



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id **P U T U S A N**

Nomor : 91/Pdt.G/2017/PN.Kdi

## “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Kendari yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

**MURDANI**, Lahir di Abeli pada tanggal 24 Desember 1984, Jenis Kelamin Laki-laki, bertempat tinggal di Kelurahan Abeli RT.001/RW.001 Kelurahan Abeli Kecamatan Abeli Kota Kendari, Agama Islam, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil; Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **BASRI, S.H., ANJAS ARIE SADA, S.H., HERIYAWAN, S.H., DWI NINDRA PUTRA, S.H., SIGIT JATI KUSUMO, S.H., dan ICHSAN LATELI, S.H.**, Advokat/Pengacara yang berkantor di Kantor Advokat Mitra Keadilan Sultra, beralamat di Jalan H. Lamuse No. 03 Kelurahan Lepo-lepo Kecamatan Baruga Kota Kendari, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 November 2017 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 30 November 2017 Register Nomor : 556/Pdt/XI/2017 /PN.Kdi; Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

Lawan :

**WALIKOTA KENDARI**, beralamat di Jalan Abdullah Silondae No. 8 Kelurahan Mandonga Kecamatan Mandonga Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara; Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatan tanggal 30 November 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 30 November 2017 dalam Register Nomor 91/Pdt.G/2017/PN.Kdi, telah mengajukan gugatan kepada Tergugat dengan mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut :

Halaman 1 dari 28 Putusan No. 91/Pdt.G/2017/PN.Kdi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah dengan luas 748 M2 (tujuh ratus empat puluh delapan meter persegi) yang terletak di Jalan Samping RS Abunawas RT.20/RW.07 Kelurahan Kambu Kecamatan Kambu Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara berdasarkan Surat Ukur (SU) No. 83/Kambu/2012 atas nama Musafur;

Dengan batas-batas dahulu sebagai berikut :

- Sebelah Utara : berbatas dengan Jalan;
- Sebelah Selatan : berbatas dengan SU. No. 25 / 2001;
- Sebelah Timur : berbatas dengan SU. No. 78 / 2012. NIB. 02500;
- Sebelah Barat : berbatas dengan Tanah PEMDA;

Adapun batas-batas sekarang adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : berbatas dengan Jalan;
- Sebelah Selatan : berbatas dengan Rianawati;
- Sebelah Timur : berbatas dengan Jie Weng Kui;
- Sebelah Barat : berbatas dengan tanah PEMDA;

2. Bahwa Penggugat peroleh tanah tersebut dengan cara membeli dari saudara Musafur dan Penggugat menguasai serta mengolah secara terus menerus dan pada bulan Mei tahun 2016 Penggugat membuat pagar di atas tanah tersebut;
3. Bahwa tiba-tiba tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat sebagian tanah milik Penggugat tersebut dikuasai secara tidak sah dan melawan Hukum oleh Tergugat dengan cara membuat Jalan raya sehingga menghalangi Penggugat untuk memanfaatkan tanah objek sengketa milik Penggugat tersebut serta membongkar pagar yang telah dibuat oleh Penggugat;
4. Bahwa tindakan Tergugat yang menguasai, mengakui, membuat jalan dan menghalang-halangi Penggugat memanfaatkan sebagian tanah milik Penggugat tersebut, jelas-jelas adalah merupakan tindakan tidak sah dan melawan hukum, untuk itu Penggugat berhak menuntut ganti kerugian;
5. Bahwa atas tindakan Tergugat terhadap Penggugat, telah berusaha menegur dan memperingatkan kepada Tergugat akan tetapi tidak diindahkan oleh Tergugat, olehnya itu Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum ke Pengadilan Negeri Kendari;
6. Bahwa dengan tindakan Tergugat yang menguasai sebahagian tanah Penggugat seluas 536,5 M2 (lima ratus tiga puluh enam koma lima meter persegi) sehingga mengakibatkan kerugian materil maupun in materil;
7. Bahwa Penggugat pada bulan Juli 2016 ingin membuat usaha rumah makan di atas obyek sengketa akan tetapi Tergugat dengan cara

Halaman 2 dari 28 Putusan No. 91/Pdt.G/2017/PN.Kdi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menguasai, menguasai, membuat jalan dan menghalang-halangi Penggugat

memanfaatkan tanah milik Penggugat maka Penggugat mengalami :

- Kerugian materil yaitu 536,5 M2 x Rp. 2.500.000,- = Rp. 1.341.250.000,- (satu milyar tiga ratus empat puluh satu ribu dua ratus lima puluh ribu rupiah);
- Kerugian in materil yaitu :
  - Tergugat menguasai tanah Penggugat selama 16 bulan yaitu dari bulan Juli 2016 sampai dengan bulan November 2017 (16 bulan = 480 hari);
  - Dalam 1 hari Penggugat bisa menghasilkan keuntungan di atas tanah obyek sengketa sebesar Rp. 750.000,- dari hasil usaha rumah makan;
  - Tergugat menguasai tanah Penggugat (selama 480 hari) x keuntungan perhari Rp.750.000,- (Tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);
  - 480 hari x Rp. 750.000,- = Rp.360.000.000 (tiga ratus enam puluh juta rupiah);
- 8. Bahwa Tergugat tanpa dasar yang jelas telah menyerobot tanah milik Penggugat yang digunakan untuk pelebaran jalan raya dan pembuatan drainase tanpa adanya persetujuan dan ganti kerugian kepada Penggugat;
- 9. Bahwa jika Tergugat menolak melakukan ganti kerugian kepada Penggugat maka Penggugat meminta agar tanah tersebut dikembalikan secara sukarela;
- 10. Bahwa olehnya itu Penggugat memohon putusan Uit veerbaar bij vorrad yakni putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu walupun adanya Banding dan Kasasi

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

### I. DALAM PROVISI :

- Memerintahkan Tergugat dan siapapun juga berkaitan dengan obyek sengketa, untuk tidak melakukan kegiatan dalam bentuk apapun di atas tanah obyek sengketa sampai dengan adanya putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde);
- Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp.200.000.- setiap hari, dalam hal tergugat tidak mentaati putusan Pengadilan;

Halaman 3 dar 28 Putusan No. 91/Pdt.G/2017/PN.Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan dalam pokok perkara :

## A. PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut Hukum bahwa tanah obyek sengketa seluas 748 M2 (Tujuh ratus empat puluh delapan meter persegi) adalah sah tanah milik Penggugat berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli tanah tertanggal 02 Maret 2016;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat yang menguasai, mengambil alih secara paksa, tanpa ada persetujuan dan ganti kerugian kepada Penggugat adalah merupakan perbuatan tidak sah dan Melawan Hukum;
4. Menyatakan bahwa seluruh Sertifikat tanah, akta-akta serta surat-surat lainnya, yang menyangkut tanah obyek sengketa yang dimiliki oleh Tergugat dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum serta tidak mengikat;
5. Menghukum Tergugat dan siapapun juga, untuk segera mengosongkan tanah obyek sengketa dan menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan sempurna tanpa syarat apapun;
6. Menghukum Tergugat dan siapapun juga untuk membayar ganti kerugian materil sebesar Rp. 1.341.250.000,- (satu milyar tiga ratus empat puluh satu ribu dua ratus lima puluh ribu rupiah) dan kerugian in materil sebesar Rp. 360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah);
7. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara;
8. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu, meskipun Tergugat menyatakan Banding atau Kasasi (Uit voerbaar bij voorraad);

## B. SUBSIDAIR :

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

Menimbang, bahwa pada sidang yang telah ditentukan, telah datang dan menghadap di persidangan, untuk Penggugat datang kuasanya tersebut, untuk Tergugat menghadap kuasanya : **LA ODE SYAIN KADIR, S.H., MARKUM, S.H., WA ODE ROSNI, S.H., WA ODE SRI BAYUNINGSIH, S.H., M.Si., dan LA ODE MUHAMMAD SUKIMIN, S.H.**, Kesemuanya adalah Pegawai Negeri Sipil pada Bagian Hukum Sekretariat Kota Kendari, beralamat pada Kantor Sekretariat Kota Kendari Jalan Drs. H. Abdullah Silondae No. 8 Kota Kendari, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 593-71/08 tertanggal 4 Januari 2018 yang telah

Halaman 4 dari 28 Putusan No. 91/Pdt.G/2017/PN.Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
Undutakan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari pada Tanggal 9 Januari  
2018 Register Nomor : 20/Pdt/2018/PN.Kdi;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 154 RBg dan Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, maka Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara Para Pihak melalui mediasi dengan menunjuk KHUSNUL KHATIMAH, S.H., Hakim Pengadilan Negeri Kendari sebagai Mediator serta telah berusaha dan memberikan kesempatan waktu kepada kedua belah pihak yang berperkara untuk melakukan perdamaian, akan tetapi berdasarkan Laporan dari Hakim Mediator tersebut, upaya perdamaian tidak berhasil (Surat pernyataan terlampir dalam berkas perkara);

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang mana Penggugat/Kuasanya menyatakan tetap pada gugatannya semula;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan jawabannya tertanggal 28 Februari 2018, pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

## I. DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Tergugat menyatakan dengan tegas menolak dan membantah seluruh pendapat, dalil-dalil, tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan Penggugat dalam Surat Gugatannya, kecuali apa yang diakui secara tegas dan jelas oleh Tergugat;
2. Bahwa obyek sengketa, luas dan batas-batas tanag sengketa yang didalihkan oleh Penggugat adalah kabur dan tidak jelas (obscur Libel) karena sama sekali tidak ada fakta secara materil terdapat di atas tanah sengketa;
3. Bahwa dilihat dari luas tanah sengketa yang didalihkan Penggugat miliknya 536,5 M2 (lima ratus tiga puluh enam koma lima meter persegi) adalah kabur dan tidak jelas karena objek sengketa yang didalihkan milik Penggugat adalah milik PEMERINTAH KOTA KENDARI (tergugat) yang telah dibebaskan dan telah diganti rugi dari Drs.H. AGUS ABDULLAH tanggal 27 November 2008 sesuai dengan Kwitansi Tanda Bukti Kas seluas 9.112 M2 (Sembilan ribu seratus dua belas meter persegi);
4. Bahwa Drs. H. AGUS ABDULLAH wajib dijadikan Tergugat dalam perkara a quo;
5. Bahwa dalam gugatannya Penggugat mengajukan gugatan terhadap Pihak Tergugat, sementara Pihak Tergugat adalah Pihak ke-2 (dua) sebagai Pembeli dari Pihak ke-1 (satu) yaitu Drs. H. Agus Abdullah sementara Penggugat tidak mengikut sertakan pihak yang terkait dengan gugatannya;

Halaman 5 dar 28 Putusan No. 91/Pdt.G/2017/PN.Kdi





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa sesuai dengan Hukum Acara Perdata gugatan Penggugat yang tidak lengkap atau tidak sempurna karena kurang pihak (plurium litis consortium) dapat dinyatakan tidak dapat diterima, hal ini telah menjadi pendirian Mahkamah Agung RI dengan Putusannya Nomor 78 K/Sip/1972 tanggal 11 Oktober 1975 yang menyatakan "gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan formil, harus dinyatakan tidak dapat diterima. Demikian pula bahwa dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1421 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976, menyatakan "Bahwa tidak dapat diterima gugatan ini adalah karena kesalahan formil mengenai pihak yang sebenarnya digugat akan tetapi belum digugat"
7. Berdasarkan fakta Yuridis di atas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini, berkenan untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);

### II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa semua uraian dan dalil-dalil Tergugat dalam Eksepsi di atas berlaku dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan jawaban pokok perkara ini;
2. Bahwa menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat, yang terdapat dalam gugatan perkara Nomor : 91/Pdt.G/2017/PN.Kdi pada tanggal 30 November 2017 kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Tergugat;
3. Bahwa dalam posita 1 (satu) dan Posita 2 (dua) Penggugat mendalihkan memiliki sebidang tanah dengan luas 748 M2 (tujuh ratus empat puluh delapan meter persegi), yang terletak di Jalan Samping RS. Abunawas RT.20/RW.07 Kelurahan Kambu Kecamatan Kambu Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara, yang dibeli dari Musafir kemudian Penggugat mendalihkan bahwa Tergugat menguasai sebagian tanah Penggugat seluas 536,5 M2 (lima ratus tiga puluh enam koma lima meter persegi) sehingga mengakibatkan kerugian materil maupun in materil;  
**BANTAHAN DAN PENOLAKAN TERGUGAT TERHADAP DALIL PENGUGAT TERSEBUT :**  
Atas dalil tersebut kami Tergugat perlu sampaikan bahwa tanah yang didalihkan oleh Penggugat tidak benar dan tidak berdasar dan diperjelas pula dengan adanya Surat Keterangan Penguasaan Tanah Nomor 592.11/1673/2007 tanggal 10 Desember 2007 atas nama Drs. H. AGUS ABDULLAH seluas 130.000 M2 (seratus tiga puluh ribu meter persegi)

Halaman 6 dari 28 Putusan No. 91/Pdt.G/2017/PN.Kdi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang terletak di samping Jalan R.S Abunawas Kelurahan Kambu Kecamatan Kambu Kota Kendari yang terbagi-bagi dengan luas yang berbeda-beda yang diolah sejak tahun 1979 dan telah dibebaskan oleh Pemerintah Kota Kendari (tergugat). Luas tanah yang berbeda-beda itu salah satu tanah yang luasnya 9.112 M2 (Sembilan ribu Seratus dua belas meter persegi) dari luas tanah yang 130.000 M2 (seratus tiga puluh ribu meter persegi) didalihkan oleh Penggugat seluas 536,5 M2 (lima ratus tiga puluh enam koma lima meter persegi) adalah milik Penggugat, sementara luas tanah yang didalihkan Penggugat seluas 536,5 M2 (lima ratus tiga puluh enam koma lima meter persegi) tersebut adalah tanah yang luasnya Include dengan luas tanah yang dimiliki Drs. H. AGUS ABDULLAH yang telah dibebaskan dan diganti rugi oleh Tergugat. Dan Penggugat mendalihkan membeli dari Musafursementara Drs. H. AGUS ABDULLAH membeli dari A. MATTANREANGENG lebih awal dari Musafur yang tahun 2012 yang kemudian dibeli oleh Penggugat tahun 2016. Dan sekarang tanah tersebut yang luasnya 9.112 M2 (Sembilan ribu Seratus dua belas meter persegi) yang sebagian didalihkan milik Penggugat telah beralih hak dengan cara ganti rugi yang sah secara hukum pada tanggal 27 November 2008 dari penjual Drs. H. AGUS ABDULLAH Kepada PEMERINTAH KOTA KENDARI (tergugat);

4. Bahwa dalam posita 3 (tiga) Penggugat mendalihkan bahwa sebagian tanah milik Penggugat tersebut dikuasai secara tidak sah dan melawan Hukum oleh Tergugat;  
BANTAHAN DAN PENOLAKAN TERGUGAT TERHADAP DALIL PENGGUGAT TERSEBUT :

Berdasarkan dalil argumentasi dan fakta hukum yang terungkap di atas, maka dalil Penggugat yang menyatakan bahwa sebagaian tanah milik Penggugat dikuasai secara tidak sah dan melawan Hukum oleh Tergugat dan diharuskan membayar ganti kerugian materil dan in materil adalah tidak tepat dan tidak berdasar Hukum;

Sehingga dengan demikian sudah cukup alasan Hukum bagi Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat di tolak atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima dan selanjutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini, kiranya berkenanan menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

### I. PRIMAIR

#### A. DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Halaman 7 dar 28 Putusan No. 91/Pdt.G/2017/PN.Kdi

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

## putusan B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

## II. SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat tersebut, Penggugat/Kuasanya telah mengajukan Repliknya secara tertulis tertanggal 7 Maret 2018, sementara Tergugat/Kuasanya telah mengajukan duplik secara tertulis tertanggal 14 Maret 2017, Replik dan Duplik mana selengkapnya terlampir dalam berkas perkara ini dan untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini dianggap telah termuat dan turut dipertimbangkan dengan seksama;

Menimbang, bahwa Penggugat di persidangan telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotocopy Surat Ukur No. 83/Kambu/2012 tanggal 9 Juli 2012, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, lalu diberi tanda (P – 1);
2. Fotocopy Surat Keterangan tanggal 9 September 2015 yang dikeluarkan oleh Kepala Bagian Pemerintahan Sekretariat Kota Kendari, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, lalu diberi tanda (P – 2);
3. Fotocopy Surat Konfirmasi Nomor : 304/300.6/VI/2016 tanggal 13 Juni 2016 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Kendari, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, lalu diberi tanda (P – 3);
4. Fotocopy Surat Keterangan Ganti Rugi Pengolahan Tanah No. 142.2/65/STR/1991 tanggal 1 November 1991, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, lalu diberi tanda (P - 4);
5. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1998, Fotocopy dari fotocopy, bermeterai cukup, lalu diberi tanda (P - 5);
6. Fotocopy Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tanggal 27 April 2012 yang diketahui/dibenarkan oleh Kepala Kelurahan Kambu, Fotocopy dari fotocopy, bermeterai cukup, lalu diberi tanda (P – 6);

Halaman 8 dari 28 Putusan No. 91/Pdt.G/2017/PN.Kdi





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
Putusan Mahkamah Agung No. 00030/Kel. Kambu Surat Ukur Nomor :

- 149/Kambu/2012, Fotocopy dari Fotocopy, bermeterai cukup, lalu diberi tanda (P – 7);
8. Fotocopy Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Tahun 2013, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, lalu diberi tanda (P – 8);
  9. Fotocopy Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Tahun 2014, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, lalu diberi tanda (P – 9);
  10. Fotocopy Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Tahun 2015, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, lalu diberi tanda (P – 10);
  11. Fotocopy Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Tahun 2016, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, lalu diberi tanda (P – 11);
  12. Fotocopy Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Tahun 2017, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, lalu diberi tanda (P – 12);
  13. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2016, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, lalu diberi tanda (P – 13);
  14. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2017, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, lalu diberi tanda (P – 14);
  15. Fotocopy Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 2 Maret 2016, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, lalu diberi tanda (P – 15);
  16. Fotocopy Kwitansi Pembayaran Pertama atas Pembelian Sebidang Tanah yang terletak di Jalan Samping R.S. Abunawas seluas 748 M2 tanggal 2 Maret 2016, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, lalu diberi tanda (P – 16);
  17. Fotocopy Kwitansi Pembayaran Kedua (Pelunasan) atas Pembelian Sebidang Tanah yang terletak di Jalan Samping R.S. Abunawas seluas 748 M2 tanggal 29 April 2016, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, lalu diberi tanda (P – 17);

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Penggugat di persidangan juga mengajukan saksi-saksi yaitu :

Halaman 9 dari 28 Putusan No. 91/Pdt.G/2017/PN.Kdi

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan pengadilan, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan

sebagai berikut :

- Bahwa yang dipersengketakan antara Penggugat dengan Tergugat adalah Tanah yang terletak di dekat Rumah Sakit Abunawas Kota Kendari seluas 40 x 20 meter;
- Bahwa saksi mengetahui tanah sengketa oleh karena saksi juga mempunyai tanah di dekat tanah sengketa yang dibeli oleh istri saksi dari Andi Matanriangeng;
- Bahwa tanah istri saksi tersebut sekarang sudah dijual kepada H. Tahir;
- Bahwa selain kepada H. Tahir, istri saksi juga menjual tanah kepada Agus Abdullah;
- Bahwa sekarang tanah H. Tahir tersebut dikuasai oleh anaknya;
- Bahwa saksi juga mendapat uang ganti rugi pembebasan tanah dari pemerintah Kota Kendari;
- Bahwa saksi sudah tidak ingat lagi besaran ganti rugi tanah yang saksi terima dari Pemerintah Kota Kendari;
- Bahwa selain saksi, Agus Abdullah juga mendapat uang ganti rugi pembebasan tanah dari Pemerintah Kota Kendari;
- Bahwa H. Tahir tidak ada menerima uang ganti rugi dari Pemerintah Kota Kendari;
- Bahwa luas tanah Agus Abdullah yang diganti rugi oleh Pemerintah Kota Kendari adalah 12 Ha (dua belas hektar);
- Bahwa tanah sengketa pada sebelah utaranya berbatasan dengan Rumah Sakit Abunawas;
- Bahwa sekarang tanah sengketa dikuasai oleh Pemerintah Kota Kendari
- Bahwa tanah istri saksi satu hamparan dengan tanah Agus Abdullah;

2. ZULKURNIA, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa yang dipersengketakan antara Penggugat dengan Tergugat adalah Tanah yang terletak di dekat Rumah Sakit Abunawas Kendari;
- Bahwa saksi sudah lupa luas tanah sengketa;
- Bahwa saksi mengetahui tanah sengketa karena sebelumnya saksi adalah Anggota Tim Pembebasan Tanah Pemerintah Kota Kendari;
- Bahwa jabatan saksi pada saat itu adalah Kepala Bagian Pemerintahan Kota Kendari;
- Bahwa saksi menjabat Kepala Bagian Pemerintahan Kota Kendari dari Tahun 2014 sampai Tahun 2016;
- Bahwa H. Tahir tidak ada menerima uang ganti rugi pembebasan tanah;

Halaman 10 dar 28 Putusan No. 91/Pdt.G/2017/PN.Kdi

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa keadaan tanah sengketa sekarang sebagian sudah dibuat jalan;

- Bahwa saksi membenarkan bukti P-2, dimana saksi menerangkan bahwa benar saksi yang membuat dan menandatangani bukti P-2 tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah sekarang tanah sengketa tersebut sudah dibebaskan oleh Pemerintah Kota Kendari;
- Bahwa nilai ganti rugi saat dilakukan pembebasan tanah adalah Rp. 800.000,00 (delapan ratus ribu rupiah) permeter;
- Bahwa Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) saat itu adalah Rp. 1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) permeter;
- Bahwa Penggugat pernah mengajukan pembayaran tanah sengketa kepada Pemerintah Kota Kendari;
- Bahwa Pemerintah Kota Kendari melakukan pembebasan tanah Tahun 2008 dan surat ukur terbit pada Tahun 2012;
- Bahwa pembayaran dilakukan melalui rekening;

3. IRWAN, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa yang dipersengketakan antara Penggugat dengan Tergugat adalah Tanah yang terletak di dekat Rumah Sakit Abunawas Kendari;
- Bahwa saksi sudah lupa luas tanah yang disengketakan;
- Bahwa saksi mengetahui tanah sengketa oleh karena saksi ada menyaksikan saat terjadi jual beli antara Musafur dengan Penggugat, dimana dalam surat Perjanjian Jual Beli Tanah yang dibuat saksi ikut bertandatangan sebagai saksi;
- Bahwa transaksi jual beli tersebut terjadi pada Bulan Februari 2016;
- Bahwa pemilik tanah sengketa adalah Musafur yang kemudian dijual kepada Penggugat;
- Bahwa Musafur memperoleh tanah sengketa tersebut dari orang tuanya;
- Bahwa saksi pernah mendengar Pemerintah Kota Kendari pernah melakukan pembebasan tanah di dekat Rumah Sakit Abunawas Kendari;
- Bahwa antara Musafur dengan Murdani (Penggugat) adalah bersaudara kandung;
- Bahwa saksi membenarkan tandatangan saksi dalam bukti P-15;

Menimbang, bahwa Tergugat di persidangan telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotocopy Sertifikat Hak Pakai Nomor : 00030/Kel. Kambu, Surat Ukur Nomor : 149/Kambu/2012, Fotokopy dari Fotocopy, bermeterai cukup, lalu diberi tanda (T – 1);

Halaman 11 dar 28 Putusan No. 91/Pdt.G/2017/PN.Kdi

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
putusan Mahkamah Agung No. 91/Pdt.G/2017/PN.Kdi Milik Nomor : 02112/Kel. Kambu Surat Ukur Nomor

: 25/Kambu/2001, Fotocopy dari Fotocopy, bermeterai cukup, lalu diberi tanda (T – 2);

3. Fotocopy Surat Keterangan Penguasaan Tanah Nomor : 592.11/1673/2007 tanggal 10 Desember 2007, Fotocopy dari Fotocopy, bermeterai cukup, lalu diberi tanda (T – 3);
4. Fotocopy Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Sebidang Tanah tanggal 6 November 2006, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, lalu diberi tanda (T – 4);
5. Fotocopy Surat Nomor : 592.2/8289 perihal Biaya Pengadaan Tanah tertanggal 17 November 2008, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, lalu diberi tanda (T – 5);
6. Fotocopy Tanda Bukti Kas tertanggal 27 November 2008, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, lalu diberi tanda (T – 6);
7. Fotocopy Peta Pengadaan Tanah Relokasi RSUD Abunawas Kelurahan Kambu Kecamatan Kambu, Fotocopy dari Fotocopy, bermeterai cukup, lalu diberi tanda (T – 7);
8. Fotocopy Surat Keputusan Walikota Kendari Nomor 15 Tahun 2008 tentang Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah Kota Kendari, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, lalu diberi tanda (T – 8);
9. Fotocopy Surat Keterangan Jual Beli Tanah No. 23/IV/P/1985 tanggal 26 Januari 1985, Fotocopy dari Fotocopy, bermeterai cukup, lalu diberi tanda (T – 9);
10. Fotocopy Surat Keterangan Jual Beli Tanah tanggal 21 Januari 1985, Fotocopy dari Fotocopy, bermeterai cukup, lalu diberi tanda (T – 10);

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Tergugat di persidangan juga mengajukan saksi-saksi yaitu :

1. ASIKIN B, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
  - Bahwa yang dipersengketakan antara Penggugat dengan Tergugat adalah Tanah yang terletak di dekat Rumah Sakit Abunawas Kota Kendari;
  - Bahwa saksi sekarang adalah Kepala Bidang Pertanahan pada Dinas Perumahan dan Tata Kota Pemkot Kendari sejak Tahun 2017;
  - Bahwa tugas saksi adalah Pengdaan Tanah untuk Kepentingan Umum;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui tanah sengketa karena saksi adalah anggota Tim Pembebasan Tanah untuk Jalan dan Rumah Sakit Abunawas Kendari;
- Bahwa tidak ada tanah H. Muh. Tahir yang dibebaskan oleh Pemerintah Kota Kendari untuk Jalan dan Rumah Sakit Abunawas Kendari karena sepengetahuan saksi H. Muh. Tahir tidak mempunyai tanah di sekitar Rumah Sakit Abunawas Kota Kendari kecuali tanah Pak. Suwitra;
  - Bahwa dalam bukti P-7 tidak ada tanah M. Tahir dan yang ada adalah tanah Agus Abdullah;
  - Bahwa tidak ada tanah M. Tahir di dekat tanah Agus Abdullah;
  - Bahwa Sertifikat Hak Milik atas nama Pan Suwitra terbit pada Tahun 2001 (bukti T-2);
  - Bahwa pembebasan tanah untuk Jalan dan Rumah Sakit Abunawas dilaksanakan pada Tahun 2008
  - Bahwa pada Tahun 1985, tanah sengketa adalah milik Andi Matanriangeng;
  - Bahwa nilai ganti rugi saat dilakukan pembebasan tanah adalah sebesar Rp. 5.000,00 (lima ribu rupiah) per meter;
  - Bahwa penetapan harga tersebut berdasarkan kesepakatan pemilik tanah dengan Pemkot Kendari;
  - Bahwa dasar Pemkot melakukan pembebasan tanah adalah Surat Pernyataan Penguasaan Fisik bidang tanah;
  - Bahwa bukti yang dimiliki oleh Andi Matanriangeng adalah Surat Keterangan Kepemilikan;
  - Bahwa Agus Abdullah memperoleh tanah dari Andi Matanriangeng;
  - Bahwa sekarang di tanah sengketa sudah dibuat Jalan dan Saluran Air (selokan);
  - Bahwa luas tanah yang dibebaskan oleh Pemkot Kendari saat itu adalah 13.000 M2 (tiga belas ribu meter persegi);
  - Bahwa tidak ada tanah Penggugat yang diukur saat dilakukan pengukuran atas tanah Agus Abdullah;
  - Bahwa antara Surat Pembebasan Tanah dengan terbitnya Surat Ukur berjarak sekira 4 (empat) tahun;
  - Bahwa uang ganti rugi atas tanah Agus Abdullah diterima oleh Agus Abdullah sendiri;
  - Bahwa tanah seluas 13.000 M2 yang dibebaskan oleh Pemkot Kendari semuanya diusulkan ke BPN untuk penerbitan Sertifikat;
  - Bahwa jalan di tanah sengketa dibuat Tahun 2015 atau 2016;
  - Bahwa tanah sengketa sudah dibebaskan oleh Pemkot Kendari;

Halaman 13 dari 28 Putusan No. 91/Pdt.G/2017/PN.Kdi

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah Agus Abdullah tidak diundang saat dilakukan pengukuran atas tanah Agus Abdullah;
- Bahwa dari pihak BPN yang hadir saat dilakukan pengukuran atas tanah Agus Abdullah adalah Pak Suaib;
- Bahwa saat Pemkot membuat jalan di tanah sengketa, Penggugat ada membuat pagar;
- Bahwa Opu Mira mempunyai tanah di dekat tanah sengketa yang berbatasan dengan tanah Pak John;
- Bahwa pada Tahun 2008 belum ada dibuat jalan di tanah sengketa;
- Bahwa tanah Pak John dibebaskan oleh Pemkot Kendari pada Tahun 2015;

2. KAMARUDDIN LATIF, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa yang dipersengketakan antara Penggugat dengan Tergugat adalah Tanah yang terletak di dekat Rumah Sakit Abunawas Kota Kendari di Kelurahan Kambu Kecamatan Kambu Kota Kendari;
- Bahwa saksi mengetahui tanah sengketa karena saksi pernah tinggal di dekat tanah sengketa dari Tahun 1985 smpai dengan Tahun 1997;
- Bahwa saksi tidak mengetahui luas dari tanah sengketa;
- Bahwa batas-batas tanah sengketa adalah :
  - Utara : Kali;
  - Timur : Tanah Harlin;
  - Selatan : Tanah Daeng Pangutu;
  - Barat : Tanah Hj. Riani;
- Bahwa saksi mendengar kalau tanah sengketa dibebaskan pada Tahun 2008 dan sudah diberikan ganti rugi kepada pemiliknya;
- Bahwa pada Tahun 1985 saksi pernah menjadi buruh di tanahnya Agus Abdullah;
- Bahwa saksi ada membuat pematang di tanah Agus Abdullah;
- Bahwa pematang yang saksi buat dahulu sekarang sudah menjadi saluran drainase;
- Bahwa luas tanah Agus Abdullah adalah 13 Ha (tiga belas hektare) atau 280 x 800 m;
- Bahwa Agus Abdullah memperoleh tanah dengan membeli dari Andi Matanriangeng;
- Bahwa tanah Agus Abdullah seluas 13 Ha dibeli oleh Agus Abdullah dari 3 (tiga) orang yaitu Andi Matanriangeng, Pak Said dan Pak Syamsuddin;

Halaman 14 dar 28 Putusan No. 91/Pdt.G/2017/PN.Kdi

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa di dalam Rumah Sakit Abunawas, Hj. Riani juga mempunyai tanah akan tetapi saksi tidak mengetahui dari mana Hj. Riani memperoleh tanah tersebut;

- Bahwa tanah Agus Abdullah ada berbatasan dengan tanah Rasyid Dg. Maguna tepatnya di belakang Hotel Sam;
- Bahwa yang menerima uang ganti rugi pembebasan tanah hanyalah Agus Abdullah saja;
- Bahwa tanah tersebut sekarang dikuasai oleh Pemkot Kendari dengan membangun Rumah Sakit Abunawas dan Jalanan dan bangunan lainnya;

Menimbang, bahwa pada hari Rabu tanggal 11 Juli 2018, telah diadakan Pemeriksaan Setempat atas tanah sengketa, dimana gambar dan hasil pemeriksaan setempat tersebut telah tertuang secara lengkap dalam Berita Acara Persidangan dianggap satu kesatuan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat/Kuasanya dan Para Tergugat/Kuasanya masing-masing mengajukan Kesimpulan tertanggal 18 Juli 2018;

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

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

### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah seperti yang terurai di atas;

### DALAM PROVISI :

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Surat Gugatannya mengajukan tuntutan Provisi yang pada pokoknya menuntut agar Tergugat dan siapapun juga berkaitan dengan obyek sengketa, untuk tidak melakukan kegiatan dalam bentuk apapun di atas tanah obyek sengketa sampai dengan adanya putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) dan menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp.200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) setiap hari, dalam hal tergugat tidak mentaati putusan Pengadilan;

Menimbang, bahwa terhadap Tuntutan Provisi Penggugat tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Halaman 15 dar 28 Putusan No. 91/Pdt.G/2017/PN.Kdi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor

3 Tahun 2000, adapun syarat-syarat yang harus diperhatikan dalam mengabulkan tuntutan Provisi yakni :

1. Gugatan didasarkan pada bukti surat yang tidak terbantahkan kebenarannya lagi;
2. Gugatan tentang hutang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
3. Gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau atau penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai penyewa yang beritikad baik;
4. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gonogini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
5. Dikabulkannya gugatan provisionil dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 RV;
6. Gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;
7. Gugatan sengketa mengenai bezitrecht;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dalil-dalil gugatan Penggugat, ternyata gugatan Penggugat tersebut belum memenuhi syarat-syarat yang dimaksud dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 tersebut, maka dengan demikian Tuntutan provisi dari Penggugat tersebut beralasan hukum untuk ditolak;

### DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa di dalam jawabannya tersebut Tergugat mengajukan eksepsi sebagaimana yang telah terurai di atas;

Menimbang, bahwa setelah mencermati materi pokok eksepsi yang diajukan oleh Tergugat tersebut, maka inti pokok dari eksepsi tersebut adalah :

1. Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (Obscur Libel);
2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium);

Menimbang, bahwa sebelum lebih jauh mempertimbangkan perihal eksepsi yang diajukan oleh Tergugat tersebut, maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan menguraikan pengertian eksepsi (tangkisan) agar nantinya baik Majelis Hakim maupun Para Pihak tidak keliru dalam memposisikan materi eksepsi dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi (tangkisan), Majelis Hakim sependapat dengan Doktrin yang dikemukakan oleh Yahya Harahap (dalam bukunya *"Hukum Acara Perdata"*, tahun 2005 : hal. 418) sesuai pula dengan pendapat dari Retnowulan Sutantio (dalam bukunya *"Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek"*, tahun 2002 : hal 38) yang menyatakan tangkisan atau

Halaman 16 dar 28 Putusan No. 91/Pdt.G/2017/PN.Kdi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

eksepsi merupakan jawaban yang tidak langsung mengenai pokok perkara. Dari pengertian tersebut, maka menurut Majelis Hakim dapat disimpulkan bahwa eksepsi (tangkisan) hanya ditujukan kepada syarat-syarat formal suatu gugatan tanpa menyinggung materi pokok perkara;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi dari Tergugat tersebut di atas :

### 1. Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (Obscuur Libel);

Menimbang, bahwa di dalam Jawabannya, Tergugat menyatakan bahwa Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (Obscuur Libel) dengan alasan bahwa obyek sengketa, luas dan batas-batas tanah sengketa yang didalihkan oleh Penggugat karena sama sekali tidak ada fakta secara materil terdapat di atas tanah sengketa dan dilihat dari luas tanah sengketa yang didalihkan Penggugat miliknya 536,5 M2 (lima ratus tiga puluh enam koma lima meter persegi) adalah kabur dan tidak jelas karena objek sengketa yang didalihkan milik Penggugat adalah milik PEMERINTAH KOTA KENDARI (tergugat) yang telah dibebaskan dan telah diganti rugi dari Drs.H. AGUS ABDULLAH tanggal 27 November 2008 sesuai dengan Kwitansi Tanda Bukti Kas seluas 9.112 M2 (Sembilan ribu seratus dua belas meter persegi);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tentang gugatan penggugat kabur atau tidak jelas (Obscuur Libel) apabila dihubungkan dengan isi gugatan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa memperhatikan Pasal 8 Rv dan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I yakni dalam Putusan M.A No. 4 K/Sip/1958 tertanggal 13 Desember 1958 dan Putusan M.A No. 995 K/Sip/1975 tertanggal 8 Agustus 1975, maka pokok-pokok gugatan Penggugat telah disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (*een duidelijken bepaalde conclusie*) yaitu terdapat alasan-alasan mengapa menarik Tergugat dalam perkara *a quo*. Gugatan Penggugat telah memperlihatkan adanya kepentingan atau perselisihan hak antara Penggugat dengan Tergugat dan telah menguraikan perselisihan hukum sehingga menunjukkan kejelasan tentang hak yang disengketakan dan tidak terdapat kekaburan didalamnya;

Menimbang, bahwa sedangkan alasan-alasan yang dikemukakan Tergugat sebagaimana dalam eksepsi tersebut telah memasuki materi pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan terurai, maka cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk menolak eksepsi dari Tergugat tersebut;

### 2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium);

Menimbang, bahwa di dalam Jawabannya, Tergugat menyatakan bahwa Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium),

Halaman 17 dar 28 Putusan No. 91/Pdt.G/2017/PN.Kdi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa alasan bahwa Drs. H. AGUS ABDULLAH wajib dijadikan Tergugat dalam perkara a quo. Bahwa Pihak Tergugat adalah Pihak ke-2 (dua) sebagai Pembeli dari Pihak ke-1 (satu) yaitu Drs. H. Agus Abdullah sementara Penggugat tidak mengikut sertakan pihak yang terkait dengan gugatannya;

Menimbang, bahwa alasan pengajuan eksepsi Kekurangan Pihak (Plurium Litis Consortium) yakni apabila orang yang ditarik sebagai Tergugat/Penggugat tidak lengkap atau masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai Tergugat atau Penggugat;

Menimbang, bahwa pada prinsipnya Gugatan cukup ditujukan kepada orang yang sesungguhnya menguasai obyek sengketa dan Perihal pihak-pihak yang telah menerima ganti rugi di lokasi tanah sengketa adalah dalil-dalil yang diungkapkan sendiri oleh Tergugat yang memerlukan pembuktian lebih lanjut yang tentunya hal tersebut telah memasuki materi pokok perkara, sehingga dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi dari Para Tergugat tersebut beralasan hukum untuk ditolak;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan pertimbangan mengenai eksepsi yang diajukan oleh Tergugat sebagaimana terurai di atas, telah membahas dan berkenaan dengan materi pokok perkara dan untuk mengetahui kebenarannya secara hukum patut dibuktikan dengan cara baku dan limitatif sebagaimana dalam Pasal 159 dan Pasal 160 RBg., maka telah cukup alasan dan pertimbangan hukum (*voldoende gemotiveerd*) untuk menyatakan menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

### DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya mendalilkan bahwa tanah sengketa seluas kurang lebih 748 M<sup>2</sup> (tujuh ratus empat puluh delapan meter persegi) yang terletak di Jalan Samping RS. Abunawas RT.20/RW.07 Kelurahan Kambu Kecamatan Kambu Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara berdasarkan Surat Ukur (SU) No. 83/Kambu/2012, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : berbatas dengan Jalan;
- Sebelah Selatan : berbatas dengan Rianawati;
- Sebelah Timur : berbatas dengan Jie Weng Kui;
- Sebelah Barat : berbatas dengan tanah PEMDA;

adalah tanah milik Penggugat dimana Penggugat memperoleh tanah tersebut dengan cara membeli dari Musafir dan pada bulan Mei tahun 2016 penggugat membuat pagar di tanah sengketa kemudian tanpa sepengetahuan dan seizin dari Penggugat, Tergugat menguasai tanah sengketa dengan membuat jalan





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

raya serta membangun pagar yang telah dibuat oleh Penggugat sehingga perbuatan Tergugat tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa dalil-dalil Penggugat tersebut, telah disangkal oleh Tergugat dengan menyatakan bahwa tanah obyek sengketa dalam perkara ini yang diklaim sebagai milik Penggugat adalah bagian tanah milik Drs. H. AGUS ABDULLAH yang telah beralih hak kepada Tergugat dengan cara ganti rugi pada tanggal 27 November 2008 dimana Drs. H. AGUS ABDULLAH memperoleh tanah tersebut dengan membeli dari A. MATTANRIANGENG pada Tahun 2012, sehingga perbuatan Tergugat membuat jalan raya di atas tanah sengketa adalah bukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dari uraian gugatan Penggugat dan jawaban Tergugat di atas, dapat disimpulkan bahwa pokok persengketaan dalam perkara ini adalah apakah benar ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dalam tindakannya membuat jalan raya di atas tanah sengketa;

Menimbang, bahwa karena dalil-dalil gugatan Penggugat telah dibantah (disangkal) oleh Tergugat, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 1865 BW dan Pasal 283 Rbg serta merujuk pada Asas Hukum yang berlaku universal yang menyatakan: "Audi Et Alteram Partem atau Audiatur Et Altera Pars" (para pihak harus didengar), maka Majelis Hakim berpendapat bahwa kewajiban pertama Penggugat-lah untuk membuktikan kebenaran akan dalil-dalilnya tersebut, akan tetapi dengan tidak mengenyampingkan kewajiban Tergugat pula untuk membuktikan kebenaran akan dalil-dalil bantahannya, hal ini dilakukan agar beban pembuktian menjadi merata bagi para pihak sehingga tercipta suatu pembuktian yang sinergis dan tidak berat sebelah;

Menimbang, bahwa dalam hal ini dengan mencermati pokok permasalahan di atas, dan telah memperhatikan alat bukti yang diajukan oleh Para Pihak di persidangan maka untuk sampai pada kesimpulan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, tentu Penggugat terlebih dahulu harus membuktikan dalilnya bahwa tanah sengketa adalah milik Penggugat dimana Penggugat memperoleh tanah tersebut dengan cara membeli dari Musafur;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih jauh tentang pokok permasalahan yang harus dibuktikan oleh Penggugat, lebih dahulu akan diketengahkan fakta hukum dalam perkara ini karena sudah tidak disangkal oleh kedua belah pihak yang berperkara :

- Bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah sebidang tanah yang terletak di Jalan Samping Rumah Sakit (RS) Abunawas Kelurahan Kambu Kecamatan Kambu Kota Kendari, seluas  $\pm$  536 M2 (lima ratus tiga puluh enam meter persegi) dengan batas-batas :

Halaman 19 dari 28 Putusan No. 91/Pdt.G/2017/PN.Kdi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id : Jalan;

- Sebelah Timur : Tanah dikuasai Jie Weng Kui;
- Sebelah Selatan : Tanah dikuasai Rianawati;
- Sebelah Barat : Tanah milik Pemerintah Kota Kendari;
- Bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa sekarang diatasnya telah dibuat jalan dan saluran air/drainase oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya sebagaimana telah dikemukakan di atas bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti berupa surat bertanda P-1 sampai dengan surat bertanda P-17 dan 3 (tiga) orang saksi masing-masing bernama 1) Abd. Rasyid Opuguna, 2) Zulkumia dan 3) Irwan, sedangkan Tergugat untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa surat bertanda T-1 sampai dengan surat bertanda T-10 dan 2 (dua) orang saksi masing-masing bernama 1) Asikin B dan 2) Kamaruddin Latif;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-15 yang diajukan oleh Penggugat telah menunjukkan bahwa pada tanggal 2 Maret 2016, Penggugat telah membeli sebidang tanah seluas 748 M2 yang terletak di Jalan Samping Rumah Sakit (RS) Abunawas RT.20/RW.07 Kelurahan Kambu Kecamatan Kambu Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara dengan batas-batas :

- Sebelah Utara berbatas dengan Tanah Sertifikat SU. 25/2001;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah Sertifikat SU. 78/2012;
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Jalan;
- Sebelah Barat berbatas dengan Tanah Pemda;

Seharga Rp. 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dan hal tersebut apabila dihubungkan dengan bukti P-16 dan bukti P-17 menunjukkan bahwa Penggugat telah membayar lunas harga tanah tersebut kepada Musafur dan hal tersebut bersesuaian pula dengan keterangan saksi IRWAN yang membenarkan adanya jual beli tanah antara Musafur dengan Penggugat dimana dalam bukti P-15 tersebut, saksi juga ikut bertandatangan sebagai orang yang menyaksikan adanya jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa apabila memperhatikan letak, luas dan batas-batas tanah sebagaimana dimaksud dalam bukti P-15 tersebut kemudian dihubungkan dengan bukti P-1, bukti P-7/bukti T-1 serta hasil pemeriksaan setempat menunjukkan bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat adalah termasuk bagian tanah yang dimaksudkan dalam bukti P-15 tersebut, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa tanah sengketa sekarang adalah merupakan bagian tanah yang dibeli oleh Penggugat dari Musafur;

Halaman 20 dari 28 Putusan No. 91/Pdt.G/2017/PN.Kdi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Abd. Rasyid Opuguna dan saksi Irwan menunjukkan bahwa sebelum Penggugat membeli tanah sengketa tersebut, tanah sengketa dikuasai oleh Musafur dimana Musafur memperoleh tanah sengketa tersebut sebagai warisan dari orang tuanya yang bernama H. Tahir dan berdasarkan bukti P-4 menunjukkan bahwa H. Tahir memperoleh tanah sengketa tersebut dari Opu Nira pada tanggal 1 Nopember 1991;

Menimbang, bahwa meskipun bukti P-5, P-8, P-9, P-10, P-11, P-12, P-13 dan P-14 hanya merupakan bukti pembayaran pajak dan bukan merupakan bukti kepemilikan atas tanah sengketa akan tetapi setidaknya alat bukti tersebut menunjukkan bahwa Opu Nira dan Musafur pernah menguasai tanah sengketa;

Menimbang, bahwa demikian pula bukti P-6 yang diajukan Penggugat yang meskipun di persidangan tidak dapat ditunjukkan aslinya, akan tetapi hal tersebut bersesuaian pula dengan bukti P-8, P-9, P-10, P-11, P-12, P-13 dan P-14 sehingga menunjukkan pula bahwa Musafur pernah menguasai tanah sengketa;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti tersebut di atas menunjukkan bahwa sebelum Penggugat membeli tanah sengketa tersebut terlebih dahulu dikuasai oleh Musafur dimana musafur memperoleh tanah sengketa tersebut sebagai warisan dari orang tuanya bernama H. Tahir dan H. Tahir memperoleh tanah tersebut dengan membeli dari Opu Nira;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tanah sengketa adalah milik Penggugat yang diperoleh dengan membeli dari Musafur, sehingga Penggugat dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Penguasaan Tergugat dengan membuat Jalan di atas tanah sengketa adalah merupakan perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya mendalilkan bahwa tanah obyek sengketa dalam perkara ini yang diklaim sebagai milik Penggugat adalah bagian tanah milik Drs. H. AGUS ABDULLAH yang telah beralih hak kepada Tergugat dengan cara ganti rugi pada tanggal 27 November 2008 dimana Drs. H. AGUS ABDULLAH memperoleh tanah tersebut dengan membeli dari A. MATTANRIANGENG pada Tahun 2012, sehingga perbuatan Tergugat membuat jalan raya di atas tanah sengketa adalah bukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Tergugat bernama Asikin B., bahwa Tergugat melakukan pembebasan tanah untuk Jalan dan Rumah Sakit Abunawas pada Tahun 2008 dan hal tersebut bersesuaian pula dengan keterangan saksi Penggugat bernama Abd. Rasyid Opuguna yang

Halaman 21 dari 28 Putusan No. 91/Pdt.G/2017/PN.Kdi

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerangkan bahwa saksi juga mendapat uang ganti rugi pembebasan tanah dari Pemerintah Kota Kendari dan saksi Zulkurnia bahwa Pemerintah Kota Kendari melakukan pembebasan tanah Tahun 2008;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-8 Tergugat pula menunjukkan bahwa Walikota Kendari telah menerbitkan Surat Keputusan tentang Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah Kota Kendari;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi-saksi tersebut dihubungkan dengan bukti T-8 maka dapat disimpulkan bahwa Tergugat pada Tahun 2008 telah melakukan pembebasan tanah untuk kepentingan jalan dan rumah sakit Abunawas;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya pula mendalilkan bahwa tanah-tanah yang dibebaskan oleh Tergugat Tersebut adalah sebagian milik Drs. H. Agus Abdullah termasuk tanah yang menjadi obyek sengketa sekarang pula termasuk bagian dari tanah milik H. Agus Abdullah;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-5 dan T-6 Tergugat menunjukkan bahwa Tergugat telah memberikan pembayaran biaya pengadaan tanah untuk relokasi pembangunan RSUD Abunawas kepada Drs. H. Agus Abdullah;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-3 Tergugat menunjukkan bahwa Drs. H. Agus Abdullah memiliki tanah seluas kurang lebih 13 Ha yang terletak di Kelurahan Kambu Kecamatan Kambu Kota Kendari yang diolah sejak Tahun 1979 dengan batas-batas :

- Utara berbatas dengan : Udin/Dg. Sau;
- Timur berbatas dengan : Jalan Malaka, Andi Indarwati, Pan Suwitra;
- Selatan berbatas dengan : H. Pangoto/Slamet;
- Barat berbatas dengan : Kali Kambu;

Menimbang, bahwa setelah mencermati bukti T-3 tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti T-3 tersebut tidak dapat menunjukkan bahwa tanah yang disengketakan tersebut adalah merupakan bagian tanah yang dimaksud dalam bukti T-3 dan oleh karena bukti T-3 tersebut pada saat diajukan di persidangan tidak dapat ditunjukkan aslinya, maka berdasarkan ..... maka bukti T-3 tersebut beralasan hukum untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dalam bukti T-3 pula menyebutkan bahwa tanah seluas kurang lebih 13 Ha (130.000 M2) terdiri dari : 1) tanah belum bersertifikat seluas ± 117.919 M2, 2) tanah sertifikat seluas 13.000 M2, namun Tergugat dipersidangan tidak dapat menunjukkan sertifikat yang dimaksud dalam bukti T-3 tersebut

Menimbang, bahwa demikian pula bukti T-9 yang diajukan Tergugat dimana dalam bukti T-9 tersebut pula tidak dapat menunjukkan kalau tanah yang dimaksud dalam bukti T-9 tersebut adalah merupakan bagian dari tanah sengketa sekarang dan oleh karena bukti T-9 tersebut pada saat diajukan di

Halaman 22 dar 28 Putusan No. 91/Pdt.G/2017/PN.Kdi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persidangan tidak dapat ditunjukkan aslinya, maka bukti T-3 tersebut beralasan hukum untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti T-4 Tergugat, setelah Majelis Hakim mencermati bukti tersebut telah ternyata bahwa bukti tersebut hanyalah merupakan pengakuan dari Drs. H. Agus Abdullah atas penguasaan fisik sebidang tanah di Jalan Malaka (poros Jalan Kantor Gubernur SULTRA) Kelurahan Kambu Kecamatan Poasia Kota Kendari dan bukti T-4 tersebut tidak dapat menunjukkan kalau tanah dimaksud adalah tanah yang menjadi obyek sengketa sekarang dan pula bukti T-4 bukanlah merupakan bukti kepemilikan yang sah atas tanah sengketa, maka terhadap Bukti T-4 tersebut patut dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Tergugat bernama Asikin B yang bersesuaian dengan keterangan saksi Penggugat bernama Zulkurnia bahwa tanah yang dibebaskan oleh Pemerintah Kota Kendari tersebut oleh Badan Pertanahan Nasional telah diterbitkan Sertifikat Hak Pakai dan hal tersebut bersesuaian pula dengan Bukti T-1 Penggugat dimana telah terbit sertifikat Hak Pakai atas nama Tergugat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bukti T-1 tersebut sebagaimana terurai dalam Surat Ukur Nomor : 149/Kambu/2012 dan menghubungkan dengan bukti P-1 dan P-2 Penggugat menunjukkan bahwa tanah sengketa ternyata tidak termuat dalam Sertifikat Hak Pakai Nomor 00030/Kambu atas nama Tergugat tersebut dan hal tersebut bersesuaian pula dengan keterangan saksi Penggugat bernama Zulkurnia bahwa Tanah Sengketa tidak termasuk dalam sertifikat Nomor 00030/Kambu atas nama Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti lain yang diajukan oleh Tergugat oleh karena tidak ada korelasinya dengan tanah sengketa, sehingga terhadap bukti tersebut patut untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana yang telah diuraikan di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat pada Tahun 2008 benar telah melakukan pembebasan tanah untuk jalan dan relokasi pembangunan Rumah Sakit (RS) Abunawas Kendari dan telah memberikan uang ganti rugi kepada H. Anas Abdullah akan tetapi tidak ada satupun dari alat bukti yang diajukan Tergugat yang dapat menunjukkan bahwa Tanah Sengketa adalah benar milik H. Anas Abdullah yang sudah dibebaskan oleh Tergugat, maka dengan demikian Tergugat tidak dapat menguatkan dalil-dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah dikemukakan di atas bahwa telah menjadi fakta hukum bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa sekarang diatasnya telah dibuat jalanan dan saluran air/drainase oleh Tergugat;

Halaman 23 dar 28 Putusan No. 91/Pdt.G/2017/PN.Kdi

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria mengenal adanya fungsi sosial atas tanah dimana menyebutkan bahwa pemerintah bisa mengambil atau menguasai tanah dalam rangka kepentingan umum atau dengan kata lain bahwa demi kepentingan bangsa dan negara, maka hak milik terhadap tanah bisa dihapus yang tentunya dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak;

Menimbang, bahwa Penguasaan Tergugat atas tanah sengketa atas dasar pembebasan tanah apabila dilihat dari Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, maka dapat dibenarkan sepanjang dilakukan sesuai dengan prosedur dan tatacara yang berlaku dan pemberian ganti kerugian terhadap tanah yang dibebaskan harus tepat sasaran yakni kepada orang yang benar-benar sebagai pemilik dari tanah yang dibebaskan;

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap tanah obyek sengketa yang sekarang dibuat jalan oleh Tergugat tidak secara jelas dan pasti mengenai dasar perolehan pembebasan tanah sengketa sehingga pemberian ganti rugi terhadap tanah yang dikuasai oleh Tergugat tersebut tidak tepat sasaran oleh karena tidak diberikan kepada pemilik tanah sengketa yang sebenarnya, sehingga dengan demikian perbuatan Tergugat dalam tindakannya membuat jalan dan drainase/saluran air di atas tanah sengketa adalah Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah dipertimbangkan di atas bahwa Tanah sengketa adalah milik Penggugat yang diperoleh dengan membeli dari Musafur, namun sekarang tanah sengketa tersebut telah dikuasai oleh Tergugat dengan membuat jalan dan drainase/saluran air di atas tanah sengketa, maka tentunya Penggugat adalah sebagai pihak yang dirugikan dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat adalah pihak yang dirugikan dalam perkara a quo dan oleh karena Tergugat telah membuat jalan dan drainase/saluran air di atas tanah sengketa yang merupakan fasilitas untuk kepentingan umum, maka kepada Tergugat dihukum untuk memberikan ganti kerugian kepada Penggugat secara layak dan adil;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya menyatakan bahwa tindakan Tergugat yang menguasai sebahagian tanah Penggugat seluas 536,5 M2 (lima ratus tiga puluh enam koma lima meter persegi) sehingga mengakibatkan kerugian materil maupun in materil, yakni :

- Kerugian materil yaitu  $536,5 \text{ M2} \times \text{Rp. } 2.500.000,- = \text{Rp. } 1.341.250.000,-$  (satu milyar tiga ratus empat puluh satu ribu dua ratus lima puluh ribu rupiah);

Halaman 24 dari 28 Putusan No. 91/Pdt.G/2017/PN.Kdi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tergugat menguasai tanah Penggugat selama 16 bulan yaitu dari bulan Juli 2016 sampai dengan bulan November 2017 (16 bulan = 480 hari);
- Dalam 1 hari Penggugat bisa menghasilkan keuntungan di atas tanah obyek sengketa sebesar Rp. 750.000,- dari hasil usaha rumah makan;
- Tergugat menguasai tanah Penggugat (selama 480 hari) x keuntungan perhari Rp.750.000,- (Tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);
- 480 hari x Rp. 750.000,- = Rp.360.000.000 (tiga ratus enam puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa saksi Penggugat bernama Zulkurnia menerangkan di persidangan bahwa nilai ganti rugi saat dilakukan pembebasan tanah adalah Rp. 800.000,00 (delapan ratus ribu rupiah) permeter dan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) saat itu adalah Rp. 1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) permeter, sedangkan saksi Tergugat bernama Asikin B menerangkan bahwa nilai ganti rugi saat dilakukan pembebasan tanah adalah sebesar Rp. 5.000,00 (lima ribu rupiah) permeter;

Menimbang, bahwa dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 jo. Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 menegaskan bahwa "Dasar perhitungan besarnya ganti rugi (atas nilai tanah) didasarkan atas Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan Nilai Jual Obyek Pajak tahun berjalan berdasarkan penilaian Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah yang ditunjuk oleh panitia;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti baik yang diajukan oleh Penggugat maupun Tergugat di persidangan, tidak ada yang dapat menunjukkan secara pasti perihal nilai NJOP terhadap tanah sengketa sekarang, sehingga Majelis Hakim dengan mengacu pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007 bahwa untuk menentukan besarnya nilai nyata/sebenarnya dapat berpedoman pada variabel-variabel seperti lokasi dan letak tanah, status tanah, peruntukan tanah, kesesuaian penggunaan tanah dengan rencana tata ruang wilayah atau perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada, sarana dan prasarana yang tersedia dan faktor lainnya yang mempengaruhi harga tanah;

Menimbang, bahwa Jika dikaitkan dengan variabel untuk menentukan nilai nyata/sebenarnya tersebut dengan teori yang ada, maka dapat disetarakan bahwa yang dimaksud dengan nilai nyata/sebenarnya adalah nilai pasar;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan lokasi dan letak tanah, status tanah, peruntukan tanah, kesesuaian penggunaan tanah dengan rencana tata ruang wilayah atau perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada, sarana dan prasarana yang tersedia, serta memperhatikan harga perolehan tanah oleh Penggugat dan tujuan penggunaan tanah sengketa oleh Tergugat adalah untuk

Halaman 25 dar 28 Putusan No. 91/Pdt.G/2017/PN.Kdi

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keputusan umum, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa besaran ganti rugi yang layak diterima oleh Penggugat adalah sebesar Rp. 1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) per meter, sehingga dengan memperhitungkan tanah sengketa yang dikuasai oleh Tergugat yakni seluas 536,5 M<sup>2</sup> maka besaran ganti rugi yang harus dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat adalah sebesar 536,5 x Rp. 1.500.000,00 = Rp. 804.750.000,00 (delapan ratus empat juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah), sehingga hal ini sekaligus menjawab petitum angka 6 gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum lain Penggugat selain yang dipertimbangkan di atas, oleh karena tidak berdasar hukum, maka tidak dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan segenap alasan dan pertimbangan hukum *a quo*, Penggugat telah berhasil membuktikan dalil pokok gugatannya, maka Majelis Hakim telah cukup alasan dan pertimbangan hukum (*voldoende gemotieverd*) mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim yang menjadi dalil pokok atau esensi dari gugatan Penggugat adalah tentang pemberian ganti rugi atas tanah sengketa dan sesuai pertimbangan hukum sebagaimana telah terurai di atas, dalil gugatan Penggugat tersebut dikabulkan, maka oleh karenanya patut dan adil secara hukum Tergugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 192 RBg bagi Tergugat dibebani untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah dengan kesungguhan untuk mendapatkan kebulatan pendapat seperti yang tertuang dalam putusan ini;

Memperhatikan, Pasal-pasal dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), Pasal-pasal dari R.Bg (Reglement Buitengewesten), Pasal-pasal dari Rv (Reglement of de Rechtsvordering) serta ketentuan perundang-undangan dan peraturan-peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

### MENGADILI:

#### Dalam Provisi :

- Menolak tuntutan Provisi dari Penggugat seluruhnya;

#### Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya;

#### Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan menurut Hukum bahwa tanah obyek sengketa seluas 748 M<sup>2</sup> (Tujuh ratus empat puluh delapan meter persegi) adalah sah tanah milik Penggugat;

Halaman 26 dari 28 Putusan No. 91/Pdt.G/2017/PN.Kdi

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan perbuatan Tergugat yang menguasai tanah sengketa tanpa ada persetujuan dan ganti kerugian kepada Penggugat adalah merupakan perbuatan Melawan Hukum;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sejumlah Rp. 804.750.000,00 (delapan ratus empat juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);
5. Menolak Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul sehubungan adanya perkara ini, yang hingga kini ditaksir sejumlah Rp. 2.121.000,00 (dua juta seratus dua puluh satu ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan pada hari Rabu tanggal 25 Juli 2018 oleh KELIK TRIMARGO, S.H., M.H., selaku Hakim Ketua, ANDRI WAHYUDI, S.H., dan TAHIR, S.H., masing-masing selaku Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kendari Nomor 91/Pdt.G/2017/PN.Kdi, Putusan tersebut diucapkan pada sidang yang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 8 Agustus 2018, dibantu oleh I GUSTI MADE KANCA ARIPUTRA, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat;

Hakim-hakim Anggota,  
Ttd  
**ANDRI WAHYUDI, S.H.**

Hakim Ketua,  
Ttd  
**KELIK TRIMARGO, S.H., M.H.**

Ttd  
**TAHIR, S.H.**

Panitera Pengganti,  
Ttd

**I GUSTI MADE KANCA ARIPUTRA, S.H.**

### Rincian Biaya Perkara :

1. Biaya Pendaftaran .....	Rp.	30.000,00
2. Biaya Proses .....	Rp.	50.000,00
3. Biaya Panggilan .....	Rp.	370.000,00
4. PNBP Panggilan .....	Rp.	10.000,00
5. Biaya Pemeriksaan Setempat .....	Rp.	1.650.000,00
6. Redaksi Putusan .....	Rp.	5.000,00
7. Materai Putusan .....	Rp.	6.000,00

Jumlah ..... Rp. **2.121.000,00**

**(Dua Juta Seratus Dua Puluh Satu Ribu Rupiah)**

Halaman 27 dar 28 Putusan No. 91/Pdt.G/2017/PN.Kdi



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

Turunan sah sesuai dengan aslinya

Diberikan kepada Penggugat

PENGADILAN NEGERI KENDARI

Plt. Panitera,

I GUSTI M. K. ARIPUTRA, SH.

NIP. 196103021989031001

Halaman 28 dar 28 Putusan No. 91/Pdt.G/2017/PN.Kdi

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)