



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN Nomor 63/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:

**Dr. NYOMAN AGUS SUWITI**, bertempat tinggal di Jalan Sao-Sao, Nomor 254, Kendari Sultra, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Lusman Bua, S.H., M.H, Advokat, Margestati, S.H (magang), Teti Fatmas Intan, S.H. (magang) pada kantor Advokat Lusman Bua, S.H., M.H., & Associate, beralamat di Jalan Teratai Bay Pass Nomor 142 B, Kota Kendari, Kelurahan Watu-Watu, Kecamatan Kendari Barat, Kota Kendari, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 September 2016, terdaftar pada register Pengadilan Negeri Kendari Nomor 365/Pdt/IX/2016/PN.Kdi, tanggal 19 September 2016 selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

- 1. MUCHSIN ZEN**, bertempat tinggal di Jalan Macan, Kelurahan Tipulu, Kecamatan Kendari Barat, Kota Kendari, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
- 2. MOH. RESIN YASNI, S.T**, bertempat tinggal di Jalan Manggis, Kelurahan Bende, Kecamatan Kadia, Kota Kendari, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

**Tergugat I dan Tergugat II** dalam hal ini memberikan kuasa kepada Syahiruddin Latif, S.H., Isbar, S.H, M.H., I Wayan Eko Arianto, S.H., Indra Yudiono, S.H., Advokat, pada kantor Advokat Syahiruddin Latif, S.H. & Rekan, beralamat di Jalan Ahmad Yani Nomor 201, Kelurahan Anawai, Kecamatan Wua-wua, Kota Kendari, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Oktober 2016, terdaftar pada register Pengadilan Negeri Kendari Nomor 404/Pdt/X/2016/PN.Kdi, tanggal 6 Oktober 2016;

- 3. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA KENDARI**, berkedudukan di Jalan H.E. Mokodompit, Kelurahan Kambu, Kecamatan Kambu, Kota Kendari, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Mashud Lukman, S.SIT, Plh. Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara,

Hal. 1 dari 21 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2016/PN.Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indriati Ningsih, S.Sos., Plt. Kepala Sub Seksi Perkara  
Pertanahan, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor  
464/14.74.71/X/2016, tanggal 5 Oktober 2016,  
selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 21 September 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 21 September 2016 dalam Register Nomor 63/Pdt.G/2016/PN.Kdi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut: -----

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah berdasarkan **Sertipikat Hak Milik No. 00839, SU Nomor 104/Baruga/2002** yang diterbitkan oleh Tergugat III, terletak di Jl. M. Katamso, Kelurahan Baruga, Kecamatan Baruga, Kota Kendari dengan ukuran luas **11.622 M2** dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Utara : dulu tanah yang dikuasai Ridwan Bae, sekarang dikuasai Prof. Mahmud Hamundu
  - Timur : Jalan Katamso
  - Selatan : M. 1439 GS. 2577/1996 An. MOH. RESIN, ST (**Tergugat II**)
  - Barat : Tanah yang dikuasai H. Tombo (**bukti P-1**).
2. Bahwa tanah tersebut diatas diperoleh Penggugat dengan cara membeli tanah berdasarkan Akta Jual Beli, No. 763/KB/BRG/XII/2009, tanggal 23 Desember 2009, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT. ASBAR IMRAN, SH di Kendari (**bukti P-2**).
3. Bahwa setelah tanah tersebut dibeli Penggugat maka tanah tersebut terus dipelihara oleh Penggugat, dan kewajiban-kewajiban terhadap negara/pemerintah atas tanah tersebut berupa Pembayaran PBB dipenuhi pula oleh Penggugat (**bukti P-3**);
4. Bahwa akan tetapi sekitar awal 2014 ketika Penggugat sementara membangun fondasi/patok batas keliling atas tanah milik Penggugat tersebut diatas, tiba-tiba datang **MOH. RESIN, ST (Tergugat II)** yang juga saudara kandung **MUCHSIN ZEN, SE (Tergugat I)** mengganggu dan melarang atau menghalangi pekerja bangunan/patok batas tanah milik Penggugat tersebut, padahal sebelum Penggugat membeli tanah yang telah bersertipikat **No. 00839, SU Nomor 104/Baruga/2002** Tergugat I maupun

Hal. 2 dari 21 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2016/PN.Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II telah mengatakan pada Penggugat bahwa tanah bersertipikat yang dijualnya tersebut tidak bermasalah atau tidak bersengketa dengan pihak lain, hal itu telah dituangkan pula di Pasal 2 dalam Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I yang dibuat dihadapan Notaris ASBAR IMRAN, SH, No. 763/KB/BRG/XII/2009, tanggal 23 Desember 2009, yang berbunyi " **Pihak Pertama/Penjual menjamin, bahwa obyek jual beli tanah tersebut tidak tersangkut dalam sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tercatat dalam sertipikat dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun**".

5. Bahwa sekalipun Tergugat I dan Tergugat II telah mengatakan bahwa tanah bersertipikat **No. 00839, SU Nomor 104/Baruga/2002, tidak bermasalah**, namun karena para Tergugat ingin menguasai lagi walau secara tidak sah atas sebagian tanah milik Penggugat (menyerobot) tanah yang telah dibeli Penggugat dari Tergugat I atas kerjasamanya dengan Tergugat II maka Tergugat I dan Tergugat II tidak menghiraukan isi akta jual beli tersebut bahkan Tergugat I dan Tergugat II menghancurkan/merusakan sebagian fondasi / patok batas tanah milik Penggugat yang dibangun atas biaya Penggugat sendiri, dengan alasan Tergugat I dan Tergugat II bahwa bangunan fondasi/patok batas yang dibangun Penggugat telah melewati batas tanah milik Tergugat II seluas **2.603 M2, (INILAH TANAH SENGKETA)**
6. Bahwa adapun batas-batas tanah sengketa milik Penggugat tersebut adalah sebagai berikut:
  - Sebelah Utara berbatas dengan Tanah Milik Penggugat (M. 00839 SU.104/2002)
  - Sebelah Timur berbatas dengan Jalan M. Katamso
  - Sebelah Selatan berbatas dengan M.1439,GS. 2577/1996 An. MOH. RESIN,  
ST (Tergugat II)
  - Sebelah Barat berbatas dengan tanah yang dikuasai oleh H. Tombo
7. Bahwa oleh karena tanah milik Penggugat telah diklaim oleh Tergugat II untuk seluas **2.603 M2** tersebut, maka Penggugat mengajukan permohonan kepada Kantor Pertanahan Kota Kendari untuk diadakan Pengembalian batas atas tanah milik Penggugat tersebut, sehingga pada hari Rabu, tanggal 19 Februari 2014 khusus untuk tanah milik Penggugat diadakan pengembalian batas, sedangkan tanah milik Tergugat II tidak diadakan pengembalian batas, dan berdasarkan hasil pengembalian batas khusus tanah milik Penggugat, ternyata luas dan batas-batasnya adalah sesuai

Hal. 3 dari 21 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2016/PN.Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Sertipikat No. 00839, SU. Nomor 104/Baruga/ 2002 yang dibeli dari Tergugat I bekerjasama dengan Tergugat II atau dimakelarkan oleh Tergugat II kepada Penggugat tersebut.**

Pengembalian batas tersebut akan diajukan sebagai **bukti P-4** pada saat pembuktian nanti didepan sidang.

8. Bahwa atas pengklaiman tanah milik Penggugat oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut maka Penggugat tetap mempertahankan sebagaimana letak dan batas-batas tanah sesuai **sertipikat Hak Milik No. 00839, SU Nomor 104/Baruga/2002 yang telah dibeli oleh Penggugat pada Tergugat I yang dimakelarkan oleh Tergugat II pada Penggugat**, namun Tergugat II mengatakan hal yang tidak masuk akal pada Penggugat bahwa untuk mencapai luas tanah milik Penggugat sesuai dengan ukuran luas yang ada dalam sertipikat yang dibeli Penggugat tersebut, maka tanah milik Penggugat harus digeser sebagian utara tanah milik Penggugat seluas **2.603 M2**, padahal tanah pada bagian sebelah Utara tanah milik Penggugat yang ditunjukan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat tersebut adalah hamparan kali dan disebelah utara kali adalah **tanah milik PROF. MAHMUD HAMUDU**, sehingga oleh karena itu maka penunjukan tanah oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat tersebut ditolak tegas oleh Penggugat.
9. Bahwa tindakan Tergugat II yang telah mengklaim/menyerobot tanah milik Penggugat seluas **2.603 M2** tanpa pencegahan dari Tergugat I tersebut adalah **suatu Penyerobotan dan suatu perbuatan melawan hukum** yang sangat merugikan penggugat, lagipula Penjualan tanah bersertipikat **Hak Milik No. 00839, SU. Nomor 104/ Baruga/2002** pada tanggal 23 Desember 2009, No. 763/KB/BRG/ XII/ 2009, yaitu sekitar 6 tahun lalu diketahui/ diprakarsai pula oleh Tergugat II, dan atau Tergugat I dan Tergugat II pula yang menunjukan batas tanah dilapangan pada saat Tergugat I menjual tanahnya pada Penggugat, sehingga kalau kemudian setelah pengembalian batas tanah, baru Tergugat I dan Tergugat II beralasan Overlap (tumpang tindih) seluas **2.603 M2**, lalu mengklaim tanah tersebut sebagai miliknya maka secara yuridis formal pengklaiman tersebut harus ditolak karena **harga tanah yang dibayar oleh Penggugat dan diterima oleh Tergugat I atas prakarsa Tergugat II pada saat terjadinya jual beli ditahun 2009 tersebut adalah sebesar Rp. 116.220.000,- (Seratus enam belas juta dua ratus dua puluh ribu rupiah)** yaitu untuk harga tanah seluas **11.622 M2** sesuai luas tanah telah diuraikan dalam sertipikat Hak Milik No. 00839, SU. Nomor 104/ Baruga/2002 dan tidak kurang dari harga seluas **11.622 M2**.

Hal. 4 dari 21 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2016/PN.Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa Perkara atas sengketa tanah milik Penggugat yang seluas **2.603 M2** tersebut sudah pernah diajukan oleh Penggugat pada pengadilan Negeri Kendari, terdaftar dikepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari dengan No.110/Pdt.G/2015/PN.Kdi dan telah diputus oleh Pengadilan Negeri Kendari sebagaimana putusan No. 110/Pdt.G/2015/PN.Kdi, dengan amar putusan sebagai berikut:

## MENGADILI

### DALAM KONVENSI

#### Dalam Eksepsi

- Menyatakan eksepsi Kuasa Para Tergugat tidak dapat diterima

### DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ( Niet Ontvankelijke Verklard).

### DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi tidak dapat diterima ( Niet Ontvankelijke Verklard).

### DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 1.571.000.00 (satu juta empat ratus tujuh puluh dua ribu rupiah).

11. Bahwa di Niet Ontvankelijke Verklard (NO) gugatan Penggugat tersebut diatas karena Majelis Hakim perkara aquo berdasarkan pada pertimbangannya sebagaimana terurai pada putusan halaman 19 alinea 6 yang untuk jelasnya dapat Penggugat kutip sebagai berikut: ***“ Menimbang bahwa oleh karena demi terang dan tuntasnya penyelesaian perkara ini Majelis Hakim berpendapat harus kiranya terhadap pihak Kantor Pertanahan Kota Kendari untuk turut dilibatkan dalam gugatan Penggugat sebagai pihak dalam perkara antara Penggugat dan Para Tergugat”***.

12. Bahwa oleh karena adanya pertimbangan putusan seperti tersebut diatas maka Penggugat mengajukan kembali perkara aquo ke pengadilan Negeri Kendari dengan harapan semoga mendapatkan penyelesaian hukum dan keadilan secepatnya.

13. Bahwa dalam gambar hasil Pengembalian batas tanah milik Penggugat tersebut diatas, kelihatan seperti tumpang tindih, karena pada saat diadakan Pengembalian batas tanah milik Penggugat, atas tanah bersertifikat HM. **No. 00839, SU. Nomor 104/ Baruga/2002** i.c. tanah yang dibeli Penggugat dari Tergugat I atas kerjasamanya dengan Tergugat II seluas **11.622 M2**, oleh Tergugat II menunjuk tanah milik Penggugat seluas **2.603 M2**, sehingga dalam gambar hasil Pengembalian batas tanah milik

Hal. 5 dari 21 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2016/PN.Kdi





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat tersebut kelihatan seperti tumpang tindih (gambar hasil Pengembalian batas, terlampir), padahal tanah milik Tergugat II tidak pernah diukur dan atau tidak dikembalikan batasnya oleh pihak BPN Kota Kendari pada saat itu, dan setelah kelihatan tumpang tindih dalam gambar hasil pengembalian batas tersebut, maka telah menjadi alasan Tergugat I dan Tergugat II bahwa Penggugat harus melibatkan Kantor Pertanahan Kota Kendari sebagai pihak dalam perkara ini.

14. Bahwa oleh karena tanah tersebut sangat dibutuhkan oleh Penggugat/ingin membuat kegiatan usaha dan untuk membangun perumahan, maka Penggugat telah berulang kali berhubungan dengan Tergugat I dan Tergugat II untuk menyelesaikannya secara kekeluargaan, namun Tergugat I dan Tergugat II tidak menghiraukannya, sehingga oleh karena itu Penggugat melaporkannya pada pihak yang berwajib, dan diproses secara pidana sampai kepengadilan, dan telah diputus oleh Pengadilan dimana salah satu Pertimbangan dalam putusan perkara Pidana Nomor : 186/Pid.B/2015/PN.Kdi, halaman 27 alinea 2 dapat kami kutip dengan menggunakan huruf tebal miring sebagai berikut :

***“apabila memang benar telah terjadi adanya tumpang tindih terhadap Kasus Tanah yang dialami korban, maka bukan jalur pidana yang harus digunakan melainkan Hukum perdata, hal tersebut sesuai 30 UU No. 3 tahun 1997”.***

15. Bahwa perbuatan para Tergugat yang telah menjadikan terhalangnya Penggugat untuk menggunakan tanah sengketa milik Penggugat tersebut adalah suatu perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat baik secara materil maupun immateril yakni terhalangnya hak Penggugat untuk segera menikmati hak atas tanah sengketa milik Penggugat yang ditaksir sebagai berikut:

- 15.1. Kerugian Materil yaitu ketika Penggugat hendak membangun usaha dan fondasi/patok beton diatas tanah yang telah dibeli oleh Penggugat dari Tergugat I yang dijual melalui Tergugat II, namun Tergugat II menghancurkan/merusakan bangunan fondasi/patok beton tersebut yang nilainya sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah)

- 15.2. Kerugian immateril yaitu adanya pengklaiman Tergugat II atas tanah milik Penggugat seluas **2.603 M2 dengan tidak dapat dicegah oleh Tergugat I**, padahal tanah tersebut dibeli oleh Penggugat dari Tergugat I secara sah menurut hukum berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 23 Desember 2009. No. 763/KB/BRG/XII/2009, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT. ASBAR IMRAN, SH, di Kendari, **jual beli mana terjadi atas kerjasama Tergugat I dan Tergugat II (bersaudara kandung)**, namun kemudian dalam tahun 2014 Tergugat

*Hal. 6 dari 21 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2016/PN.Kdi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II mengklaim dan merusakkan bangunan fondasi dan patok beton milik Penggugat atas tanah sengketa, atas alasan bahwa tanah penggugat tersebut tumpang tindih dengan tanah Tergugat II berseripikat HM. No. 1439, GS.2577/1996, namun tindakan Tergugat II tersebut tidak dicegah oleh Tergugat I sehingga menimbulkan opini bahwa penggugat telah dipermainkan oleh Tergugat I dan Tergugat II atas tanah sengketa, sehingga oleh karena itu tindakan Tergugat I dan Tergugat II tersebut sangat merugikan Penggugat. Kerugian tersebut berupa **pengembalian nama baik dari status sosial Penggugat** yang ditaksir sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah).

16. Bahwa oleh karena tanah sengketa adalah milik penggugat maka beralasan hukum pula bila para Tergugat dan atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya dihukum untuk menyerahkan tanah sengketa tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik tanpa syarat dan beban apapun juga, dan bila perlu dengan bantuan alat negara.

17. Bahwa untuk segera mematuhi isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, maka beralasan hukum pula bila para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp. 5.500.000,- (lima juta lima ratus ribu rupiah) setiap hari atas kelalaiannya mematuhi isi putusan tersebut.

18. Bahwa oleh karena Penggugat sangat khawatir bahwa Tergugat I dan Tergugat II akan mengalihkan atau memindah tangankan tanah sengketa seluas **2.603 M2** tersebut pada orang lain sebelum putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap, maka Penggugat mohon Pengadilan melalui Ketua Pengadilan Negeri Kendari yang mulia, Cq. Majelis Hakim yang mulia yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini kiranya dapat dilakukan Conservatoir beslag (CB) atas tanah sengketa tersebut.

19. Bahwa demikian pula untuk menghindari kerugian yang lebih besar dari Penggugat, adalah beralasan hukum bila putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya Verset, Banding atau Kasasi para Tergugat (Uitvoebaar bij vorraad);

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka Penggugat mohon dengan segala kerendahan hati kepada Bapak ketua Pengadilan Negeri Kendari Cq. Majelis Hakim yang mulia yang memeriksa, mengadili, menyelesaikan dan memutus perkara ini kiranya memanggil kedua belah pihak yang berperkara untuk didengar keterangannya dalam jangka waktu yang tidak terlalu lama dan menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

## PRIMEIR :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

Hal. 7 dari 21 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2016/PN.Kdi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan hukum bahwa Jual Beli tanah bersertipikat **Hak Milik No. 00839, SU. Nomor 104/Baruga/2002** yang terletak di Jl. M. Katamso, Kelurahan Baruga, Kecamatan Baruga, Kota Kendari dengan ukuran luas **11.622 M2** dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara berbatas dahulu tanah yang dikuasai Ridwan Bae, sekarang dikuasai Prof. Mahmud Hamundu.
  - Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Katamso.
  - Sebelah Selatan berbatas dengan M. 1439, GS. 2577/1996, An. MOH.  
**RESIN, ST (Tergugat II).**
  - Sebelah Barat berbatas dengan tanah yang dikuasai H. Tombo;  
Adalah sah milik Penggugat.
3. Menyatakan hukum bahwa tanah sengketa seluas **2.603 M2** dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara berbatas dengan Tanah Milik Penggugat (M. 00839 SU. 104/2002).
  - Sebelah Timur berbatas dengan Jalan M. Katamso.
  - Sebelah Selatan berbatas dengan M. 1439, GS. 2577/1996, An. MOH.  
**RESIN, ST (Tergugat II).**
  - Sebelah Barat berbatas dengan tanah yang dikuasai oleh H. Tombo ;  
Adalah sah milik Penggugat.
4. Menyatakan hukum bahwa surat-surat dalam bentuk apapun juga yang menjadi pegangan para Tergugat terhadap tanah sengketa bila diperuntukan kepada Tergugat I dan Tergugat II, adalah tidak sah, tidak mengikat dan tidak berkekuatan hukum karena telah dijual secara sah atas prakarsa Tergugat I dan II kepada Penggugat.
5. Menyatakan hukum bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang telah mengklaim atau menyerobot tanah milik Penggugat seluas **2.603 M2** dan menghalang-halangi Penggugat untuk menggunakan tanah sengketa milik Penggugat tersebut adalah suatu Penyerobotan dan suatu perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan penggugat.
6. Menghukum Tergugat I, II dan Tergugat III atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya untuk segera mengembalikan tanah sengketa tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik dengan seketika tanpa syarat dan beban apapun juga, dan bila perlu dengan bantuan alat negara.
7. Menghukum pula Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi atas kerugian materil Penggugat yang menghancurkan/ merusak bangunan fondasi/patok beton sebesar Rp.50.000.000 (Lima puluh puluh juta rupiah).

Hal. 8 dari 21 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/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

8. Menghukum pula Tergugat I, Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar Kerugian inmateril Penggugat sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) atau sejumlah uang yang pantas menurut penilaian pengadilan.
9. Menghukum pula Tergugat I dan Tergugat II untuk segera membayar uang paksa (Dwangsoom) sebesar Rp. 5.500.000,- (Lima juta lima ratus ribu rupiah) atau sejumlah uang yang pantas menurut penilaian Pengadilan.
10. Melaksanakan putusan pengadilan terlebih dahulu walaupun para Tergugat mengajukan Verset, naik banding atau kasasi (uitvoebaar bij voraad).
11. Menyatakan sita jaminan yang telah diletakan oleh Pengadilan adalah sah dan berharga
12. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar secara tanggung renteng atas seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

## SUBSIDEIR:

- \* Dalam Peradilan yang baik ini, Mohon putusan yang seadil - adilnya ( *Ex ae quo et bono*).

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

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk, Andi Asmuruf, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kendari, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 20 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 Tergugat I dan Tergugat II telah memberikan jawaban, sedangkan Tergugat III tidak mengajukan jawaban;

Menimbang, bahwa jawaban Tergugat I dan Tergugat II bertanggal 7 November 2017 pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dalil-dalil Penggugat terkecuali yang diakui secara tegas;
2. Bahwa Penggugat membeli tanah dari Tergugat I pada tanggal 23 Desember 2009;
3. Bahwa sebelum dilakukan jual beli terlebih dahulu dilakukan pengecekan sertifikat dan fisik di lapangan dengan melibatkan

Hal. 9 dari 21 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2016/PN.Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semua pihak yang terkait yaitu Penggugat dan Para Tergugat serta pemerintah setempat;

4. Bahwa setelah dilakukan pengecekan secara benar mengenai luas dan batas-batas tanah obyek jual beli pada saat itu (tahun 2009) dimana dihadiri pihak terkait, maka diperoleh fakta bahwa obyek jual beli tidak ada tumpang tindih sedikitpun dengan tanah milik Tergugat II yang telah bersertifikat lebih dulu dari tanah yang dijual beli *a quo*;
5. Bahwa barulah pada tahun 2014 Penggugat melakukan pembangunan pondasi yang mana bagian depan bergeser 2 m dan bagian belakang sekitar 20 m (sisi sebelah Selatan) telah memasuki tanah milik Tergugat II atau seluas 2.603 m<sup>2</sup> atau Penggugat membangun pondasi tidak sesuai dengan gambar dalam sertifikat semula yang mana telah dicek/disepakati kebenaran batas-batasnya sebelum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I;
6. Bahwa seharusnya Penggugat tetap mengikuti batas-batas tanah sesuai sertifikat yang telah dicek atau ditunjuk sebelum jual beli bukan memindahkan patok batas sesuai keinginannya sendiri karena selain tidak sesuai gambar sertifikat juga telah memasuki tanah milik Tergugat II, padahal sertifikat Tergugat II terbit tahun 1996 sedangkan sertifikat Tergugat I yang kemudian beralih kepada Penggugat barulah tahun 2003 yang mana pada saat pengukuran untuk penerbitan sertifikat Penggugat berpatokan pada gambar atau patok atau batas pada sertifikat Tergugat II;
7. Bahwa pada saat dilakukan sidang pemeriksaan setempat pada perkara perdata sebelumnya mengapa Penggugat tidak mau mengukur sesuai gambar dalam sertifikat yang ditunjuk oleh pihak Tergugat I dan Tergugat II karena menurut Penggugat dan saksi Penggugat bahwa bagian sebelah Utara dari bidang tanah Penggugat telah diklaim masuk tanah milik Prof. Mahmud Hamundu yang sebenarnya tanah *a quo* menurut tergugat I dan Tergugat II adalah bagian dari tanah milik Penggugat sesuai dalam gambar sertifikat yang dibeli dari Tergugat I;
8. Bahwa sepatutnya Penggugat menarik pula Prof. Mahmud Hamundu sebagai pihak dalam perkara ini sehingga jelas sebenarnya apakah betul tanah itu milik Prof. Mahmud Hamundu atau milik Penggugat sehingga tidak perlu lagi Penggugat bersengketa dengan Tergugat II;
9. Bahwa oleh karena Penggugat tidak menarik Prof. Mahmud Hamundu sebagai pihak dalam perkara ini maka perkara ini tetap

Hal. 10 dari 21 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/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

kurang pihak dan tidak akan terungkap kebenaran materiil sesungguhnya;

10. Bahwa selama ini Penggugat telah menuduh Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan tindak pidana dan perbuatan melawan hukum namun sebenarnya Penggugat seharusnya menyadari sepenuh hati tanah obyek sengketa bersumber dari Tergugat I dan proses jual belinya mulai dari pengecekan sertifikat dan fisik obyek pada saat itu melibatkan Tergugat II yang tentunya sangat memahami obyek secara utuh, sepatutnya Penggugat dan para Tergugat bersama-sama menghadapi pihak lain yang telah mengklaim tanah milik Penggugat yang dibeli dari Tergugat I yang disaksikan oleh Tergugat II dan Tergugat III, bukan malah berbalik menyerang para Tergugat;

11. Bahwa laporan pidana Penggugat berdasarkan putusan pengadilan telah menyatakan Tergugat I diputus bebas murni, begitu pula gugatan perdata Penggugat terhadap Tergugat I dan Tergugat II sebelumnya juga dinyatakan tidak dapat diterima;

12. Bahwa pada hakikatnya Tergugat II lah yang pantas dan sangat pantas mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat namun sampai saat ini Tergugat II tetap menahan diri untuk tidak mengajukan gugatan mengingat antara orang tua Tergugat I, Tergugat II dengan Penggugat mempunyai hubungan baik semasa almarhum masih hidup, hal ini menunjukkan tidak ada niatan sedikitpun dari Tergugat I maupun Tergugat II untuk bersama-sama mau mengambil kembali sebagian dari tanah yang telah dijual kepada Penggugat;

Maka berdasarkan segala apa yang terurai di atas, Tergugat I dan Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat berkenan memutuskan sebagai berikut:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Apabila Majelis berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa dalam putusan ini bukti surat, dan keterangan saksi-saksi dari kedua pihak tidak dimuat, hal ini berdasarkan pada Keputusan Ketua Mahkamah Agung Nomor 44/KMA/SK/III/2014 tanggal 20 Maret 2014 tentang Pemberlakuan Template Putusan dan Standar Penomoran Perkara Peradilan Umum;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

Hal. 11 dari 21 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2016/PN.Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai:

- Bahwa Penggugat telah membeli tanah dari Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli, No. 763/KB/BRG/XII/2009, tanggal 23 Desember 2009, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT. Seluas **11.622 M2** dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Utara : dulu tanah yang dikuasai Ridwan Bae, sekarang dikuasai Prof. Mahmud Hamundu
  - Timur : Jalan Katamso
  - Selatan : M. 1439 GS. 2577/1996 An. MOH. RESIN, ST  
**(Tergugat II)**
  - Barat : Tanah yang dikuasai H. Tombo;
- Bahwa setelah membeli tanah seluas 11.622 M2 (sebelas ribu enam ratus dua puluh dua meter persegi) tersebut, bagian dari tanah tersebut yaitu seluas 2.603 M2 (dua ribu enam ratus tiga meter persegi) diklaim oleh Tergugat II sehingga tanah seluas tersebut sekarang menjadi obyek sengketa;
- Bahwa sebelum melakukan jual beli, Penggugat mengecek kebenaran Sertifikat Hak Milik Nomor 0839 atas nama Tergugat I pada kantor BPN Kota Kendari dan melakukan pengecekan fisik dilapangan;
- Bahwa yang menjadi perantara jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan yang menunjukkan batas-batas tanah obyek jual beli adalah Tergugat II;
- Bahwa pada tahun 2014, ketika Penggugat membangun pondasi/patok batas tanah, Tergugat II melarang pekerja Penggugat dengan alasan bahwa tanah seluas 2.603 M2 (dua ribu enam ratus tiga meter persegi) adalah tanah milik Tergugat II;
- Bahwa perbuatan Tergugat II mengklaim tanah tersebut sebagai miliknya maka secara yuridis formal pengklaiman tersebut harus ditolak karena harga tanah yang dibayar oleh Penggugat dan diterima oleh Tergugat I atas prakarsa Tergugat II pada saat terjadinya jual beli ditahun 2009 tersebut adalah sebesar Rp. 116.220.000,- (Seratus enam belas juta dua ratus dua puluh ribu rupiah) yaitu untuk harga tanah seluas 11.622 M2

Hal. 12 dari 21 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2016/PN.Kdi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai luas tanah telah diuraikan dalam sertifikat Hak Milik No. 00839, SU. Nomor 104/ Baruga/2002 dan tidak kurang dari harga seluas 11.622 M2.

- Bahwa perbuatan Tergugat II melarang pembangunan pondasi dan mengklaim tanah obyek sengketa, merupakan perbuatan yang melawan hukum;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II mengajukan jawaban yang pada pokoknya yaitu:

- Bahwa Penggugat membeli tanah dari Tergugat I pada tanggal 23 Desember 2009;
- Bahwa sebelum dilakukan jual beli terlebih dahulu dilakukan pengecekan sertifikat dan fisik di lapangan dengan melibatkan semua pihak yang terkait yaitu Penggugat dan Para Tergugat serta pemerintah setempat;
- Bahwa pada tahun 2014 Penggugat melakukan pembangunan pondasi yang mana bagian depan bergeser 2 M (dua meter) dan bagian belakang sekitar 20 M (dua puluh meter) pada sisi sebelah Selatan telah memasuki tanah milik Tergugat II atau seluas 2.603 M2 (dua ribu enam ratus tiga meter persegi) atau Penggugat membangun pondasi tidak sesuai dengan gambar dalam sertifikat semula yang mana telah dicek/disepakati kebenaran batas-batasnya sebelum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab menjawab antara kedua pihak, oleh karena telah diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal bahwa obyek tanah sengketa terletak di Jalan M. Katamso, Kelurahan Baruga, Kecamatan Baruga, Kota Kendari seluas 2.603 M2 (dua ribu enam ratus tiga meter persegi);

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai tanah seluas 2.603 M2 (dua ribu enam ratus tiga meter persegi) yang menurut dalil Penggugat bahwa tanah obyek sengketa tersebut adalah milik Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 0839 yang semula atas nama Mukhsin Zen (Tergugat I) berubah menjadi atas nama Dr. Nyoman Agus Suwiti (Penggugat), perubahan tersebut berdasarkan jual beli dihadapan PPAT antara Penggugat dengan Tergugat I, sebagaimana akta jual beli Nomor 763/JB/BRG/XII/2009, sedangkan para Tergugat mendalilkan bahwa tanah obyek sengketa adalah milik Tergugat II berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1439 semula atas nama Zua Fasihu yang berubah menjadi Moh. Rezin Y, S.T. (Tergugat II), perubahan tersebut berdasarkan pewarisan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pembagian beban pembuktian, Majelis membebaskan kepada kedua belah pihak untuk membuktikan dalil-dalil mereka masing-masing;

Hal. 13 dari 21 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2016/PN.Kdi





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-16 dan 2 (dua) orang saksi yaitu Hamid Silondae dan saksi Burhanuddin;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T.II-1 sampai dengan T.II-15 ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya bahwa Penggugat adalah pemilik tanah obyek sengketa seluas 2.603 M2 (dua ribu enam ratus tiga meter persegi), sebagaimana dalam petitum angka 3, Penggugat telah mengajukan bukti P-1 berupa SHM Nomor 0839 atas nama Penggugat, bukti tersebut membuktikan bahwa tanah obyek sengketa terdaftar atas nama Penggugat, dimana Penggugat memperolehnya melalui jual beli, hal ini dibuktikan dengan bukti P-2 berupa akta jual beli nomor 763/JB/BRG/XII/2009 antara M. Muchsin Zen (Tergugat I) sebagai Penjual dengan Nyonya Dokter Nyoman Agus Suwiti (Penggugat), hal tersebut diperkuat pula oleh keterangan saksi Penggugat yaitu saksi Hamid Silondae dan saksi Burhanuddin yang masing-masing menyatakan bahwa Penggugat telah membeli tanah obyek sengketa dari Tergugat I;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya bahwa Tergugat II adalah pemilik tanah obyek sengketa, Tergugat II telah mengajukan bukti T.II-1 berupa SHM Nomor 1439 atas nama Tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 dan bukti T.II-1 dan hasil pemeriksaan setempat, oleh karena masing-masing pihak mengklaim bahwa tanah obyek sengketa adalah merupakan bagian dari tanah mereka masing-masing, maka untuk mengetahui apakah tanah obyek sengketa benar termasuk ke dalam bukti P-1 dan termasuk pula ke dalam bukti T.II-1, maka untuk itu diperlukan kegiatan pengukuran pengembalian batas yang penerbitannya dilakukan oleh instansi yang berwenang, dalam hal ini Badan Pertanahan Kota Kendari;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-6 berupa Berita Acara Pengukuran Pengembalian Batas Nomor 4/2014 tanggal 19 Februari 2014, pada batas sebelah Selatan *overlap*/tumpang tindih seluas 2.603 M2 (dua ribu enam ratus tiga meter persegi) atau dengan kata lain tanah obyek sengketa seluas 2.603 M2 terdaftar dalam SHM Nomor 0839 atas nama Penggugat (bukti P-1) dan terdaftar pula dalam SHM Nomor 1439 atas nama Tergugat II (bukti T.II-1);

Menimbang, bahwa oleh karena tanah obyek sengketa terdaftar dalam dua sertifikat hak milik yang masing-masing berbeda nomor dan pemiliknya, serta mempunyai kekuatan hukum yang sama sebagaimana ditentukan dalam pasal 19 jo pasal 23 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang UUPA, maka untuk itu diperlukan penilaian terhadap kedua SHM tersebut, yang mana

*Hal. 14 dari 21 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/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

diantara keduanya yang mempunyai kekuatan hukum yang kepadanya seharusnya tanah obyek sengketa terserap, sehingga dengan demikian dapat menjadi dasar untuk menentukan siapa yang berhak atas tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa untuk menilai yang mana diantara kedua SHM tersebut yang mempunyai kekuatan hukum yang kepadanya menyerap tanah obyek sengketa, Majelis akan menilainya berdasarkan pada pertimbangan mengenai riwayat perolehan tanah obyek sengketa dari masing-masing pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 dan P-2, Penggugat memperoleh tanah obyek sengketa melalui jual beli tanah obyek sengketa dari Tergugat I, dilain pihak berdasarkan bukti T.II-1, Tergugat II memperoleh tanah obyek sengketa melalui pewarisan dari orang tuanya yang bernama Zua Pasihu;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat memperoleh tanah obyek sengketa dari jual beli dengan Tergugat I, maka selanjutnya yang harus dipertimbangkan adalah apakah jual beli sepanjang obyek sengketa seluas 2.603 M2 (dua ribu enam ratus tiga meter persegi) tersebut sah menurut hukum atau tidak?

Menimbang, bahwa syarat sahnya jual beli tanah terbagi dua yaitu syarat materiil dan syarat formil, syarat materiil antara lain mensyaratkan bahwa penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan dalam arti bahwa yang berhak menjual suatu bidang tanah adalah pemegang hak atas bidang tanah tersebut yang disebut sebagai pemilik;

Menimbang, bahwa ketentuan bahwa yang berhak menjual tanah adalah pemilik bersumber pada asas *nemo plus juris* yang berbunyi orang tak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya. Ini berarti bahwa pengalihan hak oleh orang yang tidak berhak adalah batal. Asas ini bertujuan melindungi pemegang hak yang sebenarnya, berdasarkan asas ini pemegang hak yang sebenarnya akan selalu dapat menuntut kembali haknya yang terdaftar atas nama siapapun, (Adrian Sutedi. 2007. Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya. Jakarta. Sinar Grafika. hal 118);

Menimbang, bahwa karena Penggugat membeli dari Tergugat I, maka pertanyaan selanjutnya adalah apakah Tergugat I adalah orang yang berhak menjual tanah obyek sengketa?;

Menimbang, bahwa bila memperhatikan bukti P-1, bahwa semula tanah obyek sengketa terdaftar atas nama Tergugat I (Muhczsin Zen), namun bila memperhatikan bukti P-6 dan bukti T.II-1, tanah obyek sengketa tumpang tindih dengan SHM Nomor 1439 atas nama Tergugat II;

Menimbang, bahwa telah terjadi tumpang tindih terhadap tanah obyek sengketa, oleh karena itu perlu diketengahkan terlebih dahulu mengenai tujuan pendaftaran sertifikat;

Hal. 15 dari 21 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2016/PN.Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa tujuan pendaftaran/penerbitan sertifikat adalah untuk:

- kepastian hak seseorang, dengan demikian hak seseorang menjadi jelas;
- sebagai pengelakan suatu sengketa perbatasan, artinya bahwa apabila suatu tanah sudah didaftar, maka dapat dihindari suatu sengketa tentang perbatasannya karena dengan didaftarnya tanah tersebut maka telah diketahui berapa luasnya serta batas-batasnya;
- untuk penetapan suatu perpajakan, dengan diketahui berapa luasnya dapat ditetapkan besar pajaknya;

Menimbang, bahwa memperhatikan tujuan pendaftaran tanah sebagaimana pada poin *b* di atas, maka seharusnya terhadap tanah yang telah terdaftar tidak akan terjadi lagi suatu sengketa mengenai perbatasan, namun kenyataannya dalam perkara *a quo*, sengketa perbatasan tersebut terjadi, oleh karena itu perlu diperhatikan saat atau waktu penerbitan SHM masing-masing pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1, SHM Nomor 0839 atas nama Penggugat terbit pada tahun 2003 dan berdasarkan bukti TI.II-1, SHM Nomor 1439 atas nama Tergugat II terbit pada tahun 1996;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini SHM Nomor 1439 yang terbit terlebih dahulu, maka seharusnya berdasarkan tujuan pendaftaran tanah pada poin *b* di atas, sertifikat Nomor 1439 menjadi patokan dalam menentukan batas-batas penerbitan sertifikat selanjutnya yang bidang tanahnya berbatasan dengan sertifikat 1439 atau dengan kata lain seharusnya SHM Nomor 0839 mengikuti atau berpatokan pada batas-batas bidang tanah yang terdapat pada SHM Nomor 1439;

Menimbang, bahwa ternyata dalam penentuan batas-batas terhadap SHM Nomor 0839, penentuan batas tersebut tidak menjadikan batas-batas pada SHM Nomor 1439 sebagai patokan, akibatnya terjadi tumpang tindih sebab pada saat penentuan batas, tanah yang telah terdaftar sebagai bagian dari SHM Nomor 1439 ikut terukur dan masuk pula ke dalam bagian bidang tanah SHM Nomor 0839;

Menimbang, bahwa oleh karena bagian bidang tanah yang terdaftar dalam SHM Nomor 0839 sebagian mengambil bidang tanah SHM Nomor 1439, maka masuknya sebagian bidang tanah SHM Nomor 1439 seluas 2.603 M2 (dua ribu enam ratus tiga meter persegi) ke dalam bagian bidang tanah SHM Nomor 0839 menjadi tidak berdasar hukum;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini yang menjual obyek tanah sengketa adalah Tergugat I, dimana Tergugat I sebenarnya bukan pemilik dari tanah obyek sengketa, maka tindakan Tergugat I tersebut tidak berdasar

*Hal. 16 dari 21 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2016/PN.Kdi*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum, hal ini sebagaimana yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 214/K/Pdt/2011 dengan pertimbangan bahwa “alas maupun asal hak dari P/Pembanding/Termohon Kasasi jelas dan berdasar hukum, sebaliknya asal/alas hak/klaim hak oleh pemohon kasasi/Tergugat II/Terbanding II tidak berdasar hukum karena cacat yaitu berasal dari TI yang tidak memiliki hak atas tanah perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa jika memperhatikan bahwa yang menjual tanah obyek sengketa adalah Tergugat I, dihubungkan dengan bukti P-6 dan bukti T-I.II-1 dan asas *nemo plus juris* dan syarat materiil jual beli tanah serta putusan Mahkamah Agung di atas, maka penjual (Tergugat I) adalah orang yang tidak berhak menjual tanah obyek sengketa, sehingga penjualan yang dilakukan oleh Tergugat I sepanjang mengenai tanah obyek sengketa seluas 2.603 (dua ribu enam ratus tiga meter persegi) tidak sah;

Menimbang, bahwa oleh karena penjualan yang dilakukan oleh Tergugat I sepanjang mengenai tanah obyek sengketa seluas 2.603 tidak sah, maka SHM Nomor 0839 sepanjang mengenai tanah obyek sengketa seluas 2.603 M2 (dua ribu enam ratus tiga meter persegi) menjadi tidak berdasar hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena SHM Nomor 0839 sepanjang mengenai tanah obyek sengketa seluas 2.603 M2 (dua ribu enam ratus tiga meter persegi) tidak berdasar hukum maka bukti P-1 tidak dapat dijadikan sebagai dasar untuk menentukan bahwa Penggugat adalah pemilik tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa dilain pihak Tergugat II berdasarkan bukti TI.II-1 telah membuktikan bahwa pemilik tanah obyek sengketa adalah Tergugat II, sehingga yang berhak atas tanah obyek sengketa dalam perkara ini adalah Tergugat II, maka klaim kepemilikan Penggugat atas tanah obyek sengketa tidak berdasar hukum, oleh karena itu beralasan untuk menolak petitum angka 3 Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka 3 Penggugat yang merupakan petitum pokok dinyatakan ditolak, sedangkan petitum yang lainnya bergantung pada dikabulkan tidaknya petitum pokok, maka terhadap petitum yang lainnya beralasan untuk dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum Penggugat ditolak seluruhnya, maka beralasan untuk menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa dalam musyawarah, tidak tercapai mufakat bulat karena Hakim Anggota II Budi Hermanto, S.H., M.H., berbeda pendapat (*dissenting opinion*) dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam perkara ini telah terjadi tumpang tindih (*overlap*) atas tanah obyek sengketa seluas 2.603 M2 (dua ribu enam ratus tiga meter persegi);

Hal. 17 dari 21 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2016/PN.Kdi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Menimbang, bahwa mengenai riwayat perolehan hak Penggugat atas tanah obyek sengketa, Penggugat memperolehnya melalui jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I, sebagaimana bukti P-2 berupa akta jual beli Nomor 763/JB/BRG/XII/2009 antara M. Muchsin Zen (Tergugat I) sebagai Penjual dengan Nyonya Dokter Nyoman Agus Suwiti (Penggugat), hal tersebut diperkuat pula oleh keterangan saksi Penggugat yaitu saksi Hamid Silondae dan saksi Burhanuddin yang masing-masing menyatakan bahwa Penggugat telah membeli tanah obyek sengketa dari Tergugat I, kemudian berdasarkan jual beli tersebut lalu Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 0839 yang semula atas nama Muchsin Zen (Tergugat I) berubah menjadi atas nama Dr. Nyoman Agus Suwiti (Penggugat) sebagaimana bukti P-1;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 dan P-2 tersebut, terbukti bahwa sebelum dibeli oleh Penggugat, tanah obyek sengketa telah bersertifikat hak milik atas nama Tergugat I, dan bahwa jual beli tersebut dilakukan dihadapan PPAT;

Menimbang, bahwa mengenai tindakan Penggugat membeli obyek sengketa dari Tergugat I, Hakim anggota II mempertimbangkannya dengan berdasarkan pada asas pembeli beritikad baik yang berbunyi orang yang memperoleh sesuatu hak dengan itikad baik, akan tetap menjadi pemegang hak yang sah menurut hukum. Asas ini bertujuan untuk melindungi orang yang beritikad baik (Adrian Sutedi. 2007. Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya. Jakarta. Sinar Grafika. hal 118);

Menimbang, bahwa apakah Penggugat dalam melaksanakan perbuatannya membeli tanah obyek sengketa dilakukan dengan itikad baik?;

Menimbang, bahwa dalam menilai seorang pembeli yang beritikad baik diperlukan syarat-syarat tertentu diantaranya bahwa hanya orang yang beritikad baik yang bersedia membeli tanah yang telah terdaftar haknya, jual beli tersebut dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang (PPAT), sebelum melakukan transaksi jual beli orang tersebut memastikan letak dan luas obyek yang akan dibelinya dengan melakukan pengukuran dan penetapan batas-batas tanah dengan melibatkan pihak yang berbatasan langsung dengan bidang tanah yang akan dibelinya;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini berdasarkan bukti P-1, Penggugat membeli tanah yang telah mempunyai Sertifikat Hak Milik yaitu SHM Nomor 0839 atas nama Tergugat I (penjual), dan berdasarkan bukti P-2, Penggugat membeli tanah obyek sengketa dihadapan pejabat yang berwenang (PPAT);

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan saksi Hamid Silondae dan saksi Burhanuddin keduanya menyatakan bahwa pada saat penentuan batas dan pengukuran tanah obyek sengketa, saat itu hadir Rezin Yasni (Tergugat II), saat itu tidak ada keberatan dari Tergugat II mengenai batas-batasnya, namun

*Hal. 18 dari 21 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2016/PN.Kdi*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II juga tidak begitu tahu batas-batas tanahnya, saksi Hamid Silondae menyatakan bahwa Tergugat II keberatan ketika saksi Hamid Silondae akan membuat pondasi, saat itu saksi dilarang oleh Tergugat II karena tanah tersebut menurut Tergugat II telah masuk tanahnya, saksi Hamid Silondae juga menyatakan bahwa yang menawarkan tanah obyek sengketa untuk dibeli oleh Penggugat adalah Rezin Yasni (Tergugat II);

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Hamid Silondae dan saksi Burhanuddin di atas, terbukti bahwa Penggugat telah dilakukan penelitian terhadap tanah perkara yang juga dihadiri oleh Tergugat II pada saat pengukuran dan penunjukan batas-batas atas tanah obyek sengketa sebelum jual beli terjadi oleh pihak yang berbatasan dengan Penggugat sebagai pembeli dan telah disetujui mereka yang berbatasan, hal ini senada dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 251 K/SIP/1958 tanggal 26 Desember 1958, menyatakan bahwa : *"Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual-beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah"*

Menimbang, bahwa memperhatikan bukti P-1, bukti P-2 dan keterangan saksi Hamid Silondae dan saksi Burhanuddin di atas, dapat diketahui bahwa Penggugat membeli tanah yang telah mempunyai Sertifikat Hak Milik yaitu SHM Nomor 0839 atas nama Tergugat I (penjual), dan berdasarkan bukti P-2, Penggugat membeli tanah obyek sengketa dihadapan pejabat yang berwenang (PPAT), dan Tergugat II hadir pada saat pengukuran dan penunjukan batas-batas atas tanah obyek sengketa, oleh karena itu Penggugat telah memenuhi syarat untuk dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini saling berhadapan antara asas *nemo plus juris* dengan asas pembeli beritikad baik;

Menimbang, bahwa asas pembeli beritikad baik bersumber dari hukum adat dan telah sejak dulu menjadi yurisprudensi Mahkamah Agung seperti terlihat pada putusan Mahkamah Agung RI Nomor 242 K/Sip/1958 tanggal 5 November 1958 dengan kaidah hukum bahwa jual beli tanah antara Tergugat II dengan Tergugat I adalah sah, karena Tergugat I membeli dengan itikad baik, dan dengan bantuan kepala kampung. Bahwa itikad baik terjadi sewaktu jual beli antara Tergugat II dengan Tergugat I sehingga sah walaupun bertentangan dengan peraturan-peraturan dalam hukum adat, demikian pula dengan putusan Mahkamah Agung RI Nomor Nomor 170K/Sip/1959 tanggal 12 Agustus 1959 bahwa Tergugat I sebagai pembeli dinilai beritikad baik, yang membeli dari salah satu ahli waris, karena itu harus dilindungi;

Menimbang, bahwa dari putusan Mahkamah Agung di atas, Mahkamah Agung sudah sejak dulu memberikan arahan yurisprudensi bahwa pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan, dalam arti diakui sebagai

Hal. 19 dari 21 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2016/PN.Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemiliknya atau tetap menjadi pemegang hak yang sah menurut hukum, bukan sipemilik semula;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menyebutkan bahwa hukum agraria yang berlaku atas bumi air dan ruang angkasa ialah hukum adat;

Menimbang, bahwa UUPA berdasarkan hukum adat, maka hukum yang dipakai dalam persoalan tanah adalah hukum adat, sehingga apabila terjadi benturan antara asas *nemo plus juris* dengan asas pembeli beritikad baik, maka seharusnya yang dijadikan dasar pijakan dalam mengambil keputusan adalah dengan berdasarkan pada asas pembeli yang beritikad baik;

Menimbang, bahwa berdasarkan asas pembeli beritikad baik, dan yurisprudensi Mahkamah Agung di atas, oleh karena Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik, maka obyek tanah sengketa yang telah dibelinya tetap menjadi miliknya, yang dalam perkara ini obyek tanah sengketa seluas 2.603 M2 (dua ribu enam ratus tiga meter persegi) tetap menjadi milik Penggugat sebagai perlindungan hukum terhadap Penggugat dalam kapasitasnya sebagai pembeli yang beritikad baik;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan hukum bahwa pembeli yang beritikad baik harus dilindungi dan jual beli yang telah dilakukan harus dianggap sah, sehingga apabila Tergugat II merasa dirugikan akibat dari adanya jual beli antara Tergugat I dengan Penggugat tersebut, maka Tergugat II dapat menuntut haknya kepada Tergugat I (Muchsin Zen);

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik, maka beralasan mengabulkan petitum pokok Penggugat pada angka 3 dan angka 2;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak dan Penggugat berada di pihak yang kalah, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 19 jo pasal 23, pasal 5 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.466.000,00 (satu juta empat ratus enam puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari, pada hari Senin, tanggal 3 April 2017 oleh kami,

Hal. 20 dari 21 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2016/PN.Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Glenny J.L.de Fretes, S.H., M.H, sebagai Hakim Ketua, Lukman Akhmad, S.H., dan Budi Hermanto, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Penunjukan Majelis Hakim Nomor 63/Pen.Pdt.G/2016/PN Kdi, putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 6 April 2017, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Waode Nurhardianti, S.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Tergugat II akan tetapi tidak dihadiri oleh Tergugat III maupun Kuasanya.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Lukman Akhmad, S.H.

Glenny J.L.de Fretes, S.H., M.H.

Budi Hermanto, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Waode Nurhardianti, S.H.

## Perincian biaya :

1. Pendaftaran...	Rp30.000,00
2. Materai .....	Rp6.000,00
3. Proses.....	Rp50.000,00
4. PNBP .....	Rp20.000,00
5. Panggilan .....	Rp605.000,00
6. Pemeriksaan setempat....	Rp750.000,00
7. Redaksi .....	<u>Rp5.000,00</u>
Jumlah .....	Rp1.466.000,00

(satu juta empat ratus enam puluh enam ribu rupiah).

Hal. 21 dari 21 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2016/PN.Kdi