



P U T U S A N
Nomor 12/Pdt.G/2022/PN Wgw

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Wa Amsana, bertempat tinggal di Dusun III Desa Kapota, Kec. Wangi-Wangi Selatan, Kab. Wakatobi, Sulawesi Tenggara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Baharudin, S.H. dan Armin, S.H., Para Advokat dan Konsultan Hukum yang memilih Domisili Hukum di Lonto'i Kelurahan Mandati III Kec. Wangi-Wangi Selatan Kabupaten Wakatobi, Provinsi Sulawesi Tenggara (*email*: arminsalehsh0@gmail.com), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Oktober 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wangi Wangi tanggal 25 Oktober 2022 dengan Reg. Nomor 60/LEG/10/2022/PN Wgw, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan

La Makarudi, bertempat tinggal di Dusun IV Desa Kapota, Kec. Wangi-Wangi Selatan, Kab. Wakatobi, Sulawesi Tenggara, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 16 Oktober 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wangi Wangi pada tanggal 26 Oktober 2022 dalam Register Nomor 12/Pdt.G/2022/PN Wgw, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa penggugat adalah selaku pemilik yang sah atas sebidang tanah pekarangan seluas 115 m2 yang ditandai dengan sertifikat Hak Milik Nomor

Halaman 1 dari 39 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2022/PN Wgw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

00356 atas nama Wa Amsana yang terletak di Desa Kapota Kecamatan Wangi-wangi Selatan Kabupaten Wakatobi Provinsi Sulawesi Tenggara, dengan batas-batas sebagai berikut:

- sebelah timur berbatasan dengan tanah kosong yang diatasnya ada sumur;
- sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Wa Hane;
- sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik La makarudi (Tergugat);
- sebelah utara berbatasan dengan jalan setapak;

2. Bahwa pada hari Selasa tanggal 1 bulan Februari tahun 2022 Penggugat di hubungi melalui sambungan telepon oleh anaknya (Mardiansyah) yang berada di tarakan agar dipinjamkan uang senilai Rp. 3.000.000 (tiga juta rupiah) untuk biaya istrinya (Rina Silaban) yang sedang melahirkan di Rumah Sakit;
3. Bahwa pada saat itu juga Penggugat menghampiri perempuan Rihayati (istri Tergugat) yang juga merupakan tetangganya yang sedang berada di gode-gode (Gazebo) lalu mengajaknya ke rumah sembari menyampaikan ada yang ingin di bicarakan, sesampainya di rumah saudari Wa Amsana mengatakan kepada perempuan Rihayati bahwa “bisa saya pinjam uangmu Rp. 3.000.000” lalu perempuan Rihayati menjawab “oh iya, kalau ada suamiku nanti saya sampaikan, untuk sekarang suamiku sedang berada di kebun” tidak lama kemudian sepulangnya dari kebun saudara Tergugat mendatangi rumah Penggugat lalu menanyakan kepada Penggugat “ada Apa?” Penggugat menjawab “anak saya Mardiansyah mau meminjam uang” lalu kemudian Tergugat menyampaikan “coba hubungi melalui telepon, saya mau bicara langsung” setelah kemudian Tergugat berkomunikasi secara langsung dengan Mardiansyah sembari menepuk paha dan bermaksud menunjukan ada uang di kantong celanya lalu kemudian di tanyakan kepada Penggugat “kalian yang akan kirim atau saya yang akan kirim” Jawab Penggugat “pergi kirim saja”, sepulang dari tempat pengiriman uang, Tergugat mendatangi Rumah Penggugat dan meminta sertifikat tanah dari Penggugat, Penggugat langsung menyuruh anaknya (Samsuri) untuk kemudian mengambilkan sertifikat sebagai Jaminan atas uang yang telah dikirimkan kepada anaknya yang berada di tarakan;
4. Bahwa pada selang waktu 4 hari kemudian pada hari sabtu tanggal 5 atau setidaknya tidaknya pada bulan Februari tahun 2022 Penggugat membawakan uang senilai Rp. 3.000.000 (tiga juta rupiah) yang merupakan kiriman dari Mardiansyah dikirim ke rekening kakaknya (Samsuri) dengan tujuan untuk

Halaman 2 dari 39 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2022/PN Wgw

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)



melunasi pinjaman tersebut kepada Tergugat namun di tolak oleh Tergugat dengan alasan tanah tersebut sudah dibeli dari anaknya padahal tanah tersebut belum pernah dijual oleh Penggugat ataupun anaknya kepada siapapun;

5. Bahwa untuk mendapatkan kembali Haknya yaitu pada tanggal 16 Februari tahun 2022 Pihak Penggugat telah meminta kepada pihak pemerintah desa setempat untuk dilakukan mediasi dengan Pihak tergugat terkait persoalan pinjam meminjam antara Penggugat dan tergugat namun dalam hasil mediasi tersebut pihak tergugat tetap merasa bahwa tanah tersebut telah dibelinya dan tidak mau memberikan sertifikat hak milik tergugat;
6. Bahwa oleh karena mediasi ditingkat desa tidak mendapatkan titik temu dan Pihak Tergugat tetap tidak mau memberikan sertifikat Hak Milik Nomor 00356 atas nama penggugat, maka penggugat pada sekitar bulan februari kembali mengadukan tergugat dan meminta untuk dimediasi terkait hal tersebut ke pemerintah kecamatan, sehingga pada tanggal 2 maret tahun 2022 Penggugat mendapatkan undangan untuk dimintai keterangan oleh pihak pemerintah kecamatan pada hari jumat tanggal 4 maret 2022 sedangkan untuk tergugat nanti setelah satu bulan kemudian atau tepatnya pada tanggal 8 April 2022 barulah dimintai keterangan oleh pemerintah kecamatan tetapi tetap saja pada pemerintah kecamatanpun tidak terjadi kesepakatan dan permasalahannya dikembalikan kepada kedua belah pihak;
7. Bahwa setelah permintaan mediasi di tingkat kecamatan tidak mendapatkan kesepakatan maka Pihak Penggugat bersama keluarga berinisiatif untuk membangun rumah di atas tanah bersertifikat milik penggugat tersebut namun pihak tergugat dengan sengaja merusak merobohkan batako yang telah disusun oleh keluarga Pihak Penggugat dan melarang para penggugat untuk membangun di atas lokasi tanah tersebut;
8. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat yang melakukan pengrusakan terhadap bangunan tersebut maka penggugat bersama keluarga telah memasukan aduan ke Pihak Kepolisian Resor Wakatobi tertanggal 6 juli 2022;
9. Bahwa Tergugat sejak mengambil sertifikat hak milik penggugat telah sekaligus mengakui bahwa lokasi tanah milik penggugat tersebut merupakan kepemilikannya bahkan melarang penggugat untuk beraktivitas diatasnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa Tergugat tanpa hak dan melawan hukum menguasai/mengambil sertifikat Hak Milik Nomor 00356 atas nama Wa Amsana dengan luas tanah 115 m2 yang terletak di Desa Kapota Kecamatan Wangi-wangi Selatan Kabupaten Wakatobi Provinsi Sulawesi Tenggara dengan batas-batas sebagai berikut:
 - sebelah timur berbatasan dengan tanah kosong yang di atasnya ada sumur;
 - sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Wa Hane;
 - sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik La makarudi (Tergugat);
 - sebelah utara berbatasan dengan jalan setapak;
11. Bahwa dengan terus terjadinya perbuatan tanpa hak dan melawan hukum yang dilakukan Tergugat atas pengambilan sertifikat tanpa hak dan melawan hukum serta penguasaan tanah milik penggugat, menunjukkan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat adalah perbuatan melawan hukum, hal tersebut adalah jelas-jelas merupakan sebuah penistaan terhadap nilai-nilai keadilan, bertentangan dengan hukum dan keadilan;
12. Bahwa rumusan perbuatan melawan hukum diatur pada ketentuan pasal 1365 KUHPerdara, seorang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain pengertian Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) dalam hukum perdata diartikan secara luas mengandung makna bukan hanya perbuatan yang melanggar undang-undang yang tertulis semata akan tetapi juga perbuatan kepatutan dalam pergaulan hidup kebiasaan di masyarakat pada umumnya termaksud dalam perkara ini Tergugat telah mengambil sertifikat dan menguasai atas tanah milik Penggugat dengan tanpa Hak dan melawan hukum. Bahwa dengan diambilnya sertifikat dan dikuasainya atas tanah milik penggugat tersebut jelas-jelas sangat merugikan Penggugat, dikarenakan penggugat selama ini tidak pernah mengalihkan ataupun menjual tanah tersebut kepada pihak lain;
13. Bahwa berdasarkan uraian tersebut maka atas apa yang telah dilakukan oleh Tergugat sangat dirasakan kerugiannya oleh Penggugat, yaitu berupa kerugian Materiil dan kerugian Moril dan apa bila diperhitungkan kerugian yang diderita adalah sebagai berikut:
 - a. Kerugian materiil:

Merupakan kerugian nyata yang diderita oleh penggugat atas pengambilan sertifikat tanpa hak dan atau penguasaan tanah yang dilakukan secara melawan hukum oleh Tergugat, kerugian atas manfaat

Halaman 4 dari 39 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2022/PN Wgw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang kemungkinan akan diterima oleh penggugat dikemudian hari atau kerugian dari kehilangan keuntungan yang mungkin diterima oleh penggugat dikemudian hari. Apabila diperhitungkan. Untuk mengenai penguasaan tanah yang dilakukan oleh tergugat sejak bulan februari 2022 sampai dengan oktober 2022 atau sampai dengan gugatan ini diajukan adalah sekitar 8 bulan. Apabila penggugat menyewakan tanah tersebut kepada orang lain untuk setiap bulannya sebesar Rp. 2.000.000,00 (dua juta Rupiah) dapat diperhitungkan untuk kerugian Penggugat sebesar Rp. 2.000.000,00 x 8 bulan adalah sebesar Rp. 16.000.000,00 (enam belas juta rupiah) dan juga apabila diperhitungkan mengenai pengurusan sertifikat hak milik yang melibatkan pihak pemerintah desa, pertanahan yang memerlukan transportasi penyebrangan laut dari desa kapota ke pulau wangi-wangi yang diperkirakan kurang lebih Rp. 4.000.000,00 (Empat Juta Rupiah) ditambah lagi dengan kerugian Pihak Penggugat pada saat melakukan mediasi mulai dari tingkat Pemerintahan desa, pemerintah kecamatan dan kepolisian yang membutuhkan transportasi penyebrangan laut dan darat yang jika diperkirakan mencapai Rp. 10.000.000,00 (Sepuluh Juta Rupiah) serta kerugian Penggugat mengenai pengrusakan bangunan rumah yang dilakukan oleh pihak tergugat secara sengaja dan sadar pada saat Pihak penggugat bersama keluarga melakukan pembangunan diatas tanah milik penggugat yang ditaksir mencapai Rp. 20.000.000,00 (Dua Puluh Juta Rupiah). Sehingga jika ditotalkan secara keseluruhan kerugian materiil Pihak Penggugat adalah $Rp.16.000.000,00 + Rp.4.000.000,00 + Rp. 10.000.000,00 + Rp.20.000.000,00 = Rp. 50.000.000,00$ (Lima Puluh Juta Rupiah);

b. Kerugian moril

Berupa keresahan didalam keluarga dan tekan batin yang mengakibatkan Penggugat menderita sakit hati yang apabila diperhitungkan sebesar Rp.50.000.000,00 (Lima Puluh Juta Rupiah). Jadi apabila dijumlahkan kerugian yang ditanggung oleh penggugat adalah sebesar Rp. 100.000.000,00 (Seratus Juta Rupiah) yang harus dibayarkan oleh Tergugat sekaligus dan tunai seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkhract Van Gevisjde);

14. Bahwa sebelum gugatan ini diajukan, penggugat telah melakukan upaya Hukum dengan melakukan teguran secara lisan dan mediasi di tingkat Desa, Kecamatan dan bahkan sudah meminta kepada Pihak Kepolisian

Halaman 5 dari 39 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2022/PN Wgw

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

untuk melakukan mediasi kepada Para Pihak akan tetapi hasilnya Tergugat tetap tidak menunjukkan l'tikad baik untuk mengembalikan sertifikat Penggugat;

15. Bahwa dengan tidak dikembalikannya sertifikat Hak Milik Nomor 00356 atas nama Wa Amsana dengan luas tanah 115 m2 yang terletak di Desa Kapota Kecamatan Wangi-wangi Selatan Kabupaten Wakatobi dan dilarangnya Penggugat untuk melakukan aktivitas/ pembangunan diatas tanah tersebut, maka tergugat telah layak dan patut secara hukum untuk dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
16. Bahwa dengan diajukannya gugatan ini para penggugat mempunyai persangkaan yang kuat terhadap Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya akan mengalihkan tanah beserta sertifikat pada pihak lain yang tentunya akan menambah kerugian besar bagi Penggugat sehingga dengan demikian Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Wangi-Wangi cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar tanah beserta sertifikat terlebih dahulu diletakan sita jaminan (Conservatoir beslag);
17. Bahwa oleh karenanya Penggugat merasa perlu agar Pengadilan Negeri Wangi-Wangi cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan menurut hukum bahwa tanah beserta sertifikat Hak Milik Nomor 00356 atas nama Wa Amsana dengan luas tanah 115 m2 yang terletak di Desa Kapota Kecamatan Wangi-wangi Selatan Kabupaten Wakatobi Provinsi Sulawesi Tenggara adalah sah masih kepemilikan Penggugat;
18. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan tersebut maka Tergugat harus dibebani uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 100.000,00 (Seratus Ribu Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan , bilamana lalai untuk menjalankan putusan;
19. Bahwa dikarenakan Tergugat telah jelas dan nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka patut menurut hukum agar Tergugat dihukum mmembayar biaya perkara yang timbul;
20. Bahwa gugatan penggugat didukung oleh bukti-bukti hukum yang otentik dan untuk menjamin dilaksanakan putusan ini mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Wangi Wangi untuk tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Tergugat maka mohon putusan untuk dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali dan Upaya hukum Lainnya (uitvoorbijvoord);

Halaman 6 dari 39 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2022/PN Wgw

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

Berdasarkan uraian dan alasan tersebut di atas, maka Penggugat Memohon kepada yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenaan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

Primer:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Perbuatan yang dilakukan oleh tergugat terbukti telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. menyatakan menurut hukum bahwa tanah beserta sertifikat Hak Milik Nomor 00356 atas nama Wa Amsana dengan luas tanah 115 m2 yang terletak di Desa Kapota Kecamatan Wangi-wangi Selatan Kabupaten Wakatobi Provinsi Sulawesi Tenggara adalah sah milik Penggugat;
4. Memerintahkan kepada Tergugat untuk menyerahkan sertifikat Penggugat secara sukarela ataupun dengan paksaan dari pihak kepolisian;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil maupun moril kepada Penggugat sebesar Rp. 100.000.000,00 (Seratus Juta Rupiah) yang harus dibayar oleh Tergugat sekaligus dan tunai serta seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (inkracht Van Gewisjde);
6. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas sebidang tanah seluas 115 m2 dengan sertifikat Hak Milik Nomor 00356 atas nama Wa Amsana yang terletak di Desa Kapota Kecamatan Wangi-wangi Selatan Kabupaten Wakatobi Provinsi Sulawesi Tenggara;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 100.000,00 (Seratus Ribu Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan;
8. Menyatakan bahwa Putusan Perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi, peninjauan kembali dan Upaya hukum Lainnya dari Tergugat (uitvoorbijvoorad);
9. Memerintahkan kepada Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul akibat adanya perkara ini;

Subsider:

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Halaman 7 dari 39 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2022/PN Wgw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan pihak Penggugat hadir kuasanya tersebut, sedangkan Tergugat hadir sendiri dan sidang dilanjutkan dengan agenda penjelasan Majelis Hakim mengenai kewajiban Para Pihak untuk menempuh jalur mediasi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Pasal 130 HIR/Pasal 154 R.Bg jo. Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan dengan menunjuk Sdr. Dhiki Galih Santoso, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Wangi Wangi sebagai Mediator berdasarkan Penetapan Nomor 12/Pdt.G/2022/PN Wgw tanggal 7 November 2022;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 17 November 2022 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik, dimana dalam perkara ini pihak Penggugat telah mendaftarkan perkaranya melalui aplikasi e-court, maka kepada Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Tergugat tidak bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik, maka proses jawab menjawab dilakukan secara biasa sebagaimana ketentuan Hukum Acara Perdata dan selanjutnya pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan gugatan oleh Penggugat, dimana Kuasa Penggugat menyatakan kehendaknya untuk melakukan beberapa perubahan dan/atau perbaikan pada surat gugatannya, yakni:

1. Penambahan posita nomor 3 semula tertulis "*Bahwa pada saat itu juga Penggugat menghampiri perempuan Rihayati (istri Tergugat) yang juga merupakan tetangganya yang sedang berada di gode-gode (Gazebo) lalu mengajaknya ke rumah sembari menyampaikan ada yang ingin di bicarakan, sesampainya di rumah saudari Wa Amsana mengatakan kepada perempuan Rihayati bahwa "bisa saya pinjam uangmu Rp. 3.000.000" lalu perempuan Rihayati menjawab "oh iya, kalau ada suamiku nanti saya sampaikan, untuk sekarang suamiku sedang berada di kebun" tidak lama kemudian sepulangnya dari kebun saudara Tergugat mendatangi rumah Penggugat lalu menanyakan kepada Penggugat "ada Apa?" Penggugat menjawab "anak saya Mardiansyah mau meminjam uang" lalu kemudian Tergugat menyampaikan "coba hubungi melalui telepon, saya mau bicara langsung"*

Halaman 8 dari 39 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2022/PN Wgw

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)



- setelah kemudian Tergugat berkomunikasi secara langsung dengan Mardiansyah sembari menepuk paha dan bermaksud menunjukan ada uang di kantong celanya lalu kemudian di tanyakan kepada Penggugat "kalian yang akan kirim atau saya yang akan kirim" Jawab Penggugat "pergi kirim saja", sepulang dari tempat pengiriman uang, Tergugat mendatangi Rumah Penggugat dan meminta sertifikat tanah dari Penggugat, Penggugat langsung menyuruh anaknya (Samsuri) untuk kemudian mengambil sertifikat sebagai Jaminan atas uang yang telah dikirimkan kepada anaknya yang berada di Tarakan", **ditambahkan satu paragraf, yaitu "sehingga telah terjadi peminjaman utang piutang secara lisan antara Penggugat dan Tergugat dengan jaminan SHM nomor 00356 atas nama Amsana (Penggugat)", sehingga posita pada nomor 3 selengkapannya tertulis "Bahwa pada saat itu juga Penggugat menghampiri perempuan Rihayati (istri Tergugat) yang juga merupakan tetangganya yang sedang berada di gode-gode (Gazebo) lalu mengajaknya ke rumah sembari menyampaikan ada yang ingin di bicarakan, sesampainya di rumah saudari Wa Amsana mengatakan kepada perempuan Rihayati bahwa "bisa saya pinjam uangmu Rp. 3.000.000" lalu perempuan Rihayati menjawab "oh iya, kalau ada suamiku nanti saya sampaikan, untuk sekarang suamiku sedang berada di kebun" tidak lama kemudian sepulangnya dari kebun saudara Tergugat mendatangi rumah Penggugat lalu menanyakan kepada Penggugat "ada Apa?" Penggugat menjawab "anak saya Mardiansyah mau meminjam uang" lalu kemudian Tergugat menyampaikan "coba hubungi melalui telepon, saya mau bicara langsung" setelah kemudian Tergugat berkomunikasi secara langsung dengan Mardiansyah sembari menepuk paha dan bermaksud menunjukan ada uang di kantong celanya lalu kemudian di tanyakan kepada Penggugat "kalian yang akan kirim atau saya yang akan kirim" Jawab Penggugat "pergi kirim saja", sepulang dari tempat pengiriman uang, Tergugat mendatangi Rumah Penggugat dan meminta sertifikat tanah dari Penggugat, Penggugat langsung menyuruh anaknya (Samsuri) untuk kemudian mengambil sertifikat sebagai Jaminan atas uang yang telah dikirimkan kepada anaknya yang berada di Tarakan, sehingga telah terjadi peminjaman utang piutang secara lisan antara Penggugat dan Tergugat dengan jaminan SHM nomor 00356 atas nama Amsana (Penggugat)";**
2. Perubahan pada posita nomor 5 yang semula "Bahwa untuk mendapatkan kembali Haknya yaitu pada tanggal 16 Februari tahun 2022 Pihak Penggugat telah meminta kepada pihak pemerintah desa setempat untuk dilakukan

Halaman 9 dari 39 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2022/PN Ggw



mediasi dengan Pihak tergugat terkait persoalan pinjam meminjam antara Penggugat dan tergugat namun dalam hasil mediasi tersebut pihak tergugat tetap merasa bahwa tanah tersebut telah dibelinya dan tidak mau memberikan sertifikat hak milik tergugat” sehingga menjadi ”Bahwa untuk mendapatkan kembali Haknya yaitu pada tanggal 16 Februari tahun 2022 Pihak Penggugat telah meminta kepada pihak pemerintah desa setempat untuk dilakukan mediasi dengan Pihak tergugat terkait persoalan pinjam meminjam antara Penggugat dan tergugat namun dalam hasil mediasi tersebut pihak tergugat tetap merasa bahwa tanah tersebut telah dibelinya dan tidak mau memberikan sertifikat hak milik Penggugat”;

3. Perubahan pada posita nomor 13 yang semula tertulis ”Bahwa berdasarkan uraian tersebut maka atas apa yang telah dilakukan oleh Tergugat sangat dirasakan kerugiannya oleh Penggugat, yaitu berupa kerugian Materiil dan kerugian Moril dan apa bila diperhitungkan kerugian yang diderita adalah sebagai berikut:

a. Kerugian materiil:

Merupakan kerugian nyata yang diderita oleh penggugat atas pengambilan sertifikat tanpa hak dan atau penguasaan tanah yang dilakukan secara melawan hukum oleh Tergugat, kerugian atas manfaat yang kemungkinan akan diterima oleh penggugat dikemudian hari atau kerugian dari kehilangan keuntungan yang mungkin diterima oleh penggugat dikemudian hari. Apabila diperhitungkan. Untuk mengenai penguasaan tanah yang dilakukan oleh tergugat sejak bulan februari 2022 sampai dengan oktober 2022 atau sampai dengan gugatan ini diajukan adalah sekitar 8 bulan. Apabila penggugat menyewakan tanah tersebut kepada orang lain untuk setiap bulannya sebesar Rp. 2.000.000,00 (dua juta Rupiah) dapat diperhitungkan untuk kerugian Penggugat sebesar Rp. 2.000.000,00 x 8 bulan adalah sebesar Rp. 16.000.000,00 (enam belas juta rupiah) dan juga apabila diperhitungkan mengenai pengurusan sertifikat hak milik yang melibatkan pihak pemerintah desa, pertanahan yang memerlukan transportasi penyebrangan laut dari desa kapota ke pulau wangi-wangi yang diperkirakan kurang lebih Rp. 4.000.000,00 (Empat Juta Rupiah) ditambah lagi dengan kerugian Pihak Penggugat pada saat melakukan mediasi mulai dari tingkat Pemerintahan desa, pemerintah kecamatan dan kepolisian yang membutuhkan transportasi penyebrangan laut dan darat yang jika diperkirakan mencapai Rp. 10.000.000,00 (Sepuluh Juta Rupiah) serta kerugian Penggugat mengenai



pengrusakan bangunan rumah yang dilakukan oleh pihak tergugat secara sengaja dan sadar pada saat Pihak penggugat bersama keluarga melakukan pembangunan diatas tanah milik penggugat yang ditaksir mencapai Rp. 20.000.000,00 (Dua Puluh Juta Rupiah). Sehingga jika ditotalkan secara keseluruhan kerugian materiil Pihak Penggugat adalah $Rp.16.000.000,00 + Rp.4.000.000,00 + Rp. 10.000.000,00 + Rp.20.000.000,00 = Rp. 50.000.000,00$ (Lima Puluh Juta Rupiah);

b. Kerugian moril

Berupa keresahan didalam keluarga dan tekan batin yang mengakibatkan Penggugat menderita sakit hati yang apabila diperhitungkan sebesar Rp.50.000.000,00 (Lima Puluh Juta Rupiah). Jadi apabila dijumlahkan kerugian yang ditanggung oleh penggugat adalah sebesar Rp. 100.000.000,00 (Seratus Juta Rupiah) yang harus dibayarkan oleh Tergugat sekaligus dan tunai seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkhract Van Gevisjde);”

Menjadi "Bahwa berdasarkan uraian tersebut maka atas apa yang telah dilakukan oleh Tergugat sangat dirasakan kerugiannya oleh Penggugat, yaitu berupa kerugian Materiil dan kerugian Immateril dan apabila diperhitungkan kerugian yang diderita adalah sebagai berikut:

a. Kerugian materiil:

Merupakan kerugian nyata yang diderita oleh penggugat atas pengambilan sertifikat tanpa hak dan atau penguasaan tanah yang dilakukan secara melawan hukum oleh Tergugat, kerugian atas manfaat yang kemungkinan akan diterima oleh penggugat dikemudian hari atau kerugian dari kehilangan keuntungan yang mungkin diterima oleh penggugat dikemudian hari. Apabila diperhitungkan. Untuk mengenai penguasaan tanah yang dilakukan oleh tergugat sejak bulan februari 2022 sampai dengan oktober 2022 atau sampai dengan gugatan ini diajukan adalah sekitar 8 bulan. Apabila penggugat menyewakan tanah tersebut kepada orang lain untuk setiap bulannya sebesar Rp. 2.000.000,00 (dua juta Rupiah) dapat diperhitungkan untuk kerugian Penggugat sebesar Rp. $2.000.000,00 \times 8$ bulan adalah sebesar Rp. 16.000.000,00 (enam belas juta rupiah) dan juga apabila diperhitungkan mengenai pengurusan sertifikat hak milik yang melibatkan pihak pemerintah desa, pertanahan yang memerlukan transportasi penyebrangan laut dari desa kapota ke pulau wangi-wangi yang diperkirakan kurang lebih Rp. 4.000.000,00 (Empat Juta Rupiah) ditambah lagi dengan kerugian Pihak Penggugat



pada saat melakukan mediasi mulai dari tingkat Pemerintahan desa, pemerintah kecamatan dan kepolisian yang membutuhkan transportasi penyebrangan laut dan darat yang jika diperkirakan mencapai Rp. 10.000.000,00 (Sepuluh Juta Rupiah) serta kerugian Penggugat mengenai pengrusakan bangunan rumah yang dilakukan oleh pihak tergugat secara sengaja dan sadar pada saat Pihak penggugat bersama keluarga melakukan pembangunan diatas tanah milik penggugat yang ditaksir mencapai Rp. 20.000.000,00 (Dua Puluh Juta Rupiah). Sehingga jika ditotalkan secara keseluruhan kerugian materiil Pihak Penggugat adalah $Rp.16.000.000,00 + Rp.4.000.000,00 + Rp. 10.000.000,00 + Rp.20.000.000,00 = Rp. 50.000.000,00$ (Lima Puluh Juta Rupiah);

b. Kerugian immateril

Berupa keresahan didalam keluarga dan tekan batin yang mengakibatkan Penggugat menderita sakit hati yang apabila diperhitungkan sebesar Rp.50.000.000,00 (Lima Puluh Juta Rupiah). Jadi apabila dijumlahkan kerugian yang ditanggung oleh penggugat adalah sebesar Rp. 100.000.000,00 (Seratus Juta Rupiah) yang harus dibayarkan oleh Tergugat sekaligus dan tunai seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkhract Van Gevisjde);”

4. Perubahan pada petitum nomor 4 yang semula “Memerintahkan kepada Tergugat untuk menyerahkan sertifikat Penggugat secara sukarela ataupun dengan paksaan dari pihak kepolisian” **menjadi** “Memerintahkan kepada Tergugat untuk menyerahkan sertifikat Penggugat secara sukarela tanpa syarat apapun”;
5. Perubahan pada petitum nomor 5 yang semula “Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil maupun moril kepada Penggugat sebesar Rp. 100.000.000,00 (Seratus Juta Rupiah) yang harus dibayar oleh Tergugat sekaligus dan tunai serta seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (inkhracht Van Gewisjde)” **menjadi** Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil maupun immateril kepada Penggugat sebesar Rp. 100.000.000,00 (Seratus Juta Rupiah) yang harus dibayar oleh Tergugat sekaligus dan tunai serta seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (inkhracht Van Gewisjde);

Menimbang, bahwa oleh karena perubahan Gugatan yang dikehendaki oleh Penggugat tidak merubah substansi gugatan dan juga tidak menambah petitum gugatan, maka berdasarkan Pasal 127 Rv terhadap perubahan gugatan demikian diperbolehkan secara hukum;

Halaman 12 dari 39 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2022/PN Wgw



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

I. DALAM EKSEPSI

Eksepsi tentang gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur;

1. Bahwa dalam gugatan penggugat tersebut, penggugat mendalilkan bahwa tergugat tanpa izin penggugat mengambil Sertifikat Hak Milik atas nama Wa Amsana (penggugat) dengan luas tanah 115 m2 yang terletak di Desa Kapota Kecamatan Wangi-Wangi Selatan Kabupaten Wakatobi Provinsi Sulawesi Tenggara, tanpa menyebutkan nomor Sertifikat dan batas-batas tanah yang dimaksud penggugat, sehingga tidak dapat diketahui secara pasti tanah tersebut, sementara karena Desa Kapota Sangat Luas;

Demikian juga dalam gugatan penggugat a quo tidak secara jelas dan tegas apa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini, apakah mengenai sertifikat ataukah tanah;

2. Bahwa dengan demikian, dalil gugatan penggugat a quo tidak jelas dan kabur sehingga sangat beralasan untuk ditolak atau setidaknya tidaknya di nyatakan tidak dapat diterima;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dalil-dalil yang telah diajukan pada bagian eksepsi tersebut diatas, mohon dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil pada bagian pokok perkara dibawah ini, sejauh ada relevansinya;

2. Bahwa tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan penggugat kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat;

3. Bahwa tidak benar Tergugat tanpa izin dan melawan hak mengambil sertifikat hak milik atas nama Wa Amsana, luas 115 m2, yang terletak di Desa Kapota, yang benar sertifikat hak milik yang Tergugat Pegang sekarang ini Tergugat terima dari Penggugat, karena tanah dan fondasi diatasnya telah tergugat beli dari penggugat pada tanggal 1 Februari 2022, sehingga secara hukum tanah dan fondasi tersebut beralih menjadi milik Tergugat;

Bahwa oleh karna itu, dalil gugatan penggugat poin 1 tersebut haruslah ditolak dan di kesampingkan;

4. Bahwa demikian juga tidak benar dalil penggugat poin 2 s/d poin 5, yang benar sebagai berikut :

Halaman 13 dari 39 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2022/PN Wgw



Bahwa pada hari Selasa tanggal 1 Februari (bukan tanggal 7 Februari) 2022, istri Tergugat yang bernama Rihayati pulang dari pasar yang saat itu melewati rumah Penggugat, tiba-tiba di panggil oleh penggugat kerumah penggugat, menyampaikan kepada istri Tergugat pergi panggil bapaknya Sati (suami Tergugat) Karena penggugat dan anaknya mau menjual fondasi dan tanahnya, kemudian Penggugat menyampaikan juga kepada istri Tergugat bahwa sebenarnya Wa Daema sudah menawarkan kepada penggugat untuk membeli fondasi berikut tanahnya tersebut, akan tetapi Penggugat menolak dengan alasan mau menawarkan terlebih dahulu kepada keluarga. Oleh karena itu istri Tergugat belum menanggapi penawaran Penggugat tersebut, Penggugat kembali menyampaikan kepada istri Tergugat dengan kalimat yang sama. Lalu istri Tergugat bertanya kepada Penggugat kenapa mau jual tanah/fondasi, dijawab oleh Penggugat saya perlu uang, kemudian istri Tergugat bertanya lagi mau dijual berapa, Penggugat menjawab Rp.3.000.000,00 (tiga juta rupiah). Mendengar harga tanah dan fondasi yang disampaikan oleh Penggugat, seketika itu istri Penggugat memanggil ojek yang tidak jauh dari rumah penggugat minta di antar kekebun tempat Tergugat bekerja, setelah bertemu dengan Tergugat istri Tergugat menyampaikan kepada Tergugat pulang dulu saya di suruh (diminta) oleh Wa Amsana (Penggugat), karna Wa Amsana dan anaknya mau menjual fondasi dan tanahnya. Mendengar permintaan istri Tergugat, lalu Tergugat bergegas kembali kerumah Tergugat, selajutnya Tergugat kerumah Penggugat menanyakan kepada Penggugat kenapa suruh istri saya panggil saya di kebun, di jawab oleh Penggugat bahwa saya dan La Mardiansyah mau menjual tanah dan fondasi, lalu Tergugat bertanya mau dijual berapa, dijawab oleh Penggugat Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah), kemudian Tergugat meminta kepada Penggugat untuk menelpon anaknya (La Mardiansyah), setelah tersambung Penggugat meminta Tergugat untuk berbicara dengan La Mardiansyah, lalu Tergugat bertanya kepada La Mardiansyah apa benar mau jual tanah dan fondasi rumah, dijawab oleh La Mardiansyah benar, kemudian Tergugat bertanya Kepada La Mardiansyah mau dijual berapa, dijawab oleh La Mardiansyah Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah). Singkat cerita, Setelah percakapan melalui telpon berakhir, Tergugat kembali kerumah dan berdiskusi dengan istri Tergugat, setelah ada kesepakatan tergugat menyuruh/meminta istri Tergugat untuk kembali menemui Penggugat

Halaman 14 dari 39 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2022/PN Wgw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dirumahnya menyampaikan bahwa Tergugat bersedia membeli fondasi dan tanah tersebut, akan tetapi Penggugat memberi tahu istri Tergugat bahwa La Mardiansyah baru saja menelpon, katanya tambah 1 (satu juta lagi). Lalu istri tergugat menjawab kalau sekarang belum bisa, tidak ada uang karna baru saja bayar uang sekolah anak-anak kalau bulan 3(tiga) bisa dan disetujui oleh Penggugat. Selajutnya istri Tergugat bertanya lagi kepada penggugat uang harga tanah dan fondasi yang 3 (tiga) juta mau diserahkan kepada siapa, dijawab oleh Penggugat kirim saja keanak saya (La Mardiansyah), bersamaan dengan itu penggugat melalui anaknya menyerahkan nomor rekening yang dituju kepada istri Tergugat, lalu istri Tergugat pulang kerumah dan menyampaikan kepada Tergugat bahwa atas permintaan Wa Amsana (penggugat) uang Rp.3.000.000,- (tiga) juta dikirim Kepada La Mardiansyah (anak Penggugat). Sebelum Tergugat mengirim uang Rp.3.000.000,- tersebut, Tergugat kembali menemui Wa Amsana (Penggugat) dirumahnya menyampaikan bahwa uang sudah mau dikirim,kemudian Penggugat menyuruh anaknya yang bernama Samsuri untuk mengambil Sertifikat atas tanah tersebut dan diserahkan kepada Tergugat,setelah tergugat menerima Sertifikat atas tanah tersebut Tergugat pulang kerumah dan meminta kepada istri Tergugaat untuk mentransfer uang harga tanah dan fondasi rumah tersebut kepada La Mardiansyah rekening yang dituju (rekening atas nama Rina Silaban/istri La Mardiansyah) atau anak mantu Penggugat sesuai bukti pengiriman Nomor : ESB:NBMB:0001500F: 440023560000 tanggal 01/02/2022;

Bahwa keesokan harinya yaitu hari Rabu tanggal 2 Februari 2022,Pengugat Kerumah Tergugat untuk meminta sisa uang harga tanah dan fondasi rumah sebesar 1.000.000,- (satu juta rupiah) dengan alasan karena sudah di minta oleh La Mardiansyah, namun karena belum ada uang,permintaan Penggugat tidak dipenuhi oleh Tergugat, apalagi kesepakatan antara Pengugat dan Tergugat sisa uang harga tanah dan fondasi sebesar Rp.1.000.000,- dibayar pada bulan 3 (tiga);

Bahwa pada bulan 3 (Maret) Tergugat Menemui Penggugat untuk menyerahkan sisa harga tanah dan fondasi rumah yang di beli oleh Tergugat dari Penggugat tersebut, akan Tetapi Penggugat menolak menerimanya dengan alasan yang, tidak jelas, menurut sumber yang dapat di percaya ternyata ada pihak lain yang bersedia membeli tanah/fondasi tersebut dengan harga yang lebih tinggi, padahal sudah dijual kepada Tergugat dan setelah lunas baru di buatkan surat jual beli

Halaman 15 dari 39 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2022/PN Wgw

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)



sebagaimana yang selama ini di praktekkan atau menjadi kebiasaan di Desa Kapota;

Bahwa oleh karna itu, dalil gugatan Penggugat poin 1 s/d 4 sangat beralasan untuk di tolak dan dikesampingkan;

5. Bahwa oleh karna tanah/fondasi tersebut telah di beli oleh Tergugat dari Penggugat, maka sejak saat itu tanah dan fondasi tersebut telah beralih menjadi milik Tergugat, sehinga siapapun termaksud penggugat tidak berhak lagi melakukan aktifitas apalagi membangun rumah diatas tanah tersebut tanpa izin persetujuan Tergugat sebagai pemilik;

Bahwa oleh karna itu, dalil gugatan Penggugat poin 5 dan 6 sangat patut dan beralasan hukum untuk di tolak dan dikesampingkan;

6. Bahwa benar, permasalahan ini telah dimediasi ditingkat Desa, Kecamatan tetapi tidak berhasil, bahkan Penggugat telah melaporkan Tergugat ke Polres Wakatobi, akan tetapi tidak dapat di proses lebih lanjut karna tidak memenuhi unsur pidana yang di laporkan;

Bahwa oleh karna itu dalil Penggugat poin 7 sangat patut dan beralasan hukum untuk di tolak dan dikesampingkan;

7. Bahwa sebagaimana telah di jelaskan di atas tanah dan fondasi atas nama Penggugat tersebut telah dijual oleh Penggugat kepada Tergugat, sehingga secara hukum tanah dan fondasi yang dijual tersebut telah menjadi milik Tergugat, oleh karna itu, Tergugat berhak mencegah dan melarang siapapun termaksud Penggugat untuk membangun rumah diatas fondasi dan tanah tersebut, Tergugat juga berhak menyimpan dokumen (sertifikat) atas tanah tersebut, dan tindakan Tergugat tersebut bukan merupakan perbuatan melawan hukum, tetapi merupakan tindakan yang bersesuai dengan hukum;

Bahwa oleh karena itu,dalil gugatan Penggugat poin 8 tersebut sangat pantas dan beralasan hukum untuk di tolak dan dikesampingkan;

8. Mengingat tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, maka tuntutan penggugat sebesar Rp.200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah) sangat tidak berdasar, sehingga haruslah di tolak dan di kesampingkan;

Bahwa oleh karna itu dalil dan tuntutan Penggugat Poin 9 (Sembilan) gugatannya haruslah di tolak dan dikesampingkan;

9. Bahwa demikian juga tuntutan Penggugat untuk meletakkan sita jaminan (conserbvatoir beslaag) atas tanah tersebut serta permintaan Penggugat agar pengadilan Negri Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus

Halaman 16 dari 39 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2022/PN Wgw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara ini sangat tidak berdasar, sehingga patut untuk di tolak dan dikesampingkan;

Berdasarkan uraian-uraian dan fakta-fakta hukum yang telah dikemukakan diatas maka Tergugat mohon kepada pengadilan Negri Wangi-Wangi cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini kiranya dapat memutuskan dengan amar sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

Menerima eksepsi dari Tergugat;

II. DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat Untuk membayar segala biaya yang timbul dari perkara ini;

Atau

Apabila Pengadilan cq Majelis Hakim berpendapat lain, sebagai suatu peradilan yang baik mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et Bono);

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan replik pada tanggal 1 Desember 2022, sedangkan Tergugat telah pula mengajukan duplik pada tanggal 8 Desember 2022 sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk dengan NIK (Nomor Induk Kependudukan): 7407055508540002 atas nama Wa Amsana yang dikeluarkan oleh Provinsi Sulawesi Tenggara Kabupaten Wakatobi, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan NOP: 74.06.050.003.002-0104.0 atas nama wajib pajak Wa Amsana, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi sesuai dengan print out 2/5/22, 9:18 Transfer Sesama BRI dengan Nomor Referensi 223416083489, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi sesuai dengan aslinya Berita Acara Mediasi tertanggal 16 Februari 2022 yang dibuat dan ditandatangani oleh Sunawida, S.Pd., yang selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi sesuai dengan aslinya Rekomendasi Nomor: 412.2/54/WWS/IV/2022 tanggal 11 April 2022 yang dibuat dan

Halaman 17 dari 39 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2022/PN Wgw

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)



ditandatangani oleh Camat Wangi Wangi Selatan, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-5;

6. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Permintaan yang ditandatangani oleh Bambang Hermanto, S.Pd. tanggal 11 Mei 2022, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Permintaan ke-2 yang ditandatangani oleh Bambang Hermanto, S.Pd. tanggal 13 Mei 2022, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi sesuai dengan aslinya surat pengaduan yang ditujukan kepada Kapolres Wakatobi yang dibuat dan ditandatangani oleh Bambang Hermanto, S.Pd. tertanggal 06 Juli 2022, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-8;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi yang masing-masing dibawah sumpah memberikan keterangan, pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi La Hariu:

- Bahwa Saksi dihadapkan dalam persidangan ini sehubungan dengan masalah sengketa tanah antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa letak tanah objek sengketa tersebut terletak di Desa Kapota Induk, Kecamatan Wangi-Wangi Selatan, Kabupaten Wakatobi;
- Bahwa lahan objek sengketa tersebut milik keluarga La Bamba yang merupakan ayah dari Wa Amsana (Penggugat);
- Bahwa objek sengketa tersebut telah bersertifikat atas nama Wa Amsana;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui luas objek sengketa tersebut;
- Bahwa setahu Saksi, batas-batas tanah objek sengketa tersebut sebelah timur berbatasan dengan Sudin, sebelah barat berbatasan dengan Wa Bida, sebelah utara berbatasan dengan Wa Hande, dan sebelah selatan berbatasan dengan La Makarudi;
- Bahwa di dekat objek sengketa ada sumur;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang membuat sumur tersebut karena sumur tersebut adalah sumur tua yang digali sebelum Saksi lahir;
- Bahwa setahu Saksi tanah objek sengketa tersebut tidak pernah diperjual belikan;
- Bahwa saat ini Tergugat menguasai objek sengketa tersebut dikarenakan anak dari Penggugat yang bernama Mardiansyah meminjam uang kepada Tergugat dengan jaminan sertifikat atas tanah objek sengketa tersebut;

Halaman 18 dari 39 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2022/PN Wgw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa 4 (empat hari) setelah meminjam uang kepada Tergugat, Penggugat hendak mengembalikannya akan tetapi Tergugat tidak mau menerimanya;
- Bahwa Saksi tahu bahwa ada pinjam meminjam uang antara Penggugat dengan Tergugat setelah diceritakan oleh Penggugat;
- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat pernah dimediasi di Kantor Desa akan tetapi tidak ada perdamaian;
- Bahwa Saksi tidak hadir pada mediasi tersebut Saksi hanya mendengar cerita dari kepala kampung bahwa ada mediasi antara Penggugat dan Tergugat di kantor Desa;
- Bahwa Saksi tidak ada di rumah Tergugat ketika Tergugat dan Penggugat melakukan transaksi jual beli atau pinjam meminjam;
- Bahwa Saksi pindah domisili ke Desa Baluara pada bulan Juni tahun 2022;
- Bahwa sebelum pindah ke Desa Baluara Saksi tinggal di Desa Kapota sejak lahir;
- Bahwa jarak rumah Saksi dengan objek sengketa dekat yakni hanya diantarai oleh satu buah rumah;
- Bahwa Saksi tidak tahu luas objek sengketa tersebut;
- Bahwa yang membangun fondasi diatas tanah objek sengketa ialah Penggugat;
- Bahwa Saksi pernah melakukan jual beli tanah di Desa Kapota Utara dengan luas tanah 8x10m² (delapan kali sepuluh meter persegi);
- Bahwa setahu Saksi pada umumnya harga untuk satu kapling tanah baik di wilayah Desa Kapota maupun Desa Kapota Utara sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);
- Bahwa yang disampaikan Penggugat kepada Saksi tentang objek sengketa tersebut ialah tanah objek sengketa tersebut telah digadaikan Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) kemudian ketika Penggugat mau mengembalikan uang tersebut, Tergugat tidak mau menerima uang tersebut karena menurut Tergugat tanah objek sengketa telah dijual kepada Tergugat;
- Bahwa biasanya luas satu kapling tanah untuk wilayah Desa Kapota seluas 8x10m² (delapan kali sepuluh meter persegi);
- Bahwa Saksi tidak tahu perihal kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat mengenai pinjam meminjam uang;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah pinjam meminjam uang antara Penggugat dan Tergugat ada perjanjian tertulis atau hanya perjanjian lisan;

Halaman 19 dari 39 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2022/PN Wgw

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)



2. Saksi Sudin:

- Bahwa Saksi dihadapkan dalam persidangan ini sehubungan dengan masalah sengketa tanah antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa letak tanah objek sengketa tersebut terletak di Desa Kapota Induk, Kecamatan Wangi-Wangi Selatan, Kabupaten Wakatobi;
- Bahwa lahan objek sengketa tersebut adalah milik Penggugat;
- Bahwa Saksi tahu tanah objek sengketa tersebut karena tanah Saksi berbatasan langsung dengan objek sengketa;
- Bahwa objek sengketa tersebut telah bersertifikat atas nama Wa Amsana;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui luas objek sengketa tersebut;
- Bahwa yang ada diatas objek sengketa ialah fondasi dan kandang ayam milik Tergugat;
- Bahwa yang membangun fondasi tersebut adalah Penggugat;
- Bahwa Saksi tahu mengenai pinjam meminjam uang antara Penggugat dengan Tergugat setelah adanya mediasi antara Penggugat dengan Tergugat di kantor desa pada tanggal 16 Februari 2022;
- Bahwa telah diupayakan perdamaian ketika mediasi saat itu akan tetapi tidak berhasil;
- Bahwa yang diminta Penggugat saat mediasi ialah agar sertifikat tanah yang dijadikan jaminan saat berhutang kepada Tergugat dikembalikan dan Penggugat akan mengembalikan pinjamannya kepada Tergugat;
- Bahwa terhadap permintaan Penggugat saat dilakukannya mediasi tersebut, Tergugat menolak untuk mengembalikan sertifikat tersebut karena menurut Tergugat telah terjadi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat dan bukan pinjam meminjam;
- Bahwa Saksi tidak tahu asal usul tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa dari informasi yang Saksi dengar, uang yang dipinjam oleh Pengugat dari Tergugat, yaitu sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah);
- Bahwa Tujuan Penggugat meminjam uang ialah untuk anak Penggugat yang bernama Mardiansyah;
- Bahwa uang tersebut diberikan oleh Tergugat dengan cara ditransfer ke rekening Mardiansyah;
- Bahwa saat itu Mardiansyah berada di Tarakan;
- Bahwa uang pinjaman tersebut belum dikembalikan oleh Penggugat karena Tergugat tidak mau menerimanya;

Halaman 20 dari 39 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2022/PN Wgw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada umumnya harga untuk satu kapling tanah di wilayah Desa Kapota sekitar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) sampai dengan Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi tahu ada permasalahan antara Pengugat dengan Tergugat setelah adanya mediasi antara kedua belah pihak di kantor Desa Kapota;
- Bahwa Saksi sebagai kepala Dusun tidak pernah dilibatkan oleh masyarakat ketika ada jual beli;
- Bahwa pada saat mediasi dari pihak Penggugat yang hadir adalah Penggugat dan Sdr. Bambang sedangkan dari pihak Tergugat yang hadir Tergugat dan istrinya;
- Bahwa Saat mediasi, Saksi mendengar bahwa alasan Penggugat meminjam uang kepada Tergugat karena anak Penggugat yang berada di Tarakan masuk rumah sakit dan membutuhkan biaya;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar adanya pinjam meminjam uang di Desa Kapota dengan jaminan sertifikat tanah;

3. Saksi Suhaeri:

- Bahwa Saksi adalah salah satu tokoh masyarakat Desa Kapota;
- Bahwa Saksi tahu ada permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat karena Saksi pernah mendamaikan Penggugat dan Tergugat yang bertengkar di objek sengketa;
- Bahwa Saksi sudah lupa kapan pertengkaran antara Penggugat dengan Tergugat tersebut;
- Bahwa Terjadi pertengkaran antara Penggugat dan Tergugat karena Penggugat mau menyusun batako diatas fondasi akan tetapi dihalangi oleh Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengapa Tergugat menghalangi Penggugat menyusun batako;
- Bahwa pemilik fondasi tersebut milik Penggugat;
- Bahwa harga tanah untuk satu kavling di Desa Kapota sekitar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) sampai dengan Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah);
- Bahwa pada tahun 2021 di depan rumah Saksi ada yang menjual tanah dengan ukuran 12x8 m² (dua belas kali delapan meter persegi) seharga Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah);
- Bahwa setahu Saksi tidak ada di Desa Kapota yang pernah menjual tanah dibawah harga Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
- Bahwa tidak ada hubungan keluarga antara Pengugat dengan Tergugat;

Halaman 21 dari 39 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2022/PN Wgw

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa batako yang dirobuhkan oleh Tergugat sekitar dua atau tiga susun;
- 4. Saksi Mariadin:
 - Bahwa Saksi dihadapkan dalam persidangan ini sehubungan dengan masalah pinjaman uang;
 - Bahwa Penggugat yang meminjam uang kepada Tergugat sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah);
 - Bahwa Saksi tahu bahwa ada pinjam meminjam uang antara Penggugat dan Tergugat dari cerita tetangga;
 - Bahwa Saksi tidak tahu perihal jaminan terhadap hutang tersebut;
 - Bahwa Saksi pernah melihat tanah Penggugat di Desa Kapota karena Saksi yang mengerjakan penyusunan batako di fondasi Penggugat;
 - Bahwa Saksi pernah melihat pertengkaran antara Penggugat dengan Tergugat dimana saat itu Tergugat menghancurkan batako yang telah Saksi susun diatas fondasi Penggugat;
 - Bahwa Tergugat menghancurkan susunan batako tersebut dengan cara ditendang pakai kaki;
 - Bahwa Saksi tidak tahu harga tanah di Desa Kapota;
 - Bahwa Saksi tidak tahu berapa harga untuk membangun fondasi di Desa Kapota;
 - Bahwa pekerjaan Saksi adalah tukang bangunan;
 - Bahwa yang menyuruh Saksi untuk Menyusun batako di tanah tersebut ialah Syamsuri (anak Penggugat);
 - Bahwa pemilik tanah tersebut ialah Penggugat;
 - Bahwa Saksi tahu pemilik tanah tersebut adalah Penggugat dari cerita tetangga disekitar tanah tersebut;
 - Bahwa Saksi mendengar ada masalah antara Penggugat dengan Tergugat ketika Saksi kerja memasang batako di tanah tersebut;

Menimbang bahwa Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Milik No.00356 Provinsi Sulawesi Tenggara, Kabupaten Wakatobi, Kecamatan Wangi-Wangi Selatan, Desa Kapota atas nama pemegang hak Wa Amsana, yang selanjutnya diberi tanda bukti T-1;
2. Fotokopi sesuai dengan print out Laporan Transaksi Finansial Bank BRI, yang selanjutnya diberi tanda bukti T-2;

Halaman 22 dari 39 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2022/PN Wgw

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

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Jusfika:

- Bahwa Saksi dihadapkan dalam persidangan ini sehubungan dengan masalah sengketa tanah antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa Saksi tahu permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat dari cerita Supriadi;
- Bahwa Supriadi menyampaikan bahwa dirinya baru saja mengantarkan istri Tergugat untuk jual beli tanah dengan Penggugat;
- Bahwa Supriadi tidak bercerita kepada Saksi tentang harga tanah tersebut;
- Bahwa tanah tersebut milik Penggugat;
- Bahwa Supriadi mengantar istri Tergugat ke kebun milik Tergugat yang berdampingan dengan rumah Saksi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui batas-batas tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tanah yang menjadi objek sengketa;
- Bahwa Supriadi tinggal di Desa Kapota;
- Bahwa Supriadi menceritakan kepada Saksi bahwa istri Tergugat telah membeli tanah dari Penggugat pada tanggal 1 Februari 2022;
- Bahwa saat ini Saksi berdomisili di Desa Kabita akan tetapi Saksi juga mempunyai rumah di Desa Kapotal
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa harga pasaran tanah di Desa Kapota;
- Bahwa rumah Saksi di Desa Kapota adalah warisan dari orang tua Saksi;
- Bahwa Saksi mengenal Tergugat karena kebun Tergugat berdampingan dengan rumah Saksi;
- Bahwa Saksi tidak mengenal Penggugat;
- Bahwa Tergugat saat itu berada di kebunnya saat Supriadi bercerita tentang jual beli tanah tersebut kepada Saksi;
- Bahwa awalnya Saksi bertanya kepada Supriadi "dari mana" kemudian dijawab Supriadi bahwa dia dari antar isteri Tergugat untuk membeli tanah;

2. Saksi Hamzah:

- Bahwa Saksi dihadapkan dalam persidangan ini sehubungan dengan masalah jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa Saksi tahu jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat dari Supriadi;
- Bahwa objek sengketa tersebut telah mempunyai sertifikat;

Halaman 23 dari 39 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2022/PN Wgw

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sertifikat tanah tersebut tercatat atas nama Wa Amsana;
- Bahwa letak objek sengketa tersebut terletak di Desa Kapota;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa luas objek sengketa tersebut;
- Bahwa di objek sengketa memiliki akses jalan setapak;
- Bahwa ada sumur di dekat objek sengketa;
- Bahwa tanah objek sengketa telah dijual oleh Penggugat kepada Tergugat pada bulan Februari tahun 2022 dengan harga Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah);
- Bahwa Saksi tidak menyaksikan jual beli tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tahu tanah tersebut sudah dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat dengan cara ditransfer setelah Saksi diceritakan oleh Tergugat;

3. Saksi Harry Setiawan:

- Bahwa Saksi dihadapkan dalam persidangan ini sehubungan dengan masalah jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa Saksi tahu bahwa Tergugat telah membeli tanah Penggugat dari adik Tergugat yang bernama Kamanti;
- Bahwa Kamanti bercerita kepada Saksi pada bulan Februari tahun 2022;
- Bahwa Saksi tidak tahu objek tanah yang dibeli oleh Tergugat dari Penggugat;
- Bahwa harga tanah yang dibeli Tergugat dari Penggugat Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah) akan tetapi tidak dibayar full nanti bulan depan baru dilunasi sisa harga tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu bagaimana cara Tergugat membayar harga tanah tersebut apakah tunai atau lewat transfer;
- Bahwa Saksi mendengarkan cerita Kamanti tentang jual beli tanah tersebut di rumah Kamanti;
- Bahwa Saksi pergi ke rumah Kamanti karena saat itu Saksi mau bayar hutang;
- Bahwa Saksi tidak tahu dokumen/surat-surat jual beli tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu harga tanah di Desa Kapota;
- Bahwa batako yang dirobokkan oleh Tergugat sekitar dua atau tiga susun;

4. Saksi Darwianti:

- Bahwa Saksi dihadapkan dalam persidangan ini sehubungan dengan masalah jual beli tanah;
- Bahwa Saksi tahu Tergugat membeli tanah dari Penggugat karena ketika Penggugat datang ke rumah Tergugat untuk menjual tanahnya Saksi mendengar Penggugat mau menjual tanahnya;

Halaman 24 dari 39 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2022/PN Wgw

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat mendengar Penggugat mau menjual tanahnya itu, Saksi sedang menimba air di sumur;
- Bahwa pada saat itu Penggugat memakai baju putih bunga-bunga hitam dan memakai sarung;
- Bahwa Penggugat meminta uang kepada Tergugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) kemudian Tergugat mengatakan bahwa nanti bulan Maret baru ada uang;
- Bahwa Penggugat meminta uang Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) kepada Tergugat untuk kekurangan uang jual beli tanah;
- Bahwa objek sengketa terletak di Desa kapota dipinggir rumah Saksi;
- Bahwa batas-batas tanah objek sengketa tersebut, yaitu sebelah utara berbatasan dengan jalan setapak, sebelah barat berbatasan dengan Wa Hane, sebelah timur berbatasan dengan La Sudin, dan sebelah Selatan berbatasan dengan La Makarudi;
- Bahwa objek sengketa tersebut sudah bersertifikat;
- Bahwa Saksi tidak tahu luas objek sengketa tersebut;
- Bahwa diatas objek sengketa tersebut terdapat fondasi milik Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak menyaksikan pembayaran jual beli tanah tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui jual beli tanah tersebut dari cerita Tergugat yang mengatakan bahwa Tergugat membeli tanah seharga Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah);
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa harga membangun fondasi di Desa Kapota;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa harga tanah di Desa Kapota;
- Bahwa Penggugat dan Tergugat pernah dimediasi di kantor Desa Kapota akan tetapi mediasi tersebut tidak berhasil karena Penggugat menyatakan meminjam uang kepada Tergugat, sedangkan Tergugat menyatakan membeli tanah dari Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu prosedur jual beli tanah;

Menimbang, bahwa pada tanggal 23 Desember 2022 Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap objek sengketa berupa tanah, sebagaimana yang diisyaratkan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, dengan hasil selengkapnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara persidangan;

Menimbang bahwa Penggugat dan Tergugat telah mengajukan kesimpulannya pada tanggal 12 Januari 2023 sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan;

Halaman 25 dari 39 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2022/PN Wgw

Disclaimer

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



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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Tergugat telah mengajukan eksepsi tentang gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur karena Penggugat dalam Gugatannya tidak menyebutkan nomor sertifikat dan batas-batas tanah yang dimaksud Penggugat, serta Penggugat dalam gugatannya tidak secara jelas dan tegas apa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini, apakah mengenai sertifikat ataukah tanah;

Menimbang, bahwa atas materi eksepsi dari Tergugat tersebut diatas, Penggugat telah pula menanggapiya didalam repliknya, yang pada pokoknya menolak semua materi eksepsi tersebut diatas;

Menimbang, bahwa terhadap materi-materi eksepsi Tergugat tersebut, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa pengertian dan tujuan eksepsi dalam konteks hukum Acara Perdata bermakna tangkisan atau bantahan yang diajukan oleh Tergugat bukan terhadap materi gugatan Penggugat, namun tangkisan atau bantahan yang diajukan dalam bentuk eksepsi ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah yang oleh karenanya tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*). Bahwa dengan demikian, keberatan yang diajukan dalam bentuk eksepsi tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara (*verweer ten principale*), melainkan bantahan atau tangkisan terhadap materi pokok perkara diajukan sebagai bagian tersendiri mengikuti eksepsi;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan dalam pasal 162 RBG dan dipertegas oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam putusannya No. 935 K/Sip/1985, terhadap eksepsi yang bukan menyangkut kompetensi absolut atau pun relatif, diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi Tergugat sebagaimana didalamkan dalam eksepsinya yang pada pokoknya mempersoalkan tentang tidak jelas dan kaburnya gugatan Penggugat karena Penggugat tidak menyebutkan nomor sertifikat dan batas-batas tanah yang dimaksud Penggugat, serta

Halaman 26 dari 39 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2022/PN Wgw



Penggugat dalam gugatannya tidak secara jelas dan tegas apa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini, apakah mengenai sertifikat ataukah tanah;

Menimbang, bahwa menurut doktrin yang dianut dalam praktek peradilan sebagaimana dinyatakan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974, bahwa kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa lebih lanjut Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata (hal. 450), menerangkan bahwa terhadap sengketa mengenai tanah yang belum bersertifikat, penyebutan letak, batas dan luas atas tanah sengketa mutlak diharuskan. Hal ini sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung yang menyatakan, bahwa surat gugatan yang tidak menyebutkan dengan jelas letak dan batas-batas tanah sengketa, berakibat gugatan tidak dapat diterima (vide: Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979). Begitu juga terhadap gugatan yang tidak menyebut batas objek tanah sengketa dinyatakan obscur libel dan gugatan tidak dapat diterima (vide: Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1559/K/Sip/1983 tanggal 23 Oktober 1984);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mempelajari gugatan Penggugat baik mengenai posita maupun petitum gugatan, diperoleh fakta bahwa dalam gugatannya, Penggugat pada halaman 4 angka 9 posita Gugatan telah mendalilkan bahwa Tergugat sejak mengambil sertifikat hak milik penggugat telah sekaligus mengakui bahwa lokasi tanah milik penggugat tersebut merupakan kepemilikannya bahkan melarang penggugat untuk beraktivitas diatasnya, lebih lanjut pada halaman 4 angka 10 posita Gugatan Tergugat tanpa hak dan melawan hukum menguasai/mengambil sertifikat Hak Milik Nomor 00356 atas nama Wa Amsana dengan luas tanah 115 m2 yang terletak di Desa Kapota Kecamatan Wangi-wangi Selatan Kabupaten Wakatobi Provinsi Sulawesi Tenggara dengan batas-batas sebagai berikut:

- sebelah timur berbatasan dengan tanah kosong yang diatasnya ada sumur;
- sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Wa Hane;
- sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik La makarudi (Tergugat);
- sebelah utara berbatasan dengan jalan setapak;

Menimbang, bahwa terhadap posita Penggugat tersebut, Tergugat melalui jawabannya telah mendalilkan bahwa tidak benar Tergugat tanpa izin dan melawan hak mengambil sertifikat hak milik atas nama Wa Amsana, luas 115 m2, yang terletak di Desa Kapota, yang benar sertifikat hak milik yang Tergugat Pegang sekarang ini Tergugat terima dari Penggugat, karena tanah

Halaman 27 dari 39 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2022/PN Wgw



dan fondasi diatasnya telah tergugat beli dari penggugat pada tanggal 1 Februari 2022, sehingga secara hukum tanah dan fondasi tersebut beralih menjadi milik Tergugat (*vide*: angka 3 halaman 2 jawaban);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka dalam hal ini Majelis Hakim menilai bahwa pihak Tergugat sejatinya sudah mengerti dan paham tentang maksud dan tujuan gugatan yang diajukan oleh Penggugat *in casu*, yakni perihal Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dari Tergugat terhadap diri Penggugat karena telah menguasai Sertifikat Hak Milik Nomor 00356 Provinsi Sulawesi Tenggara, Kabupaten Wakatobi, Kecamatan Wangi-Wangi Selatan, Desa Kapota atas nama pemegang hak Wa Amsana beserta dengan 1 (satu) bidang tanah yang terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik tersebut, yaitu seluas 115 M² (seratus lima belas meter persegi) yang terletak di Desa Kapota Kecamatan Wangi-wangi Selatan, Kabupaten Wakatobi Provinsi Sulawesi Tenggara dengan batas-batas:

- sebelah timur berbatasan dengan tanah kosong yang diatasnya ada sumur;
- sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Wa Hane;
- sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik La makarudi (Tergugat);
- sebelah utara berbatasan dengan jalan setapak;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa terhadap materi eksepsi Tergugat yang menyoal tentang tidak jelas dan kaburnya gugatan karena tidak menyebutkan nomor sertifikat dan batas-batas tanah yang dimaksud Penggugat, serta Penggugat dalam gugatannya tidak secara jelas dan tegas apa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini, haruslah ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dari Tergugat terhadap diri Penggugat karena telah menguasai Sertifikat Hak Milik Nomor 00356 Provinsi Sulawesi Tenggara, Kabupaten Wakatobi, Kecamatan Wangi-Wangi Selatan, Desa Kapota atas nama pemegang hak Wa Amsana beserta dengan 1 (satu) bidang tanah yang terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik tersebut, yaitu seluas 115 M² (seratus lima belas meter persegi) yang terletak di Desa Kapota Kecamatan Wangi-wangi Selatan Kabupaten Wakatobi Provinsi Sulawesi Tenggara dengan batas-batas:

- sebelah timur berbatasan dengan tanah kosong yang diatasnya ada sumur;
- sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Wa Hane;
- sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik La makarudi (Tergugat);

Halaman 28 dari 39 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2022/PN Wgw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- sebelah utara berbatasan dengan jalan setapak;

Menimbang bahwa Tergugat dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat karena tidak benar Tergugat tanpa izin dan melawan hak mengambil sertifikat hak milik atas nama Wa Amsana, luas 115 m2, yang terletak di Desa Kapota, yang benar sertifikat hak milik yang Tergugat pegang sekarang ini Tergugat terima dari Penggugat karena tanah dan fondasi diatasnya telah Tergugat beli dari Penggugat pada tanggal 1 Februari 2022, sehingga secara hukum tanah dan fondasi tersebut beralih menjadi milik Tergugat;

Menimbang bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini, yaitu berupa 1 (satu) buah Sertifikat Hak Milik Nomor 00356 Provinsi Sulawesi Tenggara, Kabupaten Wakatobi, Kecamatan Wangi-Wangi Selatan, Desa Kapota atas nama pemegang hak Wa Amsana beserta dengan 1 (satu) bidang tanah yang terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik tersebut, yaitu seluas 115 M² (seratus lima belas meter persegi) yang terletak di Desa Kapota Kecamatan Wangi-wangi Selatan Kabupaten Wakatobi Provinsi Sulawesi Tenggara dengan batas-batas:
 - sebelah timur berbatasan dengan tanah kosong yang diatasnya ada sumur;
 - sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Wa Hane;
 - sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Tergugat;
 - sebelah utara berbatasan dengan jalan setapak;
2. Bahwa objek sengketa terdaftar sebagai hak milik Penggugat;
3. Bahwa didalam objek sengketa terdapat fondasi yang dibangun oleh Pihak Penggugat;
4. Bahwa Para Pihak sebelumnya telah melakukan mediasi ditingkat desa, namun tidak mendapatkan titik temu;
5. Bahwa Tergugat telah melarang Penggugat untuk melakukan aktivitas/ pembangunan diatas tanah objek sengketa;
6. Bahwa Penggugat telah menerima uang sejumlah Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) dari Tergugat dengan cara transfer ke rekening atas nama Rina Silaban atau menantu Penggugat pada tanggal 1 Februari 2022;
7. Bahwa objek sengketa saat ini berada dalam penguasaan Tergugat;

Halaman 29 dari 39 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2022/PN Wgw



Menimbang bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara Para Pihak adalah mengenai dapat atau tidaknya penguasaan Tergugat terhadap objek sengketa dalam perkara *a quo* untuk dikategorikan sebagai suatu Perbuatan Melawan Hukum terhadap diri Penggugat;

Menimbang bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat disangkal, maka berdasarkan Pasal 283 R.Bg. yang menyatakan “barangsiapa beranggapan mempunyai suatu hak atau suatu keadaan untuk menguatkan haknya atau menyangkal hak seseorang lain, harus membuktikan hak atau keadaan itu”, maka Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk menentukan apakah penguasaan Tergugat terhadap objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah suatu Perbuatan Melawan Hukum, maka akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa “Perbuatan Melawan Hukum” diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, yang berbunyi sebagai berikut: “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seseorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, agar suatu perbuatan dapat diategorikan sebagai perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*), maka perbuatan tersebut harus memenuhi empat unsur yakni :

- a. harus ada perbuatan yang bersifat melanggar hukum;
- b. perbuatan tersebut mengakibatkan kerugian pihak lain;
- c. ada kesalahan dalam perbuatan atau tindakan yang dilakukan tersebut;
- d. terdapat hubungan sebab akibat/kausalitas antara perbuatan melanggar hukum dengan kerugian;

Menimbang, bahwa dalam praktek peradilan, pengertian perbuatan melanggar hukum tidak lagi menganut pendirian/rumusan yang sempit, tetapi telah menganut rumusan dalam arti luas, yaitu perbuatan melanggar hukum telah memenuhi persyaratan alternatif:

- a. perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku;
- b. melanggar hak subjektif orang lain;
- c. melanggar kaidah tata susila;
- d. bertentangan dengan asas-asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga negara masyarakat atau terhadap harta benda orang lain dan yang



melanggar kewajiban hukumnya, sudah dapat dikategorikan sebagai perbuatan melanggar hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah bukti-bukti yang telah diajukan baik itu oleh Penggugat maupun Tergugat dapat membuktikan penguasaan Tergugat terhadap objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah suatu Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan persesuaian dari alat bukti yang telah diajukan dalam kaitannya satu sama lain, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti yang relevan dengan dalil yang harus dibuktikan oleh Penggugat terdapat pada bukti P-1, P-2, P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, T-1, dan T-2 serta keterangan dari saksi-saksi yang bersesuaian dengan bukti tertulis tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-3 berupa fotokopi sesuai dengan print out 2/5/22, 9:18 Transfer Sesama BRI dengan Nomor Referensi 223416083489, hanyalah menerangkan mengenai adanya pengiriman sejumlah uang dengan cara transfer ke rekening BRI atas nama Samsuri yang didalam gugatannya telah Penggugat akui bahwa Samsuri merupakan anak dari Penggugat (vide: halaman 2 angka 3 gugatan). Oleh karenanya, terhadap bukti P-3 tersebut, Majelis Hakim menilai bahwa bukti surat tersebut tidak relevan untuk membuktikan dalil Penggugat tentang adanya perbuatan melawan hukum atas penguasaan Para Tergugat terhadap objek sengketa dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim menelaah secara saksama utamanya terhadap bukti P-1, P-2, dan T-1, dimana terhadap alat bukti surat tersebut turut diperkuat dengan keterangan dari Para Saksi yang telah diajukan oleh pihak Penggugat dan Tergugat sebagaimana tersebut di atas, dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian, maka diperoleh fakta bahwa sampai saat ini objek sengketa terdaftar sebagai hak milik Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim menelaah secara saksama utamanya terhadap bukti P-4, P-5, P-6, P-7, dan P-8 dimana terhadap alat bukti surat tersebut turut diperkuat dengan keterangan dari Para Saksi yang telah diajukan oleh pihak Penggugat sebagaimana tersebut di atas, dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian, maka diperoleh fakta bahwa pihak Penggugat telah berupaya sedemikian rupa untuk mempertahankan haknya terhadap objek sengketa, baik itu untuk meminta pengembalian Sertifikat Hak Milik No.00356 Provinsi Sulawesi Tenggara, Kabupaten Wakatobi, Kecamatan Wangi-Wangi Selatan, Desa Kapota atas nama pemegang hak Wa Amsana



kepada pihak Tergugat, maupun untuk melakukan penguasaan secara fisik terhadap bidang tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa oleh karena yang menjadi pangkal utama persoalan dalam perkara ini adalah adanya ketidaksesuaian persepsi antara Penggugat dengan Tergugat, yaitu mengenai penguasaan Tergugat terhadap objek sengketa, dimana Penggugat pada pokoknya telah mendalilkan bahwa penguasaan Tergugat terhadap objek sengketa dikarenakan sebelumnya Penggugat meminjam uang kepada Tergugat sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) dengan jaminan berupa 1 (satu) buah Sertifikat Hak Milik Nomor 00356 Provinsi Sulawesi Tenggara, Kabupaten Wakatobi, Kecamatan Wangi-Wangi Selatan, Desa Kapota atas nama pemegang hak Wa Amsana (Penggugat), namun ketika Penggugat hendak melunasi hutangnya terhadap Tergugat tersebut dengan membawakan uang senilai Rp. 3.000.000 (tiga juta rupiah), Tergugat menolaknya, sedangkan terhadap hal tersebut, Tergugat pada pokoknya mendalilkan, bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 00356 Provinsi Sulawesi Tenggara, Kabupaten Wakatobi, Kecamatan Wangi-Wangi Selatan, Desa Kapota atas nama pemegang hak Wa Amsana (Penggugat) yang Tergugat pegang, telah Tergugat terima dari Penggugat karena tanah dan fondasi diatasnya telah Tergugat beli dari Penggugat dengan harga Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah);

Menimbang, bahwa walaupun dalam jawabannya Tergugat mengaku bahwa dirinya telah membeli objek sengketa tersebut dari pihak Penggugat, sehingga Sertifikat Hak Milik Nomor 00356 Provinsi Sulawesi Tenggara, Kabupaten Wakatobi, Kecamatan Wangi-Wangi Selatan, Desa Kapota atas nama pemegang hak Wa Amsana (Penggugat) berada pada penguasaan pihak Tergugat, maka dalam hal ini Majelis Hakim memandang perlu untuk mempertimbangkan terlebih dahulu perihal apakah Tergugat dapat dikualifikasikan sebagai pembeli yang beritikad baik;

Menimbang, bahwa sebagaimana dinyatakan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982, bahwa terhadap pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum. Namun demikian, untuk mendapat perlindungan hukum, pembeli yang beritikad baik harus memenuhi kriteria-kriteria tertentu sebagaimana yang ditentukan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 yang menjadi pedoman bagi Majelis Hakim untuk mengkualifikasikan perihal pembeli yang beritikad baik;

Halaman 32 dari 39 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2022/PN Wgw



Menimbang, bahwa dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 menyebutkan bahwa: "kriteria pembeli beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara adalah sebagai berikut:

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
 - Pembelian tanah melalui pelelangan umum; atau;
 - Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997; atau
 - Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
 - dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat);
 - didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual;
 - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak;
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
 - Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
 - Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
 - Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
 - Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat;

Menimbang, bahwa manakala pertimbangan tersebut diatas dihubungkan dengan alat bukti surat dan keterangan dari Para Saksi yang telah diajukan, baik itu oleh pihak Penggugat maupun pihak Tergugat, maka Majelis Hakim menemukan fakta-fakta bahwa tidak ada satupun surat-surat yang berkaitan dengan jual beli tanah atas objek sengketa dalam perkara *a quo* yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, tidak ada keterangan dari BPN terhadap objek sengketa dalam perkara *a quo* yang sejatinya berupa tanah bersertifikat, tidak ada riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan Tergugat, dan harga pembelian objek sengketa sebagaimana dikemukakan

Halaman 33 dari 39 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2022/PN Wgw



oleh Tergugat yakni sejumlah Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) bukanlah suatu harga yang layak untuk tanah di wilayah Desa Kapota dan/atau sekitarnya;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, oleh karena Tergugat yang mengaku telah membeli objek sengketa dalam perkara a quo terang ternyata bahwa perbuatan Tergugat terhadap objek sengketa tidak dilakukan dengan tata cara/prosedur dan dokumen jual beli yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Tergugat tidak dapat dikualifikasikan sebagai pembeli yang beritikad baik yang harus mendapat perlindungan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak dapat dikualifikasikan sebagai pembeli yang beritikad baik, maka penguasaan pihak Tergugat terhadap objek sengketa, yaitu berupa 1 (satu) buah Sertifikat Hak Milik Nomor 00356 Provinsi Sulawesi Tenggara, Kabupaten Wakatobi, Kecamatan Wangi-Wangi Selatan, Desa Kapota atas nama pemegang hak Wa Amsana beserta dengan 1 (satu) bidang tanah yang terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik tersebut, yaitu seluas 115 M² (seratus lima belas meter persegi) yang terletak di Desa Kapota Kecamatan Wangi-wangi Selatan Kabupaten Wakatobi Provinsi Sulawesi Tenggara dengan batas-batas:

- sebelah timur berbatasan dengan tanah kosong yang diatasnya ada sumur;
- sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Wa Hane;
- sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Tergugat;
- sebelah utara berbatasan dengan jalan setapak;

dapat dikategorikan sebagai suatu Perbuatan Melawan Hukum terhadap diri Penggugat;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum angka 2 beralasan hukum untuk dikabulkan, sedangkan terhadap petitum angka 1, oleh karena petitum ini masih bergantung pada petitum-petitum yang lain, maka mengenai petitum ini akan dipertimbangkan kemudian setelah Majelis Hakim mempertimbangkan petitum-petitum lainnya;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka 2 beralasan hukum untuk dikabulkan, oleh karenanya perbuatan Tergugat harus dinyatakan sebagai suatu Perbuatan Melawan Hukum, maka terhadap petitum angka 3 juga beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka 3 beralasan hukum untuk dikabulkan, oleh karenanya terhadap objek sengketa harus dinyatakan sah milik Penggugat, maka terhadap petitum angka 4 juga beralasan hukum untuk dikabulkan;



Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5 yang pada pokoknya Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat membayar kerugian materiel maupun imateriel kepada Penggugat sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) yang harus dibayar oleh Tergugat sekaligus dan tunai serta seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap, maka akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam posita nomor 13 halaman 5 dan 6 gugatan, Penggugat memberikan perincian mengenai kerugian materiel dan imateriel yang dialaminya, namun oleh karena selama persidangan Penggugat tidak membuktikan mengenai segala kerugian yang telah dialaminya selama objek sengketa tersebut berada dalam penguasaan Tergugat, maka terhadap petitum angka 5 yang menyoal mengenai pembayaran atas kerugian materiel maupun imateriel yang dialami Penggugat, Majelis Hakim berpendapat tidak dapat dikabulkan, sehingga terhadap petitum tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6 yang pada pokoknya Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas sebidang tanah seluas 115 m² dengan sertifikat Hak Milik Nomor 00356 atas nama Wa Amsana yang terletak di Desa Kapota Kecamatan Wangi-wangi Selatan Kabupaten Wakatobi Provinsi Sulawesi Tenggara, maka akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sebagaimana posita nomor 16 halaman 6 gugatan, Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat mempunyai persangkaan yang kuat terhadap Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya akan mengalihkan tanah beserta sertifikat pada pihak lain yang tentunya akan menambah kerugian besar bagi Penggugat, sehingga Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Wangi-Wangi cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar tanah beserta sertifikat terlebih dahulu diletakan sita jaminan (*conservatoir beslag*);

Menimbang, bahwa pada persidangan tanggal 1 Desember 2022, Penggugat telah pula mengajukan surat permohonan sita jaminan atas 1 (satu) bidang tanah seluas 115 M² (seratus lima belas meter persegi) yang terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00356 Provinsi Sulawesi Tenggara, Kabupaten Wakatobi, Kecamatan Wangi-Wangi Selatan, Desa Kapota atas nama pemegang hak Wa Amsana (Penggugat) dengan batas-batas:

- sebelah timur berbatasan dengan tanah kosong yang diatasnya ada sumur;
- sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Wa Hane;
- sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Tergugat;

Halaman 35 dari 39 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2022/PN Wgw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- sebelah utara berbatasan dengan jalan setapak;
dengan maksud agar menjamin gugatan Penggugat tidak sia-sia dikemudian hari karena adanya itikad buruk dari Tergugat dan dikhawatirkan selama perkara ini berlangsung, Tergugat mengalihkan atau memindahtangankan bidang tanah tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan doktrin yang dianut dalam praktek peradilan, bahwa penyitaan *conservatoir beslag* dapat dilakukan apabila ada kekhawatiran barang itu akan dihancurkan dan barang yang diajukan sita tersebut adalah milik Tergugat (*vide*: Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 5 Tahun 1975). Lebih lanjut, barang yang disita nilainya jangan melampaui nilai gugatan, barang yang disita didahulukan benda yang bergerak, dan barang yang disita tetap dalam penguasaan/pemeliharaan sitersita;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, oleh karena objek yang dimohonkan untuk diletakkan sita jaminan merupakan bagian atas objek sengketa dalam perkara a quo, dimana dari fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan bahwa objek yang dimohonkan untuk diletakkan sita jaminan tersebut berupa 1 (satu) bidang tanah yang terdaftar sebagai hak milik Penggugat sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00356 Provinsi Sulawesi Tenggara, Kabupaten Wakatobi, Kecamatan Wangi-Wangi Selatan, Desa Kapota atas nama pemegang hak Wa Amsana, maka terhadap petitum angka 6 yang menyoal sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas sebidang tanah seluas 115 m2 dengan sertifikat Hak Milik Nomor 00356 atas nama Wa Amsana yang terletak di Desa Kapota Kecamatan Wangi-wangi Selatan Kabupaten Wakatobi Provinsi Sulawesi Tenggara, Majelis Hakim berpendapat tidak dapat dikabulkan, sehingga terhadap petitum tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 7 yang pada pokoknya Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat agar membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan, maka akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa oleh karena objek sengketa dalam perkara ini, yaitu berupa 1 (satu) buah Sertifikat Hak Milik Nomor 00356 Provinsi Sulawesi Tenggara, Kabupaten Wakatobi, Kecamatan Wangi-Wangi Selatan, Desa Kapota atas nama pemegang hak Wa Amsana beserta dengan 1 (satu) bidang tanah yang terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik tersebut, yaitu seluas 115 M² (seratus lima belas meter persegi) yang terletak di Desa Kapota Kecamatan

Halaman 36 dari 39 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2022/PN Wgw

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

Wangi-wangi Selatan Kabupaten Wakatobi Provinsi Sulawesi Tenggara dengan batas-batas:

- sebelah timur berbatasan dengan tanah kosong yang diatasnya ada sumur;
- sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Wa Hane;
- sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Tergugat;
- sebelah utara berbatasan dengan jalan setapak;

yang sampai dengan saat ini objek sengketa tersebut berada pada penguasaan Tergugat, maka menurut Majelis Hakim putusan ini juga berisi tentang penyerahan suatu barang, utamanya yaitu 1 (satu) buah Sertifikat Hak Milik Nomor 00356 Provinsi Sulawesi Tenggara, Kabupaten Wakatobi, Kecamatan Wangi-Wangi Selatan, Desa Kapota atas nama pemegang hak Wa Amsana (Penggugat), dengan demikian terhadap petitum angka 7 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 8 yang pada pokoknya Penggugat memohon kepada Majelis Hakim agar menyatakan bahwa Putusan Perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi, peninjauan kembali dan upaya hukum Lainnya dari Tergugat (*uitvoerbaar bij voorad*), maka akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sesuai dengan doktrin yang dianut dalam praktek peradilan, bahwa setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorad*) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 Tahun 2000 yang menyebutkan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain, apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Lebih lanjut, bahwa tanpa adanya jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta (*vide*: Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2001);

Menimbang bahwa selama persidangan berlangsung, pihak Penggugat tidak pernah mengajukan jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek yang dipersengketakan, oleh karenanya terhadap petitum angka 8 yang menyoal agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi, peninjauan kembali dan upaya hukum Lainnya dari Tergugat (*uitvoerbaar bij voorad*), maka Majelis Hakim berpendapat tidak dapat dikabulkan, sehingga terhadap petitum tersebut haruslah ditolak;

Halaman 37 dari 39 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2022/PN Wgw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka 5, 6, dan 8 ditolak, maka gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk sebagian dengan perbaikan redaksional dari Majelis Hakim tanpa mengurangi substansi pokok dari petitum-petitum sebagaimana termuat dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat, sedangkan terhadap gugatan Penggugat selain dan selebihnya haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, sehingga Tergugat berada di pihak yang kalah, maka Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPdata dan Pasal 283 R.Bg. serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Objek Sengketa, yaitu berupa 1 (satu) buah Sertifikat Hak Milik Nomor 00356 Provinsi Sulawesi Tenggara, Kabupaten Wakatobi, Kecamatan Wangi-Wangi Selatan, Desa Kapota atas nama pemegang hak Wa Amsana beserta dengan 1 (satu) bidang tanah yang terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik tersebut, yaitu seluas 115 M² (seratus lima belas meter persegi) yang terletak di Desa Kapota Kecamatan Wangi-wangi Selatan Kabupaten Wakatobi Provinsi Sulawesi Tenggara dengan batas-batas:
 - sebelah timur berbatasan dengan tanah kosong yang diatasnya ada sumur;
 - sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Wa Hane;
 - sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik La Makarudi (Tergugat);
 - sebelah utara berbatasan dengan jalan setapak;adalah sah milik Penggugat;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*);
4. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan Objek Sengketa berupa 1 (satu) buah Sertifikat Hak Milik Nomor 00356 Provinsi Sulawesi Tenggara, Kabupaten Wakatobi, Kecamatan Wangi-Wangi Selatan, Desa Kapota atas nama pemegang hak Wa Amsana kepada Penggugat;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 100.000,00 (seratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan, sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;

Halaman 38 dari 39 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2022/PN Wgw

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

6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp3.655.000,00 (tiga juta enam ratus lima puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Wangi Wangi pada hari Rabu tanggal 25 Januari 2023 oleh kami Diyan, S.H., M.H. selaku Hakim Ketua, Dhiki Galih Santoso, S.H. dan Andy Bachrul Ghofur, S.H. masing-masing selaku Hakim Anggota, putusan tersebut telah diucapkan pada hari Kamis tanggal 26 Januari 2023 dalam persidangan terbuka untuk umum, oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Para Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Kartika Yudha, S.H. sebagai Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Tergugat.

Hakim Anggota,

ttd.

Dhiki Galih Santoso, S.H.

ttd.

Andy Bachrul Ghofur, S.H.

Hakim Ketua,

ttd.

Diyan, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Kartika Yudha, S.H.

Perincian Biaya Perkara Nomor 12/Pdt.G/2022/PN Wgw :

1. Biaya Pendaftaran.....	Rp	30.000,00
2. Biaya ATK.....	Rp	75.000,00
3. Biaya Panggilan.....	Rp	150.000,00
4. PNBP Panggilan.....	Rp	20.000,00
5. Biaya Pemeriksaan Setempat.....	Rp	3.350.000,00
6. PNBP Pemeriksaan Setempat.....	Rp	10.000,00
7. Redaksi.....	Rp	10.000,00
8. Meterai.....	Rp	10.000,00
Jumlah.....	Rp.	3.655.000,00

(tiga juta enam ratus lima puluh lima ribu rupiah)

Halaman 39 dari 39 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2022/PN Wgw