



P U T U S A N
Nomor 98/Pdt.G/2022/PN Kdi.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Kendari yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

ANDI SALEH LATIF, Pekerjaan Pensiunan Pegawai Negeri Sipil beralamat di Jalan Sam Ratulangi No. 157 Kelurahan Korumba Kecamatan Mandoga Kota Kendari, selanjutnya disebut sebagai ----- **Penggugat**;

Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 21 Agustus 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari Register Nomor: 341/Pdt/2022/PN Kdi., tertanggal 20 September 2022, diwakili oleh kuasanya yakni:

1. **Dr. Abdul Rahman, S.H., M.H.;**
2. **Dodi, S.H.;**
3. **Hidayatullah, S.H.;**
4. **Laode Ngkamoni, S.H.;**
5. **Muhammad Irwan, S.H.;**
6. **Iman Wijaya, S.H.;**

Kesemuanya adalah Advokat dan Penasihat Hukum yang beralamat di Jalan D.I. Panjaitan Kelurahan Baruga Kecamatan Baruga Kota Kendari, selanjutnya disebut sebagai ----- **Kuasa Hukum Penggugat**;

L a w a n

NUR ALAM, Pekerjaan Swasta beralamat di BTN Bukit Cempaka Jalan Balai Kelurahan RW 010/ RT 005 Kelurahan Lepo-Lepo Kecamatan Baruga Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara, selanjutnya disebut sebagai ----- **Tergugat**;

Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 September 2022 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari Register Nomor: 340/Pdt//2022/PN Kdi., tertanggal 20 September 2022, memberikan kuasa kepada:



1. **Hendro Kusuma Jaya, S.H., M.Kn.;**
2. **Marsudin, S.H.;**
3. **Sadam Husain, S.H., M.H.;**

Kesemuanya adalah Advokat/Pengacara/Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "Hendro Kusuma Jaya & Associates", yang beralamat di Jalan Lawata Nomor 92 Ruko Lantai 2 (dua) Kelurahan Mandonga Kecamatan Mandonga Kota Kendari, selanjutnya disebut sebagai ----- **Kuasa Hukum Tergugat;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah mendengar keterangan para pihak yang berperkara;

Telah membaca bukti-bukti surat serta mendengar keterangan saksi-saksi dari pihak Penggugat maupun Tergugat yang diajukan di muka persidangan;

Telah memperhatikan segala sesuatunya selama pemeriksaan di persidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Kuasa Hukumnya dalam Surat Gugatannya tertanggal 13 September 2022 yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari tanggal 13 September 2022 dengan register perkara Nomor: 98/Pdt.G/2022/PN Kdi., telah mengajukan gugatan kepada Tergugat sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah seluas 13.500 m² T (*Tiga belas ribu lima ratus meter persegi*) terletak di Kelurahan Lalolara Kecamatan Kambu Kota Kendari berdasarkan bukti surat pernyataan penguasaan Fisik bidang tanah Nomor: 593.3/19/IV/2007 tanggal 15 April 2007, dengan batas-batas sebagai berikut:
Sebelah Utara berbatasan : Kali wanggu
Sebelah Selatan berbatasan : DG Hasan
Sebelah Utara berbatasan : Jalan
Sebelah Utara berbatasan : Kali wanggu
2. Bahwa tanah tersebut memperolehnya dengan cara membeli dari sdr Budula tanggal 15 Juni 1983 seharga Rp.400.000 (*empat ratus ribu rupiah*) kemudian penggugat menggarap secara terus menerus dengan membuat empang sampai tahun 2014 yang selanjutnya Penggugat membersihkan dan memagari tanah tersebut;



3. Bahwa pada tahun 2012 penggugat pernah bermohon untuk dilakukan pengukuran oleh Kantor Pertanahan Kota Kendari sehingga terbit surat Ukur Nomor 93/lalolara,2012 tanggal 9 Agustus 2012;
4. Bahwa pada tahun 2022 Penggugat hendak menindaklanjuti untuk pengurusan sertifikat di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Kendari, ternyata ada surat pemblokiran dari Tergugat melalui kuasa hukumnya yang diperlihatkan oleh Pegawai Badan pertanahan Nasional Kota Kendari, akhirnya penggugat melapor ke Kantor Kelurahan Lalolara untuk dilakukan pemanggilan kepada dengan Tergugat untuk mengetahui apa bukti kepemilikannya sehingga melakukan permohonan blokir di Badan pertanahan Nasional Kota Kendari atas tanah tersebut dan oleh Kelurahan Lalolara pengaduan penggugat dilimpahkan ke Kecamatan yang pada akhirnya terjadi pertemuan yang hasilnya masing-masing penggugat dan tergugat mempertahankan bukti-bukti kepemilikan, dan disarankan untuk turun lapangan dengan menunjukan lokasi tanah yang dimaksud, tapi Tergugat tidak hadir, sementara penggugat hadir bersama aparat kelurahan;
5. Bahwa oleh karena tidak ada kepastian hukum tentang status kepemilikan tanah penggugat, sehingga Penggugat menempuh jalur hukum dengan mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Kendari;
6. Bahwa perbuatan Tergugat yang melakukan klaim kepemilikan tanah dengan melakukan pemblokiran untuk permohonan Sertifikat Hak Milik yang diajukan penggugat dan upaya-upaya lainnya yang termasuk memasang tulisan/pengumuman di atas tanah penggugat yang menjadi obyek sengketa saat ini adalah perbuatan melawan hukum (*onrecht matige daad*) yang merugikan penggugat;
7. Bahwa oleh karena tanah milik Penggugat adalah diperoleh secara sah, maka siapa saja yang telah menguasai dan mendapatkan manfaat atas tanah penggugat untuk segera mengosongkan dan menyerahkan tanah penggugat dalam keadaan kosong tanpa syarat dan beban apapun juga, dan jika perlu dengan menggunakan aparat penegak hukum;
8. Bahwa oleh karena tanah objek sengketa adalah milik sah Penggugat dan kepemilikan Tergugat didasarkan atas perbuatan melawan hukum maka patut dinyatakan segala transaksi jual beli atau peralihan hak atas tanah objek sengketa serta bukti-bukti kepemilikan lainnya atas nama Tergugat



adalah mengandung cacat yuridis, tidak berkekuatan hukum oleh karenanya menjadi batal demi hukum;

9. Bahwa sebelum penggugat menempuh upaya hukum keperdataan di Pengadilan Negeri Kendari, Penggugat telah melakukan upaya mediasi kepada Tergugat, namun tidak ada solusi untuk penyelesaian masalah, sehingga upaya hukum perdata yang Penggugat tempuh untuk mencari keadilan dan kepastian hukum;

Berdasarkan uraian posita gugatan di atas, Penggugat mohon kepada majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

Primair

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah tanah seluas 13.500 m2 (*Tiga belas ribu lima ratus meter persegi*) terletak di Kelurahan Lalolara Kecamatan Kambu Kota Kendari dengan bukti surat pernyataan penguasaan Fisik bidang tanah Nomor: 593.3/19/IV/2007 tanggal 15 April 2007, dengan batas-batas sebagai berikut:
Sebelah utara berbatasan : Kali wangu
Sebelah Selatan berbatasan : DG Hasan
Sebelah utara berbatasan : Jalan
Sebelah utara berbatasan : Kali wangu
3. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat yang melakukan klaim kepemilikan tanah dengan melakukan pemblokiran untuk permohonan Sertifikat Hak Milik yang diajukan penggugat dan upaya-upaya lainnya yang termasuk memasang tulisan/pengumuman di atas tanah penggugat yang menjadi obyek sengketa saat ini adalah perbuatan melawan hukum (*onrecht matige daad*) yang merugikan penggugat;
4. Menyatakan bahwa segala transaksi jual beli atau peralihan hak atas tanah objek sengketa serta bukti-bukti kepemilikan lainnya atas nama Tergugat adalah mengandung cacat yuridis, tidak berkekuatan hukum oleh karenanya menjadi batal demi hukum;
5. Menghukum Tergugat membayar seluruhnya biaya yang timbul dalam perkara;



Subsida

Atau; Jika Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat dan Tergugat masing-masing hadir Kuasa Hukumnya;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 06 Oktober 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat melalui Kuasa Hukumnya menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Jawabannya tertanggal 21 Oktober 2022 sebagai berikut:

A. Dalam Eksepsi

1. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

Bahwa di dalam gugatan Penggugat hanya memasukkan Tergugat sebagai pihak yang digugat, padahal objek sengketa adalah tanah warisan milik almarhum orang tua Tergugat yang bernama Alm. Anas Yusuf, dan sampai sekarang objek sengketa dikuasai oleh Tergugat dan saudara kandungnya yaitu Rahmatia, Arwati, Tovan Kasver, Ayutra, Hanisa, dan Fitriyani, selaku ahli waris yang sah Alm. Anas Yusuf;



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

B. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat kecuali dalil-dalil yang diakui dengan tegas kebenarannya oleh Para Tergugat;
2. Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh Tergugat dalam Eksepsi di atas mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan (integral) dengan dalil-dalil dalam pokok perkara;
3. Bahwa tidak benar dalil Penggugat sebagaimana yang didalilkan pada posita gugatan nomor 1, tetapi yang sebenarnya adalah tanah obyek sengketa milik Tergugat dan saudara-saudara Tergugat yang diperoleh sebagai tanah warisan dari almarhum orang tuanya Alm. Anas Yusuf;
4. Bahwa sejak tahun 1977 Alm. Anas Yusuf telah mengolah dan menguasai sebidang tanah seluas $\pm 20.000 \text{ m}^2$ (dua puluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Lalolara Kecamatan Kambu Kota Kendari, tetapi oleh karena faktor alam dan terkena pekerjaan tanggul sungai sehingga mempengaruhi bentuk fisik tanah dengan luas tanah sekarang yang tersisa seluas $\pm 16.775 \text{ m}^2$, - (enam belas ribu tujuh ratus tujuh puluh lima meter persegi), kemudian sampai sekarang tanah tersebut masih dikuasai serta diolah oleh Tergugat beserta saudara-saudaranya selaku keturunan/ahli waris dari Alm. Anas Yusuf;
5. Bahwa sejak Alm Anas Yusuf menguasai dan mengolah tanah miliknya yang sekarang penguasaannya diteruskan oleh Tergugat dan saudara-saudaranya, tanah tersebut tidak pernah dijual, tidak pernah dialihkan atau dipindahtangankan, dan tidak pernah dijaminan kepada pihak manapun;
6. Bahwa tidak benar dalil Penggugat sebagaimana yang didalilkan pada posita gugatan nomor 2, justru sesungguhnya Penggugat membeli tanah objek sengketa dari orang yang salah dan tidak memiliki hak diatas Objek Sengketa sebab Budula tidak pernah menguasai dan memiliki Objek Sengketa;
7. Bahwa pengurusan penerbitan Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat pada kantor Badan Pertanahan Nasional Kendari tidak berdasar, sebab Penggugat tidak memiliki hak atas Objek Sengketa maka sudah



sepatutnya Tergugat mengajukan pemblokiran atas pengurusan penerbitan Sertifikat Hak Milik Penggugat pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Kendari;

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

I. Dalam Eksepsi:

1. Menerima seluruh Eksepsi Tergugat
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;

II. Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat bukanlah Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan tanah obyek sengketa bukanlah milik Penggugat;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

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

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat tersebut, pihak Penggugat telah mengajukan Replik secara elektronik tertanggal 28 Oktober 2022 dan pihak Tergugat telah mengajukan Duplik secara elektronik tertanggal 04 Nopember 2022, dan untuk meringkas uraian putusan ini, maka Replik dari Penggugat serta Duplik dari Tergugat dianggap telah termuat dalam putusan ini sebagai satu kesatuan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah Nomor: 593/19/IV/2007, tertanggal 15 April 2007, diberi tanda ----- (P – 1);
2. Fotokopi Kwitansi pembayaran sebidang tanah tertanggal 15 Juni 1983, diberi tanda ----- (P – 2);
3. Fotokopi Surat Ukur Nomor: 93/Lalolara/2012, tertanggal 09 Agustus 2012, diberi tanda ----- (P – 3);
4. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2022, Nop. 74.71.780.002.004-1874.0 atas nama wajib pajak Andi



- Saleh Latif dan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) atas nama wajib pajak Andi Saleh Latif tertanggal 30 September 2022, diberi tanda ----- (P – 4);
5. Fotokopi Surat Pernyataan dari Mandari (Mantan Lurah Lepo-Lepo) tertanggal 15 Oktober 2013, diberi tanda ----- (P – 5);
 6. Fotokopi Kwitansi panjar pembuatan parit/selokan tertanggal 10 September 2002, diberi tanda ----- (P – 6);
 7. Fotokopi Surat Keterangan Bukti Pengolahan dan Pemilikan Tanah Nomor: 03/DL/X/1973 dari Pemerintah Kota Administratif Kendari Kecamatan Mandonga Desa Lepo-Lepo, tertanggal 22 Oktober 1973, diberi tanda ----- (P – 7);
 8. Fotokopi Surat Pernyataan dari H. Andi Sulaeman, S.Pd, tertanggal 30 Januari 2023, diberi tanda ----- (P – 8);

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut di atas telah dicocokkan di depan Persidangan ternyata sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P – 3 dan P – 7 tidak diperlihatkan aslinya dan merupakan fotokopi dari fotokopi, bukti surat tersebut telah dibubuhi materai secukupnya, sehingga telah memenuhi syarat untuk dipertimbangkan sebagai alat bukti;

Menimbang, bahwa selanjutnya selain dari bukti-bukti surat tersebut Kuasa Hukum Penggugat telah pula mengajukan saksi-saksi yang masing-masing memberikan keterangan di bawah sumpah yaitu:

1. Saksi **Udin**, menerangkan:
 - Bahwa, saksi mengerti dimintai keterangan sehubungan dengan masalah/sengketa tanah antara Penggugat dengan Tergugat;
 - Bahwa, tanah yang disengketakan tersebut terletak di Lorong Pelangi Kelurahan Lalolara Kecamatan Kambu Kota Kendari yang luasnya sekitar 13.500 M² (tiga belas ribu lima ratus meter persegi);
 - Bahwa, batas-batas tanah obyek sengketa adalah pada sebelah:
 - Utara dengan Kali Wanggu;
 - Timur dengan Jalan;
 - Selatan dengan Tanah Darise/Dg. Hasan;
 - Barat dengan Kali Wanggu;
 - Bahwa, sepengetahuan saksi tanah obyek sengketa adalah milik Penggugat yang diperoleh dengan cara membeli dari Budula yaitu pada tahun 1983;



- Bahwa, saksi mengetahui hal tersebut karena saksi tinggal di dekat tanah sengketa;
- Bahwa, saksi pernah melihat Penggugat Andi Saleh Latief menggarap tanah obyek sengketa tersebut namun saksi tidak pernah melihat Anas Yusuf menggarap tanah tersebut;
- Bahwa, saksi mengetahui hal tersebut karena saksi pernah ikut menggarap tanah obyek sengketa atas permintaan dari Penggugat;
- Bahwa, sepengetahuan saksi pada tahun 1980-an tanah tersebut berbentuk hutan dan pohon nipa, dimana tanah yang dikuasai Penggugat ada rawa dan sebagian kering;
- Bahwa, sepengetahuan saksi, tanah di sekitar obyek sengketa dikuasai oleh Darise dan tidak ada lagi orang lain yang menguasai;
- Bahwa, saksi mulai bekerja di tanah sengketa adalah sekitar tahun 1965 sampai dengan tahun 1970, dimana saat itu saksi menanam pohon pisang dan ubi, sedangkan pohon kelapa ditanam oleh Darise;

2. Saksi **Jeniati**, menerangkan:

- Bahwa, saksi mengerti dimintai keterangan sehubungan dengan masalah/sengketa tanah antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa, tanah yang disengketakan tersebut terletak di Lorong Pelangi Kelurahan Lalolara Kecamatan Kambu Kota Kendari;
- Bahwa, batas-batas tanah obyek sengketa adalah pada sebelah:
 - Utara dengan Kali Wanggu;
 - Timur dengan Jalan;
 - Selatan dengan Tanah Dg. Hasan;
 - Barat dengan Kali Wanggu;
- Bahwa, sepengetahuan saksi tanah obyek sengketa adalah milik Penggugat yang diperoleh dengan cara membeli dari Budula yaitu pada tahun 1982;
- Bahwa, saksi mengetahui hal tersebut karena saksi tinggal di dekat tanah sengketa;
- Bahwa, saksi pernah melihat Penggugat Andi Saleh Latief menggarap tanah obyek sengketa tersebut namun saksi tidak pernah melihat Anas Yusuf menggarap tanah tersebut;
- Bahwa, saksi mengenal lelaki Darise karena Darise adalah orang tua saksi;



- Bahwa, Darise dulunya memiliki tanah di sekitar atau berbatasan dengan tanah obyek sengketa namun tanah tersebut sudah dijual kepada Dg. Hasan, namun saksi lupa tahun berapa Darise mengalihkan tanah tersebut kepada Dg. Hasan;
- Bahwa, sepengetahuan saksi, tanah obyek sengketa dikuasai oleh Penggugat sudah lama, sudah sekitar 40 (empat puluh) tahun lamanya;
- Bahwa, saksi masih sering melihat tanah obyek sengketa dan terakhir saksi melihat masih ada pohon kelapa di obyek sengketa tersebut;

3. Saksi **Jafar**, menerangkan:

- Bahwa, saksi mengerti dimintai keterangan sehubungan dengan masalah/sengketa tanah antara Penggugat dengan Tergugat dimana saksi mengetahui hal tersebut pada saat saksi menjabat sebagai Kepala Kelurahan Lalolara yaitu sekitar tahun 2006;
- Bahwa, tanah yang disengketakan tersebut terletak di Lorong Pelangi Kelurahan Lalolara Kecamatan Kambu Kota Kendari yang luasnya sekitar 13.500 M² (tiga belas ribu lima ratus meter persegi);
- Bahwa, saksi tidak mengetahui batas-batas dari tanah obyek sengketa;
- Bahwa, sepengetahuan saksi tanah obyek sengketa adalah milik Penggugat yang dikuasainya sejak tahun 1983;
- Bahwa, pada tahun 2006 saat saksi menjabat sebagai Kepala Kelurahan Lalolara, kondisi tanah obyek sengketa tersebut masih berupa lokasi empang;
- Bahwa, pada saat saksi menjabat sebagai Kepala Kelurahan Lalolara pernah ada surat yang saksi keluarkan yaitu surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah yang dimintakan oleh Andi Saleh Latief (Penggugat), dimana sebelum mengeluarkan surat pernyataan tersebut, saksi pernah turun ke lapangan melihat lokasi tanah yang dimaksud;
- Bahwa, saksi menjabat sebagai Kepala Kelurahan Lalolara sampai dengan tahun 2010;
- Bahwa, sepengetahuan saksi, Kelurahan Lalolara pernah dimekarkan menjadi Kelurahan Kambu;

4. Saksi **Tohamba, S.E.**, menerangkan:

- Bahwa, saksi mengerti dimintai keterangan sehubungan dengan masalah/sengketa tanah antara Penggugat dengan Tergugat;



- Bahwa, tanah yang disengketakan tersebut terletak di Lorong Pelangi Kelurahan Lalolara Kecamatan Kambu Kota Kendari yang luasnya saksi tidak ketahui;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui batas-batas tanah obyek sengketa;
- Bahwa, sepengetahuan saksi tanah obyek sengketa adalah milik Penggugat karena Penggugat yang menyuruh orang untuk mengerjakan tanah tersebut, dimana orang yang disuruh oleh Penggugat itu tinggal di rumah saksi yang letaknya tidak jauh dari tanah obyek sengketa;
- Bahwa, saksi tinggal di dekat tanah obyek sengketa sejak tahun 1984, dimana pada tahun itu tanah obyek sengketa masih berbentuk empang dan untuk bisa ke tanah obyek sengketa belum ada jalan tapi harus menggunakan perahu;
- Bahwa, saksi tidak pernah melihat Penggugat Andi Saleh Latief menggarap tanah obyek sengketa tersebut namun saksi tahu kalau Penggugat menyuruh dan menggaji orang lain untuk mengerjakan tanah tersebut;
- Bahwa, saksi pernah menjabat sebagai Ketua RW pada tahun 2011;

5. Saksi **Mulo Laende**, menerangkan:

- Bahwa, saksi mengerti dimintai keterangan sehubungan dengan masalah/sengketa tanah antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa, tanah yang disengketakan tersebut terletak di Lorong Pelangi Kelurahan Lalolara Kecamatan Kambu Kota Kendari yang luasnya saksi tidak tahu;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui dengan jelas batas-batas tanah obyek sengketa namun sepengetahuan saksi, letak tanah obyek sengketa berbatas dengan Kali Wanggu di 3 (tiga) arah mata angin;
- Bahwa, sepengetahuan saksi, tanah obyek sengketa adalah milik Penggugat yang diperoleh dengan cara membeli dari Budula yaitu pada tahun 1983;
- Bahwa, saksi mengetahui hal tersebut karena saksi diceritakan oleh Budula namun saksi tidak mengetahui berapa harga tanah tersebut;
- Bahwa, saksi pernah ke tanah obyek sengketa, dulunya tidak ada jalan, sehingga untuk ke tanah obyek sengketa harus menggunakan perahu, namun sekarang sudah ada jalan;



- Bahwa, saksi sering ke tanah obyek sengketa karena saksi membuat atap rumbia;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi tersebut masing-masing pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat guna menyanggah gugatan Penggugat tersebut, melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan surat bukti berupa:

1. Fotokopi Surat Keterangan Kematian dari Kelurahan Lepo-Lepo Nomor: 474.3/14/KEL.LP/VIII/2020, tertanggal 12 Agustus 2020, diberi tanda (T – 1);
2. Fotokopi Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 12 Agustus 2020, diberi tanda ----- (T – 2);
3. Fotokopi Surat Izin Mengolah Tanah Negara dari Kepala Desa/Lingkungan Lepo-Lepo, tertanggal 04 Juli 1977, diberi tanda ----- (T – 3);
4. Fotokopi Surat Keterangan dari Kepala Desa/Lurah Lepo-Lepo Nomor: 3/100/KL/II/1986, tertanggal Pebruari 1986, diberi tanda ----- (T – 4);
5. Fotokopi Laporan Kehilangan Barang Nomor: LKB/408/V/2021/SPKT POLDA SULTRA, tertanggal 24 Mei 2021, diberi tanda ----- (T – 5);
6. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1982 atas nama wajib pajak Anas Yusuf, diberi tanda ----- (T – 6);
7. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1990 atas nama wajib pajak Anas Yusuf, diberi tanda ----- (T – 7);
8. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1991 atas nama wajib pajak Anas Yusup, diberi tanda ----- (T – 8);
9. Fotokopi Kalender tahun 2007, diberi tanda ----- (T – 9);
10. Fotokopi Surat Pengaduan tentang dugaan Tindak Pidana Pemalsuan Surat, Nomor: B/99/I/2023/Satreskrim, tertanggal 18 Januari 2023, diberi tanda ----
----- (T – 10);
11. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 7471030912590001 atas nama Muh. Albert, diberi tanda ----- (T – 11);
12. Fotokopi Surat Pernyataan dari Malik Imran, tertanggal 30 Januari 2023, diberi tanda ----- (T – 12);
13. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 7471092709380001 atas nama Mandari, diberi tanda ----- (T – 13)

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut di atas telah dicocokkan di depan Persidangan ternyata sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T – 4, T – 9, T – 10, T – 11 dan T – 13 tidak diperlihatkan aslinya dan merupakan fotokopi dari



fotokopi, bukti surat tersebut telah dibubuhi materai secukupnya, sehingga telah memenuhi syarat untuk dipertimbangkan sebagai alat bukti;

Menimbang, bahwa selanjutnya selain dari bukti-bukti surat tersebut Kuasa Hukum Tergugat telah pula mengajukan saksi-saksi yang masing-masing memberikan keterangan di bawah sumpah yaitu:

1. Saksi **Andi Sulaeman Subaide**, menerangkan:

- Bahwa, saksi mengerti dimintai keterangan sehubungan dengan masalah/sengketa tanah antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa, tanah yang disengketakan tersebut terletak di Lorong Pelangi Kelurahan Lalolara Kecamatan Kambu Kota Kendari;
- Bahwa, saksi mengetahui tanah obyek sengketa karena saksi memiliki tanah yang berbatasan dengan tanah obyek sengketa;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui luas dan batas-batas yang jelas dari tanah obyek sengketa;
- Bahwa, sepengetahuan saksi, selain tanah obyek sengketa yang berbatasan dengan tanah milik saksi ada juga tanah milik Darise;
- Bahwa, pernah mendengar nama Budula namun saksi tidak pernah melihat atau bertemu langsung;
- Bahwa, saksi kenal dengan Anas Yusuf namun saksi tidak pernah melihat Anas Yusuf menggarap langsung tanah obyek sengketa, yang saksi ketahui Anas Yusuf menyuruh orang lain untuk menggarap tanah tersebut;
- Bahwa, sepengetahuan saksi, Anas Yusuf memiliki surat atas tanah tersebut yaitu Surat Izin Mengelolah Tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Lingkungan Lepo-Lepo dan mengetahui Kepala Wilayah Kecamatan Mandonga;

2. Saksi **Awaluddin**, menerangkan:

- Bahwa, saksi mengerti dimintai keterangan sehubungan dengan masalah/sengketa tanah antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa, tanah yang disengketakan tersebut terletak di Lorong Pelangi Kelurahan Lalolara Kecamatan Kambu Kota Kendari;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui luas dan batas-batas dari tanah obyek sengketa;



- Bahwa, sepengetahuan saksi, tanah obyek sengketa adalah milik Penggugat yang diperoleh dengan cara membeli dari Budula yaitu pada tahun 1983;
- Bahwa, saksi adalah pensiunan Pegawai Badan Petanahan Nasional Kendari, dimana saksi diangkat menjadi Pegawai Negeri Sipil Badan Pertanahan Nasional pada bulan Maret 1983;
- Bahwa, saksi kenal dengan Budula dan saksi pernah melihat bukti surat yang dimiliki Budula yaitu pada tahun 1977;
- Bahwa, yang menandatangani Surat Keterangan Bukti Pengolahan Tanah dan Pemilikan Tanah yang dimiliki Budula adalah Kepala Desa Lepo-Lepo;
- Bahwa, keadaan dan kondisi tanah tersebut pada tahun 1983 masih kondisi rawa dan yang tumbuh pohon nipa dan dikerja untuk dijadikan empang;

3. Saksi **Muh. Albert**, menerangkan:

- Bahwa, saksi mengerti dimintai keterangan sehubungan dengan masalah/sengketa tanah antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa, tanah yang disengketakan tersebut terletak di Lorong Pelangi Kelurahan Lalolara Kecamatan Kambu Kota Kendari;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui luas dan batas-batas dari tanah obyek sengketa;
- Bahwa, sepengetahuan saksi tanah obyek sengketa adalah milik Anas Yusuf karena yang mengelolah tanah tersebut adalah Anas Yusuf;
- Bahwa, saksi mengetahui hal tersebut karena saksi pernah mengerjakan tanah obyek sengketa atas suruhan atau perintah dari Anas Yusuf;
- Bahwa, saksi mengerjakan tanah obyek sengketa pada saat itu karena Anas Yusuf yang merintis lokasi tersebut dimana saksi diberi gaji oleh Anas Yusuf;
- Bahwa, saat saksi mengerjakan tanah obyek sengketa tersebut yaitu pada sekitar tahun 1997, belum ada jalan untuk menuju kesana, untuk bisa ke tanah tersebut harus menggunakan perahu;
- Bahwa, saksi mengerjakan pekerjaan membabat pohon di tanah obyek sengketa;



- Bahwa, sepengetahuan saksi pada saat saksi mengerjakan tanah obyek sengketa tersebut masih berbentuk hutan dan pohon nipa;
 - 4. Saksi **Sanusi**, menerangkan:
 - Bahwa, saksi mengerti dimintai keterangan sehubungan dengan masalah/sengketa tanah antara Penggugat dengan Tergugat;
 - Bahwa, tanah yang disengketakan tersebut terletak di Lorong Pelangi Kelurahan Lalolara Kecamatan Kambu Kota Kendari;
 - Bahwa, saksi tidak mengetahui luas dan batas-batas dari tanah obyek sengketa;
 - Bahwa, sepengetahuan saksi tanah obyek sengketa adalah milik Anas Yusuf karena yang mengelolah tanah tersebut adalah Anas Yusuf;
 - Bahwa, saksi mengetahui hal tersebut karena saksi pernah mengerjakan tanah obyek sengketa atas suruhan atau perintah dari Anas Yusuf;
 - Bahwa, saksi mengerjakan tanah obyek sengketa pada saat itu karena Anas Yusuf yang merintis lokasi tersebut dimana saksi diberi gaji oleh Anas Yusuf berupa uang, beras dan sembako;
 - Bahwa, saat saksi mengerjakan tanah obyek sengketa tersebut yaitu pada sekitar tahun 1997, belum ada jalan untuk menuju kesana, untuk bisa ke tanah tersebut harus menggunakan perahu;
 - Bahwa, saksi mengerjakan pekerjaan membabat pohon di tanah obyek sengketa;
 - Bahwa, saksi bekerja di tanah obyek sengketa pada saat itu bersama-sama dengan saksi Muh. Albert;
 - Bahwa, sepengetahuan saksi pada saat saksi mengerjakan tanah obyek sengketa tersebut masih berbentuk hutan dan pohon nipa;
- Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi tersebut masing-masing pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa terhadap objek sengketa, Majelis Hakim telah mengadakan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 16 Desember 2022, atas tanah obyek sengketa yang terletak di Lorong Pelangi Kelurahan Lalolara Kecamatan Kambu Kota Kendari yang hasil-hasilnya adalah sebagaimana termuat lengkap dalam berita acara persidangan beserta lampiran gambar objek sengketa;



Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat masing-masing melalui Kuasa Hukumnya mengajukan kesimpulan secara elektronik tertanggal 09 Pebruari 2023;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengutip segala sesuatu yang tercantum dalam Berita Acara Persidangan untuk singkatnya dianggap turut dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak tidak mengajukan sesuatu lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa Tergugat selain menyangkal kebenaran gugatan Penggugat, juga mengajukan Eksepsi sebagaimana diuraikan tersebut di atas, maka Eksepsi tersebut harus diputus terlebih dahulu;

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Tergugat telah mengajukan eksepsi-eksepsi dalam jawabannya tertanggal 21 Oktober 2022, yang pada pokoknya menyatakan:

1. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

Bahwa di dalam gugatan Penggugat hanya memasukkan Tergugat sebagai pihak yang digugat, padahal objek sengketa adalah tanah warisan milik almarhum orang tua Tergugat yang bernama Alm. Anas Yusuf, dan sampai sekarang objek sengketa dikuasai oleh Tergugat dan saudara kandungnya yaitu Rahmatia, Arwati, Tovan Kasver, Ayutra, Hanisa, dan Fitriyani, selaku ahli waris yang sah Alm. Anas Yusuf;

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

Menimbang, bahwa atas eksepsi dari Kuasa Hukum Tergugat tersebut, Kuasa Hukum Penggugat telah menanggapi dalam repliknya dan Kuasa Hukum Tergugat menanggapi pula dalam dupliknya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati isi eksepsi dari Kuasa Hukum Tergugat tersebut, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa



materi eksepsi bukan merupakan eksepsi mengenai Kewenangan Relatif Pengadilan Negeri dan/atau mengenai Kewenangan Absolut Pengadilan untuk memeriksa dan mengadili suatu perkara, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 161 RBg, oleh karenanya eksepsi tersebut harus diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara dalam putusan akhir;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi Kuasa Hukum Tergugat tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap alasan eksepsi poin 1 (satu) yang menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak memasukkan saudara kandung Penggugat atau anak-anak dari Alm. Anas Yusuf yang lain yaitu: Rahmatia, Arwati, Tovan Kasver, Ayutra, Hanisa dan Fitriyani, selaku ahli waris yang sah dari Alm. Anas Yusuf, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa masuknya seseorang atau beberapa orang/subyek hukum selaku Pihak dalam suatu gugatan haruslah didasarkan pada adanya hubungan antara subyek hukum dengan pokok persengketaan di antara subyek hukum tersebut, dimana setelah Majelis Hakim mempelajari berkas perkara *a quo*, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa tindakan Penggugat dengan tidak menarik Rahmatia, Arwati, Tovan Kasver, Ayutra, Hanisa dan Fitriyani, selaku ahli waris yang sah dari Alm. Anas Yusuf, dalam perkara ini tidaklah menyebabkan gugatan menjadi kurang pihak oleh karena tidak ditariknya pihak Rahmatia, Arwati, Tovan Kasver, Ayutra, Hanisa dan Fitriyani, selaku ahli waris yang sah dari Alm. Anas Yusuf sebagai pihak dalam perkara ini tidak menghalangi Majelis Hakim untuk menilai mengenai ada atau tidaknya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat yang terhadap hak-hak dari Penggugat sebagaimana yang telah diuraikan oleh Penggugat dalam Surat Gugatannya, dengan dasar alasan bahwa: Rahmatia, Arwati, Tovan Kasver, Ayutra, Hanisa dan Fitriyani, selaku ahli waris yang sah dari Alm. Anas Yusuf, bukan merupakan orang/subyek hukum yang menguasai secara nyata objek sengketa sehingga tidak mempunyai kepetingan untuk membuktikan hak kepemilikan maupun asal usul dari objek sengketa;

Menimbang, bahwa lebih lanjut ditariknya seseorang dalam suatu perkara perdata disesuaikan dengan kebutuhan dalil gugatan, sehingga setelah memcermati akan surat gugatan dalam perkara *a quo*, Majelis Hakim berpendapat oleh karena gugatan ini pada pokoknya mempersangkakan adanya



Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat terhadap Hak Kebendaan dari Penggugat, maka tidak ditariknya Rahmatia, Arwati, Tovan Kasver, Ayutra, Hanisa dan Fitriyani, selaku ahli waris yang sah dari Alm. Anas Yusuf, sebagai pihak dalam perkara ini tidak ada urgensinya dengan perkara *a quo*, dengan demikian maka untuk eksepsi poin 1 (satu) tersebut tidak beralasan dan patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap alasan eksepsi poin 2 (dua) yang menyatakan gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima karena batas-batas tanah obyek sengketa tidak tepat atau tidak sesuai dengan fakta saat ini, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati surat gugatan dalam perkara *a quo*, baik dalam posita maupun petitumnya jelas mencantumkan batas-batas tanah obyek sengketa yaitu:

Sebelah **Utara** berbatasan : Kali wanggu

Sebelah Selatan berbatasan : DG Hasan

Sebelah **Utara** berbatasan : Jalan

Sebelah **Utara** berbatasan : Kali wanggu

Dimana batas-batas yang dicantumkan tersebut telah nyata mengandung kekeliruan, namun pihak Penggugat sendiri tidak melakukan perbaikan terhadap kekeliruan tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa karenanya dapat dipastikan bahwa batas-batas obyek sengketa khususnya obyek sengketa tanah yang diterangkan dalam Posita dan Petitum Gugatan adalah tidak jelas maka hal tersebut menyebabkan kaburnya suatu surat Gugatan, hal sejalan pula dengan pendapat dari Mahkamah Agung dalam:

Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979, yang dalam kaidah hukumnya menyatakan: "*Suatu Gugatan Perdata yang diajukan ke Pengadilan Negeri dimana sengketanya berupa sebidang tanah yang diperebutkan kepemilikannya oleh Penggugat dan Tergugat, maka dalam Fundamentum petendi surat gugatan harus disebutkan dengan jelas batas-batas tanah sengketa. Bilamana tidak disebutkan dengan jelas dalam surat gugatan tersebut, maka Hakim harus menyatakan Gugatan tersebut tidak dapat diterima*";

Menimbang, berdasarkan pada pertimbangan hukum tersebut di atas maka eksepsi dari Tergugat mengenai batas-batas tanah obyek sengketa tidak



tepat atau tidak sesuai, beralasan hukum oleh karenanya haruslah dikabulkan dan gugatan Penggugat adalah gugatan yang kabur (*Obscuur Libel*);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat patutlah untuk dikabulkan dan gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dikabulkan maka mengenai pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini ditetapkan sebesar Rp. 1.640.000,- (*satu juta enam ratus empat puluh ribu rupiah*);

Memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berkaitan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang hingga saat ini ditaksir sebesar Rp. 1.640.000,- (*satu juta enam ratus empat puluh ribu rupiah*)

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari pada Hari **Kamis** tanggal **23 Pebruari 2023** oleh Kami **Arief Hakim Nugraha, S.H., M.H.**, selaku Hakim Ketua Sidang, **Sera Achmad, S.H., M.H.** dan **Harwansah, SH., M.H.**, masing-masing selaku Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Kamis** tanggal **02 Maret 2023** oleh Majelis Hakim tersebut



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

dengan dibantu oleh **Muhammad Sain W., S.H., M.H.**, selaku Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Kendari dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua Sidang,

Sera Achmad, S.H., M.H.

Arief Hakim Nugraha, S.H., M.H.

Harwansah, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Muhammad Sain W., S.H., M.H.

Perincian Biaya :

- Biaya Pendaftaran	Rp.	30.000,-
- Biaya Proses/ATK	Rp.	50.000,-
- Biaya Panggilan	Rp.	130.000,-
- Biaya PNBP Panggilan	Rp.	10.000,-
- Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp.	1.390.000,-
- Biaya PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp.	10.000,-
- Materai	Rp.	10.000,-
- Redaksi	Rp.	10.000,- +
Jumlah	Rp.	1.640.000,-
Terbilang (satu juta enam ratus empat puluh ribu rupiah)		