



PUTUSAN

Nomor95/Pdt.G/2023/PNKdi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Hariyadi, lahir Banyuwangi, tanggal 15 Januari 1958, Jenis Kelaminlaki-laki, Warga Negara Indonesia, Agama Islam, PekerjaanWiraswasta, Alamat Jalan H. E. A. Mokodompit, KelurahanLalolara, Kecamatan Kambu, Kota Kendari Propinsi Sulawesi Tenggara, Dalam halinimemberikankuasakepada Ricky Hermawan Hakim, S.H., M.H., dan Kawan-kawankeduanyaAdvokat yang berkantor di Kantor Advokat RICKY HAKIM & PARTNERS yang beralamat di Jalan Pemuda, PerumahanGriya Hilwa Zaitun II, Blok H, No. 1, Kelurahan Abeli, Kecamatan Abeli, Kota Kendari, domisilielektronik ricky_hakim66@yahoo.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal7Agustus 2023;

Selanjutnyadisebutsebagai Penggugat

M e l a w a n

Anis Rohayati, Perempuan, Umur 49 tahun, Lahir di Ponorogo,tanggal 18 Mei 1974, Agama Islam, PekerjaanKaryawanSwasta, Kewarganegaraan Indonesia, Alamat PerumnasPoasia Blok A/202, RT 009, RW 003, KelurahanRahandouna, KecamatanPoasia, Kota Kendari;

Selanjutnyadisebutsebagai Tergugat

D a n

1. Kepala Kantor Pertanahan Kota Kendari, Alamat Jalan H.E.A. Mokodompit No. 9 Kota Kendari;

Selanjutnyadisebutsebagai.....TurutTergugat I

2. RachmiNurma, S.P.,Umur 43 tahun, Lahir Kendari tanggal 21 September 1979, Jenis Kelamin Perempuan, Kewarganegaraan Indonesia, Agama Islam, PekerjaanWiraswasta, Alamat Jalan MartanduKelurahan Kambu, Kecamatan Kambu, Kota Kendari (Hotel Kubah 9 Kendari);

Selanjutnyadisebutsebagai TurutTergugat II

Pengadilan Negeri Tersebut :

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Hal.1 dari60PutusanPerkaraPerdataNomor95/Pdt.G/2023/PN Kdi



Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak.

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya yang didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 21 Agustus 2023, dibawah Register perkara Nomor 95/Pdt.G/2023/PNK ditelaah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

Adapun hal-hal yang menjadi dasar diajukannya gugatan ini adalah sebagai berikut:

1. Bahwa pada tahun 1994, Penggugat memiliki sebidang tanah dengan ukuran luas sekitar \pm 4.400 m² (empat ribu empat ratus meter persegi) yang terletak di Kel. Kambu Kec. Poasia Kodya Kendari yang diperoleh melalui kesepakatan jual beli dari Sdr. Saat Maemunah Alias Bapak Bondan berdasarkan Surat Pembelian tertanggal 12 Agustus 1994, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Haris Mokora.
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah M. Natsir S. dan tanah Hamendung.
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Mubanur.
 - Sebelah Barat berbatasan dengan sungai/kali kecil.
2. Bahwa Objek Tanah di atas kemudian Penggugat bagikan menjadi dua bagian yang diantarai/dipisahkan dengan lahan untuk persiapan akses lorong dari arah selatan tanah Mubanur ke arah utara tanah Haris Mokora sepanjang \pm 73 m (tujuh puluh tiga meter) dengan lebar \pm 4 m (empat meter) atau dengan ukuran luas sekitar \pm 292 m² (dua ratus sembilan puluh dua meter persegi).
3. Bahwa adapun kedua bagian tanah yang diantarai dengan Persiapan Akses Lorong sebagaimana dimaksud pada angka 2 di atas adalah:
 - a. Objek Tanah di sebelah timur lahan persiapan akses lorong
 - b. Objek Tanah di sebelah barat lahan persiapan akses lorong.
4. Bahwa Objek Tanah di sebelah timur sebagaimana pada angka 3 huruf a di atas telah Penggugat alihkan kepada 4 (empat) orang yaitu:
 - a. Sulastono, saat ini milik Bahaludin, S.E.
 - b. Usman Latang/Harni, saat ini sudah ber SHM a.n. Desyi Miss Tantri.
 - c. Amriani, saat ini SHM nya sudah balik namanya menjadi Desyi Miss Tantri.
 - d. Hasyim, saat ini ber SHM a.n. Sugiyatul Jannah.

Hal.2 dari 60 Putusan Perkara Perdata Nomor 95/Pdt.G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa Objek Tanah yang dialihkan kepada Usman Latang/Harni, Amriani dan Hasyim sebagaimana posita angka 4 huruf b, c dan d di atas saat ini menjadi tempat kegiatan usaha Turut Tergugat II.
6. Bahwa pada tanggal 1 Juli 1998, dibuat Pernyataan Persepakatan Pembuatan Lorong oleh H. Abd. Hasid dan H. Sino Tanang namun aksesnya belum sampai ke Objek Tanah sebagaimana posita nomor 1 dikarenakan masih diantarai oleh tanah milik Sdr. Hamendung yang samasekali tidak mau tanahnya dijadikan sebagai akses lorong. Atas pembuatan lorong dimaksud, Penggugat memberikan uang pembebasan kepada H. Abd. Hasid sebesar Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) sebagaimana dalam kuitansi pembayaran tertanggal 1 Juli 1998 agar Penggugat dapat ikut menggunakan lorong tersebut sebagai akses menuju Objek Tanah milik Penggugat karena lorong tersebut harus diperuntukkan bagi para pihak yang bersepakat yaitu H. Abd. Hasid dan H. Sino Tanang.
7. Bahwa adapun Objek Tanah di sebelah barat sebagaimana posita angka 3 huruf b di atas, Penggugat tetap memiliki dan kuasanya secara penuh hingga pertengahan tahun 2000 dan hingga saat ini tidak pernah Penggugat alihkan kepada siapa pun juga.
8. Bahwa adapun luasan Objek Tanah sebagaimana posita angka 3 huruf b di atas adalah ± 2.500 m², namun seiring waktu berjalan karena tergerus dengan aliran sungai pada batas sebelah barat, maka luasannya pun berkurang dan saat ini tersisa ± 2.452 m², dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Haris Mokora (sekarang SHM a.n. Robania)
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Lahan Untuk Persiapan Akses Lorong (Saat ini dalam proses gugat dengan nomor perkara 77/Pdt.G/2023/PN Kdi)
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan sisatanah Penggugat yang tidak dikuasai langsung oleh Tergugat.
 - Sebelah Barat berbatasan dengan sungai/kali kecil.
 - Selanjutnya, tanah tersebut disebut sebagai Objek Sengketa.
9. Bahwa sebelumnya pada tahun 1997 terhadap Objek Sengketa pernah ditawarkan untuk dibeli oleh Sdr. A. Bafad al hingga tahun 1998 kurang lebih sebanyak 3 (tiga) kali, namun oleh

Hal.3 dari 60 Putusan Perkara Perdata Nomor 95/Pdt.G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat tidak mau menjual Objek Sengketa dengan alasan isteri Penggugat meminta kepada Penggugat untuk disimpan dan dijadikan sebagai aset keluarga.

10. Bahwa pada akhir tahun 1999, Penggugat mulai mendapat intimidasi dan ancaman dari seseorang yang bernama Anas B. atas penguasaan Objek Tanah sebagaimana dalam posita angka 1 di atas dengan mengklaim bahwa Objek tersebut adalah milik bundungnya yang dahulunya pernah dibuat sebuah pondok tepat di pinggir sungai/kali yang berhadapan langsung dengan tanah yang dibeli oleh Hasyim sebagaimana posita angka 4 huruf d di atas.
11. Bahwa dengan adanya intimidasi dan ancaman dari Anas B. di atas, persoalan kemudian dibawa ke Kantor Kelurahan Kambu untuk dilakukan upaya mediasi, di mana pada waktu itu Lurah Kambu dijabat oleh Bapak Drs. Arsyad Alastum. Mediasi yang dilakukan di Kantor Kelurahan Kambu tidak membuahkan hasil kesepakatan meskipun Almarhum Saat Maemunah Alias Pak Bondan turut dihadirkan dan membantah alasan-alasan yang dikemukakan oleh Anas B. dalam persoalan dimaksud, namun Anas B. tetap ngotot untuk mengambil secara paksa tanah yang dikuasai oleh Penggugat dan mengancam dengan kalimat "apakah kalian tidak tahu siapa saya?".
12. Bahwa untuk meminimalisir terjadinya konflik fisik secara langsung dengan Anas B., Penggugat sejak pertengahan tahun 2000 tidak intens lagi ke Objek Sengketa, namun dalam kurun waktu setiap bulannya selalu datang dalam rangka memantau Objek Sengketa yang diklaim oleh Anas B. hingga tahun 2018. Dari pantauan Penggugat atas klaim yang dilakukan Anas B., di atas Objek Sengketa pernah dibangun sebuah bangunan tidak permanen berbentuk pondok.
13. Bahwa sepengetahuan Penggugat, hingga tahun 2018, Sdri. Harni masih bertempat tinggal di atas tanah yang dibeli dari Penggugat dan belum ada perubahan kondisi Objek Sengketa yaitu masih berbentuk hamparan tanah kosong yang ditumbuhi rerumputan dengan sebuah pondok di atasnya tepat di tepisungai pojok selatan dan barat. Begitu pun dengan akses lorong yang menjadi pemisah Objek Tanah pada posita angka 3 huruf a dan Objek Sengketa masih bisa diakses oleh siapapun juga dan belum ada tembok yang terpasang di sepanjang batas Objek Sengketa di sebelah selatan.

Hal.4 dari 60 Putusan Perkara Perdata Nomor 95/Pdt.G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwasejak tahun 2019, Penggugat tidak pernah lagi ke Objek Sengketa karena Penggugat lebih banyak menetap di Banyuwangi dan hanya sekali-sekali datang ke Kendari.
15. Bahwa pada tanggal 21 Juni 2023, Penggugat baru mengetahui dari Kuasa Hukum Penggugat bahwa Objek Sengketa telah terbit Sertifikat Hak Milik di atasnya tertanggal 29-1-2001 atas nama H. Abdullah Bafadal dengan nomor SHM 02087, surat ukur No. 88/Kambu/2000 tanggal 26-10-2000 dengan luas 2.798 m². Kemudian pada tanggal 08-02-2012 dibalik nama menjadi Mochammad Mujiono dan pada tanggal 7-11-2017 kembali dibalik nama menjadi Anis Rohayati, Ahli Madya.
16. Bahwa dengan melihat tanggal pengukuran Objek Tanah dalam SHM Nomor 02087 yaitu tanggal 26-10-2000, maka dipastikan bahwa pengukuran tersebut dilakukan secara diam-diam oleh Turut Tergugat I tanpa sepengetahuan Penggugat padahal waktu itu persoalan Objek Sengketa masih diklaim oleh Anas B. Namun anehnya kemudian, bahwa sertifikat tersebut terbit atas nama H. Abdullah Bafadal yang notabene bukan pemilik Objek Sengketa.
17. Bahwa keabsahan penerbitan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat saat ini sebagaimana positan nomor 15 di atas, Penggugat sudah mengajukan keberatan administratif kepada Turut Tergugat I pada tanggal 21 Juli 2023 dan saat ini dalam proses sengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari dengan nomor Perkara 57/G/2023/PTUN.Kdi.
18. Bahwa saat ini di atas Objek Sengketa, telah dibuat bangunan sebagai tempat usaha oleh Turut Tergugat II selaku pihak yang menyewakan Objek Sengketa dari Tergugat tanpa seizin dari Penggugat selaku pihak yang berhak.
19. Bahwa oleh karena SHM No. 02087 yang menjadi alas hak kepemilikan Tergugat diperoleh dari pihak yang tidak berhak, maka beralasan hukum apabila SHM dimaksud dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.
20. Bahwa tindakan Tergugat yang mengakui Objek Sengketa sebagai miliknya, lalu menguasai Tanah Sengketa untuk kemudian disewakan kepada Turut Tergugat II telah merugikan Penggugat selaku Pihak Yang Berhak atas Objek Sengketa, oleh

Hal.5 dari 60 Putusan Perkara Perdata Nomor 95/Pdt.G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena nyaperbuatan tersebut patut dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatigedaad).

21. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat menguasai Tanah Sengketa secara tidak sah karena diperoleh dari Pihak yang tidak berhak adalah Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatigedaad) makasudahsepentasnyalah apabila Tergugat dihukum untuk menyerahkan Objek Sengketa kepada Penggugatan pabeban apapun baik dari tangannya atau tang orang lain yang diperoleh karena izinnya.

22. Bahwa oleh karena Objek Sengketa adalah hak milik Penggugat maka beralasan menuruthuk um apabila Sertifikat Hak Milik No. 02087 atas nama Anis Rohayati, Ahli Madya yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I berdasarkan pengalihan hak dari H. Abdullah Bafadal kepada Mochammad Mujiono kemudian beralih ke Tergugat dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan terhadap Para Turut Tergugat wajib tunduk dalam putusan ini.

23. Oleh karena dalil-dalil Penggugat didukung oleh alat bukti yang sah dan nyata-nyataperbuatan Tergugat terbukti dengansengajamelakukan perbuatan melawanhukum makasudahsepentasnyamenuruthukum Tergugat dibebankan untuk membayarseluruhbiayaperkara yang timbul dalam perkara ini.

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas maka Penggugat memintakepada Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadiliperkarainiberkenan menjatuhkan putusan dengan amarsebagaiberikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 02087 tanggal 29-1-2001, Surat Ukur No. 88/Kambu/2000 tanggal 26-10-2000 yang sudah dibaliknamamenjadi Anis Rohayati, Ahli Madya yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I pada tanggal 29-1-2001 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
3. Menyatakan bahwa Tanah Objek Sengketa seluas 2.452 m² (dua ribu empat ratus lima puluh dua meter persegi) dengan batas-batas sebagaiberikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Haris Mokora (sekarang SHM a.n. Robania)
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Lahan Persiapan Akses Lorong (Saat ini dalam proses gugatan dengan nomor perkara 77/Pdt.G/2023/PN Kdi)
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan sisitanah Penggugat dan tanah Mubanur (sekarang Bahaludin, S.E.)
 - Sebelah Barat berbatasan dengan sungai/kali kecil.

Hal.6 dari 60 Putusan Perkara Perdata Nomor 95/Pdt.G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Adalah Sah sebagai milik Penggugat berdasarkan Surat Pembelian tertanggal 12 Agustus 1994;
4. Menyatakan tindakan Tergugat yang mengakui Objek Sengketa sebagai miliknya, lalu menguasai Tanah Sengketa untuk kemudian disewakan kepada Turut Tergugat II sebagai lahan membangun tempus usaha di atasnya telah merugikan Penggugat selaku Pihak Yang Berhak atas Objek Sengketa, oleh karena itu tindakan Tergugat tersebut patut dikualifikasi sebagai Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatig daad);
5. Menyatakan segala surat/dokumen yang terbit di atas Objek Sengketa adalah tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
6. Menghukum Tergugat atau siapa pun yang mendapatkan hak di atas Objek Sengketa untuk menyerahkan Objek Sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban tanggungan apapun di atasnya, dan bila perlu menggunakan bantuan Pihak Kepolisian Negara Republik Indonesia;
7. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan ini;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Subsider

Apabila Ketua/Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya seperti patut (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan Penggugat hadir kuasanya sebagaimana tersebut di atas, Tergugat dan Turut Tergugat II juga hadir kuasanya Hj. Yuliana, S.H., M.H., dan kawan-kawannya adalah Advokat yang berkantor di Kantor Law Office YULIANA & PARTNERS, beralamat di BTN Kendari Permai, Blok M2, No.12, Kelurahan Padaleu, Kecamatan Kambu, Kota Kendari, domisili Elektronik Yuliana10166@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 30 Agustus 2023 yang didaftarkan di Pengadilan Negeri Kendari Nomor 706/Pdt/2023/PN Kdi pada tanggal 31 Agustus 2023, dan kuasanya khusus ditambah tanggal 2 Oktober 2023 dan telah didaftarkan di Pengadilan Negeri Kendari tanggal 5 Oktober 2023 Nomor 815/Pdt/2023/PN Kdi, selanjutnya Turut Tergugat I hadir kuasanya Asran, S.Si.T, S.H., M.H., pegawai kantor Pertanahan Kota Kendari selaku kuasa, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 1151.1/Sku-74.71.MP.02.01/VIII/2023 tertanggal

Hal. 7 dari 60 Putusan Perkara Perdata Nomor 95/Pdt.G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

28 Agustus 2023 yang terdaftar pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari Nomor834/Pdt/2023/PN.Kdi,tanggal11 Oktober 2023;

Menimbang, bahwasetelah para pihaktidakbersepakat proses mediasidilakukansecaraelektronikmakaMajelis Hakim telah mengupayakanperdamaiandenganmemberi kesempatan kepada kedua belah pihak untuk menyelesaikan perkara ini melalui proses Mediasi secarakonvensionalsebagaimana penetapan mediator Nomor 95/Pdt.G/2023/PNKdi, tertanggal 4 September 2023 denganHakim Mediator Wahyu Bintoro, S.H., namun tidak berhasilsebagaimanalaporanhasilMediasi tertanggal4 September 2023, kemudian pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan terlebih dahulu suratGugatanPenggugat dibacakandipersidangan yang isinya tetapdipertahankansebagiamatermuatdalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa oleh karenaupaya perdamaian melalui proses mediasi di Pengadilan tidakberhasilsebagaimana laporan hasil mediasi oleh Hakim Mediator, selanjutnyasetelahkeduabelahmenyatakanpersetujuannyauntukpersidangandilaksanakansecaraelektronik, pemeriksaanperkaradilanjutkandenganterlebihdahulugugatanPenggugatdibacakan yang isinyatetapidipertahankanPenggugat;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut Tergugat dan TurutTergugatII telah mengajukan jawabannyamasing-masing yang pada pokoknya sebagai berikut :

JawabanTergugat&TurutTergugat II

DALAM EKSEPSI

1. Bahwasetelahmempelajarisecaraseksamasuratgugatan yang diajukan oleh Penggugat, maka kami selaku Kuasa Hukum dariTergugat dan TurutTergugat II dapatmenarikkesimpulanbahwaGugatan yang diajukan oleh Penggugatadalahkabur dan tidakjelas, baikmengenai batas-batas maupunsubyek (Pihak-pihak yang digugat) daritanah yang ditunjukPenggugatsebagaitanahobyeksengketa yang tidaksesuaidengankeadaan yang sebenarnya.
2. BahwaTerhadapsuratgugatan, Penggugatselayaknyaharuslebihdalam mempelajari dan menelitisecaraseksamasiapa-siapa yang seharusnya dimasukkan sebagaipihak / subyekdalamgugatan, karenaapabilaterdapatkesalahan pada pihak /

Hal.8dari60PutusanPerkaraPerdataNomor95/Pdt.G/2023/PN Kdi



subyekdalamgugatandapatmenyebabkankesalahanpihak /
subyekdalamgugatantersebut (eror in persona).

3. BahwadalamGugatannya, Penggugatseharusnyamendudukan pula sebagaiTergugatseseorangbernama Mujiono selakupihakpemilikawal yang menjualtanahmiliknyakepadaTergugat.
4. Bahwademikian pula terhadapibu RACHMI NURMA, SP / TurutTergugat II, seharusnya tidakperlu dimasukkan sebagaiTurutTergugat II karenaibu RACHMI NURMA, SP / TurutTergugat II samasekalitidakadakaitannyadenganGugatan yang diajukan oleh Penggugat, terlebihdalamgugatanPenggugat, ibu RACHMI NURMA, SP didudukkansebagaiTurutTergugat II secarapribadi, yang samasekalitidakadakaitannyadenganibu ANIS ROHAYATI / Tergugat, karenadiatasobyektanahsengketa yang dimaksud oleh Penggugat yang adaadalahperjanjiankerjasamaantarapemiliktanah / Tergugat dan KH. Ust. AHMAD HASTA FARIZA selakupemilik BARUGA dan RESTORAN IKA ITAHI KENDARI tersebuttentangpemanfaatantanahmilikTergugatsebagailahanparkirdaripeng unjung BARUGA dan RESTORAN IKA ITAHI KENDARI yang mana hasil dariparkirberbayarakan dirasakanbersama-sama(dibagikan) antarapemiliktanah / Tergugat dan KH. Ust. AHMAD HASTA FARIZA selakupemilik BARUGA dan RESTORAN IKA ITAHI KENDARI tersebutberdasarkanAktaPerjanjian Kerjasama No. 05 yang dibuatdihadapan AGUS JAYA, SH selakuNotaris di Kota Kendari tanggal 09 Oktober 2019, yang mana dalamPerjanjian Kerjasama tersebut samasekalitidakadamenyebutnamaibu RACHMI NURMA, SP / TurutTergugat II.

Bahwaberdasarkan hal-hal yang dikemukakan diatas, maka sangat beralasan hukum untuk menyatakan bahwa Surat GugatanPenggugat adalah kabur dan tidak jelas (Obscuur Libel), dan olehnya Surat Gugatan yang demikian harus dinyatakan Tidak Dapat Diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwasegaladaili yang telah dikemukakan dalam Eksepsi tersebut diatas, mohon di anggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari pokok perkara ini sepanjang mengenai hal yang relevan;
2. Bahwa Tergugat dan Tergugat II menolak segala dalil-dalil yang dikemukakan dalam Surat

Hal.9 dari 60 Putusan Perkara Perdata Nomor 95/Pdt.G/2023/PN Kdi



Gugatan Penggugat untuk seluruhnya kecuai terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat;

3. Bahwa apa yang telah diuraikan oleh Penggugat dalam posita gugatannya angka 1 adalah pernyataan yang tidak benar karena tanah yang diakui oleh Penggugat dalam gugatannya sebenarnya adalah tanah milik Tergugat yang diperoleh Tergugat dengan cara pembelian dari MUJIONO berdasarkan Akta jual beli No.1655/2017 tanggal 13 September 2017, yang dibuat oleh IRWAN ADDY SANUSI, SH selaku PPAT, yang saat ini telah bersertipikat dan telah dibalik nama ke atas nama Tergugat, dan sejak tanah tersebut di balik nama oleh pihak Tergugat, tidak seorang pun termasuk Penggugat mengajukan keberatan terhadap transaksi tersebut;
4. Bahwa apa yang telah diuraikan oleh Penggugat dalam posita gugatannya angka 2 adalah pernyataan yang tidak benar karena sepengetahuan Tergugat tidak pernah ada tanah Penggugat di atas tanah yang disebut Penggugat sebagai tanah sengketa, karena sebagaimana bukti-bukti yang ada pada Pihak Tergugat bahwa tanah tersebut awalnya adalah tanah milik almarhum ABDULLAH BAFADAL kemudian dialihkan melalui proses jual beli kepada MUJIONO dan selanjutnya MUJIONO menjual tanah miliknya tersebut kepada Tergugat sebagaimana bukti yang ada pada Tergugat berupa Sertipikat Hak Milik No. 02087 / Kelurahan Kambu, Surat Ukur Nomor 88/Kambu/2000 tanggal 26 Januari 2000, yang diterbitkan tanggal 29 Januari 2001, seluas 2.452 M² (dua ribu empat ratus lima puluh dua meter persegi) terakhir tercatat atas nama ANIS ROHAYATI Ahli Madya.
5. Bahwa apa yang diuraikan oleh Penggugat dalam posita gugatannya angka 3 adalah juga pernyataan yang tidak benar, karena kenyataan yang terjadi di lapangan tentang batas tanah sengketa di sebelah barat tidak ada persiapan akses lorong, melainkan batas tanah sengketa di sebelah barat yang dimaksud oleh Penggugat adalah berbatasan dengan kali.
6. Bahwa apa yang diuraikan oleh Penggugat dalam posita gugatannya angka 4 dan angka 5, Tergugat dan Turut Tergugat II menyatakan tidak perlu untuk menanggapinya karena uraian tersebut tidak berkaitan dengan obyek tanah sengketa yang dimaksud oleh Penggugat.

Hal. 10 dari 60 Putusan Perkara Perdata Nomor 95/Pdt. G/2023/PN Kdi



7. Bahwa apa yang diuraikan oleh Penggugat dalam posita gugatannya angka 6 adalah pernyataan yang tidak benar, karena Pernyataan Persepakatan Pembuatan Lorong tanggal 1 Juli 1998 yang ditandatangani oleh H. Abd. Hasid dan H. Sino Tanang tentusaja juga diperuntukkan bagitanah-tanah yang akan dilewati lorong tersebut, karena H. Abd. Hasid dan H. Sino Tanang keduanya memilikitanah yang terletak paling depan yang berbatasan dengan jalan raya yang saat ini dikenal dengan nama Jalan Martandu, kemudian logikanya untuk kedua orang yang menandatangani Pernyataan Persepakatan Pembuatan Lorong tersebut hendak membukalorong sementara tanah mereka terletak di depan jalan utama, olehnya Tergugat merasayakin bahwa lorong tersebut sengaja dibuka untuk memberikan akses jalan kepada para pemilik tanah yang ada di belakangnya, dan jika Penggugat menyatakan bahwa sdr. Hamendung sama sekali tidak mau tanahnyadijadi akses lorong juga tidak benar, karena dalam kenyataannya sdr. Hamendung ikut bertandatangan dalam Surat Pernyataan Persepakatan Pembuatan Lorong tersebut, olehnya patut untuk ditarik kesimpulan bahwa sdr. Hamendung juga telah sepakat dan setuju atas adanya persepakatan Pembukaan Lorong yang dituangkan secara tertulis dalam Surat Pernyataan tersebut.
8. Bahwa apa yang diuraikan oleh Penggugat dalam posita gugatannya angka 7 dan angka 8, adalah pernyataan yang ditolak secara tegas oleh Pihak Tergugat karena apa yang diuraikan oleh Penggugat dalam posita gugatannya angka 7 dan angka 8 tersebut tidak berkaitan dengan apa yang diuraikan oleh Penggugat dalam posita gugatannya angka 3 huruf b, karena dalam uraian posita angka 3 huruf b hanya menjelaskan tentang objek tanah di sebelah barat lahan persiapan akses lorong, tidak ada menyebutkan tentang objek tanah yang dimaksud Penggugat dalam posita gugatannya angka 7 dan angka 8, posita yang diuraikan tersebut takansulit dimengerti siapapun yang membacanya kecuali terhadap orang yang mempunyaianalisa yang tinggi, olehnya apapun yang diuraikan dalam posita gugatan seharusnya berkaitan satu dengan yang lainnya, sehingga jelas maksud dan tujuannya.

Hal. 11 dari 60 Putusan Perkara Perdata Nomor 95/Pdt. G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa apa yang diuraikan oleh Penggugat dalam posita gugatannya angka 8, Tergugat menyatakan menolak dengan tegas, selain karena seharusnya posita angka 8 tersebut tidak mengacu kepada posita angka 3, dalam posita angka 8 yang menjelaskan tentang tanah objek sengketa yang diakui Penggugat sebagai miliknya adalah pernyataan yang tidak benar karena tanah objek sengketa yang dimaksud oleh Penggugat merupakan tanah milik Tergugat yang diperoleh melalui transaksi jual beli yang sah antara Mujiono dengan Tergugat berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 02087 Kelurahan Kambu, Surat Ukur Tanggal 26 – 10 – 2000 No. 88/Kambu/2000 yang diterbitkan di Kendari tanggal 29 Januari 2001, dan terakhir tercatat atas nama ANIS ROHAYATI, Ahli Madya (Tergugat).
10. Bahwa terhadap apa yang diuraikan oleh Penggugat dalam posita gugatannya angka 9, angka 10 dan angka 11, Tergugat dengan ini menyatakan menolaknya, karena Tergugat sama sekali tidak mengetahui tentang kejadian sebagaimana yang diuraikan oleh Penggugat dalam posita angka 9, angka 10 dan angka 11 tersebut, dan saat Tergugat membelikanah yang disebut Penggugat sebagai tanah sengketa, saat itu tanah tersebut sudah bersertipikat dan selayaknya Tergugat patut secara hukum dianggap sebagai Pembeli Beritikad baik yang harus dilindungi oleh hukum, yang dimaksud dengan Pembeli Beritikad Baik adalah Pembeli yang tidak mengetahui dan tidak dapat dianggap sepatutnya telah mengetahui adanya cacat dalam proses peralihan hak atas tanah yang dibelinya, Pembeli beritikad baik seharusnya dan selayaknya harus ditafsirkan sebagai Pembeli yang jujur, tidak mengatahui cacat terhadap barang yang dibeli. Mengenai pengertian Pembeli Beritikad Baik, R. Subekti merumuskan bahwa pembeli yang beritikad baik adalah pembeli yang sama sekali tidak mengetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang sebenarnya bukan pemilik, sehingga ia dipandang sebagai pemilik dan barang siapa yang memperoleh suatu barang dari nyadilindungi oleh hukum. Sedangkan menurut Ridwan Khairandy merumuskan pembeli beritikad baik adalah seseorang yang

Hal. 12 dari 60 Putusan Perkara Perdata Nomor 95/Pdt. G/2023/PN Kdi



membelikan dengan penuh kepercayaan bahwasan penjual benar-benar pemilik dari barang yang dijual yaitu.

Bahwa setelah pemberlakuan Undang-Undang Pokok Agraria, segala hal yang mengatur obyek tanah tidak lagi merujuk pada KUH Perdata, meskipun Undang-

Undang Pokok Agraria tidak memuat pengertian tidak baik terkait penguasaan atau perolehan hak atas tanah. Selanjutnya, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997

menyebutkan istilah tidak baik dalam hubungannya dengan penguasaan fisik atas tanah (Pasal 24) dan Pemegang Sertifikat atas tanah (Pasal 32). Pasal 24 ayat (2) huruf a menyatakan :

“penguasaan atas tanah tersebut dilakukan dengan tidak baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya”,

sedangkan Pasal 32 ayat (2) menyebutkan : “Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan Sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan tidak baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang

merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima)

tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang Sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau pun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan

mengenai penguasaan tanah atau penerbitan Sertifikat tersebut. Berdasarkan uraian pada jawaban angka 10 ini, maka telah sangat jelas dan terang Penggugat dalam hal ini tidak dapat lagi mengajukan gugatan untuk

menuntut pelaksanaan hak karena Sertifikat tanah yang dibeli oleh Tergugat yang dalam hal ini harus dipandang sebagai Pembeli Beritikad Baik, telah terbit sejak tahun 2001 dan

sejak saat itu tidak pernah ada keberatan terhadap penerbitan sertifikat tersebut sampai dengan saat Tergugat membelikan tanah tersebut dari Mujiono pada tanggal 13 September 2017 (tepat 6 tahun yang lalu), dan

terhadap transaksi jual beli maupun balik nama Sertifikat tersebut ke atas nama Tergugat juga tidak pernah ada keberatan dari pihak manapun juga baik pihak Penggugat maupun pihak lain.

11. Bahwa terhadap apa yang diuraikan oleh Penggugat dalam posita gugatannya angka 12, adalah pernyataan yang

Hal. 13 dari 60 Putusan Perkara Perdata Nomor 95/Pdt. G/2023/PN Kdi



tidak benar,

karena Tergugat selaku pemilikan tanah objek sengketa tidak pernah melihat keberadaan Penggugat ataupun Penggugat setiap bulannya datang ke lokasi tanah sengketa, karena sebagai pemilikan tanah yang disebut Penggugat sebagai objek tanah sengketa, Tergugatlah yang senantiasa datang ke lokasi tanah nyatersebut untuk melihat dan memantau tanah milik Tergugat tersebut.

12. Bahwa terhadap apa yang diuraikan oleh Penggugat dalam posita gugatannya angka 13 dengan tegas ditolak oleh Tergugat, karena sejak transaksi jual beli dan balik nama Sertipikat ke atas nama Tergugat selesai, Tergugat langsung mengadakan kegiatan di atas tanah miliknya tersebut, kegiatan berupa pembersihan yang kemudian dilanjutkan dengan kegiatan penimbunan pada tahun 2019.
13. Bahwa terhadap apa yang diuraikan oleh Penggugat dalam posita gugatannya angka 14 adalah pernyataan yang benar karena pada kenyataannya Penggugat memang tidak pernah datang ke tanah objek sengketa, karena tanah objek sengketa bukan milik Penggugat tetapi milik sah Tergugat.
14. Bahwa terhadap apa yang diuraikan oleh Penggugat dalam posita gugatannya angka 15 Tergugat membenarkan tentang data Sertipikat yang diuraikan Penggugat dalam posita nyatersebut, namun menolak pernyataan yang menyatakan Penggugat baru mengetahui tentang Sertipikat sebagai alas hak dari Tergugat tersebut pada tanggal 21 Juni 2023, karena pada kenyataannya telah ada laporan polisi No. yang mana dalam laporan tersebut Tergugat telah mengajukan alat bukti Sertipikat miliknya sebagaimana yang diuraikan oleh Penggugat dalam posita gugatannya angka 15, jadi adalah pernyataan yang tidak benar jika Penggugat menyatakan baru mengetahui tentang adanya Sertipikat tersebut pada tanggal 21 Juni 2023 karena Laporan Polisi tersebut terjadi pada tanggal 20 Juli 2022, yang mana Kuasa Hukum dari Penggugat saat ini juga merupakan Kuasa Hukum Pelapor dan Penggugat juga ikut dipanggil sebagai saksi dalam proses Laporan Polisi tersebut, kemudian ditambah dengan Surat Permohonan Klarifikasi tertanggal 15 Desember 2022, yang dalam surat tersebut angka 6

Hal. 14 dari 60 Putusan Perkara Perdata Nomor 95/Pdt.G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mendatarpertamatelahdisebutkansecarajelastentangSertipikatmilikTergugat, olehnya Kuasa Hukum PenggugatmengetahuitentangSertipikatmilikTergugatjauhsebelumtanggal 21 Juli 2023.

15. Bahwaterhadapapa yang diuraikan oleh Penggugatdalampositagugatan nyaangka 16 juga ditolaksecarategas oleh tergugatkarenapengukurantanah dan penerbitanSertipikat Hak Milik Nomor 02087 terakhirtercatatatasnamaTergugat, telahdilakukansesuaiprosedur yang berlaku, dan tidakadakepentinganataukapasitasPenggugatuntukdiberitahukanterkaithal pengukurantanahmilikTergugatkarenaPenggugatbukanpemilikatau pun pihak yang berbatasantanahnyadengantanahTergugattersebut.
16. Bahwaterhadapapa yang diuraikan oleh Penggugatdalampositagugatan nyaangka 17 dibenarkan oleh pihakTergugatkarenapihaktergugat juga telahmengajukanpermohonansebagapihakterkait.
17. Bahwaterhadapapa yang diuraikan oleh Penggugatdalampositagugatan nyaangka 18 juga ditolaksecarategas oleh pihakTurutTergugat II, karenatidakbenardiatastanahobjeksengketaelahdibuatbangunansebagaitempatusahamilikTurutTergugat II yang menurutPenggugatselakuPihak yang menyewatanahobjeksengketa dariTergugat, yang benaradalahtelahdibuatAktaPerjanjian Kerjasama No. 05 yang dibuatdihadapan AGUS JAYA, SH selakuNotaris di Kota Kendari tanggal 09 Oktober 2019, antarpemiliktanah / Tergugat dan KH. Ust. AHMAD HASTA FARIZA selakupemilik BARUGA dan RESTORAN IKA ITAHI KENDARI tentangpemanfaatantanahmilikTergugatsebagailahanparkirdaripengunjung BARUGA dan RESTORAN IKA ITAHI KENDARI yang mana dalamPerjanjian Kerjasama tersebutsamasekalitidakadamenyebutnamaibu RACHMI NURMA, SP / TurutTergugat II.
18. BahwaTergugatmenolakgugatanPenggugatuntukselebihnya, terkhususpositaangka 19, angka 20, angka 21, angka 22 dan angka 23. MAJELIS HAKIM YANG MULIA, Berdasarkankeseluruhanuraianjawaban daritergugatdiatas, makaadalahpatutmenuruthukumapabilaMajelis Hakim yang Mulia yang

Hal. 15 dari 60 Putusan Perkara Perdata Nomor 95/Pdt. G/2023/PN Kdi



memeriksa dan
mengadiliperkarainiberkenanmenjatuhkanputusansebagai berikut:

1. Menolakgugatanpenggugatuntukseluruhnyaatausetidak-tidaknyamenyatakangugatanpenggugattidakdapatditerima (*NietOnVankelijkeVerklaard*).
2. Menghukumpenggugatuntukmembayarsegalabiaya yang timbuldalamperkaraini.

JawabanTurutTergugat I

I. DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Kabur (Obscure Libel)

Bahwadalamdalilgugatanpenggugat pada angka 1 tidakjelas, dan kaburkarenapenggugatsendiritidakmenjelaskansecarapastiluanastah yang diklaim oleh penggugattersebut, bahasatidakpastitersebutdapatdilihatdari kata "Ukuranluassekitar \pm 4.400" kata tersebutmenandakanbahwapenggugat juga ragu akanluastah yang diklaim oleh penggugatitisendirisehinggaberdasarkanatasalasanalasansebagaimana diatas maka sangat beralasanapabilagugatan a quo dinyatakanditolak dan atausetidaknyadinyatakantidakdapatditerima (*NietOntvankelijkeVerklaard*)

II. DALAM POKOK PERKARA

1. TurutTergugat I menolakdalil-dalilgugatanPenggugat, kecualiterhadaphal-hal yang diakuisecarategas;
2. Bahwaterhadap yang diuraikandalamEksepsi di atasmenjadisatukesatuandalampokokperkaraini;
3. BahwabenartelahterbitSertipikat Hak Milik Nomor 02087/Kambu tanggal 29-1-2001, Surat UkurNomor : 88/Kambu/2000 tanggal 26-10-2000, Luas 2.452 m² Atas namapemeganghakpertama Haji Abdulah Bafadal yang beralihkepadapemegangterakhir Atas nama Anis Rohayati, Ahli Madya dan telahterdaftar di Kantor pertanahan Kota Kendari;
4. BahwabenartelahterbitSertipikat Hak Milik Nomor 02087/Kambu tanggal 29-1-2001, Surat UkurNomor : 88/Kambu/2000 tanggal 26-10-2000, Luas 2.452 m² Atas namapemeganghakpertama Haji Abdulah Bafadal yang beralihkepadapemegangterakhir Atas nama Anis Rohayati, Ahli Madya Berdasarkan Data Spasial dan Tekstualbaikfisikmaupun yang berada di sistemKomputerisasi Kantor Pertanahantelahterdaftar di Kantor Pertanahan Kota Kendari;
5. Bahwaterhadapdalilpenggugatangka 6 sangat tidakberdasarmengingat proses penerbitanSertipikat Hak Milik Nomor 02087/Kambu tanggal 29-1-

Hal.16dari60PutusanPerkaraPerdataNomor95/Pdt.G/2023/PN Kdi



2001, Surat Ukur Nomor : 88/Kambu/2000 tanggal 26-10-2000, Luas 2.452 m² Atas namapemeganghakpertama Haji Abdulah Bafadal yang beralihkepadapemegangterakhir Atas nama Anis Rohayati, Ahli Madya tidaksecara diam dan telahsesuai proseduresesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketetapan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997; Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Turut Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim agar berkenan memutuskan perkara ini dengan menyatakan:

I. DALAM EKSEPSI:

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

II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 02087/Kambu tanggal 29-1-2001, Surat Ukur Nomor: 88/Kambu/2000 tanggal 26-10-2000, Luas 2.452 m² Atas namapemeganghakpertama Haji Abdulah Bafadal yang beralihkepadapemegangterakhir Atas nama Anis Rohayati, Ahli Madya adalah Sah dan Mengikat Secara Hukum terhadap Objek Sengketa
3. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 02087/Kambu tanggal 29-1-2001, Surat Ukur Nomor: 88/Kambu/2000 tanggal 26-10-2000, Luas 2.452 m² Atas namapemeganghakpertama Haji Abdulah Bafadal yang beralihkepadapemegangterakhir Atas nama Anis Rohayati, Ahli Madya adalah Sah Milik Anis Rohayati, Ahli Madya Sebagaimana telah beralih dari pemilik pertama Haji Abdulah Bafadal sampai kepada pemilik terakhir Anis Rohayati;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

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

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat dan Turut Tergugat II, tersebut,

selanjutnya Penggugat mengajukan tanggapannya sebagaimana Repliknyatertanggal 21 September 2023 dan atas Replik Penggugat tersebut Tergugat dan Turut Tergugat II, kembali mengajukan Dubliknyatertanggal 25 September 2023, sedangkan Turut Tergugat I mengajukan jawaban melalui tata

Hal. 17 dari 60 Putusan Perkara Perdata Nomor 95/Pdt. G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persuratan umum pada tanggal 12 Oktober 2023 dimana baik Replik dan Dublik sebagai mana termuat lengkap dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dan membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa foto copy yang ditandai sebagai Bukti P.1 s/d Bukti P.12, bermeterai cukup sehingga memenuhi syarat sebagai alat bukti yang sah yaitu sebagai berikut:

1. Fotocopy Surat Pembelian tertanggal 12 Agustus 1994, dicocokkan sesuai dengan aslinya asli, diberitanda P.1;
2. Fotocopy Surat Keterangan Nomor 592.2/104/SKT/1994, tanggal 06 Desember 1994, dicocokkan tanpa asli, diberitanda P.2;
3. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor 594.4/149/1996 tanggal 09 Februari 1996, dicocokkan sesuai dengan aslinya, diberitanda P.3;
4. Fotocopy Surat Pembelian tertanggal 23 Oktober 1996, dicocokkan sesuai dengan aslinya, diberitanda P.4;
5. Fotocopy Gambar Sket Obyek Sengketa dan sekitarnya, dicocokkan sesuai dengan aslinya, diberitanda P.5;
6. Fotocopy Akta Jual Beli No. 594.4/252/1996 tanggal 28 April 1996 dicocokkan, sesuai dengan aslinya, diberitanda P.6
7. Fotocopy Surat pernyataan perserpakatan pembuatan Lorong tanggal 1 Juli 1998 dicocokkan sesuai dengan aslinya asli, diberitanda P.7;
8. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor 594.4/506/1996 tanggal 04 Nopember 1996, dicocokkan tanpa aslinya, diberitanda P.8;
9. Fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 02236 atas nama Sasyim tanggal terbit 4-1-2002 dengan surat ukur No. 97/Kambu/2001 tanggal 14 Agustus 2001 dicocokkan, tanpa aslinya, diberitanda P.9;
10. Fotocopy Gugatan perkara No. 57/G/2023/PTUN.Kdi di Pengadilan Tata Usaha negara Kendari pada tanggal 16 Agustus 2023, dicocokkan sesuai dengan aslinya, diberitanda P.10;
11. Fotocopy Akta pernyataan Sdri Harni yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Miftah Husabri, Asbar pada tanggal 30 Juni 2023 dicocokkan sesuai dengan aslinya, diberitanda P.11;
12. Fotocopy Kartu Tanda penduduk (KTP) atas nama Harni dengan Nomor Induk Kependudukan 7471104412720002, dicocokkan tanpa asli, diberitanda P.12.

Menimbang, bahwa sebaliknya untuk menguatkan dan membuktikan dalil sangkalannya Tergugat dan Turut Tergugat II mengajukan bukti

Hal. 18 dari 60 Putusan Perkara Perdata Nomor 95/Pdt. G/2023/PN Kdi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

surat berupafoto copy ditandaisebagai bukti T.1 s/d T.14,masing-masing bermeterai cukup sehingga memenuhi syarat sebagai alat bukti yang sah yaitu sebagai berikut:

1. FotocopyAkta Jual Beli AJB Nomor 1655/2017 Atas nama Anis Rohayati,dicocokkasesuaidenganaslinya, diberitanda T.1;
2. FotocopySertifikat Hak Milik No. 02087 tanggal 29-1-2021 atasnama Anis Rohayati,dicocokkasesuaidenganaslinya, diberitanda T.2;
3. FotocopySuratn Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunantahun 2014 sampaitahun 2023,dicocokkasesuaidenganaslinya, diberitanda T.3;
4. Fotocopy Surat pemberitahuanpajakterutangpajakbumi dan bangunantahun 2017,dicocokkan copy dari copy, diberitanda T.4;
5. FotocopyAktaPerjanjian Kerjasama tanggal 09 Oktober 2019 Nomor 05, dicocokkasesuaidenganaslinya, diberitanda T.5;
6. Fotocopy Gambar bidangtanahhasilidentifikasilapanganterhadap SHM nomor 2234 kambu SU 95/2021 an Bahaludin dan SHM Nomor 2087 Kambu SU 08/2000 an Anis Rohayati,dicocokkan copy dari copy,diberitanda T.6;
7. Fotocopytanggapansuratdari BPN SP.01.01/1369-74.71/XI/2022 tanggal 29 November 2022 yang ditujukankepadaSekretariat DPRD Kot Kendari,dicocokkasesuaidenganaslinya,diberitanda T.7;
8. Fotocopy Surat petbaikankesalahanpenulisan nomor Hak dan Nomor Surat Ukur pada petalidentifikasilapangdengannomor 74.71.2000/IX/2023 tertanggal 7 September 2023,dicocokkasesuaidenganaslinya, diberitanda T.8;
9. Fotocopy Gambar Seketsalokasi/tanahkebun HM Natsirdimana pada gambartersebuttidakpernah Batasan langsungdengantanahpenggugat, di cocokkasesuaidenganaslinya, diberitanda T.9;
10. FotocopyRekaman Fadly Bafadal, anakdariAlmarhum Abdullah Bafadal, diberitanda T.10;
11. FotocopyAktaperjanjianKerjasamatanggal 09 Oktober 2019 Nomor 05,dicocokkantanaaslinya, diberitanda T.11.
12. FotocopySertifikat Hak Milik No. 1940 Kel. Kambu tanggal 30 Mei 2000 seluas 4.420M2 atasnamapemegang Hak pertama HAJI HARIS MOKORA, yang beralihkepadakepadaPemegangterahir ROBANIA, dicocokkasesuaidenganaslinya, diberitanda T.12;

Hal.19 dari60PutusanPerkaraPerdataNomor95/Pdt.G/2023/PN Kdi



13. Fotocopy Foto Anwar Bafadal (salah satusaksipenggugat) Bersama Fadli Bafadal (anakdari Abdullah Bafadal) pada saatberadadilokasiobyeksengketa, dicocokkansesuaidenganhasil Print aslinya, diberitanda T.13;

14. Fotocopy video dari Fadli bafadaldalammemberiketeranganterkaittanahBapaknya (AlmarhumAQbdullahBafadal) disekitarbelakangmegros, Kompirmasidari HP, diberitanda T.14.

Menimbang, bahwasebaliknyauntukmenguatkan dan membuktikandalilskalannyaTurutTergugat I mengajukan bukti surat berupafoto copy ditandaisebagai bukti TTI-1 s/d TTI-4masing-masing bermeterai cukup sehingga memenuhi syarat sebagai alat bukti yang sah yaitu sebagai berikut:

1. FotocopySetifikat Hak Milik Nomor 02087/Kambu tanggal 29-1-2001 Surat UkurNomor 88/Kambu tanggal 26-10-2000, Luas 2,425 M2 atasnamapemegang Hak Pertama Haji Abdullah Bafadal yang beralihkepadapemegangterakhiratasnama Anis Rohayati, Ahli Madya, dicocokkansesuaidenganaslinya, diberitanda TTI.1;
2. FotocopyAkta Jual Beli No. 07/2012, dicocokkansesuaidenganaslinya, diberitanda TTI.2;
3. FotocopyAkta Jual Beli No. 1655/2017 dicocokkansesuaidenganaslinya, diberitanda TTI.3;
4. FotocopySertifikat Hak Milik No. 1940 Kel. Kambu tanggal 30 Mei 2000 Surat UkurNomor 17/Kambu/2000, tanggal 20 April 2000, seluas 4.420M2 atasnamapemegang Hak pertama HAJI HARIS MOKORA yang beralihkepadapemegangterakhiratasnamaRobani, dicocokkansesuaidenganaslinya, diberitanda TTI.4.

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat Penggugat juga menghadirkan 5 (lima) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah/janji dipersidangan, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. **Saksi I.Bahaludin**

- bahwa yang disengketakanantaraPenggugat dan Tergugatadalahsengketaataumasalah tanah;
- Bahwasaksitidaktahuluastanahobyeksengketa;
- Bahwasaksitidaktahu Luas tanahsengketa;
- Bahwatanda-tanda yang saksiingat yang adadiastanahtersebutadadekatpemancar;

Hal.20dari60PutusanPerkaraPerdataNomor95/Pdt.G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa obyek tanah sengketa terletak di jalan Martandu, Kelurahan Kambu Kecamatan Kambu Kota Kendari;
- bahwa batas daritanah sengketa adalah
 - Sebelah Utara duluberbatasan dengan harismokora
 - Sebelah Timur berbatasan dengan lorong yang dibuat oleh Penggugat;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah saksi,
 - Sebelah Barat berbatasan Kali;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat;
- Bahwa saya pernah melihat penggugat tahun 2005-2006 di lokasi tanah obyek sengketa penggugat datang lihat tanahnya yang obyek sengketa hari ini;
- Bahwa tanah saksi ada di sebelah selatannya obyek sengketa;
- Bahwa saksi tahu kalau asal tanah dari pembangian Gubernur surat ukur dari guru bernur;
- Bahwa batas-batas tanah daritanah obyek sengketa:
 - Utara tanah harismokora;
 - Selatan dengan tanah saksi;
 - Timur dengan Lorong yang dibuat oleh Penggugat;
 - Barat dengan kali;
- Bahwa saya kenal dan belitanah pada Sulastono;
- Bahwa Letak tanah Sulastono sebelah timurnya Lorong;
- Bahwa saya lihat AJB atau Akta atau Jual Belinya Sulastono peroleh tanah daritanah induk Penggugat;
- Bahwa saksi belitanah Sulastono saksi pernah di pertemuan dengan Penggugat, waktu saksi belitanah penggugat saya dijamin bahwa ada Lorong dibelakang dan saya diperlihatkan AJB-nya Penggugat yang pertama saya ambil AJB-nya penggugat Ketika saya menanyakan jalandibelakang dan dibilangjalandibelakang yang dibikin penggugat buktinya apa tanah yang dibelakang tanah penggugat kemudian diperlihatkan AJB induknya antar dari Saat Maemun ke Penggugat;
- Bahwa Tahun 2008 saya ketemu penggugat datang komplain katanya jang anter lalu mepet dengan pangar;
- Bahwa tanah Sulastono beradadibelakang tanah penggugat;
- Bahwa Saksi membenarkan AJB tersebut;
- Bahwa terakhir saya ketemu penggugat tahun 2009-2010;

Hal.21 dari 60 Putusan Perkara Perdata Nomor 95/Pdt.G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saya membangun di objek tanah bekas milik Penggugat mulai tahun 2010;
- Bahwa terakhir saya melihat Penggugat di objek tanah sengketa tahun 2018;
- Bahwa saksi kenal dengan Ibu Harni;
- Bahwa saksi tahu Ibu Harni peroleh tanah dari Penggugat;
- Bahwa selain Ibu Harni ada 4 (empat) orang lain juga tinggal di tanah dekat tanah Sulastono yang saya beli, ada Pak Hasyim;
- Bahwa [redacted] yang tinggal menetap di dekat objek tanah dengan tanah sengketa hanya Ibu Harni;
- Bahwa Ibu Harni tinggal menetap di atas tanah tersebut dan membuat rumah;
- Bahwa orang lain tidak tinggal menetap di situ hanya datang-datang saja;
- Bahwa saksi pernah melihat tanah obyek sengketa;
- Bahwa saksi tahu kondisi tanah obyek sengketa sekarang sudah ada bangunan;
- Bahwa saksi tahu yang membangun pemilik kuba 9;
- Bahwa pemilik kuba 9 yang mengakusai itu adalah Ibu Rachmi Norma (Turut Tergugat I);
- Bahwa Ibu Rachmi Norma mengaku sebagai pemilik tanah;
- Bahwa saksi kenal dengan Ibu Anis Rohayati saat di kelurahan lagitan datang berita acara;
- Bahwa keterlibatan Ibu Anis waktu itu sayatanya dan mengatakannya punya tanah yang awalnya itu tertulis Ibu Rachmi Norma kemudian dirubah namanya Ibu Desy;
- Bahwa saksi tahu alasan nyakarenakaryawannya;
- Bahwa Waktu itu media sidik kelurahan saya melihat namanya Anis Rohayati dan Desy Miss Tantri adalah salah satu karyawan di rumah makan gaskanikmat;
- Bahwa saksi kenal dengan Abdullah Bafadal;
- Bahwa saksi pernah berinteraksi dengan Abdullah Bafadal di Notarisanah sebelah utara tanah sayakemudian saya mencoba mencari pem belisayadapat informasi tanah tersebut sudah beralih ke Anwar Bafadal;
- Bahwa saya adabeli 3 (tiga) tempat kemudian sebelah kanan atas sebelah utara tanah Abdullah Bafadal karena waktu saya membangun sempit sayaisin samadia;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau tanah Abdullah Bafadal termasuk tanah obyek sengketa;

Hal.22 dari 60 Putusan Perkara Perdata Nomor 95/Pdt.G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwasemenjaksayadisanatanahpenggugatkarenapertama kali sayadisanasayahanyalihatpenggugat;
- Bahwasaksikenal Namanya Annas tetapiorangnyatidakkenal;
- Bahwa orang Kendari tidakada yang tidaktahunama Annas;
- Bahwasaksitidaktahupekerjaannyajamanduludibilangkanpereman Kota Kendari;
- Bahwasaksitidaktahu kalua adatanah Annas disitu;
- Bahwasaksituduhsebagaiotakatasgugatantersebutadalahtidakbenar;
- Bahwasaatksaksibelitanah pada Sulastono adajalan;
- Bahwa Luas Lorong tersebut4meter panjangnya 73 meter;
- Bahwalorongdibuatsemenjaksayabelitanahdisanasudahada Lorong;
- Bahwasetahusaya Lorong tersebut sudahditutup;
- Bahwatidakada kalua ada Lorong dipindahkankanharusadakesepakatan;
- Bahwa yang tutup Lorong sayadatangkeberatan pada pekerja kata pekerjasudahdibelitanahnya oleh Kuba 9;
- Bahwasaksipernahdigugat oleh Penggugatdalamperkara lain;
- BahwasaksitahuPenggugatperolehtanahdariBondan dan saksikenaldenganBondanatau Saat Maemuna;
- Bahwasaksitidaktahuluaskeseluruhantananahpenggugat;
- Bahwasaksikenalpengguggatahun 2006 seringdatangdiastanahsengketa;
- Bahwasaksitahu 2006 sudahada yang bertempattinggaldisitu;
- Bahwa Kalau AJBnyasayalihatdaribondan kalua darikoremsayatidaktahu;
- Bahwasaatmembanguntahun 2006 di Lorong belumadabangunan yang menutupilorong di bagianbelakngbangunansaksi;
- Bahwasaksimulaimembangunpangarsudahsetinggiitu pada tahun 2010;
- Bahwadibelakanglokasimasihhutan;
- Bahwaada yang tinggalyakni Ibu Hami;
- Bahwadibelakangtanahsaksidulu adapohonkomba-komba;
- Bahwasebelah Selatan tanahsengketaadatanahsaksi;
- Bahwasaatinidibagianselatan masihmenjaditanahsaksi;
- Bahwasaksimelihatada Lorong samping yang menujuarah kali baruadasetelah adapemangaran;
- Bahwasaksimengetahu adakesepakatanpembuatanjalan;
- Bahwawaktusayabelitanahnya Hasyim sayadisampaikan adapemancar;
- Bahwasaksimelihat adakesepakatan;
- Bahwasaksisaksibelitanah asalnyadaritanahPenggugat;

Hal.23 dari60PutusanPerkaraPerdata Nomor95/Pdt.G/2023/PN Kdi



- Bahwa luasan tanah penggugat kurang lebih tidak berbentuk bujur sangkar atau persegi panjang yang lebarnya ada 21 panjangnya;
- Bahwa saksi tidak tahu saat Penggugat memperoleh tanah dari bondan kalaupon akan penggugat datang ke berat pada pihak pemilik Ibu Anis Royahati;
- Bahwa dagamal di dekat Kuba Nur disamping tanah Suharton sebelah timur;
- Bahwa pada sebelah Utara waktu sayatan yakatan antara penggugat dan Hamendung dagamalnya, sayasering masuk tetapi sayat tidak tahu mana batasnya;
- Bahwa saksi hanya kenal nama pemilik disekitar tanah obyek sengketa;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau ada yang memiliki tanah seorang Abri atau sipil korem;
- Bahwa saksi belitanah Sulastono;
- Bahwa dulu tidak ada karena ajalan leter L, terbentuk lurus berbentuk pangsang;
- Tidak termasuk lorong yang sayabelihanyaberbatas panggamal setelah itu sudah tanah penggugat;
- Bahwa kalau paktadilapangan sebelum ada Lorong tetapi tidak termasuk yang sayabeli.

Terhadap keterangan saksi tersebut kedua belah pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan.

2. Saksi II. Hamendung

- Bahwa saksi tahu masalah penggugat dan tergugat adalah masalah tanah;
- Bahwa saksi tidak tahu luasan tanah obyek sengketa;
- Bahwa tanda-tanda yang saksi ingat yang ada di atas tanah tersebut adalah dekat pemancar;
- Bahwa obyek tanah sengketa terletak di jalan Martandu, Kelurahan Kambu Kecamatan Kambu Kota Kendari;
- Bahwa saksi tidak tahu batas-batas tanah obyek sengketa;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat;
- Bahwa saksi kenal dengan penggugat karena sayaberbatas tanah;
- Bahwa lokasi tanah saksi beradadi sebelah Timur daritanah Penggugat;
- Bahwa saksi punya tanah disitu sejak tahun 1994;
- Bahwa saksi memperoleh tanah dengan carabelidari Yusril melalui Anwar Bafadal;
- Bahwa Yusril adalah teman Kantor;
- Bahwa luasan saksi 13mx34m;
- Bahwa saksi pernah bertemu Penggugat di lokasi tanah sengketa;

Hal.24 dari 60 Putusan Perkara Perdata Nomor 95/Pdt.G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- BahwasaksiterakhirketanahobyeksengketaTahun 1996 terakhir juga saksiketemuPenggugat di lokasitanahobyeksengketa;
- Bahwatanahsaksi yang berbatasandengantanahpenggugatada Lorong pribadipenggugat yang di buatsendiri;
- Bahwasaksimembenarkanbukti P.5 yang diperlihatkantersebut;
- Bahwa yang kuasaisekarangtanahsaksiadalahBahaludin;
- Bahwaselaintanahsaksiadatanah orang lain yaknitanah Ibu Hami;
- Bahwasaksitidakkenalaldengan Ibu Anis Rohayati;
- Bahwasaksitidakkenalaldengan Ibu Rahmi;
- BahwasaksiterakhirkelokasitanahobyeksengketaTahun 2022;
- Waktu saksikelokasitanahobyeksengketaTahun 2022 sudahditembok;
- Bahwasaksitidaktahusiapa yang tembok;
- BahwasaksitidakmelihatkondisitanahsengketaSekarang;
- Bahwasaksitidakkenalaldengan Annas;
- Bahwasaksitidakkenalaldengan Haris Mokora;
- Bahwasaksitidaktahu Haris Mokeradapattanahdari mana;
- Bahwatahun 1994 saksibersamapenggugatpenggarablantantersebut;
- Bahwasaksijadisaksikesepakatanpembuatan Lorong;
- Bahwasaksi dan H.Cinongsepatkembuatjalan;
- Bahwa yang menyaksikan yang mempunyaitanahdisitu;
- Bahwatidakadnama Annas;
- Kuasa Hukum TergugatkepadaSaksi ke-2 Penggugat;
- BahwasaksiketantahsengketaTidakpernahmelihattanamanjati;
- Bahwasaksibelitanahmelalui Anwar Bafadal;
- BahwatanahPenggugatdisebelahbaratnya;
- Bahwatanahsaksidisebelah Timur;
- Apakahdisebelah Timur juga adatanah Hasyim;
- Bahwatahun 1994 tanahsaksiberbatasandengantanah M. Natsir;
- Bahwatahun 1994 belumadabangunanmasihkosong;
- Bahwasaksitidaktahu M. Natsirperolehtanahdari mana;
- Bahwasaya dan penggugatsama-samamenggarab dan membersihkantanah;
- BahwasaksitidaktahuPenggugatbelitanah pada siapa;
- Bahwasaksitidaktahuisuratkesepakatan;
- Bahwasaksihanyatandatangtidaktahuisuratnya;
- Bahwatanahsengketa Batas Megrossampai di Kali;
- BahwaadajalanPribadiPenggugatberbatasdenganMegros;

Hal.25 dari60PutusanPerkaraPerdataNomor95/Pdt.G/2023/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)



- Bahwa akses jalan mau keluar ke Jalan Martand dari obyek tanah sengketa lewat di depan tanah saya di sebelah Selatan;
- Bahwa sekarang tidak ada jalan karena sudah ditembok;
- Bahwa di depan tanah saksi tidak ada bangunan masih kosong;
- Bahwa ada jalan pemancar lewat disitu jalan menuju tanah saya.

Terhadap keterangan saksi tersebut kedua belah pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan.

3. Saksi III. Anita Rosanti

- Bahwa saksi tahu apa yang jadi masalah penggugat dan tergugat adalah masalah tanah;
- Bahwa letak tanah sengketa di Kelurahan Kambu di belakang Mengros;
- Bahwa saksi tidak tahu letak tanah sengketa;
- Bahwa Yang saya ingat dibagian belakang ada kali;
- Bahwa tanah yang saksi ingat di atas tanah yang disengketa ada kali dibagian belakang;
- Bahwa saksi kenal penggugat;
- Bahwa saksi kenal penggugat waktu Penggugat membelikan orang tuanya bernama Bondan;
- Bahwa Bondan orang tua saksi memilikinya yang saat ini disengketa sejak Tahun 1960 sebelum nyatanah yang disengketa dikuasai oleh Korem;
- Bahwa tahun 1960 orang tuanya sudah memilikinya di sana karena orang tuanya anggota Korem;
- Bahwa saksi sering datang ke lokasi tanah obyek sengketa sejak saksi masih SD, saksi sering diajak oleh pak Bondan atau orang tuanya sejak tahun 1972;
- Bahwa tanah tersebut adalah tanah hamparan dan sawah saat itu;
- Bahwa saat itu orang tuanya saksikan sawah dan menanam padi;
- Bahwa tidak ada tanam pohon kelapa;
- Bahwa saksi salah satu anak Bondan yang sering dibawa ke lokasi tanah obyek sengketa tahun 1972 sejak saksi masih duduk di bangku sekolah dasar;
- Bahwa selain orang tuanya saksi memilikinya di situ, ada ada anggota Korem lainnya juga menggarap tanah di situ;
- Bahwa Luas tanah orang tuanya saksi kurang lebih tetap itu saja;
- Bahwa tanah orang tuanya saksi dekat dengan kali;

Hal.26 dari 60 Putusan Perkara Perdata Nomor 95/Pdt.G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat itu tidak ada pohonan, nati orang tuasaksi yang menanam baru ada pohonan;
- Bahwa terhadappembagian tanah sipil koremtidakada yang bisamemilikitanah diluaranggotaKorem karena harusanggotakorem;
- Bahwa terakhir saksimelihatobjektanah sengketa tahun 1960;
- Bahwa orang tuasaksi menjual tanah pada penggugat Tahun 1994;
- Bahwa saksimelihat langsung Penggugat datang kerumah saksisaat itu untuk membeli tanah tersebut, dan orang tuasaya pernah mengatakan pada sayakalautanah tersebut sudah dibeli oleh Penggugat;
- Bahwa tidak ada tanah orang tuasaksi yang lain selain tanah yang dibeli oleh Penggugat;
- Bahwa dahulu tidak pernah ada sekolah yang dibangun disekitar lokasi tersebut;
- Bahwa selain orang tuasaksi menggarablahan, saksipernah melihat ada orang lain yang menggarablahkan Anggota Sipil Korem;
- Bahwa saksipernah dengan nama Annas karena orang tuasaksi pernah mediasibersama Annas tetapi tidak tahu hasil mediasinya;
- Bahwa saksimembenarkan P.1 adalah tandatangan orang tuasaksi dan namanya Saat Maemuna;
- Bahwa saksimembenarkan P.3 Aktajual Beli adalah tandatangan orang tuasaksi;
- Bahwa saksimembenarkan P. 4 adalah tandatangan orang tuasaya;
- Bahwa saksitidak kenal dengan Abdullah Bafadal;
- Bahwa saksitidak kenal Annas dan saksitidak pernah bertemu;
- Bahwa orang tua aksisejak tahun 1960 orang tuasaksi sudah ada di lokasi sengketa;
- Bahwa saksitahu karena orang tuasaya dari Sipil Korem;
- Bahwa orang tuasaksi dapat pembagian tanah dari Korem Tahun 1960;
- Bahwa saksitidak pernah melihat daftar pembagian dari Korem;
- Bahwa saksilahir pada tahun 1967;
- Bahwa saksipernah kelokasitahun 1972-1973;
- Bahwa Jarak rumah sayadengan tanah sengketa 5 (lima) Kilo;
- Berapa mursaksi waktu itu dibawah orang tuasaksi ketanah sengketa Umursaya sekitar 5 tahun;
- Tahun 1973 apakah orang tuasaksi menanam pohon kelapa;
- Waktu orang tuasaya datang itanah sengketa masih kosong belum madatan aman;

Hal.27 dari 60 Putusan Perkara Perdata Nomor 95/Pdt.G/2023/PN Kdi



- Bahwa tanah tersebut diolah oleh orang tuasaksi tahun 1972;
- Bahwa tahun 1960 belum ada tanah kelapamasih kosong tahun 1972 baru ada tanah kelapa;
- Bahwa seingat saksi tanah tersebut tidak berubah sejak saksi berumur 5 tahun;
- Bahwa tanaman kelapa karena wilayah tersebut berair;
- Bahwa ada orang Korem juga yang menanam padi saat itu;
- Bahwa kalau lokasi tanah saksi lewat Kambu Jembatan Poltekes;
- Bahwa tanah orang tuasaksi lewat pinggir kali;
- Bahwa tanah orang tuasaksi sebelah barat kali sebelah utara tanah miliknya saksi tidak tahu;
- Bahwa orang tuasaksi menanam padi tahun 1972;
- Bahwa saksi tidak tahu sejak tahun 1960 telah menanam padi;
- Bahwa tahun 1972-1973 orang tuasaksi memang arit tanah tersebut tidak hanya adaparit;
- Bahwa pondok orang tuasaksi di dekat kali;
- Bahwa sepengetahuan saksi batas timur itu adalah Megros;
- Bahwa tidak ada tanah orang lain hanya Anggota Korem;
- Berapa kali dilakukan pembayaran tanah orang tuasaksi oleh Penggugat;
- Bahwa kalau saksi tidak salah untuk pembayaran pembelian tanah pembayarannya 2 (dua) kali tahun 1994.

Terhadap keterangan saksi tersebut kedua belah pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan.

4. Saksi IV. Anwar Bafadal

- Bahwa masalah Penggugat dan para Tergugat adalah masalah tanah;
- Bahwa saksi bisa ingat tanah penggugat di pohon jatidekat kali;
- Bahwa ada bangunan batas bangunan Hotel Kuba 9;
- Bahwa saksi kenal penggugat sudah lama di lokasi tanah sengketa Kel. Kambu, Kec. Kambu Kota Kendari;
- Bahwa saksi kenal Penggugat sejak tahun 1994;
- Bahwa kaitannya dulu yang pertama saksi bertemu adalah Penggugat dan Pak Bondan;
- Bahwa waktu itu saksi masih bertemu Bondan;
- Bahwa dulu saksi PNS sekarang sudah pensiun;
- Bahwa saksi sering ketanah obyek sengketa karena ada tanah om sayadi situ;
- Bahwa saksi tahu tanah obyek sengketa adalah milik Pak Bondan;

Hal.28 dari 60 Putusan Perkara Perdata Nomor 95/Pdt.G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa batas tanah penggugat kali;
 - o Utara tanah Bondan;
 - o Timur Jalan/Lorong;
 - o Selatan Jalan/Tidak tahu pemilikan tanah;
- Bahwa saksisering jalan-jalan ketanah obyek sengketa;
- Bahwa nama Om saksinya bernama Abdullah Bafadal;
- Bahwa tanah Abdullah Bafadal tidak masuk tanah sengketa;
- Bahwa Tanah Om sayasebelah kiri samping Megros jalan pemancar dengan ada yang dibagian depan;
- Bahwa tanah Om saksinya sudah dijual;
- Bahwa Pak Natsir pernah jual tanah pada Abdullah Bafadal;
- Bahwa saksinya kenal dengan nama Annas;
- Bahwa saksinya tidak pernah melihat Annas di lokasi tanah obyek sengketa;
- Bahwa yang saksinya kenal Annas itu pernah kalau di amenun juktanah itu tidak ada yang beranimelarang dia;
- Bahwa saksinya kenal La Sui Kenal;
- Bahwa La Sui pernah bekerja pernah bekerja di Kantor Lurah Kambu;
- Bahwa dia dulu tidak pernah dibangun sekolah Wanggudu;
- Bahwa saksinya Rumah tempat tinggal La Sui;
- Bahwa jarak rumah La Sui dengan tanah obyek sengketa sejauh;
- Bahwa Saya hamper setiap hari ketanah obyek sengketa;
- Bahwa dia tidak pernah sayalihat pohon kelapa diastanah sengketa;
- Bahwa saksinya tidak pernah bertemu Annas diastanah sengketa;
- Bahwa saksinya pernah berjumpa Fadli Bafadal di lokasi tanah sengketa;
- Bahwa yang dikatakan Fadli Bafadal pada saksinya yamenanyakan tanah orang tuanya;
- Bahwa lokasi tanah Pak Natsir terletak di depan, lokasinya Pak H.Natsir sepanjang jalannya yang beli orang kecamatan tahu Pak H.Natsir yang beli semuatermasuk di jalan Martandu H, Natsir jual lokasinya, sayatanyasudah dijual Pak H, Natsir bilangnya sudah dijual pada Om saya Abdullah Bafadal;
- Bahwa sepengetahuan saksinya tanah penggugat dari belakang;
- Bahwa setelah saksinya tanah Penggugat hanyadi belakang saja;
- Bahwa sebelum Penggugat membelikan Pak Bondan, saksinya pernah bertemu Bondan di lokasi tanah sengketa;

Hal.29 dari 60 Putusan Perkara Perdata Nomor 95/Pdt.G/2023/PN Kdi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwasepengetahuansaksilokasitanah Pak Bondandibagianbelakang, dan yang Penggugatbeli di belakangtersebut;
- Bahwatidakadalokasihtanah Pak Bondan di depan;
- Bahwatanahpenggugatada Lorong yang maubelok pas dibelakangMegros;
- BahwaHampirsetiaphariketanahlokasitermasukadarekaman;
- Bahwa yang saksimaksudLewatpemanacar;
- Bahwa Lorong tersebutmasihadasekarang;
- Bahwa batas tanahpenggugatsampai batas kali melintang;
- Bahwa H Natsirperolehtanahnyadari orang kecamatanpakcamatdibagi-bagidikapling – kaplingdijual pada pada H. Natsir;
- BahwaNatsirtidakpernahbelitanahdariBondan, yang saksitahu H. NatsirbelitanahdariPegawaiKecamatan;
- bahwabukansaksi yang mengurussurat-suratBafadal Cuma diatunjuksayapembeliannyamelaluisaksi yang mengurusbukansaksi;
- bahwakalaupenghubungmaklarbetultetapi yang menguruskeNotarisbukansaya;
- bahwasaksipernahkerumah Pak H. Natsir;
- bahwasayahanyapenghubung kalua adatanahdijualsaya yang sampaikanayahanyaaarahkansajamengurusdikelurahan;
- bahwasaksitidakpernahmengurustanah Abdullah Bafadalkaitandengantanahobyeksengketa.

Terhadap keterangan saksi tersebut kedua belah pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan.

5. Saksi V.Haynuddin

- Bahwasaksi Tahu yang disengketakanadalahmasalahtanah yang terletak di jalanMartandu;
- Bahwaluasnyasaksitidaktahu;
- Batas-batasnya;
 - o Batasnya Timur Lorong;
 - o Selatan Pak Bahaludin;
 - o Barat Kali;
 - o Utara Samsul Haris anak Haris Mokora;
- Bahwasekarangsaksitidaktahumasihberbatasandengantanah Haris Mokora;
- Bahwaterkaitdengankeberadaansekarangtanahtersebutsayamasuktahun 2023 sampaisaatini sayaseringkelokasi;

Hal.30dari60PutusanPerkaraPerdataNomor95/Pdt.G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwatahun 2023 sayalagimen carilokasimemanguntukmegrossebelum dapatmengrostahun 2023 diasuruhsayaketemu Pak RT;
- BahwaRTnyapenggugat RT merkadisitu dan sayabertemusekitartahun 2005 sajadapattanahdidepantanah Pak Hasyim;
- Bahwasayatidak punya tanahhanyatanahsauadarasaya Pak Bahaludi;
- BahwakaitanpembangunanMegrosuntuk Pembangunan untukkaitandengan batas-batas selulukordinasidenganpenggugatmasukdibagian Ibu Harni karena Ibu Harni kurangkomunikasihdengankitamitabantuan pada penggugat;
- Bahwa Saya mulaibelitahun 2005 masuktahun 2006;
- Bahwasaksimembangunsaksiseringmelihatpenggugatseringdatangdisitu;
- Bahwasaksitahubetultanah yang menjaditanahobyeksengketa;
- Tanah sengketaberbatasadengan Barat Kali sekarang, Timur Lorong, Selatan Haris Mokora;
- Bahwatahun 2007 masihalang-alang dan Kalau orang sinibilangkomba-kombaistilahnyajalanmasukusahmobilwaktuitubisaadajalansekarangMe ngros;
- Bahwa Kalau penyampaian Pak Sulastonotempatsekarangbangunan;
- BahwaSulastonepernahbelitanahdisitujadiMegrosbelitanah pada Pak Sulastono, SulastoneperolehtanahdariPenggugat ;
- Bahwasayadisampaikanbahkandipertemuan juga dulusamaPenggugat;
- Bahwatanahtersebutadasurat-suratnya;
- Bahwabentuksuratnyasayatidakperhatikanbentukapakantidakmungkinbel itanahnya orang kalua tidakadasurat-suratnya;
- Bahwabentuksurat-suratnyasetifikat;
- Bahwatanah Pak Sulastonebentuksurat-suratnyasetifikat;
- Bahwakalaukondisidalamtidaktahupersistidakklihatandariluaradalahban gunan;
- Bahwamen garapnyaitubukandatangmengarapmenanamtetapidatangkad angmembawaparangnuntukbersihkan;
- BahwaselainPenggugatadanamanya Ibu Harni;
- Bahwa yang pemahtinggaltidakadacumanpernahbikinpondok dua kali singgasampingnya Ibu Harni lokasikaplinghanyaberapabulannama Pak Akbar yang kerjadulubangunantinggalnya di Bombanadari pada pulangbaliklebihbaiktinggaldisitu;
- BahwasaksitidaktahuPerolehtanahPenggugatdari mana;

Hal.31 dari60PutusanPerkaraPerdataNomor95/Pdt.G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwasaksiseringdengan orang bernama Annas;
- BahwaPekerjaan Annas dulupernahtinggal di Kendari dan orang berpengaruh;
- Bahwaberpengaruhditakutikarenajamanduludikatakanpreman;
- Bahwasaksitidakpernahmelihat Annas kelokasi;
- Bahwasaksitidakkenaldengan Abdullah
Bafadaltetapi penmahmendengarnya;
- Bahwabenarsaksimengakuipernahbertemupenggugatbah kanseingberte
mu;
- Bahwa yang
dibicarakan saksibertemuPenggugatadalah masalah tanah penggugat;
- Bahwatanah penggugat adalah tanah obyeksengketa;
- Bahwapenggugat menerangkan adatanahnyasebahagian yang
dijualselain yang tanah sengketa kepada Pak Sulastono;
- Bahwaluasnya 400 m² (empat ratus meter persegi);
- Bahwasaksitahudarisertifikat;
- Bahwasayatahusejaksayamasukdisitusejak tahun 2003
terjadinyatransaksidengan Pak Hasyitahun 2005;
- BahwaPenggugatDatangterusdisitu dan waktusayabelitanah
PakSulastono, Pak Sulastono juga menyampaikandia juga belitanah
pada penggugatsempatdipertemukansupayadipercayasebelumitu juga
sayabelitanahdilokasiitu juga;
- Bahwasaksitidakpernahpunggugatmenyebutkan batas tanahnya;
- BahwaSetah usayahan yadatang-datang sajameperbaikiseditik-sedikit
batas kalau membangun disitu harus kordinasidenganPenggugat kalua Pak
Andi bikin pangarkordinasidenganPenggugat;
- Bahwa Ada gamal, Punggugat dan Harni
adagamalsemuakarenaMengrostidakpernahmembangun sampaidigamal;
- Bahwa Utara yang sayatahudisanahanyaadapohonjatiada kali;
- BahwaMengrosdibangun tahun 2006 sampaitahun 2018
punggugatseringdatangdilokasitersebut;
- BahwaSejak tahun 2020
saksitidakpernahlihatapakahpunggugatseringdatang;
- Bahwaditahuniniseringsayalihatpunggugat di lokasi;
- Bahwatanahobyeksengketa sudah dikuasai oleh orang lain;
- Bahwa Pembangunan pagartahun 2019 sayapernahsempatkomlain;
- BahwaPenggugat tidak pernah datang setelah adanya pemagarandisitu.

Hal.32 dari 60 Putusan Perkara Perdata Nomor 95/Pdt.G/2023/PN Kdi



Terhadap keterangan saksi tersebut kedua belah pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan.

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat Tergugat dan Turut Tergugat II juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi I.H. Lasui

- Bahwasaksitahudisengketakanantaranpenggugat dan tergugatadalah Masalah tanah;
- Bahwaobjektanahsengketaterletak di Kelurahan Kambu Kec. Kambu Kota Kendari dahulujalanBupatisekarang Jalan Martandu;
- Bahwa yang dijadikanpenandadiastanahtersebutbekastanah Annas;
- Bahwasaksitidaktahuastanahsengketa;
- Bahwa batas-batas tanahsengketa:
 - o Utara berbatasdenganatanah Hari Mokora;
 - o Timur berbatasdengansekolah SD Restelmen;
 - o Selatan berbatasdengantanahLasamaa;
 - o Barat berbatasdengan Kali.
- Bahwasaksitahunahtersebutmilik Annas;
- Kuasa Hukum Tergugatkepadasaksike- 1 Tergugat:
- Bahwatanahsaksiterletakdisekitar 20m(dua puluhmeter)daritanahsengketa;
- Bahwasaksitinggaldiatastanahtanahsaksisejaklahirdisitahun 1951;
- Bahwasaksitahunahtersebutadalahtanah Annas;
- Bahwasaksitahudulutidakada yang bersawah;
- Bahwatidakadasurat-suratnya Annas, saksitidakpernahlihatetapanahnyasudahdijual pada Abdullah Bafadal;
- Bahwa yang berdiriatanahsengketaadabagunan;
- Bahwa yang punya bangunan Anis Rohayati (Tergugat I);
- Bahwaadatanahpembagian Dari Koren untuksipilKorem;
- Bahwapembagiantanah oleh koremsetiapKepalakeluarga 50x50 M2;
- Bahwa Annas tidakdapatbagiandariKorem;
- Bahwa Saksi belumpernahmelihatdolumenpetatersebut (ditunjukkan di persidangan);
- Bahwa Kalau pada gambar yang kecilbisasayamengetahuiletaktanah Annas;
- Bahwasaksitidakkenal dengannamaBondan;
- BahwaadapemberiantanahdariKoremtahun 1973;

Hal.33dari60PutusanPerkaraPerdataNomor95/Pdt.G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tahun 1979 saya sebagai penagkat Desa;
- Bahwa saksipensi tahun 2007;
- Bahwa tugas saksi pada Kantor Kelurahan Kambu sebagai bendahara Pajak termasuk pedasaya yang tahu;
- Bahwa tahun 1974 apakah ada orang lain selain Annas bekebun Tidak ada;
- Bahwa tahun 1974 apakah ada yang kebetaran diastanah Annas Tidak ada;
- Bahwa saksitahu adabangunan Megros;
- Bahwa tanah Annas dibelakang Megros;
- Bahwa semuasipilkorendiberikantanah 50mx50m semuaberadadidepan;
- Bahwa saksitidakkenal dengan Penggugat;
- Bahwa saksitahunah Annas karena sayatinggal disitu;
- Bahwa Annas perolehtanah dari orang tuanya;
- Bahwa saksitidak tahu orang tuanya Annas yang mewarisinya;
- Bahwa tanaman Jati apakah tanaman Annas Iya;
- Bahwa orang tuanya yang menanam jati tahun 1960 jati lokal;
- Bahwa saksitidak melihat langsung orang tua Annas menanam jati;
- Bahwa saksitahu adapembagian tanah dari korem karena saksi juga dapat bagian disitu;
- Bahwa saksitidak pernah melihat langsung orang korem mengukur tanah disitu;
- Bahwa saksitahu posisi tanah obyek sengketa;
- Bahwa tanah obyek sengketa tidak masuk tanah yang dibagikan oleh Korem;
- Bahwa saksitahu bangunan Annis Trohayati;
- Bahwa saksitidak tahu kalau Ibu Rachmi Nurmapemilik Kuba 9;
- Bahwa saksitahu karena Anis Rohayati yang membangun disitu;
- Bahwa saksikenal dengan Abdullah Bafadal yang pertama belitanah Annas;
- Bahwa saksitidak melihat langsung Abdullah Bafadal membelitanah Annas hanyadengardari orang;
- Bahwa saksitidak tahusekarang masih adatanah Abdullah Bafadal;
- Bahwa saksitahu adatanah Bondandisitu;
- Bahwa luastanah Bondan sekitar 50x50 M2 persegi;
- Bahwa saksitahu kalau pekerjaan Annas sebagai kepala desa Roraya;
- Bahwa saksitidak tahu daerah mana itu Roraya.

Hal.34 dari 60 Putusan Perkara Perdata Nomor 95/Pdt.G/2023/PN Kdi



Terhadap keterangan saksi tersebut kedua belah pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan.

2. Saksi II.M. Natsir, S.

- Bahwa yang disengketakan antara Penggugat dan Tergugat adalah sengketatanah;
- Bahwa letak tanah sengketat tersebut di Jalan Martandu;
- Bahwa saksi tidak tahu astanah sengketat;
- Bahwa saksi tidak tahu batas-batas tanah obyektif;
- Bahwa yang saya tahu adalah tahun 1992 saya yang pertama belitanah;
- Bahwa saya belitanah pada Pak Camat;
- Bahwa tanah tersebut adalah Bondan;
- Bahwa Korembagi-bagitanah Tahun 1973;
- Bahwa tanah yang disengketakan adalah tanah Annas;
- Bahwa terakhir saksi datang dan tanah obyektif tahun 2022;
- Bahwa yang ukur tanah dahulu adalah Annas;
- Bahwa tanah Annas sudah dijual pada Abdullah Bafadal;
- Bahwa sudah tidak ada saya jual tahun 2002 pada Abdullah Bafadal;
- Kuasa Hukum Tergugat pada saksi - 2 Tergugat;
- Bahwa saksi menjual tanah saksi termasuk tanah pak Bondan;
- Bahwa Selain tanah Bondan yang dijual saksi tidak tahu adalah tanah Bondan yang lain;
- Bahwa saksi tinggal di lokasi tanah saksi Tahun 1992 sampai 2002;
- Bahwa Annas tidak pernah datang mengklaim tanah di objek sengketat;
- Bahwa saksi membenarkan bukti gambar yang diperlihatkan Bukti surat P.9;
- Bahwa tahun 2002 tidak ada jalan masih hutan belum ada Tower dan jalan;
- Bahwa jarak tanah Aniis Rohayati dan Mengroskuranglebin 80 meter;
- Bahwa saksi peroleh tanah dari Camat bernama banginduru;
- Bahwa saksi tidak tahu tanah obyektif termasuk tanah bagian dari Korembagi-bagitanah;
- Bahwa Luas tanah saksi 120 meter di Depan, 80 Meter dibelakang, dikenajalan 7 meter;
- Bahwa dasar pembelian tanah saksi sertifikat;
- Bahwa saksi ada diastanah tersebut sejak tahun 1992;
- Bahwa yang saksi tahu hanya Bondan yang punya tanah kalautan saksi dibagian belakang.

Terhadap keterangan saksi tersebut kedua belah pihak menyatakan akan

Hal.35 dari 60 Putusan Perkara Perdata Nomor 95/Pdt.G/2023/PN Kdi



menanggapi dalam kesimpulan.

Menimbang, bahwa untuk mendapatkan gambaran yang lebih jelas tentang obyek yang dipersengketakan, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat atas objek sengketa pada tanggal 6 Oktober 2023 sebagaimana termuat lengkap dalam berita acara pemeriksaan setempat, sehingga dari hasil pemeriksaan setempat diperoleh kenyataan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa terhadap objek tanah yang ditunjukkan oleh Penggugat yang saat ini dipersengketakan adalah sama dengan objek tanah yang ditunjukkan oleh Tergugat maupun Turut Tergugat II;
- Bahwa dari hasil pemeriksaan setempat kalautanah yang disengketakan berukuran seluas 2.452m² (dua ribu empat ratus lima puluh dua meter persegi), yang terletak dahulu Kelurahan Kambu, Kecamatan Poasia, Kota Kendari, Propinsi Sulawesi Tenggara, saat ini setelah terjadi pemekaran wilayah berubah menjadi Kelurahan Kambu, Kecamatan Kambu, Kota Kendari, Propinsi Sulawesi Tenggara, dengan batas-batas:
 - a) Sebelah Utara dahulu berbatasan dengan Haris Moko saat ini SHM atas nama Robani dikuasai oleh Tergugat I;
 - b) Sebelah Timur dahulu berbatasan dengan Lorong milik Penggugat saat ini dikuasai oleh Turut Tergugat II;
 - c) Sebelah Selatan dahulu berbatasan dengan tanah milik Muba Nur, saat ini berbatasan dengan Lorong atau Bahaludin, S.E.;
 - d) Sebelah Barat berbatasan dengan Sungai atau Kali Wanggu;
- Bahwa terhadap objek tanah yang disengketakan seluruhnya dikuasai oleh Tergugat, yang selanjutnya diisewakan kepada Turut Tergugat II;
- Bahwa di atas objek tanah yang disengketakan berdiri 1 (satu) bangunan milik Turut Tergugat II.

Menimbang, bahwa pada persidangan selanjutnya Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat II telah mengajukan kesimpulan masing-masing yang diajukan ke persidangan tertanggal 30 Oktober 2023;

Menimbang, bahwa kedua belah pihak tidak mengajukan sesuatu lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan perkara ini, dianggap telah termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Hal. 36 dari 60 Putusan Perkara Perdata Nomor 95/Pdt.G/2023/PN Kdi



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat II dalam jawabannya tertanggal 10 Agustus 2023 telah mengajukan Eksepsi terhadap Gugatan Penggugat yang maksud dan tujuan Eksepsi sebagaimana termuat dalam jawabannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada dalil-dalil Eksepsi dimaksud sebagaimana yang disampaikan para Tergugat dalam jawabannya, maka majelis hakim dapat menyimpulkan kalau Eksepsi dimaksud menyangkut 3 (tiga) hal pokok yakni :

1. Eksepsi tentang gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas (*Obscur Libel*);
2. Eksepsi tentang gugatan yang kurang pihak (*plurium litis consorsium*);
3. Eksepsi tentang salah orang (*error in persona*).

Menimbang, bahwa berdasarkan pada dalil-dalil eksepsi tersebut diatas Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

1. Eksepsi tentang gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas (*obscur libel*);

Menimbang, bahwa terhadap alasan eksepsi inidimana pada pokoknya menurut Tergugat dan Turut Tergugat II sebagaimana alasan eksepsi Poin 1 Jawabannya, kalau batas-batas objek sengketa yang disebutkan dalam gugatannya tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, dan adakeraguan dalam menentukan ukuran luas karena Penggugat menggunakan kata "sekitar kurang lebih" sebagaiman dimaksudkan dalam eksepsi Turut Tergugat I, sehingga penyusunan gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur, oleh karena itu sudah sepatutnya terhadap gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim kalau Penggugat telah menyebutkan batas-batas dari objek tanah yang disengketakan dengan jelas masing-masing baik untuk batas bagian sebelah utara, batas bagian sebelah Selatan, Batas Bagian sebelah Timur dan Batas bagian sebelah Barat, sehingga jika ada perbedaan antara apa yang disebutkan Penggugat tentang batas-batas tanah yang disengketakan dengan keadaan tanah sengketa yang sebenarnya atau batas

Hal.37 dari 60 Putusan Perkara Perdata Nomor 95/Pdt.G/2023/PN Kdi



tanah secara real, sebagaimana yang didalilkan Tergugat dalam eksepsi poin 1 jawabannya, maka hal tersebut baru akan diketahui apabila majelis hakim masuk dalam pertimbangan pokok perkara, akan tetapi oleh karena Penggugat dengan tegas menyebutkan dalam surat gugatannya mengenai batas-batas termasuk ukuran luas dari objek tanah sengketa meskipun menggunakan kata "sekitar kurang lebih", maka terhadap penyusunan gugatan Penggugat dipandang telah dibuat atau disusun secara tegas, jelas dan lengkap, sehingga alasan bahwa Penggugat tidak menyebutkan batas-batas dengan jelas atas objek tanah yang disengketakan dalam gugatannya menurut majelis hakim adalah alasan yang tidak berdasar dan beralasan hukum sehingga haruslah ditolak;

2. Eksepsi tentang gugatan yang kurang pihak (*plurium litis consorsium*);

Menimbang, bahwa terhadap alasan eksepsi ini sebagaimana alasan eksepsi poin 2 dan 3, jawaban Tergugat dan Turut Tergugat II, dimana Penggugat tidak menarik Mujiono selaku pihak pemilik awal yang menjual objek tanah sengketa kepada Tergugat dalam gugatan sebagaimana dalam perkara ini, maka gugatan Penggugat dipandang sebagai gugatan yang kurang pihak;

Menimbang, bahwa tidak ditariknya Mujiono sebagai penjual selaku pihak dalam perkara ini menurut majelis hakim kalau hal tersebut tidak menyebabkan Gugatan Penggugat menjadi kurang pihak oleh karena selain pihak Mujiono telah melepaskan haknya dan secara nyata pihak Mujiono juga tidak lagi menguasai objek yang disengketakan, sehingga dengan tidak didudukkan pihak Mujiono selaku salah satu pihak Tergugat dalam perkara ini, tidak menyebabkan gugatan Penggugat menjadi kurang pihak;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak didudukkan pihak Mujiono selaku salah satu pihak Tergugat dalam perkara ini, tidak menyebabkan gugatan Penggugat menjadi kurang pihak maka terhadap alasan eksepsi sebagaimana eksepsi poin 3 Jawaban Tergugat dipandang tidak beralasan dan berdasarkan hukum sehingga haruslah ditolak;

3. Eksepsi tentang gugatan yang salah orang (*error in persona*);



Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini dimana penggugat telah salah mengajukan gugatan terhadap Turut Tergugat II oleh karena Turut Tergugat II bukanlah orang yang melakukan kerjasama dengan Tergugat selaku pemilikan ah melainkan yang melakukan kerjasama dengan Tergugat adalah KH. Ust. Ahmad Hasta Fariza sehingga tidak tepat jika Penggugat menarik Turut Tergugat II sebagai pihak dalam perkara ini karena bukan orang yang melakukan Kerjasama dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui apakah Turut Tergugat II adakah itannya dengan objek tanah yang disengketakan Maka hal tersebut baru akan diketahui setelah majelis hakim masuk dalam pertimbangan pokok perkara sehingga akan dipertimbangkan sama-sama dengan pertimbangan pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena untuk dapat mengetahui kedudukan Turut Tergugat II apakah patut ditarik selaku pihak dalam perkara ini dimana hal tersebut nanti akan dipertimbangkan sama-sama dengan pertimbangan pokok perkara, maka terhadap terdapat alasan eksepsi sebagaimana eksepsi poin 4 Jawaban Tergugat dipandang tidak beralasan dan berdasarkan hukum sehingga haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh alasan eksepsi Tergugat dan Turut tergugat II dinyatakan tidak beralasan dan berdasarkan hukum, sehingga harus ditolak, maka terhadap seluruh alasan eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat II haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persoalan atau persengketaan antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana dalam gugatannya adalah mengenai **sengketa tanah**. Dimana pada pokoknya Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah seluas 2.500m² (dua ribu lima ratus meter persegi), yang oleh karena telah tergerus oleh aliran Sungai sehingga berkurang dan menjadiseluas 2.452m² (dua ribu empat ratus lima puluh dua meter persegi) yang terletak dahulu Kelurahan Kambu, Kecamatan Poasia, Kota Kendari, Propinsi Sulawesi Tenggara, saat ini setelah terjadi pemekaran wilayah berubah menjadi Kelurahan Kambu,

Hal.39 dari 60 Putusan Perkara Perdata Nomor 95/Pdt.G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Kambu, Kota Kendari, Propinsi Sulawesi Tenggara, dengan batas-batas:

- a) Sebelah Utara dahuluberbatasandengan Haris Mokorasatini SHM atasnamaRobania;
- b) Sebelah Timur berbatasandengan Lahan UntukPersiapan Akses Lorong (saatiniobjeksengketadalamp perkaraNomor 77/Pdt.G/2023/PN Kdi);
- c) Sebelah Selatan dahuluberbatasandengantanahmilik Muba NursaatiniBahaludin, S.E.yang saatinitelahdibuataksesLorong;
- d) Sebelah Barat berbatasandengan Sungai/ Kali Wanggu.

Objektanahsengketa mana sebelumnya masuk atau merupakan bagian tanah dari objek tanah milik Penggugat seluas 4.400 m² (empatribuempat ratus meter persegi) yang dibeli Penggugat dari SAAT MAEMUNAH Alias Bapak BONDAN pada tahun 1994 berdasarkan surat pembelian tanggal 12 Agustus 1994, kemudian diikuti dengan Akta Jual Beli pada tanggal 6 Desember 1994, selanjutnya tanah milik Penggugat tersebut yang saat ini disengketakan, tanpa sepengetahuan Penggugat telah dikuasai oleh Tergugat, dengan alasan kerjasama Turut Tergugat II sedang melakukan Pembangunan

satu buah bangunan permanen di atas objek tanah sengketa, sehingga akibat dari perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat II yang menguasai kemudian melakukan Pembangunan di atas objek tanah sengketa serta adanya perbuatan Turut Tergugat I yang telah menerbitkan sertifikat secara diam-diam tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat oleh karena syarat-syarat perbuatan baik Tergugat maupun para Turut Tergugat adalah perbuatan yang tanpa hak atau melawan hukum, sehingga akibat dari perbuatan tersebut Penggugat telah mengalami kerugian karena tidak dapat lagi menggunakan atau memanfaatkan objek tanah sengketa tersebut secara leluasa, aman dan bebas;

Menimbang, bahwa atas dalil Penggugat tersebut Tergugat dan Turut Tergugat II menyatakan pada pokoknya kalau apa yang disampaikan Penggugat dalam Gugatannya berkaitan dengan kepemilikan objek sengketa adalah tidak benar karena objek tanah sengketa adalah objek tanah yang sah milik Tergugat yang Tergugat belidari Mujiono dihadapan Notaris Irwan Addy Sanusi, SH selaku PPAT dan objek tanah sengketa telah bersertifikat dan telah dibalik namamenjadi atas nama Tergugat, dimana selain pada saat terjadi jual beli tidak ada seorang pun yang mengajukan keberatan, objek tanah sengketa sebelumnya berasal dari Abdullah Bafadal yang

Hal.40 dari 60 Putusan Perkara Perdata Nomor 95/Pdt. G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjualnyakepada Mujiono, sertaterhadap batas dariobjektanahsengketa pada bagiansebelah Timur tidakpernahdibuatlahan untukpersiapanakseslorong;

Menimbang, bahwaselainTergugat dan TurutTergugatII terhadapGugatanPenggugatTurutTergugatI juga menyatakanpada pokoknyaselainmembenarkanadanyapenerbitansertifikatNomor 02087/ Kambu tanggal 29 Januari 2001, suratUkurNomor 88/Kambu/2000 tanggal 26 Oktober 2000 seluas 2.452m2 (dua ribuempat ratus lima puluh dua meter persegi) atasnamapemegang Hak pertama H. Abdulah Bafadalkemudianterakhirsetelahadapengalihan Hak telahdirubahmenjadiatasnamapemegang Hak terakhir an. Anis Rohayati (Tergugat), TurutTergugat I juga membantahkalauperalihanhakkemudianpenerbitansertifikatsejakdarikepemilika npertama H. Abdulah Bafadalkemudiandialihkansampai pada pemilikterakhir, dilakukantidaksecara diam-diam akan tetapitelahdilakukansesuai denganperaturan yang berlakuyaknisebagaimanadiaturdalamPeraturanPemerintahNomor 24 Tahun 1997 tentangpendaftaran Tanah jo Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentangketentuanpelaksanaanPeraturanPelaksanaanPeraturanPemerintahNom or 24 Tahun 1997;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat telah disangkal oleh Tergugatdan para TurutTergugat, serta Penggugat sebagai orang atau pihak yang mendalihkan adanya sesuatu hak guna meneguhkan haknya sendiri atau membantah adanya hak orang lain, sebagaimana yang digariskan dalam ketentuan pasal 1865 KUH Perdata (BW) dan 163 HIR/283RBG, maka kepada Penggugat wajib untuk membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda Bukti P-1 s/d Bukti P-12,sertamenghadirkan5 (lima) orang saksi dipersidangan, sebaliknya untuk membuktikan dalil sangkalannya Tergugatdan TurutTergugat II juga mengajukan buktisuratbertandasebagaibukti T.1 s/d bukti T.14sertamenghadirkan 2 (dua) orang saksi, dan TurutTergugat I mengajukan buktisuratbertandasebagai Bukti T.T.I.1 s/d Bukti T.T.I.4;

Menimbang, bahwaterhadapbuktisurat yang diajukanPenggugatmaupunTergugatdan para TurutTergugatoleh karenadiajukan dengan diberimeterai yang cukupsebagaimanadiaturdalamundang-

Hal.41 dari60PutusanPerkaraPerdataNomor95/Pdt.G/2023/PN Kdi



undangbiayameterai,sehinggaterhadapbuktiisurattersebutsama-
samamemenuhisyaratsebagaialatbukti yang sah,dan
meskipun dariantaraalatbukti surat yang diajukan adabukti yang
diajukan tan padapatmenunjukkan aslinya,menurutmajelis hakim oleh
karena buktisurattan paasli tersebut tidak disangkalikebenarannya,makaterhadap
uktisurattan paasli yang diajukan para
pihaksebagaimanadalamperkarainidipandang mempunyainilai kekuatan pembukti
an untuk dapat dipertimbangkan dalam pembuktian perkara ini;

Menimbang, bahwa permasalahan pokok dalam Gugatan ini dapat
dikonstantir berdasarkan dalil pokok Penggugat dan jawaban Tergugat dan para
Turut Tergugat serta replika maupun dubliki yang adalah sebagai berikut:

- 1. Apakah benar Turut Tergugat II bukanlah pihak yang melakukan kerjasama dengan Tergugat dalam penggunaan atau pengelolaan objek sengketa?**
- 2. Apakah benar objek sengketa adalah objek tanah milik Penggugat yang diperoleh secara sah melalui Jual Beli?**
- 3. Apakah Tergugat dapat disebut sebagai pembeli yang beritikad baik?**

Menimbang, bahwa atas permasalahan pokok tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagaimana dipertimbangkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa pasal 1365 KUHP data (Bw) menyebutkan anti perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut;

Menimbang, bahwa unsur-unsur dari Perbuatan Melanggar Hukum adalah:

1. Perbuatan yang melanggar hukum;
2. Kerugian;
3. Kesalahan;
4. Hubungan Kausal antara Perbuatan dan Kerugian.

Menimbang, bahwa meskipun undang-undang tidak menentukan apa yang dimaksud dengan perbuatan yang melanggar hukum akan tetapi kriteria yang dapat menunjukkan adanya Perbuatan Melanggar Hukum adalah:

1. Suatu perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum sipelaku;
2. Melanggar hak subjektif orang lain;
3. Melanggarkaidah tata susila;
4. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain (asas patih).

Hal.42 dari 60 Putusan Perkara Perdata Nomor 95/Pdt.G/2023/PN Kdi



Menimbang,

bahwa setelah mencermati dengan saksama baik Gugatan Penggugat, Jawaban Replik, dan Dublikasi kesimpulan para Pihak dan mencermati dengan saksama bukti surat serta keterangan saksi-saksi, baik yang diajukan Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat dipersidangan, kemudian dikaitkan dengan hasil pemeriksaan setempat, maka diperoleh kenyataan kalau objek sengketa sebagaimana yang dimaksudkan atau ditunjukkan Penggugat adalah objek tanah yang **sama** sebagaimana yang dimaksudkan atau ditunjukkan Tergugat dan para Turut Tergugat, yakni tanah seluas 2.452m² (dua ribu empat ratus lima puluh dua meter persegi), yang terletak dahulu Kelurahan Kambu, Kecamatan Poasia, Kota Kendari, Propinsi Sulawesi Tenggara, saat ini setelah terjadi pemekaran wilayah berubah menjadi Kelurahan Kambu, Kecamatan Kambu, Kota Kendari, Propinsi Sulawesi Tenggara, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara dahulu berbatasan dengan Haris Mokor saat ini SHM atas nama Robani dikuasai oleh Tergugat I;
- Sebelah Timur dahulu berbatasan Lorong/akses jalan saat ini dikuasai oleh Hotel Kubah 9/ Turut Tergugat II (Perkara Nomor 77/Pdt.G/2023/PN Kdi);
- Sebelah Selatan dahulu berbatasan dengan tanah milik Muba Nur, saat ini berbatasan dengan Lorong atau Bahaludin, S.E.;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Sungai atau Kali;

Menimbang, bahwa apakah benar Turut Tergugat II bukanlah pihak yang melakukan kerjasama dengan Tergugat dalam penggunaan atau pengelolaan objek sengketa, maka majelis hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa mencermati dengan saksama bukti surat bertanda Bukti T.5 berupa Perjanjian Kerjasama, Bukti P-5 berupa gambar lokasi, hasil penelusuran perkara pada system informasi Pengadilan yang menjadi bagian dari pengetahuan hakim, dikaitkan dengan keterangan saksi-saksi yakni saksi Bahaludin dimana saksi mengetahui kalau Turut Tergugat II selain mengaku kalau Turut Tergugat II adalah Pihak Hotel Kubah 9, Turut Tergugat II juga hadir dan bertindak sebagai pihak Hotel Kubah 9 yang bekerjasama dengan Tergugat untuk melakukan pengelolaan tanah milik Tergugat, sehingga dengan adanya fakta dimana Penggugat selain mengajukan gugatan sebagai aman dalam perkara ini, Penggugat juga mengajukan gugatan perbuatan melanggar hukum kepada Tergugat (Anis Rohayati) dan Turut Tergugat II (Rahmi Nurma/ Hotel Kubah 9) terhadap objek tanah yang berbatasan langsung dan terletak pada

Hal.43 dari 60 Putusan Perkara Perdata Nomor 95/Pdt.G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bagiansebelahtimurdariobjeksengketaadalahperkaraini (perkaraNomor 77/Pdt.G/2023/PN Kdi), makaterlepasdalamperjanjian Kerjasama antarapihak Hotel Kubah 9 ditandatangani oleh KH. Ust. Ahmad Hasta Fariza sebagaimanaperjanjian Kerjasama No.5 tanggal 9 Oktober 2019 (vide bukti T.5), akantetapi oleh karenasecaranyata yang tampiluntukmewakilipihak hotel Kubah 9 pada saatpemeriksaan setempatbaikdalamperkarainimaupundalamperkaraperdataNo mor 77/Pdt.G/2023/PN KdiadalahTurutTergugat II, makamenurutmajelis hakim kalauTurutTergugat II adalahpihak yang bertindaksebagai pihak Hotel Kubah 9 yang menguasai dan melakukanpembangunangedungdiatasobjektanahsengketaberdasarkankesepa katanatauperjanjiankerjasamadenganTergugat (Vide Bukti T.5), sehinggaterhadapTurutTergugatII patutuntukditariksebagai pihakdalamperkaraini;

Menimbang, bahwaterhadapbuktisuratbertanda Bukti P-7 berupa Surat pernyataanpersepakatanpembuatan Lorong, dikaitkandenganketerangansaksi-saksi masing-masing saksiBahaludin dan saksiHamendung, makadiperolehkenyataankalau pada tahun 1998 H. Abdul Hasid selakupemiliktanah yang beradadisebelahtimurtanahPenggugatbaikobjektanah yang telahdialihkankepada orang lain ataupunobjektanah yang saaiinidisengketa, dan H. Sino Tanangselakupemiliktanah yang beradadibagian Selatan objektanahPenggugat, pernahmembuatkesepakatanuntukmembukaaksesjalandiantaratanahkeduanya, dimanaterhadapkeduaobjektanahdimaksudadalahobjektanah yang tidakberbatasanLangsungdenganobjektanahmilikPenggugat, termasukobjektanah yang saatinidisengketa, sehinggatidakpernahadaaksesjalanantaratanah yang asalnyadariPenggugatsaatinitelah dikuasai oleh Bahaludin termasukdidalamnyaobjeksengketa yang terhubungdenganobjektanah yang disepakiatantara H. Abdul Hasid dengan H. Sino Tanang, oleh karenaterhalangidenganobjektanah milikdariHamendung;

Menimbang, bahwajikamencermatidengansaksamabuktisuratbertanda Bukti P-7 buktiberupaberupasuratpernyataanpersepakatanpembuatan Lorong dikaitkandengan Bukti T.6 berupa Peta Gambar sebagailampiran dariTanggapan Surat Bukti T-7 dan Bukti T.7 berupasurattanggapan, makadiperolehkenyataankalau pihak DPRD Kota Kendari

Hal.44 dari60 PutusanPerkaraPerdata Nomor95/Pdt.G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setelah menggela rrapat dengarpendapatkaitannyadenganpersoalanadatidaknya jalan yang membentang dari arah timur ke arah barat atau dari arah Jalan Martandumelewat isamping Swalayan Megrossampai pada bagian Selatan dari Objek sengketa, yang oleh Turut Tergugat I kemudiandiberinama sebagai Jalan Pemancar, seolah-olah objek tanah yang disebut sebagai jalan adalah merupakan jalan umum yang terhubung dengan objek tanah sengketa, maka menurut majelis hakim jika mencermati Bukti P-7 berupa surat pernyataan kesepakatan pembuatan Lorong, dikaitkan dengan keterangan saksi-saksi yakni saksi Hamendung dan Saksi Bahaludin, dimana para saksi mengetahui bahwa sejak awal tidak pernah ada jalan yang dibuat untuk umum oleh karena pihak Hamendung sebagai salah satu pihak pemilikan tanah yang akan dilintasi oleh jalan a-quo tidak pernah menyetujui objek tanah yang dijadikan jalan/lorong, sehingga terhadap pihak Hami ataupun Amrian menurut majelis hakim sebagai pihak yang membelitanah dari Penggugat, untuk dapat sampai ke jalan martandumelewat isatau melewati objek yang saatinidisebut sebagai jalan pemancar, sejak awal hanya sekedar mintaijin untuk lewat di atas tanah Hamendung, oleh karena tidak ada akses jalan untuk keluar ke arah objek jalan yang dibuat melalui kesepakatan antara H. Abd. Hasid dan H. Sino Tanang, untuk itu terhadap rekomendasi DPRD Kota Kendari kaitannyadengan pembukaan akses jalan supaya terhubung sampai pada batas bagian Selatan objek sengketa, dan akses jalan yang saatinisudah tidak difungsikan lagi sebagai akses jalan (Perkara Nomor 77/Pdt.G/2023/PN Kdi), tanpa persetujuan atau seijin pihak yang memilikitanah, hal tersebut menimbulkan persoalan berbedadengan objek tanah yang saatinidiseketakan, sehingga menurut majelis hakim kalau persoalan pembukaan jalan atas rekomendasi DPRD Kota Kendari adalah persoalan yang terpisah dengan persoalan yang berkaitan dengan objek sengketa dalam perkara ini, sehingga apabila pihak yang memilikitanah merasa keberatan terhadap Rekomendasi dimaksud kaitannyadengan jalan yang disebut sebagai jalan pemancar, adalah sepatutnya pihak yang dirugikan mengajukan tuntutan hukum melalui gugatan ke Pengadilan;

Menimbang, bahwasebelum majelis hakim mempertimbangkan **apakah benar objek sengketa adalah objek tanah milik Penggugat yang diperoleh secara sah melalui Jual Beli**, maka majelis hakim

Hal.45 dari 60 Putusan Perkara Perdata Nomor 95/Pdt.G/2023/PN Kdi



akan terlebih dahulu mempertimbangkan **asal usul dari objek tanah** yang **disengketakan atau objek sengketa**;

Menimbang, bahwa jika mencermati dengan saksamabuktisurat bertanda P-1 berupa Kwitansi pembayaran tanah tanggal 12 Agustus 1994, Bukti P-4 berupa Kwitansi Pembayaran tanah tanggal 23 Oktober 1996, Bukti P-3 berupa Akta Jual Beli, dan Bukti P-2 berupa Surat Keterangan kepemilikan Tanah oleh Lurah/ Kepala Desa Kambu, dikaitkan dengan keterangan saksi-saksi masing-masing saksi Bahaludin, saksi Anita Rosanti, dan saksi Haynuddin, maka diperoleh kenyataan bahwa pada tanggal 12 Agustus 1994 antara Penggugat dan Bapak Saat Maemunah alias Bapak Bondan melakukan transaksi jual belitanah, kemudian ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta Jual Beli melalui Camat Poasia yang berubah menjadi Camat Kambu oleh karena terjadi pemekaran wilayah selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagaimana Akta Jual Beli Tanah Nomor 594.4/149/96 tanggal 9 Februari 1996, yakni atas tanah seluas 4.400m² (empatribuempat ratus meter persegi) yang terletak dahulu di Kelurahan Kambu, Kecamatan Poasia, Kota Kendari, Propinsi Sulawesi Tenggara, saat ini setelah terjadi pemekaran wilayah berubah menjadi Kelurahan Kambu, Kecamatan Kambu, Kota Kendari, Propinsi Sulawesi Tenggara, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Haris Mokora,
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah M. Nasir,
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Mubah Nur
- Sebelah Barat berbatasan dengan Sungai atau Kali.

Menimbang, bahwa mencermati dengan saksamabuktisurat bertanda P-1 berupa Kwitansi pembayaran tanah tanggal 12 Agustus 1994, Bukti P-2 berupa Surat Keterangan tanah, Bukti P-3 berupa Akta Jual Beli, dikaitkan dengan keterangan saksi-saksi masing-masing saksi Bahaludin, Hamendung, saksi Anita Rosanti, dan saksi Anwar Bafadal dan saksi Haynuddin, maka diperoleh kenyataan bahwa setelah objek tanah seluas 4.400m² (empatribuempat ratus meter persegi) tersebut dibeli oleh Penggugat dari Saat Maemunah alias Bapak Bondan pada tanggal 12 Agustus 1994, objek tanah tersebut secara nyata langsung dikuasai oleh Penggugat selanjutnya terhadap tanah a-quo langsung dikelola oleh Penggugat sebagaimana surat penguasaan tanah Nomor 592.2/104/SET/1994, yang diterbitkan oleh pemerintah Kelurahan Kambu pada tanggal 6 Desember 1994;

Hal.46 dari 60 Putusan Perkara Perdata Nomor 95/Pdt.G/2023/PN Kdi



Menimbang,

bahwasetelahobjektanahberalihkepemilikankepadaPenggugatmelalui transaksi Jual beli(Vide Bukti P-1) dan telah dikuasaisertadikelolaoleh Peggugat, selanjutnyasebelumsebagiandariobjektanahPeggugatseluas 4.400m² (empatribuempat ratus meter persegi) tersebut (Vide Bukti P—3), dialihkankepemilikannyaataudijualkepadapihaklain, Peggugatkemudianmembagiobjektanah a-quo menjadidua bagianbidangtanah, masing-masing satubidangtanahterletak pada sisibagiantimurdariobjektanah yang dipersiapkanuntukakses Lorong(PerkaraNomor 77/Pdt.G/2023/PN Kdi), dan satubidangtanahlainnyaterletak pada sisibagiansebelah baratdariobjektanahyang dipersiapkanuntukakses Lorong (PerkaraNomor 77/Pdt.G/2023/PN Kdi), dimanaterhadapobjektanah yang terletak pada bagiansebelah barat daritanah yang dipersiapkanuntukakses Lorong (PerkaraNomor 77/Pdt.G/2023/PN Kdi), adalahtanah yang saatinidisengketakanatauobjeksengketa, sehinggaapa yang dimaksudkanPeggugatsbagaimanapoin 4 dalilgugatannyamenjadijelas;

Menimbang, bahwamencermatidengansaksamabuktisuratbertandaBukti P-6 berupaAkta Jual Beli, Bukti P-7 berupaAkta Jual Beli, Bukti P-8 berupaAkta Jual Beli, Bukti P-9 berupaSertifikat Hak Milik No. 02236 Tahun 2002, Bukti P-11 berupaAktaPernyataan dan bukti P-5berupa Peta Gambar Lokasi, makadiperolehkenyataankalau setelahobjektanah yang dibeliPeggugatdari Bapak Saat Maemunah alias Bapak Bondandibagimenjadi dua bagian, yakniobjektanah yang terletak pada bagiansebelah Timur dan bagiansebelah Barat, selanjutnyaPeggugatmembuataksesjalanataulorongpada bagian Tengah diantarakeduabagiantanah a-quo yang membentangdariarahUtara kearahSelatan seluas292m² (dua ratus sembilanpuluh dua meter persegi) denganpanjang73m (tujuhpuhluhtiga meter) x Lebar 4m (empat meter),baikuntukkepentinganPeggugatsendiriatastanah yang terletak pada bagiansebelah Barat, dan untukkepentinganpihak lain yaknipihakselakupembelitanah milikPeggugat, yang terletak pada bagiantanahPeggugat pada bagiansebelah Timur, sehinggabatas tanahPeggugatbaik yang terletakpada bagiansebelah timur, maupunterletak pada bagiansebelah barat, keduanyamenjadiberbatasansecaralangsungdengantanah yang dipersiapkanuntukaksesjalanatau Lorong (sebagaimanaobjeksengketa dalamperkaraNomor 77/Pdt.G/2023/PN Kdi);

Hal.47 dari60PutusanPerkaraPerdataNomor95/Pdt.G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwamencermatidengansaksamabukti P-6 berupaAkta Jual Beli,bukti P-8 berupaAkta Jual Beli, Bukti P-9berupaSertifikat Hak Milik, Bukti P-5berupa Gambar Lokasi Tanah, Bukti T.6 berupa Peta Bidang Tanahdikaitkandenganketeranganaksi-saksimasing-masing saksiBahaludin, Hamendung, saksi Anita Rosanti, dan saksi Anwar Bafadal dan saksiHaynuddin, makadiperolehkenyataankalauterhadapesebagiandaritanahPenggugat seluas 4.400m² (empatribueempat ratus meter persegi) yang diperoleh dari Saat Maemunah atau Bapak Bondan (Vide Bukti P-3), pada sisisebelah timurnyasejak tanggal 28 April 1996mulaidijualataudialihkansebagian demi sebagian hak kepemilikannyakepadapihaklain, yakni masing-masing sebagian tanah dialihkan kepada Drs Sulastonyang saat ini telah dialihkan lagi dan dikuasai oleh Bahaludin sebagaimana terdaftardengan Sertifikat Hak Milik No.2234 an. Bahaludin, sebagian tanah dialihkan kepada Hami/Usman Latang yang saat ini telah dialihkan kembali kepada Desyi Miss Tantri dan telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik No.5209 dengan pemegang hak terakhir. Desyi Miss Tantri, sebagian tanah dialihkan kepada Amriana saat ini telah dialihkan kembali kepada Desyi Miss Tantri dan telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik No.2235 dengan pemegang hak terakhir. Desyi Miss Tantri, dan sebagian tanah lagi telah dialihkan Penggugat kepada Hasyim yang saat ini telah kembali dialihkan kepada Sugiyatul Jannah dan telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik No.2235 dengan pemegang hak terakhir. Sugiyatul Jannah;

Menimbang, bahwawaterhadapesebagian tanah daritanah seluas 4.400m² (empatribueempat ratus meter persegi) milik Penggugat yang diperoleh melalui jual beli dari Saat Maimunah alias Bapak Bondan yang terletak pada bagian sebelah barat yakni tanah yang saat ini disengketakan, meskipun pada kenyataannya atas objek tanahnya sengketa a-quo tidak pernah dialihkan ataupun dijual oleh Penggugat, akan tetapi pada kenyataannya kalauterhadap objek sengketa telah diterbitkan sertifikat Nomor 02087/ Kambu tanggal 29 Januari 2001 atas nama H. Abdulah Bafadal yang telah dibalik namamenjadi atas nama Tergugat (Vide Bukti T.2) dan telah diklaim sebagai milik dari Tergugat serta telah dikuasai oleh Turut Tergugat II atau setidak-tidaknya melalui Turut Tergugat II telah dibuat kerjasama pemanfaatan lahan antara Tergugat dengan pihak lain dalam hal ini KH. Ust. Ahmad Hasta Fariza (Vide Bukti T.5),

Hal.48 dari 60 Putusan Perkara Perdata Nomor 95/Pdt.G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehinggadiatasobjektanah yang
disengketakanberdirisatubuahbangunanpermanen yang
sedangdalamtahapengerjaan;

Menimbang, bahwajikamen cermatidengansaksamabuktisuratbertanda P-1 berupaKwitansipembayarantanah tanggal 12 Agustus 1994, Bukti P-4 berupaKwitansiPembayarantanah tanggal 23 Oktober 1996, Bukti P-3 berupaAkta Jual Beli, dan Bukti P-2 berupa Surat Keterangan kepemilikan Tanah oleh Lurah/ Kepala Desa Kambu, Bukti P-6 berupaAkta Jual Beli, Bukti P-7 berupaAkta Jual Beli, Bukti P-8 berupaAkta Jual Beli, Bukti P-9 berupaSertifikat Hak Milik No. 02236 Tahun 2002, Bukti P-11 berupaSalinan AktaPernyataan dan bukti P-5berupa Peta Gambar Lokasi, Bukti P-5 berupa Peta Gambar Lokasi, dikaitkandengan Bukti T.2 berupaSertifikat Hak Milik No. 02087 Tahun 2001,sertaketerangansaksi-saksi masing-masing saksiBahaludin, Hamendung, saksi Anita Rosanti, saksi Anwar Bafadal dan saksiHaynuddin, makadiperolehkenyataankalau batas-batas tanahsebagimanayang tercantumdalamAkta Jual Beli Nomor : 594.4/149/1996, Akta Jual Beli Nomor : 594.4/149/1996 tanggal 28 April 1996, Akta Jual Beli Nomor : 594.4/506/1996 tanggal 4 November 1996, SertifikatHak Milik No. 02236 Tahun 2002 an. Hasyim, Salinan AktaPernyataanNomor 4 tanggal 30 Juni 2023, dan SertifikatHak Milik No. 02087 Tahun 2001, sertaadanyapernyataandaripihak badan pertanahanbahwaterhadapobjektanah yang termuatdalamsertifikat-sertifikattersebuttidaksalingtumpangtindihsatudenganlainnya, sebagiমানasurattanggapan TurutTergugatItertanggal 29 November 2022, dan seluruhobjektanahbaikobjektanahsengketamaupunobjektanah yang berbatasanlangsungdenganobjektanah yang disengketakantelahterdFTAR dan memilikisertifikat, sehingga oleh karenaobjektanahsebagiমানatermuatdalamsertifikat-sertifikatdimaksudadalahobjektanah yang berbatasanlangsungsertaobjektanah yang Riwayat kepemilikannyaberkaitanlangsungdenganobjektanah yang disengketakanantara lain objektanah pada bagiansebelahtimurdariobjektanahsengketatelahtialihkankepadaSulastono, Harni atau Usman Latang, Amriani dan Hasyim meskipunsaatiniobjektanah a-quo telah Kembali dialihkankepadapihaklain, makaterhadapobjektanahsengketamenurutmajelis hakim adalahobjektanah yang merupakan satukesatuan atau masuk dan menjadibagiandariobjektanahseluas 4.400m² (empatribuempat ratus meter

Hal.49 dari60PutusanPerkaraPerdataNomor95/Pdt.G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persegi) milik Penggugat yang asal kepemilikannya dari Saat Maimunah alias Bapak Bondan;

Menimbang, bahwa apakah benar objek sengketa adalah objek tanah yang sah milik Penggugat yang diperoleh melalui Jual Beli, maka Majelis hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa menurut keterangan saksi dan surat bertanda T.1 berupa Akta Jual Beli (AJB) Nomor 1655/2017, Bukti T.2 berupa sertifikat Hak Milik, Bukti T.3 dan T.4 masing-masing bukti berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan, Bukti T.T.I.2 berupa Akta Jual Beli dikaitkan dengan keterangan saksi H. Lasui, maka diperoleh kenyataan kalau Tergugat menguasai atau memiliki objek tanah yang disengketakan oleh karena Tergugat membelikan sengketa dari Mochammad Mujiono pada tanggal 13 September 2017, dimana terhadap objek tanah a-quo sebelumnya diperoleh Mochammad Mujiono melalui transaksi jual beli dari H. Abdulah Bafadal pada tanggal 10 Januari 2012, dan H. Abdulah Bafadal memperoleh tanah a-quo dari Saudara Annas melalui surat pengalihan penguasaan bidang tanah pada tanggal 2 Oktober 2000;

Menimbang, bahwa jika menurut keterangan saksi dan surat bertanda T.1 dan T.2 yang menjadi dasar penguasaan Tergugat dimana asal kepemilikan awal adanya peralihan Hak dari Sdr. Anas kepada Abdulah Bafadal pada tanggal 2 Oktober tahun 2000 (Vide Bukti T.T.I.2 berupa Sertifikat Hak Milik) sedang dari keseluruhan saksi yang dihadirkan hanya ada satu saksi bernama M. Natsir yang menyatakan kalau pernah melihat orang tua Sdr. Annas pernah membuat pondok di atas objek sengketa, padahal saksi M Natsir sendiri menunjukkan bagaimana ditunjukkan melalui gambar lokasi yang dibuatnya sendiri (Vide Bukti T.9) kalau posisi objek tanah milik Annas berada pada sebelah Selatan dari objek tanah sengketa, sementara keterangan para saksi lainnya selain mengetahui kalau yang menguasai objek tanah sengketa sejak awal adalah Saat Maemunah alias Bpk Bondan, kemudian pada tahun 1994 mengalihkan objek sengketa melalui Jual Beli sebagaimana Akta Jual Beli yang dilakukan dihadapan Camat Kambu selaku PPAT pada tanggal 12 Agustus 1994 kepada Penggugat, sedangkan saksi lainnya tidak mengetahui kalau orang tua Annas pernah menguasai objek sengketa, maka oleh karena peristiwa itu merupakan pengalihan Hak atas tanah antara Sdr. Annas dan

Hal.50 dari 60 Putusan Perkara Perdata Nomor 95/Pdt.G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

H. Abdulah Bafadalsebagaimanatercantumdalamsertifikat Hak Milik No. 02087 an H. Abdulah Bafadalselakupemegang Hak Pertama dan TergugatselakuPemegang Hak Terakhirterjadi pada tanggal 2 Oktober 2000, sedangkanperistiwahukumberupapengalihan hakatastanahmelalui Jual Beli yang dilakukanantaraPenggugatdengan Saat Maemunah alias Bapak Bondanselakupemiliktanahasal yang dilakukandihadapan Camat Kambu selakuPejabatPembuatAkta Tanah telahterjadilebihdulu, dan jauhsebelumtransaksiantaraAbdullah Bafadal dan Sdr. Annasterhadapobjeksengketatelah dikuasai oleh Penggugatsebagaimanaditunjukkanatauditerangkan oleh Lurah Kambu sebagaimanasuratketerangannyatertanggal 6 Desember 1994, sehinggamenurutmajelis hakim kalausebelumobjeksengketadiperjualbelikan oleh Sdr. Annas dengan Abdullah Bafadal pada tanggal 2 Oktober 2000 kemudiandialihkankepemilikannyahinggadikuasaiataudimilikisaatini oleh Tergugat,terhadapobjeksengketasebelumnyatelahdimilikiPenggugat yang diperolehPenggugatmelaluijualbeli yang sah pada tanggal12 Agustus 1994 (Vide Bukti P-1),kemudianditindaklanjitudenganpembuatanAkta Jual Beli melalui Camat KecamatanPoasiasaatini pada tanggal6 Desember 1994 (Vide Bukti P-3);

Menimbang, bahwadariketerangansaksi-saksi masing-masing saksiBahaludin, Hamendung, saksi Anita Rosanti, saksi Anwar Bafadal dan saksiHaynuddin, dimana para saksimengetahuikalausejakobjektanahsengketadibeli oleh Penggugat,objektanahsengketalangsungdikuasai oleh Penggugatbersamaandenganobjektanah yang terletak pada bagiansebelahtimurobjeksengketa, dan pada kenyataannyasetelahobjektanahPenggugat pada bagiansebelahtimurdaritanahsengketatelahdialihkankepadapihaklain, terhadapobjektanahsengketamasihtetapdalamkeadaankosongataubelumdimanfaatkan oleh Penggugat, dan tanpasepengetahuanPenggugatsetelahTergugatbekerjasamadenganpihak Hotel Kubah 9 melaluiTurutTergugat II baru pada tahun 2019objektanahsengketadimanfaatkanoleh Tergugatbekerjasamadenganpihak Hotel Kubah 9 denganmelakukan Pembangunan Gedung, sehinggamenurutmajelis hakim kalauadanyaperbuatan hukumatasobjektanahsengketabaikpenerbitansertifikat oleh TurutTergugat I pada tahun 2001 atasnama Abdullah Bafadal (Vide Bukti

Hal.51 dari60PutusanPerkaraPerdataNomor95/Pdt.G/2023/PN Kdi



T.2) kemudian dilanjutkan dengan adanya peralihan hak melalui jual beli yang ditindaklanjuti dengan perubahan data hak kepemilikan dalam sertifikat, sehingga patut dipertanyakan apakah Penggugat tidak mengetahui adanya perubahan data tanah atas objek sengketa, oleh karena selain Penggugat tidak tinggal di atas objek tanah yang disengketakan, administrasi pada kantor kelurahan tidak dapat menjadi sarana control adanya aktifitas perbuatan hukum pengalihan tanah, karena tidak terdapat buku catatan atau register tanah-tanah yang ada di kelurahan Kambu, sehingga pengetahuan adanya perbuatan hukum atas tanah objek sengketa baru diketahui Penggugat setelah adanya aktifitas Pembangunan fisik bangunan gedung di atas objek tanah sengketa;

Menimbang, bahwa oleh karena terdapat objek sengketa sebelum nyatalah dimiliki Penggugat yang diperoleh Penggugat melalui jual beli yang sah pada tanggal 12 Agustus 1994 (Vide Bukti P-1) kemudian ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta Jual Beli melalui Camat Kecamatan Poasia pada tanggal 6 Desember 1994 (Vide Bukti P-3), dan pada kenyataannya Penggugat tidak pernah mengalihkan objek tanah sengketa kepada siapa pun juga, maka terdapat objek tanah sengketa adalah objek tanah yang sah milik Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena objek sengketa adalah objek tanah yang sah milik Penggugat yang diperoleh melalui jual beli yang sah, maka segala perbuatan hukum yang dilakukan atas objek tanah sengketa baik penerbitan atau pembuatan surat dalam rangka pengalihan hak milik melalui jual beli dan perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat II ataupun pihak lain yang menguasai dan menggunakan objek tanah sengketa tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat adalah perbuatan yang melanggar hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena segala perbuatan hukum yang dilakukan atas objek tanah sengketa baik penerbitan sertifikat Hak Milik atau pembuatan surat dalam rangka pengalihan hak milik melalui jual beli, dan perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat II ataupun pihak lain yang menguasai dan menggunakan objek tanah sengketa semu tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat atau dilakukan secara melanggar hukum, maka terdapat segala surat-surat atau sertifikat Hak Milik yang timbul atau diterbitkan sebagai akibat adanya perbuatan melanggar hukum, haruslah dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Hal.52 dari 60 Putusan Perkara Perdata Nomor 95/Pdt. G/2023/PN Kdi



Menimbang, bahwa apakah Tergugat dapat disebut sebagai pembeli yang beritikad baik, maka majelis hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa apakah seseorang dapat dipandang sebagai pembeli yang beritikad baik maka menurut majelis hakim apabila Pembeli tersebut sama sekali tidak mengetahui atau tidak patut mengetahuinya bahwa ia berhadapan dengan orang yang sebenarnya bukan pemilik, atau apabila pembeli barang tersebut dengan penuh kepercayaan bahwa penjual benar-benar pemilik dari barang yang dijual yaitu, atau pembeli tersebut benar orang yang jujur dan tidak mengetahui cacat yang melekat pada barang yang dibelinya;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui apakah pembeli dalam hal ini mulai dari atas nama pemegang sertifikat awal bernama Abdulah Bafadal yang melakukan pembelian dari saudara Anas, kemudian menjual kepada orang bernama Mujiono selanjutnya kembali menjual atau mengalihkan objek tanah sengketa kepada Tergugat apakah dilakukan dengan tidak diketahuinya atau sepatutnya tidak mengetahui, maka majelis hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa adakata sebagaimana yang diuraikan Penggugat dalam Gugatannya yang dibenarkan aksi Bahaludin, kalau pihak Abdulah Bafadal selaku selakupihak yang membelidari Sdr. Annas pernah mendatangi Penggugat pada sekitar tahun 2000 untuk membelidari Penggugat objek sengketa di mana saat itu objek sengketa merupakan bagian dari objek tanah Penggugat seluas 4.400m² (empat ribu empat ratus meter persegi) telah dimiliki dan dikuasai Penggugat sejak tahun 1994, penguasaan tanah mana ditunjukkan dengan adanya pengelolaan terhadap objek tanah seluas 4.400m² (empat ribu empat ratus meter persegi) yang dibelinya dari Bapak Saat Maemunah alias Bapak Bondan dengan membagikan tanah tersebut menjadi dua bagian yang ditengahnya ada tanah yang dipersiapkan untuk akses jalan (dalam sengketa Perkara Nomor 77/Pdt.G/2023/PN Kdi), kemudian satu bagian yang terletak di bagian Timur sejak tahun 1996 telah dijual kepada 4 (empat) orang masing-masing Sulastono, Harnie/ Usman Latang, Amriani dan Hasyim, kemudian satu bagian lagi yang terletak di sebelah Barat tetap dipertahankan atau tidak dijual kepada siapa pun, namun Penggugat pada saat itu menolak keinginan Abdulah Bafadal untuk membeli objek sengketa, kemudian tidak berapa lama masih pada tahun yang sama datang pihak bernama Annas yang mengklaim kalau objek tanah sengketa adalah tanahnya yang diwariskan orang

Hal.53 dari 60 Putusan Perkara Perdata Nomor 95/Pdt. G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tuanya, sehingga akibat dari klaim tersebut baik pihak Penggugat maupun pihak

Annas

membawa persoalan tersebut untuk diselesaikan ditingkat kelurahan dengan mendatangkan pihak pemilik tanah asal bernama Bapak Saat Maemunah alias Bapak Bondan meskipun persoalan klaim atas objek tanah tidak dapat diselesaikan atau belum ada penyelesaian yang ditingkat kelurahan;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Penggugat tetap menolak dan terus menguasai objek tanah yang disengketakan sebagaimana keterangan saksi-saksi yakni saksi Bahaludin, Hamendung, saksi Anita Rosanti, saksi Anwar Bafadal dan saksi Haynuddin, yang sering melihat Penggugat datang ke lokasi objek sengketa, maka tanpa sepengetahuan Penggugat, pihak Abdullah Bafadal secara diam-diam membeli objek tanah sengketa pada tahun 2000 dari Sdr. Annas dan mengurus sertifikat sehingga diterbitkan sertifikat dengan Hak Milik Nomor 02087/Kambu tahun 2001 an. Haji Abdullah Bafadal, selanjutnya setelah dilakukan pembelian terhadap objek tanah sengketa meskipun tidak secara nyata dikuasai atau dikelola sejak dibeli pada tanggal 2 Oktober 2000 (Vide Bukti T-2), pada tanggal 2 Februari 2012 objek sengketa dialihkan kepada Muhammad Mujiono dan oleh Muhammad Mujiono meskipun Muhammad Mujiono tidak pernah secara nyata menguasai objek sengketa pada tanggal 7 November 2017 kembali menjual objek sengketa kepada Tergugat (Vide Bukti T.1) dan nanti pada tahun 2023 setelah ada kerjasama antara Tergugat dengan Turut Tergugat I baru objek tanah sengketa dipergunakan oleh pihak Turut Tergugat I dengan mulainya membangun di atas objek sengketa;

Menimbang, bahwa oleh karena proses jual beli yang dilakukan oleh Sdr. Annas kepada Haji Abdullah Bafadal yang kemudian menjual objek sengketa kepada Muhammad Mujiono, selanjutnya kembali menjual objek sengketa kepada Tergugat, dimana sejak objek sengketa diperjualbelikan posisi objek sengketa selalu dalam keadaan kosong dan tidak dalam penguasaan secara nyata (penguasaan reel) baik penjual maupun pembeli, maka menurut Majelis Hakim kalau Tergugat menurut Majelis Hakim seharusnya patut untuk mengetahui kalau objek tanah yang diperjualbelikan adalah objek tanah milik orang lain meskipun terhadap objek tanah a-quo

Hal.54 dari 60 Putusan Perkara Perdata Nomor 95/Pdt.G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah memiliki sertifikat karena penjualan atau riwayat pemilikan tanah sejak diperjualbelikan tidak pernah secara nyata menguasai objek tanah yang diperjualbelikan;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat selaku pihak pembeli tidak mengetahui meskipun patut mengetahui oleh karena objek tanah yang diperjualbelikan tidak secara nyata dikuasai penjual, maka terhadap Tergugat dipandang sebagai pembeli yang tidak beritikad baik, dan oleh karena Penggugat dipandang sebagai orang yang mempunyai hak sebagai pemilik yang sah sebagaimana dipertimbangkan di atas, sedangkan Haji Abdullah Bafadale sebagai orang yang membelikan dari orang yang bukan pemilik atau pihak yang tidak berhak sebagaimana dipertimbangkan di atas, maka perbuatan Tergugat yang memiliki sebagai hak milik dan Turut Tergugat I sebagai pihak yang menerbitkan sertifikat, maupun Turut Tergugat II atau pihak lain yang mendapatkan hak dari Tergugat untuk menguasai atau mengelola atau melakukan pembangunan di atas objek sengketa, adalah perbuatan yang melanggar hukum atau **perbuatan yang telah melanggar hak subyektif orang lain atau hak kebendaan maupun hak pribadi, yang dimiliki Penggugat;**

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap objek tanah sengketa sebagaimana dipertimbangkan di atas adalah objek tanah yang sah milik Penggugat sehingga perbuatan Tergugat dan para Turut Tergugat dipandang sebagai perbuatan yang tidak sah atau melanggar hukum, maka terhadap Penggugat dipandang dapat membuktikan dalil gugatannya namun sebaliknya terhadap Tergugat dan para Turut Tergugat dipandang tidak dapat membuktikan dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa oleh karena para Tergugat telah melakukan **perbuatan yang telah melanggar hak subyektif orang lain atau hak kebendaan maupun hak pribadi, yang dimiliki Penggugat** dan akibat dari perbuatan tersebut telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat dimana Penggugat tidak dapat menggunakan atau memanfaatkan haknya secara bebas dan aman, sehingga karena perbuatan tersebut disebabkan atau timbul dari kesalahan Tergugat dan para Turut Tergugat, maka **perbuatan Tergugat dan para Turut Tergugat tersebut adalah Perbuatan Melanggar Hukum (vide- pasal 1365 KUHPerd/BW);**

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas menurut Majelis Hakim oleh karena Tergugat dianggap **tidak dapat membuktikan dalil bantahannya**, sedangkan Penggugat **berhasil dan dapat membuktikan dalil**

Hal.55 dari 60 Putusan Perkara Perdata Nomor 95/Pdt. G/2023/PN Kdi



Gugatannya, sehingga Majelis Hakim patut untuk mempertimbangkan apakah akan mengabulkan atau tidak, petitum gugatan Penggugat sebagaimana akan dipertimbangkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa tentang petitum poin 2 sebagaimana termuat dalam Gugatan Penggugat, oleh karena telah terbukti kalau Penggugat adalah pemilik yang sah atas objek tanahnya yang disengketakan sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, maka alasan sebagaimana poin 2 petitum Gugatan Penggugat, dapat dikabulkan dengan perubahan redaksi sebagaimana disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

Menimbang, bahwa tentang petitum poin 3 sebagaimana termuat dalam Gugatan Penggugat, oleh karena telah terbukti kalau Penggugat adalah pemilik yang sah atas objek tanahnya yang disengketakan sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, maka alasan sebagaimana poin 3 petitum Gugatan Penggugat, dapat dikabulkan dengan perubahan redaksi sebagaimana disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

Menimbang, bahwa tentang petitum poin 4 sebagaimana termuat dalam Gugatan Penggugat, oleh karena telah terbukti kalau Penggugat adalah pemilik yang sah atas objek tanahnya yang disengketakan sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, maka alasan sebagaimana poin 4 petitum Gugatan Penggugat, dapat dikabulkan dengan perubahan redaksi sebagaimana disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

Menimbang, bahwa tentang petitum poin 5 sebagaimana termuat dalam Gugatan Penggugat, oleh karena telah terbukti kalau Penggugat adalah pemilik yang sah atas objek tanahnya yang disengketakan sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, maka terhadap segala surat atau pun dokumen-dokumen yang diterbitkan sebagai akibat dari adanya perbuatan melanggar hukum termasuk dokumen semua Akta Jual Beli berkaitan dengan objek tanahnya sengketa dan sertifikat Hak Milik Nomor 02087/ Kambu Tahun 2001 tanggal 29 Januari 2001 atas nama pemegang hak terakhir Anis Rohayati Ahli Madya, Surat Ukur No.88/Kambu/2000 tanggal 26 Oktober 2000, haruslah dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, maka alasan sebagaimana poin 5 petitum Gugatan Penggugat, dapat

Hal.56 dari 60 Putusan Perkara Perdata Nomor 95/Pdt.G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikabulkan dengan perubahan redaksi sebagaimana disebutkan dalam amar putusan di bawah ini;

Menimbang, bahwa tentang petitum poin 6 sebagaimana termuat dalam Gugatan Penggugat, oleh karena telah terbukti kalau Penggugat adalah pemilik yang sah atas objek tanah yang disengketakan sebagaimana telah dipertimbangkan di atas dan pada kenyataannya tanah objek sengketa dimiliki oleh Tergugat dan dikuasai oleh Turut Tergugat II atau pun pihak lain, sehingga tidak mungkin bagi Penggugat untuk mempergunakan tanah objek sengketa secara aman, bebas dan leluasa, maka terhadap permohonan Pemohon sebagaimana petitum poin 6 patut untuk dikabulkan dengan perubahan redaksi sebagaimana disebutkan pada amar putusan di bawah;

Menimbang, bahwa tentang petitum poin 7 sebagaimana termuat dalam Gugatan Penggugat, oleh karena telah terbukti kalau Penggugat adalah pemilik yang sah atas objek tanah yang disengketakan sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, maka alasan sebagaimana poin 7 petitum Gugatan Penggugat, meskipun dapat dikabulkan akan tetapi tidak perlu dicantumkan dalam amar putusan oleh karena sudah menjadi kewajiban bagi para pihak untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan;

Menimbang, bahwa tentang petitum poin 8 sebagaimana termuat dalam Gugatan Penggugat, oleh karena Penggugat berhasil membuktikan gugatannya dan pihak Tergugat maupun para Turut Tergugat adalah pihak yang kalah dalam perkara ini, sehingga terhadap Tergugat dan para Turut Tergugat patut dihukum untuk membayar biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini secara tanggung renteng, sehingga terhadap petitum poin 8 patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan di atas maka terhadap Gugatan Penggugat sebagaimana petitum pada poin 1 dikabulkan untuk sebahagian;

Memperhatikan KUH Perdata (BW), RBg/HIR, Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman serta Undang-undang Nomor 49 tahun 2009 tentang perubahan kedua dari Undang-Undang Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum, Perma No 7 Tahun 2022 tentang perubahan Atas Perma Nomor 1 tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik, serta peraturan tata perundang-undangan lain yang berhubungan dengan perkara ini;

Hal.57 dari 60 Putusan Perkara Perdata Nomor 95/Pdt.G/2023/PN Kdi



MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat dan para Turut Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 02087/ Kambu Tahun 2001 tanggal 29 Januari 2001 atas nama pemegang hak terakhir Anis Rohayati Ahli Madya, Surat Ukur No.88/Kambu/2000 tanggal 26 Oktober 2000, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
3. Menyatakan objek sengketa seluas 2.452m² (dua ribu empat ratus lima puluh dua meter persegi), yang terletak dahulu Kelurahan Kambu, Kecamatan Poasia, Kota Kendari, Propinsi Sulawesi Tenggara, saat ini setelah terjadi pemekaran wilayah berubah menjadi Kelurahan Kambu, Kecamatan Kambu, Kota Kendari, Propinsi Sulawesi Tenggara, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara dahulu berbatasan dengan Haris Moko saat ini SHM atas nama Robani di kuasai oleh Tergugat I;
 - Sebelah Timur dahulu berbatasan Lorong/akses jalan saat ini di kuasai oleh Hotel Kubah 9/ Turut Tergugat II (Perkara Nomor 77/Pdt.G/2023/PN Kdi);
 - Sebelah Selatan dahulu berbatasan dengan tanah milik Muba Nur, saat ini berbatasan dengan Lorong atau Bahaludin, S.E.;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Sungai atau Kali Wanggu).Adalah objek tanah yang sah milik Penggugat berdasarkan Surat Pembelian tertanggal 12 Agustus 1994.
4. Menyatakan perbuatan Tergugat yang memiliki selanjutnya bekerjasama dengan Tergugat II sehingga KH. Ust. Ahmad Hasta Fariza ataupun Hotel Kubah 9 menguasai, sedang melaksanakan kegiatan membangun satu buah bangunan di atas objek tanah sengketa, dan Turut Tergugat I telah menerbitkan Sertifikat dengan Hak Milik atas objek sengketa tanpa ijin dan sepengetahuan Penggugat adalah Perbuatan Melanggar Hukum;
5. Menyatakan segala surat atau dokumen yang diterbitkan sebagai akibat adanya perbuatan melanggar hukum atas objek tanah sengketa termasuk Akta Jual Beli Nomor 1655/ 2017 tanggal 13 September

Hal.58 dari 60 Putusan Perkara Perdata Nomor 95/Pdt.G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2017 adalah surat atau dokumen yang tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

6. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat II, atau siapa pun yang mendapatkan hak dari padanya untuk keluar dari objek sengketa dan menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa ada beban tanggungan apapun di atasnya, apabila perlu dengan menggunakan bantuan pihak keamanan Negara;
7. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp1.699.000,00 (satu juta enam ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah);
8. Menolak Gugatan Penggugat selain dan selebihnya.

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari, pada hari Kamis, tanggal 9 November 2023, oleh kami Dr. I Made Sukanada, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Frans W.S. Pangemanan, S.H., M.H., dan Harwansah, S.H., M.H., masing-masing selaku Hakim Anggota, putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh hakim ketua didampingi Frans W.S. Pangemanan, S.H., M.H., dan Wahyu Bintoro, S.H., sebagai hakim-hakim anggota, pada hari Kamis, tanggal 23 November 2023 dengan dihadiri oleh Erni Wahid, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-Hakim Anggota :

Ketua Majelis,

1. Frans W.S. Pangemanan, S.H., DR. I Made Sukanada, S.H., M.H.
M.H.

2. Wahyu Bintoro, S.H.

Penitera Pengganti

Erni Wahid, S.H.

Hal.59 dari 60 Putusan Perkara Perdata Nomor 95/Pdt.G/2023/PN Kdi



Perincian Biaya :

1. Biaya Pendaftaran	:	Rp30.000,00
2. Biaya ATK	:	Rp 75.000,00
3. Biaya Relas Pemanggilan	:	Rp184.500,00
4. Biaya PNBP Panggil	:	Rp 30.000,00
5. Biaya Sumpah	:	Rp 80.000,00
6. Biaya PS	:	Rp 1.270.000,00
7. PNBP PS	:	Rp. 10.000,00
8. Biaya Materai Putusan	:	Rp10.000,00
9. Biaya Redaks Redaksi	:	<u>Rp10.000,00</u>
J U M L A H		Rp1.699.000,00

(satujutaenam ratus Sembilan puuh Sembilan riburupiah)