



**PUTUSAN**  
**NOMOR 17/PDT/2018/PT KDI**

**“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 :

**SYARIFUDDIN**, Pekerjaan Petani, Lahir di Raha tanggal 01 Juli 1955 , bertempat tinggal di Desa Winning Kecamatan Pasarwajo Kabupaten Buton;  
Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya **HASNO,S.H.** Advokat dan Konsultan Hukum, berkantor di Lrg Mentari Dusun Asa Desa Banabungi Kecamatan Pasarwajo, Kabupaten Buton, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 04 Agustus 2017, telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pasarwajo pada tanggal 11 Agustus 2017 di bawah register No. 31/SK/2017/PN Psw ;

Selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula Penggugat ;

**M e l a w a n :**

1. **LA ODE SURUMADANI**, Pekerjaan Swasta, tempat tinggal di Desa Winning, Kecamatan pasarwajo, Kabupaten Buton, disebut sebagai Terbanding I semula Tergugat I;
2. **ZUNARDI alias LA TOTO**, Pekerjaan Swasta, Tempat tinggal di Desa Winning Kecamatan Pasarwajo Kabupaten Buton, disebut sebagai Terbanding II semula Tergugat II ;
3. **PEMERINTAH DESA WINNING**, alamat Desa Winning, Kecamatan Pasarwajo, Kabupaten Buton, disebut sebagai turut Terbanding I semula turut Tergugat I ;
4. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN BUTON**, alamat Jalan Poros Pasar Lasalimu Desa Wakoko Kecamatan Pasarwajo, Kabupaten Buton, disebut sebagai turut Terbanding II semula turut Tergugat II;

Halaman 1 dari 27 halaman putusan No.17/PDT/2018/PT KDI



Dalam hal ini **Tergugat I dan Tergugat II** diwakili oleh Kuasanya **APRI,S.H dan LA ODE ABDUL JAFAR,S.H,** , Advokat, yang beralamat di Kompleks Ratu Permai Residence,Blok D.3.Palagimata, Kelurahan Lipu,Kecamatan Betoambari, Kota Baubauderdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 September 2017 yang telah didaftarkan diKepaniteraan Pengadilan Negeri Pasarwajo dibawah register nomor 39/SK/2017/PN Psw tanggal 20 September 2017, Sedangkan **Turut Tergugat II** diwakili oleh Tim Kuasa Hukum Kantor Pertanahan Kabupaten Buton yakni **ABU HAYAT AZALI,S.SiT, RAMADHAN HUSNI,S.T dan AMLIN BANISI,A.Md** Berdasarkan Surat Kuasa Nomor : 195/600.13/VIII/2017 Selanjutnya disebut sebagai paraTerbanding semula Para Tergugat;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara tanggal 20 Pebruari 2018 Nomor 12/Pdt.G/2017/PN Pswdan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

#### **TENTANG DUDUKPERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya tertanggal 10 Agustus 2017, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pasarwajopada tanggal 11 Agustus 2017 dibawah Register Nomor 12/Pdt.G/2017/PN.Psw, dengan dalil-dalil gugatan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pemiliktanah dengan ukuran luas  $\pm 1.595 \text{ m}^2$  yang terletak di Desa Wining, Kecamatan Pasarwajo Kab. Buton, yang batas-batas adalah sebagai berikut:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Kintal R. Bali
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Kintal La Ami (sekarang Anifin);
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Poros;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Kali;
2. Bahwa Tanah milik Penggugat diperoleh pada tahun 1973 dengan cara beli, Penggugat membelinya dari tanah/kintal milik WA IZI dengan ukuran  $\pm 17 \times 35 = \pm 595$  seharga Rp.3000 (tiga ribu rupiah) dan beberapa bulan kemudian pada tahun yang sama yakni tahun 1973 Penggugat membeli tanah yang berdampingan dengan tanah WA IZI yang merupakan milik WA



BABUA dengan ukuran  $\pm 20 \times 50 = \pm 1.000 \text{ m}^2$  seharga Rp.7000 (tujuh ribu rupiah), jual beli tanah tersebut dilakukan melalui perantara oleh seorang yang bernama NANDE (iparnya Penggugat) dan bahkan pembayaran atas tanah tersebut dilakukan bersama-sama oleh Penggugat dan Iparnya bernama NANDE. dan jual beli tersebut dilakukan tanpa surat jual beli (karena pada tahun-tahun tersebut "1973" sebagian besar masyarakat perkampungan belum menggunakan dan mengenal tentang surat-surat jual beli dan kwitansi tetapi dilakukan secara lisan yang merupakan suatu kebiasaan masyarakat setempat dengan saling percaya);

3. Bahwa pada tahun 1973 atas tanah yang dibeli oleh Penggugat dari WA IZI dan BABUA tersebut Penggugat membuat rumah panggung untuk tempat tinggal dan disekelilingnya ditanami dengan Ubi, Jambu Jene dan Pisang. kemudian pada tahun 1974, sebagian tanah pekarangan Penggugat disebelah utara dipinjam oleh LA IPO NAWI untuk mendirikan rumah Panggung, apabila La Ipo Nawi mendapatkan lokasi rumah atau memiliki tempat rumah maka dia akan segera mengembalikan kepada Penggugat. namun pada tahun 1983, La Ipo Nawi mengalami musibah, rumah yang ditempati La Ipo Nawi terbakar sehingga La Ipo Nawi berpindah dan mendirikan rumah baru ditempat lain yang masih dalam area Kabungka/Wining;
4. Bahwa pada tahun 1984 tanah/kintal milik Penggugat yang pernah dipinjam oleh La Ipo Nawi, kemudian dipinjam oleh LA PANDO untuk mendirikan rumah panggung, LA Pando bertempat tinggal diatas tanah tersebut sampai tahun 1986;
5. Bahwa pada awal tahun 1988 Penggugat yang berstatus sebagai karyawan PT. SAKA (Sarana Karya) yang sebelumnya pada tahun 1972 Masih bernama PT. PAN (Perusahaan Aspal Negara) Penggugat bertugas diwilayah Kabungka, namun kemudian pada awal tahun 1988 Penggugat dipindah tugaskan oleh pihak Perusahaan ke wilayah banabungi, sehingga Penggugat mencari rumah tempat tinggal di Pasarwajo yang jaraknya tidak jauh dari Perusahaan di Banabungi;
6. Bahwa karena Penggugat sudah bertempat tinggal di Pasarwajo sehingga rumah panggung diatas tanah miliknya itu dihuni oleh mertua penggugat, tetapi Penggugat rutin berkunjung ke orang tua dikabungka/Wining yang tinggal dirumah milik Penggugat, tetapi kemudian pada tahun 2002 Penggugat beserta keluarga kembali lagi bertempat tinggal di Kabungka, Desa Wining sampai sekarang;

Halaman 3 dari 27 halaman putusan No.17/PDT/2018/PT KDI



7. Bahwa pada tahun 1986, sebelum Penggugat dan keluarga bertempat tinggal di Pasarwajo, LA HAMIDA datang meminjam tanah/kintal yang pernah dipakai oleh La Pando untuk mendirikan rumah sementara, berhubung LA HAMIDA juga adalah orang tua kampung ( perangkat Adat Kabungka desa Wining) penggugat mengizinkan kepada LA HAMIDA untuk mendirikan rumah ditempat yang dipinjam tersebut, namun kemudian pada tahun 1991 LA HAMIDA telah memiliki rumah baru, kemudian LA HAMIDA menemui Penggugat diPasarwajo dan menyampaikan rasa terima kasih kepada Penggugat karena telah meminjamkan kintalnya kepada dirinya (LA HAMIDA). Sehingga LA HAMIDA pun bersama keluarganya berpindah ke rumah barunya di desa Wining. Tetapi pada saat itu rumah panggung milik LA HAMIDA belum dibongkar;
8. Bahwa pada tahun 1991 ketika hari libur kerja, Penggugat pergi ke Kabungka berkunjung ke mertua, Penggugat melihat rumah panggung LA HAMIDA belum dibongkar kemudian Penggugat menemui LA HAMIDA dan menanyakan mengapa rumah panggungnya belum dibongkar, atas pertanyaan itu, LA HAMIDA menjawab bahwa rumah panggung itu sudah dibeli oleh LAODE SURUMADANI (Tergugat I) untuk dia jadikan kandang ayam sehingga dirinya (LA HAMIDA) tidak membongkarnya. Atas penyampaian LA HAMIDA tersebut sehingga Penggugat pamit kembali ke rumah panggung yang dihuni oleh mertuanya ;
9. Bahwa pada tahun 1996 Penggugat berkunjung kembali ke Kabungka/Wining, rumah panggung LA HAMIDA yang dibeli oleh LAODE SURUMADANI masih berdiri tegak diatas tanah tersebut, pada waktu itu Penggugat hanya membersihkan dan memangkas rumput-rumput yang ada, serta membersihkan rumput yang memanjat pohon pisang dan tanaman lainnya yang berada dibelakang rumah panggung tersebut;
10. Bahwa Penggugat terus mengolah dan memiliki tanah tersebut namun pada tahun 2001 Tergugat I telah membongkar rumah panggung yang dibelinya dari LA HAMIDA tersebut, namun ketika Penggugat sedang membersihkan rumput diatas tanah miliknya itu, tiba-tiba datang Tergugat I marah-marah dan mengancam kepada Penggugat bahwa “tanah itu tanahku, saya sudah beli. mendengar pernyataan itu sehingga Penggugat mendatangi LA HAMIDA dikediamannya dan menanyakan kepada La Hamida apakah LA HAMIDA menjual rumah dengan tanahnya atau hanya rumahnya saja, mendengar pertanyaan itu La HAMIDA dengan kondisi

Halaman 4 dari 27 halaman putusan No.17/PDT/2018/PT KDI



sakit berkata bahwa dirinya hanya menjual rumah tidak menjual kintal karena itu kintalmu (kintal/tanah milik Penggugat) ;

11. Bahwa dengan pernyataan Sdr. LA HAMIDA tersebut Penggugat berharap masalah selesai, akan tetapi Tergugat I tetap bersikeras dan langsung mendirikan lagi rumah panggung diatas tanah/kintal milik penggugat tersebut dan bahkan menambah ukuran tanah sebagian belakang untuk mendirikan dapur, dengan cara menebang tanaman jambu jene3 milik Penggugat. Tergugat I juga mengatakan kepada Penggugat bahwa *"saya sudah beli kintal itu dan kamu harus ikut saja, jangan banyak mulutmu"*, mendengar perkataan dari Tergugat I, sehingga membuat Penggugat menjadi serba salah dan takut untuk bertindak, karena Tergugat I adalah seorang yang selalu mengintimidasi dan mengancam orang termasuk Penggugat, maka atas sikap Tergugat I tersebut sehingga Penggugat membiarkan untuk sementara tidak menyapa Tergugat agar disuatu waktu Tergugat I sadar dan untuk kemudian akan memberikan tanah yang dikuasainya itu kepada Penggugat sebagai pemiliknya ;
12. Bahwa pada tahun 2014 tanpa sepengetahuan dan seizin dari Penggugat, tiba-tiba Tergugat II menebang pohon jambu Jene milik Penggugat dan mendirikan pondasi rumah diatas tanah/kintal milik Penggugat tersebut, Penggugat mendatangi Tergugat II dan menanyakan mengapa mendirikan pondasi rumah diatas pekarangan Penggugat, Tergugat II menjawab bahwa dirinya telah membeli tanah pekarangan dari mertuanya ( Tergugat I) seharga Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah), atas pernyataan Tergugat II tersebut membuat Penggugat semakin tidak mengerti dengan penguasaan tanah miliknya oleh Tergugat I dan Tergugat II; atas tindakan Para Tergugat, Penggugat merasa seperti dipermainkan oleh Para Tergugat ;
13. Bahwa pada awal tahun 2015, Penggugat menemui Tergugat II, dengan menyampaikan bahwa tanah milik Penggugat yang ditempati Tergugat II akan segera diambil kembali oleh Penggugat untuk mendirikan bangunan rumah. Mendengar penjelasan yang disampaikan oleh Penggugat, Tergugat II langsung marah-marah dan mengatakan kepada Penggugat bahwa *"jangan baku urus dengan saya tapi kamu baku urus dengan bapak ode (Tergugat I)"* Sehingga pada saat itu Penggugat mengadukan ke Pemerintah desa wining (Turut Tergugat I). dikantor desa Penggugat menyampaikan kepada para Tergugat *"bagaimana bisa kalian katakan bahwa tanah itu milik kalian sedangkan tanah itu milik saya, dan lagi pula kalian (Laode Surumadani) saya tidak pernah jual tanah kepada kalian*

Halaman 5 dari 27 halaman putusan No.17/PDT/2018/PT KDI





atau kepada orang lain, La Hamida saja dia pinjam tanah itu bukan dia beli, sedangkan kalian itu hanya beli rumah panggung miliknya La Hamida, terus dari mana kalian dapat tanah itu? Mendengar perkataan Penggugat tersebut, sehingga pihak Turut Tergugat I (Kepala Desa bernama LA BUDI) menanyakan kepada Tergugat I tentang bukti surat ataupun bukti lainnya, tetapi Tergugat I tidak dapat memperlihatkan/menunjukkan bukti-bukti yang diminta oleh pihak Turut Tergugat I, apalagi LA HAMIDA sudah almarhum sehingga sulit untuk dikonfirmasi. Mendengar perkataan itu Tergugat II beserta istrinya mengatakan dengan kata-kata kasar yang ditujukan kepada Penggugat “ kalian itu rakus tanah, kalau mau ambil tanahmu bayar dulu pondasi rumahku dua miliar, dan Tergugat I mengancam dan mengatakan kata-kata kasar kepada Penggugat yakni “ kamu rakus tanah dan nanti kamu dan semua keluargamu hancur lebur”, kamu mau bawa saya kemana, saya ikut saja, saya musti menang karena saya pake sistem Jepang. Maka dalam pertemuan di kantor desa Wining tersebut tidak ada penyelesaian”. mendengar kata-kata dari Para Tergugat tersebut, tidak ada pilihan lain sehingga Penggugat yang merupakan subyek yang awam hukum kemudian mengajukan pengaduan ke Polisi, namun pihak polisi mengatakan bahwa itu perdata bukan ranah polisi, nanti ajukan saja kepengadilan Negeri Pasarwajo, nanti kemudian ada putusan Pengadilan baru kami “Polisi” lihat putusannya dan akan bertindak;

14. Bahwa pada tahun 2015 ada pemberitahuan dari pemerintah Desa Wining (Turut Tergugat I) bahwa ada PRONA dari BPN Buton (turut Tergugat II), bagi yang belum memiliki sertifikat, disarankan untuk mendaftar melalui Pemerintah Desa, bagi mereka yang ikut sebagai peserta akan dikenakan biaya Rp.250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) perorangnya. Maka atas informasi dari pihak pemerintah Desa tersebut sehingga Penggugat ikut mendaftar sebagai peserta PRONA, adapun surat-surat keterangan pihak Turut Tergugat I yang membuatnya, peserta PROANA hanya tandatangan saja didalam surat keterangan itu, namun ketika Pihak Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II turun kelokasi melakukan pengukuran tanah, pihak Turut Tergugat mengukur tanah yang ditunjuk oleh Tergugat II, ternyata tanpa sepengetahuan Penggugat sebagai pemilik tanah, Tergugat II secara diam-diam juga mengikut PRONA yang diadakan oleh Turut Tergugat tersebut dan meminta agar Penggugat harus bertandatangan batas pada tergugat II, maka dihadapan para Turut

Halaman 6 dari 27 halaman putusan No.17/PDT/2018/PT KDI



Tergugat, Penggugat mengajukan keberatan secara lisan dan tidak mau bertanda tangan, Penggugat menyampaikan keberatan Agar tanah yang ukur oleh para Turut Tergugat atas nama Tergugat II harus dibatalkan karena tanah itu adalah merupakan tanah milik Penggugat;

15. Bahwa atas keberatan Penggugat tersebut sehingga pihak Turut Tergugat I menyampaikan kepada Penggugat bahwa karena ada masalah tentang tanah yang dikuasai oleh Tergugat II, maka harus dibatalkan untuk mengikuti kegiatan PRONA, mendengar hal tersebut Penggugat protes dengan frasa kata “ tidak bisa seperti itu” kemudian pihak Turut Tergugat I (kepala Desa Wining bernama LA BUDI) menyampaikan kepada Penggugat *bahwa harus tanda tangan batas kepada Tergugat II, jika Penggugat tidak tandatangan batas pada Tergugat II maka akan dibatalkan sebagai peserta PRONA, lagi pula ini hanya persoalan tekhnis saja.* maka atas tekanan tersebut sehingga Penggugat secara terpaksa bertandatangan batas kepada tergugat II, sehingga kemudian Penggugat yang pada waktu sebagai peserta PRONA atau Pemohon yang mengajukan sertifikat atas tanah miliknya secara keseluruhan termasuk yang dikuasai oleh Tergugat II tidak bisa diukur semua. yang bisa dilakukan/diukur adalah hanya tanah yang dikuasainya yakni tanah yang berdiri diatasnya sebuah rumah milik Penggugat saja;

16. Bahwa adapun tanah pekarangan milik Penggugat yang dikuasai oleh Tergugat I dan sekarang dikuasai oleh Tergugat II adalah berukuran  $\pm 17 \times 16 = \pm 272 \text{ m}^2$ ;

17. Bahwa Adapun tanah milik Penggugat yang dikuasai oleh TERGUGAT II, kemudian dibuatkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00305/ Wining Luas  $259 \text{ m}^2$  Surat Ukur Tanggal 13 maret 2015 No. 100/Wining/2015. Yang diterbitkan pada tanggal 24 April 2015, atas nama ZUNARDI (TERGUGAT II) yang terletak di Desa Wining, Kec. Pasarwajo, Kab. Buton. Batas-batasnya sebagai berikut:

- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Syarifuddin (Penggugat);
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Syarifuddin (Penggugat) ;
- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah R. Bali ;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Poros

Selanjutnya mohon disebut sebagai **OBYEK SENGKETA**;

18. Bahwa tindakan Para Tergugat yakni Tergugat I yang hanya membeli rumah panggungmilik La Hamida, tetapi Tergugat I tetap menguasai dan menempati tanah milik Penggugat dan kemudian dalam perkara a quo

Halaman 7 dari 27 halaman putusan No.17/PDT/2018/PT KDI



sekarang dikuasai oleh Tergugat II, tanpa dasar dan tanpa asal usul hak yang sah adalah merupakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM;

19. Bahwa tindakan Tergugat II yang menguasai tanah milik Penggugat tanpa dasar dan tanpa asal usul hak yang sah adalah merupakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM;

20. Bahwa perbuatan PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat yang sehingga termasuk Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana pada pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata:

“ Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut”;

21. Bahwa perbuatan Turut Tergugat I yang membuatkan surat keterangan atas tanah yang dikuasai Tergugat II dan menekan Penggugat untuk tetap bertandatangan batas pada Tergugat II adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad);

22. Bahwa Perbuatan Turut Tergugat II yang menerbitkan Sertifikat Tanah Hak milik (SHM) Nomor: 00305/ Wining/2015 Luas 259 m<sup>2</sup> sebagaimana dalam surat ukur tanggal 13 Maret 2015 No 100/Wining/2015 dengan Nomor Identifikasi bidang tanah (NIB) 21.03.16.08.00338 atas nama ZUNARDI adalah merupakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM (Onrechtmatigedaad);

23. Bahwa tindakan hukum Turut Tergugat tersebut telah melanggar Azas-Azas Umum Pemerintahan yang Baik terutama Azas kecermatan dan hati-hati dalam menerima permohonan Pemohon pendaftaran tanah, sepatutnya Turut Tergugat II harus melakukan tahapan pengumuman sebagaimana dimaksud Pasal 26 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, namun Turut Tergugat tidak melakukan pengumuman tersebut, yang sehingga atas tindakan Turut Tergugat tersebut menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT sebagai Pemilik Tanah yang sah.

24. Bahwa segala hubungan hukum atau dokumen yang dibuat oleh PARA TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT yang berhubungan dengan Tanah obyek sengketa tersebut adalah CACAT HUKUM serta BATAL DEMI HUKUM dengan segala konsekuensinya ;

25. Bahwa secara “ Mutatis-Mutandis” surat-surat, dokumen ataupun Sertifikat Tanah yang dimiliki oleh PARA TERGUGAT yakni TERGUGAT II adalah

Halaman 8 dari 27 halaman putusan No.17/PDT/2018/PT KDI





menjadi tidak sah dan batal demi hukum serta mohon agar Pengadilan negeri Pasarwajo memerintahkan kepada pihak Turut Tergugat I untuk mencabut sertifikat atas Tanah obyek sengketa yang diterbitkannya;

26. Bahwa atas penguasaan tanah obyek sengketa oleh Para Tergugat adalah merupakan tindakan yang sangat merugikan Penggugat, sehingga untuk itu Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pasarwajo untuk meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terlebih dahulu terhadap Tanah obyek sengketa tersebut dengan bangunan rumah permanen milik Tergugat II yang berdiri di atasnya;

27. Bahwa selain kerugian yang tersebut diatas, penggugat juga telah mengalami kerugian atas penguasaan obyek sengketa oleh Tergugat I dan Tergugat II, Bahwa adapun tanah obyek sengketa yang dikuasai oleh Para Tergugat tersebut dapat menimbulkan kerugian bagi Penggugat, karena jika Penggugat menyewakan tanah tersebut dapat menghasilkan uang Rp.5.000.000,-(lima juta pertahunnya), sedangkan para Tergugat menguasai tanah obyek sengketa dari tahun 2001 (Tergugat I) sampai sekarang (tergugat II) yakni tanah obyek sengketa dikuasai selama 16 tahun maka kerugian Penggugat selama 16 tahun adalah Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah), maka masing-masing membayar sebanyak Rp. 5.000.000 (lima Juta Rupiah) setiap tahunnya sejak tergugat I dan kemudian Tergugat II menguasai tanah obyek sengketa sampai putusan perkara ini ini mempunyai putusan hukum yang tetap;

28. Bahwa untuk menjamin agar Para Tergugat dan Turut Tergugat memenuhi isi putusan atas perkara ini, mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Pasarwajo untuk membebankan uang Paksa (*dwangsom*) kepada Para Tergugat sebesar Rp. 1.000.000,-(satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan apabila Para Tergugat tidak memenuhi isi Putusan dalam perkara ini, terhitung sejak Putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap sampai dengan dilaksanakannya Putusan perkara ini oleh Para Tergugat;

29. Bahwa sebelum gugatan diajukan, Penggugat telah mengajak Tergugat I dan II untuk menyelesaikan perkara ini secara kekeluargaan (musyawarah secara kekeluargaan) akan tetapi Tergugat I dan II tidak pernah menanggapi secara serius apa yang telah diajukan oleh Penggugat dan bahkan Tergugat I dan II cenderung mengabaikan untuk tidak mau menyelesaikan secara kekeluargaan, maka tidak ada jalan lain kecuali



menyerahkan perkara ini kepada Pengadilan Negeri Pasarwajo untuk memeriksa dan memutuskan perkara ini;

30. Bahwa gugatan Penggugat di dasari bukti-bukti yang jelas dan dapat dipertanggung jawabkan menurut hukum dan kebenaran. untuk itu, mohon kiranya kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Pasarwajo dan atau Majelis Hakim yang memeriksa Perkara ini untuk berkenaan menjatuhkan Putusan Serta-Merta (***Uitverbaar bij voorraad***), meskipun ada upaya hukum verzet, Banding maupun Kasasi, yang diajukan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat maupun pihak lainnya;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pasarwajo untuk berkenaan memanggil Para Pihak guna memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini, dengan **AMAR PUTUSAN**, sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) yang dilakukan/diletakkan oleh pengadilan Negeri Pasarwajo terhadap :
  - Atas tanah **obyek sengketa** yang dikuasai oleh Tergugat II berupa bangunan rumah permanen yang berdiri diatasnya, yang tersebut dalam sertifikat tanah (SHM) Nomor: 00305/ Wining Luas 259 m<sup>2</sup> Surat Ukur Tanggal 13 maret 2015 No. 100/Wining/2015. Tanggal terbit sertifikat pada tanggal 24 April 2015 atas nama ZUNARDI terletak di Desa Wining, Kec. Pasarwajo, Kab. Buton. dengan batas-batas sebagai berikut :
    - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Syarifuddin (Penggugat)
    - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Syarifuddin (Penggugat)
    - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah R. Bali
    - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Poros
3. Menyatakan secara hukum bahwa tanah Obyek Sengketa adalah merupakan bagian dari tanah milik Penggugat yang diperoleh sejak tahun 1973 dengan cara beli dari tanah milik WA IZI seharga Rp.3000 (tiga ribu rupiah) dan WA BABUA seharga Rp.7000 (tujuh ribu rupiah), sebagaimana posita poin 2 tersebut diatas ;
4. Menyatakan secara hukum bahwa penguasaan tanah milik Penggugat oleh Tergugat I sekarang Tergugat II atas tanah obyek sengketa adalah merupakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM (*Onrechtmatigedaad*) yang merugikan Penggugat;

Halaman 10 dari 27 halaman putusan No.17/PDT/2018/PT KDI



5. Menyatakan secara hukum bahwa perbuatan hukum antara Tergugat II dan Turut Tergugat I mengenai surat-surat berupa surat keterangan yang dibuat oleh Turut Tergugat I atas nama Zunardi (tergugat II) yang didasari dengan keterangan yang tidak jelas, tidak mempunyai kekuatan hukum adalah batal demi hukum dengan segala konsekwensinya;
6. Menyatakan secara hukum bahwa Turut Tergugat I telah ikut melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena tindakannya merugikan Penggugat, sehingga surat-surat yang dibuat oleh Turut Tergugat I adalah BATAL DEMI HUKUM;
7. Menyatakan secara hukum bahwa Turut Tergugat II telah ikut melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena merugikan Penggugat, sehingga sertifikat yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II adalah BATAL DEMI HUKUM
8. Menyatakan Tidak Sah dan Berharga secara hukum atas sertifikat yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II serta memerintahkan kepada Turut Tergugat II untuk mencabut Sertifikat yang diterbitkannya berupa:
  - sertifikat tanah hak milik (SHM) Nomor: 00305/ Wining Luas 259 m<sup>2</sup> Surat Ukur Tanggal 13 maret 2015 No. 100/Wining/2015. Tanggal terbit sertifikat pada tanggal 24 April 2015 atas nama ZUNARDI;
9. Menghukum kepada Tergugat II untuk menyerahkan Tanah Obyek Sengketa dan menyerahkan tanpa syarat kepada Penggugat serta mengosongkan obyek sengketa, paling lambat 7 (tujuh) hari setelah Putusan atas perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan bila perlu dengan bantuan aparat kepolisian;
10. Menghukum kepada Tergugat II untuk mengosongkan obyek sengketa dan membongkar Bangunan Rumah Peramanen yang berdiri diatasnya paling lambat 7 (tujuh) hari setelah Putusan atas perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan bila perlu dengan bantuan aparat kepolisian;
11. menghukum kepada Tergugat I dan Tergugat II, untuk membayar kerugian masing-masing sebanyak Rp. 5.000.000 (lima Juta Rupiah) setiap tahunnya sejak tergugat I dan kemudian Tergugat II menguasai tanah obyek sengketa sampai putusan perkara ini mempunyai putusan yang tetap, sebagaimana Posita poin 26 ;
12. Menghukum kepada Para Tergugat untuk membayar uang Paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,-(satu juta rupiah) setiap keterlambatan pembayaran kepada Penggugat, terhitung sejak Putusan

Halaman 11 dari 27 halaman putusan No.17/PDT/2018/PT KDI



perkara ini berkekuatan hukum tetap sampai dengan dilaksanakannya Putusan perkara ini oleh Para Tergugat;

13. Menyatakan secara hukum bahwa Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (***Uit Voerbaar bij Voorraad***) meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi;
14. Menghukum Para Turut Tergugat untuk mentaati putusan dalam perkara ini;
15. Menghukum Para Tergugat untuk mentaati dan melaksanakan isi putusan perkara ini, paling lambat 7 (tujuh) hari setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap;
16. Menghukum kepada Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

**SUBSIDAIR :**

Apabila Pengadilan Negeri Pasarwajo berpendapat lain, maka mohon Putusan yang seadil-adilnya menurut hukum, kebenaran dan keadilan (***Ex Aequo et Bono***) ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II telah memberikan jawabannya yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

**I. GUGATAN PENGGUGAT GUGUR DENGAN SENDIRINYA ATAS KEHENDAK PENGGUGAT;**

- a. Bahwa gugatan Penggugat telah gugur dengan sendirinya atas kehendak penggugat sendiri, yakni berdasarkan point 28 (dua puluh delapan) pada pokoknya menyatakan "*Bahwa sebelum gugatan diajukan, Penggugat telah mengajak Para Tergugat untuk menyelesaikan perkara ini secara Kekeluargaan (Musyawarah secara Kekeluargaan) akan tetapi Para Tergugat tidak pernah menanggapi secara serius dan cenderung mengabaikan atau tidak mau menyelesaikan secara kekeluargaan*";
- b. Bahwa pada tanggal 12 November 2015, Penggugat telah membuat pernyataan yang pada pokoknya menyatakan bahwa "*Tentang batas tanah pekarangan rumah yang menjadi permasalahan antara Bapak Syarifuddin (Penggugat) dengan Bapak Zunardi (Tergugat II) telah dikembalikan pada batas semula yang sesuai dengan sertifikat yang dimiliki oleh Tergugat II yang*

Halaman 12 dari 27 halaman putusan No.17/PDT/2018/PT KDI



*telah disepakati oleh kedua belah pihak”, maka jelaslah gugatan Penggugat telah berakhir dengan sendirinya atas objek perkara dan tentulah Tergugat II menjadi berhak atas objek perkara yang nyata-nyata sudah diakui sendiri oleh Penggugat yakni dengan disebutkannya adanya Sertifikat milik Tergugat II yakni SHM Nomor : 00305 Tahun 2015 atas nama Tergugat II. (Bukti T.1);*

Oleh sebab itu berdasarkan uraian huruf (a) dan (b) di atas sudah cukup bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat sebagai konsekuensi dari tidak adanya sengketa dalam perkara ini.

## **II. PENGADILAN NEGERI PASARWAJO TIDAK BERWENANG MENGADILI PERKARA A QUO;**

Bahwa berdasarkan dalil Penggugat pada angka 24 pada pokoknya menyatakan bahwa sertifikat Nomor : 00305 Tahun 2015 adalah menjadi tidak sah dan batal demi hukum. Selanjutnya di dalam tuntutan pada point 8 meminta Pengadilan Negeri Pasarwajo untuk *“Menyatakan SHM Nomor : 00305/Wining Luas 259m<sup>2</sup> Surat Ukur tanggal 13 Maret 2015 Nomor : 100/Wining/2015. Tanggal terbit 24 April 2015 atas nama Zunardi, Tidak Sah dan Berharga secara hukum”*

Berdasarkan dalil dan permintaan amar putusan yang dinyatakan Penggugat sebagaimana dikemukakan di atas, maka Pengadilan Negeri Pasarwajo tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini. Karena sah atau tidak sahnya sertifikat Nomor : 00305/2015 tertanggal 24 April 2015 dimaksud, atas nama Zunardi BUKANLAH wewenang Pengadilan Negeri Pasarwajo untuk memutuskannya, melainkan wewenang pengadilan Tata Usaha Negara.

## **III. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (EXCEPTIO OBSCUR LIBEL);**

Bahwa gugatan Penggugat didasarkan pada SHM Nomor : 00305/2015 tertanggal 24 April 2015, sebagaimana Pasal 1365 BW yakni :

*“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya, untuk menggantikan kerugian tersebut”;*

Bahwa atas dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam petitumnya menyatakan perbuatan yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II, dan





dibantu Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum dengan tidak pernah mencantumkan kerugian apa yang ditimbulkan akibat perbuatan para Tergugat;

Gugatan Penggugat yang mendasarkan pada perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian materil dan moril kepada Penggugat, maka sudah sepantasnya Penggugat wajib mencantumkan uraian kerugian dimaksud dan pada petitumnya (tuntutan) kepada pihak yang telah merugikannya dan sepantasnya terhadap Para Tergugat diwajibkan untuk bertanggungjawab mengganti kerugian dimaksud;

Jadi terbukti dalil-dalil gugatan Penggugat tidak konsisten dan bertentangan antara dalil yang satu dengan dalil lainnya selain itu antara posita (fundamentum petendi) dengan petitum tidak konsisten satu sama lainnya. Fakta tersebut mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas (obscur libel);

Bahwa keharusan posita (fundamentum petendi) harus konsisten dengan petitum tampak dalam putusan Mahkamah Agung RI No.67/K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975 yang menegaskan sebagai berikut : “Bahwa karena petitum tidak sesuai dengan dalil-dalil gugatan (posita), maka permohonan kasasi diterima dan putusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri dibatalkan”;

Jadi walaupun Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi mengabulkan gugatan yang nyata-nyatanya petitumnya tidak sesuai atau bertentangan dengan dalil-dalil gugatan, maka Mahkamah Agung RI akan membatalkan putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi tersebut;

Pendirian yang demikian ditegaskan kembali dalam putusan Mahkamah Agung RI No. 28/K/Sip/1973 tanggal 15 November 1975 sebagai berikut :

“karena rechtsfeiten diajukan bertentangan dengan petitum gugatan harus ditolak”;

Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka terbukti dengan sah dan meyakinkan bahwa gugatan Pengugat kabur, tidak jelas atau obscur libel. Oleh karena itu Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar berkenan untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard).



**IV. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMENUHI PASAL 1365 KUH**

**Perdata;**

Bahwa Penggugat pada point 14 dalam gugatannya telah mendalilkan atau menjadikan dasar gugatannya yang pada pokoknya menyatakan :

Bahwa Tergugat II telah mesertifikatkan tanah Penggugat tanpa sepengetahuan Penggugat dan secara diam-diam juga mengikuti PORNA yang diadakan oleh BPN Buton (Turut Tergugat II).

Berdasarkan dalil Penggugat tersebut di atas, selain tidak jelas apa yang dipermasalahkan Penggugat, namun dengan didalikkannya Tergugat II telah mensertifikatkan tanah Penggugat tanpa izin dari Penggugat, maka Penggugat telah keliru dan sesat untuk melakukan suatu gugatan perdata terhadap Tergugat I dan Tergugat II, karena tidak memenuhi syarat perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud pasal 1365 KUH Perdata. Hal ini dengan dasar, bahwa sebidang tanah yang disertifikatkan oleh Tergugat II sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik No. 00305/2015 tertanggal 24 April 2015 adalah berasal dari Tergugat I, dan BUKAN berasal dari tanah Penggugat sebagaimana didalilkan Penggugat. Oleh sebab itu tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I dan II atas sebidang tanah sebagaimana tertuang dalam sertifikat Hak Milik No. 00305/2015 tertanggal 24 April 2015. Hal ini sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung tanggal 13 Desember 1958 Nomor 9064 K/Sip/1958 yang isinya “Syarat mutlak untuk menuntut seseorang didepan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara dua pihak” jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 294/K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 yang mensyaratkan : “Gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum”

Bahwa khusus untuk Tergugat II, gugatan Penggugat terhadap Tergugat benar-benar tidak memenuhi Pasal 1365 KUH Perdata, dimana tidak ada hubungan hukum antara Tergugat II dengan Penggugat, selain itu gugatan Penggugat terhadap Tergugat II adalah salah alamat dan Tergugat II adalah tidak mungkin menguasai tanah sebagaimana dimaksud dalam perkara a quo karena pemiliknya sudah jelas sebagaimana dituangkan dalam Sertifikat No. 00305/2015 tertanggal 24 April 2015 ;

**V. TIDAK JELAS OBJEK GUGATAN PENGGUGAT;**

Halaman 15 dari 27 halaman putusan No.17/PDT/2018/PT KDI



Dalam gugatannya Pengugat mendalilkan bahwa objek sengketa adalah tanah yang berukuran 259 m<sup>2</sup> yang berbatas sepadan :

- sebelah Utara : dengan tanah **R. Bali** ;
- sebelah Selatan : dengan **Jalan Poros** ;
- sebelah Timur : dengan **tanah Syarifuddin (Pengugat)** ;
- sebelah Barat : dengan **tanah Syarifuddin (Pengugat)**.

Adalah keliru apabila Para Pengugat mendalilkan bahwa objek perkara adalah tanah dari sertifikat HM Nomor : 00305 tahun 2015, karena tanah Hak Milik Nomor : 00305 tahun 2015 atas nama Tergugat I berbatasan sepadan;

- sebelah Utara : dengan **Jalan Poros** ;
  - sebelah Timur : dengan **tanah Syarifuddin (Pengugat)**,
  - sebelah Selatan : dengan **tanah Syarifuddin (Pengugat)** ;
  - sebelah Barat : **dengan R. Bali**

Berdasarkan uraian tersebut tersebut nyata sekali objek gugatan Pengugat kabur dan tidak jelas. Karena itu gugatan penggugat adalah batal demi hukum atau sekurang-kurang dinyatakan tidak diterima.

#### **VI. PETITUM PENGUGAT TIDAK JELAS;**

Bahwa berdasarkan uraian dan alasan-alasan hukum sebagaimana diatas, bahwa Pengugat tidak mempunyai hak dan kualitas sebagai Pengugat dalam perkara a quo, dengan Gugatan tidak jelas dan kabur (obscuur libel), maka dengan demikian Gugatan Pengugat telah tidak memenuhi persyaratan formil, sehingga Gugatan Pengugat haruslah **TIDAK DAPAT DITERIMA** (Niet Onvankelijk verklaard).

#### **DALAM POKOK PERKARA**

Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Pengugat kecuali dalil-dalil yang diakui dengan tegas kebenarannya oleh Tergugat;

Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh Tergugat dalam Eksepsi di atas mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan (integral) dengan dalil-dalil dalam pokok perkara;

Bahwa Tergugat I dan II tidak akan menanggapi dalil-dalil Pengugat yang tidak berkaitan dengan objek perkara.

#### **Tanggapan Terhadap Dalil Point 1, 17, 22 Gugatan Pengugat :**

Halaman 16 dari 27 halaman putusan No. 17 / P / 2019 / PT. 3 / MA



Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil point 1 Gugatan Penggugat yang menyatakan : “Bahwa Penggugat Pemilik Tanah dengan ukuran  $\pm 1.595 \text{ m}^2$  yang terletak di Desa Wining, Kecamatan Pasarwajo, Kabupaten Buton, dan tanah tersebut dinyatakan sebagian dari sebidang tanah yang tertuang dalam sertifikat No. 00305/2015 tertanggal 24 April 2015, atas nama Tergugat II sebagaimana didalilkan para penggugat pada point 17 dalam gugutannya.

Bantahan dan Penolakan Tergugat tersebut berdasarkan pada dali-dalil sebagai berikut :

1. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan mempunyai sebidang tanah dengan ukuran  $\pm 1.595$ , diperoleh pada tahun 1973 yang dibeli dari WA IZI dengan ukuran  $\pm 17 \times 35 = \pm 595 \text{ m}^2$  dan WA BABUA dengan ukuran  $\pm 20 \times 50 = \pm 1.000 \text{ m}^2$ ;
2. Bahwa sebidang tanah sebagaimana tertuang dalam sertifikat No. 00305/2015 tertanggal 24 April 2015 atas nama Tergugat II, diperoleh Tergugat II dari tanah milik Tergugat I yang ia beli dari LA HAMIDA pada tahun 1985;
3. Bahwa selama ini Tergugat I hingga tahun 2014 terus membayar Pajak, (Bukti T.2);
4. Bahwa kemudian tanah yang dibeli dari LA HAMIDA oleh Tergugat I dialihkan haknya kepada Tergugat II, dan tanah tersebutlah yang kemudian disertifikatkan Tergugat II tanah yang sekarang dengan sertifikat HM Nomor : 00305/2015 tertanggal 24 April 2015, (Bukti T.3);
5. Bahwa selama ini permasalahan yang muncul antara Penggugat dengan Para Tergugat hanya sebatas Tapal Batas Pekarangan Rumah, bukan Hak Milik, namun hal tersebut telah selesai dimediasi pada tanggal 12 November 2015, Penggugat telah membuat pernyataan yang pada pokoknya menyatakan bahwa “*Tentang batas tanah pekarangan rumah yang menjadi permasalahan antara Bapak Syarifuddin (Penggugat) dengan Bapak Zunardi (Tergugat II) telah dikembalikan pada batas semula yang sesuai dengan sertifikat yang dimiliki oleh Tergugat II yang telah disepakati oleh kedua belah pihak*”, maka jelaslah gugatan Penggugat telah berakhir dengan sendirinya atas objek perkara dan tentulah Tergugat II menjadi berhak atas objek perkara yang nyata-nyata sudah diakui sendiri oleh Penggugat yakni dengan disebutkannya adanya Sertifikat milik Tergugat II yakni SHM Nomor : 00305 Tahun 2015 atas nama Tergugat II. (Bukti T.1);



6. Bahwa selain yang telah Tergugat I dan II kemukakan dalam eksepsi, bahwa batas sepadan tanah yang diakui Penggugat sebagai miliknya adalah bersepadan dengan:
  - a. sebelah Utara dengan tanah **R. Bali**
  - b. sebelah Selatan dengan **Jalan Poros**
  - c. sebelah Timur dengan **tanah Syarifuddin (Penggugat)** dan
  - d. sebelah Barat berbatas dengan **tanah Syarifuddin (Penggugat)**.
7. Batas sepadan tanah yang dijadikan objek perkara oleh para penggugat tersebut tidak jelas dasarnya, menurut rekaan para penggugat saja. Selain itu batas sepadan yang didalilkan para Penggugat tidak sama dengan batas sepadan tanah HM Nomor : 00305 Tahun 2015;
8. Bahwa berdasarkan uraian Tergugat I dan II di atas, maka adalah tidak benar dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat II telah mensertifikatkan tanah Penggugat seluas 259 M<sup>2</sup>;
9. Bahwa dalil Penggugat yang mengaku mempunyai sebidang tanah seluas  $\pm 1.595 \text{ m}^2$  dengan dasar pembelian dari diperoleh pada tahun 1973 yang dibeli dari WA IZI dengan ukuran  $\pm 17 \times 35 = \pm 595 \text{ m}^2$  dan WA BABUA dengan ukuran  $\pm 20 \times 50 = \pm 1.000 \text{ m}^2$ , tentulah harus dibuktikan terlebih dahulu kebenarannya dan siapa-siapa yang menjadi saksinya atau hanya cerita dongeng Penggugat belaka.

Bahwa dalil Penggugat tersebut bukanlah serta merta membuktikan bahwa penggugat sebagai pemilik tanah sebagai di dalilkannya dalam surat gugatannya yang merupakan bagian dari tanah milik Tergugat II yang sah, apalagi sudah diberikan pengakuan haknya oleh negara melalui SHM Nomor : 00305 Tahun 2015. Dalam hubungan ini, Penggugat hanya menyebutkan pernah meminjamkan kepada tanah kepada LA IPO NAWI, LA PANDO kemudian LA HAMIDA tetapi tidak jelas tanah yang mana yang dipinjamkan dan berapa luas tanah dipinjamkan serta terletak di lokasi mana tanah yang pinjamkan tersebut.

Selain itu kalau pun benar Penggugat pernah Meminjamkan tanah tersebut, tentulah tidak ada hubungannya dengan sebidang tanah milik Tergugat II sebagaimana tertuang dalam SHM Nomor : 00305 Tahun 2015, karena tanah yang sekarang Tergugat II miliki dengan sah diperoleh dari Tergugat I.

Bahwa berdasarkan hal yang telah kami kemukakan di atas, maka Gugatan yang diajukan Penggugat tidak didasarkan pada kenyataan yang sebenarnya dan mengada-ada, sedangkan yang dipermasalahkan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum. Penggugat tidak mampu menunjukkan secara

Halaman 18 dari 27 halaman putusan No.17/PDT/2018/PT KDI





hukum, mana perbuatan Tergugat I dan II yang dinyatakan sebagai melanggar hukum. Oleh sebab itu tidak benar dalil Penggugat yang mendalilkan Tergugat telah mensertifikatkan tanah para Penggugat, setidaknya seluas 259 M<sup>2</sup> sebagaimana dalilkan Penggugat. Sebidang tanah sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Nomor Nomor : 00305 Tahun 2015 atas nama Tergugat II adalah berasal dari pembelian Tergugat I dari LA HAMIDA.

Bahwa berdasarkan hal yang telah kami uraian di atas, maka teranglah, bahwa tidak ada hak Penggugat yang dilanggar oleh Tergugat I dan II. Sebaliknya Penggugat yang tidak mengetahui asal usul sebidang tanah milik Tergugat dengan SHM Nomor : 00305 Tahun 2015. Oleh karena itu kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menolak gugatan Penggugat seluruhnya.

Bahwa dengan telah diterbitkannya Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat II oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional maka Para Tergugat telah mempunyai kekuatan hukum yang pasti dan menjadi surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat secara hukum. Bahwa terhadap tanah sertifikat hak milik a quo telah pula sebagai hak tanggungan pada Bank Pembangunan daerah, sehingga tidak beralasan hukum untuk diletakkan sita jaminan.

Berdasarkan uraian-uraian, penjelasan-penjelasan hukum yang didukung dengan dalil-dalil hukum sebagaimana yang telah Tergugat I dan II jelaskan diatas, maka beralasan hukum jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pasarwajo yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memberikan Putusan yang amarnya sebagai berikut :

**Primair :**

1. Menerima Eksepsi Tergugat seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak memenuhi persyaratan formil;
3. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);
4. Menyatakan gugatan Penggugat tidak beralasan, terhadap sebagian tanah Tergugat II sebagaimana tertuang dalam SHM Nomor : 00305 Tahun 2015 atas nama Tergugat II;
5. Menghukum Pengugat membayar seluruh biaya perkara;



**Subsida:**

Atau bilamana Pengadilan Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat II telah memberikan jawabannya yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

**I. DALAM EKSEPSI:**

**GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS ;**

1. Bahwa Obyek gugatan berupa tanah seluas 259 M2 (dua ratus lima puluh Sembilan meter persegi) dengan batas sebagai berikut :

- Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah SYARIFUDDIN ;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah SYARIFUDDIN ;
- Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah R.BALI ;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Poros ;

Bahwa Objek gugatan Seluas 259 M2 (dua ratus lima puluh Sembilan meter persegi) sangat kabur dan tidak jelas, karena sesuai data otentik Gambar Ukur yang ditanda tangani oleh Para Pihak yang berbatasan atau yang berkepentingan dan diketahui oleh RAHIM.K.Selaku Kepala Desa Winning dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan JALAN ;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah SYARIFUDDIN ;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah ZAIDA ;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah ZAIDA ;

Bahwa Obyek Gugatan sebagaimana diuraikan diatas, pada hemat kami sangat kabur dan tidak jelas karena tidak sesuai dengan fakta di lapangan, sehingga gugatan Penggugat dinyatakan harus ditolak ;

**II. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh Turut Tergugat II dalam perkara ini ;



2. Bahwa keseluruhan yang tercantum dalam Eksepsi tersebut diatas secara mutatis mutandi dianggap telah temuat dalam pokok perkara ini, oleh karenanya tidak perlu diulangi lagi ;
3. Bahwa Penggugat telah mengetahui dan mengakui sertifikat Hak Milik Nomor 00305/Desa Winning/2015 atas nama ZUNARDI. Karena pada saat Permohonan Sertifikat Hak Milik Melalui kegiatan Proyek Nasional Agraria (PRONA) tahun 2015 Desa Winning merupakan salah satu Desa yang memperoleh Program PRONA dimana seluruh bidang-bidang tanah masyarakat yang belum terdaftar mempunya Hak yang sama untuk mendaftarkan Haknya ;
4. Bahwa Penggugat dalam proses Pendaftaran tanah telah mengakui Kepemilikan tanah Turut Tergugat II dibuktikan dengan Surat Pernyataan tertanggal 04 Maret 2015 yang mana Penggugat bertandatangan sebagai saksi dan disurat berupa Gambar Ukur Nomor : 162/2015 tertanggal 09 Maret 2015 dipersetujuan batas bidang tanah, Penggugat bertandatangan pada batas sebelah timur yang diketahui oleh Kepala Desa Winning dimana pada saat petugas ukur melakukan pengukuran batas bidang tanah Penggugat sendiri yang menunjukkan batas bidang tanah Tergugat II ;
5. Bahwa dalam gugatan Penggugat halaman 6 (enam) Nomor 22 (dua puluh dua) yang menyatakan bahwa Turut Tergugat II telah melanggar azas-aas Pemerintahan Yang Baik terutama Azas Kecermatan dan hati-hati dalam menerima permohonan Pendaftaran Tanah adalah tidak benar, karena proses Penerbitan Sertifikat Tanah adalah tidak benar, karena proses penerbitan Sertifikat dilakukan melalui Pemberian Hak, bukan melalui Proses Pengakuan hak sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 26 ayat 1 dan ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah bahwa Penggugat telah salah menafsirkan dan memposisikan Peraturan Pemerintah tersebut diatas yang dalam salah satu pasalnya memuat tahapan Pengumuman. Pengumuman sebagaimana tersebut dalam pasal 26 ayat 1 dan ayat 2 tersebut diatas diperuntukkan untuk tanah-tanah adat ;

Proses Penerbitan Sertifikat Hak Milik nomor 00305/Winning/2015 atas nama Tergugat II dilakukan melalui Proses Pemberian Hak sesuai dengan Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan lebih lanjut

Halaman 21 dari 27 halaman putusan No.17/PDT/2018/PT KDI



diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan ;

Bahwa Permohonan Pendaftaran Tanah yang diberikan kepada Pemohon (ZUNARDI) untuk mendapatkan Sertifikat Hak Milik atas Tanah, telah dilakukan sesuai prosedur sebagaimana diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2010 tentang Standar Operasional Pelayanan Pertanahan yang tahapannya sebagai berikut ;

1. Pemohon menyerahkan dokumen/berkas permohonan melalui loket dan petugas loket menerima dan memeriksa kelengkapan dokumen/berkas permohonan tersebut, selanjutnya didaftarkan pada daftar isian yang ada pada Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Buton dan dibuatkan Surat Perintah setor dan Surat Tugas kepada Petugas Ukur untuk pelaksanaan pengukuran dilapangan atas bidang tanah yang dimohon oleh Pemohon ;
2. Petugas Ukur melakukan kegiatan sesuai Ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997, tentang Pelaksanaan Pendaftaran Tanah, dengan melakukan perasiapan berupa mengumpulkan data-data bidang tanah yang tela terdaftar yang berada disekitar bidang tanah yang dimohon, setelah itu berangkat kelapangan dan melaporkan rencana kegiatannya kepada kepada desa/lurah setempat terkait pelaksanaan pengukuran bidang tanah yang dimohon hak dengan persetujuan para pihak pemilik tanah yang berbatasan langsung dengan bidang tanah yang akan diukur tersebut dan sebagai tanda persetujuan para pihak yang berbatasan tersebut, mereka memberikan tanda tangan persetujuan pada lembaran Gambar ukur yang disediakan dari Kantor Pertanahan, selanjutnya setelah itu baru petugas ukur melakukan pengukuran sesuai ketentuan tekni Kadasteral ;
3. Data-data hasil pengukuran dituangkan dalam Gambar Ukur, berupa data pengukuran, gambar bidang tanah dan peta situasi lokasi bidang tanah, Gambar Ukur diperiksa oleh Kepala Sub Seksi pengukuran dan Pemetaan, selanjutnya didaftarkan dan diberi Nomor dan tanggal Surat ukur, selanjutnya Surat Ukur diserahkan kepada Kepala Seksi untuk ditandatangani ;



4. Tahapan berikutnya adalah dokumen berkas permohonan dan Surat Ukur diserahkan kepada Panitia Pemeriksa Tanah yang melaksanakan tugasnya sebagaimana diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 tahun 2007, tentang susunan dan Tugas Panitia Pemeriksa Tanah, untuk dilakukan pemeriksaan lapangan oleh Tim Panitia Pemeriksa Tanah yang terdiri dari kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah selaku Ketua merangkap anggota serta anggota lainnya yang terdiri dari Kepala Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan, Kepala Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan dan kepala Desa/Lurah setempat ;
5. Hasil pemeriksaan Lapangan oleh Tim Panitia Pemeriksa Tanah menjadi bahan sidang Panitia Pemeriksa Tanah yang dituangkan dalam Risalah Panitia Pemeriksa Tanah yang ditandatangani oleh Ketua dan semua anggota serta sekretaris panitia pemeriksa tanah ;
6. Selanjutnya berdasarkan Risalah Panitia pemeriksa Tanah tersebut diatas, oleh Kepala Sub Seksi Penetapan Hak membuat draft Surat keputusan Kepala Kantor Pertanahan dan draft surat keputusan tersebut diperiksa oleh Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah dan selanjutnya dimintakan persetujuan kepada Kepala kantor Pertanahan sebelum difinalkan ;
7. Setelah draft Surat Keputusan Kepala kantor tentang pemberian Hak Atas Tanah kepada Pemohon, disetujui oleh Kepala Kantor, dibuatkan Surat keputusan yang ditanda tangani oleh Kepala Kantor Pertanahan selaku Pejabat Tata Usaha Negara, inilah yang seharusnya menjadi obyek gugatan dalam suatu perkara Tata Usaha Negara ;
8. Bahwa sertifikat sebagai tanda tanda bukti hak atas tanah, hanyalah tindak lanjut dari kegiatan pendaftaran tanah yang status hak atas tanah (obyek) dan hubungan hukum antara bidang tanah dengan pemegang hak atas tanah (subyek) telah diputuskan dalam surat keputusan kepala kantor pertanahan tentang pemberian status hak atas tanah kepada seseorang yang berhak atas tanah tersebut ;

Berdasarkan jawaban/tanggapan yang Turut Tergugat II uraikan tersebut diatas, maka Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut ;





1. Menyatakan syah sertifikat Hak Milik Nomor 00305/Winning/2015 atas nama ZUNARDI ;
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya dan membebaskan kepada Penggugat semua biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Bilamana Majelis Hakim berpendapat lain, maka Turut Tergugat II mohon keputusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Pasarwajotelah menjatuhkan putusan tanggal 15 Januari 2018 Nomor : 12/Pdt.G/2017/PN.Psw, yang amarnya sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II ;

**DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 3.316.000,- (tiga juta tiga ratus enam belas ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Relas Pemberitahuan Putusan Pengadilan Negeri Pasarwajo Nomor 12/Pdt.G/2017/PN Psw tanggal 26 Januari 2018, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Pasarwajo, menerangkan bahwa isi putusan Pengadilan Negeri Pasarwajo tersebut telah diberitahukan kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta pernyataan permohonan banding Nomor 12/Pdt.G/2017/PN Psw tanggal 29 Januari 2018, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pasarwajo, menerangkan bahwa Kuasa Pembanding telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Pasarwajo Nomor 12/Pdt.G/2017/PN Psw tanggal 26 Januari 2018, dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan masing-masing kepada Kuasa Terbanding I dan Terbanding II pada tanggal 1 Pebruari 2018, dan Turut Terbanding I, dan Turut Terbanding II masing-masing pada tanggal 2 Pebruari 2018 ;

Menimbang, bahwa pada tanggal 12 Pebruari 2018 sesuai tanda terima memori banding Nomor 12/Pdt.G/2017/PN Psw KuasaPembanding semula

Halaman 24 dari 27 halaman putusan No.17/PDT/2018/PT KDI



Penggugat telah menyerahkan memori banding di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pasarwajo, dan memori banding tersebut telah diberitahukan masing-masing kepada Kuasa Terbanding I dan II masing-masing pada tanggal 15 Februari 2018, dan kepada Turut Terbanding I dan Turut Terbanding II pada tanggal 12 Februari 2018 ;

Menimbang, bahwa atas memori banding tersebut para Terbanding tidak mengajukan kontra memori banding ;

Menimbang, bahwa relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara (inzage) yang dibuat Jurusita pada Pengadilan Negeri Pasarwajo telah memberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara masing-masing kepada KuasaPembanding semula Penggugat pada tanggal 05 Februari 2018 dan kepada kuasa Terbanding I dan Terbanding II masing-masing pada tanggal 9 Februari 2018, dan kepada Turut Terbanding I dan Turut Terbanding II pada tanggal 05 Februari 2018 selama 14 (empat belas) hari kerja sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta 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, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Pasarwajo Nomor 12/Pdt.G/2017/PN.Psw tanggal 15 Januari 2018, Memori Banding dari Pembanding semula Penggugat, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut, karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar, dan diambil alih sebagai Pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memeriksa dan memutus perkara ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena didalam keberatan Pembanding semula Penggugat didalam Memori Bandingnya, tidak ada hal yang dapat melemahkan atau membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut, karena semuanya telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karena itu Memori Banding tersebut tidak dipertimbangkan lagi oleh Pengadilan Tinggi ;



Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah tepat dan benar mempertimbangkan bahwa Pembanding semula Penggugat berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan tidak dapat membuktikan kepemilikannya terhadap obyek sengketa, sementara pihak Terbanding I dan Terbanding II (semula Tergugat I dan Tergugat II) telah berhasil membuktikan asal usul obyek sengketa, dimana obyek sengketa tersebut dulunya adalah milik La Hamida dan telah dijual kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tahun 1987, oleh Terbanding I semula Tergugat I tanah obyek sengketa tersebut kemudian dijual lagi kepada Terbanding II semula Tergugat II dan sekarang obyek sengketa tersebut telah terbit Sertifikat Hak Milik No. 00305 tertanggal 24 April 2015 atas nama Zunardi (Terbanding II semula Tergugat II) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Pasarwajo No.12/Pdt.G/2017/PN.Psw tanggal 15 Januari 2018, beralasan untuk dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Hakim Tingkat Pertama dikuatkan sehingga Pembanding semula Penggugat berada dipihak yang kalah, maka harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, HIR/RBg dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

#### **M E N G A D I L I :**

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pasarwajo tanggal 15 Januari 2018 Nomor 12/Pdt.G/2017/PN.Psw yang dimohonkan banding ;
- 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 rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara pada hari **Rabu, tanggal 4 April 2018** oleh kami: **JAMUKA SITORUS, S.H.,M.Hum.**, sebagai Ketua Majelis dengan **HARI WIDODO, S.H.,M.H.**, dan **SAPAWI, S.H.,M.H.**, masing-masing sebagai Hakim-Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara, tanggal 05 Maret 2018, Nomor: 17/PEN.PDT/2018/PT.KDI, putusan tersebut pada hari **Rabu, tanggal 11**

Halaman 26 dari 27 halaman putusan No.17/PDT/2018/PT KDI



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

**April 2018** diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, MUUMA Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara ;

**Hakim-hakim Anggota,**

**Ttd**

**HARI WIDODO, S.H.,M.H.,**

**Ttd**

**SAPAWI, S.H.,M.H.,**

**Hakim Ketua Majelis,**

**Ttd**

**JAMUKA SITORUS, S.H.,M.Hum.**

**Panitera Pengganti,**

**Ttd**

**MUUMA**

Perincian biaya perkara :

- Redaksi.....Rp 5.000,00
- Meterai.....Rp 6.000,00
- Adm/pemberkasan.....Rp139.000,00

Jumlah.....Rp150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah)