



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

Nomor 06 / Pdt.G / 2016 / PN KDI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Kendari yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

MUDJIDIN ARIFIN, S.Sos, bertempat tinggal di BTN Lepo-Lepo Indah Blok A No.8/7, Kelurahan Wundudopi, Kecamatan Baruga, Kota Kendari, dalam hal ini memberikan kuasa kepada TAJUDIN SIDO, S.H.,M.H., SABRI GUNTUR, S.H.,M.H., SYAMSUDDIN, SH., MUNAWARMAN, SH., Advokat, H. HASANUDDIN RABALI, SH.,M.Si DAN ALVIAN, SH., Advokat Magang pada "Kantor Pengacara Tajudin Sido & Rekan" beralamat di Jalan Martandu No.5 Kelurahan Anduonohu, Kecamatan Poasia, Kota Kendari, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 November 2015, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

1. **PARNO, S.Pi**, bertempat tinggal di Jalan Jati Raya Lorong Kelapan Kuning, Kelurahan Wowawanggu, Kecamatan Wua-Wua, Kota Kendari, dalam hal ini memberikan kuasa kepada NUR RAMADHAN, S.H, M.H., Advokat pada Kantor Nur Ramadhan & Rekan", beralamat di Jalan Jati Raya No.31, Kota Kendari, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Februari 2016, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
2. **ARIFIN, SH.**, bertempat tinggal di Perumahan BPN Blok B, No.14, RT.22/ RW.08, Kelurahan Puuwatu, Kecamatan Puuwatu, Kota Kendari, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;
3. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA KENDARI**, berkedudukan di Jalan H.E.A. Mokodompit, Kelurahan Lalolara, Kecamatan Kambu, Kota Kendari, selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 24 Januari 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 25 Januari 2016 dalam Register Nomor 06 / Pdt.G / 2016 / PN KDI, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat mempunyai sebidang tanah yang terletak dahulu di Desa AMEAI (Kambu) Kec. Poasia, Kota Kendari sekarang di Jalan Prof. DR. Abd. Rauf Tarimana, Kelurahan Kambu, Kecamatan. Kambu, Kota Kendari sesuai Surat Pembaharuan Penjualan Tanah/Sawah dari LAIPO tertanggal 17 September 1981 yang ditandatangani LAIPO selaku penjual dan pembelinya adalah orang tua Penggugat yang bernama ARIFIN DAENG MARAKKA dengan luas tanah Panjang 53 Depa dan lebar 43 Depa dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan : HAMID BASIR;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan : Jl. Prof DR. Abd Rauf Tarimana;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan : LAIPO;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan : LAIPO;
2. Bahwa pada tahun 1991 Terbitlah GS (Gambar Situasi) Nomor : 4546/1991 dari Kepala seksi pengukuran dan pendaftaran tanah Kab. Kendari di Unaaha atas tanah yang dibeli orang tua Penggugat dari LAIPO, sehingga Tanah tersebut telah diketahui /terdaftar di Kelurahan Kambu, atas nama ayah Penggugat pada tahun 1991;
3. Bahwa sebahagian tanah Penggugat telah dijual kepada :
 - IBU SALMA
 - DASMIN;
 - EVER
 - ANDI TAJUDDIN;
 - HAMID BASIR;

Sehingga ukuran Tanah Penggugat tersisa dengan luas 40 M x 65 M = 2.600 M² dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Lorong Swadaya;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Dahulu Tanah Milik Arifin Daeng Marakka (orang tua Penggugat) sekarang dibeli Dasmin;
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Mujidin Arifin, S.Sos;
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Dahulu Tanah Milik Arifin Daeng Marakka (orang tua Penggugat) sekarang dibeli Andi Tajuddin;

Selanjutnya disebut Tanah Obyek Sengketa;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa pada dasarnya Tanah Obyek Sengketa adalah milik Ayah Penggugat yang bernama Arifin Daeng Marakka yang sudah meninggal dunia Tahun 2006 di Kendari;
5. Bahwa sejak tahun 2006 Penggugat telah menguasai dan sekaligus membersihkan rumput belukar di Tanah Obyek Sengketa setelah orang tua Penggugat meninggal/wafat, namun pada tahun 2013 Tergugat I bersama istrinya datang melarang Penggugat untuk meneruskan atau mengerjakan tanah tersebut dan pada saat itulah Tergugat mengaku telah membeli Tanah Obyek Sengketa dari Tergugat II, yang faktanya Tergugat II tidak memiliki hak untuk menjual tanah milik Penggugat;
6. Bahwa penguasaan Tanah Obyek Sengketa oleh Tergugat I adalah tidak sah dan melanggar hukum, karena pada dasarnya tanah Obyek Sengketa dimaksud adalah Tanah milik Penggugat yang diperoleh dari Almarhum Arifin Daeng Marakka (Ayah Penggugat). Sehingga adalah wajar menurut hukum kalau Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk mengembalikan Tanah Obyek Sengketa kepada Penggugat;
7. Bahwa atas tindakan melanggar hukum Tergugat II yang menjual Tanah Obyek Sengketa kepada Tergugat I, sehingga Penggugat telah melaporkan kepada Pemerintah setempat untuk diselesaikan secara kekeluargaan, akan tetapi tidak berhasil dan berlarut-larut yang hingga saat ini Tanah Obyek Sengketa masih berada dalam kekuasaan Tergugat I, dan hal ini sangat merugikan Penggugat;
8. Bahwa tindakan hukum Tergugat II yang menjual Tanah Obyek Sengketa kepada Tergugat I kemudian Tergugat III mengeluarkan Sertifikat atas nama Penggugat I adalah tidak sah dan melanggar hukum dan telah menimbulkan beban kerugian secara materil yang diderita Penggugat yaitu apabila Penggugat mengolah tanah tersebut, maka Penggugat akan memperoleh hasil berupa uang dengan jumlah sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) setiap tahun. Untuk itu wajar menurut hukum bilamana Tergugat I dan Tergugat II dihukum membayar uang ganti rugi tersebut kepada Penggugat secara tanggung renteng terhitung sejak diketahuinya Tanah Obyek Sengketa telah dijual Tergugat II kepada Tergugat I yaitu sejak tahun 2013 s/d terdaftarnya Gugatan Penggugat tahun 2016;
9. Bahwa untuk menjamin isi gugatan ini, maka dimohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Klas I A Kendari atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan meletakkan sita jaminan atas harta Tergugat I dan Tergugat II baik benda bergerak maupun tidak bergerak sesuai besarnya nilai kerugian materiil yang dialami Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa untuk menetralkan hak-hak dan kepentingan hukum Penggugat pada Tanah Obyek Sengketa, maka sangat berdasar hukum apabila Tanah Obyek Sengketa dimaksud diletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) secara sah dan berharga;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas, maka wajar dan berdasar hukum bilamana Penggugat memohon kehadiran Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kendari CQ Ketua Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, supaya menjatuhkan Putusan seperti berikut :

PRIMAIR

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menetapkan bahwa Tanah Obyek Sengketa adalah milik sah Penggugat;
3. Menyatakan hukum bahwa Almarhum Arifin Daeng Marakka (Ayah Penggugat) telah meninggal dunia di Kendari Tahun 2005;
4. Menyatakan hukum bahwa Mudjiddin Arifin, S.Sos adalah ahli waris Almarhum Arifin Daeng Marakka;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan/mengembalikan tanah obyek sengketa ini kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah tanpa syarat apapun;
6. Menyatakan Perbuatan Hukum Tergugat II menjual tanah Penggugat kepada Tergugat I adalah perbuatan melanggar hukum;
7. Menyatakan perbuatan hukum Tergugat III yang telah menerbitkan Sertifikat tanah Penggugat atas nama Tergugat I adalah perbuatan melanggar hukum;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang ganti rugi materiil kepada Penggugat secara tanggung renteng sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) setiap tahun terhitung sejak tahun 2013 s/d tahun 2016 (3 tahun) sebesar Rp90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah);
9. Menyatakan sah :
 - Surat Pembaaaharuan Penjualan Tanah/Sawah dari LAIPO ke Arifin Daeng Marakka tertanggal 17 September 1981;
 - GS (Gambar Situasi) Nomor : 4546/1991 dari Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Kabupaten Kendari di Unaaha atas Tanah yang dibeli orang tua Penggugat dari LAIPO;
10. Meletakkan sita jaminan atas harta benda Tergugat I dan Tergugat II sampai mencukupi nilai uang gugatan ganti kerugian materiil Penggugat seperti tersebut diatas;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Menyatakan sah jaminan atas tanah obyek sengketa adalah sah dan berharga;

12. Menyatakan bahwa tindakan Tergugat II yang menjual tanah penggugat kepada Tergugat I adalah beritikad buruk dan melanggar hukum;
13. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengosongkan atau menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Penggugat tanpa syarat apapun;
14. Menghukum Tergugat III untuk taat pada putusan ini;
15. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar segala biaya yang timbul akibat perkara ini;

SUBSIDAIR

Bilamana Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasanya sementara Tergugat I, II, III tidak menghadap dipersidangan, namun dalam persidangan berikutnya Penggugat dan Tergugat II masing-masing menghadap Kuasanya tersebut, sedangkan Tergugat I dan Tergugat III tidak datang menghadap di persidangan maupun kuasanya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk BUDI PRAYITNO, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kendari, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggalFebruari 2016, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa gugatan Penggugat Obscuur libel, kabur dan tidak jelas karena Penggugat tidak menyebutkan secara tepat dan rinci berapa ukuran dan luas tanah yang dikuasai Tergugat I yang dijadikan tanah obyek sengketa dalam perkara ini;
2. Bahwa alamat Tergugat I didalam gugatan salah, didalam gugatan tertulis di Jalan Jati Raya Kecamatan Wua-Wua, yang benar adalah di Jalan Sorumba, Kecamatan Kadia;

DALAM POKOK PERKARA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalil-dalil eksepsi diatas mohon dianggap sebagai kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil pada bagian pokok perkara dibawah ini;
2. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil dalam gugatan Penggugat kecuali hal-hal yang diakui secara tegas dan jelas oleh Tergugat I;
 3. Bahwa tidak benar dalil didalam gugatan dan didalam resume mediasi Perkara dari Penggugat yang mengatakan Tergugat I menguasai tanah obyek-sengketa seluas $40 \times 64 \text{ M}^2 = 2.600 \text{ M}^2$, yang benar adalah tanah Hak Milik yang dikuasai Tergugat I sesuai Sertifikat Hak Milik adalah seluas 700 M^2 ;
 4. Bahwa "Surat Pembaharuan Penjualan Tanah/Sawah" tertanggal 17 September 1981 yang dijadikan dasar kepemilikan tanah obyek sengketa oleh Penggugat adalah tidak berdasar hukum karena bukan alat bukti hak milik atas bidang tanah dan surat tersebut dibuat secara sepihak oleh orang yang membuatnya;
 5. Bahwa menurut Peraturan Perundang-undangan di Bidang Pertanahan "Gambar Situasi" yang juga dijadikan dalil kepemilikan tanah obyek sengketa oleh Penggugat tidaklah membuktikan tentang kepemilikan tanah dan Gambar Situasi bukan alat bukti hak milik atas bidang tanah;
 6. Bahwa dalil dalam Posita Penggugat (angka 2 halaman 2) yang menyebutkan "Bahwa pada tahun 1991 Terbitlah GS (Gambar Situasi Nomor : 4546/1991 dari Kepala seksi pengukuran dan pendaftaran tanah Kab. Kendari di Unaaha....dst" bahwa tidak benar pada tahun 1991 Kantor Pertanahan Nasional Kab. Kendari terletak di Unaaha, karena pada tahun 1991 Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kendari berada di Kota Administratif Kendari yang berkedudukan di Kendari;
 7. Bahwa tidak benar dalil Penggugat yang mengatakan Tergugat I membeli tanah obyek sengketa dari Tergugat II ARIFIN, SH. yang benar adalah Tergugat I membeli dari ERVINA AMIN berdasarkan Akata Jual Beli dan Sertifikat Hak Milik Tahun 2005;
 8. Bahwa kepemilikan tanah ERVINA AMIN yang dijual kepada Tergugat I berasal dari pembelian dari Abidin Tawil;
 9. Bahwa tanah hak milik Tergugat I yang dijadikan tanah obyek sengketa terletak dan berbatasan dengan :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan;
 - Sebelah Timur berbatasan Pemilik SHM 02924 pembelian dari Abidin Tawil;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Lorong (sesuai GS dalam SHM Terguat I);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebaran Batas Berbatas Tanah SHM milik Andi Tajuddin pembelian dari

Abidin Tawil;

10. Bahwa tidak benar dalil Penggugat yang mengatakan tanah obyek sengketa adalah milik Penggugat dan telah menguasai sejak tahun 2006 (angka 5 halaman 2), yang benar adalah tanah obyek sengketa adalah Hak Milik dan dikuasai Tergugat I berdasarkan surat bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 02980 Tahun 2005, Luas 700 M² Surat Ukur Nomor : 151/Kambu/2005 tanggal 26 September 2005, Akta Jual Beli, Surat Pajak Bumi dan Bangunan;
11. Bahwa Akta Jual Beli dibuat oleh AGUS JAYA, SH. Notaris / PPAT di Kendari, yaitu Akta Jual Beli Nomor 174/Poasia/XI/2007, Jual beli antara ERVINA AMIN (pemilik tanah / pemilik sertifikat sebelumnya) dengan Tergugat I;
12. Bahwa dalil Penggugat (angka 8 halaman 3) yang menyatakan penguasaan dan pemilikan tanah obyek sengketa oleh Tergugat I telah menimbulkan beban kerugian secara materil adalah tidak benar, tidak dapat dibuktikan dan tidak berdasarkan hukum;
13. Bahwa dalil Penggugat (angka 9 halaman 3) yang memohon untuk Sita Jaminan atas harta benda bergerak dan tidak bergerak milik Tergugat I adalah tidak berdasarkan hukum dan mohon tidak dikabulkan;
14. Bahwa kepemilikan dan penguasaan tanah obyek sengketa oleh Tergugat I adalah sah dan berkekuatan hukum karena memiliki surat-surat kepemilikan yang sah yang dikeluarkan dan diterbitkan oleh instansi yang berwenang dan sesuai prosedur berdasarkan Peraturan Perundang-undangan;
15. Bahwa oleh karena Tergugat I membeli tanah obyek sengketa sesuai aturan hukum yang sah, maka Tergugat I dapat dikualifikasikan sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus mendapat perlindungan hukum sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 251K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 (Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, Cetakan Kedua, Penerbit Mahkamah Agung Republik Indonesia, 1993, halaman 138);
16. Bahwa penguasaan dan pemilikan tanah obyek sengketa oleh Tergugat I adalah sah berkekuatan hukum dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum karena Tergugat I memiliki surat-surat sebagai bukti kepemilikan yang diterbitkan oleh instansi yang berwenang dan berdasarkan peraturan perundang-undangan dan sesuai yang tercantum di dalam Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 32 pada :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ayat (1) : Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis sepanjang data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya sesuai data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan;

Ayat (2) : Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang berasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam kurun waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut;

Bahwa berdasarkan seluruh fakta-fakta dan alasan-alasan hukum diatas, maka Tergugat I mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat I dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
- Mebebankan biaya perkara kepada Penggugat;

DALAM POKOK PERKARA

- Menerima dan mengabulkan Jawaban Tergugat I;
- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menolak permintaan Ganti Rugi Materil;
- Menolak Permohonan Sita Jaminan;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan repliknya tertanggal 31 Maret 2016 yang pada gilirannya telah dijawab pula oleh Tergugat I dengan mengajukan dupliknya tertanggal 7 April 2016 sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat yaitu berupa :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- P-1 Fotokopi Surat Perantaraan Kematian Nomor 474.4/02/2016 Pemerintah Kota Kendari Kelurahan Kadia tanggal 19 Januari 2016 atas nama H. ARIFIN Dg. MARAKKA;
- P-2 Fotokopi Gambar Kuintal/Sawah A. Dg. Marakka yang diketahui oleh Kepala Kampung atas nama TOTOI;
- P-3 Fotokopi Surat Pembaharuan Penjualan Tanah/Sawah Penjual LAIPO dan Pembeli ARIFIN Dg. MARAKKA tertanggal 17 September 1981;
- P-4 Fotokopi Gambar Situasi Nomor : 4546/1991 tertanggal Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Kendari tanggal 19 September 1991;

Menimbang, bahwa Fotokopi surat-surat bukti tersebut diatas telah diberi materai secukupnya dan telah disesuaikan pula dengan aslinya sehingga merupakan alat bukti yang sah dan dapat dipertimbangkan selanjutnya dalam pertimbangan putusan di bawah ini, terkecuali untuk bukti P.2 dan P.3 yang tidak dapat diperlihatkan aslinya dalam persidangan;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat seperti diatas, Penggugat juga mengajukan 3 (tiga) orang saksi, masing-masing dibawah sumpah sesuai agamanya masing-masing memberi keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi AMIN;

- Bahwa tahun 61 ayah Penggugat bernama Dg. Marakka memperoleh obyek sengketa dari LAIPO dengan luas 53 x 43 depa;
- Bahwa batas tanah Penggugat di sebelah :
 - Barat berbatasan dengan LAIPO;
 - Timur berbatasan dengan Drs. HAMID BASIR;
 - Selatan berbatasan dengan ABDUL RAUF;
 - Utara berbatasan dengan LAIPO;
- Bahwa tanah tersebut diusahakan untuk tanam padi pada tahun 62 sampai dengan tahun 64;
- Bahwa pada tahun 2003 tanah milik orang tua Penggugat tersebut dijual kepada HAMID BASIR untuk naik haji;
- Bahwa saksi tidak tahu pada bagian tanah sebelah mana yang dimiliki orang tua Penggugat yang dijual tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa luas tanah yang dijual tersebut dan hanya mendengar dari orang tua Penggugat;
- Bahwa bahwa sepeninggal orang tuanya tanah tersebut dikuasai anaknya Dg. Marakka yaitu Buyung (Muhidin), Ingking (Mudjidin) & Unyul;

2. Saksi Dg. DULLAH;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa ayah Penggugat bernama Dg. Marakka adalah pemilik tanah yang menjadi obyek sengketa yang diperoleh dari LAIPO;

- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa luas tanah yang dikuasai oleh orang tua Penggugat;
- Bahwa batas tanah yang menjadi obyek sengketa di sebelah :
 - Barat berbatasan dengan BUDU;
 - Timur berbatasan dengan MADJID;
 - Selatan berbatasan dengan PEMBELU;
 - Utara berbatasan dengan WETUNGKE;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat penguasaan tanah yang dimiliki oleh ayah Penggugat tersebut;
- Bahwa sebagian tanah dari Penggugat tersebut telah dijual ayahnya ketika masih hidup kepada HAMID BASIR;
- Bahwa saksi tidak tahun pada bagian tanah sebelah mana yang dijual tersebut;

3. Saksi MURSALIM;

- Bahwa ayah Penggugat bernama Dg. Marakka dulu menguasai tanah obyek sengketa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa luas tanah yang dikuasai oleh orang tua Penggugat;
- Bahwa batas tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut pada bagian di sebelah :
 - Barat berbatasan dengan ANDI TAJUDIN;
 - Timur berbatasan dengan DASIN;
 - Selatan berbatasan dengan Dg. MARAKKA;
 - Utara berbatasan dengan HAMID BASIR;
- Bahwa sebagian tanah dari Penggugat tersebut telah dijual ayahnya ketika masih hidup kepada HAMID BASIR;
- Bahwa adapun tanah yang dikuasai oleh orang tua Penggugat tersebut saksi tidak pernah melihat bukti berupa surat penguasaan diatas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat II telah pula mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut ;

- T-1 Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 02980;
- T-2 Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 174/Poasia/XI/2007 tertanggal 14 Nopember 2007;
- T-3 Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2016;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Fotokopi surat-surat bukti tersebut diatas telah diberi materai secukupnya dan telah disesuaikan pula dengan aslinya sehingga merupakan alat bukti yang sah dan dapat dipertimbangkan selanjutnya dalam pertimbangan putusan di bawah ini;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat seperti diatas, Penggugat juga mengajukan 1 (satu) orang saksi, masing-masing dibawah sumpah sesuai agamanya masing-masing memberi keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi SYARIFUDDIN

- Bahwa tanah yang disengketakan terletak di Jalan Prof DR. Abdul Rauf Tarimana, Kelurahan Kadia, Kota Kendari;
- Bahwa batas tanah sengketa adalah :
 - Utara berbatasan dengan Jalan/Lorong;
 - Selatan berbatasan dengan ABIDIN TAWIL;
 - Barat berbatasan dengan ANDI TAJUDIN beli dari ABIDIN TAWIL;
 - Timur berbatasan dengan tanah Kavling;
- Bahwa asal usul tanah Tergugat I yang disengketan saat ini dahulu milik ABIDIN TAWIL yang dibeli oleh ARIFIN (Tergugat II) tahun 2000 dengan ukuran kurang lebih 20 x 30 M atau kurang lebih dengan luas 600 M²;
- Bahwa kemudian tanah ARIFIN (Tergugat II) dialihkan haknya atau dijual kepada PARNO (Tergugat I)
- Bahwa tanah milik orang tua Penggugat H. Arifin Dg. Marakka sudah dijual kepada HAMID BASIR yang berada disebelah utara tanah sengketa;
- Bahwa tanah milik orang tua Penggugat H. Arifin Dg. Marakka yang dijual kepada HAMID BASIR saksi pernah ikut mengukur dengan ukuran lebar 40 Depa dan panjang sampai ketemu sungai;
- Bahwa Jalan / Lorong didepan tanah sengketa adalah pemberian dari HAMID BASIR;
- Bahwa ABIDIN TAWIL adalah kemenakan H. Arifin Dg. Marakka

Menimbang, bahwa Penggugat maupun Tergugat I masing-masing telah mengajukan Kesimpulan tertanggal 22 Juni 2016;

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;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana terurai diatas;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih jauh mengenai eksepsi dan materi pokok gugatan terlebih dahulu Majelis akan mempertimbangkan mengenai kedudukan Hukum Para Pihak, dimana selama persidangan Tergugat II maupun Tergugat III tidak datang menghadap sendiri ataupun kuasanya dipersidangan, maka dengan demikian Majelis memandang Tergugat II dan Tergugat III telah melepaskan hak keperdataannya untuk membela kepentingannya dipersidangan;

Menimbang, bahwa terhadap kedudukan Para Pihak, dimana Penggugat mencantumkan tempat kediaman Tergugat I, yaitu beralamat di Jalan Jati Raya Lorong Kelapa Kuning, Kelurahan Wowawanggu, Kecamatan Wua-Wua, Kota Kendari, Tergugat II yaitu beralamat di Perumahan BPN Blok B No.14 RT.22/RW.08 Kelurahan Puuwatu, Kecamatan Puuwatu, Kota Kendaridan Tergugat III, yaitu beralamat di Jalan H.EA Mokodompit, Kelurahan Lalolara, Kecamatan Kambu, Kota Kendari;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat kedudukan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II yang demikian, maka gugatan dapat diajukan kepada Pengadilan ditempat tinggal para Tergugat tersebut dan karena perkara a quo adalah menyangkut sengketa hak terhadap benda tidak bergerak yang obyek perkaranya berada dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Kendari, maka Majelis Hakim dengan mendasarkan pada Pasal 142 ayat (5) Rbg. "dalam perkara yang berhubungan dengan tuntutan atas suatu benda tak bergerak, maka gugatan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri dalam wilayah hukum mana terletak benda tersebut" sehingga berdasar kedudukan para pihak yang demikian, maka Pengadilan Negeri Kendari Berwenang mengadili perkara a quo;

Menimbang, bahwa berikutnya Penggugat dan Tergugat I, telah memberikan kuasanya kepada Advokat yang setelah didaftarkan telah pula dicocokkan di persidangan dalam hal ijin beracara dipersidangan, Majelis Hakim berpendapat karena tidak ada yang membantah atau mempermasalahkan kedudukan hukum kuasanya ini dan Majelis Hakim juga setelah melakukan pemeriksaan dengan seksama identitas dan kelengkapan beracaranya kuasa Penggugat dan Tergugat I, kedudukan hukum Prinsipal Penggugat dan kuasanya dapat dinyatakan sebagai kedudukan hukum yang benar, demikian juga dengan kedudukan Prinsipal Tergugat I dan kuasanya memiliki kedudukan hukum yang benar, sehingga Majelis Hakim berpendapat subjek hukum dalam perkara ini telah benar dan tepat menurut hukum;

TENTANG EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat II telah mengajukan eksepsi terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat dengan alasan-alasan pada pokoknya sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa gugatan Penggugat *obscuur libel* kabur dan tidak jelas karena Penggugat tidak menyebutkan secara tepat dan rinci berapa ukuran dan luas tanah yang dikuasai Tergugat I yang dijadikan obyek sengketa dalam perkara ini;

2. Bahwa Domisili Hukum atau alamat Tergugat dalam Gugatan salah; Penggugat salah menyebutkan domisili hukum atau alamat Tergugat I dalam gugatan pada perkara *a quo*, saat ini Tergugat I berdomisi di Jalan Sorumba, Kecamatan Kadia, Kota Kendari;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I pada angka 2 tentang domisili hukum/alamat Tergugat I dalam gugatan Penggugat yang salah, Majelis berpendapat sekalipun alamat Tergugat I salah dicantumkan dalam gugatan Penggugat, tapi senyatanya para Tergugat I telah menguasai obyek sengketa, hal mana tidaklah mengaburkan subyek dari pada gugatan Penggugat, terlebih lagi kehadiran Kuasa Hukum Tergugat I dalam perkara *a quo* menunjukkan Tergugat I adalah subyek hukum yang dimaksud oleh Penggugat dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa berikutnya terhadap eksepsi Tergugat I pada angka 1 mengenai gugatan yang diajukan Penggugat *obscuur libel* kabur dan tidak jelas karena Penggugat tidak menyebutkan secara tepat dan rinci berapa ukuran dan luas tanah yang dikuasai Tergugat I yang dijadikan obyek sengketa dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang dikemukakan Tergugat I tersebut, maka sesuai dengan isi pasal 180 RBg dan SEMA No.7 Tahun 2001 Majelis Hakim telah mengadakan Pemeriksaan Setempat (*plaatsopneming*) terhadap obyek sengketa, yang dilakukan pada tanggal 2 April 2016 dalam pemeriksaan setempat tersebut didapati fakta hukum yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Obyek sengketa yang didalilkan Penggugat memiliki luas yang lebih besar daripada tanah yang dikuasai oleh Tergugat I;
- Letak tanah obyek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat I berada didalam bidang tanah didalilkan Penggugat sebagai miliknya;
- Selain Tergugat I didalam tanah obyek sengketa juga terdapat orang lain yang menguasai obyek sengketa dibagian sebelah Barat dikuasai oleh Yosephine Viesta Raya sedangkan disebelah timur dikuasai oleh pemilik SHM Nomor 02990;
- Bahwa batas tanah obyek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat I berbeda batas dan luasnya dalam gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat tersebut maka didapati fakta hukum dimana menurut Majelis letak tanah yang dikuasai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan Penggugat I berdasar alasan dari pada tanah yang didalilkan Penggugat dan berada didalam bidang tanah yang didalilkan oleh Penggugat, selain itu pula Menurut Majelis Hakim terdapat pihak lain yang menguasai tanah diatas obyek sengketa tersebut yaitu YOSEPHINE VIESTA RAYA dan SHM Nomor 02990 namun tidak ikut ditarik sebagai pihak Tergugat dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa seharusnya Penggugat dalam gugatannya merinci ukuran dan luas tanah terhadap pihak-pihak yang menguasai diatas obyek sengketa dan oleh karena YOSEPHINE VIESTA RAYA dan pemilik SHM Nomor 02990 juga menguasai tanah diatas bidang tanah yang disengketakan maka selayaknya pihak-pihak tersebut ikut ditarik sebagai Tergugat/diikutsertakan dalam perkara ini, sehingga oleh karenanya berdasarkan fakta hukum tersebut diatas dan berdasarkan Putusan MA RI No. 81 K/Sip/1971 Tanggal 9 Juli 1973 menyatakan "**Bahwa karena tanah yang dikuasai Tergugat ternyata tidak sama batas-batas dan luasnya dengan yang tercantum dalam gugatan, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima**"; maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat memiliki cacat formil yaitu terdapat kekurangan pihak (*plurium litis consortium*), karena tidak mengikutsertakan pihak-pihak yang telah disebutkan tersebut, sehingga eksepsi Tergugat I, pada angka 2 beralasan hukum untuk dinyatakan diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena alasan eksepsi Tergugat I pada angka 2 diterima maka Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan mengenai pokok perkara;

Menimbang, bahwa dengan diterimanya alasan Tergugat I pada angka 2, maka gugatan Penggugat memiliki cacat formil yaitu terdapat kekurangan pihak (*plurium litis consortium*) dan tidak sempurna, maka gugatan yang demikian ini tidak dapat digunakan sebagai dasar untuk melakukan pemeriksaan terhadap pokok perkaranya sehingga pokok perkara dalam gugatan ini haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* telah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), maka Majelis Hakim juga tidak perlu lagi mempertimbangkan mengenai petitum-petitum Penggugat dalam pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), hal ini berarti Penggugat adalah sebagai pihak yang kalah, maka menurut ketentuan Pasal 192 ayat (1) Rbg, Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini yang sampai dengan putusan ini dijatuhkan besarnya sebagaimana tersebut dalam amar putusan ini ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat I pada angka 2 ;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.226.000,00 (satu juta dua ratus dua puluh enam ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari, pada hari Kamis, tanggal 14 Juli 2016, oleh kami, ANDI ASMURUF, S.H., M.H, sebagai Hakim Ketua, IRMAWATI ABIDIN, S.H.M.H., dan Budi Hermanto, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kendari Nomor 06/Pen.Pdt.G/2016/PN.KDI tanggal 25 Januari 2016, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 4 Agustus 2016 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Sofyan, S.H. Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Pihak Kuasa Tergugat I, Tergugat II serta Tergugat III;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Irmawati Abidin, S.H.,M.H.

Andi Asmuruf, S.H., M.H.

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

Panitera Pengganti,

Sofyan, S.H

Perincian biaya :

1. Pendaftaran.....	Rp30.000,00
2. Materai	Rp6.000,00
3. Redaksi	Rp5.000,00
4. ATK.....	Rp50.000,00
5. PNBK Panggilan.....	Rp20.000,00
6. Panggilan	Rp1.115.000,00
7. Sita Jaminan	Rp.....
Jumlah	Rp1.226.000,00
(satu juta dua ratus dua puluh enam ribu rupiah)	