



PUTUSAN

Nomor 63/PDT/2017/PT SULTRA

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Ir. M. I. MATALAPU, MBA.MM, Pekerjaan Wiraswasta, tempat tanggal lahir Makassar 7 Desember 1967, umur 48 Tahun, Agama Islam, Kewarganegaran Indonesia, Alamat Jl. BTN Graha Asri Blok U No 5 Kelurahan Watulondo Kecamatan Puuwatu, Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula sebagai Pengugat** ;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada **TAJUDIN SIDO, S.H.,M.H., SYAHIRUDDIN LATIF, S.H., SABRI GUNTUR, S.H.,M.H., SYAMSUDDIN, S.H., MUNAWARMAN, S.H., ALVIAN, S.H., HERIS RAMADAN, S.H., ISBAR, S.H.,M.H., I WAYAN EKO ARIANTO, S.H., & INDRA YUDIONO, S.H.**, kesemuanya adalah advokat/konsultan Hukum (PERADI) Kendari pada Kantor Hukum TAJUDIN SIDO, S.H. & Rekan beralamat di Jl. Martandu No. 5 Kelurahan Anduonohu Kecamatan Poasia Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 September 2016 dan terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Andoolo pada tanggal 28 November 2016 dengan register nomor 57/SK-Pdt/2016, bertindak untuk dan atas nama Penggugat sekarang **Pembanding** ;

MELAWAN

PEMERINTAH KABUPATEN KONAWA SELATAN, beralamat di Jl Poros Andoolo Tinanggea Kabupaten Konawe Selatan, sebagai **terbanding semula sebagai Tergugat** ;

Halaman 1 dari 11 Halaman Putusan.No.63/Pdt/2017/PT SULTRA



Dalam hal ini memberi kuasa kepada H. MATIUS TELLING, S.H., Kabag Hukum SETDA Kab. Konsel, RISMAN KUDASO, S.H., Kasubag Perundang-Undangan Setda Kab. Konsel, DARMANTO, S.H., Kasubag Bantuan Hukum SETDA Kabupaten Konsel, PUJIONO, S.H.M.H., Fungsional Umum SETDA bagian Hukum, SAIPUL ESRANI, S.H., Staf bagian Hukum SETDA Kabupaten Konawe Selatan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 13 Desember 2016 Nomor : 180/1904/2016, bertindak untuk dan atas nama Tergugat sekarang Terbanding ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara tanggal 06 September 2017 Nomor 63/PEN.PDT/2017/PT SULTRA serta berkas perkara Pengadilan Negeri Andoolo Nomor 21/Pdt.G/2016/PN Adl dan surat - surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 22 November 2016 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Andoolo tanggal 28 November 2016 dibawah register perkara Nomor 21/Pdt.G/2016/PN Adl pada pokoknya telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah yang terletak dahulu di Desa Potoro, Kecamatan Tinanggea Kab. Kendari sekarang Kelurahan Potoro, Kecamatan Andoolo Kab. Konawe Selatan dengan luas \pm 20.000 M² (50 x 400) dengan batas-batasnya sebagai berikut :

➤ **Dahulu**

- Sebelah Utara berbatas dengan sdr. Muh. Nasir K;
- Sebelah Barat berbatas dengan sdr. Priandi Unggul Winata;
- Sebelah Timur berbatas dengan sdr. Amra Giawaty Irwansyah;
- Sebelah Selatan berbatas dengan sdr. Drs. Hasan Togala;

➤ **Sekarang**

Halaman 2 dari 11 Halaman Putusan.No.63/Pdt/2017/PT SULTRA



- Sebelah Utara berbatas dengan sdr. Tergugat;
- Sebelah Timur berbatas dengan sdr. Tergugat;
- Sebelah Selatan berbatas dengan sdr. Tergugat;
- Sebelah Barat berbatas dengan sdr. Tergugat;

Selanjutnya disebut sebagai **tanah sengketa**;

2. Bahwa tanah obyek sengketa semula adalah tanah milik Drs. Hasan Togala kemudian dijual tanah tersebut kepada Penggugat berdasarkan akta jula beli Nomor : 593/VI/ /1997, pada hari Selasa tanggal 22 Juli 1997, yang dibuat dihadapan CAMAT/PPAT H. RIDWAN MANGIDI, selaku Kepala Wilayah Kecamatan Tinanggea;
3. Bahwa akta jula beli antara Penggugat dengan Drs. Hasan Togala adalah sah karena ditandatangani oleh Camat Tinanggea selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
4. Bahwa Penggugat pernah melayangkan surat kepada Tergugat dalam hal penyelesaian permasalahan atas tanah milik Penggugat, namun Tergugat tidak mempunyai itikad baik sampai gugatan ini diajukan di Pengadilan;
5. Bahwa tanah sengketa tersebut sekarang telah dikuasai oleh Tergugat dan dibuat jalan perkantoran namun proses ganti rugi tanah tersebut tidak diberikan kepada pihak Penggugat sebagai pemilik yang sah;
6. Bahwa tindakan Tergugat mengakui tanah sengketa sebagai miliknya lalui menguasai tanah sengketa tanpa seizin Penggugat adalah tindakan yang telah merugikan Penggugat selaku pemilik sah tanah sengketa, oleh karena itu tindakan Tergugat tersebut patut dikualifikasi sebagai Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*);
7. Bahwa oleh karena tindakan Tergugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum maka beralasan bila Tergugat atau pihak lain yang mendapat hak dari Tergugat atau siapapun yang menguasai tanah sengketa dihukum untuk membayar harga tanah sengketa sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah)/meter di kali 20.000 M² = Rp. 20.000.000.000 (dupa puluh milyar rupiah) dan apabila Tergugat tidak mampu membayar dengan sejumlah uang tersebut, maka Tergugat dihukum untuk segera menyerahkan objek sengketa secara sukarela kepada Penggugat;



8. Bahwa segala sesuatu bentuk surat yang dikuasai oleh Tergugat yang diperoleh bukan melalui Penggugat menyangkut dengan objek sengketa dinyatakan tidak sah;
9. Bahwa Penggugat telah mengalami kerugian yang cukup besar karena terhalang untuk mengolah/memanfaatkan objek tanah sengketa disebabkan oleh tindakan para Tergugat yang telah menguasai tanpa hak atas objek tanah sengketa serta melarang Penggugat melakukan aktivitas di atas tanah sengketa, andai kata (quad non) Penggugat tidak dihalangi oleh tindakan Tergugat maka objek tanah sengketa a quo sudah ada pihak lain yang hendak membeli tanah tersebut. Kerugian Penggugat tersebut diperhitungkan sebagai harga tanah sengketa sebesar \pm Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap bulan terhitung sejak tanah sengketa tersebut dikuasai Tergugat sampai Tergugat membayar uang ganti rugi kepada Penggugat, jumlah mana harus dibayar seketika secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat setelah putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;
10. Bahwa agar putusan perkara ini berdaya paksa maka beralasan bila Tergugat dihukum membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari kelambatan mematuhi putusan perkara ini terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap hingga Tergugat melaksanakan seluruh isi putusan perkara ini;

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas Penggugat Mohon Kepada bapak Ketua Pengadilan Negeri Andoolo memanggil Penggugat dan tergugat selanjutnya mengadili dan memeriksa perkara ini seraya memutuskan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah akta jual beli Nomor : 593/VI/ /1997, yang dibuat dihadapan CAMAT/PPAT H. RIDWN MANGIDI;
3. Menyatakan sebidang tanah yang terletak di dahulu Desa Potoro, Kecamatan Tinanggea Kabupaten Kendari sekarang Kelurahan Potoro, Kecamatan Andoolo Kabupaten Konawe Selatan dengan luas \pm 20.000 M² (50 x 400) dengan batas-batasnya sebagai berikut :

➤ **Dahulu**

- Sebelah Utara berbatas dengan sdr. Muh. Nasir K;
- Sebelah Barat berbatas dengan sdr. Priandi Unggul Winata ;



- Sebelah Timur berbatas dengan sdr. Amra Giawaty Irwansyah;
- Sebelah Selatan berbatas dengan sdr. Drs. Hasan Togala;

➤ **Sekarang**

- Sebelah Utara berbatas dengan sdr. Tergugat;
- Sebelah Timur berbatas dengan sdr. Tergugat;
- Sebelah Selatan berbatas dengan sdr. Tergugat;
- Sebelah Barat berbatas dengan sdr. Tergugat;

Adalah **sah tanah Penggugat**;

4. Menyatakan tindakan Tergugat menguasai tanah sengketa dengan membuat jalan raya di atas tanah sengketa adalah tindakan yang telah merugikan Penggugat selaku pemilik sah tanah sengketa, oleh karena itu tindakan Tergugat tersebut patut dikualifikasikan sebagai tindakan/ perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
5. Menyatakan segala sesuatu bentuk surat yang dikuasai oleh Tergugat yang diperoleh bukan melalui Penggugat menyangkut dengan objek sengketa dinyatakan tidak sah;
6. Menghukum Tergugat atau pihak lain yang mendapat hak dari Tergugat atau siapapun yang menguasai tanah sengketa untuk membayar harga tanah sengketa sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah)/meter dikali 20.000 M² = 20.000.000.000,- (dua puluh milyar rupiah) apabila Tergugat tidak mampu membayar dengan sejumlah uang tersebut, maka Tergugat untuk segera menyerahkan objek sengketa secara sukarela kepada Penggugat;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Penggugat sebesar ± Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap bulan terhitung sejak tanah sengketa tersebut dikuasai Tergugat sampai Tergugat membayar uang ganti rugi kepada Penggugat, jumlah mana harus dibayar seketika secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat setelah putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari kelambatan mematuhi putusan perkara ini terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap hingga Tergugat melaksanakan seluruh isi putusan perkara ini;
9. Menghukum Tergugat membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;



SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Penggugat memohon putusan yang seadil adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat memberikan jawabannya sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui oleh Tergugat secara tegas;
2. Bahwa tidak benar dalil Penggugat yang mengatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah yang terletak dahulu di Desa Potoro, Kecamatan Tinanggea Kabupaten Kendari sekarang Kelurahan Potoro, Kecamatan Andoolo Kabupaten Konawe Selatan dengan luas \pm 20.000 M² (50x400) dengan batas-batasnya sebagai berikut :

Dahulu

- Sebelah Utara berbatas dengan sdr. Muh. Nasir K;
- Sebelah Barat berbatas dengan sdr. Priandi Unggul Winata;
- Sebelah Timur berbatas dengan sdr. Amra Giawaty Irwansyah;
- Sebelah Selatan berbatas dengan sdr. Drs. Hasan Togala;

Sekarang

- Sebelah Utara berbatas dengan sdr. Tergugat;
- Sebelah Timur berbatas dengan sdr. Tergugat;
- Sebelah Selatan berbatas dengan sdr. Tergugat;
- Sebelah Barat berbatas dengan sdr. Tergugat;

Melainkan yang benar adalah bahwa tanah yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya tersebut adalah tanah milik Tergugat i.c. Bupati Konawe Selatan berdasarkan alas hak yang sah menurut hukum yaitu :

- 2.1. Bukti surat Bupati Kendari perihal Usul Penetapan Ibu Kota Kabupaten Konawe Selatan di Andoolo, Nomor : 130/2965 tertanggal 20 Juli 2001 yang ditandatangani oleh Drs. Razak Porosi;
- 2.2. Berita acara peninjauan lapangan tertanggal 7 Agustus 2002, dalam rangka Pembentukan Kabupaten Konawe Selatan di Propinsi Sulawesi Tenggara bahwa calon ibu kota kabupaten



baru di Andoolo telah disediakan lahan seluas 620 Ha yang diperoleh dari hibah dari masyarakat yang telah bersertifikat seluas 40 Ha, tanah negara seluas 290 Ha dan tanah adat seluas 290 Ha yang dihibahkan kepada Pemerintah dan ditandatangani oleh Ketua TIM DPOD, Bupati Kendari dan Ketua DPRD Kabupaten Kendari;

2.3. Surat Keterangan Nomor : 125/268/2000, tertanggal 18 Oktober 2000 yang dibuat dan ditandatangani oleh Camat Tinanggea saat itu dijabat oleh Drs. H. Ridwan Mangidi yang menyatakan bahwa untuk Ibu Kota Kabupaten Konawe Selatan dipersiapkan berkedudukan di Andoolo (dalam ibu Kota tersebut terdapat wilayah Potoro) yang selanjutnya menyatakan bahwa adapun lokasi dimaksud yaitu Wutamoloro terletak di Desa Potoro yang merupakan tanah Negara seluas \pm 650 Ha;

2.4. Surat Kepala Wilayah Kecamatan dari 6 wilayah Kecamatan pada tahun 2000, masing-masing :

- Kepala Wilayah Kecamatan Angata;
- Kepala Wilayah Kecamatan Andoolo;
- Kepala Wilayah Kecamatan Palangga;
- Kepala Wilayah Kecamatan Tinanggea;
- Kepala Wilayah Kecamatan Landono;
- Kepala Wilayah Kecamatan Kolono;

Dan ada pula penyaksian dari 12 Kepala Desa yaitu masing-masing :

- Kepala Desa Potoro;
- Kepala Desa Alangga Agung;
- Kepala Desa Rahamenda Jaya;
- Kepala Desa Alangga;
- Kepala Desa Puduria Jaya;
- Kepala Desa Palandia;
- Kepala Desa Moolo Indah;
- Kepala Desa Baito;
- Kepala Desa Sambahule;
- Kepala Desa Arasara;
- Kepala Desa Matabubu;
- Kepala Desa Talihe;



3. Bahwa dari fakta-fakta hukum tersebut nyata dan jelaslah bahwa tidak ada tanah pemilik Penggugat diatas tanah sengketa, melainkan yang benar adalah tanah milik Tergugat i.c. Bupati Konawe Selatan dan nyatalah bahwa Tergugat tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan atau Tergugat tidak melakukan Perbuatan Melanggar Hukum, melainkan sebaliknya yaitu Penggugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan atau melakukan Perbuatan Melanggar Hukum karena telah melakukan rekayasa tentang jual beli atas tanah negara;
4. Bahwa bukti-bukti tersebut di atas telah diajukan dalam Jawaban Tergugat pada halaman 45 s/d halamn 46 dan diajukan sebagai bukti oleh Tergugat dalam perkara Nomor : 03/Pdt.G/2012/PN ADL yang di NO oleh Pengadilan Negeri Andoolo Kabupaten Konawe Selatan (Vide putusan perkara a quo halaman 58), putusan mana akan dijadikan sebagai alat buti dalam perkara Nomor : 21/Pdt.G/2016/PN ADL termaksud;
5. Bahwa fakta hukum tersebut di atas membuktikan bahwa segala surat Jual Beli atau alas hak yang bagaimanapun dan berupa apapun atau dalam bentuk apapun yang menjadi kepunyaan Penggugat yang mengenai tanah sengketa harus dinyatakan batal demi hukum, tidak mengikat dan tidak berkekuatan hukum;
6. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas maka segala Petitum gugatan dan atau tuntutan Penggugat pada bagian Primeir maupun Subsideir yang diuraikan dalam gugatan Penggugat mohon ditolak untuk seluruhnya;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut Tergugat mohon kepada Ketua dan Majelis Hakim Yang mulia yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini kiranya berkenan memutuskan dengan amar sebagai berikut :

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

Atau

Mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono);



Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Andoolo telah menjatuhkan putusan tanggal 12 Juli 2017 Nomor 21/Pdt.G/2016/PN Adl yang amarnya sebagai berikut :

M E N G A D I L I :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.2.159.000,00 (dua juta seratus lima puluh sembilan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding Nomor 21/Pdt.G/2016/PN Adl tanggal 25 Juli 2017 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Andoolo yang menerangkan bahwa Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Andoolo Nomor 21/Pdt.G/2016/PN Adl tanggal 25 Juli 2017 dan telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 25 Juli 2017 ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Andoolo pada tanggal 15 Agustus 2017 dan tanggal 14 Agustus 2017 telah memberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat dan Terbanding semula Tergugat untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, Majelis Hakim berpendapat bahwa Pembanding yang semula Penggugat dalam gugatannya seharusnya memang harus menarik Drs. Hasan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Togala yang didalilkan Pembanding semula Penggugat sebagai pemilik tanah obyek sengketa tersebut sebagai pihak dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa selain itu Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Konawe Selatan selaku penerbit sertifikat Hak Pakai Nomor 0009, Nomor 00010, Nomor 00013 atas nama pemegang Hak (Kabupaten Konawe Selatan) seharusnya juga ditarik sebagai pihak dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dalam perkara tersebut oleh karenanya pertimbangan tersebut diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi dalam memeriksa dan memutus perkara ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Andoolo Nomor 21/Pdt.G/2016/PN Adl tanggal 12 Juli 2017, beralasan hukum untuk dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan tingkat pertama dikuatkan sehingga Pembanding semula Penggugat berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

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

MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut ;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Andoolo tanggal 12 Juli 2017 Nomor 21/Pdt.G/2016/PN Adl, yang dimohonkan banding;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara , pada Rabu tanggal 11 Oktober 2017 oleh kami, **YULI HAPPYSAH, SH.,MH.** Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara sebagai Hakim Ketua, **RISTI INDRIJANI, SH** dan **I GEDE SUARSANA SH.** masing-masing sebagai

Halaman 10 dari 11 Halaman Putusan.No.63/Pdt/2017/PT SULTRA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kendari Nomor 63/PEN. PDT/ 2017/PT. KDI tanggal 6 September 2017 untuk mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 18 Oktober 2017 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut serta SYAMSUDDIN, SH selaku Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara ;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

ttd

ttd

RISTI INDRIJANI, SH

YULI HAPPYSAH, SH.,MH

ttd

I GEDE SUARSANA SH.

Panitera Pengganti,

ttd

SYAMSUDDIN, SH.

Rincian biaya Perkara :

- Redaksi : Rp5.000,00
- Meterai : Rp6.000,00
- Pemberkasan : Rp139.000,00
- Jumlah : Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

Turunan sesuai dengan aslinya
Kendari 19 Oktober 2017
Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara
Wakil Panitera,

NORHASIDI, SH.

NIP. 19581029 198503 1 002