



PUTUSAN

Nomor 31/Pdt.G/2020/PN.Kdi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Syahriah, bertempat tinggal di Jalan Pajak No. 5 Kel. Korumba Kec. Mandonga Kota Kendari dalam hal ini memberikan kuasa kepada Syahiruddin Latif, S.H., Advokat yang berkantor di Jl. Wulele No. 1a Rt 010 Rw -003, Kelurahan Bende, Kecamatan Kadia, Kota Kendari dalam hal ini diwakili oleh Kuasa hukumnya Syahiruddin Latif, S.H., Muhammad Ichsan, S.H., keduanya Advokat/Konsultan Hukum, berkantor pada kantor Pengacara Syahiruddin Latif, S.H. & Rekan, di Jalan Ahmad Yani No 201, Kelurahan Anawai, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 Oktober 2019 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 10 Oktober 2020 di bawah Reg.Nomor 74/Pdt/2020, Selanjutnya disebut sebagai -----**Penggugat**

M e l a w a n

1. Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI di Jakarta Cq Kepala Lembaga Penjamin Mutu Pendidikan (LPMP) Provinsi Sulawesi Tenggara, berkedudukan di Jalan D.I. Pandjaitan No 83, Kelurahan Wundudopi, Kec.Baruga, Kota Kendari, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya Polaris Siregar, S.H, M.H, Dr.Suhartono Arham, M.Si, Lido Cahyadi, S.H, Rina Wirachmawati, S.H, M.H, Yasirman Hasan, S.H, M.H, Any Sayekti, S.H, M.H, Faizal Muamar, S.H, DWIARTHO Berman Gunadi, S.H, Tulus M.Lumban Gaol, S.H, Euis Aisyah, S.H, Husin, S.H, Rani Puti Melinda, S.H, Nita Mangalik, S.H, Dyah Kusworini, S.H, Indri Harlina Suwandy, S.H, kesemuanya adalah Pegawai pada Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan, beralamat di Kompleks Perkantoran Kemendikbud, Jalan Jenderal Sudirman, Senayan, Jakarta dan Ari Sudono, S.SI, M.SI, Andi Misbahul Islam, ST, M.PD, Ishar Konggi, Irene Irawati Arsanti, S.H, MSI, adalah pegawai pada Lembaga penjaminan Mutu Pendidikan Sulawesi Tenggara, kementerian Pendidikan dan kebudayaan beralamat di jalan

Halaman 1 dari 36 halaman Putusan Nomor 92/Pdt.G/2020/PN.Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DI.Pandjaitan no 83 Kendari Berdasarkan surat kuasa khusus nomor 0224/c7.56/HK/2020, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 04 Mei 2020 dibawah reg, nomor 152/Pdt/2020/PN.Kdi,Propinsi Sultra, selanjutnya disebut sebagai-----

-----**Tergugat.**

2. Kepala Kantor Pertanahan Kota Kendari, berkedudukan di Jln.H.E.A. Mokodompit No 9 Kel.Lalolara, Kec.Kambu, Kota Kendari, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa hukumnya.Dr. Drs.Yudhi Setiawan, S.H., M.SI., Irwan, S.P ,Maya Sari, S.H, Ika Wulandari Prihatin Daud, S.H., LM. Adlu Razaaq Gafar, SH., MH. dan Muhammad Syaban L, S.H.,berdasarkan Surat Kuasa Khusus dibawah reg, nomor 105/Pdt/2020/PN.Kdi, tertanggal 7 April 2020 Kantor Pertanahan Kota kendari, Selanjutnya disebut sebagai -----**Turut Tergugat.**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan; ---

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara; -----

Setelah memperhatikan bukti-bukti yang diajukan di persidangan; ----

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 11 Desember 2019 yang telah didaftarkan diKepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 10 Maret 2020 dibawah Reg.nomor 31/Pdt.G/2020/PN.Kdi telah mengajukan gugatan dengan dalil-dalil gugatan sebagaimana terurai sebagai berikut :

1. **Bahwa** Penggugat memiliki tanah seluas 4.674 m² (empat ribu enam ratus tujuh puluh empat **meter** persegi), yakni tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 436/Lepo-Lepo, tanggal 5 - 11 - 1985, GS Nomor : 2384/1985, tanggal 5 - 11 - 1985, atas nama : Syahriah, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Agraria Kendari, yang **kini terletak di dalam** lokasih Kantor Lembaga Penjamin Mutu Pendidikan Provinsi Sulawesi Tenggara, Jln D.I Panjaitan No. 83, **Kelurahan** Wundudopi (**dulu Kel. Lepo-Lepo**), Kecamatan Baruga (dulu Kec. Mandonga), Kota Kendari, Provinsi Sultra, yang batas-batasnya :
 - Utara : kali kecil saluran air ;
 - Timur : **tanah H. Kile** ;

Halaman 2 dari 33 halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2020/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)



-Selatan : tanah Darmis

- Barat : tanah Tergugat/bangunan LPMP (dulu tanah Penggugat);

Yang selanjutnya dalam perkara ini disebut tanah obyek perkara:

2. Bahwa Penggugat memperoleh tanah obyek perkara yang luasnya 4.674 m² (empat ribu enam ratus tujuh puluh empat meter persegi) adalah dengan cara dibeli dari Laporamba pada tahun 1979, yang kemudian diterbitkan sertifikatnya pada tahun 1985, sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 436fLepo-Lepo, tanggal 5 - 11 - 1985, GS Nomor 2384/1985, tanggal 5 11 — 1985, atas nama Syahriah (Penggugat), dan sampai saat adalah tidak pernah dialihkanklijual kepada Tergugat maupun pihak lain, dan Penggugat terus yang membayar pajaknya/PBB tersebut, sehingga menurut hukum tanah obyek perkara yang luasnya 4.674 m² (empat ribu enam ratus tujuh puluh empat meter persegi) tersebut adalah tetap sah milik Penggugat
3. Bahwa tanah yang dibeli Penggugat dari Laporamba pada tahun 1979 tersebut adalah semula luas keseluruhannya adalah 34.674 m² (tiga puluh empat ribu enam ratus tujuh puluh empat meter persegi), lalu kemudian diterbitkan sertifikatnya menjadi dua bidang tanah pada tahun 1985, sesuai sertifikat :
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 435fLepo-Lepo, tanggal 5 - 11 - 1985, GS Nomor : 2383/1985, tanggal 5 - 11 — 1985, luas 30.000 m² (tiga puluh ribu meter persegi) atas nama Syahriah (Penggugat), yakni bidang tanah sebelah Barat;
 - Sertifikat Hak Milik Nomor : 436/Lepo-Lepo, tanggal 5 - 11 - 1985, GS Nomor : 2384/1985, tanggal 5 - 11 — 1985, Ws 4.674 m² (empat ribu enam ratus tujuh puluh empat meter persegi) atas nama Syahriah Penggugat), yakni bidang tanah sebelah Timur
4. Bahwa pada tahun 1986 terhadap bidang tanah yang sebelah Barat, yang luasnya 30.000 m² (tiga puluh ribu meter persegi), yakni tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 435/Lepolepo, tanggal 5 - 11 - 1985, GS Nomor : 2383/1985, tanggal 5 - 11 — 1985, luas 30.000 m² (tiga puluh ribu meter persegi) atas nama Syahriah (Penggugat), adalah kemudian Penggugat menjual/mengalihkannya kepada Tergugat, sedangkan bidang tanah yang sebelah Timur, yakni tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 436/Lepo-Lepo, tanggal 5 - 11 -

Halaman 3 dari 33 halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN.Kdi.



1985, GS Nomor : 238411985, tanggal 5 11 — 1985, ivas 4.674 m² (empat ribu enam ratus tujuh puiuh empat meter persegi) adalah tidak pernah dialihkan/dijual oleh Penggugat sampai sekarang;

5. Bahwa setelah Tergugat membeli tanah yang luasnya 30.000 m² (tiga puluh ribu meter persegi) tersebut, lalu kemudian dibanguni oleh Tergugat, yang mana bangunan Tergugat ternyata memasuki juga tanah milik Penggugat yang disebelah Timur yang luasnya 4.674 m² (empat ribu enam ratus tujuh puluh empat meter persegi), yakni tanah obyek perkara, yang pada waktu dibanguni oleh Tergugat adalah Penggugat memprotesnya dan keberatan, namun oleh Tergugat menjajikan akan diselesaikan secara baik dan minta agar Penggugat tidak menghalangi dulu proyek pembangunan yang berjalan diokasih tersebut, dan lagi puia dengan alasan pembangunan proyek tersebut adalah pembangunan untuk kepentingan umum, dan karenanya Penggugat menunggu sampai proyek pembangunan selesai;
6. Bahwa ternyata setelah pembangunan proyek selesai dan Penggugat telah berulang kali menghadap Tergugat agar tanah Penggugat yang luasnya 4.674 m² (empat ribu enam ratus tujuh puluh empat meter persegi) flannah obyek perkara segera dibayar/dihargai atau diberi ganti rugi yang layak, namun sampai sekarang belum juga ada penyelesaian secara baik dari Tergugat, dan tanah obyek perkara a quo tetap dikuasai dan dipergunakan oleh Tergugat dengan mengabaikan hak milik Penggugat atas tanah obyek perkara seluas 4.674 m² (empat ribu enam ratus tujuh puluh empat meter persegi), dan karenanya nyata perbuatan Tergugat adalah dapat dikualifikasi sebagai suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Penguasa (*onrechrnatige overheidsdaaad*);
7. Bahwa pada tahun 2015 ternyata Turut Tergugat telah menerbitkan Sertifikat Pengganti atas Sertifikat Hak Milik sebelumnya (Sertifikat Hak Milik Nomor 4351Lep□-Lepo, tanggal 5 - 11 - 1985, GS Nomor : 2383/1985, tanggal 5 - 11 — 1985, luas 30.000 m²) yang telah menjadi atas nama Tergugat, dengan cara memasukkan tanah obyek perkara a quo menjadi terhisap/menyatu satu bidang dengan tanah Tergugat yang berada di sebelah Barat tersebut, hal mana penerbitan sertifikat pengganti tersebut adalah tidak benar menurut hukum karena melanggar hak milik Penggugat dan tanpa sepengetahuan Penggugat,

Halaman 4 dari 33 halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN.Kdi.



dan karenanya sertifikat pengganti tersebut haruslah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan mengikat sepanjang mencakup tanah obyek perkara seluas seluas 4.674 m² (empat ribu enam ratus tujuh puluh empat meter persegi) tersebut ;

8. Bahwa Penggugat menuntut ganti rugi/konvensasi atas tanah obyek perkara *a quo* adalah juga berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2002 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dan berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, sebagaimana terakhir ini telah dirubah dengan Peraturan Presiden Nomor 148 tahun 2015 tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
9. Bahwa Penggugat telah meminta Tergugat untuk mengembalikan atau memberikan ganti rugi/konvensasi tanah obyek perkara *a quo* kepada Penggugat, namun Tergugat adalah tetap tidak mau mengembalikannya dan dan juga tidak ada etiket baik untuk memberi ganti rugi/konvensasi secara layak dan wajar, dan justru Tergugat menghalangi Penggugat untuk menguasai dan mempergunakan tanah obyek perkara *a quo*, sehingga Penggugat nyata telah dirugikan, dan karenanya Penggugat mengajukan permasalahan tanah obyek perkara *a quo* ke Pengadilan Negeri Kendari;

Berdasarkan alasan-alasan yang diuraikan tersebut di atas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari, kiranya berkenan memeriksa dan mengadili perkara ini seraya memutuskan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan menurut hukum tanah seluas 4.674 m² (empat ribu enam ratus tujuh puluh empat meter persegi), yakni tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 436/Lepo-Lepo, tanggal 5 - 11 - 1985, GS Nomor : 2384/1985, tanggal 5 - 11 - 1985, alas nama : Syahriah, yang kini terletak di dalam lokasih Kantor Lembaga Penjamin Mutu Pendidikan Provinsi Sulawesi Tenggara, Jln D.I Panjaitan No 83, Kelurahan Wundudopi (dulu Kel. Lepo-Lepo), Kecamatan Baruga (dulu Kec. Mandonga), Kota Kendari, Provinsi Sultra, yang balas-balasnya :

Halaman 5 dari 33 halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN.Kdi.



Utara : kali kocillsaluran air ;

- Tiniur : tanah H. Kile ;

- Selatan : tanah Darmis ;

Barat tanah Tergugat/bangunan LPMP (dull] tanah Penggugat);

adalah sah tanah milik Syahriah/Penggugat;

3. Menyatakan perbuatan Tergugat dalam menguasai dan menempati tanah milik Penggugat, yakni tanah obyek perkara seluas 4.674 m2 (empat rihu enam ratus tujuh puluh empat meter persegi), sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 436/Lepo-Lepo, tanggal 5 - 11 - 1985, GS Nomor : 2384/1985, tanggal 5 - 11 - 1985, adalah perbuatan melawan hukum;
4. Memerintahkan kepada Tergugat untuk memberikan ganti rugi/konvensasi atas tanah milik Penggugat, yakni tanah obyek perkara seluas 4.674 m2 (empat dbu enam ratus tujuh puluh empat meter persegi) secara wajar dan layak menurut hukum;
5. Menyatakan Sertifikat Pengganti atas Sertifikat Hak Milik Nomor 435/Lepo-Lepo, tanggal 5 - 11 - 1985, GS Nomor 2383/1985, tanggal 5 - 11 — 1985, luas 30.000 m2) yang atas nama Tergugat adalah tidak mempunyai kekuatan mengikat sepanjang mencakup tanah obyek perkara seluas seluas 4.674 m2 (empat ribu enam ratus tujuh puluh empat meter persegi) terse but
6. Memerintahkan kepada Tergugat atau siapa saja yang berada di atas tanah obyek perkara *a quo* untuk mengosongkannya dan menyerahkannya kepada Penggugat, apabila Tergugat tidak memberi ganti rugi/konvensasi kepada Penggugat sebagaimana dimaksud dalam putusan ini,
7. Menghukum Tergugat membayar biaya yang timbal dalam perkara ini.

DAN, apabila KetuaMajelis Hakim PengadiJan Negeri Kendari berpendapat lain, mohon peradilan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).-----

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, Penggugat , Tergugat dan Turut Tergugat datang masing-masing menghadap kuasanya datang menghadap Kuasanya berdasarkan Surat Kuasanya yang tersebut diatas;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 154 R.Bg dan Peraturan Mahkamah Agung R.I Nomor 01 Tahun 2016, Majelis Hakim telah berusaha

Halaman6dari33 halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN.Kdi.



mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara melalui Mediasi yang dibantu oleh Hakim Mediator Tahir, S.H., M.Hd dan berdasarkan Laporan Proses Mediasi dari Hakim Mediator tertanggal 29 Januari 2020, kesepakatan damai antara para pihak tidak tercapai;

Menimbang, bahwa selanjutnya pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan pembacaan surat Gugatan Penggugat, dan atas pembacaan gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Penggugat menyatakan tidak ada perubahan dan bertetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa Tergugat atas pembacaan gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat tidak mengajukan jawaban dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa atas pembacaan surat gugatan Penggugat, Turut Tergugat telah mengajukan jawaban tertanggal 29 April 2020, yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

- Obscuur libel / Tidak Jelasnya Obyek Gugatan.

Bahwa dalam gugatan pengugat, tidak menjelaskan nomor Sertipikat Pengganti dari Sertipikat Hak Milik Nomor 00435 tanggal 5 November 1985, Surat Ukur Nomor 2383/1985 luas 30.000 m², An. Syahriah terletak di Kelurahan Lepo-lepo Kecamatan Baruga Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara, sehingga tidak jelas/kabur mengenai penerbitan Sertipikat Pengganti yang diklaim diterbitkan oleh Turut Tergugat dan masuk dalam objek perkara *a quo*. Tidak jelasnya Sertipikat Pengganti tidak dapat pula diketahui objek perkara masuk dalam Sertipikat pengganti atau tidak. Ketidakjelasan tersebut mengakibatkan Gugatan *Obscuur Libel* atau tidak jelasnya objek perkara.

Gugatan *Obscuure Libel* adalah surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*). Disebut juga formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*) sebagaimana Pasal 123 ayat (1) *Herzien Inlandsch Reglement (HIR) jo SEMA Nomor 4 Tahun 1996*. Adapun Arti Gugatan yang cacat formil menurut Yahya adalah :

- 1) Gugatan tidak memiliki dasar hukum;
- 2) Gugatan *error in persona / plurium litis consortium*;
- 3) Gugatan mengandung cacat atau *obscure libel*;
- 4) Gugatan melanggar yuridiksi absolute atau relative dan sebagainya.



II. DALAM POKOK PERKARA

1. Turut Tergugat menolak dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas.
2. Bahwa apa-apa yang diuraikan dalam eksepsi menjadi satu kesatuan dalam pokok perkara.
3. Bahwa berdasarkan keterangan Buku Tanah Setipikat Hak Milik Nomor 00435 tanggal 5 November 1985, Surat ukur Nomor 2383 tanggal 5 November 1985, Luas 542 m² An. Syahriah terletak di Desa Lepo-lepo Kecamatan Mandonga Kabupaten Kendari provinsi Sulawesi Tenggara telah dilakukan penggabungan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 00100 tanggal 19 Agustus 1981, Gambar Situasi Nomor 00628 tanggal 28 April 1976 Luas 9.458 m² An. Syahriah terletak di Desa Lepo-lepo Kecamatan Mandonga Kabupaten Kendari provinsi Sulawesi Tenggara dan Sertipikat Hak Milik Nomor 00101 tanggal 20 Agustus 1981, Gambar Situasi Nomor 00430 tanggal 2 April 1979 Luas 20.000 m² An. Syahriah terletak di Desa Lepo-lepo Kecamatan Mandonga Kabupaten Kendari provinsi Sulawesi Tenggara dan menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 437 tanggal 5 November 1985, Surat Ukur 2385 tanggal 5 November 1985, Luas 30.000 m² An. Syahriah terletak di Desa Lepo-lepo Kecamatan Mandonga Kabupaten Kendari provinsi Sulawesi Tenggara.
4. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 437 tanggal 5 November 1985, Surat Ukur 2385 tanggal 5 November 1985, Luas 30.000 m² An. Syahriah terletak di Desa Lepo-lepo Kecamatan Mandonga Kabupaten Kendari provinsi Sulawesi Tenggara diturunkan haknya menjadi Hak Pakai Nomor 00010 tanggal 16 Januari 1997, Gambar Situasi Nomor 2385/1985 tanggal 5 November 1985 Luas 30.000 m², An. Departemen Pendidikan dan Kebudayaan RI terletak di Kelurahan Lepo-lepo Kecamatan Mandonga Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara.
5. Berdasarkan data buku tanah yang dimiliki Turut Tergugat objek perkara Sertipikat Hak Milik Nomor 00436 tanggal 5 November 1985, Surat Ukur Nomor 02384 tanggal 5 November 1985 Luas 4.674 m² An. Syahriah terletak di Desa Lepo-lepo Kecamatan Mandonga Kabupaten Kendari provinsi Sulawesi Tenggara tidak dilakukan penggabungan dengan Sertipikat lainnya.

Halaman 8 dari 33 halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN.Kdi.



Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Turut Tergugat memohon kepada Majelis Hakim agar berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan:

I. DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ;

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, Turut Tergugat memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*et aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan replik tertanggal 06 Mei 2020 dan atas replik tersebut, walaupun Tergugat tidak mengajukan jawaban namun Tergugat telah mengajukan bantahan sebagaimana dalam dupliknya pada tanggal 13 Mei 2020, yang pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas semua dalil-dalil PENGGUGAT, kecuali apa yang diakuinya secara tegas.

1. Kompetensi Absolut

- Bahwa berdasarkan Pasal 134 HIR dan Pasal 132 Rv, menyatakan "apabila persengketaan itu adalah suatu perkara yang tidak termasuk wewenang pengadilan negeri untuk mengadilinya, maka pada setiap saat dalam pemeriksaan perkara itu tergugat dapat mengajukan tangkisan supaya pengadilan negeri menyatakan tidak berwenang mengadili perkara itu dan pengadilan negeri karena jabatannya harus pula menyatakan bahwa tidak berwenang mengadili perkara itu".
- Bahwa didalam Petitum Gugatan PENGGUGAT pada angka 5 meminta Pengadilan untuk menyatakan Sertipikat Pengganti atas Sertipikat Hak Milik Nomor: 435/Lepo-Lepo, tanggal 5-11-1985, GS Nomor: 2385/1985, luas 30.000 m² yang atas nama TERGUGAT adalah tidak mempunyai kekuatan mengikat sepanjang mencakup tanah obyek perkara seluas 4.674 m² tersebut.
- Bahwa berdasarkan Petitum tersebut, secara jelas dan nyata PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari



- Untuk membatalkan/menyatakan tidak mempunyai kekuatan mengikat SHM No. 435/Lepo-Lepo.

Kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara untuk Membatalkan Sertifikat

- Bahwa berdasarkan hal tersebut secara Absolut Pengadilan Negeri Kendari tidak berwenang memeriksa, mengadili serta memutus perkara yang khususnya menyangkut permohonan PENGGUGAT untuk membatalkan/menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum sertifikat a quo yang dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara, karena kewenangan tersebut berada pada Peradilan Tata Usaha Negara, dimana ketentuan tersebut diatur di dalam Pasal 53 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (yang selanjutnya disebut sebagai UU Peratun) yang menyatakan bahwa;

(1) Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi.

(2) Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah :

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b. Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan keputusan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) telah menggunakan wewenangnya untuk tujuan lain dari maksud diberikannya wewenang tersebut;
- c. Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan atau tidak mengeluarkan keputusan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) setelah mempertimbangkan semua kepentingan yang tersangkut dengan keputusan itu seharusnya tidak sampai pada pengambilan atau tidak pengambilan keputusan tersebut.

Sehingga gugatan terhadap pembatalan suatu sertifikat hak atas tanah harus diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha

Halaman10dari33 halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN.Kdi.



Negara bukan ke Pengadilan Negeri setempat, serta berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 321K/ Si / 1978 yang pada pokoknya menyatakan "Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk membatalkan surat hak milik yang dikeluarkan oleh instansi lain"

Bahwa oleh karenanya kami selaku Kuasa Hukum TERGUGAT memohon kepada Ketua majelis Hakim beserta anggota majelis Yang Mulia berkenan terlebih dahulu memutuskan untuk menyatakan bahwa Pengadilan Negeri tidak berwenang memeriksa, mengadili serta memutus perkara ini dan selanjutnya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard)

2. Gugatan kabur/Obscuurlibel.

Bahwa TERGUGAT menemukan beberapa ketidaksesuaian antara posita dengan petitum PENGGUGAT :

- Bahwa dalam posita gugatannya PENGGUGAT menyatakan bahwa telah menjual/mengalihkan kepada TERGUGAT tanah seluas 30.000 M2, akan tetapi dalam petitum angka 6, Penggugat memohon agar Majelis Hakim untuk "Memerintahkan kepada TERGUGAT atau siapa saja yang berada diatas obyek perkara a quo untuk mengosongkannya dan menyerahkannya kepada PENGGUGAT, apabila TERGUGAT tidak memberi ganti rugi/kompensasi kepada PENGGUGAT sebagaimana dimaksud dalam Putusan ini. PENGGUGAT tidak dapat menjelaskan siapa saja pihak-pihak yang berada diatas tanah obyek perkara.
- Bahwa sebagaimana disebutkan dalam posita gugatan PENGGUGAT angka 4 dan angka 5, yang pada pokoknya menyatakan bahwa PENGGUGAT telah mengakui secara jelas telah menjual/melepaskan hak atas tanah seluas 30000 M2, luasan tanah tersebut telah sesuai dnegan apa yang terdapat dalam SHP Nomor 00010 Keluaryhan Lepo-Lepo, surat ukur nomor 2385/1985 tertera luas 30.000, sebagaimana dalam surat ukur tersebut dijelaskan bahwa penunjukan dan penetapan batas ditunjukkan oleh Syahriah (PENGGUGAT) dan diukur oleh Simon S;

Halaman 1 dari 33 halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN.Kdi.



- Bahwa dalam petitum angka 5 PENGGUGAT memohon kepada majelis Hakim untuk menyatakan sertifikat pengganti atas Sertipikat Hak Milik Nomor 435/Lepo-Lepo, tanggal 5-11-1985. GS Nomor: 2385/1985, tanggal 5-11-1985, luas 30.000 m², yang atas nama TERGUGAT adalah tidak mempunyai kekuatan mengikat sepanjang mencakup tanah obyek perkara seluas 4.674 m², tersebut”.
- Bahwa PENGGUGAT mengakui telah menjual tanah seluas 30.000 m², akan tetapi PENGGUGAT menyatakan TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai obyek perkara seluas 4.674 m², jika dijumlahkan seharusnya tanah yang dikuasai oleh TERGUGAT adalah seluas 34.674 m². sedangkan tanah yang dikuasai oleh TERGUGAT adalah benar 30.000 m². Bahwa dalam memperhatikan konstruksi Posita dan Petitum yang dibangun oleh PENGGUGAT maka jelas sekali terdapat ketidaksesuaian antara posita dan petitum, oleh sebab itu gugatan PENGGUGAT tersebut tidak jelas atau kabur (Obscuur Libel), sehingga gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima.

3. Error In Persona

a. Salah Sasaran Pihak yang di Gugat.

- Bahwa gugatan PENGGUGAT secara jelas ditulis “Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI c.q Kepala Lembaga Penjaminan Mutu Pendidikan (LPMP) Sulawesi Tenggara”. “cq” merupakan singkatan dari “Casu Quo”. Frasa yang juga dari Bahasa Latin tersebut dapat diterjemahkan ke dalam Bahasa Indonesia menjadi beberapa arti, antara lain “dalam hal ini”, “lebih spesifik lagi”. Hal ini berarti gugatan tersebut ditujukan kepada Kepala LPMP Sulawesi Tenggara, kedudukan Kepala LPMP Sulawesi Tenggara adalah Kuasa Pengguna Anggaran (KPA)/Kuasa Pengguna Barang dari Satuan Kerja/Unit Pelaksana Teknis sebagai pelaksana kebijakan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan, dan dalam hal ini Kepala LPMP Sulawesi Tenggara tidak mempunyai secara langsung terhadap asset Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan. Pihak yang berwenang secara langsung adalah Menteri Pendidikan dan Kebudayaan selaku Pengguna Anggaran/Pengguna Barang. Hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Putusan No.

Halaman12dari33 halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN.Kdi.



7/G/2016/PHI.Sby, antara Andi Roestiono melawan Yayasan Satya Widya Surabaya cq. STIBA SATYA WIDYA, yang dalam pertimbangannya Majelis Hakim menyatakan bahwa: “istilah ‘cq’ dalam terjemahan baku adalah berarti ‘dalam hal ini’”. “Penulisan pihak yang demikian mengandung maksud bahwa Penggugat mengajukan gugatan kepada Sekolah Tinggi Ilmu Bahasa dan Sastra (STIBA) Satya Widya, bahwa kedudukan pihak Yayasan yang beralamat di Jl. Bendul Merisi Utara, VIII/23, Surabaya, adalah sebagai pihak pemilik Sekolah STIBA Satya Widya, sedangkan kedudukan sekolah adalah sebagai pengelola operasional dari kegiatan usaha pendidikan milik yayasan. Atas hal tersebut, Majelis Hakim berpendapat, seharusnya gugatan yang diajukan Andi tidak di-cq-kan kepada sekolah”.

b. Gugatan kurang pihak (plurium litis consortium).

- Bahwa gugatan PENGGUGAT kurang pihak, Kepala LPMP Sulawesi Tenggara merupakan Kuasa Pengguna Barang dari Menteri Pendidikan dan Kebudayaan, halmana Kepala LPMP tidak mempunyai kewenangan secara langsung terhadap pengelolaan asset LPMP Sulawesi Tenggara, sebagaimana dijelaskan dalam poin a diatas, bahwa gugatan PENGGUGAT ditujukan kepada “Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI c.q Kepala Lembaga Penjaminan Mutu Pendidikan (LPMP) Sulawesi Tenggara” yang artinya dalam hal ini gugatan ditujukan kepada Kepala LPMP Sulawesi Tenggara. Seharusnya PENGGUGAT memasukkan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan sebagai Pihak, yang menurut hukum mempunyai kewenangan terhadap asset Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan diantaranya yaitu Tanah LPMP Sulawesi Tenggara.
- Bahwa dengan tidak dimasukkannya pihak-pihak yang seharusnya menjadi pihak di dalam perkara a quo, sehingga gugatan a quo Penggugat kurang pihak, maka berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam putusannya nomor 938 K/Sip/1971 tanggal 30 September 1971 juncto Putusan nomor 457 K/Sip/1975 tanggal 18 Nopember 1975 juncto Putusan Nomor 1424 K/Sip/1975 tanggal 1 Juni

Halaman 13 dari 33 halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN.Kdi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1976 juncto Putusan Nomor 2872 K/Pdt/1998 tanggal 29 Desember 1998 menyebutkan: "Gugatan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima karena pihak yang seharusnya digugat tidak ikut digugat".

Bahwa berdasarkan hal di atas, oleh karena gugatan PENGGUGAT salah alamat dan/atau kurang pihak, maka sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaring).

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT menolak seluruh dalil-dalil PENGGUGAT kecuali apa yang diakui secara tegas.
2. Bahwa apa yang TERGUGAT uraikan dalam Eksepsi mohon dimasukkan dalam pokok perkara.
3. Bahwa dalam gugatan Penggugat angka 4 dan 5 yang pada pokoknya bahwa Penggugat telah mengakui secara jelas telah menjual/melepaskan hak atas tanah seluas 30000 M2 luasan tanah tersebut telah sesuai dengan apa yang terdapat dalam SHP Nomor 00010/Lepo-Lepo tanggal 24-02-2015, surat ukur Nomor 2385/1985 tanggal 5-11-1985, seluas 30000 M2, hal mana dalam surat ukur tersebut dijelaskan bahwa penunjukan dan penetapan batas ditunjukkan oleh Syahriah (penggugat) dan diukur oleh Simon S.
4. Bahwa tanah sudah tercatat ke dalam SIMAK BMN dengan NUP 1, dan telah dimasukkan ke dalam Daftar Inventaris Barang Kd. Barang : 2.01.01.04.001.1.
5. Bahwa PENGGUGAT menyatakan TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai obyek perkara seluas 4.674 m2, jika dijumlahkan seharusnya tanah yang dikuasai oleh TERGUGAT adalah seluas 34.674 m2. sedangkan tanah yang dikuasai oleh TERGUGAT adalah benar seluas 30.000 m2, sesuai dengan SHP Nomor 00010 Kelurahan Lepo-Lepo, Surat Ukur Nomor 2385/1985.
6. Bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas telah jelas tidak ada Hak PENGGUGAT yang dilanggar oleh TERGUGAT, dan TERGUGAT tidak melakukan perbuatan melawan hukum.
7. Bahwa dalil-dalil PENGGUGAT selebihnya tidak perlu ditanggapi satu per satu mengingat sudah ditanggapi oleh TERGUGAT dalam butir-butir di atas.

Halaman 14 dari 33 halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN.Kdi.



Berdasarkan seluruh dalil-dalil dan semua uraian tersebut di atas, TERGUGAT mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

A. DALAMEKSEPSI

1. Menerima Eksepsi dari TERGUGAT;
2. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara.

B. DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara.

Menimbang, bahwa untuk memperjelas obyek sengketa, majelis Hakim telah pula melakukan pemeriksaan terhadap obyek sengketa pada hari Jumat tanggal 19 juni 2020, hasil pemeriksaan setempat sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat mengajukan kesimpulan pada tanggal 1 September 2020;

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

I. DALAMEKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat atas gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah mengajukan bantahan sebagaimana termuat dalam duplik yang telah diuraikan tersebut diatas;

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

1. Kompetensi Absolut

- Bahwa didalam Petitum Gugatan PENGGUGAT pada angka 5 meminta Pengadilan untuk menyatakan Sertipikat Pengganti atas Sertipikat Hak Milik Nomor: 435/Lepo-Lepo, tanggal 5-11-1985, GS Nomor: 2385/1985, luas 30.000 m2 yang atas nama TERGUGAT

Halaman 15 dari 33 halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN.Kdi.



adalah tidak mempunyai kekuatan mengikat sepanjang mencakup tanah obyek perkara seluas 4.674 m² tersebut.

- Bahwa berdasarkan Petitum tersebut, secara jelas dan nyata PENGUGAT memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari Untuk membatalkan/menyatakan tidak mempunyai kekuatan mengikat SHM No. 435/Lepo-Lepo, sehingga Kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara untuk Membatalkan Sertifikat .Bahwa berdasarkan hal tersebut secara Absolut Pengadilan Negeri Kendari tidak berwenang memeriksa, mengadili serta memutus perkara yang khususnya menyangkut permohonan PENGUGAT untuk membatalkan/menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum sertifikat a quo yang dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara, karena kewenangan tersebut berada pada Peradilan Tata Usaha Negara

2. Gugatan Penggugat kabur/Obscur

- Bahwa dalam posita gugatannya PENGUGAT menyatakan bahwa telah menjual/mengalihkan kepada TERGUGAT tanah seluas 30.000 M², akan tetapi dalam petitum angka 6, Penggugat memohon agar Majelis Hakim untuk "Memerintahkan kepada TERGUGAT atau siapa saja yang berada diatas obyek perkara a quo untuk mengosongkannya dan menyerahkannya kepada PENGUGAT, apabila TERGUGAT tidak memberi ganti rugi/kompensasi kepada PENGUGAT sebagaimana dimaksud dalam Putusan ini. PENGUGAT tidak dapat menjelaskan siapa saja pihak-pihak yang berada diatas tanah obyek perkara.
- Bahwa sebagaimana disebutkan dalam posita gugatan PENGUGAT angka 4 dan angka 5, yang pada pokoknya menyatakan bahwa PENGUGAT telah mengakui secara jelas telah menjual/melepaskan hak atas tanah seluas 30000 M², luasan tanah tersebut telah sesuai dengan apa yang terdapat dalam SHP Nomor 00010 Keluaryhan Lepo-Lepo, surat ukur nomor 2385/1985 tertera luas 30.000, sebagaimana dalam surat ukur tersebut dijelaskan bahwa penunjukan dan penetapan batas ditunjukkan oleh Syahriah (PENGUGAT) dan diukur oleh Simon S;
- Bahwa dalam petitum angka 5 PENGUGAT memohon kepada majelis Hakim untuk menyatakan sertifikat pengganti atas Sertipikat Hak Milik Nomor 435/Lepo-Lepo, tanggal 5-11-1985. GS Nomor: 2385/1985, tanggal 5-11-1985, luas 30.000 m², yang atas nama

Halaman 16 dari 33 halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN.Kdi.



TERGUGAT adalah tidak mempunyai kekuatan mengikat sepanjang mencakup tanah obyek perkara seluas 4.674 m², tersebut”.

- Bahwa PENGGUGAT mengakui telah menjual tanah seluas 30.000 m², akan tetapi PENGGUGAT menyatakan TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai obyek perkara seluas 4.674 m², jika dijumlahkan seharusnya tanah yang dikuasai oleh TERGUGAT adalah seluas 34.674 m². sedangkan tanah yang dikuasai oleh TERGUGAT adalah benar 30.000 m². Bahwa dalam memperhatikan konstruksi Posita dan Petitum yang dibangun oleh PENGGUGAT maka terdapat ketidaksesuaian antara posita dan petitum sehingga mengakibatkan gugatan Penggugat kabur

3. Error in persona

a. Salah Sasaran Pihak yang di Gugat.

- Bahwa gugatan PENGGUGAT secara jelas ditulis “Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI c.q Kepala Lembaga Penjaminan Mutu Pendidikan (LPMP) Sulawesi Tenggara”. “cq” merupakan singkatan dari “Casu Quo”. Frasa yang juga dari Bahasa Latin tersebut dapat diterjemahkan ke dalam Bahasa Indonesia menjadi beberapa arti, antara lain “dalam hal ini”, “lebih spesifik lagi”. Hal ini berarti gugatan tersebut ditujukan kepada Kepala LPMP Sulawesi Tenggara, kedudukan Kepala LPMP Sulawesi Tenggara adalah Kuasa Pengguna Anggaran (KPA)/Kuasa Pengguna Barang dari Satuan Kerja/Unit Pelaksana Teknis sebagai pelaksana kebijakan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan, dan dalam hal ini Kepala LPMP Sulawesi Tenggara tidak mempunyai secara langsung terhadap asset Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan. Pihak yang berwenang secara langsung adalah Menteri Pendidikan dan Kebudayaan selaku Pengguna Anggaran/Pengguna Barang. Hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Putusan No. 7/G/2016/PHI.Sby, antara Andi Roestiono melawan Yayasan Satya Widya Surabaya cq. STIBA SATYA WIDYA, yang dalam pertimbangannya Majelis Hakim menyatakan bahwa: “istilah ‘cq’ dalam terjemahan baku adalah berarti ‘dalam hal ini’”. “Penulisan pihak yang demikian mengandung maksud bahwa Penggugat mengajukan gugatan kepada Sekolah Tinggi Ilmu

Halaman 17 dari 33 halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN.Kdi.



Bahasa dan Sastra (STIBA) Satya Widya, bahwa kedudukan pihak Yayasan yang beralamat di Jl. Bendul Merisi Utara, VIII/23, Surabaya, adalah sebagai pihak pemilik Sekolah STIBA Satya Widya, sedangkan kedudukan sekolah adalah sebagai pengelola operasional dari kegiatan usaha pendidikan milik yayasan. Atas hal tersebut, Majelis Hakim berpendapat, seharusnya gugatan yang diajukan Andi tidak di-cq-kan kepada sekolah”.

b.Gugatan kurang pihak (plurium litis consortium).

- Bahwa gugatan PENGGUGAT kurang pihak, Kepala LPMP Sulawesi Tenggara merupakan Kuasa Pengguna Barang dari Menteri Pendidikan dan Kebudayaan, halmana Kepala LPMP tidak mempunyai kewenangan secara langsung terhadap pengelolaan asset LPMP Sulawesi Tenggara, sebagaimana dijelaskan dalam poin a diatas, bahwa gugatan PENGGUGAT ditujukan kepada “Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI c.q Kepala Lembaga Penjaminan Mutu Pendidikan (LPMP) Sulawesi Tenggara” yang artinya dalam hal ini gugatan ditujukan kepada Kepala LPMP Sulawesi Tenggara. Seharusnya PENGGUGAT memasukkan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan sebagai Pihak, yang menurut hukum mempunyai kewenangan terhadap asset Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan diantaranya yaitu Tanah LPMP Sulawesi Tenggara.
- Bahwa dengan tidak dimasukkannya pihak-pihak yang seharusnya menjadi pihak di dalam perkara a quo, sehingga gugatan a quo Penggugat kurang pihak, maka berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam putusannya nomor 938 K/Sip/1971 tanggal 30 September 1971 juncto Putusan nomor 457 K/Sip/1975 tanggal 18 Nopember 1975 juncto Putusan Nomor 1424 K/Sip/1975 tanggal 1 Juni 1976 juncto Putusan Nomor 2872 K/Pdt/1998 tanggal 29 Desember 1998 menyebutkan: “Gugatan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima karena pihak yang seharusnya digugat tidak ikut digugat”.

Bahwa berdasarkan hal diatas, oleh karena gugatan PENGGUGAT salah alamat dan/atau kurang pihak, maka sudah seharusnya Majelis

Halaman18dari33 halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN.Kdi.



Hakim yang memeriksa perkara a quo menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

Menimbang, bahwa Turut Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Obscuur libel / Tidak Jelasnya Obyek Gugatan.

Bahwa dalam gugatan pengugat, tidak menjelaskan nomor Sertipikat Pengganti dari Sertipikat Hak Milik Nomor 00435 tanggal 5 November 1985, Surat Ukur Nomor 2383/1985 luas 30.000 m², An. Syahriah terletak di Kelurahan Lepo-lepo Kecamatan Baruga Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara, sehingga tidak jelas/kabur mengenai penerbitan Sertipikat Pengganti yang diklaim diterbitkan oleh Turut Tergugat dan masuk dalam objek perkara a quo. Tidak jelasnya Sertipikat Pengganti tidak dapat pula diketahui objek perkara masuk dalam Sertipikat pengganti atau tidak. Ketidakjelasan tersebut mengakibatkan Gugatan *Obscuur Libel* atau tidak jelasnya objek perkara.

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat yaitu sebagai berikut:

1. Kompetensi Absolut. Bahwa Penggugat dalam gugatannya meminta kepada Pengadilan untuk menyatakan Sertipikat Pengganti atas Sertipikat Hak Milik Nomor: 435/Lepo-Lepo, tanggal 5-11-1985, GS Nomor: 2385/1985, luas 30.000 m² yang atas nama TERGUGAT adalah tidak mempunyai kekuatan mengikat sepanjang mencakup tanah obyek perkara seluas 4.674 m² tersebut, sehingga hal tersebut masuk kedalam kewenangan PTUN bukan menjadi kewenangan Pengadilan Negeri Kendari. Bahwa terhadap eksepsi tersebut sudah Majelis hakim pertimbangkan dalam putusan sela yang dibacakan pada hari kamis tanggal 28 Mei 2020 dengan amar putusan Sebagai berikut:

- Menolak Eksepsi Tergugat
- Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Kendari berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara Nomor 31/Pdt.G/2020/PN.Kdi;
- Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini.
- Menanggihkan biaya perkara ini hingga putusan akhir.

Sehingga beralasan hukum eksepsi Tergugat untuk ditolak

2. Gugatan obscuur libel karena ketidak sesuaian posita dan gugatan.

Bahwa terhadap eksepsi tersebut, majelis pertimbangkan sebagai berikut:

Halaman 19 dari 33 halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN.Kdi.



Bahwa dalam suatu gugatan, posita dan petitum gugatan harus saling mendukung dan tidak boleh bertentangan. Hal-hal yang dituntut dalam petitum harus mengenai penyelesaian sengketa yang didalilkan. Bahwa setelah Majelis hakim mencermati antara posita dan petitum dalam gugatan Penggugat telah dengan jelas menguraikan dasar penguasaan Penggugat atas obyek sengketa dimana antara posita dan petitum gugatan tidak terdapat kontradiksi dan saling bersesuaian. Bahwa dalam posita Penggugat mendalilkan bahwa ... pada tahun 1986, bidang tanah Penggugat pada sebelah barat yang luasnya 30.000 M² (tiga puluh ribu meter persegi) dijual kepada Tergugat namun tanah sebelah timur sesuai dengan sertifikat Hak Milik Nomor 436/Lpo-lepo, luas 4674 M², tidak pernah Penggugat alihkan/jual...(posita angka 4) ... namun setelah Tergugat membeli tanah dari Penggugat seluas 3000 M² pada sebelah barat, Ternyata bangunan Tergugat juga memasuki tanah bagian sebelah timur Penggugat seluas 4674 M², yang penggugat tidak pernah jual...dst (posita angka 5) sehingga dalam petitumnya, Penggugat memohon agar tanah seluas 4674 M² pada sebelah timur sesuai dengan sertifikat Hak Milik Nomor 436/Lpo-lepo, dinyatakan sah sebagai milik Penggugat, meminta agar Tergugat memberikan ganti rugi atau kompensasi atas tanah milik Penggugat seluas 4674 M², dan memerintahkan kepada Tergugat atau siapa saja yang berada diatas tanah sengketa untuk mengosongkan atau menyerahkan kepada Penggugat. Bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut eksepsi ini beralasan hukum untuk ditolak

3. Error in persona.

- Salah sasaran pihak yang digugat dan kurang pihak

Bahwa Lembaga Penjaminan Mutu Pendidikan (LPMP) tidak mempunyai kewenangan secara langsung mengenai asset Kementerian pendidikan dan kebudayaan sehingga seharusnya yang digugat adalah Menteri pendidikan dan kebudayaan bukan Lembaga Penjaminan Mutu Pendidikan (LPMP) Sultra. Bahwa terhadap eksepsi tersebut majelis pertimbangan bahwa Lembaga Penjaminan Mutu Pendidikan (LPMP) adalah merupakan unit pelaksana teknis Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Direktur Jenderal Pendidikan dasar dan Menengah, sehingga oleh karenanya gugatan Penggugat di ajukan kepada Menteri pendidikan dan Kebudayaan RI di Jakarta Cq Kepala Lembaga Penjaminan Mutu Pendidikan (LPMP) Provinsi Sulawesi Tenggara, dimana Cq diartikan "dalam hal ini", lebih spesifik lagi" dan Cq pada

Halaman 20 dari 33 halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN.Kdi.



umumnya digunakan dalam suatu hubungan yang bersifat hierarki/lembaga tertentu yang memiliki beberapa divisi di dalam pelaksanaannya. Bahwa gugatan Penggugat didasarkan pada adanya penguasaan secara fisik pihak Lembaga Penjaminan Mutu pendidikan (LPMP) Sultra terhadap tanah yang diakui oleh Penggugat yang mana penguasaan tersebut mengakibatkan adanya kerugian pada Penggugat. Mengenai apakah tanah obyek sengketa masuk dalam asset Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan, sehingga bukan menjadi kewenangan LPMP Sultra untuk menangannya, hal tersebut sudah memasuki ramah pembuktian pokok perkara sehingga beralasan eksepsi ini ditolak.

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi dalam jawaban Turut Tergugat yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Obscur libels/tidak jelas obyek gugatan.

Bahwa Penggugat dalam gugatannya telah menguraikan dengan jelas luas dan batas-batas tanah obyek sengketa yaitu luas 4674 M² yaitu tanah sesuai dengan sertifikat hak milik Nomor 436/Lepo-Lepo atas nama syahriah dengan batas-batas;

- Utara dengan kali kecil/saluran air
- Timur dengan H.kile
- Selatan dengan tanah Darmis
- Barat dengan tanah Tergugat/bangunan LPMP

Bahwa terhadap obyek sengketa tersebut telah pula Majelis Hakim melakukan pemeriksaan obyek sengketa yang telah dibenarkan oleh kedua belah pihak. Bahwa terkait tidak jelasnya nomor sertifikat pengganti yang diterbitkan oleh Turut Tergugat tidaklah mengakibatkan gugatan menjadi kabur, yang mana kejelasan mengenai sertifikat pengganti tersebut haruslah dibuktikan dalam pemeriksaan pokok perkara oleh karenanya eksepsi Turut Tergugat haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan pertimbangan mengenai eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat sebagaimana terurai di atas, maka telah cukup alasan dan pertimbangan hukum (*voldoende gemotiveerd*) bagi Majelis Hakim untuk menyatakan menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

II.DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud gugatan Penggugat seperti diuraikan diatas;

Halaman 21 dari 33 halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN.Kdi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya mendalilkan bahwa Penggugat awalnya memiliki tanah dengan membeli dari Laporamba tahun 1979 dengan luas keseluruhan 34.674 M² (tiga puluh empat ribu enam ratus tujuh puluh empat meter persegi) yang kemudian diterbitkan menjadi dua sertifikat yaitu :

- Sertifikat Hak Milik Nomor 435/Lepo-Lepo, tanggal 5 - 11 - 1985, GS Nomor : 2383/1985, tanggal 5 - 11 — 1985, luas 30.000 m² (tiga puluh ribu meter persegi) atas nama Syahriah (Penggugat), yakni bidang tanah sebelah Barat;
- Sertifikat Hak Milik Nomor : 436/Lepo-Lepo, tanggal 5 - 11 - 1985, GS Nomor : 2384/1985, tanggal 5 - 11 — 1985, Ws 4.674 m² (empat ribu enam ratus tujuh puluh empat meter persegi) atas nama Syahriah (Penggugat), yakni bidang tanah sebelah Timur

Pada tahun 1986, Penggugat menjual tanah pada bagian sebelah barat yang luasnya 30.000 M² kepada Tergugat sedangkan tanah Penggugat pada bagian sebelah timur tidak pernah Penggugat jual/alihkan kepada Tergugat., akan tetapi setelah Tergugat membeli tanah pada bagian sebelah barat yang kemudian dibangun oleh Tergugat, ternyata bangunan Tergugat juga memasuki tanah milik Penggugat pada bagian sebelah timur yang luasnya 4674 M² (empat ribu enam ratus tujuh puluh empat meter persegi) dan pada tahun 2015, Turut Tergugat telah menerbitkan sertifikat pengganti atas sertifikat sebelumnya (SHM No 453 Lepo-Lepo tanggal 5 - 11 - 1985, GS Nomor : 2383/1985, tanggal 5 - 11 — 1985, luas 30.000 m² (tiga puluh ribu meter persegi) menjadi atas nama Tergugat dengan memasukkan tanah sebelah barat dan tanah sebelah timur menjadi satu bagian. Bahwa Perbuatan Tergugat menguasai tanah milik Penggugat seluas 4674 M² (empat ribu enam ratus tujuh puluh empat meter persegi) adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Pihak Tergugat maupun Turut Tergugat membantah bahwa pada pokoknya Penggugat telah mengakui dalam gugatannya telah menjual/melepaskan hak atas tanah seluas 30.000 M² kepada Tergugat dan luasan tanah tersebut sudah sesuai dengan apa yang terdapat dalam Sertifikat Pengganti Nomor 00010/Lepo-Lepo tanggal 24 Februari 2015 surat ukur Nomor 2385/1985 tanggal 5-11-1985 seluas 30000 M² dan Tergugat menguasai tanah seluas 30.000 M² sesuai SHP Nomor 00010 bukan seluas 34.674 M². Bahwa tanah tersebut

Halaman 22 dari 33 halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN.Kdi.



kemudian sudah tercatat ke dalam SIMAK BMN dengan NUP 1 dan telah dimasukkan dalam daftar Inventaris Barang Kd.Barang 2.01.01.04.001.1

Menimbang, bahwa berdasarkan Jawab Jinawab antara Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat maka yang menjadi pokok sengketa dalam perkara ini adalah apakah benar Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai tanah milik Penggugat seluas 4674 M² (empat ribu enam ratus tujuh puluh empat meter persegi):

Menimbang, bahwa memperhatikan jawab-jinawab dalam proses perkara ini, ternyata Tergugat dan Turut Tergugat telah menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat, oleh karena itu beban pembuktian terlebih dahulu harus dibebankan kepada Penggugat, untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya (Pasal 283 R.Bg. jo Pasal 1865 KUHPerdara akan tetapi dengan tidak mengenyampingkan kewajiban Tergugat untuk membuktikan (mempertahankan) dalil-dalil bantahannya tersebut, hal ini dilakukan agar beban pembuktian menjadi merata bagi para pihak sehingga tercipta suatu pembuktian yang sinergis dan tidak berat sebelah;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan surat bukti tertulis bertanda P.1 s/d P.3 serta mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang telah memberikan keterangannya dibawah sumpah masing-masing bernama Saripin, Astuti, Hasanuddin. sedangkan pihak Tergugat untuk menguatkan sangkalannya telah mengajukan surat bukti tertanda T-1 s/d T-14 serta mengajukan 7 (tujuh) orang saksi yang masing-masing telah memberikan keterangan dibawah sumpah atas nama H.Anton, Helmi, Sadri Sarita, Isrun Ismail, Muh.Zakir, Mustakim, Hendras Budi Paningkat, serta mengajukan satu orang ahli atas nama Sargita, SH, M.Hum, MP.p sedangkan Turut Tergugat mengajukan bukti surat tertanda T.T-1 s/d T.T-6 namun Tergugat tidak mengajukan saksi dalam perkara ini

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat dan keterangan saksi-saksi Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat sebagaimana 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 dari proses jawab-jinawab setelah dihubungkan dengan keseluruhan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak dipersidangan, telah diperoleh fakta-fakta yuridis, sebagai berikut :

1. Bahwa Perkara ini adalah perkara perbuatan melawan hukum,



2. Bahwa tanah sengketa berada dalam lokasi gedung LPMP Provinsi Sultra dan di atasnya telah berdiri bangunan milik mLPMP Sultra;
3. Bahwa benar pada tahun 1986, Penggugat menjual tanah kepada Tergugat seluas 30.000 M²;
4. Bahwa benar atas tanah yang dikuasai Tergugat telah terbit Sertifikat Pengganti Nomor 00010/Lepo-Lepo tanggal 24 Februari 2015 surat ukur Nomor 2385/1985 tanggal 5-11-1985 seluas 30000 M²;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat memiliki tanah seluas 4674 M² (empat ribu enam ratus tujuh puluh empat meter persegi) berdasarkan sertifikat hak milik Nomor 436/Lepo-Lepo tanggal 5-11-1985 atas nama Syahriah sebagaimana bukti surat P.1, dimana tanah tersebut merupakan bagian dari luas keseluruhan tanah milik Penggugat seluas 34.674 M² yang dibeli dari Laporamba. Bahwa Penggugat pada tahun 1986 pernah menjual sebagian tanah miliknya disebelah barat seluas 30.000 M² kepada Tergugat dengan sertifikat hak milik Nomor 435/Lepo-Lepo tanggal 5-11-1985 yang kemudian dibangun oleh Tergugat akan tetapi ternyata bangunan Tergugat masuk dalam tanah milik Penggugat seluas 4674 M² yang sama sekali Penggugat belum pernah alihkan/jual kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa saksi Penggugat Saripin menerangkan dipersidangan bahwa saksi mengetahui tanah sengketa berada dalam lingkungan kantor LPMP bagian belakang, Kel.Wundudopi (dulu Kel.Lepo-Lepo) Kec.Baruga (dulu Kec.Mandongga) Kota kendari dengan luas tanah kurang lebih 3,2 hektar. Bahwa awalnya tanah sengketa adalah milik kakak saksi yang bernama Laporamba yang kemudian dijual kepada H.Syahriri (suami Penggugat) pada tahun 1980-an. Bahwa saksi pernah mendengar Syahrir (suami Penggugat) menjual sebagian tanahnya kepada Pemerintah (pihak LPMP) seluas 3 (tiga) hektar dan yang sekarang dipermasalahkan Penggugat adalah tanah yang terletak dibagian belakang kantor LPMP yang sudah dibangun kantor;

Menimbang, bahwa saksi Penggugat, Astuti menerangkan bahwa saksi mengetahui tanah sengketa berada dalam lingkungan kantor LPMP bagian belakang, Kel.Wundudopi(dulu Kel.Lepo-Lepo), kecamatan Baruga (dulu Kecamatan Mandonga) Kota Kendari. Bahwa awalnya tanah sengketa merupakan milik kakek saksi yang bernama Laporamba kemudian dijual



pada tahun 1980-an kepada suami penggugat atas nama H.Syahrir dan setelah H.Syahrir membeli dari kakek Saksi, H.Syahrir kemudian menjual sebagian tanahnya yaitu seluas 3 (tiga) hektar kepada kantor BPG. Bahwa saksi pernah diperlihatkan setifikat hak milik nomor 436/Lepo-Lepo vide bukti surat P.1 seluas 4674 M² yang merupakan sertifikat tanah bagian belakang seluas setengah hektar.

Menimbang, bahwa saksi Penggugat, Hasanuddin menerangkan bahwa saksi mengetahui tanah sengketa terletak dalam lingkungan kantor LPMP bagian belakang, Kel.Wundudopi(dulu Kel.Lepo-Lepo), kecamatan Baruga (dulu Kecamatan Mandonga) Kota Kendari dengan luas sekitar setengah hektar dari sisa luas keseluruhan seluas 3 setengah hektar, dengan batas utara berbatasan dengan perumahan, sebelah timur kosong, sebelah barat berbatasan tanah LPMP dulu milik Syahrirah, sebelah selatan kosong dan tanah sengketa tersebut masuk dalam pagar kantor LPMP. Bahwa saksi pernah diberitahu dan ditunjukkan oleh suami Penggugat bahwa tanah tersebut dibeli dari Laporamba seluas 3 Hektar dan telah dijual kepada LPMP dan masih tersisa setengah hektar;

Menimbang, bahwa ketiga saksi penggugat pada pokoknya menerangkan bahwa tanah sengketa dibeli suami Penggugat dari Laporamba pada tahun 1979 seluas 34.674 M² (tiga puluh empat ribu enam ratus tujuh puluh empat meter persegi) dan kemudian pada tahun 1980-an, H.Syahrir(suami penggugat) menjual sebagian tanahnya tersebut seluas 30.000 M² kepada kantor LPMP sehingga masih tersisa kurang lebih setengah hektar dan sisa tanah itu terletak dibagian belakang kantor LPMP vide bukti surat P.4 dan sesuai dengan sertifikat Nomor 436/Lepo-Lepo vide bukti surat P.1 seluas 4674 M²;

Menimbang, bahwa bukti P.2 berupa surat pemberitahuan pajak Bumi dan bangunan tahun 2019 dan bukti P.3 berupa Surat Setoran Pajak Daerah tahun 2020. Bahwa walaupun surat bukti pembayaran pajak adalah bukan bukti kepemilikan namun bukti surat tersebut telah menunjukkan bahwa tanah sengketa tercatat sebagai pembayar pajaknya adalah Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam dalil bantahannya menerangkan sebagaimana bukti surat T.1 bahwa Penggugat telah melepaskan haknya seluas 30.000 M² dan luasan tanah yang dikuasai Tergugat 30.000 M² sesuai dengan apa yang terdapat dalam Sertifikat hak Pakai Nomor 00010 atas nama Departemen Pendidikan dan Kebudayaan dan tanah obyek sengketa tersebut telah tercatat ke dalam SIMAK BMN dengan NUP 1 dan

Halaman25dari33 halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN.Kdi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah dimasukkan ke dalam Daftar Inventaris Barang Ko.Barang 2.01.01.04.001.1 vide bukti surat T.2;

Menimbang, bahwa saksi Tergugat H.Anton menerangkan bahwa saksi melihat Syahrir dan Marhali pernah melakukan pengukuran tanah, saksi mengetahui Syahrir dan Marhali membeli tanah yang sekarang merupakan bangunan LPMP. Saksi mengetahui bahwa batas sebelah timur/belakang LPMP yang pernah diukur kemudian dibeli oleh Syahrir dan saudaranya Marhali adalah berbatas dengan H.Kile, sebelah barat dengan jalan raya, sebelah utara dengan kali, batas-batas mana bersesuaian dengan batas tanah sengketa dalam dalil gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa keterangan saksi H.Anton tersebut bersesuaian dengan dalil Penggugat bahwa tanah yang sekarang bangunan LPMP adalah tanah yang dibeli oleh Syahrir (suami Penggugat)

Menimbang, bahwa saksi Tergugat Helmi menerangkan dipersidangan bahwa saksi mengetahui tanah obyek sengketa berada pada bagian belakang kantor LPMP dimana batas-batasnya adalah utara berbatas dengan kolam renang, barat berbatas dengan jalan, Utara berbatas dengan BTN Findayani, selatan berbatas dengan tanah kosong. Saksi mengetahui bahwa sekarang diatas tanah sengketa telah berdiri bangunan LPMP berupa mess-mess dan telah dipagar..Saksi mengetahui kalau luas tanah milik LPMP seluas 3 (tiga) hektar;

Menimbang, bahwa saksi Tergugat, Sadri Sarita menerangkan dipersidangan bahwa saksi mengetahui luas tanah secara keseluruhan milik LPMP adalah 30.000 M² berdasarkan Sertifikat hak pakai namun pada tahun 2012, sertifikat hak pakai tersebut hilang sehingga saksi diperintahkan untuk menguruskan sertifikat pengganti;

Menimbang, bahwa saksi Tergugat Isrun Ismail menerangkan bahwa saksi sebagai bendahara BPG mengetahui adanya pembayaran tanah sebesar Rp.180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) untuk tanah seluas 3 (tiga) hektar untuk lokasi LPMP yang penjualannya dari H.Syahrir (suami Penggugat) dimana pada saat itu saksi ditunjukkan batas-batas dan patokya oleh H.Syahrir karena H.Syahrir juga pegawai BPN namun pada saat akan dibeli tidak dilakukan perintisan dan pencocokan luasan tanah karena hampir semua tanah rawa-rawa;

Menimbang, bahwa keterangan saksi Isrun tersebut membenarkan adanya pembelian tanah dari H.Syahrir(suami Penggugat) seluas 30.000 M² untuk pembangunan gedung LPMP;

Halaman26dari33 halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2020/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)



Menimbang, bahwa saksi Tergugat Muh.Zakir menerangkan dipersidangan bahwa saksi mengetahui tanah bapaknya yaitu H.Kile berbatasan langsung dengan tanah LPMP pada bagian belakang dan telah dibatasi pagar, keterangan saksi mana juga membenarkan batas sebelah timur/belakang tanah sengketa sesuai dengan dalil gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi Tergugat tersebut kesemuanya pada pokoknya menerangkan bahwa tanah milik LPMP seluas 30.000 M² dibeli dari H.Syahrir (suami penggugat) sebagaimana keterangan saksi H.Anton dan isrun Ismail;

Menimbang, bahwa oleh karena saksi-saksi Tergugat sebagaimana diuraikan diatas membenarkan adanya pembelian tanah seluas 30000 M² dari H.Syahrir, maka selanjutnya akan dipertimbangkan apakah penguasaan Tergugat melebihi 30.000 M² atau dengan kata lain apakah tanah obyek sengketa seluas 4674 M² masuk dalam luasan tanah yang dikuasai oleh Tergugat?

Menimbang, bahwa saksi Tergugat Hendras Budi Peningkat menerangkan dipersidangan bahwa saksi adalah pegawai kantor BPN Kota Kendari pada bagian seksi pengukuran infrastruktur pertanahan dan saksi memberikan keterangan terkait dengan bukti surat T.1 berupa Sertifikat hak pakai Nomor 00010 dengan luas 30.000 M² atas nama Departemen Pendidikan Nasional, T.T-1 berupa Buku tanah milik nomor 100/Lepo-Lepo dengan luas 9458 M², T.T-2 berupa Buku tanah hak milik nomor 101/Lepo-Lepo luas 20.000 M² atas nama Syahriah (Penggugat), T.T-3 berupa buku tanah hak Milik Nomor 437/Lepo-Lepo luas 30.000 M² atas nama Syahriah (Penggugat), dan T.T-5 berupa buku tanah milik Nomor 435/Lepo-Lepo luas 542 M²;

Menimbang, bahwa saksi menerangkan bahwa sebelumnya Penggugat memiliki **3 (tiga) buah sertifikat hak milik yaitu sertifikat Hak Milik nomor 099 dengan luas 5216 GS yang didatabase tercatat atas nama Syahriah, yang kedua Sertifikat hak milik Nomor 100/Lepo-Lepo dengan luas 9458 M² (T.T-1) dan yang ketiga Sertifikat hak milik Nomor ; 101/Lepo-Lepo luas 20.000 M² (T.T-3)**, kesemuanya atas nama Penggugat, dimana letak geografis dari ketiga sertifikat tersebut adalah SHM nomor 100 dan SHM nomor 101 berada dipinggir jalan dan SHM Nomor 099 terletak dibelakang;

Menimbang, bahwa saksi Hendras kemudian menerangkan bahwa **SHM Nomor 435 dan SHM Nomor 436 milik Penggugat adalah**

Halaman 27 dari 33 halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN.Kdi.



merupakan hasil pemecahan SHM Nomor 099 sehingga SHM nomor 099 dimatikan namun berdasarkan data digital peta Nampak berimpit dan hasil lapangan pun berimpit dan hasil yang didapat dari pengukuran BPN tersebut sudah Valid;

Menimbang, bahwa menurut saksi Hendras bahwa **posisi tanah milik Penggugat adalah pada bagian belakang** berdasarkan SHM 099 yang kemudian dipecah menjadi SHM 435 dan SHM 436, dari tiga sertifikat yaitu **sertifikat Hak Milik nomor 099 dengan luas 5216 GS yang didatabase tercatat atas nama Syahriah, yang kedua Sertifikat hak milik Nomor 100/Lepo-Lepo dengan luas 9458 M² (T.T-1) dan yang ketiga Sertifikat hak milik Nomor 101/Lepo-Lepo luas 20.000 M² (T.T-3) totalnya 34674 M²**, berdasarkan informasi sertifikat tahun 1979 GS nya. Tergugat (LPMP) membutuhkan tanah seluas 3 (tiga) hektar di lokasi tersebut dan dari hasil analisis BPN, 3 (tiga) hektar tersebut dipenuhi dengan sertifikat nomor SHM 100 (luas 9458), SHM 101 (20000) karena berada dipinggir jalan sehingga ditotal jumlahnya menjadi 29.458 meter persegi namun kebutuhan akan 3 (tiga) hektar masih kurang seluas 543 Meter persegi sehingga SHM 99 dipecah menjadi 2 (dua) **maka terbitlah SHM 435 (luas 542 M²) vide bukti surat T.T-5 dan SHM 436 (luas 4674 M²) vide bukti surat T.T-4, setelah 3 (tiga) sertifikat tersebut terpenuhi maka dilakukan penggabungan menjadi 1 (satu) sertifikat yaitu SHM Nomor 437 luas 30.000 M² masih atas nama penggugat;**

Menimbang, bahwa saksi Hendras menerangkan bahwa SHM Nomor 437 tersebut dulu dipegang oleh Tergugat setelah penjualan kemudian dilakukan **perubahan hak karena LPMP (Tergugat) merupakan badan hukum dan dalam hukum Agraria, diatur bahwa Badan hukum tidak boleh memiliki hak milik maka dirubahlah hak milik menjadi hak pakai pada tahun 1997 sehingga terbitlah Sertifikat Hak pakai Nomor 00010 tahun 1997.** Keterangan saksi Hendras tersebut bersesuaian dengan keterangan ahli yang dihadirkan oleh Tergugat bahwa Badan hukum tidak berhak mendapatkan hak milik maka sesuai PP Nomor 38 tahun 1963, maka harus dilakukan proses pelepasan kepada Negara atau dapat dilakukan dengan cara penurunan hak milik menjadi HGB melalui permohonan ke pada kantor Pertanahan.

Menimbang, bahwa menurut keterangan ahli Tergugat bahwa sertifikat hak pakai Nomor 00010, Gambar situasi yang digunakan adalah masih GS sertifikat awal yaitu dalam hal ini sertifikat hak milik Nomor 437 atas nama



Penggugat dimana seharusnya data induk dalam SHM Nomor 437 dan sertifikat Hak Pakai tidak berubah hanya luas yang berubah karena dijumlahkan dari 3 (tiga) sertifikat;

Menimbang, bahwa saksi Tergugat, Hendras menerangkan dipersidangan bahwa **jika dilihat dari alur administrasi penerbitan sertifikat semua sudah benar dan tertib namun terjadi sengketa dilapangan bukan pada adminstrasinya melainkan di lapangan dan penguasaan di lapangan, Tergugat (LPMP) sertifikat hak pakai Nomor 00010 yang merupakan gabungan dari SHM 100,SHM 101, SHM 435 seharusnya pihak Tergugat membeli tanah bukan sertifikat karena kondisi di lapangan, eksisting LPMP menguasai keluar kebelakang melebihi dari penggabungan ketiga SHM tersebut dan terjadi perubahan data fisik karena batas sudah permanen akibat adanya pembangunan gedung, seharusnya untuk tertib administrasi pihak Tergugat (LPMP) Melaporkan perubahan data fisik ke kantor BPN, namun kenyataannya dilapangan, pihak LPMP menguasai lebih kebelakang dan tumpang tindih dengan BTN Findayani pada sebelah utara dan penguasaan batas tersebut sejak dahulu karena sudah permanen karena sudah banyak sertifikat .Bahwa seharusnya pada saat dilakukan penggabungan sertifikat harus dilakukan pengukuran ulang namun karena petugas yakin tidak ada perubahan karena masih berupa rawa sehingga batas bidang tanah masih dinamis. Bahwa pemilik SHM 436 juga tidak melakukan pemasangan tanda batas pemeliharaan tanah;**

Menimbang, bahwa dalam gambar situasi bukti surat T.I berupa sertifikat hak pakai Nomor 0010 dikaitkan dengan bukti surat T.T-3 berupa sertifikat hak milik Nomor 0437 yang merupakan penggabungan tiga sertifikat atas nama Penggugat, maka terlihat bahwa bahwa SHM 436/Lepo-Lepo,GS Nomor 2384/1985 letaknya berimpit dibagian belakang, fakta tersebut bersesuaian dengan keterangan saksi Tergugat Hendras Budi Peningkat bahwa berdasarkan data digital peta Nampak berimpit dan hasil lapangan pun berimpit dan hasil yang didapat dari pengukuran BPN tersebut sudah Valid;

Menimbang, bahwa bukti surat T.2,T.3, T.4, T.5, T.7,T.8,T.9 hanya menunjukkan bahwa tanah sengketa seluas 4674 Meter persegi telah tercatat sebagai asset pada kantor LPMP Provinsi Sultra dan tercatat sebagai Inventaris Kementerian pendidikan dan Kebudayaan, bukti surat juga diakui oleh Penggugat bahwa tanah sengketa diatasnya berdiri gedung kantor Tergugat (LPMP);

Halaman29dari33 halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN.Kdi.



Menimbang, bahwa terhadap bukti surat T.6, bukti surat T.11, bukti surat T.12, bukti surat T.14, berupa sertifikat tanah-tanah yang berbatasan dengan tanah sengketa yang tidak berkaitan dengan kepemilikan tanah sengketa sehingga harus dikesampingkan

Menimbang bahwa dari uraian pertimbangan tersebut diatas dari keterangan saksi-saksi Penggugat yang bersesuaian dengan keterangan saksi Tergugat terutama saksi Tergugat Hendras Budi Paningkat tersebut diatas dihubungkan dengan bukti surat Tergugat dan Turut Tergugat sebagaimana pula telah diuraikan diatas, maka ternyata penguasaan pihak Tergugat (LPMP) di lapangan melebihi luas tanah 30.000 M² yang telah dibelinya dari Penggugat dan menguasai jauh lebih kebelakang sehingga dengan adanya penguasaan tanah tersebut maka Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga karenanya dengan uraian pertimbangan tersebut diatas maka Penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil pokok gugatannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan petitum Penggugat satu persatu;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 1 akan dipertimbangkan setelah mempertimbangkan petitum-petitum yang lain;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 2, Majelis pertimbangan bahwa oleh karena telah terbukti Tergugat telah menguasai tanah sengketa seluas 4674 M², melebihi tanah yang dibelinya dari Penggugat seluas 30.000 meter persegi, sehingga beralasan hukum petitum pada angka 2 dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 3, Majelis pertimbangan bahwa oleh karena petitum angka 2 dikabulkan maka beralasan hukum pula petitum angka 3 dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4 dipertimbangkan bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan perbuatan hukum dengan menguasai tanah sengketa seluas 4674 M² (obyek sengketa) berdasarkan sertifikat hak milik Nomor 436/Lepo-Lepo tanggal 5-11-1985, maka beralasan hukum memerintahkan kepada Tergugat untuk memberikan ganti rugi/kompensasi atas tanah sengketa kepada Penggugat yaitu dengan perhitungan sebagai berikut nilai NJOP sebagaimana bukti surat P-2 dan P-3, dimana harga per meter adalah Rp.335.000,- (tiga ratus tiga puluh lima ribu rupiah) dikalikan dengan luas tanah 4674 M² (empat ribu enam ratus tujuh puluh empat meter persegi) menjadi Rp.1.565.790.000,- (satu milyar lima ratus enam puluh lima juta tujuh ratus Sembilan puluh ribu rupiah), sehingga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menurut Majelis bahwa jumlah ganti rugi yang wajar yang harus dibayarkan oleh Tergugat adalah sebesar Rp.1.565.790.000,- (satu milyar lima ratus enam puluh lima juta tujuh ratus Sembilan puluh ribu rupiah) sehingga petitum pada angka 4 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5, Majelis pertimbangan bahwa oleh karena telah ternyata bahwa Tergugat menguasai tanah sengketa seluas 4674 M² dimana tanah tersebut masuk dalam Sertifikat Pengganti Nomor 0010/Lepo-Lepo atas nama Tergugat, maka beralasan hukum petitum pada angka 5 untuk dikabulkan terkecuali jika Tergugat telah memberikan ganti rugi kepada Penggugat sebagaimana dipertimbangkan pada petitum angka 4;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6, dipertimbangkan bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai tanah sengketa seluas 4674 M², maka beralasan untuk mengabulkan petitum angka 6, terkecuali jika Penggugat memberikan ganti rugi kepada Penggugat sebagaimana dipertimbangkan pada petitum angka 4;

Menimbang, bahwa oleh karena semua petitum gugatan dikabulkan maka petitum gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya maka Penggugat berada dipihak yang menang dan Tergugat berada dipihak yang kalah sehingga Tergugat haruslah dibebankan untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Mengingat, ketentuan dalam hukum acara perdata (Rbg) dan Peraturan Perundang-undangan lainnya yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I

I. DALAMEKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya

II. DALAM POKOK PERKARA

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan menurut hukum tanah seluas 4.674 m² (empat ribu enam ratus tujuh puluh empat meter persegi), yakni tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 436/Lepo-Lepo, tanggal 5 - 11 - 1985, GS Nomor : 2384/1985, tanggal 5 - 11 - 1985, alas nama Syahriah, yang kini terletak di dalam lokasih Kantor Lembaga Penjamin Mutu

Halaman 31 dari 33 halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN.Kdi.



Pendidikan Provinsi Sulawesi Tenggara, Jln D.I Panjaitan No 83, Kelurahan Wundudopi (dulu Kel. Lepo-Lepo), Kecamatan Baruga (dulu Kec. Mandonga), Kota Kendari, Provinsi Sultra, yang balas-balasnya :

- Utara : kali kocillsaluran air ;
- Timur : tanah H. Kile ;
- Selatan : tanah Darmis ;
- Barat ;tanah Tergugat/bangunan LPMP (dulu) tanah Penggugat);

adalah sah tanah milikPenggugat;

- Menyatakan perbuatan Tergugat dalam menguasai dan menempati tanah milik Penggugat, yakni tanah obyek perkara seluas 4.674 m² (empat rihu enam ratus tujuh puluh empat meter persegi), sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 436/Lepo-Lepo, tanggal 5 - 11 - 1985, GS Nomor : 2384/1985, tanggal 5 - 11 - 1985, adalah perbuatan melawan hukum;
- Memerintahkan kepada Tergugat untuk memberikan ganti rugi/konvensasi atas tanah milik Penggugat sebesar Rp.1.565.790.000,- (satu milyar lima ratus enam puluh lima juta tujuh ratus Sembilan puluh ribu rupiah);
- Menyatakan Sertifikat Pengganti atas Sertifikat Hak Milik Nomor 435/Lepo-Lepo, tanggal 5 - 11 - 1985, GS Nomor 2383/1985, tanggal 5 - 11 — 1985, luas 30.000 m²) yang atas nama Tergugat adalah tidak mempunyai kekuatan mengikat sepanjang mencakup tanah obyek perkara seluas seluas 4.674 m² (empat ribu enam ratus tujuh puluh empat meter persegi) tersebut;
- Memerintahkan kepada Tergugat atau siapa saja yang berada di atas tanah obyek perkara *a quo* untuk mengosongkannya dan menyerahkannya kepada Penggugat, apabila Tergugat tidak memberi ganti rugi/konvensasi kepada Penggugat sebagaimana dimaksud dalam putusan ini,
- Menghukum Tergugat membayar biaya yang timbal dalam perkara ini yang hingga saat ini diperhitungkan sebesar Rp.2.376.000,- (dua juta tiga ratus tujuh puluh enam ribu rupiah)

Halaman32dari33 halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN.Kdi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari pada hari Kamis tanggal 10 September 2020 oleh kami, Irmawati Abidin, S.H., M.H. selaku Hakim Ketua, Andi Asmuruf, S.H., M.H., dan Tahir, S.H., M.H. masing-masing selaku Hakim Anggota putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum secara e-court pada hari Kamis tanggal 17 September 2020, oleh Hakim Ketua tersebut didampingi oleh Hakim Anggota dibantu oleh Irayana, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat serta Kuasa Turut Tergugat.

Hakim Anggota, Hakim Ketua,

Andi Asmuruf, S.H., M.H. Irmawati Abidin, S.H., M.H.

Tahir, S.H., M.H.

Panitera pengganti

Irayana, S.H.

Perincian biaya perkara

- Biaya pendaftaran	Rp. 30.000,-
- Biaya proses	Rp. 50.000,-
- Biaya panggilan	Rp. 450.000,-
- PNBP Panggilan	Rp. 20.000,-
- Biaya transport pemeriksaan setempat	Rp. 1.800.000,-
- PNBP Pemeriksaan setempat	Rp. 10.000,-
- Materai putusan	Rp. 6.000,-
- Redaksi Putusan	Rp. 10.000,-
Jumlah	Rp. 2.376.000,-

Halaman 33 dari 33 halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN.Kdi.