini, mohon dianggap

satu kesatuan yang terpisahkan dengan dengan Eksepsi tersebut diatas;

Bahwa Tergugat dalam Kompensi menolak Tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Kompensi, terkecuali dalil yang diakui dengan tegas;

1. Bahwa sebagaimana point 1 dalam surat gugatan Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat pemilik sebidang tanah seluas kurang lebih 6.051 M2 telah bersertifikat Hak Milik No. 01827Kelurahan Baruga Surat Ukur tanggal 20-11-2008 nomor 124/Baruga/2009 yang terletak di Jl. Boulevard Kelurahan Baruga, Kecamatan Baruga Kota Kendari. dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Boulevard;

Sebelah Timur berbatasan dengan Kali Kecil;

Sebelah selatan berbatasan dengan tanah La Ode Muhali.

Sebelah barat berbatasan dengan tanah Eddy Wiwarsono.

Bahwa dalil tersebut merupakan dalil yang sangat mengada-ada, berhubung tanah objek sengketa Yang benar adalah milik Tergugat I, yang Tergugat 1 Peroleh dari jual beli/Ganti Rugi Pengolahan Nomor. 590/17/KGP.IV/1993. Dihadapan Camat (dahulu) Kecamatan Mandonga (Sekarang) Kecamatan Baruga an. Drs. Muctar Amir serta disaksikan kepala Lurah Lepo-lepo Muh. Said dan Sekretaris Kepala Kelurahan Lepo-lepo Nadjamuddin.H. seluas kurang lebih 20.000 M2 (dua puluh ribu meter bujur sangkar) dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara: Kwintal saudara Mbato

Sebelah Timur: Kwintal saudara Ir. L.A. Ganiru (Tergugat I)

Sebelah Selatan: Kwintal/Jalan Padat Karya

Sebelah Barat: Kwintal saudara Muhali (vide bukti surat 1.1)

Dikuatkan dengan berita acara Pemeriksaan/Peninjauan Lokasi Nomor IKMIII/1992 tanggal 02-02-1993 oleh Ketua RT I RW.II Lingkungan II Jalan

Halaman 8 Putusan Nomor: 54/Pdt.G/2016/PN.Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Padat Karya Ke1.Lepo-lamo Kec. Mandonga sekarang Kecamatan Baruga Kabupaten Daerah Tingkat II Kendari, Sekarang Kota Kendari. Disaksikan Petugas Kecamatan Lepo-Lepo, Staf Kelurahan Lepo-lepo, Ketua RW II Kel. Lepo-lepo, Pemilik Tanah, Calon Pemilik Tanah, Pemilik sebelah Utara, Pemilik Sebelah Timur, Pemilik Sebelah selatan, Pemilik sebelah barat. (vide bukti surat T1.2)

Yang selanjutnya diterbitkan SHM No. 01942 tanggal 07-03-2001 Surat Ukur No. 06/Lepo-lepo/1999 tanggal 25-03-1999 yang terletak di dahulu jalan Padat Karya

Sekarang jalan Boulevard, Kelurahan Lepo-Lepo, Kec. Baruga Kota Kendari. Dengan

batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara: Kwintal saudara Mbato

Sebelah Timur: Kwintal saudara Ir. L.A. Ganiru (Tergugat I)

Sebelah Selatan: Kwintal 1 Jalan Padat Karya

Sebelah Barat: Kwintal saudara Muhali (vide bukti surat T1.3)

Bahwa berdasar hal tersebut objek sengketa yang di klaem oleh Penggugat dalam surat gugatannya adalah tanpa dasar sehingga karenanya gugatan Penggugat patut untuk dikesampingkan dan/atau di tolak.

2. Sebagaimana dalil Penggugat dalam surat gugatannya pada point 2 disebutkan tanah objek sengketa semula adalah milik Djudde yang dibeli Penggugat berdasarkan akta jual beli Nomor 751BRG/2008 tanggal 16 Juli 2008 yang dibuat dihadapan camat Baruga.

Bahwa dasar kepemilikan Djudde sebagaimana yang didalilkan Penggugat tersebut adalah kepemilikannya yang di rekayasa hal ini dapat dilihat:

- Dalam akta jual beli tertulis nomor 751BRG/2008. Pemaknaan huruf BRG mengandung makna singkatan dari Baruga, sementara dasar penguasaan DJUDDE atas surat No. 682.11/35/1994 tanggal 3 Mei 1994. Dimana dalam kop surat Keterangan Kepemilikan tersebut menggunakan KOP PEMERINTAH WILAYAH KECAMATAN MANDONGA KELURAHAN LEPO-LEPO. Hal ini menunjukkan dalam pembuatan akta jual beli telah terjadi perubahan kelurahan yang dilakukan antara Penggugat dan saudara Djudde yang selanjutnya dilegitimasi oleh Camat Baruga sehingga telah terjadi persengkolan secara sistimatis diantara mereka bertiga yaitu Penggugat, Djudde dan Camat Baruga. Dengan demikian tindakan mereka adalah merupakan perbuatan melawan hukum sehingga tidak patut dilindungi secara hukum pula karena mengandung makna/niat buruk dalam penguasaan objek sengketa melalui SHM No. 01827IKelurahan baruga Surat Ukur

Halaman 9 Putusan Nomor: 54/Pdt.G/2016/PN.Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 20-11- 2008 nomor 124/Baruga/2009 yang terletak di Jl. Boulevard Kelurahan Baruga, Kecamatan Baruga Kota Kendari. (vide bukti surat Tl.4)

3. Bahwa setelah Tergugat 1 mengetahui bahwa diatas tanah miliknya dalam SHM No.

01942 tanggal 07-03-2001 Surat Ukur No. 06/Lepo-lepo/1999 tanggal 25-03-1999 yang terletak di dahulu jalan Padat Karya sekarang jalan Boulivard, Kelurahan Lepo-Lepo, Kec. Baruga Kota Kendari. Dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara: Kwintal saudara Mbato

Sebelah Timur: Kwintal saudara Ir. L.A. Ganiru (Tergugat I)

Sebelah Selatan: Kwintal/Jalan Padat Karya

Sebelah Barat: Kwintal saudara Muhali

telah ditindih dengan Hak Milik No. 01827/Kelurahan baruga Surat Ukur tanggal 20-11-2008 nomor 124/Baruga/2009 yang terletak di Jl. Boulevard Kelurahan Baruga, Kecamatan Baruga Kota Kendari. dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Boulevard;

Sebelah Timur berbatasan dengan Kali Kecil;

Sebelah selatan berbatasan dengan tanah La Ode Muhali.

Sebelah barat berbatasan dengan tanah Eddy Wiwarsono.

Sehingga Tergugat I mengajukan keberatan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Kendari, oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Kendari melakukan mendiasi tanggal 6 Desember 2011 antara Tergugat I dengan saudara Djude yang mengklaim tanah Milik Tergugat yang dijual kepada Penggugat yang hasilnya dicapai Kata Mufakat yang dituangkan dalam perjanjian antara Tergugat I dengan Djude, yang pada pokoknya saudara Djude menyatakan Surat Keterangan Kepemilikan No. 592.11/35/V/1994 tanggal 3 Mei 1994 dicabut dan dimatikan dan disamping itu Tergugat 1 memberikan ongkos pembabatan rumput yang dilakukan Djude di atas tanah milik Tergugat I (objek sengketa) sebesar Rp. 3.250.000 (tiga juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) (vide bukti surat Tl.5)

Bahwa penandatanganan perjanjian penyelesaian sengketa disaksikan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kendari sekaligus bertindak sebagai saksi yakni L. M. Ruslan Emba, SH, Ilham Yami, SE, SH., Zulfikar dan Muh. Abdi masing-masing selaku saksi da'h bertandatanganan. (vide bukti surat Tl.6)

Bahwa dari perjanjian penyelesaian sengketa terbut diatas maka dengan sendirinya dasar penerbitan SHM milik Penggugat adalah tidak sah. Hal ini sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung No. 560

Halaman 10 Putusan Nomor: 54/Pdt.G/2016/PN.Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KITUN/2015 jo. 30/G/2014/PTUN.KDI antara Julia Kuandy (Penggugat) melawan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kendari Tergugat dan Ir. La Ode Abu Ganiru, M.Si. Tergugat II Intervensi. Dimana dalam putusan Tersebut oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari memberikan Putusannya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima. Putusan mana telah berkekuatan hukum tetap.

4. Bahwa pada point 3 gugatan penggugat yang mengemukakan dalil bahwa tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat ... .. membuat pondok di atas tanah sengketa.

Dalil penggugat tersebut merupakan dalil yang menyesatkan dan latak hal ini perlu kami jelaskan bahwa sejak Tergugat I menguasai objek sengketa tahun 1993 berdasarkan jual beli / Ganti Rugi Pengolahan Nomor. 590/17IKGP.III1993. Dihadapan Camat (dahulu) Kecamatan Mandonga (Sekarang) Kecamatan Baruga an. Drs. Muctar Amir serta disaksikan kepala Lurah Lepo-lepo Muh. Said dan Sekretaris Kepala Kelurahan Lepo-lepo Nadjamuddin.H. seluas kurang lebih 20.000 M2 (dua puluh ribu meter bujur sangkar) dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara: Kwintal saudara Mbato

Sebelah Timur: Kwintal saudara Ir. L.A. Ganiru (Tergugat I)

Sebelah Selatan: Kwintal / Jalan Padat Karya

Sebelah Barat: Kwintal saudara Muhali

Tergugat I telah melakukan aktifitas diatas tanah sengketa dengan cara menanam berupa Jagung, berternak kambing serta di pagari kawat duri, yang telah beberap kali dilakukan perbaikan sampai Tergugat 1 mengetahui tanah miliknya telah di sertifikatkan oleh Penggugat pada tahun 2011. bahkan pagar kawat Tergugat I hasil perbaikan tersebut di dobrak dan dirusak oleh oknum yang tidak bertanggung jawab, dilain sisi konon kepemilikan Penggugat atas dasar akta jual beli nomor 75IBRG/2008 tanggal 16 Juli 2008.

Bagaimana mungkin Tergugat I harus meminta izin dan/atau memberitahukan kepada Penggugat untuk melakukan aktifitas diatas tanah sengketa sementara Hak Kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik Atas nama Tergugat I terbit sejak tahun 2001 dengan SHM No. 01942 tanggal 07-03-2001 Surat Ukur No. 06/Lepo-lepo1999 tanggal 25-03-1999. Saya khawatir pada saat Penggugat dalam mengajukan gugatan sementara bermimpi.

5. Bahwa pada point 4, 5 dan 6 dalam surat gugatan Penggugat yang pada pokoknya mendalilkan SHM No. 01942 surat Ukur 06/Lepo-lepo/1999,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dasar kepemilikan Tergugat I tidak diketahui dasarnya serta tindakan Tergugat I yang menguasai objek sengketa sangat merugikan Penggugat.

Yang Mulia Majelis Hakim, perlu kami kemukakan bahwa:

1. Bahwa justru Tergugat I sangat meragukan keabsahan dari sertifikat hak Milik yang dimiliki Penggugat sebagai sertifikat Fiktif karena:

- SHM No. 01827IKelurahan Baruga tanggal 20 -11-2008. surat Ukur nomor 1241Baruga/2009 TANPA TANGGAL hal ini dapat dimaknai bahwa SHM No. 01827 dibuat diatas meja saja tanpa dilakukan pengukuran dilapangan dan disertai berita acara pengukuran. Tidak memenuhi unsure pasal 32 ayat (1) Ketentuan PP No. 24 tahun 1997.

- Dalam akta jual beli tertulis nomor 75IBRG/2008. Pemaknaan huruf BRG mengandung makna singkatan dari Baruga, sementara dasar penguasaan DJUDE atas surat No. 682.11135/1994 tanggal 3 Mei 1994. Dimana dalam kop surat Keterangan Kepemilikan tersebut menggunakan KOP PEMERINTAH WILA YAHKECAMATAN MANDONGA KELURAHAN LEPO-LEPO. Hal ini menunjukkan dalam pembuatan akta jual beli telah terjadi perubahan kelurahan yang dilakukan antara Penggugat dan saudara Djude yang selanjutnya dilegitimasi oleh Camat Baruga sehingga telah terjadi persengkolan secara sistimatis diantara mereka bertiga yaitu Penggugat, Djude dan Camat Baruga. (vide bukti surat TI.7)

- Berdasarkan mediasi yang dilakukan Kepala Badan Pertanahan Kota Kendari (Tergugat III) tanggal 6 Desember 2011 antara Tergugat I dengan saudara Djude yang mengklaim tanah Milik Tergugat yang dijual kepada Penggugat yang hasilnya dicapai Kata Mufakat yang dituangkan dalam perjanjian antara Tergugat I dengan Dj ude, yang pada pokoknya saudara Djude menyatakan Surat Keterangan Kepemilikan No. 592.11135/V/1994 tanggal 3 Mei 1994 dicabut dan dimatikan. Tergugat 1 memberikan ongkos pembatatan rumput yang dilakukan Djude di atas tanah milik Tergugat I (objek sengketa) sebesar Rp. 3.250.000 (tiga juta dua ratus lima puluh ribuan rupiah). Hal ini dapat dimakanai bahwa Djude menyadari kekeliruan yang membabat serta memohonkan menerbitkan Surat Keterangan Kepemilikan No. 592.11/35/V/1994 tanggal 3 Mei 1994 pada camat Mandonga.

b. Bahwa berdasarkan surat WALI KOTA KENDARI No. 592.2/2095 tanggal 8 September 2001 perihal Biaya Pengadaan tanah yang ditujukan kepada PIMPR PENSERTIFIKATAN TANAH-TANAH PEMDA

Halaman 12 Putusan Nomor: 54/Pdt.G/2016/PN.Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DAN PEMATANGAN TANAH PROP. SULTRA TA. 2001. Dimana dalam surat tersebut disebutkan: berdasarkan hasil pendataan Tim Investigasi dan hasil penelitian 1 perhitungan oleh Panitia Pengadaan Tanah Kota Kendari atas ATAS TANAH DAN TANAMAN YANG TERKENA PROYEK PEMBANGUNAN JALAN BUOLEVARD PROS PERTIGAAN LEPO-LEPO -ANDUONOHU (KANTOR GUBERNUR) DI KELURAHAN LEPO-LEPO KEC. BARUGA. Dari pemilik ahli waris 1 kuasa. Ir. LAODE ABU GANIRU. .... dst. (vide bukti surat Tl.8)

- Dari surat tersebut sangat jelas objek sengketa adalah milik Tergugat I untuk diberikan biaya ganti rugi karena terkenah pembangunan jalan Boulevard
  - Tanah objek sengketa jelas-jelas menyebutkan di kelurahan Lepo-lepo kecamatan baruga Kota Kendari.
- c. Selanjutnya pada Tanggal 19 - 10 - 2001 Tergugat 1 memperoleh Undangan dari ASISTEN I TATA PRAJA KOTA KENDARI NOMOR: 005/6480 perihal UNDANGAN yang pada pokoknya Tergugat I di undang untuk menerima pembayaran iaya Pengadaan Tanah untuk lokasi pembangunan jalan Boulevard di Kelurahan Lepo-lepo. (vide bukti surat Tl.9)

Dari uraian tersebut diatas pemerintah kota kendari, mengakui keabsahan Serifikat Hak Milik No. 01942 atas nama Tergugat I yang terletak di kelurahan Lepo-lepo Kecamatan Baruga Kota Kendari. Dan/atau tidak mengakui adanya kepemilikan lain yaitu kepemilikan berupa SHM No. 01827/Kelurahan Baruga atas nama Penggugat dan/atau kepemilikan saudara Djude berdasarkan SURAT KETERANGAN PEMILIKAN TANAH Nomor 682.11/35/V/1994 tanggal 3 Mei 1994 atas nama DJUDE. Serta bila benar Penggugat dan atau Djude sebagai pemilik sah dari objek sengketa di tahun 2001 tepatnya tanggal 8 September 2001

- d. Bahwa oleh karena SURAT KETERANGAN PEMILIKAN TANAH Nomor 682.11/35/V/1994 tanggal 3 Mei 1994 atas nama DJUDE. Tidak diakui keabsahannya oleh Pemerintah Kota Kendari dimana Penggugat membeli Tanah objek sengketa dari saudara DJUDE dengan dasar SURAT KETERANGAN PEMILIKAN TANAH Nomor 682.11/35/V/1994 tanggal 3 Mei 1994 yang tidak sah pula sehingga patut kiranya SHM no. 01827/Kelurahan Lepo-lepo tahun 2009 untuk dikesampingkan karena pembelian Penggugat atas objek sengketa didasari atas iktikad BURUK.
- e. Bahwa pada tahun 2014 Penggugat mencoba membatalkan SHM 01942 atas nama Tergugat I yang terletak di kelurahan Lepo-lepo

Halaman 13 Putusan Nomor: 54/Pdt.G/2016/PN.Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Baruga Kota Kendari pada Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari dengan mengajukan Gugatan dibawah register Perkara No. 30/G/2014/PTUN.KDI yang amar putusannya dibacakan pada tanggal 10 Februari 2015.

MENGADILI

Dalam Eksepsi

Menerima eksepsi Tergugat tentang kewenangan absolute Pengadilan;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak diterima
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam sengketa ini sejumlah Rp. 2.591.000.00 (dua juta lima ratus ribu rupiah)

Dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar dengan putusan Nomor 52/B/2015/PT.TUN.MKS yang amarnya sebagai berikut:

MENGADILI

- Menerima Permohonan Banding dari Penggugat/Pembanding
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari Nomor 30/G/2014/PTUN.Kdi tanggal 10 Februari 2015 yang dimohonkan banding MENGADILI SENDIRI

Dalam eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat I Terbanding dan Tergugat II Intervensi Terbanding untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

- Mengabulkan Gugatan Penggugat/Pembanding
- Menyatakan batal Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kendari berupa sertifikat Hak Milik No. 01942 kelurahan Lepo-Lepo, Kecamatan Mendonga Surat Ukur No. 06/Lepo-lepo/1999 luas 19.989 M2 atas nama Insyur Laode Abu Ganiru;
- Menghukum Tergugat Terbanding dan Tergugat II Intervensi I Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat Pengadilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 250.000.00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah)

Dalam tingkat Kasasi atas permohonan Terbanding (tergugat dan Terbanding (tergugat II Intervensi Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar tersebut dibatalkan oleh Mahkamah Agung

Halaman 14 Putusan Nomor: 54/Pdt.G/2016/PN.Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Republik Indonesia dengan putusan Nomor 560 KITUN/20151 Jo. 30/g/2014IPTUN.KDI yang amarnya sebagai berikut:

## MENGADILI

- Mengabulkan permohonan kasasi dari pemohon kasasi. I Ir. LAODE ABU GANIRU, M.SI dan Pemohon Kasasi II KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA KENDARI tersebut.
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar Nomor 52/B/2015IPT.TVN.MKS tanggal 24 Juni 2015, yang membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari Nomor 30/G/20141PTUN.Kdi tanggal 10 Februari 2015;

## MENGADILI SENDIRI

Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima

Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkatan Pengadilan yang dalam tingkat Kasasi ini di tetapkan sebesar Rp. 500.000.00 (lima ratus ribu rupiah) (vide bukti surat T.I-10)

6. Bahwa sebagaimana pada Point 7 dalam surat Gugatan Penggugat Mendalihkan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan hukum.

Bahwa dari penjelasan pada point 1,2,3 dan 4 tersebut diatas nampak bahwa tidak adanya perbuatan melawan hukum yang di lakukan oleh tergugat I maka dengan demikian pula perbuatan tergugat III dalam menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 01942 kelurahan lepo-lepo tertanggal 7 Maret 2001 serta surat ukur Nomor 06 Lepo-Lepo/1999 tertanggal 25 Maret 1999 tidak bisa dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum.

7. Bahwa sebagaimana dalam Poin 8, 9, 10, 11, 12 dan 13 dalam surat Gugatan Penggugat mendalihkan pada pokoknya meminta untuk tanah sengketa tersebut harus dikosongkan serta menyerahkan tanpa syarat, menyatakan tidak sah SHM 09142 beserta lampirannya, kerugian materiil dan iin materiil, kewajiban untuk membayar uang paksa (dwang som) serta dalil pengalihan objek sengketa oleh Tergugat I adalah merupakan dalil dalil yang tidak berdasar secara hukum oleh karenanya patut untuk ditolak dan dikesampingkan, yang didukung dengan adanya Putusan Kasasi MA Nomor: 550 K/TUN/2015 Jo.30/G/2014IPTUN.Kdi seharusnya Penggugat tidak lagi membabi buta dengan berbagai macam dalil untuk menguasai objek sengketa yang nyata nyata bukan miliknya apalagi menyuruh Tergugat I untuk mengosongkan tanah tersebut.

Bahwa selain dan selebihnya dari gugatan konpensi yang tidak ditanggapi dalam

Halaman 15 Putusan Nomor: 54/Pdt.G/2016/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

jawaban Tergugat I dalam konpensi mohon dianggap sebagai penolakan dari Tergugat I dalam konpensi.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Tergugat I dalam konpensi memohon pada Pengadilan Negeri Kendari Cq. Majelis Hakim Yang menyidangkan perkara aquo sudilah kiranya berkenan memutuskan dengan amar sebagai berikut:

Primeir

Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya
2. Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat di Terima

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat dalam konpensi untuk seluruhnya dan/atau setidak-tidaknya gugatan Penggugat dalam konpensi tidak dapat diterima;
2. Menyatakan tidak sah atau setidak-tidaknya cacat hukum dan/atau tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat Akta Jual Beli antara Penggugat dan Djudde No. 75/BRG/2008 tanggal 16 Juli 2008.
3. Menyatakan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat Sertifikat Hak Milik No. 01827 tanggal 20 November 2008 surat ukur nomor: 124/Baruga/2009 atas nama Julia Kuandy, SE. MM.
4. Menghukum Penggugat dalam konpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Subsideir:

Mohon Putusan Lain yang seadil-adilnya serta tidak merugikan kepentingan Hukum Terggat I.

## II. GUGATAN DALAM REKONPENSII

Yth. Majelis Hakim dalam perkara a quo

Perkenankan kami untuk mengajukan gugatan Rekonpensi dalam perkara a quo antara:

Ir. Laode Gani, M.Si sebagai penggugat rekonpensi Melawan:

- Julia Kuandy, SE. MM sebagai tergugat I Rekonpensi
- Djudde sebagai tergugat II Rekonpensi
- Hanate sebagai tergugat III Rekonpensi
- Kepala Badan Pertanahan Kota Kendari sebagai turut Tergugat Rekonpensi

Untuk dan atas nama Penggugat dalam Rekonpensi (dulu sebagai Tergugat dalam Konpensi) dengan ini mengajukan gugatan rekonpensi kepada:

Halaman 16 Putusan Nomor: 54/Pdt.G/2016/PN.Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Julia Kuandy, S.E., M.M., Tempat I Tanggal lahir: Ujung Pandang / 30-08 1963, Alamat Jl. Kajaolalido No. 2 G/H RT. 001 RW 002 Kelurahan Baru Kecamatan Ujung Pandang Kota Makassar Prov. Sulawesi Selatan, Jenis Kelamin Perempuan, Agama: Budha, Warga Negara: Indonesia, Pekerjaan: Karyawan Swasta Status Perkawinan: Kawin, Pendidikan: S2. Untuk selanjutnya disebut **Tergugat I Rekonpensi** dahulu Penggugat Kompensi;
2. Djude, Jenis Kelamin Laki-Laki, Umur 69 Tahun, Pekerjaan Tani, Alamat Jln. Haluleo RW 02 Kelurahan Lepo-Lepo Kecamatan Baruga, Agama Islam, Warga Negara Indonesia, Status kawin. Untuk Selanjutnya disebut **Tergugat II Rekonpensi**;
3. Hanate, Tempat I Tanggal lahir: Kendari I 31-12-1950, Alamat Jl. H. Lamuse RT. 13 RW 06 Kelurahan Lepo-Lepo Kecamatan Baruga Kota Kendari Prov. Sulawesi Tenggara, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama: Islam, Warga Negara: Indonesia, Pekerjaan: Tukang Kayu, Status Perkawinan: Kawin, Pendidikan: SD. Untuk selanjutnya disebut **Tergugat III Rekonpensi** dahulu Tergugat II kompensi;
4. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA KENDARI, beralamat di Jalan H.E.A Mokodompit No. 9 Kel. Lalolara, Kec. Kambu Kota Kendari. Pada Kantor Pertanahan Kota Kendari. Untuk selanjutnya disebut **Turut Tergugat Rekonpensi** dahulu Tergugat III Kompensi;

Adapun Gugatan rekonpensi yang diajukan Penggugat Rekonpensi dahulu Tergugat Kompensi adalah Terurai sebagai berikut:

- a. Bahwa Penggugat Rekonpensi memiliki sebidang tanah sertifikat Hak Milik Nomor 01942 tanggal 07-03-2001 Surat Ukur No. 06/Lepo-lepo/1999 tanggal 25-03-1999 yang terletak di dahulu jalan Padat Karya sekarang jalan Boulevard, Kelurahan Lepo-Lepo, Kec. Baruga Kota Kendari. Dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara: Kwintal saudara Mbato

Sebelah Timur: Kwintal saudara Ir. L.A. Ganiru (Tergugat I)

Sebelah Selatan: Kwintal I Jalan Padat Karya

Sebelah Barat: Kwintal saudara Muhali

Seluas ± 19.989 M<sup>2</sup> (Sembilan belas ribu Sembilan ratus delapan puluh Sembilan meter bujur sangkar) yang penggugat Rekonpensi Peroleh dari jual beli I Ganti Rugi Pengolahan Nomor. 590/17/KGP.III/1993. Antara M. Djafar dengan Ir. Laode Abu Ganiru dihadapan Camat (dahulu) Kecamatan Mandonga (Sekarang) Kecamatan Baruga an. Drs. Muctar Amir serta disaksikan kepala Lurah Lepo-lepo Muh. Said dan Sekretaris Kepala Kelurahan Lepo-lepo Nadjamuddin.H. seluas kurang lebih 20.000 M<sup>2</sup> (dua puluh ribu meter bujur sangkar) dengan batas-batas sebagai berikut:

Halaman 17 Putusan Nomor: 54/Pdt.G/2016/PN.Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Utara: Kwintal saudara Mbato

Sebelah Timur: Kwintal saudara Ir. L.A. Ganiru (Tergugat I)

Sebelah Selatan: Kwintal / Jalan Padat Karya

Sebelah Barat: Kwintal saudara Muhali

Dikuatkan dengan berita acara Pemeriksaan /Peninjauan Lokas Nomor IKMIII/1992 tanggal 02-02-1993 oleh Ketua RT I RW.II Lingkungan II Jalan Padat Karya Kel. Lepo-Lepo Kec. Mandonga sekarang Kecamatan Baruga Kabupaten Daerah Tingkat II Kendari, Sekarang Kota Kendari. yang bernama Ali B. di hadapan saksi saksi yaitu:

- Petugas Kecamatan lepo-lepo, yang bernama La Nantji
- StafKelurahan lepo-lepo, yang bernama Nadjamuddin
- Ketua RW II Kel. Lepo-lepo, yang bernama Maming
- Pemilik Tanah, yang bernama M. Djafar
- Calon Pemilik Tanah, yang bernama Ir. Laode Abu Ganiru
- Pemilik sebelah Utara, yang bernama Mbato
- Pemilik Sebelah Timur, yang bernama Ir. Laode Abu Ganiru
- Pemilik Sebelah selatan, Jalan Padat Karya (sekarang Jalan Boulevard)
- Pemilik sebelah barat yang bernama Muhali

f. Bahwa berdasarkan surat Lurah Baruga No. 100/43/2015 tanggal 18 Agustus 2015 perihal Lokasi Kapling Tanah SHM No. 01942 tahun 2001 an Ir. La Ode Ganiru, M.Si., dimana dalam surat tersebut menyatakan secara tegas bahwa Lokasi kapling tanah dimaksud memang benar berada dalam wilayah Administrasi Kelurahan Lepo-lepo Kecamatan Baruga Kota Kendari, bukti-bukti dapat dilihat dari semua urusan terkait lokasi telah diduduki sesuai kesepakatan wilayah atas dukungan peta Administrasi Pemerintahan

g. Bahwa berdasarkan surat WALI KOTA KENDARI No. 592.2/2095 tanggal 8 September 2001 perihal Biaya Pengadaan tanah yang ditujukan kepada PIMPRO PENSERTIFIKATAN TANAH-TANAH PEMDA DAN PEMATANGAN TANAH PROP. SULTRA TA. 2001. Dimana dalam surat tersebut disebutkan: berdasarkan hasil pendataan Tim Investigasi dan hasil penelitian 1 perhitungan oleh Panitia Pengadaan Tanah Kota Kendari atas ATAS TANAH DAN TANAMAN YANG TERKENA PROYEK PEMBANGUNAN JALAN BUOLEVARD PROS PERTIGAAN LEPO-LEPO - ANDUONOHU (KANTOR GUBERNUR) DI KELURAHAN LEPO-LEPO KEC. BARUGA. Dari pemilik /ahli waris / kuasa. Ir. LAODE ABU GANIRU. .... dst.

Halaman 18 Putusan Nomor: 54/Pdt.G/2016/PN.Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Dari surat tersebut sangat jelas objek sengketa adalah milik Penggugat Rekonpensi untuk diberikan biaya ganti rugi karena terkenah pembangunan jalan Buolevard
- b. Tanah objek sengketa jelas-jelas menyebutkan di kelurahan Lepo-lepo kecamatan baruga Kota Kendari.
- h. Bahwa Selanjutnya pada Tanggal 19 - 10 - 2001 Penggugat Rekonpensi memperoleh Undangan dari ASISTEN I TATA PRAJA KOTA KENDARINOMOR: 005/6480 perihal UNDANGAN yang pada pokoknya Penggugat Rekonpensi di undang untuk menerima pembayaran Biaya Pengadaan Tanah untuk lokasi pembangunan jalan Boulevard di Kelurahan Lepo-lepo.
- i. Bahwa dari uraian tersebut diatas pemerintah kota kendari, mengakui keabsahan Serifikat Hak Milik No. 01942 atas nama Penggugat Rekonpensi yang terletak di kelurahan Lepo-lepo Kecamatan Baruga Kota Kendari. Dan/atau tidak mengakui adanya kepemilikan lain yaitu kepemilikan berupa SHM No. 01827/Kelurahan Baruga atas nama Tergugat I Rekonpensi dan/atau kepemilikan saudara Djudde (Tergugat II Rekonpensi) berdasarkan SURAT KETERANGAN PEMILIKAN TANAH Nomor 682.11/35/V/1994 tanggal 3 Mei 1994 atas nama DJUDDE.
- j. Bahwa bila benar Djude Tergugat II Rekonpensi sebagai pemilik sah dari objek sengketa di tahun 2001 tepatnya tanggal 8 September 2001 maka SURAT KETERANGAN PEMILIKAN TANAH Nomor 682.11/35N/1994 tanggal 3 Mei 1994 atas nama DJUDDE. Tentunya saudara Djudde yang menerima ganti rugi akan tetapi faktanya yang menerima ganti rugi adalah Penggugat Rekonpensi. Sehingga dengan demikian, Surat Keterangan Kepemilikan yang dimiliki oleh Tergugat II Rekonpensi (Djudde) Tidak diakui keabsahannya oleh Pemerintah Kota Kendari.
- k. Bahwa dasar kepemilikan tergugat I Rekonpensi di dasarkan atas SURAT KETERANGAN PEMILIKAN TANAH Nomor 682.11/35/V/1994 tanggal 3 Mei 1994 atas nama Tergugat II Rekonpensi (Djudde) yang tidak diakui keabsahannya oleh Pemerintah Kota Kendari akan tetapi berdasarkan daya upaya dari tergugat I Rekonpensi sehingga terbit SHM no. 01827/Kelurahan Lepo-lepo tahun 2009, sehingga patut diduga penerbitan SHM no. 01827/Kelurah Lepo-lepo tahun 2009 atas nama tergugat I Rekonpensi adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan secara bersama-sama antara tergugat I Rekonpensi, Tergugat II Rekonpensi (Djudde) dan Camat Baruga.
- l. Bahwa atas dasar perbuatan melawan hukum yang dilakukan secara bersama-sama antara tergugat I Rekonpensi, Tergugat II Rekonpensi

Halaman 19 Putusan Nomor: 54/Pdt.G/2016/PN.Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Djudje) dan Camat Baruga maka Turut tergugat menerbitkan SHM No. 01827 atas nama Tergugat I Rekonpensi (Julia Kuandy). Sehingga dengan demikian penerbitan SHM no. 01827 didasarkan atas tipu muslihat dengan kata lain didasarkan atas perbuatan tidak halal.

- m. Bahwa tindakan tergugat I rekonpensi dan Tergugat II Rekonpensi yang mencoba merubah secara Administrasi Tata Letak tanah dari Kelurahan Lepo-Lepo menjadi Kelurahan Baruga adalah merupakan tindakan buruk yang bersifat menggelapkan status tanah dengan mempengaruhi Pemerintah setempat yaitu camat Baruga untuk membuatkan Akta Jual Beli tersebut diatas sementara diketahuinya surat penggolahan yang dimiliki Tergugat II Rekonpensi secara tegas dalam kop suratnya menyebutkan Kelurahan Lepo-Lepo dan/atau administrasi surat keterangan pemilikan tanah dibuat di Kelurahan Lepo-Lepo.
- n. Bahwa oleh karena iktikat buruk dari Tergugat I Rekonpensi dan Tergugat II Rekonpensi sangat jelas dalam perkara ini, maka sangat beralasan hukum sehingga meminta segala transaksi yang dilakukan terkait Penguasaan objek sengketa untuk dinyatakan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat karena tidak didasarkan atas perbuatan yang halal.
- o. Bahwa tergugat III rekonpensi menguasai objek sengketa serta mengklaim sebagai miliknya adalah tindakan yang tidak berdasar dan/atau tanpa alas hak yang jelas sehingga dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum.
- p. Majelis Hakim Yang mulia ! Perlu kami tegaskan kembali disini bahwa Tergugat I Rekonpensi dan Tergugat II Rekonpensi pada tanggal 16 Juli 2008 yang didukung Turut Tergugat untuk menerbitkan SHM No. 01827 tanggal 20 November 2008 tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat sebagai pemilik sah dari objek sengketa SHM No. 01942 tanggal 7 Maret 2001 adalah merupakan perbuatan melawan hukum.
- q. Bahwa oleh karena penerbitan SHM No. 01827 tanggal 20 November 2008 atas nama Tergugat I rekonpensi melalui proses yang tidak halal sehingga patut menurut hukum Tergugat I rekonpensi tidak dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik dan atau tidak patut dilindungi secara hukum yang berakibat menimbulkan kerugian kepada penggugat rekonpensi berupa materiil dan iin materiil dengan rincian sebagai berikut:
- Materiil:
    - Pagar, pondok beserta tanaman tumbuh yang di rusak dengan menggunakan alat berat sehingga kerugian yang di derita penggugat

Halaman 20 Putusan Nomor: 54/Pdt.G/2016/PN.Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rekonpensi sebesar tidak kurang dari Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

- Bahwa akibat dari gugatan gugatan yang diajukan oleh tergugat I rekonpensi yang tidak berdasar berakibat kerugian kerugian materiil yaitu tidak kurang dari Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).
- Sehingga total kerugian materiil = Rp. 1.000.000.000,- + Rp. 500.000.000,- = Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah).

• **lin Materiil:**

- Bahwa akibat tindakan tergugat I rekonpensi dan tergugat III rekonpensi yang mengklaim objek sengketa yang masing-masing sebagai miliknya telah pula menimbulkan kerugian iin materiil berupa keterbatas penggugat rekonpensi untuk melakukan aktifitas diatas tanah objek sengketa yang kurang lebih 8 tahun sehingga penggugat rekonpensi tidak bisa memaksimalkan fungsi dari objek tanah sengketa yang seluas kurang lebih 2 Hektar bila penggugat rekonpensi menanam jambu mete diatas objek sengketa tidak kurang dari 250 Pohon yang dapat di tanam.
- Bahwa tanaman jambu mete dalam waktu 5 tahun sudah berproduksi hasil produksinya kurang lebih 12 Ton per-tahun.
- Bahwa klaim yang dilakukan oleh tergugat I rekonpensi dan tergugat III rekonpensi sejak tahun 2008 sampai sekarang yaitu kurang lebih 8 tahun lamanya sehingga seharusnya penggugat rekonpensi menikmati hasil dari tanaman jambu mete berlangsung kurang lebih 3 tahun lamanya, bila di hitung produksi selama 3 tahun tersebut kurang lebih  $12 \times 3 = 36$  ton sama dengan 36.000 Kg.
- Bahwa harga 1 Kg jambu mete berdasarkan harga pasar sebesar Rp. 20.000 (dua puluh ribu rupiah) jadi  $Rp. 20.000 \times 36.000 \text{ Kg} = Rp. 720.000.000$  keuntungan yang diharapkan dari objek sengketa.
- Bahwa disamping keuntungan yang diharapkan ternyata terdapat pula kerugian iin materiil berupa ketidaknyamanan akibat dari klaim yang di lakukan oleh Tergugat I Rekonpensi dan Tergugat III rekonpensi berakibat pandangan masyarakat sekitar objek sengketa dan/atau di lingkungan dimana penggugat rekonpensi tinggal seakan akan penggugat rekonpensi menyerobot milik tergugat I rekonpensi dan tergugat III rekonpensi sehingga menimbulkan kerugian iin materiil yang tidak kurang dari Rp. 5.000.000.000,- (lima Milyar rupiah) berdasarkan harkat dan martabat dari penggugat rekonpensi.

Halaman 21 Putusan Nomor: 54/Pdt.G/2016/PN.Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sehingga total kerugian iin materiil yang diderita penggugat rekonsensi sebesar Rp. 720.000.000,- + Rp. 5.000.000.000,- = Rp. 5.720.000.000,- (lima milyar tujuh ratus dua puluh juta rupiah).

- Dengan demikian total kerugian yang di derita penggugat rekonsensi baik kerugian materiil maupun kerugian iin materiil adalah:

Kerugian materiil Rp. 1.500.000.000,-

Kerugian iin materiil Rp. 5.720.000.000,-

Jadi kerugian materiil + kerugian iin materiil sebesar Rp. 7.220.000.000,- (tujuh milyar dua ratus dua puluh juta rupiah).

r. Bahwa oleh karena gugatan rekonsensi oleh penggugat rekonsensi mempunyai bukti yang kuat maka patut kiranya majelis hakim menetapkan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun para tergugat rekonsensi mengaj ukan upaya hukum banding/kasasi dan/atau upaya hukum lainnya.

s. Bahwa agar putusan perkara ini berdaya paksa maka beralasan bila para Tergugat rekonsensi di hukum membayar uang paksa (dwang sam) secara tanggung renteng kepada penggugat rekonsensi sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) setiap hari keterlambatan mematuhi putusan perkara ini terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap hingga para Tergugat rekonsensi melaksanakan seluruh isi putusan perkara ini.

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas Penggugat dalam Rekonpeensi mohon

Kiranya kepada Majelis Hakim Yang menyidangkan perkara Aquo agar berkenan memutuskan dengan Amar putusan sebagai berikut:

## **PRIMAIR**

1. Mengabulkan gugatan Rekonsensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tidak sah atau setidak-tidaknya cacat hukum dan/atau tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat Akta Jual Beli antara Tergugat I Rekonsensi dan Tergugat II Rekonsensi No. 75/BRG/2008 tanggal 16 Juli 2008;
3. Menyatakan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat Sertifikat Hak Milik No. 01827 tanggal 20 November 2008 surat ukur nomor: 124/Baruga/2009 atas nama Julia Kuandy, SE. MM.
4. Menyatakan hukum perbuatan Tergugat I Rekonsensi dan Tergugat II Rekonsensi yang memperjual belikan tanah objek sengketa milik Penggugat Rekonsensi merupakan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan hukum perbuatan yang dilakukan Turut Tergugat yang menerbitkan sertifikat Hak Milik Nomor: 018271 Kelurahan Baruga Surat

Halaman 22 Putusan Nomor: 54/Pdt.G/2016/PN.Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ukur tanggal 20 November 2008 Nomor: 124/Baruga/2009 merupakan perbuatan melawan hukum;

6. Menyatakan hukum perbuatan Tergugat III Rekonpensi yang mengklaim objek sengketa tanpa dasar yang sah merupakan perbuatan melawan hukum;
7. Menghukum Tergugat I Rekonpensi untuk membayar kerugian Materiil maupun kerugian iin Materiil sebesar Rp. 7.220.000.000,- (tujuh milyar dua ratus dua puluh juta rupiah).
8. Menyatakan hukum putusan dapat dilaksanakan walaupun ada upaya hukum yang dilakukan oleh para Tergugat Rekonpensi.
9. Menghukum para Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (dwang som) sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) secara tanggung renteng setiap hari keterlambatan dalam memenuhi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap.
10. Menghukum Penggugat dalam Konpensi Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

## SUBSIDAIR

Dan/atau Mohon putusan lain yang seadil-adilnya serta tidak merugikan Penggugat dalam rekonpensi

## JAWABAN TERGUGAT II

### DALAM KONPENSI:

### DALAM EKSEPSI:

1. Exceptio plurium litis consortium ( eksepsi kurang pihak)

Bahwa benar tergugat II pernah memiliki tanah seluas  $\pm 10.000 \text{ M}^2$  ( 1 Ha) yang terletak di Jl Boulevard, namun saat ini telah dijual kepada pihak lain dan saat ini pihak lain tersebut menguasai tanah dimaksud dengan mendirikan rumah pondok diatas tanah itu;

Bahwa karena tanah milik tergugat II telah dimiliki oleh pihak lain tersebut, maka seharusnya pihak lain dimaksud ikut digugat dalam perkara ini;

Bahwa karena pemilik terakhir tanah sengketa tidak ikut digugat dalam perkara ini, maka jelas pihak dalam perkara ini menjadi tidak lengkap sehingga gugatan penggugat mengandung cacat plurium litis consortium. (mohon lihat Putusan Mahkamah Agung Nomor 621 K/Sip/1975);
2. Obyek Gugatan Penggugat Tidak Jelas ( ekseptio obscur libel)

Bahwa mencermati uraian penggugat pada poin 1 – 5, nampaknya obyek gugatan penggugat tidak jelas mengenai letak tanah dan pihak-pihak yang berbatasan, terutama pihak berbatas sebelah barat dan sebelah selatan

Halaman 23 Putusan Nomor: 54/Pdt.G/2016/PN.Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

obyek sengketa, karena kedua orang dimaksud tidak memiliki tanah pada sisi sebelah barat dan sisi sebelah selatan tanah sengketa;

Bahwa disamping itu, dalam perkara ini terdapat 2 (dua) orang tergugat yang dianggap menguasai tanah milik penggugat yakni tergugat I dan tergugat II, namun tidak dijelaskan berapa luas tanah yang dikuasai oleh tergugat I dan berapa luas tanah yang dikuasai oleh tergugat II sehingga obyek tanah sengketa yang dipermasalahkan oleh penggugat, menjadi tidak jelas dan/ atau obscur libel;

Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1149 K/Sip/1975 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1559 K/Pdt/1983 yang menyatakan bahwa surat gugatan yang tidak jelas batas-batas tanah sengketa adalah mengakibatkan gugatan penggugat tidak dapat diterima;

Bahwa berdasarkan uraian tergugat II diatas, maka cukup alasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo, untuk menyatakan bahwa gugatan penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

## DALAM POKOK PERKARA

Bahwa hal – hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi diatas, mohon kiranya dianggap diulang dalam pokok perkara ini sepanjang hal yang relevan;

1. Bahwa tergugat II menyangkal setiap dalil penggugat, terkecuali terhadap hal- hal yang diakui secara tegas;
2. Bahwa benar tergugat II pernah memiliki dan mengolah tanah/kebun diatas tanah sengketa yang diperoleh dari warisan orang tua tergugat II (Alm. La Suge), yang diolah secara terus menerus sejak tahun 1956, dan sejak tahun 1985 tergugat II melanjutkan pengolahan karena kewarisan;
3. Bahwa adapun tanah milik tergugat II dimaksud adalah seluas 10.000 M<sup>2</sup> atau 1 Ha dengan batas-batas ( dahulu ) sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah milik Lamama;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah milik Beddu/Jafar;
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah milik Masahude;
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah milik Mbato.

Sekarang lebih dikenal dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Boulevard;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah milik Ir. La Ode Abu Ganiru (tergugat I);
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah milik Muhali;
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah milik Saparuddin/Kimber.

4. Bahwa karena pengolahan tergugat II dilakukan secara terus menerus dan merupakan lanjutan dari pengolahan orang tua dimaksud poin ke-2 diatas, dan untuk kepentingan administrasi serta perpajakan saat itu, maka pada

Halaman 24 Putusan Nomor: 54/Pdt.G/2016/PN.Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tahun 1987 tergugat II mengurus Surat Keterangan Kepemilikan di Kantor Kelurahan Lepo-lepo saat itu, maka terbitlah Surat Keterangan Nomor: 52/DL/VII/1987, tertanggal 4 Juli 1987;

5. Bahwa berdasarkan surat keterangan diatas, maka penguasaan tergugat II atas tanah milik tergugat II adalah sah menurut hukum meski belum bersertifikat karena surat keterangan itu dibuat oleh Pejabat berwenang yakni Kepala Kelurahan pada saat itu. Dengan demikian tidak beralasan menurut hukum pernyataan penggugat pada poin 6 – 9 yang menyatakan bahwa penguasaan tergugat II atas tanah sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
6. Bahwa sejak pembukaan lahan sampai pada penguasaan tergugat II, tidak pernah berhubungan dan/atau mengalihkan/menjual kepada penggugat JULIA KUANDY,SE.MM dan/atau Judde (tempat membeli penggugat), sehingga tidak ada alasan tergugat II telah menimbulkan kerugian bagi penggugat, dan perhitungan kerugian yang dialami oleh penggugat sebagaimana poin 10 – 12 dalam surat gugatannya juga menjadi tidak beralasan menurut hukum;
7. Bahwa karena kepemilikan/penguasaan atas tanah milik penggugat II adalah sah menurut hukum, maka dengan sendirinya permohonan penyitaan yang dimohonkan oleh penggugat juga menjadi tidak beralasan;

Berdasarkan uraian tergugat II diatas, maka tergugat mohon dengan hormat agar Ketua/Majelis Hakim dalam perkara ini berkenan memutuskan:

- Menyatakan menolak permohonan penyitaan yang dimohonkan;
- Menolak gugatan penggugat seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;
- Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara.

## **DALAM REKONPENSİ:**

1. Bahwa dalil-dalil yang telah dikemukakan dalam konpensi diatas, mohon kiranya dianggap dipergunakan lagi dalam rekompensi;
2. Bahwa sebagaimana uraian tergugat dalam rekompensi poin ke- 2 dalam surat gugatannya bahwa tanah obyek sengketa semula adalah milik DJUDDE yang dibeli penggugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 75/BRG/2008, tanggal 16 Juli 2008, maka penggugat dalam rekompensi akan mengemukakan hal-hal sebagai berikut:
3. Bahwa penggugat dalam rekompensi mengenal lelaki bernama DJUDDE, namun sepengetahuan penggugat dalam rekompensi orang bernama DJUDDE tersebut tidak memiliki tanah disekitar tanah sengketa;

Halaman 25 Putusan Nomor: 54/Pdt.G/2016/PN.Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa karena DJUDE bukan pemilik tanah sengketa dan bahkan tidak memiliki tanah disekitar tanah sengketa, maka atas dasar apa DJUDE kemudian menjual tanah sengketa kepada tergugat dalam rekonsensi ?;
5. Bahwa karena obyek sengketa bukan milik DJUDE dan penggugat dalam rekonsensi tidak pernah memberikan kuasa kepada DJUDE untuk menjual, maka jelas DJUDE tidak berhak untuk mengalihkan tanah sengketa kepada siapapun termasuk tergugat dalam rekonsensi, dan Akta Jual Beli Nomor: 75/BRG/2008, tanggal 16 Juli 2008 yang dimiliki tergugat dalam rekonsensi menjadi tidak berdasar menurut hukum;
6. Bahwa karena Akta Jual Beli Nomor: 75/BRG/2008, tanggal 16 Juli 2008 tidak berdasar menurut hukum, maka alas hak tergugat dalam rekonsensi yang kemudian menjadi dasar terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor: 018277/Kelurahan Baruga, Surat Ukur tanggal 20-11-2008 Nomor:124/Baruga/2009, menjadi tidak berdasar;
7. Bahwa karena alas hak tergugat dalam rekonsensi atas tanah sengketa tidak berdasar, maka Sertifikat Hak Milik Nomor: 018287/Kelurahan Baruga, Surat Ukur tanggal 20 – 11 – 2008 Nomor: 124/Baruga/2009 menjadi tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap tanah sengketa;

Berdasarkan uraian penggugat dalam rekonsensi diatas, maka mohon kiranya Ketua/Majelis Hakim dalam perkara ini menjatuhkan putusannya sebagai berikut:

1. Menerima gugatan rekonsensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Akta Jual Beli Nomor: 75/BRG/2008, tanggal 16 Juli 2008 tidak sah dan/atau batal demi hukum;
3. Menyatakan menurut hukum tanah sengketa dikembalikan kepada penggugat dalam rekonsensi seketika dan tanpa syarat;
4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor:01827/Kelurahan Baruga, Surat Ukur tanggal 20 – 11 – 2008 Nomor: 124/Baruga/2009 tidak mempunyai kekuatan mengikat atas tanah sengketa;
5. Menghukum tergugat dalam rekonsensi untuk membayar biaya perkara.

## JAWABAN TERGUGAT III

### DALAM EKSEPSI

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, dengan ini mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat berkenan eksepsi Tergugat dengan menyatakan Pengadilan Negeri Kendari menolak gugatan Penggugat atau setidak-tidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.

### DALAM POKOK PERKARA

Halaman 26 Putusan Nomor: 54/Pdt.G/2016/PN.Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang Mulia, agar apa yang dikemukakan dalam eksepsi dinyatakan pula termasuk menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara.
2. Bahwa Tergugat tetap menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas.
3. Bahwa tidak benar jika Penggugat mendalilkan objek sengketa sebagai miliknya, yang menurut data yang ada pada Badan Pertanahan Nasional Kota Kendari, diatas tanah sengketa terdapat Sertifikat Hak Milik Nomor SHM No. 01942 tanggal 07-03-2001 Surat Ukur No. 06/Lepo-lepo/1999 tanggal 25-03-1999 yang terletak, dahulu jalan Padat Karya sekarang jalan Boulevard, Kelurahan Lepo-lepo, Kec. Baruga Kota Kendari. Dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara	: Kwintal saudara Mbato
Sebelah Timur	: Kwintal saudara Ir.L.A. Ganiru (Terggugat I)
Sebelah Selatan	:Kwintal/ Jalan Padat Karya
Sebelah Barat	:Kwintal saudar Muhali
4. Bahwa pada tanggal 6 Desember 2011 Tergugat III melakukan mediasi antara Tergugat I dengan saudara Djudde, walaupun penggugat di undang akan tetapi dalam mediasi tersebut Penggugat tidak hadir. Mediasi tersebut dilakukan atas pengaduan Tergugat I dimana tanah miliknya yaitu SHM No. 01942 tanggal 07-03-2011 Surat Ukur No. 06/Lepo-lepo/1999 tanggal 25-03-1999 ditindih dengan SHM No. 01827/Kelurahan Baruga Surat Ukur tanggal 20-11-2008 nomor 124/Baruga/2009 yang terletak di Jl.Boulevard Kelurahan Baruga, Kecamatan Baruga Kota Kendari. Atas nama Penggugat.
5. Bahwa hasil yang dicapai dalam Pertemuan tersebut Saudara Djudde mengakui kepemilikan Tergugat I dan meminta diberikan biaya pembersihan lahan diatas tanah Tergugat I sebesar Rp. 3.250.000 (tiga juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) yang selanjutnya saudara Djudde dengan tegas dalam surat yang dibuatnya menyatakan Surat Keterangan Kepemilikan No. 592.11/35/V/1994 tanggal 3 Mei 1994 dicabut dan dimatikan.
6. Bahwa antara Tergugat I dan Djudde menandatangani surat perjanjian penyelesaian sengketa disaksikan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kendari sekaligus bertindak sebagai saksi.
7. Bahwa Penggugat pernah mengajukan Gugatan PTUN atas penerbitan SHM No. 01942 tanggal 07-03-2001 Surat Ukur No. 06/Lepo-lepo/1999 tanggal 25-03-1999 atas nama Tergugat I untuk dibatalkan dengan register parakara No. 30/G/2014/PTUN.KDI antara Julia Kuandy (Penggugat) melawan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kendari Tergugat dan Ir. La Ode

Halaman 27 Putusan Nomor: 54/Pdt.G/2016/PN.Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Abu Ganiru, M.Si. Tergugat II Intervensi. Dimana dalam putusan tersebut oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari memberikan putusannya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

8. Bahwa dari perjanjian penyelesaian sengketa tersebut diatas maka dengan sendirinya dasar penerbitan SHM milik Penggugat adalah tidak sah. Hal ini sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung No. 056 K/TUN/2015 jo. 30/G/2014

9. Bahwa pada point 7 dalam Gugatan penggugat pada pokoknya menyebutkan tindakan Tergugat III yang menerbitkan SHM No. 01942 tanggal 7 Maret 2001, Surat Ukur nomor: 06/Lepo-Lepo/1999 tanggal 25 Maret 1999 dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum.

Bahwa Tergugat III sebelum menerbitkan SHM 01942 terlebih dahulu meneliti dengan jelas kelengkapan berkas yang di serahkan oleh pemohon penerbit sertifikat dalam hal ini Tergugat I, adapun syarat syarat penerbitan sertifikat adalah sebagai berikut:

1. mengajukan Permohonan hak
2. Dilakukan Penelitian dan Pengukuran secara kadasteral atas bidang tanah yang dimohonkan hak;
3. Pemeriksaan tanah Oleh Panitia Pemeriksa Tanah "A";
4. Penerbitan Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah.
5. Pendaftaran hak dan penerbitan Sertipikat.

Setelah berkas tersebut memenuhi syarat yang di tentukan oleh BPN maka pihak Tergugat I memasang papan pengumuman di lokasi Tergugat I perihal lokasi tersebut akan disertifikatkan.

10. Bahwa setelah 3 (tiga) bulan lamanya saudara Djude yang menurut Penggugat memiliki sebidang tanah yang terletak di atas lokasi Tergugat I tidak pernah datang ke kantor Pertanahan Kota Kendari untuk membatalkan Pembuatan SHM 01942. Maka sangat tidak beralasan hukum Penggugat mendalilkan tergugat I dan III melakukan perbuatan melawan hukum

11. Bahwa permohonan penerbitan yang dimohonkan Pengugat pada tahun 2008 tersebut di dasarkan akta jual beli nomor 751BRG/2008 dimana dalam Akta jual beli tersebut disebutkan lokasi yang dimohonkan terletak di Kelurahan Baruga sehingga tanpa di sadari oleh Tergugat III menerbitkan SHM No. 01827/Kelurahan Baruga tanggal 20 -11-2008 atas nama Penggugat telah terjadi kekeliruan dalam penerbitannya. Disamping itu pula dalam surat Ukur dari SHM milik penggugat tidak tercantum tanggal pengukurannya sehingga dengan sendirinya surat ukur No. 124/Baruga/2009 cacat secara hukum.

Halaman 28 Putusan Nomor: 54/Pdt.G/2016/PN.Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa SHM 01942 tanggal 07-03-2001 Surat Ukur No. 06/Lepo-lepo1999 tanggal 25-03-1999 atas nama Tergugat I Pada tanggal 24 Bulan Agustus tahun 2016 mengajukan Permohonan pengukuran Pengembalian batas. Dimana hasil pengukuran kembali identik / sama dengan surat ukur 06/Lepo-lepo/1999 tanggal 25-03-1999. Sehingga dengan demikian SHM 01942 tanggal 07-03-2001 Sura Ukur No. 06/Lepo-lepo1999 tanggal 25-03-1999 telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

Bahwa selain dan selebihnya dari gugatan yang tidak ditanggapi dalam jawaban Tergugat III mohon dianggap sebagai penolakan dari Tergugat III.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Tergugat III memohon pada Pengadilan Negeri Kendari Cq. Majelis Hakim Yang menyidangkan perkara aquo sudilah kiranya berkenan memutuskan dengan amar sebagai berikut:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan/atau setidaknya gugatan Penggugat dalam konpensi tidak dapat diterima;
2. Menyatakan sah atau mempunyai kekuatan hukum yang mengikat SHM No. 01942 tanggal 7 Maret 2001.
3. Menyatakan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat Sertifikat Hak Milik No. 01827 tanggal 20 November 2008 surat ukur nomor: 124/Baruga/2009 atas nama Julia Kuandy, SE. MM.
4. Menghukum Penggugat dalam konpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

## SUBSIDAIR

Dan/atau Mohon putusan lain yang seadil-adilnya dalam perkara a quo

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, maka Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat berkenan memutuskan perkara ini dengan menyatakan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.
- Menyatakan gugatan Penggugat patut untuk ditolak.

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan penggugat untuk keseluruhan;
2. Menyatakan Tindakan Tergugat dalam menerbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kendari berupa sertipikat Hak Milik No.O 1942/Kel,lepo-lepo atas tanah yang terletak di Kel. Lepo-lepo, Kec. Baruga, Kota Kendari telah sesuai dengan tata cara permohonan hak milik yang diatur dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan kewenangan yang ada pada Tergugat sehingga berdasarkan hal-hal tersebut Tergugat telah

Halaman 29 Putusan Nomor: 54/Pdt.G/2016/PN.Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melaksanakan asas-asas umum pemerintahan yang baik, didalam Penerbitan sertipikat yang dimohonkan oleh Ir. LA ODE ABBU GANIRU, M.S.

3. Menyatakan sertipikat Hak Milik No.01942/Kel,lepo-lepo An. Ir. LA ODE ABBU GANIRU, M.Si adalah sah dan memiliki kekuatan mengikat atas tanah sengketa.
4. Menyatakan segala surat-surat yang terbit diatas tanah sengketa yang tidak ada hubungan hukum dengan sertipikat Hak Milik No.01942/Kel,lepo-lepo adalah tidak sah dan cacat demi huk rn.
5. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa atas jawaban Para Tergugattersebut diatas Kuasa Penggugat telah mengajukan replik tertanggal 14 November2016 dan atas replik yang disampaikan Kuasa Penggugat tersebut kemudian Tergugat I dan Tergugat III telah pula mengajukan dupliknya tertanggal 21 November2016 dan Tergugat II mengajukan dupliknya tertanggal 28 November 2016;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa surat, adapun alat bukti surat yang diajukan telah bermaterai cukup dicocokkan dengan aslinya kecuali P-1 yang tanpa disertai aslinya berupa:

1. Foto copy Surat Keterangan Pemilikan Tanah Nomor 592.11/35/V/1994, yang selanjutnya diberi tanda .....**P-1**;
2. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor: 01827 atas nama JULIA KUANDI, yangselanjutnya diberi tanda .....**P-2**;
3. Foto copy Surat Setoran Pajak Daerah dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi Bangunan tahun 2016 atas nama JULIA KUANDI,yangselanjutnya diberi tanda .....**P-3**;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat Penggugat telah pula mengajukan 2(dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah berdasarkan agamanya masing masing, yaitu:

1. **HALIDE**, yang memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :
  - Bahwa saksi adalah pensiunan Pegawai Kantor Pertanahan Kota Kendari sebagai staf petugas ukur;
  - Bahwa saksi pernah mengukur tanah di Jalan Boulevard berdasarkan surat perintah kepala kantor karena ada permohonan penerbitan sertifikat atas nama Penggugat yang didasarkan pada akta jual beli;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah dari surat keterangan jual beli tersebut dimana batas utara adalah jalan, timur dengan Najamuddin selatan dan barat dengan tanah Djudde;
- Bahwa yang menunjukkan batas tanah tersebut saat itu adalah pemohon dan saat itu ada Najamuddin tetapi tidak ada Djudde;
- Bahwa saksi sendiri tidak mengetahui dengan pasti tanah tersebut masuk pada kelurahan apa;

## 2. **ABDUL RIFAI**, yang memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi pernah menjabat sebagai Camat Baruga sejak 25 Januari 2008 sampai 17 Januari 2010;
- Bahwa saksi pernah menandatangani akta jual beli tanah antara Djudde dengan Penggugat dalam kapasitas saksi sebagai PPAT;
- Bahwa setahu saksi tanah objek yang diperjual belikan berada di Kelurahan Baruga setelah saksi memerintahkan staf saksi untuk mengecek tanah tersebut;
- Bahwa saksi sendiri tidak pernah mengecek secara langsung tanah tersebut;

Menimbang, bahwa sedangkan untuk membuktikan dalil sangkalannya Tergugat I telah pula mengajukan alat bukti surat yang di depan persidangan yang telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya kecuali bukti T.I-2, T.I-3, T.I-10 s/d T.I-14, T.I-17 s/d, T.I-19, T.I-23, T.I-31, T.I-35 s/d T.I-37, T.I-39 s/d T.I-46, T.I-49, T.I-52, T.I-55, T.I-60, T.I-61, T.I-66 dan T.I-70 yang tanpa disertai aslinya, berupa:

1. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 01942 Tahun 2001 atas nama Ir. Laode Abu Ganiru, yang selanjutnya diberi tanda ..... **T.I-1**;
2. Fotocopy Surat Keterangan Ganti Rugi Pengolahan No. 590/17 /KGP /11/1993 tertanggal 5 Februari 1993, yang selanjutnya diberi tanda .... **T.I-2**;
3. Fotocopy Berita Acara Pemeriksaan/ Peninjauan Lokasi tanggal 2 Februari 1993 yang dibuat oleh Ketua RT 1 atas nama Ali B., yang selanjutnya diberi tanda..... **T.I-3**;
4. Fotocopy Surat Keterangan Pemilikan Tanah No.02/KL/I/1993 tertanggal 27 Januari 1993, yang selanjutnya diberi tanda ..... **T.I-4**;
5. Fotocopy Kwitansi angsuran pembayaran harga tanah yang diterima oleh M. Djafar yang dicicil sejak tahun 1992-1993, yang selanjutnya diberi tanda ..... **T.I-5.1** sampai dengan **T.I-5.14**;
6. Fotocopy Tanda Bukti Pembayaran PBB atas nama Laode Ganiru, yang selanjutnya diberi tanda ..... **T.I-6.1** sampai dengan **T.I-6.21**;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotocopy Kwitansi Tanda Pembayaran Biaya Penerbitan Tanah tanggal 19 Maret 2001 sebanyak 3 bidang tanah terletak di Kelurahan Lepo-Lepo Kec. Mandonga, yang selanjutnya diberi tanda ..... **T.I-7;**
8. Fotocopy Surat Camat Puuwatu No. 593/135/2015 tanggal 13 Agustus 2015, perihal warkah SHM 01942 tahun 2001, yang selanjutnya diberi tanda ..... **T.I-8;**
9. Fotocopy Buku Tanah Warkah, yang selanjutnya diberi tanda .....**T.I-9;**
10. Fotocopy Surat Ukur Warkah, yang selanjutnya diberi tanda .....**T.I-10;**
11. Fotocopy Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kendari No. 22-52.1-54.5-2001 tertanggal 8 Februari, yang selanjutnya diberi tanda . **T.I-11;**
12. Fotocopy Surat Undangan No. 005/648 tanggal 19 Oktober 2001 yang di tujukan k pada Ir. Laode Abu Ganiru. Yang ditandatangani oleh Drs. H. Jato Palari selaku Sekertaris Panitia Pengadan Tanah, yang selanjutnya diberi tanda ..... **T.I-12;**
13. Surat Undangan No: 592.2/2095 tanggal 3 September 2001 yang ditujukan kepada Pimpro Persertifikatan Tanah-Tanah Pemda dan Pematangan Tanah Prov. Sultra TA. 2001, yang selanjutnya diberi tanda .....**T.I-13;**
14. Fotocopy KTP Ir. Laode Abu Ganiru selaku pembeli Tanah dan M. Djafar selaku Penjual Tanah, yang selanjutnya diberi tanda ..... **T.I-14;**
15. Fotocopy Surat Keterangan Perjanjian Penyelesaian Sengketa tertanggal 6 Desember 2011 yang ditandatangani oleh Ir. Laode Abu Ganiru sebagai Pihak Pertama dan Djude sebagai Pihak Kedua, yang selanjutnya diberi tanda ..... **T.I-15;**
16. Fotocopy Kwitansi Pembayaran tanggal 6 Desember 2011 sebesar Rp 3.250.000,- yang diberikan Laode Abu Ganiru kepada Djude, yang selanjutnya diberi tanda ..... **T.I-16;**
17. Fotocopy Surat Keterangan Pemilikan Tanah No. 592.11/35/V/1994 milik Djude, yang selanjutnya diberi tanda ..... **T.I-17;**
18. Fotocopy Akta Kesepakatan No. 593/186/X/1990 tanggal 24 Oktober 1990 antara Mbatong dan Laode Muhali, yang selanjutnya diberi tanda .....**T.I-18;**
19. Fotocopy Surat Keterangan Peralihan Hak No. 592.11/-/IV/1998 tanggal 4 April 1998 Laode Muhali ke Abdul Syukur, S. Ag., yang selanjutnya diberi tanda ..... **T.I-19;**
20. Fotocopy Pernyataan Batas Barat an. Serra. Tanggal 15 November 2014, yang selanjutnya diberi tanda ..... **T.I-20;**
21. Fotocopy Surat Pernyataan Bersama. M.Si tanggal 24 November 2014 yang ditandatangani oleh Haidir Amin, SP., yang selanjutnya diberi tanda ..... **T.I-21;**

Halaman 32 Putusan Nomor: 54/Pdt.G/2016/PN.Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Fotocopy Bidang timur, Bidang tanah SHM 01941 tahun 2001 an. Ir. Laode Abu Ganiru yang di wakafkan kepada H. Zezen Zaenal Mursalin, Lc. U / an. Islamic Center Mu'adz Bin Jabal (ICM), yang selanjutnya diberi tanda ..... **T.I-22;**
23. Fotocopy SHM 03603 tahun 2014 an. Haidir Amin, SP., M.Si., yang selanjutnya diberi tanda ..... **T.I-23;**
24. Fotocopy Surat kepada Kepolisian Daerah Sultra tanggal 21 Juni 2014, yang selanjutnya diberi tanda ..... **T.I-24;**
25. Fotocopy Peta Administrasi Kecamatan Baruga Kelurahan Lepo-Lepo, yang selanjutnya diberi tanda ..... **T.I-25;**
26. Fotocopy Foto Mobil DT 100 AX milik Ir. Laode Abu Ganiru, M. Si (Pembeli) bersama Muh Djafar (Pemilik awal/Penjual), yang selanjutnya diberi tanda ..... **T.I-26;**
27. Fotocopy Foto, yang selanjutnya diberi tanda ..... **T.I-27;**
28. Fotocopy Foto, yang selanjutnya diberi tanda ..... **T.I-28;**
29. Fotocopy Foto, yang selanjutnya diberi tanda ..... **T.I-29;**
30. Fotocopy Foto, yang selanjutnya diberi tanda ..... **T.I-30;**
31. Fotocopy KTP Ir. Laode Abu Ganiru tahun 1991, yang selanjutnya diberi tanda ..... **T.I-31;**
32. Fotocopy Surat Keterangan Kepemilikan No. 008/KL/III/1991 tanggal 27 Maret 1991, yang selanjutnya diberi tanda ..... **T.I-32;**
33. Fotocopy Berita Acara Peninjauan lokasi tanggal 27 Maret 1991 yang ditandatangani para pihak berbatasan di Depan Camat Mandonga, yang selanjutnya diberi tanda ..... **T.I-33;**
34. Fotocopy Akta Kesepakatan Serah-Terima atas tanah No,590/37/PSKM/IV/91 tanggal 2 April 1991, yang selanjutnya diberi tanda ..... **T.I-34;**
35. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Muh. Djafar, tertanggal 31 Desember 1992, yang selanjutnya diberi tanda ..... **T.I-35;**
36. Fotocopy Kwitansi Tanda Terima uang kesepakatan, yang selanjutnya diberi tanda ..... **T.I-36;**
37. Fotocopy SHM 01941 Tahun 2001 atas nama Ir. Laode Abu Ganiru, yang selanjutnya diberi tanda ..... **T.I-37;**
38. Fotocopy Keterangan Pesantren Mu'adz bin Djabbal Tanah Wakaf SHM 01941 Tahun 2001, yang selanjutnya diberi tanda ..... **T.I-38;**
39. Fotocopy Surat Keterangan Kepada Kepala BPN Kota Kendari No. 07/BPN-G/VI/2016 perihal Pengukuran Tanah Bidang Batas SHM 01942 Tahun 2001 atas nama Ir. Laode Abu Ganiru, yang selanjutnya diberi tanda ..... **T.I-39;**

Halaman 33 Putusan Nomor: 54/Pdt.G/2016/PN.Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

40. Fotocopy Data Ukur (Veld Werk) untuk SHM 01942 Tahun 2001 atas nama Ir. Laode Abu Ganiru, yang selanjutnya diberi tanda ..... **T.I-40;**
41. Fotocopy Gambar data ukur dan Gambar SHM 01942, yang selanjutnya diberi tanda ..... **T.I-41;**
42. Fotocopy Berita Acara Pencarian Warkah No.02/WKH/2015 tertanggal 2 Januari 2015 ..... **T.I-42;**
43. Fotocopy SHM 01827 tahun 2009, yang selanjutnya diberi tanda ..... **T.I-43;**
44. Fotocopy Surat Keterangan Lurah baruga No. 100/43/2015 Perihal lokasi Kapling tanah tanggal 18 Agustus 2015, yang selanjutnya diberi tanda ..... **T.I-44;**
45. Fotocopy Gambar SHM 01827 tahun 2009, yang selanjutnya diberi tanda ..... **T.I-45;**
46. Fotocopy Surat Keterangan Lurah baruga No. 100/43/2015 Perihal lokasi Kapling tanah tanggal 18 Agustus 2015, yang selanjutnya diberi tanda ..... **T.I-46;**
47. Fotocopy Putusan Perkara No.30/G/2014/PTUN.KDI, yang selanjutnya diberi tanda ..... **T.I-47;**
48. Fotocopy Putusan Perkara Banding Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar No. 52/B/2015/PPTUN.MKS, yang selanjutnya diberi tanda ..... **T.I-48;**
49. Fotocopy Memori Kasasi atas Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar No. 52/B/2015/PPTUN.MKS, yang selanjutnya diberi tanda ..... **T.I-49;**
50. Fotocopy Putusan Mahkamah Agung No. 550K/TUN/2015 Jo. 30/G/2014/PTUN, yang selanjutnya diberi tanda ..... **T.I-50;**
51. Putusan PTUN Kendari No.10/G/2016/PTUN.KDI tanggal 6 Oktober 2016, yang selanjutnya diberi tanda ..... **T.I-51;**
52. Fotocopy Surat kepada BPN Kota Kendari No. 01/IBPN-G/016 tanggal 14 Januari 2016, yang selanjutnya diberi tanda ..... **T.I-52;**
53. Fotocopy Tanda Bukti Lapor (TBL) POLDA SULTRA tanggal 26 Februari 2016 untuk kejadian tanggal 25 Februari 2016, yang selanjutnya diberi tanda ..... **T.I-53;**
54. Fotocopy Foto, yang selanjutnya diberi tanda ..... **T.I-54;**
55. Fotocopy Surat Kepada KAPOLDA SULTRA No. 3/III/POL-G/016 tanggal 11 Maret 2016, Perihal: Mohon Perlindungan, yang selanjutnya diberi tanda ..... **T.I-55;**
56. Fotocopy Foto, yang selanjutnya diberi tanda ..... **T.I-56;**
57. Fotocopy Foto, yang selanjutnya diberi tanda ..... **T.I-57;**
58. Fotocopy Foto, yang selanjutnya diberi tanda ..... **T.I-58;**

Halaman 34 Putusan Nomor: 54/Pdt.G/2016/PN.Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

59. Fotocopy Surat Kepada KAPOLDA SULTRA No. 06/V/POL-G/016 tanggal 24 Mei 2016, yang selanjutnya diberi tanda ..... **T.I-59;**

60. Fotocopy Permohonan Pembatalan Sertifikat Hak Milik No. 01827 Tahun 2009 atas nama Julia Kuandy tanggal 17 Mei 2016 kepada BPN Kota Kendari, yang selanjutnya diberi tanda ..... **T.I-60;**

61. Fotocopy Surat Kepada Ketua Mahkamah Agung RI tanggal 15 Agustus 2015 perihal Ketimpangan Keputusan PT.TUN MKS No.52/B/2015/PTTUN.MKS tanggal 24 Juni 2015, yang selanjutnya diberi tanda ..... **T.I-61;**

62. Fotocopy Surat Undangan Pengukuran dan Penelitian Lapangan untuk Pengembalian Batas No.398/200.1/VIII/2016 tanggal 25 Agustus 2016, yang selanjutnya diberi tanda ..... **T.I-62;**

63. Fotocopy Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan 13027/2016 Hak Milik No. 21.05.04.02.1.01942 tanggal 5 Oktober 2016, yang selanjutnya diberi tanda, yang selanjutnya diberi tanda ..... **T.I-63;**

64. Fotocopy Tanda Bukti Terlapor (TBL) POLDA SULTRA tanggal 16 September 2016 No. TBL/254/IX/2016/SPKT POLDA SULTRA. Perihal : Pemalsuan, yang selanjutnya diberi tanda ..... **T.I-64;**

65. Fotocopy Foto, yang selanjutnya diberi tanda ..... **T.I-65;**

66. Fotocopy Surat Kepada Direktur Reserse Kriminal Polda Sultra tanggal 5 November 2016. Perihal Hasil Penyidikan Surat Keterangan Tanah Syahril/Hanate dan Pemalsuan dokumen SHM no. 01827 tahun 2009 oleh Julia Kuandy, yang selanjutnya diberi tanda ..... **T.I-66;**

67. Fotocopy Foto, yang selanjutnya diberi tanda ..... **T.I-67;**

68. Fotocopy Akta Ikrar Wakaf No. KK 24.05.04/PW.01/95/2013, Islamic Center Muadz bin Jabal Jl. Boulevard, Kel. Lepo-Lepo Kec. Baruga Kota Kendari, tanggal 23 Agustus 2013, yang selanjutnya diberi tanda ..... **T.I-68;**

69. Fotocopy Sertifikat Wakaf No.1/2014, yang selanjutnya diberi tanda ..... **T.I-69;**

70. Fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 01941, yang selanjutnya diberi tanda ..... **T.I-70;**

71. Fotocopy Surat Keterangan Lurah Tanggal 8 September 2014, yang selanjutnya diberi tanda ..... **T.I-71;**

Menimbang, bahwa sedangkan untuk membuktikan dalil sangkalannya Tergugat II telah mengajukan alat bukti surat yang di depan persidangan yang telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, berupa:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotocopy Surat Keterangan Kepemilikan Tanah Nomor: 52/DLIVIII1987 atas nama LA SUGE tertanggal 4 Juli 1987 yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Lepo-lepo, yang selanjutnya diberi tanda ..... **T.II-1**;
2. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang, Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1987 atas nama LA SUGE tertanggal 2-1-1987, yang selanjutnya diberi tanda..... **T.II-2**;
3. Fotocopy Surat Keterangan Kewarisan Nomor: 470/43/2016 tertanggal 10 Mei 2016, dikeluarkan oleh yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Lepo-lepo, yang selanjutnya diberi tanda ..... **T.II-3**;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil sangkalannya Tergugat III telah pula mengajukan alat bukti surat yang di depan persidangan yang telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya kecuali bukti T.III-2, T.III-4, T.III-8, T.III-10, T.III-11, dan T.III-12 yang tanpa aslinya, berupa:

1. Fotocopy Surat Permohonan batas atau pengukuran ulang yang di mohonkan oleh Sdr. Ir. H. La Ode Abu Ganiru, M. Si., tanggal 24 Agustus 2016, yang selanjutnya diberi tanda ..... **T.III-1**;
2. Fotocopy Undangan Pengukuran dan Penelitian Lapang untuk Pengembalian Batas. Nomor 398/200.1/VIII/2016 tertanggal 25 Agustus 2016, yang selanjutnya diberi tanda ..... **T.III-2**;
3. Fotocopy Surat tugas pengukuran dan penelitian lapang/pengembalian batas 1122/ST21.05/VIII/2016, tertanggal 24 Agustus 2016, yang selanjutnya diberi tanda ..... **T.III-3**;
4. Fotocopy Rencana kegiatan Pengukuran Pengembalian Batas berdasarkan data Gambar Ukur Nomor 902 s.d 903/1999, yang selanjutnya diberi tanda ..... **T.III-4**;
5. Fotocopy Daftar Hadir Pengukuran dan Penelitian Lapang, yang selanjutnya diberi tanda ..... **T.III-5**;
6. Fotocopy Berita Acara Pengukuran dan Penelitian Lapang Nomor: 09/2016, tanggal 07 September 2016, yang selanjutnya diberi tanda . **T.III-6**;
7. Fotocopy Gambar Ukur No. 902 s.d 903/1999, yang selanjutnya diberi tanda ..... **T.III-7**;
8. Fotocopy Keterangan Banjir pada tanggal 17 juli 2013 di Kantor Pertanahan kota kendari, yang selanjutnya diberi tanda ..... **T.III-8**;
9. Fotocopy Surat Keterangan Kehilangan barang/Surat dari Kepolisian Negara Republik Indonesia daerah Sultra, RESORT Kendari No. SKET / 1583/VI/2016/SULTRA/RES KENDARI tertanggal 14 Juni 2016, yang selanjutnya diberi tanda ..... **T.III-9**;

Halaman 36 Putusan Nomor: 54/Pdt.G/2016/PN.Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Fotocopy Surat Keterangan kepemilikan tanah No. 592.11/35N/1994 An. Judde yang telah dimatikan berdasarkan Mediasi perdamaian tanggal 6 Desember 2011, yang selanjutnya diberi tanda ..... **T.III-10**;
11. Fotocopy Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kendari No. 22-520-1-54.5-2001 tertanggal 8 Februari 2001, yang selanjutnya diberi tanda ..... **T.III-11**;
12. Fotocopy Surat Perjanjian Penyelesaian Sengketa antara Ir. La Ode Abu Ganiru dengan Sdr. Djudde yang ditanda tangani bersama disaksikan oleh Kepala kantor pertanahan kota Kendari tertanggal 6 Desember 2011, yang selanjutnya diberi tanda ..... **T.III-12**;
13. Fotocopy Perwerk / Gambar Ukur Nomor 902 a.d 903/1999 tanggal 23 Maret 1999, yang selanjutnya diberi tanda ..... **T.III-13**;
14. Fotocopy Berita Acara Pencarian Warkah An. Ir. Laode Abu Ganiru, M.Si. Nomor: 02/WHK/2015 tanggal 5 Januari 2015, yang selanjutnya diberi tanda ..... **T.III-14**;
15. Fotocopy Surat Keterangan Pemilik yang di tanda tangani Sekretaris Lurah tanggal 27 Januari 1993, yang selanjutnya diberi tanda ..... **T.III-15**;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil sangkalannya selain alat bukti surat tersebut di atas Tergugat I telah mengajukan saksi-saksi yang didengar keterangannya di bawah sumpah di persidangan yaitu:

1. **NURHAIDI NAWI**, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa saksi adalah Kepala Seksi Pemerintahan Kelurahan Baruga sejak 15 Februari 2008 sampai saat ini;
  - Bahwa saksi pernah diundang dari Kantor Pertanahan Kendari mewakili Kelurahan Baruga untuk membahas tanah sengketa;
  - Bahwa saksi saat itu heran mengapa pihak Kelurahan Baruga yang diundang sedangkan tanah yang disengketakan berada di Kelurahan Lepo-Lepo;
  - Bahwa saksi tahu batas Kelurahan Baruga berdasarkan Peta Kelurahan yang diberikan Kantor Dinas Tata Kota Kendari dimana batas antara Kelurahan Baruga dan Kelurahan Lepo-Lepo adalah sungai Wanggu;
  - Bahwa setahu saksi sejak tahun 2008 tanah yang disengketakan tersebut berada di Kelurahan Lepo-Lepo;
2. **ABDUL RAJAB, S.H.**, yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :
  - Bahwa saksi mengenal Tergugat I sejak kecil karena saksi sering berkunjung ke tanah orang tua saksi yang bernama La Ode Muhali yang berbatasan langsung sebelah selatan dengan tanah Tergugat I;
  - Bahwa tanah Tergugat I juga berbatasan dengan Jalan Padat Karya;

Halaman 37 Putusan Nomor: 54/Pdt.G/2016/PN.Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa orang tua saksi membeli tanah tersebut dari Lambatong dan mengolah tanah tersebut sejak tahun 1990an dan tanah orang tua saksi tersebut berada di Kelurahan Lepo-Lepo;
- Bahwa sebelum dimiliki Tergugat I tanah tersebut adalah milik Jafar;
- Bahwa sebagian tanah orang tua saksi sudah dijual kepada Syukur, Haidir, Amin dan Ramli dan saat ini telah bersertifikat;
- Bahwa di atas tanah sengketa Tergugat I ada banyak tanaman jambu mete dan pernah dipergunakan Tergugat I untuk memelihara kambing;
- Bahwa batas tanah orang tua saksi dengan Tergugat I adalah parit yang dibuat oleh Tergugat I;

**3. MARTEN PATODINGAN**, yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi adalah pensiunan pegawai Kantor Pertanahan Kota Kendari sebagai seksi pengukuran;
- Bahwa pada tahun 1999 saksi pernah melakukan pengukuran tanah Tergugat I yang berada di Kelurahan Lepo-Lepo;
- Bahwa saat pengukuran dilakukan dihadiri oleh pemilik tanah yang berbatasan dan juga oleh pemilik tanah sebelumnya yaitu Jafar;
- Bahwa saat itu dilakukan pengukuran atas 2 sertifikat tetapi berada dalam satu hamparan;
- Bahwa pengukuran dilakukan atas permohonan Tergugat I untuk penerbitan sertifikat dan saat itu tidak ada keberatan dari pihak lain;
- Bahwa pengukuran saat itu dilengkapi pula dengan sketsa tanah untuk memudahkan lokasi yang ditunjuk;

**4. SARDIN, S.E.**, yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi tinggal di Islamic Center Muadz Bin Jabal Kendari di Jalan Boulevard;
- Bahwa Islamic Center Muadz Bin Jabal berdiri di atas tanah Tergugat I yang telah diwakafkan berdasarkan akta wakaf pada tahun 2011;
- Bahwa saat pengalihan tanah Tergugat I tersebut sudah ada sertifikat Hak Milik No. 01941 tahun 20001 sedangkan masih ada tanah Tergugat I yang lain disebelah barat Pesantren Muadz Bin Jabal berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 01942 tahun 2001 yang berada di Kelurahan Lepo-Lepo;
- Bahwa saksi mengetahui pada tahun 2014 ada alat berat yang masuk dan menggusur tanah Tergugat I;

Halaman 38 Putusan Nomor: 54/Pdt.G/2016/PN.Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil sangkalannya selain alat bukti surat tersebut di atas Tergugat II telah pula mengajukan saksi-saksi yang didengar keterangannya di bawah sumpah di persidangan yaitu:

**1. LA UDIN**, yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengetahui Tergugat II memiliki tanah seluas 1 hektar yang diperoleh dari orang tua Tergugat II bernama La Suge;
- Bahwa La Suge menguasai tanah tersebut sejak tahun 1980 sampai tahun 1986;
- Bahwa tanah Tergugat II tersebut telah dilengkapi dengan surat kepemilikan dari Desa;
- Bahwa saksi mengetahui tanah sengketa saat ini dikuasai oleh Penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa batas tanah sengketa adalah sebelah utara dengan pesantren, timur dengan tanah Jafar dan ada pembuangan air, selatan dengan tanah Lambatong sekarang milik La Ode Muhali, barat dengan tanah Lambatong sekarang dengan milik Kimber;
- Bahwa Jafar memperoleh tanah dari mertuanya bernama Beddu;
- Bahwa saksi baru mengetahui Penggugat membeli tanah di wilayah tersebut saat ada bulldozer tetapi kemudian anak Tergugat II datang dan menyuruh menghentikan aktivitas bulldozer tersebut;

**2. MANSYUR**, yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengetahui Tergugat II memiliki tanah di Jalan Boulevard Kelurahan Lepo-Lepo Kecamatan Baruga seluas  $\pm$  1 hektar yang diperoleh dari orang tuanya bernama La Suge;
- Bahwa tanah tersebut ada Surat Keterangan Kepemilikan Tanah dari Kelurahan Lepo-Lepo;
- Bahwa saksi hanya mengetahui batas utara tanah tersebut yaitu tanah milik Beddu;
- Bahwa tanah tersebut masih dikuasai Tergugat II tetapi ada yang diduduki oleh Tergugat I;
- Bahwa tanah tersebut pernah dikuasai La Suge pada tahun 1980 sampai tahun 1986 yang setelah La Suge meninggal tanah tersebut dikuasai Tergugat II;
- Bahwa Jafar memperoleh tanah dari mertuanya bernama Beddu yang sudah dijual tetapi tidak tahu kepada siapa;

Menimbang, bahwa untuk diperoleh kejelasan mengenai objek sengketa yang didasarkan kepada ketentuan pasal 180 Rbg dan SEMA No. 7 Tahun 2001 maka Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat atas objek

Halaman 39 Putusan Nomor: 54/Pdt.G/2016/PN.Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa dengan hasil pemeriksaan sebagaimana terlempir dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwabaik pihak Penggugat maupun para Tergugat dalam perkara ini telah mengajukan kesimpulan dan kemudian kedua belah pihak tidak mengajukan apa-apa lagi dan hanya memohon kepada Majelis Hakim untuk putusan;

Menimbang bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini hendaknya diperhatikan tentang keadaan-keadaan yang tercantum dalam berita acara persidangan yang semuanya di anggap telah termuat pula dalam putusan ini;

## TENTANG HUKUMNYA

### DALAM KONPENSI

### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan eksepsi yang termuat dalam jawabannya yang pada pokoknya dapat disimpulkan sebagai berikut :

Eksepsi Tergugat I

- Bahwa ada pihak ketiga yang sebenarnya terlibat dan bertanggung jawab atas masalah yang diutarakan Penggugat dalam gugatannya tidak ditarik sebagai Tergugat yaitu Djudde dan camat Baruga;
- Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I tidak mempunyai hubungan hukum dalam perkara a quo;
- Bahwa batas-batas tanah objek sengketa yang didalilkan Penggugat tersebut adalah keliru;

Eksepsi Tergugat II

- Bahwa tergugat II pernah memiliki tanah seluas  $\pm 10.000 \text{ M}^2$  (1 Ha) yang terletak di Jl Boulevard yang telah dijual kepada pihak lain sehingga seharusnya pihak lain dimaksud ikut digugat dalam perkara ini, sehingga gugatan penggugat mengandung cacat plurium litis consortium;
- Obyek Gugatan Penggugat Tidak Jelas ( ekseptio obscur libel) dengan alasan yang dapat disimpulkan sebagai berikut:
  - Bahwa obyek gugatan penggugat tidak jelas mengenai letak tanah dan pihak-pihak yang berbatasan, terutama pihak berbatas sebelah barat dan sebelah selatan obyek sengketa, karena kedua orang dimaksud tidak memiliki tanah pada sisi sebelah barat dan sisi sebelah selatan tanah sengketa;
  - Bahwa disamping itu, dalam perkara ini terdapat 2 (dua) orang tergugat yang dianggap menguasai tanah milik penggugat yakni tergugat I dan tergugat II, namun tidak dijelaskan berapa luas tanah yang dikuasai oleh

Halaman 40 Putusan Nomor: 54/Pdt.G/2016/PN.Kdi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

tergugat I dan berapa luas tanah yang dikuasai oleh tergugat II sehingga obyek tanah sengketa yang dipermasalahkan oleh penggugat, menjadi tidak jelas dan/ atau obscur libel;

Menimbang, bahwa perlu ditegaskan eksepsi adalah tangkisan atau bantahan yang ditujukan kepada hal-hal menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan yaitu jika gugatan tersebut mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah yang karenanya gugatan tidak dapat diterima sehingga tidak dapat ditujukan sebagai bantahan terhadap pokok perkara maupun menyinggung pokok perkara itu sendiri;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah eksepsi yang diajukan Tergugat I dan Tergugat II tersebut beralasan hukum ataukah sebaliknya;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kurang pihak (plurium litis consortium) sebagaimana terurai dalam eksepsi Tergugat I dan Tergugat II di atas menurut Majelis Hakim selain merupakan hak dari Penggugat untuk menentukan siapa saja yang diajukan sebagai pihak Tergugat, sepanjang dapat dibuktikan adanya kepentingan hukum dan mempunyai hubungan hukum (kumulasi Subjektif dan kumulasi Objektif);

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat telah menguraikan kepentingan dan hubungan hukumnya dengan pihak yang ditarik sebagai Para Tergugat dalam perkara ini sehingga pihak yang ditarik sebagai Para Tergugat yang ada relevansinya dengan perkara ini sudah tepat dan cukup sehingga Gugatan Penggugat tersebut bukanlah merupakan gugatan yang dapat dikategorikan kurang pihak yang dapat diputus melalui eksepsi ini karena kebenaran terhadap hal tersebut sendiri maupun terdapatnya pihak-pihak lain yang disampaikan Tergugat I dan Tergugat II telah memasuki materi pokok perkara sehingga akan dipertimbangkan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut terhadap eksepsi kurang pihak (plurium litis consortium) tersebut haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa sedangkan terhadap eksepsi gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (obscur libel) karena terdapat kesalahan batas-batas tanah objek sengketa maupun Penggugat tidak menyebutkan dengan pasti berapa luas tanah Tergugat I dan Tergugat II ternyata eksepsi tersebut telah didasarkan pada alasan-alasan yang memasuki pokok perkara dan membutuhkan pembuktian lebih lanjut sehingga akan dipertimbangkan bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan hukum di atas maka eksepsi yang diajukan oleh kuasa Tergugat tidaklah beralasan secara

Halaman 41 Putusan Nomor: 54/Pdt.G/2016/PN.Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum untuk dikabulkan dan oleh karenanya haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa dapat disimpulkan yang menjadi pokok permasalahan dalam gugatan Penggugat menurut dalil Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II dengan menguasai tanah milik Penggugat serta tindakan Tergugat III yang menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 01942 Kelurahan Lepo-lepo atas nama Tergugat I sehingga atas perbuatan melawan hukum Para Tergugat tersebut Penggugat merasa dirugikan;

Menimbang bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Para Tergugat telah melakukan penyangkalan yang pada pokoknya disimpulkan sebagai berikut:

## DALIL SANGKALAN TERGUGAT I

- Bahwa tanah objek sengketa adalah milik Tergugat I yang diperoleh dari jual beli yang sah sehingga diterbitkan SHM No. 01942 tanggal 07-03-2001 Surat Ukur No. 06/Lepo-lepo/1999 tanggal 25-03-1999 atas nama Tergugat I;
- Bahwa dasar kepemilikan Tergugat I yang telah memperoleh tanah dari Djude adalah kepemilikannya yang di rekayasa karena antara Tergugat I dengan saudara Djude yang mengklaim tanah Milik Tergugat yang dijual kepada Penggugat telah dicapai kata mufakat yang dituangkan dalam perjanjian antara Tergugat I dengan Djude, yang pada pokoknya saudara Djude menyatakan Surat Keterangan Kepemilikan No. 592.11/35/V/1994 tanggal 3 Mei 1994 dicabut dan dimatikan dan disamping itu Tergugat I telah memberikan ongkos pembabatan rumput yang dilakukan Djude di atas tanah milik Tergugat I (objek sengketa) sehingga dasar penerbitan SHM milik Penggugat adalah tidak sah;
- Bahwa SHM milik Penggugat No. 01827/Kelurahan Baruga tanggal 20 -11-2008. surat Ukur Nomor: 1241Baruga/2009 TANPA TANGGAL hal ini dapat dimaknai bahwa SHM No. 01827 dibuat diatas meja saja tanpa dilakukan pengukuran dilapangan dan disertai berita acara pengukuran;
- Bahwa Tergugat I menguasai objek sengketa sejak tahun 1993 dengan melakukan aktifitas diatas tanah sengketa dengan cara menanam berupa Jagung, berternak kambing serta di pagari kawat duri yang telah beberapa kali dilakukan perbaikan sampai Tergugat I mengetahui tanah miliknya telah di sertifikatkan oleh Penggugat pada tahun 2011;

Halaman 42 Putusan Nomor: 54/Pdt.G/2016/PN.Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat I telah menerima ganti rugi atas pembangunan jalan Boulevard poros pertigaan Kelurahan Lepo-Lepo dari Panitia Pengadaan Tanah Kota Kendari;

## DALIL SANGKALAN TERGUGAT II

- Bahwa tergugat II memiliki dan mengolah tanah/kebun seluas 10.000 M2 di atas tanah sengketa yang diperoleh dari warisan orang tua tergugat II (Alm. La Suge), yang diolah secara terus menerus sejak tahun 1956, dan sejak tahun 1985 tergugat II melanjutkan pengolahan karena kewarisan dan pada tahun 1987 tergugat II mengurus Surat Keterangan Kepemilikan di Kantor Kelurahan Lepo-lepo saat itu, maka terbitlah Surat Keterangan Nomor : 52/DL/VII/1987, tertanggal 4 Juli 1987 sehingga meskipun belum bersertifikat atas penguasaan tergugat II atas tanah milik tergugat II adalah sah menurut hukum;

## DALIL SANGKALAN TERGUGAT III

- Bahwa menurut data yang ada pada Badan Pertanahan Nasional Kota Kendari, di atas tanah sengketa terdapat Sertifikat Hak Milik Nomor SHM No. 01942 tanggal 07-03-2001 Surat Ukur No. 06/Lepo-lepo/1999 tanggal 25-03-1999 yang terletak, dahulu Jalan Padat Karya sekarang jalan Boulevard, Kelurahan Lepo-lepo, Kec. Baruga Kota Kendari;
- Bahwa pada tanggal 6 Desember 2011 Tergugat III melakukan mediasi antara Tergugat I dengan saudara Djudde dan Penggugat tidak hadir meski telah diundang dengan hasil yang dicapai dalam Pertemuan tersebut Saudara Djudde mengakui kepemilikan Tergugat I dan meminta diberikan biaya pembersihan lahan diatas tanah Tergugat I yang selanjutnya saudara Djudde dengan tegas dalam surat yang dibuatnya menyatakan Surat Keterangan Kepemilikan No. 592.11/35/V/1994 tanggal 3 Mei 1994 dicabut dan dimatikan;
- Bahwa penerbitkan SHM No. 01827/Kelurahan Baruga tanggal 20 -11-2008 atas nama Penggugat telah terjadi kekeliruan dalam penerbitannya dan dalam surat Ukur dari SHM milik penggugat tidak tercantum tanggal pengukurannya sehingga dengan sendirinya surat ukur No. 124/Baruga/2009 cacat secara hukum;
- Bahwa SHM 01942 tanggal 07-03-2001 Surat Ukur No. 06/Lepo-lepo/1999 tanggal 25-03-1999 atas nama Tergugat I pada tanggal 24 Bulan Agustus tahun 2016 mengajukan Permohonan pengukuran Pengembalian batas dengan hasil pengukuran kembali identik/sama dengan surat ukur 06/Lepo-lepo/1999 tanggal 25-03-1999 sehingga dengan demikian SHM 01942

Halaman 43 Putusan Nomor: 54/Pdt.G/2016/PN.Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 07-03-2001 Surat Ukur No. 06/Lepo-lepo/1999 tanggal 25-03-1999

telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab menjawab kedua belah pihak atas pokok gugatan, maka diperoleh fakta pengakuan sekurang-kurangnya bukan merupakan perselisihan hukum para pihak sebagai berikut :

- Bahwa objek sengketa adalah tanah yang terletak di Jl. Boulevard Kota Kendari yang saat ini berada dalam penguasaan Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa atas sebagian tanah sengketa telah terbit Sertifikat Hak Milik 01942 tanggal 07-03-2001 Surat Ukur No. 06/Lepo-lepo/1999 tanggal 25-03-1999 atas nama Tergugat I;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah disangkal oleh Para Tergugat, maka menjadi kewajiban hukum bagi Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya dengan mengajukan suatu alat bukti, sedangkan bagi Para Tergugat dapat mengajukan bukti lawan (tegen bewijs);

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa **P-1** sampai dengan **P-3** dan saksi-saksi yang masing-masing bernama : **1. HALIDE**, dan **2. ABDUL RIFAI**;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil sangkalannya Tergugat I telah mengajukan bukti surat berupa **T.I-1** sampai dengan **T.I-71** dan saksi-saksi masing-masing bernama **1. NURHAIDI NAWI**, **2. ABDUL RAJAB, S.H.,**, **3. MARTEN PADONINGAN**, dan **4.SARDIN, S.E.**;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil sangkalannya Tergugat II telah pula mengajukan bukti surat berupa **T.II-1** sampai dengan **T.II-3** dan saksi-saksi yang masing-masing bernama : **1. LA UDIN**, dan **2. MANSYUR**;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil sangkalannya Tergugat II telah pula mengajukan bukti surat berupa **T.III-1** sampai dengan **T.III-15**;

Menimbang, bahwa untuk dapat menilai apakah perbuatan Para Tergugat dapat dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum maka perlu dipertimbangkan terlebih dahulu siapa pemilik dari tanah objek sengketa dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan kepemilikan Penggugat atas tanah objek sengketa pihak Penggugat telah mengajukan bukti surat Sertifikat Hak Milik Nomor: 01827 atas nama Penggugat (vide P-2);

Menimbang, bahwa namun sebaliknya ternyata untuk membuktikan dalil sangkalannya ternyata Tergugat I telah pula mengajukan Sertifikat Hak Milik No. 01942 tahun 2001 atas nama Tergugat I (vide **T.I-1**) sedangkan Tergugat II telah pula mengajukan bukti Surat Keterangan Kepemilikan Tanah Nomor: 52/DL/VII/1987 atas nama LA SUGE tertanggal 4 Juli 1987 (vide **T.II-2**);

Halaman 44 Putusan Nomor: 54/Pdt.G/2016/PN.Kdi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Menimbang, bahwa tanpa mengesampingkan alas hak Tergugat II namun memperhatikan adanya dua bukti alas hak dari Pengugat dan Tergugat I berupa Sertipikat Hak Milik yang secara hukum adalah merupakan akta autentik sehingga perlu kiranya bagi Majelis Hakim untuk mempertimbangkan dengan terlebih dahulu membandingkan mengenai kedua sertifikat atas nama Penggugat dan Tergugat I tersebut dihubungkan objek sengketa dan fakta yang diperoleh dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa dengan didasarkan pada pasal 1868 KUHPerdata dan pasal 285 Rbg maka akte autentik sendiri dalam acara perdata mempunyai kekuatan pembuktian yang cukup dan sempurna yang isinya harus dianggap benar kecuali dapat dibuktikan sebaliknya;

Menimbang, bahwa memperhatikan waktu penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor: 01827 ternyata terbit pada tanggal 16 Februari 2009 sedangkan Sertifikat Hak Milik No. 01942 terbit pada 7 Maret 2001 yang berarti Sertifikat Hak Milik No. 01942 atas nama Tergugat I terbit lebih dari 8 (delapan) tahun lebih dahulu dari Sertifikat Hak Milik Nomor: 01827 atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya dari bukti P-1 dan dalil Penggugat yang telah diakui pula oleh Tergugat I dan Tergugat III dimana Penggugat telah memperoleh tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 01827 tersebut berdasarkan jual beli dari DJUDE yang apabila didasarkan pada dalil Penggugat terjadi pada tahun 2008;

Menimbang, bahwa sedangkan dari dalil jawaban Tergugat I yang kemudian didasarkan pada bukti T.I-2, T.I-5.1 s/d T.I-5-14 dapat disimpulkan Tergugat I memperoleh tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 01942 tersebut dari M. DJAFAR pada tahun 1993;

Menimbang, bahwa memperhatikan waktu penerbitan Sertifikat hak Milik maupun waktu perolehan atas tanah objek sengketa dalam perkara ini telah dapat disimpulkan peralihan hak tanah dari DJUDE kepada Penggugat baru terjadi setelah adanya peralihan hak dari M.DJAFAR kepada Tergugat I dan bahkan terjadi jauh setelah terbitnya Sertifikat Hak Milik No. 01942 atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa berkaitan hal tersebut ternyata Tergugat I dan Tergugat III telah mengajukan bukti surat T.I-15/T.III-12, T.I-16, T.I-17/T.III-11 yang mana dari bukti surat tersebut telah dapat disimpulkan antara Tergugat I dan DJUDE telah terjadi kesepakatan dimana Surat Keterangan Pemilikan tanah No. 592.II/35/V/1994 tanggal 3 Mei 1994 telah dimatikan dengan Tergugat I mengganti ongkos pembersihan lahan di atas tanah Tergugat I

Halaman 45 Putusan Nomor: 54/Pdt.G/2016/PN.Kdi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada DJUDDE sebesar Rp. 3.250.000,- (tiga juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dari pihak Penggugat ternyata untuk membuktikan kepemilikan DJUDDE atas objek sengketa sendiri telah mengajukan bukti surat P-2 yang merupakan Surat Keterangan Pemilikan tanah No. 592.II/35/V/1994 tanggal 3 Mei 1994 yang mana menurut Tergugat I dan Tergugat III telah dimatikan tersebut;

Menimbang, bahwa pada prinsipnya hak milik atas suatu barang hanya dapat berpindah secara sah, jika seorang memperolehnya dari orang yang berhak memindahkan hak milik atas barang tersebut, yaitu pemiliknya;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini sendiri baik P-2, maupun T.I-15/T.III-12, dan T.I-17/T.III-11 diajukan ke persidangan tanpa dapat para pihak tersebut menunjukkan surat aslinya sehingga terlepas dari kebenaran surat-surat tersebut Majelis Hakim berpendapat tidak diketemukan fakta apakah memang DJUDDE adalah pihak yang berhak untuk mengalihkan tanah objek sengketa kepada orang lain yang dalam perkara ini kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karenanya dengan didasarkan waktu perolehan Penggugat atas tanah objek sengketa dimana telah terdapat pihak lain yang memiliki tanah objek sengketa tersebut dengan alas hak yang sah dihubungkan dengan tidak diketemukan adanya fakta bahwa DJUDDE adalah sebagai pihak yang berhak mengalihkan tanah sengketa kepada Penggugat sehingga terhadap Penggugat tidaklah dapat dikategorikan sebagai pembeli beritikad baik yang harus mendapat perlindungan secara hukum

Menimbang, bahwa dalam persidangan juga tidak pernah diketemukan adanya fakta bahwa di atas tanah objek sengketa pernah dikuasai atau dikelola oleh DJUDDE maupun oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa sedangkan didasarkan pada bukti T.I-6.1 sampai dengan T.I-6.21 yang merupakan pembayaran pajak atas objek tanah yang berada di Jalan Padat Karya sejak tahun 1995 sampai dengan tahun 2016 dihubungkan dengan keterangan saksi ABDUL RAJAB maka telah didapat adanya fakta bahwa pihak Tergugat I adalah pihak yang menguasai atas objek sengketa setidaknya sejak tahun 1995;

Menimbang, bahwa dalam pasal 1963 KUHPerdata telah menyatakan "Siapa dengan itikad baik, dan berdasarkan suatu alas hak yang sah, memperoleh suatu benda tak bergerak, suatu bunga, atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk, memperoleh hak milik atasnya, dengan jalan daluwarsa dengan suatu penguasaan selama 20 tahun";

Menimbang, bahwa dalam hal ini perlu pula dipedomani yurisprudensi melalui Putusan MA No. 499K/Sip/1970 (4 Februari 1970) yang mana kaedah

Halaman 46 Putusan Nomor: 54/Pdt.G/2016/PN.Kdi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

hukumnya adalah “apabila antara perbuatan hukum yang dapat dibatalkan/batal dan saat pengajuan gugatan telah lewat 18 tahun, maka gugatan itu tidak dapat dianggap diajukan dengan itikad baik”;

Menimbang, bahwa apabila hal tersebut dihubungkan dengan perkara ini dimana Tergugat I telah memperoleh hak atas tanah objek sengketa melalui jual beli yang terjadi pada tahun 1993 yang kemudian dilanjutkan dengan penguasaan objek sengketa hingga terbitnya Sertifikat Hak Milik No. 01942 atas nama Tergugat I pada tahun 2001 telah cukup membuktikan alas hak yang sah dari Tergugat I atas objek tanah sengketa dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan membandingkan pula Surat Ukur Nomor: 124/Baruga/2008 sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 01827 dengan Surat Ukur Nomor 06/Lepo-Lepo/1999 sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik No. 01942;

Menimbang, bahwa dari kedua surat ukur tersebut telah menunjuk kepada kelurahan yang berbeda yaitu Surat Ukur Nomor 124 menunjuk pada tanah yang berada di Kelurahan Baruga sedangkan Surat Ukur Nomor 6 menunjuk pada tanah yang berada di Kelurahan Lepo-Lepo sehingga dalam perkara ini perlu kiranya Majelis Hakim mempertimbangkan pula kebenaran letak objek sengketa dengan berdasarkan pada pembuktian yang dilakukan kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan dan membandingkan gambar tanah dalam Surat Ukur Nomor: 124/Baruga/2008 (Sertifikat Hak Milik Nomor: 01827) dengan Surat Ukur Nomor 06/Lepo-Lepo/1999 (Sertifikat Hak Milik No. 01942) ternyata didapat adanya perbedaan letak tanah yang ditunjuk oleh kedua sertifikat tersebut;

Menimbang, bahwa terlepas dari perbedaan luas tanah maupun batas-batas tanah yang ditunjuk kedua sertifikat tersebut ternyata terdapat perbedaan terbesar berkaitan letak tanah dimana tanah yang ditunjuk dalam Surat Ukur Nomor: 124/Baruga/2008 (Sertifikat Hak Milik Nomor: 01827) milik Penggugat berada terpisah dan berseberangan jalan serta jauh dari Jalan Padat Karya sedangkan tanah yang ditunjuk oleh Surat Ukur Nomor 06/Lepo-Lepo/1999 (Sertifikat Hak Milik No. 01942) milik Tergugat I ternyata bersentuhan langsung dengan Jalan Padat Karya;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim ternyata didapat fakta bahwa tanah objek sengketa yang ditunjuk kedua belah pihak dalam perkara ini memiliki kesesuaian mengenai letaknya dengan Surat Ukur Nomor 06/Lepo-Lepo/1999 (Sertifikat Hak Milik No. 01942) milik Tergugat I dimana tanah tersebut

Halaman 47 Putusan Nomor: 54/Pdt.G/2016/PN.Kdi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berbatas dengan Jalan Padat Karya yang berada di sebelah dan tenggara tanah objek sengketa sehingga semakin membuktikan kebenaran baik formil maupun materiil atas Sertifikat Hak Milik No. 01942 atas nama Tergugat I tersebut;

Menimbang, bahwa sebaliknya Majelis Hakim dalam perkara ini tidak menemukan fakta adanya kebenaran baik secara formil maupun materiil dari Sertifikat Hak Milik Nomor: 01827 atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka tidak diperoleh alasan hukum untuk dapat menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 01942 Kelurahan Lepo-lepo, tanggal 7 Maret 2001, Surat Ukur Nomor 06 Lepo-lepo/1999 tanggal 25 Maret 1999 tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap tanah obyek sengketa dan oleh karenanya terhadap petitum poin 6 gugatan patut ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karenanya perbuatan Tergugat III yang telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 01942 Kelurahan Lepo-lepo Kecamatan Mandonga atas nama Ir. La Ode Abu Ganiru (Tergugat I) tidak pula dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum sehingga oleh karenanya terhadap petitum gugatan poin 5 patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa sebaliknya terhadap petitum pada poin 3 gugatan Penggugat dimana meminta agar dinyatakan tanah objek sengketa berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 01827 /Kelurahan Baruga Surat Ukur tanggal 20 - 11 - 2008 No. 124/Baruga/2009, seluas  $\pm$  6.051 m<sup>2</sup> adalah sah milik Penggugat namun ternyata dalam petitum tersebut telah memuat batas-batas tanah yang berbeda dengan Surat Ukur tanggal 20 - 11 - 2008 No. 124/Baruga/2009 tanpa diperoleh adanya fakta tentang alasan terjadinya perbedaan batas tersebut sehingga beralasan secara hukum terhadap petitum ini untuk ditolak pula;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana terurai di atas Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya sebagai pemilik tanah objek sengketa sedangkan pihak Tergugat I telah membuktikan kepemilikannya yang sah atas tanah objek tersebut sehingga pengakuan maupun penguasaan Para Tergugat terutama Tergugat I atas tanah objek sengketa tidak dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum sehingga beralasan hukum pula terhadap petitum gugatan poin 4 untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum poin 4 ditolak maka tidak terdapat alasan agar Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan telah menimbulkan suatu kerugian untuk dituntut untuk membayar ganti kerugian maupun

Halaman 48 Putusan Nomor: 54/Pdt.G/2016/PN.Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat sehingga terhadap petitum pada poin 7, 8 dan 9 haruslah ditolak pula;

Menimbang, bahwa terhadap petitum mengenai dwangsom (uang paksa) oleh karena terhadap dwangsom ini hanya dapat diterapkan pada putusan yang bersifat condemnator atau putusan yang bersifat penghukuman atau perintah tetapi tidak merupakan pembayaran sejumlah uang namun dalam gugatan ini tidak ada petitum gugatan yang bersifat condemnator dikabulkan oleh Majelis Hakim, maka terhadap petitum poin 10 secara hukum haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa sedangkan terhadap petitum poin 2 gugatan Penggugat oleh karena selama berlangsung proses pemeriksaan ini, Majelis Hakim tidak mengeluarkan Penetapan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) oleh karena maka oleh karenanya petitum tersebut haruslah ditolak;;

Menimbang, bahwa dikarenakan semua petitum dalam gugatan Penggugat tidak beralasan dan dinyatakan ditolak, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

## **DALAM REKONPENSI**

### **DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa Tergugat rekonsensi/Penggugat konpensi telah mengajukan eksepsi yang termuat dalam repliknya yang pada pokoknya dalil Penggugat Rekonsensi tidak jelas dan kabur dikarenakan tidak dijelaskan berapa luas tanah yang diklaim milik Penggugat Rekonsensi;

Menimbang, bahwa berkaitan eksepsi tersebut menurut Majelis Hakim adalah eksepsi yang telah memasuki materi pokok perkara sehingga terhadap eksepsi tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

### **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan rekonsensi para penggugat rekonsensi sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa atas gugatan konpensi tersebut baik dari Tergugat I Konpensi/Penggugat Rekonsensi dan Tergugat II Konpensi/Penggugat Rekonsensi telah mengajukan gugatan rekonsensi yang pada pokoknya dapat disimpulkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan perbuatan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi yang mengakui kepemilikan tanah sengketa melalui peralihan yang tidak sah dan didasarkan pada alas hak berupa Sertifikat Hak Hak Milik Nomor: 01827/ Kelurahan Baruga yang tidak sah pula;

Menimbang, bahwa sebelum lebih jauh mempertimbangkan materi pokok pada gugatan rekonsensi ini perlu pula Majelis Hakim mempertimbangkan formalitas atas gugatan rekonsensi agar menjadi terang dan tuntasnya penyelesaian gugatan rekonsensi ini;

Halaman 49 Putusan Nomor: 54/Pdt.G/2016/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

Menimbang, bahwa ternyata gugatan rekonsensi yang diajukan oleh Penggugat rekonsensi/Tergugat I Kompensi telah ditujukan pula kepada pihak lain yang bukan merupakan pihak dalam perkara Kompensi yaitu DJUDEDE (Tergugat II Rekonsensi) sehingga dalam hal ini terjadi perbedaan subjek dalam perkara kompensi dan dalam perkara rekonsensi;

Menimbang, bahwa adanya perbedaan tersebut menurut Majelis Hakim tidaklah dapat dibenarkan secara hukum karena terhadap DJUDEDE sendiri tidak pernah dilakukan pemanggilan untuk membela kepentingannya baik dalam gugatan kompensi maupun dalam gugatan rekonsensi sehingga terdapat kesalahan formalitas atas gugatan rekonsensi yang diajukan Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Kompensi;

Menimbang, bahwa pihak Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Kompensi telah salah pula menempatkan KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA KENDARIhanya sebagai Turut Tergugat Rekonsensi sedangkan baik dalam posita maupun petitum gugatannya telah mendalilkan bahwa pihak tersebut adalah telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum dengan menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 01827/Kelurahan Baruga atas nama Tergugat I Rekonsensi/Penggugat Kompensi;

Menimbang, bahwa ternyata dalam gugatan rekonsensinya pula Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Kompensi telah pula menggugat HANATE sebagai Tergugat III rekonsensi/Tergugat II Kompensi atas dasar perbuatan melawan hukum pula ;

Menimbang, bahwa permasalahan hukum antara Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Kompensi dengan Tergugat III rekonsensi/Tergugat II Kompensi adalah peristiwa hukum tersendiri yang terpisah dari gugatan kompensi yang diajukan dalam perkara ini sehingga adalah tidak tepat apabila kemudian melalui gugatan rekonsensi yang seharusnya ditujukan kepada Penggugat Kompensi juga ditujukan kepada pihak Tergugat Kompensi lain sehingga terhadap pihak lain seharusnya diajukan melalui penyelesaian gugatan yang terpisah dalam gugatan kompensi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut oleh karena gugatan rekonsensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Kompensi telah cacat secara formil dan oleh karenanya terhadap gugatan rekonsensi tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan pula mempertimbangkan gugatan rekonsensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonsensi/Tergugat II Kompensi;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dinyatakan dalam pertimbangan dalam kompensi dimana ternyata dalam perkara ini tidak diketemukan adanya

Halaman 50 Putusan Nomor: 54/Pdt.G/2016/PN.Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

fakta bahwa DJUDDE adalah pihak yang berhak mengalihkan tanah objek sengketa kepada Tergugat rekonsensi/Penggugat Kompensi;

Menimbang, bahwa sehingga secara hukum peralihan tanah objek sengketa yang terjadi antara DJUDDE dan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi adalah suatu perjanjian yang batal demi hukum dan oleh karenanya beralasan apabila Akta Jual Beli Nomor: 75/BRG/2008, tanggal 16 Juli 2008 untuk dinyatakan batal demi hukum pula dan oleh karenanya petitum Penggugat Rekonsensi/Tergugat II Kompensi pada poin 2 patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa suatu pemindahan hak terdiri atas dua bagian yaitu "obligatoire overeenkomst" (perjanjian yang bertujuan memindahkan hak) dan "zakelijke overeenkomst" (pemindahan hak itu sendiri) sehingga dalam hubungan tersebut adalah pentingembalikan nama dalam jual beli tergantung pada sah tidaknya perjanjian obligatoirnya;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum 2 dikabulkan dimana Akta Jual Beli Nomor: 75/BRG/2008, tanggal 16 Juli 2008 dinyatakan batal demi hukum oleh karenanya segala pembalikan nama termasuk dengan terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor:01827/Kelurahan Baruga, Surat Ukur tanggal 20 – 11 – 2008 Nomor: 124/Baruga/2009 sepanjang mengenai tanah objek sengketa haruslah dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum dan petitum poin 4 gugatan rekonsensi Penggugat Rekonsensi/Tergugat II Kompensi patut dikabulkan pula;

Menimbang, bahwa dari gugatan rekonsensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Kompensi dan pada saat Majelis Hakim melakukan pemeriksaan setempat ternyata telah ditemukan fakta yaitu antara Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Kompensi dan Penggugat Rekonsensi/Tergugat II Kompensi telah pula terdapat persengketaan terutama mengenai batas tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 01942 atas nama Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Kompensi dan bukti Surat Keterangan Nomor : 52/DL/VII/1987 milik Penggugat Rekonsensi/Tergugat II Kompensi;

Menimbang, bahwa dalam poin 2 gugatan rekonsensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonsensi/Tergugat II Kompensi ternyata telah meminta tanah objek sengketa agar dikembalikan kepadanya;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang telah terurai dalam pertimbangan kompensi di atas ternyata tanah objek sengketa berada dalam penguasaan tidak hanya Penggugat Rekonsensi/Tergugat II Kompensi melainkan juga pada Tergugat I Kompensi sehingga perlu didapat suatu kepastian hukum terlebih dahulu bagian atas objek sengketa yang menjadi hak Penggugat Rekonsensi/Tergugat II Kompensi;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum tersebut tidak merinci dan tidak pula dibuktikan mengenai luas dan batas tanah objek sengketa mana yang

Halaman 51 Putusan Nomor: 54/Pdt.G/2016/PN.Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harus dikembalikan kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat II Konpensi sedangkan di sisi lain petitum tersebut memiliki konsekuensi hukum tidak hanya pada pihak Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi melainkan pula terhadap pihak lain yang dalam hal ini yaitu Tergugat I Konpensi maka terhadap petitum poin 2 tersebut haruslah ditolak;

Menimbang,

bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut maka gugatan Rekonpensi haruslah dinyatakan dikabulkan untuk sebagian;

## **DALAM KONPENSIDAN REKONPENSI**

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan pasal 181 ayat (1) HIR karena gugatan konpensi ditolak seluruhnya sedangkan gugatan rekonpensi dinyatakan dikabulkan untuk sebagian sehingga Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi adalah sebagai pihak yang kalah oleh karenanya biaya perkara haruslah dibebankan kepada Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi yang besarnya akan dicantumkan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti lain dan keterangan saksi-saksi yang tidak dipertimbangkan baik dalam gugatan konpensi maupun dalam gugatan rekonpensi, Majelis menganggap bukti-bukti tersebut kurang memiliki relevansi langsung dengan dasar gugatan sehingga oleh karenanya bukti-bukti tersebut dikesampingkan;

Memperhatikan pasal-pasal dalam Rbg dan KUHPerdara, UU No.48 tahun 2009, UU No.2 tahun 1986 jo UU No.8 tahun 2004 jo UU No.49 tahun 2009 serta ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini;

## **MENGADILI**

### **DALAM KONPENSI**

#### **DALAM EKSEPSI**

- Menyatakan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat diterima;

#### **DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

### **DALAM REKONPENSI**

#### **DALAM EKSEPSI**

- Menyatakan eksepsi Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi tidak dapat diterima;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

- Menyatakan gugatan rekonpensi Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi tidak dapat diterima;

Halaman 52 Putusan Nomor: 54/Pdt.G/2016/PN.Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat II Kompensi untuk sebagian;
- Menyatakan menurut hukum bahwa Akta Jual Beli Nomor: 75/BRG/2008, tanggal 16 Juli 2008 batal demi hukum;
- Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor:01827/Kelurahan Baruga, Surat Ukur tanggal 20 – 11 – 2008 Nomor: 124/Baruga/2009 tidak mempunyai kekuatan mengikat atas tanah sengketa
- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Kompensi untuk selain dan selebihnya;

## DALAM KOMPENSIDAN REKOMPENSI

- Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.646.000,- (satu juta enam ratus empat puluh enam ribu Rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari pada hari Senin tanggal 20 Februari 2017 oleh **DJONI WITANTO, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **IRMAWATI ABIDIN, S.H., M.H.**, dan **ANDRI WAHYUDI, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Senin tanggal 27 Februari 2017 diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Hakim Anggota tersebut, **WA ODE NUR HADIANTI, S.H.**, Panitera Pengganti, Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, dan Kuasa Tergugat III tanpa hadirnya Tergugat II.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

+

TTD

TTD

**IRMAWATI ABIDIN, S.H., M.H.**

**DJONI WITANTO, S.H. M.H.**

TTD

**ANDRI WAHYUDI, S.H.**

Panitera Pengganti,

Halaman 53 Putusan Nomor: 54/Pdt.G/2016/PN.Kdi



TTD

**WA ODE NUR HARDIANTI, S.H.**

**Perincian Biaya Perkara No. 54/Pdt.G/2016/PN.Kdi**

Biaya Pendaftaran	: Rp. 30.000,00
Biaya ATK	: Rp. 50.000,00
Biaya Panggilan	: Rp. 785.000,00
PNBP	: Rp. 20.000,00
Biaya Pemeriksaan Setempat	: Rp. 750.000,00
Redaksi	: Rp. 5.000,00
Materai	: Rp. 6.000,00

**J U M L A H : Rp.1.646.000,00 (satu juta enam ratus empat  
puluh enam ribu Rupiah)**