



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

Nomor :88/Pdt.G/2017/PN.Kdi

DEMI KEADILANBERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Kendari yang mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

VICTOR EMANUEL, Jenis Kelamin Laki-laki, Umur 33 tahun, Agama Kristen, Warga Negara Indonesia, Status Perkawinan Kawin, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jln Ahmad Yani No.28 Kelurahan Kadia, Kecamatan Kadia Kota Kendari,, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ibrahim,SH.MH. & Fatwa Al Yusak, SH. keduanya Advokat/Pengacara berkantor di Jln Made Sabara II No.9 A Kelurahan Korumba Kecamatan Mandonga Kota Kendari.berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Nopember 2017, dan telah pula didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari tanggal27 Nopember 2017 dibawah Leg. Nomor 532 / Pdt / XI / 2017 / PN.Kdi dan Selanjutnya disebut sebagai **PENGUGUT** ;

M E L A W A N

1. **RADIANAS**,Pekerjaan Swasta, Jenis Kelamin Laik-laki, Agama Islam, Warga Negara Indonesia, Status Perkawinan Kawin, Pendidikan SMA, beralamat di perumahan Tawang Alung 6 No.24 U RT/RW 003/002 Kelurahan Baruga Kecamatan Baruga Kota Kendari ;
2. **ASMUN**, Pekerjaan Wiraswasta, Jenis Kelamin Laiki-laki, Agama Islam, Warga Negara Indonesia, Status perkawinan Kawin, Pendidikan SMA, beralamat di Perumahan Tawang Alung 6 No.24 U RT/RW 003/002 Kelurahan Baruga Kecamatan Baruga Kota Kendari , Selanjutnyasebagai**PARA TERGUGAT** ;

Setelah membaca dan mempelajari berkas perkara yang bersangkutan ;

Setelah membaca jawab menjawab, replik, duplik dan memperhatikan alat-alat bukti yang diajukan kedua belah pihak yang berperkara dipersidangan ;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat melalui kuasa Hukumnya telah mengajukan gugatan tertanggal 27 Nopember 2017, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 29 Nopember2017, dengan register perkara No.88/Pdt.G/2017/PN.Kdi, yangadalahsebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah, seluas kurang lebih : seluas 7.653 M2 (Tujuh ribu enam ratus lima puluh tiga meter persegi), yang terletak di Kelurahan Baruga, Kecamatan Baruga, Kota Kendari, berdasarkan surat pengalihan penguasaan atas bidang tanah dengan nomor : 593.II / III / III / BRG / 2011 Atas nama Penggugat.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adapun batas - batas dahulu adalah sebagai berikut ;

- Sebelah Utara : berbatas dengan Sdr. Rajianas
- Sebelah Selatan : berbatas dengan Jalan Koteiner
- Sebelah Timur : berbatas dengan La Ode Nduno
- Sebelah Barat : berbatas dengan Sdr. La Ode Adam.

Batas-batas sekarang adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : berbatas dengan Hj. Sartina Rachman. MBA.M.Si
 - Sebelah Selatan : berbatas dengan Tomy Sidolisa / Willem Metro
 - Sebelah Timur : berbatas dengan Jalan Konteiner
 - Sebelah Barat : berbatas dengan La Ode Adam
2. Bahwa tanah obyek sengketa Penggugat peroleh dengan cara membeli dari La Ode Nduno berdasarkan Surat Pengalihan Penguasaan Atas Bidang Tanah Nomor : 593.II / III / III / BRG / 2011 tertanggal 15 Maret 2011.
 3. Bahwa awalnya penggugat membeli tanah dari LA ODE NDUNO seluas 10.000 M2 akan tetapi penggugat menyerahkan kembali kepada LA ODE NDUNO seluas kurang lebih 2.300 M2 (Dua ribu tiga ratus meter persegi), tanah obyek sengketa penggugat kuasai secara terus menerus membuat pagar dari kayu dan menyuruh dan membayar orang menjaga tanah milik penggugat.
 4. Bahwa pada sekitar tahun 2012 tanpa sepengetahuan penggugat para tergugat mengakui dan menguasai tanah milik penggugat secara tidak sah dan melawan hukum dengan cara membongkar pagar penggugat dan kemudian memasang pagar baru yang terbuat dari kayu.
 5. Bahwa saat ini tanah milik penggugat tersebut dikuasai secara tidak sah dan melawan hukum oleh para tergugat dengan mengakui, menguasai dan menghalang-halangi Penggugat untuk memanfaatkan tanah milik penggugat tersebut;
 6. Bahwa perbuatan para tergugat, yang menguasai, mengakui dan menghalang-halangi penggugat untuk memanfaatkan tanah milik penggugat tersebut, merupakan tindakan tidak sah dan melawan hukum, untuk itu penggugat berhak menuntut ganti kerugian;
 7. Bahwa atas perbuatan para tergugat tersebut, penggugat telah berusaha menegur dan memperingatkan kepada para tergugat agar tidak mengakui, menguasai dan menghalang-halangi penggugat untuk memanfaatkan tanah tersebut akan tetapi tidak diindahkan oleh tergugat, olehnya itu terpaksa penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum ke Pengadilan Negeri Kendari;
 8. Bahwa untuk menghindari kerugian dan adanya hambatan dalam pelaksanaan Putusan Pengadilan kelak, maka dimohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kendari, berkenan memerintahkan tergugat dan siapapun juga yang berkaitan dengan tanah tersebut, agar tidak melakukan aktifitas diatas tanah obyek sengketa;

9. Bahwa untuk menghindari itikat buruk para tergugat mengalihkan tanah obyek sengketa kepada pihak lain, maka dimohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Kendari berkenan melakukan penyitaan terhadap tanah obyek sengketa;

10. Bahwa oleh karena bukti kepemilikan penggugat adalah bukti yang kuat menurut hukum sementara para tergugat tidak memiliki bukti hanya merupakan pengakuan olehnya itu penggugat memohon putusan Uit voerbaar bij voorraad yakni putusan yang dapat di jalankan terlebih dahulu walupun adanya banding dan kasasi dari pihak tergugat;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang telah dikemukakan diatas, maka dengan ini Penggugat memohon dengan hormat kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kendari, melalui Majelis Hakim Yang Mulia, kiranya berkenan memutuskan :

I. DALAM PROVISI :

1. Memerintahkan para tergugat dan siapapun juga berkaitan dengan obyek sengketa, untuk tidak melakukan kegiatan dalam bentuk apapun diatas tanah obyek sengketa sampai dengan adanya putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (incrah);
2. Menghukum para tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp.200.000.- setiap hari, dalam hal para tergugat tidak mentaati putusan pengadilan;

II. DALAM POKOK PERKARA :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Kendari;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah obyek sengketa seluas seluas 7.653 M2 (Tujuh ribu enam ratus lima puluh tiga meter persegi), **adalah tanah milik sah penggugat**, berdasarkan surat Pengalihan Penguasaan Atas Bidang Tanah Nomor : 593. II / III / III / BRG / 2011. Dengan batas batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : berbatas dengan Hj. Sartina Rachman MBA. M.Si
 - Sebelah Selatan : berbatas dengan Tomy Sidelisa / Willem Metro
 - Sebelah Timur : berbatas dengan Jalan Kontainer
 - Sebelah Barat : berbatas dengan La Ode Adam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan bahwa perbuatan para tergugat menguasai, mengakui, menghalang-halangi penggugat memanfaatkan tanah hak milik Penggugat adalah merupakan perbuatan tidak sah dan melawan hukum;
5. Menyatakan bahwa sertifikat, akta-akta dan surat-surat lainnya, yang menyangkut tanah obyek sengketa yang dimiliki para tergugat ataupun orang lain dan dibuat oleh para tergugat dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum serta tidak mengikat;
6. Menghukum tergugat dan siapapun juga yang berkaitan dengan obyek sengketa, untuk segera mengosongkan tanah obyek sengketa dan menyerahkan kepada penggugat dalam keadaan sempurna tanpa syarat apapun
7. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu, meskipun tergugat menyatakan banding atau kasasi (Uit voerbaar bij voorraad);
8. Menghukum tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

SUBSIDAIR

Dalam peradilan yang baik mohon keadilan yang *seadil-adilnya* (**ex aequo et bono**);

Menimbang, bahwa Penggugat pada hari persidangan yang telah ditetapkan telah datang menghadap Kuasanya tersebutdi atas ;

Sedangkan ParaTergugat hadir diwakili oleh Kuasanya yaitu ,1.FATAHILLAL, SH., 2. LA DASMAN, SH., 3. MUH ARDI HAZIM, SH., 4. AL IMRAN LA ACI, SH. . Kesemuanya adalah Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Advokat FH & Associates- Advocates and Legal Consultant, beralamat di Jln Sao-Sao BTN 1 DPRD Kota Kendari Blok A No.9 Kel.Bende Kec. Kadia Kota Kendari Propinsi Sulawesi Tenggara Tlp 085333626363, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 Januari 2018 dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 14 Januari 2018, No. 53/Pdt.G//2018/PN.Kdi.

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim telah berupaya untuk mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara dengan melalui proses mediasidan ,menunjuk Hakim ANDI ASMURUF, SH.MH sebagai Mediator sesuai dengan Surat Penetapan Majelis tanggal 16 Januari 2018 Nomor : 88/Pen.Pdt/2017/PN.Kdi, akan tetapi Mediasi tersebut tidak berhasil, maka pemeriksaan perkara dimulai dengan membacakan surat gugatan Penggugat dan atas pembacaan gugatan tersebut, Kuasa Penggugat menyatakan tetap pada dalil-dalil gugatannya ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat telah memberikan jawaban tertulis tertanggal 8 Pebruari 2018 yang adalah sebagai berikut ;

A.DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima oleh Hakim Pemeriksa Perkara a quo sebab masih ada orang lain yang tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diikutkan dalam gugatan ini yakni pemegang hak sekarang Hj. Sartitina Rachman, MBA,M.Si.

2. Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima oleh Hakim Pemeriksa Perkara a quo karena batas-batas tanah obyek sengketa tidak tepat atau tidak sesuai dengan fakta saat ini.

B.DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat kecuali dalil-dalil yang diakui dengan tegas kebenarannya oleh Para Tergugat;
2. Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Tergugat dalam Eksepsi di atas mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan (integral) dengan dalil-dalil dalam pokok perkara ;
3. Bahwa tidak benar dalil Penggugat sebagaimana yang diadilkan pada posita gugatan nomor 1 bahwa sebenarnya tanah obyek sengketa awalnya adalah milik Tergugat I, yang mana semula Tergugat I menguasai dan mengolah tanah obyek sengketa tersebut dengan cara menanam jambu mete sejak tahun 1982. Setelah menguasai secara terus-menerus, pada tahun 2007 Tergugat I memohonkan penerbitan sertifikat kepada Badan Pertanahan Kota Kendari sehingga telah terbit sertifikat hak milik nomor : 01414 tahun 2007. Lalu pada tahun 2008, Tergugat I telah menjual tanah obyek sengketa kepada Hj. Sartitina Rachman, MBA,M.Si.
4. Bahwa tidak benar dalil Penggugat sebagaimana yang diadilkan pada posita gugatan nomor 2 dan 3. Bahwa sesungguhnya Penggugat membeli tanah obyek sengketa kepada La Ode Nduno adalah keliru sebab La Ode Nduno bukanlah pemilik tanah yang kini dijadikan obyek sengketa. Tanah yang dijual oleh La Ode Nduno yang kini disengketakan adalah tanah milik Hj. Sartitina Rachman, MBA,M.Si.
5. Bahwa tidak benar dalil Penggugat sebagaimana yang diadilkan pada posita gugatan nomor 4, 5 dan 6. Bahwa diatas tanah obyek sengketa bukan lagi Para Tergugat yang menguasai akan tetapi Hj. Sartitina Rachman, MBA,M.Si. sebab sejak tahun 2008 tanah obyek sengketa sudah beralih kepada Hj. Sartitina Rachman, MBA,M.Si.

Berdasarkan uraian dan alasan-alasan tersebut di atas, dengan ini Para Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, berkenaan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

I.DALAM EKSEPSI :

1. Menerima seluruh Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II/ Para Tergugat;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II/ Para Tergugat bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan tanah obyek sengketa bukanlah milik Penggugat;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat menyampaikan Replik sedangkan Kuasa Para Tergugat tidak menyampaikan Duplik ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari jawaban Tergugat ternyata bahwa gugatan Penggugat telah disangkal atau dibantah oleh Tergugat maka Penggugat diwajibkan untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil – dalil gugatannya, Kuasa Penggugat dipersidangan telah mengajukan bukti tertulis berupa :

1. Asli dan fotokopi Surat Pengalihan Penguasaan atas bidang tanah dari La Ode Nduno kepada Victor Emanuel No.593.III/Brg/2011, tanggal 15 Maret 2011, selanjutnya pada foto kopi bukti surat tersebut diberi tanda P.1
2. Asli dan foto kopi Surat Pernyataan dari La Ode Nduno tanggal 15 Maret 2011, selanjutnya pada foto kopi bukti surat tersebut diberi tanda P.2
3. Asli dan foto kopi Surat Pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan tahun 2014 atas nama Victor Emanuel NOP.74.71,740.003.005-1783.0; selanjutnya pada foto kopi bukti surat tersebut diberi tanda P.3.
4. Asli dan foto kopi Surat Pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan tahun 2015 atas nama Victor Emanuel NOP.74.71,740.003.005-1783.0; selanjutnya pada foto kopi bukti surat tersebut diberi tanda P.4.

Menimbang, bahwa bukti berupa fotocopy tertulis tersebut telah dicocokkan dan sesuai dengan surat aslinya serta bermeterai cukup ;

Menimbang, bahwa selain bukti tertulis tersebut diatas Kuasa Para Penggugat juga mengajukan saksi – saksi yang sebelum memberikan keterangan telah disumpah terlebih dahulu masing-masing saksi menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Hj INDRIATI NINGSIH ;

- Bahwa saksi tidak tahun tentang objek sengketa hanya saksi tahu tentang sertifikat No.0114 dimana sertipikat tersebut tersebut sebelumnya atas nama Radianas tetapi sekarang atas nama Hj Sartina Rachman MBA.Msi dan ukurannya tetap tidak berubah ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa balik nama sertifikat tersebut terjadi pada tahun 2008 berdasarkan Akte Jual Beli antara Radianas dengan Hj Sartina Rachman MBA,Msi ;
- Bahwa luas tanah yang ada dalam sertifikat tersebut seluas 24.099 M2, dan sesuai data yang ada pada BPN Kota Kendari, batas-batas dari tanah tersebut belum ada yang bersertipikat ;
- Bahwa saksi tidak tahu tentang ukuran tanah tersebut yang seluas 400 x 60 yang saksi tahun luasnya 24.099 dan didalam surat ukur tidak tertulis 400 x 60 M2 ;

2. LA DASI.

- Bahwa saksi mengetahui objek sengketa yang dipersengketakan antara Penggugat dan tergugat dan luas objek sengketa adalah 400 x 60 m2 dan letaknya di Kelurahan Baruga Kotas Kendari ;
- Bahwa tanah tersebut setahu saksi adalah milik La Ode Nduno karena La Ode Nduno pernah menyampaikan kepada saksi bahwa ada tanahnya di Baruga dan meminta saksi untuk mencari pembeli tanah tersebut;
- Bahwa sebelum tanah tersebut dijual, La Ode Nduno pernah menyuruh saksi untuk tinggal dan mengolah tanah itu dan pernah saksi dan La Ode Nduno melakukan pengukuran dan saksi tidak tahun siapa yang membeli tanah tersebut ;
- Bahwa tanah sengketa mempunyai batas-batas ialah, Utara berbatas dengan tanah Hj Sartina Rachman MBA,Msi, Selatan berbatas dengan Tomy Sodolisa dan Willem Metro, Timur berbatas dengan Jln Kontainer dan Barat berbatas dengan La Ode Adam, sedangkan luasnya yaitu, Sebelah Utara 90 M, Sebelah Timur 78 M, Sebelah Selatan 97 M dan Barat 79 M;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas dan Luas tanah tersebut karena saksi diberitahu oleh La Ode Nduno pada saat saksi dengan La Ode Nduno melakukan pengukuran;
- Bahwa saksi sudah lama mengenal penggugat dan saksi sebagai penghubung ketika penggugat membeli tanah tersebut dari La Ode Nduno dan saksi lupa kapan terjadinya pembelian tersebut;

Menimbang bahwa Kuasa Tergugat juga telah mengajukan bukti tertulis berupa foto copi dan telah di beri meterai yang cukup berupa :

1. Foto Copy Sertipikat Hak Milik No.01414 selanjutnya pada foto kopi bukti surat tersebut diberitanda T-1;

Menimbang, bahwa bukti berupa foto copy tertulis tersebut tanpa aslidan bermeterai cukup ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa KuasaTergugat juga mengajukan saksi - saksi yang sebelum memberikan keterangan telah disumpah terlebih dahulu, masing – masing saksi menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

1. JONI ANGGOLILI

- Bahwa objek sengketa terletak di Nanga-nanga sedangkan tentang luas dan batas-batasnya saksi tidak tahu, dan saksi dulu tinggal di dekat tanah sengketa dan saksi juga memiliki tanah dekat dengan objek sengketa sejak tahun 1980 dan pada tahun 2002 saksi pindah tinggal di Pungaluku ;
- Bahwa Radianas pernah mendapat tanah dari pemerintah karena Radianas dulunya tapol dan orang tua saksi juga dulunya tapol serta mendapat tanah juga dari pemerintah masing-masing seluas 3 (tiga) hektare;
- Bahwa saksi menjual tanah dari pembagian orang tua dan saksi jual kepada La Ode Nduno seluas 50 x 97 M dan tanah yang saksi jual kepada La Ode Nduno berbatas langsung dengan tanah milik Radianas dan batas-batas tanah yang saksi jual kepada La Ode Nduno ialah, Sebelah Timur berbatas dengan Radianas, Sebelah elatan berbatas dengan Jalan, Sebelah Utara berbatas dengan Budu Asi dan Sebelah Barat berbatas dengan La Ode Adam, seftra luasnya 50 x 97 M ;
- Bahwa saksi tahu Radianas mempunyai sertipikat tetapi saksi belum pernah melihatnya dan saksi tidak tahu berapa luas tanah Radianas yang ada dalam sertipikat ;

2. SUNARTO, S.sos

- Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah yang menjadi objek sengketa yaitu, Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan, Sebelah Utara berbatas dengan Wahid, Sebelah Timur berbatas dengan Jalan, Sebelah barat berbatas dengan Ambolili sedangkan Luasnya saksi tidak tahu ;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas objek sengketa karena saksi tinggal dekat dengan tanah sengketa berjarak sekitar 50 meter dan orang tua saksi memiliki tanah pembagian dari pemerintah ;
- Bahwa saksi tidak mengenal La Ode Nduno tapi pernah mendegar namanya dan saksi mendengar dari Asmun bahwa tanahnya dijual oleh La Ode Nduno;
- Bahwa sebelum tanah tersebut dibeli oleh Penggugat, pernah saksi bersama La Ode Nduno mengukur tanah tersebut yang luasnya, Sebelah Utara 98 M, Sebelah Timur 78 M, Sebelah Selatan 97 M dan Sebelah Barat 79 M ;

Menimbang, bahwa upaya pembuktian dari kedua belah pihak yang berperkara dinyatakan oleh kedua belah pihak sudah cukup dan selanjutnya dilakukan pemeriksaan setempat atas obyek sengketa pada tanggal 23 Pebruari 2018, diperoleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

data seperti tersebut dalam Berita Acara Persidangan dan merupakan satu kesatuan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa pemeriksaan perkara telah selesai, kemudian Kuasa Penggugat menyampaikan kesimpulannya tertanggal 14 Maret 2018 sedangkan Kuasa Tergugat tidak menyampaikan kesimpulannya selengkapya seperti tercantum dalam Berita Acara Persidangan perkara ini ;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang tercantum dalam Berita Acara Persidangan ini semuanya telah ikut dipertimbangkan dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa kedua belah pihak yang berperkara depersidangan menyatakan sudah tidak akan mengajukan sesuatu lagi dan akhirnya mohon putusan ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan Jawaban di sertai dengan Eksepsi yang padapokoknya sebagai berikut :

- Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima oleh Hakim Pemeriksa perkara aquo sebab masih ada orang lain yang tidak diikutkan dalam gugatan ini yakni pemegang hak sekarang Hj Sartitina Rachman MBA, Msi;
- Guatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima oleh Hakim Pemeriksa perkara aquo karena batas-batas objek sengketa tidak tepat atau tidak sesuai dengan fakta saat ini ;

Menimbang bahwa atas Eksepsi Tergugat tersebut diatas, Majelis akan mempertimbangkannya dibawah ini :

Menimbang bahwa setelah membaca Eksepsidari Tergugat maka didalam eksepsi tersebut Tergugat menguraikan tentang adanya orang lain yang harus ditarik sebagai tergugat dan batas-batas objek sengketa tidak sesuai dengan fakta saat ini ;

Menimbang bahwa menurut Majelis, Eksepsi tergugat tersebut telah masuk dalam pokokper karadan akan dibuktikan di persidangan dan pada saat dilakukan pemeriksaan setempat, dengan demikian maka Eksepsi tergugat patutlah di tolak ;

DALAM PROVISI :

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang tuntutan Provisi dalam gugatan Penggugat ;

Menimbang bahwa tentang Provisi Penggugat angka 1, bahwa dasar untuk dapat diajukan permohonan provisi adalah perlunya suatu tindakan sementara agar perbuatan yang dilakukan sebelum adanya putusan hakim yang berlainan dengan perbuatan tersebut mengakibatkan sulitnya mengembalikan kepada keadaan semula



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebelum putusan itu diucapkan, misalnya : penundaan pembongkaran rumah atau ugudang ;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak ternyata mengajukan suatu pembuktian awal yang menerangkan kanperlunya suatu putusan provisional yang kemungkinan akan sulit mengembalikannya kepada keadaan semula apabila gugatannya beralasan hukum atau objek perkara yang dipersengketakan menyangkut hajat hidup yang sangat mendesak bagi Penggugat atau siapa saja yang berkepentingan dengan itu ;

Menimbang, bahwa tentang tuntutan Penggugat dalam Provisi, angka 1 oleh karena Majelis Hakim tidak ada meletakkan sita jaminan atas objek sengketa, maka tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan dan haruslah ditolak ;

Menimbang bahwa tentang Provisi angka 2, menurut Majelis provisi ini sudah masuk pokok perkara ini , sehingga Provisi angka 2 juga di tolak ;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti diuraikan di atas ;

Menimbang, bahwa ternyata gugatan Penggugat telah disangkal / dibantah oleh Tergugat, maka pihak Penggugat diwajibkan membuktikan dalil – dalil gugatannya ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat dipersidangan telah mengajukan alat bukti berupa bukti tertulis yang diberi tanda P-1 s/d P-4 dan 2 (dua) saksi, masing-masing, Hj. Indriati Ningsih dan La Dasi ;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan sangkalannya dipersidangan melalui Kuasanya telah mengajukan alat bukti tertulis, yang diberi tanda T-1, seperti termuat diatas, serta 2 (dua) orang saksi yaitu Joni Anggolili dan Sunarto, S. Sos.

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan alat – alat bukti yang diajukan di persidangan oleh kedua belah pihak yang berperkara, Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah gugatan Penggugat dapat dikabulkan atau tidak, seperti yang akan dipertimbangkan di bawah ini ;

Menimbang bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya mengenai ;

- Bahwa penggugat memiliki sebidang tanah seluas ± 7.653 M2 (Tujuh ribu enam ratus lima puluh tiga meter persegi) yang terletak di Kelurahan Baruga Kecamatan Baruga Kota Kendari karena Penggugat beli dari La Ode Nduno berdasarkan surat pengalihan penguasaan atas bidang tanah dengan nomor. 593.IV/III/BRG/2011 tanggal 15 Maret 2011 atas nama Penggugat, dengan batas-batas terdahulu sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Utara dengan Sdr Rajalinas.

Sebelah Selatan dengan Jalan Kontainer.

Sebelah Timur dengan La Ode Nduno.

Sebelah Barat dengan Sdr La Ode Nduno.

Batas-batas sekarang sebagai berikut :

Sebelah Utara dengan Hj.Sartina Rachman,MBA.Msi.

Sebelah Selatan dengan Tomi Sidolisa/Willem Metro.

Sebelah Timur dengan Jalan Kontainer.

Sebelah Barat dengan La Ode Adam.

- Bahwa tanah objek sengketa Penggugat peroleh dengan cara membeli dari La Ode Nduno berdasarkan Surat Pengalihan Penguasaan Atas Bidang Tanah Nomo.593.IV/II/III/BRG/2011 tertanggal 15 Maret 2011 ;
- Bahwa awalnya Penggugat membeli tanah dari La Ode Nduno seluas 10.000 M2, akan tetapi penggugat menyerahkan kembali tanah seluas kurang lebih 2.300 M2, dan pada tahun 2012 para tergugat mengakui dan menguasai tanah milik penggugat sampai saat ini ;

Menimbang bahwa Tergugat dalam jawabannya pada pokoknya yaitu :

- Bahwa sebenarnya tanah objek sengketa tersebut milik tergugat 1 dan tergugat I telah menguasainya sejak tahun 1982 dan pada tahun 2007 Badan Pertanahan Kota Kendari menerbitkan sertifikat hak milik nomor 01414 tahun 2007 dan pada tahun 2008 tergugat I telah menjual tanah objek sengketa kepada Hj.Sartitina Rachman, MBA.M.Si.
- Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut dari La Ode Nduno adalah keliru sebab La Ode Nduno bukanlah pemilik tanah yang kini objek sengketa, tanah yang dijual oleh La Ode Nduno yang kini objek sengketa adalah tanah milik Hj.Sartitina Rachman MBA,Msi.

Menimbang, bahwa setelah mendengar dalil-dalil dari Penggugat maupun dari tergugat tersebut diatas, maka yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai tanah seluas 7.653 m2 yang baik penggugat maupun tergugat mengklaim tanah itu masing-masing miliknya, dimana Penggugat mendapat tanah tersebut karena membeli dari La Ode Nduno berdasarkan Surat Pengalihan Penguasaan atas bidang tanah, Nomor.593.IV/II/III/BRG/2011, tanggal 15 Maret 2011 (Bukti P.1) sedangkan menurut Para Tergugat, objek sengketa awalnya adalah milik tergugat I yang telah dikuasainya sejak tahun 1982 dan pada tahun 2007, dan Badan Pertanahan Kota Kendari telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik No.01414 tahun 2007 (Fotocopi bukti T.1), dan pada tahun 2008 tergugat I telah menjual objek sengketa kepada Hj.Sartitina Rachman ,MBA.Msi ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa dalam mempertimbangkan alat bukti baik bukti surat serta keterangan saksi, maka majelis akan mempertimbangkan bukti surat dan keterangan saksi yang ada kaitannya dengan objek sengketa perkara ini dan merujuk pada Putusan Mahkamah Agung No.3609 K/Pdt/1985 dan Putusan Mahkamah Agung No,112 K/Pdt/1996, bahwa surat bukti fotocopi yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya tidak dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah dan harus dikesampingkan;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalilnya bahwa Penggugat adalah pemilik dari objek sengketa maka Penggugat telah mengajukan bukti Surat berupa Surat Pengalihan Penguasaan Atas Bidang Tanah seluas kurang lebih 10.000 M2 dari La Ode Nduno kepada Penggugat tanggal 15 Maret 2011, Nomor .593.II/III.BRG/2011(Bukti P.1), Surat Pernyataan tanggal 15 Maret 2011 dari La Ode Nduno yang menerangkan bahwa ia telah menjual tanahnya kepada Penggugat P.2) dan keterangan 2 (dua) orang saksi tersebut diatas.

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya bahwa para tergugat adalah pemilik objek sengketa, tergugat mengajukan bukti surat berupa Sertifikat Hak Milik No.01414 tahun 2007 (Fotocopi bukti T.1) dari Badan Pertanahan Kota Kendari atas nama Hj.Sartina Rachman ,MBA.Msi sesuai akte Jual Beli tanggal 14 Maret 2008 dihadapan Camat/PPAT Drs Abdul Rifai, serta 2 (dua) orang saksi tersebut diatas :

Menimbang bahwa oleh karena Penggugat dan Para Tergugat merasa mendapatkan kekuatan hukum yang sama atas tanah objek sengketa maka masing-masing pihak otomatis mendalilkan tanah itu menjadi miliknya dan masing-masing pihak berpatokan pada alat-alat bukti tersebut dan apakah Penggugat yang menjadi pemilik yang sah dari objek tersebut ataukah para tergugat, untuk itu majelis akan menilainya berdasarkan pada pertimbangan mengenai riwayat perolehan tanah sengketa dari masing-masing pihak ;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P.1 dan P.3, Penggugat memperoleh tanah tersebut melalui Jual Beli dari La Ode Nduno pada tanggal 15 Maret 2011, dan dari manakah La Ode Nduno memiliki tanah objek sengketa tersebut sampai menjualnya kepada Penggugat ? untuk itu majelis akan mempertimbangkannya dibawah ini ;

Menimbang bahwa berdasarkan Keterangan saksi Penggugat La Dasi bahwa La Ode Nduno memiliki tanah seluas 400 x 60 M2 yang terletak di kel Baruga dan La Ode Nduno meminta saksi untuk mencari pembeli dari tanah tersebut dan juga berdasarkan keterangan saksi para tergugat yaitu Joni Anggolili bahwa La Ode Nduno pernah membeli tanah pembagian orang tua saksi Joni Anggolili dan saksi Joni Anggolili lah yang menjual tanah tersebut kepada La Ode Nduno berukuran 50 x 97 M dan tanah yang dijual oleh saksi Joni Anggolili kepada La Ode Nduno berbatas dengan tanah milik Rianas (Tergugat 1) dan berdasarkan keterangan saksi Para tergugat lainnya yaitu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sunarto yang menerangkan bahwa sebelum tanah objek sengketa dibeli oleh Penggugat, maka saksi bersama La Ode Nduno mengukur tanah tersebut ;

Menimbang bahwa berdasarkan keterangan saksi Para tergugat lainnya yaitu Sunarto. S.sos yang menerangkan bahwa sebelum tanah objek sengketa dibeli oleh Penggugat, maka saksi bersama La Ode Nduno mengukur tanah tersebut ;

Menimbang bahwa dari keterangan Para Saksi baik Saksi Penggugat dan Saksi para tergugat , bahwa tanah objek sengketa merupakan tanah milik La Ode Nduno yang dibelinya dari saksi Joni Anggolili kemudian La Ode Nduno menjualnya kepada Penggugat (Bukti P.1 dan P.2) ;

Menimbang bahwa terhadap dalil sangkalannya, Para Tergugat tidak dapat membuktikan tanah tersebut miliknya karena bukti surat yang diajukan berupa Sertipikat Hak Milik No.01414 tahun 2007 (Bukti P.1) tidak dapat diperlihatkan aslinya sehingga bukti surat tersebut dikesampingkan oleh Majelis sesuai Putusan Mahkamah Agung No.3609/K/Pdt/1985 dan No. 112/K/Pdt/1996 tersebut diatas, dan juga berdasarkan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Para tergugat, ternyata para saksi tersebut pada pokoknya menerangkan tanah objek sengketa milik Penggugat ;

Menimbang bahwa oleh karena Penggugat memperoleh tanah sengketa dari jual beli maka selanjutnya yang harus dipertimbangkan apakah jual belitersebut sah menurut hukum atau tidak ?;

Menimbang bahwa syaratnya sah 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 sebidang tanah adalah pemegang hak atas bidang tanah tersebut yang disebut pemilik ;

Menimbang bahwa ketentuan yang berhak menjual tanah adalah pemilik bersumber pada asas nemo plus juris yang berbunyi orang tak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya;

Menimbang bahwa Penggugat membeli tanah tersebut dari La Ode Nduno berdasarkan Surat Pengalihan Penguasaan Atas Bidang Tanah pada tanggal 15 Maret 2011 dan diketahui oleh Lurah Baruga Bastin, S.sos (Putusan Mahkamah Agung No.554 K/Sip/1976 tanggal 26 Juni 1979, dan Peraturan Pemerintah No.10/1961, bahwa setiap pemindahan hak atas tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat akta tanah setidak-tidaknya dihadapan Kepala Desa bersangkutan) dengan demikian maka menurut majelis telah terjadi pengalihan hak atas tanah objek sengketa dari La Ode Nduno kepada Penggugat ;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka Penggugat dapat membuktikan dalilnya selaku pemilik objek sengketa maka beralasan hukum mengabulkan petitum pokok penggugat pada point 3 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa tentang petitum point 4, point 5 dan point 6 dengan dikabulkannya petitum point 3 maka sepatutnya petitum point 4, point 5 dan point 6 juga dikabulkan;

Menimbang bahwa tentang petitum point 2, karena tidak diletakan Sita Jaminan dalam perkara ini maka petitum point 2 ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum point 7 menurut Majelis Hakim, dalam perkara a quo tidak memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam Pasal 191 RBg/180 HIR yoSEMA, No. 3 Tahun 2000, maka petitum point 7 ini haruslah ditolak ;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat sebagian besar dikabulkan dan pihak tergugat berada di pihak yang kalah maka kepada tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan dibawah ini ;

Memperhatikan ketentuan pasal-pasal serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini ;

MENGADILI:

I. Dalam Eksepsi:

Menolak eksepsi Tergugat;

II. Dalam Provisi :

Menolak Tuntutan Provisi Penggugat ;

III. Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah objek sengketa seluas. 7.653 M2 (tujuh ribu enam ratus lima puluh tiga meter persegi) adalah tanah milik sah penggugat, berdasarkan Surat Pengalihan Penguasaan Atas Bidang Tanah Nomor : 593.IV/III/II/BRG/2011 dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatas dengan Hj.Sartina Rachman MBA. Msi.
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Toni Sidolisa/Willem Metro;
 - Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Kontainer ;
 - Sebelah Barat berbatas dengan La Ode Adam ;
3. Menyatakan bahwa perbuatan Para tergugat menguasai, mengakui, menghalang-halangi penggugat memanfaatkan tanah milik Penggugat adalah merupakan perbuatan tidak sah dan melawan hukum ;
4. Menyatakan bahwa sertifikat, akta-akta dan surat-surat lainnya yang menyangkut tanah objek sengketa yang dimiliki para tergugat ataupun orang lain dah dan tidak mempunyai kekuatan hukum serta tidak mengikat ;
5. Menghukum tergugat dan siapapun juga yang berkaitan dengan objek sengketa, untuk segera mengosongkan tanah objek sengketa dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyerahkan kepada penggugat dalam keadaan sempurna tanpa syarat apapun ;

6. Menghukum tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.2.596.000,- (dua juta lima ratus Sembilan puluh enam ribu rupiah)
7. Menolak gugatan penggugat selain dan selebihnya.

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari, pada hari Rabu tanggal 11 April 2018 oleh kami, Glenny J.L de Fretes, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Budi Hermanto, S.H., M.H. dan Khusnul Khotimah, S.H.MH., masing-masing sebagai Hakim- Hakim Anggota, putusan tersebut, diucapkan pada hari Kamis tanggal 12 April 2018 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dan para Hakim Anggota tersebut, di bantu Sjahrul, S.H., Panitera Pengganti dan dihadiri Kuasa Penggugat serta Kuasa Para Tergugat ;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

BUDI HERMANTO, S.H., M.H.

GLENNY, J.L de FRETES, S.H., M.H.

KHUSNUL KHOTIMAH, S.H.M.H.

Panitera Pengganti,

SJAHRUL, S.H.