



PUTUSAN

Nomor 04/Pdt.G/2018/PN Rah.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. LA BANA Alias LA BANDINGI Tempat/Tgl Lahir: Pentiro, 31 Desember 1970 Umur: 48 Tahun Agama: Islam Pekerjaan: Pegawai Negeri Sipil (PNS) Alamat: Kelurahan Danagoa, Kecamatan Tongkuno, Kabupaten Muna Disebut sebagai: **PENGGUGAT I**

2. NURIYANA Tempat/Tgl Lahir: Pangkajenne Sidenreng Rappang, 12 Desember 1969 Umur: 47 Tahun Agama: Islam Pekerjaan: Pegawai Negeri Sipil (PNS) Alamat: Kelurahan Danagoa, Kecamatan Tongkuno, Kabupaten Muna Disebut sebagai: **PENGGUGAT II**, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **YUSRAN MANGGALO, S.H., LA ODE ALMARDAN MOMO, S.H.**, Masing-masing adalah Advokat/Pengacara pada **LEMBAGA ADVOKASI DAN BANTUAN HUKUM RAKYAT WUNA (LABH RAKYAT WUNA)**, Alamat: Jl. Gatot Subroto, Kelurahan Laiworu, Kecamatan Batalaiworu, Kabupaten Muna, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Februari 2018, selanjutnya disebut **Para Penggugat;**

Lawan

WA BARU Umur: 63 tahun Agama: Islam Pekerjaan: Ibu rumah tangga Alamat: Kelurahan Danagoa, Kecamatan Tongkuno, Kabupaten Muna disebut sebagai: **TERGUGAT**, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **LA ODE YABDI JAYA, S.H.**, Masing masing adalah Advokat/Pengacara pada **Pos Bantuan Hukum Advokat Indonesia (POSBAKUMADIN)**, Alamat: Jl. Gatot Subroto, (samping fotocopy Merlin 02) Kelurahan Laiworu, Kecamatan Batalaiworu, Kabupaten Muna, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Maret 2018, selanjutnya disebut **Tergugat;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Raha, Nomor 9/Pen.Pdt.G/2018/PN Rah., tertanggal 5 Maret 2018 tentang Penunjukkan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;
2. Penetapan Hakim Ketua Majelis, tertanggal 5 Maret 2018 tentang hari sidang perkara ini;
3. Surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;
Telah mendengar pula keterangan kedua belah pihak yang berperkara di persidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 22 Pebruari 2018, yang didaftarkan di Kantor Pengadilan Negeri Raha pada tanggal 05 Maret 2018 dengan register nomor: 04/Pdt.G/2018/PN Rah., yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat (Pencari Keadilan) memiliki sebidang tanah dengan ukuran Lebar 4,5 meter dan Panjang 37 meter atau Seluas 155 m². Adapun batas-batas lokasi tanah yang menjadi objek jula beli, sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan : Wa Ode Siti Musrat B.
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan : Wa Baru
 - Sebelah Barat berbatasan dengan : La Bana Alias La Bandingi
 - Sebelah Timur berbatasan dengan :Jalan Poros Raha-Wamengkoli.
2. Bahwa Para Penggugat/Pencari Keadilan memperoleh tanah dimaksud dari Tergugat dengan cara jual beli pada tahun 2005. Saat itu **Tergugat menjual sebahagian tanahnya** (telah bersertifikat Hak Milik) kepada Penggugat I, dengan ukuran Lebar 4,5 meter dan Panjang 37 meter atau Seluas 155 m² seharga Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);
3. Bahwa **jual beli antara Tergugat dengan Penggugat I, disaksikan oleh 4 (empat) orang saksi, 2 (dua) orang diantaranya merupakan anak Tergugat sendiri, yang ikut pula bertandatangan dalam Berita Acara Pernyataan Penyerahan Lokasi Tanah;**
4. Bahwa pada bulan Agustus tahun 2005, Para Penggugat (Pencari Keadilan) membangun rumah untuk tempat tinggal di lokasi tanah dimaksud. Dalam proses pembangunan sampai rumah dimaksud kelar/rampung 100%, dan atau sampai rumah dimaksud mulai dihuni pada tahun 2009, TIDAK ADA satupun pihak yang melarang atau mengkomplen atas pembangunan rumah dan atau penguasaan tanah dimaksud;
5. Bahwa pada tahun 2015, Para Penggugat (Pencari Keadilan) ingin mengsertifikatkan tanah tempat tinggal mereka, sehingga Penggugat II

Halaman 2 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 04/Pdt.G/2018/PN Rah.



menemui Tergugat untuk meminta Sertifikat Induk Tanah **dengan tujuan ingin dilakukan pemecahan/pemisahan sertifikat**. Akan tetapi Tergugat TIDAK memberikan, hanya menjanjikan, nanti akan dikasih dengan alasan mau dicari dulu itu Sertifikat Tanah dimaksud;

6. Bahwa 3 (tiga) bulan kemudian, Penggugat II kembali lagi menemui Tergugat untuk meminta lagi Sertifikat Tanah Induk dimaksud untuk tujuan yang sama (Posita sangka 5 diatas), NAMUN lagi-lagi Tergugat hanya berjanji akan memberikan sertifikat dimaksud. Bahkan Tergugat beralih/beralasan kalau sertifikat tanah dimaksud dipegang oleh anaknya Polisi yang tugas Kabupaten Majene, Sulawesi Barat;
7. Bahwa pada bulan Januari 2017, Penggugat II berangkat menuju Kabupaten Majene dengan tujuan menemui anak Tergugat. Penggugat II langsung ke Kantor Polsek Majene, tempat tugas anak Tergugat untuk meminta Sertifikat Tanah dimaksud, **NAMUN anak Tergugat tidak mau memberikannya**, dengan alasan *"nanti bulan 2 (Februari 2017) saya pulang dan akan saya diberikan langsung sertifikat di Kampung (Desa Danagoa)"*. Akhirnya Penggugat II pulang dengan tangan hampa. DAN FAKTANYA, sampai gugatan ini didaftarkan, sertifikat tanah induk dimaksud TIDAK PERNAH diberikan kepada Para Penggugat;
8. Bahwa selain itu, usaha Para Penggugat (Pencari Keadilan) untuk mendapatkan Sertifikat Induk Tanah dimaksud agar bisa dipecahkan/pemisahan Sertifikat, yaitu dengan cara meminta bantuan Bapak Lurah Danagoa dan Bapak Camat Tongkuno untuk dimediasi dan pertemuan dengan Tergugat, namun tidak ada hasil apa-apa karena pihak Tergugat tidak pernah hadir pada saat dipanggil untuk mediasi/dipertemuan oleh Lurah Danagoa maupun dipanggil oleh Camat Tongkuno. Akhirnya Bapak Camat Tongkuno merekomendasikan agar perkara ini diselesaikan lewat jalur hukum, sebagaimana Suratnya tanggal 29 Januari 2018;
9. Bahwa menurut Para Penggugat (Pencari Keadilan), sikap Tergugat sudah TIDAK MEMILIKI itikad baik lagi, sehingga kami Para Penggugat (Pencari Keadilan) berkesimpulan kalau **sikap dan perbuatan Tergugat dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum karena sudah merupakan Kewajiban hukum Tergugat untuk menyerahkan Sertifikat Induk Tanah kepada Para Penggugat agar dapat dilakukan pemecahan/pemisahan sertifikat kepemilikan hak tanah, serta sudah**



menjadi Hak Para Penggugat untuk melakukan pemecahan/pemisahan dari Sertifikat Tanah induk, agar status hukum atas kepemilikan tanah Para Penggugat memiliki Kepastian Hukum;

10. Bahwa dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, tidak mempertegas seperti apa definisi perbuatan melawan hukum, namun dalam praktek peradilan di Indonesia, devenisi perbuatan melawan hukum dapat ditemukan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3191 K/Pdt/1984, tanggal 8 pebruari 1984, dianggap sebagai perbuatan melawan hukum apabila memenuhi 4 (empat) kriteria, yaitu:

- Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- Melanggar hak subyektif orang lain;
- Melanggar kaedah tata susila;
- Bertentangan dengan azas kepatutan dan ketertiban dalam pergaulan masyarakat;

11. Bahwa sikap dan perbuatan Tergugat **dengan sengaja, secara sadar dan nyata** telah mempersulit dan atau menghalangi usaha dan upaya Para Penggugat pencari kedilan untuk mendapatkan haknya yaitu mengsertifikatkan tanah miliknya.

Bahwa menurut **Munir Fuady (Perbuatan Melawan Hukum. 2010. Hal. 47-45)**, termasuk dalam perbuatan melawan hukum jika, Suatu perbuatan dilakukan dengan sengaja jika terdapat “maksud” (intent) dari pihak pelakunya. Unsur kesengajaan tersebut dinggap eksis dalam suatu tindakan manakala memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- 1) Adanya kesengajaan (state of mind) untuk melakukan;
- 2) Adanya konsekuensi dari perbuatan;
- 3) Kesadaran untuk melakukan, bukan hanya untuk menimbulkan konsekuensi, melainkan juga adanya kepercayaan bahwa dengan tindakan tersebut “pasti” dapat menimbulkan konsekuensi tersebut.

Masih menurut **Munir Fuady**, Dalam hubungan dengan akibat yang ditimbulkan oleh adanya tindakan kesengajaan tersebut, “rasa keadilan” memintakan agar hukum lebih memihak kepada korban (Para Penggugat) dari tindakan tersebut, hukum lebih menerima pendekatan obyektif. Artinya hukum lebih melihat akibat dari tindakan tersebut kepada para korban (Para Penggugat).

12. Bahwa sikap dan perbuatan Tergugat telah bertentangan dengan kewajiban hukumnya karena tidak memberikan sertifikat tanah induk kepada Para



Penggugat untuk dapat dilakukan pemecahan/pemisahan kepemilikan hak atas tanah dan Tergugat pula terbukti menghalang-halangi usaha/upaya Para Penguat untuk melakukan pemecahan/pemisahan sertifikat tanah induk agar Para Penguat mendapatkan keadilan dan kepastian hukum atas kepemilikan tanahnya. Padahal sudah menjadi kewajiban hukum Tergugat sebagai penjual menyerahkan sertifikat induk tanah untuk dipecah/dipisahkan dan merupakan hak hukum Para Penguat sebagai pembeli untuk mendapatkan sertifikat tanah atas lokasi tanah yang dibelinya;

13. Bahwa kewajiban hukum dimaksud adalah suatu kewajiban hukum yang diberikan oleh hukum kepada seseorang, baik berdasarkan hukum tertulis maupun hukum yang tidak tertulis ataupun juga bertentangan dengan hak orang lain menurut hukum, teori hukum maupun azas-azas hukum yang berlaku.

Maka berdasarkan argumentasi hukum diatas, maka sikap dan perbuatan Tergugat dapat dikategorikan sebagai **perbuatan melawan hukum**;

14. Bahwa konsekuensi yuridis karena akibat adanya perbuatan melawan hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, *"tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang lain yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut"*.

Bahwa akibat sikap dan perbuatan Tergugat, berakibat kerugian materiil dan immateriil yang diderita oleh Para Penguat, dengan uraian sebagai berikut :

a. Kerugian Materiil, yaitu:

- Lokasi tanah telah dibangun rumah dengan nilai bangunan, sebesar: **Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).**
- Pengeluaran selama 4 tahun (2015, 2016, 2017 dan 2018) untuk meminta dan menemukan sertifikat tanah induk, sebesar: **Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah).**

b. Kerugian Immateriil, yaitu:

- Yaitu kerugian yang diderita oleh Para Penguat karena perbuatan melawan hukum/hak yang dilakukan oleh Tergugat merugikan citra dan martabat ditaksir sebesar: **Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah).**



c. Sehingga total **a + b = Rp420.000.000,00 (empat ratus dua puluh juta rupiah).**

15. Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara ini, agar memerintahkan kepada Tergugat atau siapapun yang menguasai/menyimpan Sertifikat Induk Tanah dimaksud, AGAR MENYERAHKAN kepada Para Penggugat tanpa syarat apapun juga untuk dapat dilakukan pemecahan/pemisahan kepemilikan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Muna;
16. Bahwa untuk sekedar diketahui oleh Majelis Hakim, sebenarnya Penggugat I TIDAK ADA NIAT atau KEINGINAN untuk membeli tanah karena sudah memiliki lokasi tanah. Tapi karena Tergugat datang ditempat tinggal Para Penggugat untuk minta tolong agar Para Penggugat membeli lokasi tanahnya karena Tergugat butuh uang untuk berangkat merantau di Malaysia. Namun awalnya Para Penggugat sempat menolak karena tidak memiliki uang. Akan tetapi karena desakan dari beberapa keluarga/family, agar sekiranya Para Penggugat dapat menolong/membantu Tergugat, maka berdasarkan hasil rundingan Para Penggugat (Suami Istri), sehingga dibelilah lokasi tanah dimaksud;
17. Bahwa Para Penggugat (pencari keadilan) memohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara ini agar memberikan solusi hukum kepada Para Penggugat sebagai Pencari Keadilan, yang berkekuatan hukum, karena mengingat akan sulitnya Para Penggugat untuk memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM) atas Tanah miliknya kalau TIDAK melakukan Pemecahan/Pemisahan dari Sertifikat Induk Tanah. Tujuan solusi hukum dimaksud agar kepemilikan tanah Para Penggugat (Pencari Keadilan) memiliki kapastian hukum sehingga terjamin hak hukumnya. Termasuk memberikan izin kepada Para Penggugat untuk melakukan atau mengajukan permohonan penerbitan Sertifikat Hak Milik atas tanah pada Pertanahan Kabupaten Muna;
18. Bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat (pencari keadilan) ini didukung dan ditunjang oleh alat-alat bukti yang kuat dan akurat, serta dapat dipertanggung jawabkan menurut hukum, maka mohon agar dalam putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu atau serta merta (**uitvoerbaar bij voorraad**) meskipun ada upaya hukum lainnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bahwa sebagai antisipasi agar Tergugat tidak mengabaikan putusan pengadilan, maka berdasarkan ketentuan hukum sebagaimana diatur dalam Rechtsreglement Burgerlijke Rechtsvordering, maka agar Tergugat juga dihukum secara tanggung renteng membayar uang paksa (dwangsom) sebesar **Rp1.000.000,00** (satu juta rupiah) untuk setiap hari kelalaian/keterlambatannya dalam melaksanakan putusan pengadilan;
20. Bahwa menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan sebagaimana terurai diatas, maka dengan ini Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Raha cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

PRIMAIR:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan sah sebagai hak milik Para Penggugat atas tanah, seluas 155 m², dengan batas-batas, sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan : Wa Ode Siti Musrat B.
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan : Wa Baru
 - Sebelah Barat berbatasan dengan : La Bana Alias La Bandingi
 - Sebelah Timur berbatasan dengan : Jalan Poros Raha– Wamengkoli.
4. Menyatakan sikap dan perbuatan Tergugat sebagai perbuatan melawan hukum karena sudah merupakan Kewajiban hukum Tergugat untuk menyerahkan Sertifikat Induk Tanah kepada Para Penggugat untuk dilakukan pemecahan/pemisahan hak kepemilikan atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Muna;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil dan immateriil yang diderita oleh Para Penggugat, dengan uraian sebagai berikut:
 - a. Kerugian Materiil, yaitu:
 - Lokasi tanah telah dibangun rumah dengan nilai bangunan, sebesar: **Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).**
 - Pengeluaran selama 4 tahun (2015, 2016, 2017 dan 2018) untuk meminta dan menemukan sertifikat tanah induk, sebesar : **Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah).**
 - b. Kerugian Immateriil, yaitu:

Halaman 7 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 04/Pdt.G/2018/PN Rah.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Yaitu kerugian yang diderita oleh Para Penggugat karena perbuatan melawan hukum/hak yang dilakukan oleh Tergugat merugikan citra dan martabat ditaksir sebesar:
Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah).

c. Sehingga total **a + b = Rp420.000.000,00 (empat ratus dua puluh juta rupiah).**

6. Memerintahkan kepada Tergugat atau siapapun yang menguasai/menyimpan Sertifikat Induk Tanah, agar segera menyerahkannya kepada Para Penggugat tanpa syarat apapun juga untuk dilakukan pemecahan/pemisahan hak kepemilikan atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Muna;
7. Menyatakan memberikan izin kepada Para Penggugat untuk mengajukan permohonan baru Sertifikat Hak Milik tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Muna;
8. Menyatakan Para Penggugat berhak untuk mendapatkan Sertifikat Tanah Induk, untuk dilakukan pemecahan/pemisahan hak kepemilikan atas tanah di Kantor Pertanahan demi kepastian hukum atas tanah Para Penggugat;
9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dulu meskipun ada upaya hukum;
10. Membebaskan Para Tergugat untuk membayar biaya perkara;

SUBSIDAIR:

- Mohon putusan lainnya yang seadil-adilnya;
Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat masing masing menghadap kuasanya tersebut;
Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Zainal Ahmad, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Raha, sebagai Mediator;
Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 19 Maret, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;
Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang pada pokoknya sebagaimana telah tersebut diatas;
Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat melalui kuasa masing masing kemudian mengajukan jawaban dan Eksepsi yang pada pokoknya mengemukakan hal hal sebagai berikut:

Halaman 8 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 04/Pdt.G/2018/PN Rah.



DALAM EKSEPSI:

A. Para Penggugat tidak memiliki legal standing

1. Bahwa para penggugat dalam gugatannya menjelaskan bahwa para Penggugat memiliki sebidang tanah pada tahun 2005 namun tergugat tidak pernah merasa menjual tanah tersebut hanya mengizinkan para penggugat untuk membuka tempat usaha membangun kios/warung dengan status tanah pinjam pakai. Oleh karena itu transaksi jual beli yang dimaksud oleh para penggugat merupakan suatu kebohongan atau alibi dan rekayasa hukum para penggugat saja karena pada kenyataannya transaksi jual beli tersebut tidak pernah terjadi maka para penggugat tidak memiliki hak atas tanah obyek sengketa yang dimaksud;
2. Bahwa oleh karena para penggugat sebagaimana pada poin angka 1 tersebut, maka jelaslah para penggugat tidak memiliki legal standing untuk mengajukan gugatan sehingga layak dan beralasan menurut hukum gugatan para penggugat haruslah ditolak (onzeg) atau dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklard)

B. gugatan kabur/ tidak jelas (exceptio obscur libel)

1. Bahwa para penggugat tidak menyebutkan dan menguraikan secara jelas dimana lokasi tanah yang dijadikan objek sengketa dalam perkara a quo. Walaupun para penggugat menjelaskan batas batas tanah yang dijadikan objek sengketa namun ukuran luas objek gugatan yang tercantum dalam gugatan tidak sama dengan ukuran yang dikuasai oleh Tergugat;
2. Bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat tidak menyebutkan dengan jelas dimana letak objek sengketa maka sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat tersebut dinyatakan ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana diuraikan dalam Eksepsi di atas, maka berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 1149 Kjsipj1975, tanggal 17 April 1979, menyatakan "karena dalam surat gugatan tidak disebutkan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima", sehingga cukup alasan hukum pula untuk menyatakan gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA :



1. Bahwa terhadap hal-hal yang dikemukakan dalam Eksepsi sepanjang relevan dan kontekstual, mohon dianggap telah diajukan dan dikemukakan kembali pada jawaban ini ;
2. Bahwa Tergugat menolak, membantah dan menyangkal keras dalil gugatan Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas dan jelas dinyatakan kebenarannya dalam jawaban ini ;
3. Bahwa terhadap posita angka 1 gugatan Para Penggugat, Para Penggugat dalam gugatannya menyatakan telah memiliki sebidang tanah namun tidak menyebutkan secara jelas lokasi tanah tersebut yang diperoleh Para Penggugat dengan cara jual-beli dari Tergugat dengan Tergugat pada tahun tahun 2005 seharga Rp. 5.000.000 dengan ukuran lebar 4,5 Meter dan panjang 37 Meter atau seluas 155 m2 dengan ukuran dan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Wa Ode Siti Musrat B.;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Wa Baru;
- Sebelah Barat berbatasan dengan La Bana alias La Bandingi;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan poros Raha - Wamengkoli;

Bahwa atas pernyataan Para Penggugat tersebut Tergugat menolak serta menyatakan dengan tegas tidak mengetahui objek sengketa yang dimaksud Para Tergugat, karna fakta hukum yang sebenarnya adalah tanah yang dikuasai oleh Tergugat tidak sesuai dengan yang disebutkan oleh Para Penggugat baik dari segi ukuran maupun batas batasnya, bahkan letaknya pun tidak disebutkan sebagaimana yang telah didalilkan Para Penggugat. Bahwa tanah yang dikuasai oleh Tergugat dengan sertifikat hak milik No. 00199 yang terletak di Kelurahan Oanagoa, Kecamatan Tongkuno, Kabupaten Muna dengan ukuran lebar 15 M dan panjang 32 M atau seluas \pm 155 m2 dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Wa Ode Siti Musrat B.;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan La Ngehu;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan La Bana alias La Bandingi;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan poros Raha - Wamengkoli;
4. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Para Penggugat pada Posita angka 2 karena tidak benar Para Penggugat memperoleh tanah yang dimaksud dengan cara Jual



beli, karena Tergugat tidak pernah menjual sebagian tanahnya kepada Para Penggugat dengan ukuran lebar 4,5 M dan panjang 37 M seharga Rp. 5.000.000.

Tergugat tegaskan bahwa Jual Beli tanah antara Tergugat dan Para Penggugat sama sekali tidak pernah terjadi, yang ada adalah sesuai dengan permintaan Penggugat I bahwa Penggugat I meminta izin kepada Tergugat untuk mendirikan Tempat Usaha di atas tanah tersebut (di sebelah rumah Tergugat). Sekedar untuk diketahui Yang Mulia bahwa luas tanah kosong milik Tergugat yang terletak disebelah rumah Tergugat tersebut adalah 4,5 X 17 M, sehingga Tergugat mengizinkan Para Penggugat untuk membuka usaha dengan mendirikan kios atau warung;

Bahwa oleh karena Tergugat merupakan saudara paling tua yang sangat perhatian dengan kelangsungan hidup adik-adiknya termasuk Penggugat I sebagai adik kandung yang sangat disayanginya karena sebelum duduk dibangku SO Penggugat I sudah diasuh dan dirawat serta dibesarkan oleh Tergugat bagai anak kandung sendiri hingga dewasa dan menikah. maka sudah sewajarnya Tergugat mengizinkan Penggugat I untuk mendirikan Tempat Usaha di atas tanah tersebut, karena melihat kondisi Penggugat I yang belum mempunyai pekerjaan dan penghasilan tetap.

Bahwa mengenai uang yang diberikan oleh Penggugat I kepada Tergugat sebesar Rp. 5.000.000 adalah benar, tetapi uang tersebut Tergugat pinjam dimana pada saat itu Tergugat membutuhkan uang sebagai biaya karena Tergugat akan berangkat merantau ke Malaysia tetapi bukan dengan menjual tanah yang dimaksud melainkan sebagai wujud terima kasih Tergugat terhadap Penggugat karena telah meminjamkan uangnya sehingga Tergugat mengizinkan Para Peggugat untuk membangun tempat usaha dengan status piinjam pakai.

Bahwa dalam perjalanannya sepulangnya Tergugat dari Malaysia pada tahun 2007, Tergugat sangatlah kaget karena ternyata Penggugat bukan lagi membangun tempat usaha (Warung/kios) akan tetapi sudah membangun rumah dan yang



lebih parahnya lagi untuk memperbesar bangunan rumahnya tersebut Penggugat juga membongkar sebahagian rumah Tergugat tanpa terlebih dahulu meminta izin kepada Tergugat sebagai pemilik sah atas tanah dan bangunan tersebut.

5. Bahwa terhadap Posita angka 3 gugatan Para Penggugat, Tergugat menolak dan menyangkal keras dalil gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya menyatakan telah terjadi jual beli antara Tergugat dengan Penggugat I yang disaksikan oleh 4 (empat) orang saksi, 2 (dua) orang diantaranya merupakan anak Tergugat yang ikut pula bertanda tangan dalam Berita Acara Pernyataan Penyerahan Lokasi Tanah. Bahwa tidak benar kedua anak Tergugat telah menyaksikan jual beli antara Tergugat dengan Penggugat I, karena pada dasarnya jual beli sama sekali tidak pernah ada dan tidak pernah terjadi. Bahwa mengenai Berita Acara Pernyataan Penyerahan Lokasi Tanah yang ditandatangani oleh kedua anak Tergugat, Tergugat tegaskan bahwa itu hanyalah merupakan taktik dan akal-akalan Penggugat untuk menguasai tanah Tergugat tersebut, karena menurut saksi yakni kedua anak Tergugat yaitu Salam dan Rosi, pada saat itu terjadi dialog antara kedua anak Tergugat (Salam dan Rosi) dengan Penggugat I yang bahasa, maksud dan tujuannya kurang lebih sebagai berikut :

Penggugat : Rosi, kita bikin perjanjian/pernyataan
La Rosi Biar kita tidak tanda tangan kune
Penggugat : Jangan sampe ada masalah di kemudian hari
La Rosi Nanti kita kasih tau anak-anak bahwa itu tanah
sudah dizinkan
Penggugat : Salam, duduk dulu ada yang mau kita
bicarakan
Salam Masalah apa ???
Penggugat : Masalah tanah yang di samping rumahnya
orang itu
Salam Ingka hanya kita berdua saja, masih ada
saudara kami yang tidak hadir, Jamiah, Ani dan
Penggugat : Tidak apa-apa, biar kamu orang saja. Saya mau
beli tanah yang di samping rumah itu
Salam Kita tidak mau jual itu tanah, masa baku jual
dengan sodara, janganmi dijual saya tidak mau

Halaman 12 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 04/Pdt.G/2018/PN Rah.



Penggugat : Kalau begitu bikin saja perjanjian
Salam Perjanjian apa, tidak usahmi, jangan bikin
Penggugat : perjanjian Begini Salam, tanahnya kamu orang
yang disamping itu akan ada orang lain atau
ambil, jadi ini perjanjian kita bikin saja seakan-
tanah itu sudah saya miliki, Kalau sudah ditau
tanah itu sudah saya miliki maka tidak adami
lain yang mau ambil itu tanah.

Mendengar alasan Penggugat I tersebut anak Tergugat atas
nama Salam langsung menandatangani tanpa membaca dan
mengetahui isi dari perjanjian atau lembaran kertas tersebut.
Namun pada kenyataannya, itu hanyalah akal licik Penggugat agar
anak Tergugat mau bertandatangan, dan pada kenyataannya pula
sampai sekarang tidak ada orang lain atau pihak manapun yang
dimaksudkan oleh Penggugat I yang akan menguasai tanah tersebut
kecuali Penggugat sendiri. Jadi anak Tergugat atas nama Salam
merasa dibohongi oleh Penggugat I sehingga mau bertandatangan.
Selanjutnya Tergugat juga ingin menyampaikan bahwa baik
Tergugat maupun anak-anak Tergugat (Rosi dan Salam)
tidak pernah mengetahui dan menandatangani suatu
berkas, atau surat, atau apa saja yang Judul dan Isi tentang
Pernyataan Penyerahan Lokasi Tanah, walaupun ada berarti surat
teresebut di rekayasa alias dipalsukan;

6. Bahwa terhadap dalil gugatan Para Penggugat pada posita angka
4, Tergugat menolak serta membantah dan menyangkal keras
karena dalil gugatan Para Penggugat merupakan rangkaian cerita
yang tidak benar, Fiktif dan omong kosong belaka karena
Bahwa mengenai pernyataan Penggugat yang mana pada saat
membangun rumah mulai dari tahun 2005 sampai rumah itu
dihuni tahun 2009 tidak ada satupun pihak yang melarang
atau mengkomplen itu adalah pernyataan yang tidak benar.
Tergugat ingin sampaikan bahwa sebelum Para Penggugat
membangun rumah sudah dilarang dan diingatkan oleh adik
kandung Tergugat yang bernama La Rasi, S.Pd yang juga
merupakan kakak kandung Penggugat I pernah melarang
Penggugat I dengan mengatakan "*jangan bangun rumah di
situ, karena mereka banyak bersaudara pasti kelak mereka juga akan
butuh itu tanah*", akan tetapi Penggugat I tidak mengindahkan

Halaman 13 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 04/Pdt.G/2018/PN Rah.



dan tidak memperdulikan peringatan tersebut bahkan Penggugat terus menerus membangun rumahnya.

Tergugat juga ingin sampaikan bahwa pada saat Penggugat I membangun rumah tersebut, Tergugat masih berada di Malaysia dan Tergugat sama sekali tidak mengetahui kalau Penggugat membangun rumah, begitu pulang dari Malaysia Tergugat kaget ternyata rumah Penggugat sudah jadi, bagaimana mungkin Tergugat mau komplain sementara rumah sudah jadi;

7. Bahwa terhadap posita angka 5 dan angka 6 gugatan Para Penggugat, Tergugat lagi-lagi menolak dan membantah dengan tegas datil gugatan Para Penggugat karena pada kenyataannya baik Penggugat I maupun Penggugat II tidak pernah datang menemui Tergugat secara langsung untuk meminta pemecahan sertifikat, seingat Tergugat, Penggugat II betul pernah meminta sertifikat tetapi melalui perantara dalam hal ini dengan menyuruh orang lain. Dan pada saat itu kebetulan sertifikat tanah Tergugat sudah dipegang oleh anak Tergugat yang tinggal di Kabupaten Majene Sulawesi Barat sebagai Pewaris dari tanah Tergugat tersebut;

8. Bahwa terhadap Posita angka 7 dan angka 9 gugatan Para Penggugat, Tergugat menanggapi bahwa benar pada bulan Januari 2017 Penggugat II langsung ke Poisek Pamboang Majene untuk meminta sertifikat, namun anak Tergugat tersebut tidak mau memberikan sertifikat kepada Penggugat II.

Bahwa di sini Tergugat tegaskan sekali lagi sertifikat tanah tersebut tidak akan pernah diberikan kepada siapapun termasuk kepada Para Penggugat karena:

1. Tanah tersebut adalah tanah Tergugat dan tidak pernah dijual kepada para Penggugat
2. Penggugat telah melanggar isin yang diberikan oleh Tergugat yakni hanya membangun tempat usaha bukan membangun rumah
3. Dalam membangun rumah tersebut, Penggugat juga telah merusak sebagian rumah Tergugat tanpa seizin Tergugat, dan karena itu Tergugat sudah melaporkan Pengrusakan rumah tersebut pada pihak yang berwajib.



4. Tergugat mengetahui bahwa maksud Penggugat untuk melakukan pemecahan sertifikat adalah untuk menjual rumah tersebut dan Tergugat sampaikan bahwa penggugat tidak berhak menjual tanah tersebut, silakan Penggugat jual bangunan ruamahnya tapi fisik tanahnya adalah tetap tanah milik Tergugat. Penggugat sudah mulai dan selalu menceritakan kejelekan-kejelekan Tergugat kepada orang lain yang mestinya tidak harus diketahui oleh orang lain;

9. Bahwa terhadap dalil gugatan Para Penggugat pada posita angka 8, Tergugat menolak serta membantah dan menyangkal keras karena tidak benar ada penyelesaian atau mediasi dari pihak Kelurahan maupun kecamatan dengan menyatakan pihak Tergugat tidak pernah hadir. Yang benar adalah bahwa pada saat hari mediasi di Kelurahan, Tergugat yang diwakili oleh anak Tergugat yang bernama La Rosi datang menghadiri dan menghadap langsung kepada bapak Lurah Danagoa untuk meminta waktu agar menunda dulu waktu mediasi tersebut karena ahagian anak-anak Tergugat belum bisa hadir karena tida berada di tempat. Begitu pula mediasi yang dilakukan di tingkat Kecamatan, Tergugat tegaskan juga bahwa penyelesaian di tingkat Kecamatan baik oleh Camat sebelumnya yang bernama Abidin maupun oleh Camat sekarang yang bernama Asar, S.Pd., MP sarna sekali tidak pernah ada. Kalaupun juga ada penyelesaian di Kecamatan, Tergugat Ingin sampaikan bahwa bagaimana mungkin akan diselesaikan di kecamatan sementara di tingkat kelurahan belum pernah dilakukan mediasi, sedangkan Tergugat tau persis bahwa prosedur penyelesaian sengketa tanah di mulai dari tingkat Kelurahan, apabila mediasi tidak berhasil maka dilanjutkan di tingkat berikutnya yakni Kecamatan.

Bahwa benar Camat Tongkuno atas nama Asar, S.Pd., MP pernah menemui Penggugat dan anak Tergugat secara terpisah dan dengan waktu yang berbeda pula tetapi Bapak Camat tidak pernah memanggil atau mengundang secara resmi dan kedinasan kedua belah pihak baik Tergugat maupun Para Penggugat untuk dipertemukan di Kecamatan. Oleh karena itu sudah menjadi jelas bahwa tidak benar ada mediasi baik di kelurahan maupun di

Halaman 15 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 04/Pdt.G/2018/PN Rah.



kecamatan. Semua itu hanya merupakan bukti kebohongan demi kebohongan yang dilakukan oleh Para Penggugat; 10. Bahwa terhadap Posita angka 10, angka 11, angka 12, dan angka 13 gugatan Para Penggugat, Tergugat menanggapi, lagi-lagi Para Penggugat menguraikan alasan gugatan yang tidak berdasarkan hukum. Oleh karenanya dalil tersebut patutlah untuk ditolak sehingga tidak perlu dipertimbangkan secara hukum;

11. Bahwa terhadap posita angka 14 gugatan Para Penggugat, Tergugat menanggapi bahwasanya dalil gugatan Para Penggugat sangatlah men gada-ada dan tidak memiliki dasar dan alasan hukum yang kuat untuk meminta ganti kerugian materil dan kerugian immateril. Oleh karenanya dalil tersebut patutlah untuk ditolak (*ontzegd*) atau setidaknya menyatakan gugatan tersebut tidak dapat diterima untuk seluruhnya (*Niet onvankelijk Verklaard*);

12. Bahwa pada posita 16 gugatan Para Penggugat yang menyampaikan bahwa Tergugat datang kepada Penggugat untuk meminta *tolong* agar para Penggugat membeli tanah Tergugat karena Tergugat butuh uang untuk berangkat ke Malaysia. Pernyataan Penggugat tersebut sangatlah bohong dan tidak benar. Dari awal Tergugat sudah sampaikan bahwa benar Tergugat menerima uang Rp. 5.000.000 dari Penggugat tapi bukan untuk harga jual beli tanah tetapi untuk membangun tempat usaha. Kalau betul Tergugat ingin menjual tanah tersebut sangatlah tidak mungkin dijual dengan harga yang sangat murah sebesar Rp. 5.000.000 sementara tanah tersebut letaknya sangat strategis, di poros jalan dimana nilai jualnya jauh lebih mahal dari harga tersebut;

Mengenai pernyataan Penggugat I bahwa sebenarnya Penggugat I tidak ada niat atau keinginan untuk membeli tanah karena sudah memiliki tanah, menurut Tergugat hal tersebut dianggap sebagai alasan pembenar Penggugat I saja yang memberi kesan seakan-akan Penggugat I tidak berhasrat dan tidak bernafsu menguasai tanah milik Tergugat. Yang menjadi pertanyaan Tergugat kalau betul Penggugat I sudah punya tanah kenapa harus meminta izin mendirikan tempat usaha di atas tanah Tergugat, lalu kalau Penggugat I

Halaman 16 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 04/Pdt.G/2018/PN Rah.



sudah punya tanah kenapa harus membangun rumah di atas tanah Tergugat dengan membongkar sebagian rumah Tergugat, padahal Tergugat juga tau persis lokasi tanah Penggugat I yang sebenarnya tidak jauh dari tanah Tergugat. Jadi semua hal-hal tersebut di atas membuktikan jelas bahwa para Penggugat sangatlah bernaflu ingin menguasai tanah Tergugat sehingga melakukan segala macam cara licik dan penuh dengan kebohongan serta tipu daya untuk mendapatkan tanah milik Tergugat;

13. Bahwa terhadap dalil gugatan Para Penggugat yang tidak ditanggapi secara terperinci dalam jawaban Tergugat ini, mohon dianggap di tolak seluruhnya oleh Tergugat ;**Berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana diuraikan diatas, maka Tergugat berkeyakinan bahwa tidak ada alasan hukum atau dasar hukum untuk mempertimbangkan tuntutan/ gugatan Para Penggugat dan sudah sepatutnya jika gugatan Para Penggugat ditolak (otzegd), atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima**

(Niet onvankelijke verklaard) untuk seluruhnya ;

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima **(Niet Ontvankelijke Verklaad);**
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Penggugat ditolak **(ontzegd)** atau setidaknya menetapkan gugatan Penggugat tidak dapat diterima **(niet onvankelijk verklaard)** untuk seluruhnya ;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa dalam perkara aquo telah dilakukan pemeriksaan setempat sebagaimana terurai dalam Berita Acara Persidangan terlampir;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi



Menimbang, bahwa Para Penggugat dianggap tidak memiliki legal standing perihal memiliki sebidang tanah pada tahun 2005 karena tergugat tidak pernah merasa menjual tanah tersebut tetapi hanya mengizinkan para penggugat untuk membuka tempat usaha membangun kios/warung dengan status tanah pinjam pakai. Oleh karena itu transaksi jual beli para penggugat merupakan suatu kebohongan atau alibi dan rekayasa hukum para penggugat karena pada kenyataannya tidak pernah terjadi maka para penggugat tidak memiliki hak atas tanah obyek sengketa yang dimaksud;

Menimbang, bahwa perihal apakah para penggugat memiliki legal standing atau tidaknya untuk mengajukan gugatan sehingga layak dan beralasan menurut hukum, Majelis Hakim berpendapat eksepsi tersebut telah masuk dalam pokok perkara dan karenanya akan dipertimbangkan bersama sama pembuktian materi perkara pokok;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat perihal para penggugat tidak menyebutkan dan menguraikan secara jelas lokasi tanah objek sengketa dalam perkara a quo karena batas batas tanah dalam ukuran luas objek sengketa yang tercantum dalam gugatan tidak sama dengan ukuran yang dikuasai oleh Tergugat dianggap **gugatan kabur/ tidak jelas (*exceptio obscur libel*)**, Majelis Hakim berpendapat materi ini pula termasuk dalam pokok perkara dan akan dipertimbangkan bersama sama materi pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal di atas, Majelis Hakim berpendapat untuk menilai adanya hubungan hukum dan kepentingan hukum antara Para Penggugat dan Tergugat haruslah dibuktikan dalam pemeriksaan alat alat bukti dalam pokok perkara dan karenanya akan dipertimbangkan bersama sama pembuktian materi perkara pokok;

Menimbang bahwa Majelis Hakim berpendapat seluruh Eksepsi Tergugat tidaklah cukup beralasan hukum dan sudah seharusnya untuk ditolak;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai sengketa hak atas sebidang tanah yang diklaim sebagai milik Penggugat yang telah dibeli pada tahun 2005 dari Tergugat yang telah bersertipikat Hak Milik no 00199/ Tongkuno yaitu terletak di Kelurahan Danagoa, Kec.Tongkuno, kab.Muna seluas 155 m² dengan batas-batas: sebelah Utara berbatasan dengan Wa Ode Siti Musrat B. Sebelah Selatan berbatasan dengan Wa Baru. Sebelah Barat berbatasan dengan La Bana Alias



La Bandingi. Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Poros Raha – Wamengkoli selanjutnya disebut objek sengketa;

Menimbang, bahwa dalam tanah Objek Sengketa dengan sertifikat Hak Milik No. 00199/ Tongkuno an. Tergugat didalamnya terdapat sebagian tanah milik Penggugat, menurut Penggugat telah dikuasai secara melawan hukum oleh Tergugat dengan tidak disegera diberikan kepada para penggugat untuk dilakukan pemecahan atau pemisahan hak kepemilikan hak atas tanah di kantor pertanahan Kabupaten muna;

Menimbang, bahwa yang menjadi esensi persengketaan antara kedua belah pihak adalah Penggugat mendalilkan Tergugat Wa Baru telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai Sertipikat Hak Milik no. 00199 yang seharusnya sertifikat yang dimaksud tersebut dilakukan pemecahan sertifikat dan diberikan sebagian tanah Objek Sengketa kepada para penggugat seketika setelah adanya penyerahan tanah melalui jual beli tanah seluas 155 m² antara Para Penggugat dan Tergugat dengan harga Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu merumuskan permasalahan hukum dalam kerangka pertanyaan hukum sebagai berikut:

1. Bagaimana cara dan asal muasal jual beli antara Para Penggugat dan Tergugat untuk memperoleh tanah Objek Sengketa?
2. Apakah penguasaan Sertipikat Hak Milik oleh Tergugat atas tanah sengketa dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum dan terdapat adanya kesalahan?
3. Apakah perbuatan Tergugat sedemikian rupa merugikan kepentingan/hak dari Penggugat?
4. Adakah hubungan kausal sedemikian rupa antara perbuatan dengan kerugian yang diakibatkan oleh Tergugat?

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-2 dan Saksi-Saksi yaitu 1. Hj. Rufiah M., 2. Drs. Syukuri A., 3. Jamaludin;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-1 tentang Berita Acara pernyataan penyerahan lokasi tanah, P-2 tentang Surat Pernyataan Penguasaan Fisik bidang tanah serta **Saksi**



1. **Hj. Rufiah M.** yang pada pokoknya menerangkan, Penggugat II pernah meminjam uang saksi pada tahun 2005 untuk membeli tanah sengketa terletak di Kelurahan Danagoa, Kec. Tongkuno, Kab. Muna dengan jumlah Rp5.000.000,00 (Lima juta rupiah); Penggugat II membayar uang tersebut kepada Tergugat; di atas tanah sengketa saat itu ada 1 (satu) pohon mangga; di atas tanah tersebut dibangun oleh para Penggugat II yaitu 1 (satu) bulan setelah dibayar harga tanah tersebut kepada Tergugat; uang saksi dikembalikan oleh Penggugat II dicicil dengan cara potong gaji Penggugat sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap bulannya; luas tanah sengketa tersebut yaitu berukuran 4,5 m x 37 m; saksi melihat dulu tanah sengketa sebelum memberi uang pinjaman kepada Penggugat II karena apabila Penggugat II tidak bisa membayar utangnya maka saksi yang akan mengambil tanah tersebut; Tanah yang dibeli oleh Penggugat II adalah milik Tergugat, Tergugat mempunyai hubungan saudara dengan Pengugat II; Saksi tahu dari Penggugat II yang mengatakan kepada saksi meminjam uang kepada saksi untuk membeli tanah sengketa, tanah sengketa bersambung dengan tanah milik Tergugat; sekitar tahun 2003 di sekitar Objek Sengketa, saksi membeli tanah masih murah yaitu tanah dengan ukuran 8 m x 13 m saksi beli dengan harga Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) sehingga bernilai uang sejumlah Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah) saat itu, saksi melihat tanah tersebut tidak ada Tergugat karena Tergugat sedang ada di Wakuru, Penggugat II yang memberi tahu saksi setelah tanah tersebut dibayar;

Menimbang, bahwa selanjutnya saksi saksi Penggugat yaitu **Saksi 2. Drs. Syukuri A.** yang pada pokoknya menerangkan Penggugat pernah mendatangi saksi pada sekitar bulan Desember tahun 2016 untuk meminta dimediasi masalah tanah dengan wa Baru; kapasitas saksi saat itu sebagai lurah sehingga Pihak Penggugat meminta kepada saksi untuk memediasi tentang masalah tanah; letak tanah sengketa tersebut di jalan poros Kelurahan Danagoa, Kec. Tongkuno, Kab. Muna; jumlah uang yang diserahkan kepada Tergugat yaitu Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah), digunakan untuk pergi ke Malaysia uang tersebut oleh Wa baru; tanah sengketa ada sertifikatnya; saksi melakukan Mediasi sebanyak 2 (dua) kali, yang pertama mediasi secara kekeluargaan yang saksi lakukan di rumah saksi tetapi tidak berhasil karena tergugat tidak datang atau tidak hadir memenuhi panggilan saksi, dan yang kedua saksi adakah dikelurahan, tetapi tidak berhasil juga karena tergugat tidak menghadiri panggilan mediasi

Halaman 20 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 04/Pdt.G/2018/PN Rah.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan alasan anak-anak Tergugat tidak lengkap; ada mediasi lagi di tempat lain di Kecamatan, tetapi tidak berhasil juga, pihak Tergugat yang datang memberi informasi kepada saksi bahwa dalam keluarga tergugat tidak ada kesepakatan; anaknya Tergugat yang bernama Rosman berkata kepada saksi bahwa Tergugat cerita pernah terima uang sejumlah Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah), luasnya tanah sengketa berukuran luas 4,5 m x 37 m;

Menimbang, bahwa **Saksi 3. Jamaludin** yang pada pokoknya menerangkan bahwa letak tanah yang dimasalahkan tersebut di Desa Danagoa, Kec. Tongkuno, Kab. Muna; saksi tahu proses jual beli tanah segketa tersebut, awalnya jual beli tanah sengketa tidak ada tanda buktinya dengan alasan bahwa jual beli tersebut antara saudara saja, namun saksi saat itu menyarankan transaksi tersebut harus ada buktinya yaitu ada hitam diatas putih; selanjutnya saksi menyarankan kembali untuk membuat kwitansinya namun ditolak, saksi mengingatkan lagi dengan mengatakan bahwa jangan dianggap remeh dengan persoalan tanah karena sudah banyak contohnya yang bermasalah kedepannya kita tidak mungkin terus hidup; pembicaraan tersebut di rumah saksi, saat terjadi pembicaraan tersebut ada Tergugat bersama dengan anaknya yang bernama La Rosi, ada surat yang dibuat sehubungan dengan proses jual beli tanah sengketa tersebut Saksi yang buat, surat tersebut ditanda tangani oleh Pengugat I dan Tergugat saksi-saksinya Yaitu La Rosi, Salam dan La Ngeru; harga tanah saat transaksi tersebut harganya Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) yang dibayar tunai, Saksi tahu luas tanah sengketa saat terjadi kesepakatan antara Pengugat dengan tergugat saat terjadi proses jual beli tersebut; saat terjadi proses jual beli tersebut Tergugat yang mendatangi Pengggugat yaitu proses Tergugat menjual tanah kepada Pengugat I; proses jual beli tanah tersebut Yaitu pada tahun 2005, surat jual beli tanah tersebut berupa tulisan tangan, saat terjadi proses jual beli tanah sengketa dalam keadaan kosong; saksi tidak lihat saat diserahkan uang harga tanah sengketa tersebut, yang dipermasalahkannya sebenarnya antara Para Penggugat dengan Tergugut yaitu masalah pemisahan sertifikat; Tanah sengketa tersebut bagian dari sertifikat tanah milik Tergugat, Siapa yang meminta pemisahan sertifikat Penggugat I, sebabnya Penggugat I meminta pemisahan sertifikat milik Tergugat Karena Penggugat I pernah membeli tanah sengketa tersebut yang kemudian ditolak Tergugat, luas bangunannya Saksi hanya tahu lebar bangunannya saja yaitu 4,30 m², luas bangunan tersebut lebarnya sesuai dengan ukuran tanah

Halaman 21 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 04/Pdt.G/2018/PN Rah.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sedangkan panjang bangunan kebelakang lebih panjang ukuran tanah; saksi tidak tahu kapan bangunan tersebut dibangun, jarak rumah saksi dan tanah objek sengketa 1 kilometer, Tergugat sedang merantau saat didirikan bangunan di atas tanah sengketa yang tinggal dirumahnya Tergugat yaitu anak-anaknya Tergugat; Saksi tidak tahu apa ada terjadi pembongkaran dirumah Tergugat saat dibangun rumah Penggugat, tanah yang dijual saat proses jual belisudah ditentukan disebelah rumahnya tergugat;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti TI sampai dengan TII dan Saksi-Saksi yaitu 1. Subroto, 2. La Ode Nare, 3. La Ode Udu Salim, 4. Jumadi dan 5. Wa Mbece;

Menimbang, bahwa dari alat alat bukti yang diajukan oleh para Tergugat yaitu alat bukti tentang Sertifikat Hak Milik Nomor 00199 atas nama Wa Baru, alat bukti T II tentang surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan bangunan sejak tahun 2011 sampai dengan Tahun 2016 ;

Menimbang, bahwa Tergugat juga mengajukan para saksi yaitu **Saksi 1. Arif Wau, S.Si** yang pada pokoknya menerangkan bahwa letak tanah yang dimasalahkan tersebut yaitu di Kelurahan Danagoa, Kec. Tongkuno, Kab. Muna, saksi tidak tahu luasnya tanah sengketa, saksi pernah lihat tanah sengketa, saksi pernah menjabat sebagai Camat sebagai camat Tongkuno; para Penggugat dan Tergugat ada hubungan keluarga yaitu Penggugat I adalah adik kandung Tergugat; ada ada 2 (dua) buah rumah, dulu hanya ada 1 (satu) rumah diatas tanah sengketa, Rumahnya Tergugat dulu di sebelah utara rumah yang dibangun berikutnya, yang tinggal di rumah yang berada di sebelah kiri tersebut adalah para Penggugat; saksi tidak perhatikan tahun berapa dibangun rumah yang ditinggali para Penggugat; saksi tidak tahu Kapan dibangun rumah yang ditinggali Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya **Saksi 2. Abidin. O, SP** yang pada pokoknya menerangkan bahwa tanah sengketa terletak di Kelurahan Danagoa, Kec. Tongkuno, Kab. Muna, Tergugat memperoleh tanah sengketa beli dari Anwar Arifin; saksi dengar dari informasi orang orang dan bahwa tanah tersebut sebelumnya adalah bagian dari tanah milik Anwar Arifin; saksi tidak tahu tanah sengketa sudah bersertifikat; Pengugat I adalah adik kandung Tergugat, yang pertama Tergugat yang membangun rumah kemudian Penggugat membangun juga rumah diatas tanah tersebut; saksi tidak tahu persis, tetapi sejak tahun 1993 Tergugat sudah mendirikan rumah semi

Halaman 22 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 04/Pdt.G/2018/PN Rah.

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

permanen, sebelumnya tidak ada bangunan di atas tanah yang dibeli oleh Tergugat tersebut, pada saat Penggugat membangun rumah yang kedua bangunan rumah tersebut mengena bangunan rumah Tergugat; sebelum dibangun rumah, diatas tanah sengketa ada 2 (dua) pohon jambu batu, 1 (satu) pohon kelapa dan 1 (satu) pohon mangga, harga tanah tersebut di tahun 2005 Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) permeternya karena letaknya dipinggir jalan, saksi pernah bertanya kepada Penggugat I mengapa dibangun rumah sekitar 10 (sepuluh) tahun yang lalu;

Menimbang, bahwa **Saksi 3. Siti Musrat** yang pada pokoknya menerangkan bahwa tanah yang terletak di samping rumah saksi di Kelurahan Danagoa, Kec. Tongkuno, Kab. Muna; saksi tahu ukuran tanah milik saksi yaitu berukuran 15 m x 32 m yang mana tanah milik saksi dengan tanah sengketa sama ukurannya saat dibeli oleh Wa Baru dari pemilik tanah yang sama, pemilik tanah Anwar Arifin; bahwa ada bangunan rumah milik Tergugat dengan bentuk leter L; di atas bangunan rumah milik La Bana, terdapat 1 (satu) pohon kelapa, 1 (satu) pohon jambu batu, 1 (satu) pohon manga 1 (satu) pohon alpukat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu permasalahan hukum sebagaimana telah terurai di atas sebagai berikut:

Menimbang, bahwa untuk mengelaborasi dan menganalisa sebuah perbuatan yang dikwalifikasi sebagai perbuatan melawan hukum, Majelis Hakim akan beranjak dari Pasal 1365 KUHPdata yang meredaksikan "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut" dan Pasal 1366 KUHPdata meredaksikan "Setiap orang bertanggung jawab bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan perbuatan, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kesembronoannya";

Menimbang bahwa sesudah Tahun 1919 (HR. 31 Januari 1919, Perkara Lindenbaum V Cohen), Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatige Daad) memiliki perluasan yaitu perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, melanggar hak subyektif orang lain, melanggar kaidah tata susila, bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta kehati-hatian yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan warga masyarakat atau terhadap harta benda milik orang lain;

Halaman 23 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 04/Pdt.G/2018/PN Rah.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa sebelum Tahun 1919, Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatige Daad) adalah perbuatan yang bertentangan dengan undang-undang atau peraturan perundangundangan (HR. 20 Pebruari 1852); Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatige Daad) adalah perbuatan yang bertentangan dengan undang-undang ataupun melanggar hak subyektif orang lain;

Menimbang, bahwa berdasar dari hal di atas, Majelis Hakim menjabarkan Perbuatan Melanggar/Melawan Hukum menjadi beberapa elemen:

1. Adanya perbuatan;
2. Perbuatan tersebut melawan hukum;
3. Adanya kesalahan;
4. Adanya kerugian;
5. Adanya hubungan kausalitas antara perbuatan dengan kerugian;

Menimbang, bahwa unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatige Daad) bersifat kumulatif maksudnya keseluruhan unsur tersebut merupakan satu kesatuan dan harus terpenuhi semuanya, apabila ada salah satu saja unsur tersebut tidak ada/tidak terbukti maka tidak dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatige Daad);

Menimbang, bahwa dihubungkan dengan teori hukum di atas, Majelis Hakim akan mengejawantahkan kedalam fakta fakta hukum sebagai berikut:

Menimbang, bahwa permasalahan hukum pertama perihal “Bagaimana asal muasal dan cara Tergugat memperoleh uang Rp5.000.000,00 dikaitkan dengan tanah Objek Sengketa?” Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa tanah Objek Sengketa dengan ukuran Lebar 4,5 meter dan Panjang 37 meter atau Seluas 155 m² memiliki batas-batas, sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Wa Ode Siti Musrat B.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Wa Baru
- Sebelah Barat berbatasan dengan : La Bana Alias La Bandingi
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Jalan Poros Raha – Wamengkoli.

Menimbang, bahwa Para Penggugat memperoleh tanah dimaksud dari Tergugat dengan cara jual beli pada tahun 2005. Saat itu **Tergugat menjual sebahagian tanahnya** (telah berSertifikat Hak Milik) kepada Penggugat I, seharga Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);

Halaman 24 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 04/Pdt.G/2018/PN Rah.



Menimbang, bahwa bukti P-1 tentang Berita Acara pernyataan penyerahan lokasi tanah dan P-2 tentang Surat Pernyataan Penguasaan Fisik bidang tanah bukan merupakan bukti otentik tentang kepemilikan atau alas hak yang sah sehingga kekuatan pembuktiannya bersifat bebas dan hanya dapat dipertimbangkan sepanjang memiliki keterkaitan asal muasal para Penggugat memperoleh tanah tersebut dengan membeli dari Tergugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim menghubungkan dengan bukti bukti saksi dari pihak Penggugat dan Tergugat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi 1. Hj. Rufiah, Majelis Hakim mengkonstatir fakta persidangan perihal Penggugat I memang pernah meminjam uang dari Bendahara kantor Penggugat I untuk membeli tanah milik Tergugat yang mana pada tahun 2005 Tergugat memerlukan uang untuk pergi merantau ke Malaysia;

Menimbang, bahwa selain itu pula saksi Hj. Rufiah pernah melihat tanah Objek Sengketa yang dijadikan jaminan untuk peminjaman uang sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) dengan ketentuan apabila tidak dibayar maka tanah Objek Sengketa akan dijual;

Menimbang, bahwa saksi Penggugat bernama Drs. Syukur A, yang menerangkan pada pokoknya saat sebagai lurah, saksi pernah diminta oleh Penggugat untuk melakukan mediasi dengan Tergugat tetapi tidak berhasil. Pada suatu kesempatan, anak tergugat bernama Rosman pernah menyampaikan kepada saksi perihal memang Tergugat menerima uang sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) dari Penggugat;

Menimbang, bahwa saksi Penggugat bernama Jamaludin menerangkan pada pokoknya mengetahui proses jual beli antara Penggugat dengan Tergugat yang awalnya belum dilakukan hitam di atas putih/dengan surat tetapi kemudian dikuatkan dengan tulisan tangan seperti dalam P-1. Proses jual beli tanah sengketa tersebut Saksi buat, dan ditandatangani oleh Pengugat I dan Tergugat saksi-saksinya yaitu La Rosi, Salam dan La Ngeru. Harga tanah saat transaksi tersebut harganya Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) yang dibayar tunai, Saksi tahu luas tanah sengketa saat terjadi kesepakatan antara Pengugat dengan tergugat saat terjadi proses jual beli tersebut. Saat terjadi proses jual beli tersebut Tergugat yang mendatangi Pengggugat pada tahun 2005;

Menimbang, bahwa dihubungkan dengan keterangan 3 orang saksi tersebut, Majelis Hakim memperoleh persangkaan persangkaan perihal

Halaman 25 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 04/Pdt.G/2018/PN Rah.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memang telah terjadi perbuatan hukum antara Penggugat dengan Tergugat, namun harus dielaborasi jenis perbuatan hukum yang manakah yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat?

Menimbang, bahwa dihubungkan dengan sangkalan Tergugat dalam Jawabannya perihal tanah tersebut hanya dipinjam-pakaikan, Majelis Hakim menganalisa bahwa apakah sedemikian rupa terdapat hubungan hukum antara pinjampakai tanah dengan pemberian uang sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah)?

Menimbang, bahwa di lain pihak, Tergugat tidak pernah mengajukan bukti surat tentang pinjam pakai atas tanah Objek Sengketa tersebut sedangkan Penggugat mengajukan bukti surat P-1 perihal adanya Berita Acara Penyerahan lokasi tanah;

Menimbang bahwa dalam Bukti P-1 Tergugat telah melakukan penyerahan tanah yang ditandatangani oleh Tergugat yang mana dalam pembuktian Tergugat membantah tetapi apabila dihubungkan dengan keterangan para saksi Penggugat, Majelis Hakim mendapatkan suatu alur hukum yang mengarah pada persangkaan persangkaan bahwa tanah tersebut memang telah terjadi perbuatan hukum;

Menimbang, bahwa perbuatan hukum itu sendiri tidak hanya sekedar pinjam pakai tetapi lebih kepada peralihan hak sebagian tanah Tergugat kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa meski para saksi Penggugat tidak melihat langsung kejadian jual beli kecuali saksi ketiga Penggugat bernama Jamaludin dan tidak disumpah tetapi dari keterangan saksi saksi yang disumpah dan berdiri sendiri dihubungkan dengan keterangan saksi yang tidak disumpah tersebut terjalin suatu persangkaan persangkaan yang mengarah pada hubungan hukum peralihan hak yaitu jual beli;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan perihal apakah jual beli tersebut sah atau tidak?

Menimbang, bahwa suatu perbuatan hukum jual beli tanah terlebih yang telah bersertifikat, sejatinya ditempuh secara legal formal yaitu melalui Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Menimbang, bahwa tetapi dalam praktek hukum jual beli tanah khususnya di Muna, masyarakat sering melakukan jual beli dengan perjanjian di bawah tangan bahkan berdasarkan kepercayaan apalagi jika melibatkan keluarga;

Halaman 26 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 04/Pdt.G/2018/PN Rah.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa jual beli tanah dibawah tangan baik sebagian maupun seluruhnya ini dilakukan karena penjual membutuhkan dana cepat untuk dipergunakan merantau, biaya sekolah, usaha atau keperluan keluarga mengingat banyak masyarakat Muna adalah perantau untuk mengubah nasib baik dengan sekolah, bekerja di luar daerah dan lainnya;

Menimbang, bahwa berdasar hal di atas, ditambah dengan pemikiran, apabila harus diubah atau dipecah tanah terutama yang telah bersertifikat, maka akan mengeluarkan biaya tambahan terlebih jika tanah tersebut hanya untuk investasi saja sehingga banyak terjadi jika seseorang melakukan jual beli dengan tanah bersertifikat, maka nama pemilik dari tangan pertama masih tercantum dalam sertifikat tersebut padahal tanah bersertifikat sudah berpindah tangan pada pihak ketiga hanya berdasarkan perjanjian di bawah tangan saja;

Menimbang, bahwa selain itu juga kadangkala perbuatan hukum jual beli tidak dilakukan dihadapan aparat setempat;

Menimbang, bahwa terlepas dari kekurangan formil yang terjadi, dalam perkara aquo, antara Penggugat dan Tergugat memang telah terjadi perbuatan hukum berupa jual beli dan tidak sekedar dipinjam-pakaikan karena dengan nilai Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) dengan luas Objek Sengketa pada tahun 2005 adalah sepadan karena tanah tersebut belum begitu mahal dan baru berharga ketika dilalui/dibangun infrastruktur berupa jalan aspal di depan Objek Sengketa;

Bahwa Majelis Hakim berpendapat pernyataan penyerahan tanah atau surat di bawah tangan (bukti P-1) adalah asli dan benar isinya sesuai maksud dari gugatan Para Penggugat;

Menimbang, bahwa selain mendengar keterangan saksi saksi dari kedua pihak, Majelis Hakim juga melakukan pemeriksaan setempat yang pada pokoknya diperoleh sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Tergugat adanya perbedaan mengenai luas tanah objek sengketa versi Tergugat luas keseluruhan sesuai luas dalam Sertipikat Hak Milik no. 0019 tahun 2002 dan para Penggugat dengan luas $\pm 155 \text{ m}^2$. Tergugat juga menyatakan bahwa objek sengketa yang hanya boleh dibangun oleh Para Penggugat atau diberikan ijin untuk membangun kios adalah $4,5 \text{ m}^2 \times 17 \text{ m}^2$ dan bukan dibangun rumah;

Menimbang, bahwa dalam pengamatan Majelis Hakim pada Objek Sengketa seluas $\pm 155 \text{ m}^2$ yang diatas objek sengketa terdapat rumah permanen 2 (dua) lantai dengan ukuran luas $4,40 \text{ m} \times 22 \text{ m}$ memang tidak ada

Halaman 27 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 04/Pdt.G/2018/PN Rah.

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)



tanda tanda penguasaan fisik oleh Tergugat kecuali terhadap Sertifikat Hak Milik No. 0019 tahun 2002;

Menimbang bahwa Majelis Hakim mempunyai persangkaan mengapa bila hanya tanah yang diberikan ijin oleh Tergugat tersebut seluas $4,5 \text{ m}^2 \times 17 \text{ m}^2$ dan bila menurut Tergugat melebihi yang diberikan ijin oleh Tergugat untuk membangun kios Tergugat yang waktu tersebut dikatakan sedang berada di Malaysia masih ada anak anak Tergugat, yang mana seharusnya terdapat keberatan atau penolakan dari anak anak Tergugat sehingga pembangunan dapat dihentikan hingga Tergugat kembali ke Indonesia;

Menimbang bahwa pada kenyataannya hal itu tidak terjadi, bahkan hingga pembangunan tersebut telah melebihi 17 m^2 sesuai versi Tergugat sehingga pembangunan rumah tersebut berlangsung bahkan hingga tingkat dua dan baru bermasalah setelah sepuluh tahun;

Menimbang bahwa dari hal tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa dengan tidak adanya keberatan ataupun penolakan dari Tergugat ataupun anak anak Tergugat tersebut menunjukkan bahwa tanah sengketa tersebut telah dijual atau dialihkan kepada Para Penggugat secara sah;

Menimbang, bahwa di atas tanah Objek Sengketa yang bersertifikat atas nama Tergugat tidak diketemukan adanya tanaman tanaman jangka pendek seperti pohon mangga yang sengaja ditanam oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta di atas, Majelis Hakim menganalisa bahwa para Penggugat memperoleh tanah objek sengketa pada tahun 2005 dan pembangunan rumah para Penggugat selesai pada tahun pertengahan tahun 2005 yang mana saat kurun waktu tersebut Tergugat sedang merantau ke malaysia dan hal tersebut tidak ada bantahan atau penolakan dari Tergugat maupun anak anak Tergugat;

Menimbang, bahwa jika dilihat dari aspek hukum tanah yang dibeli oleh Para Penggugat dari Tergugat di bawah tangan telah memperoleh ijin disertai tanda bukti berupa Surat Pernyataan Penguasaan Tanah dan Surat Keterangan dari lurah setempat untuk dikuasai secara terus menerus;

Menimbang bahwa dalam bukti P-2 para Penggugat memiliki Surat Keterangan Tanah atau sekarang disebut dengan Surat Keterangan Penguasaan Tanah yang mana merupakan alas hak yang banyak dipergunakan di berbagai daerah. Surat Penguasaan yang dahulunya dikuasai oleh seseorang diterbitkan surat oleh Kepada Desa/Lurah berupa ijin tebas tebang, untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membuktikan mereka dapat mengakui tanah tersebut maka dikeluarkan Surat keterangan tanah/Surat Keterangan Pengusaaan Tanah;

Menimbang bahwa Proses mendapatkan hak milik atas tanah seperti ini jika merujuk pada undang undang pokok agraria, surat keterangan tanah merupakan proses awal atau alas hak untuk mendapatkan sertipikat hak atas tanah. Namun dengan mengantongi surat keterangan tanah tersebut masyarakat merasa haknya sudah aman dan terlindungi. Surat Keterangan Penguasaan Tanah ini diakui juga oleh pemerintah sebagai salah satu bukti dalam pengajuan sertipikat bagi hak milik untuk mendapatkan suatu hak berdasarkan UUPA. Masyarakat lebih memilih memakai Surat Keterangan Penguasaan Tanah yang dibuat oleh Lurah;

Menimbang bahwa Kepala Desa/lurah berwenang untuk membuat surat keterangan yang menguatkan sebagai bukti hak dengan yang bersangkutan yang menguasai bidang Tanah tersebut, berdasarkan bukti kepemilikan tanah yang dimiliki oleh masyarakat yang berupa surat keterangan tanah/surat keterangan penguasaan tanah yang diterbitkan oleh Lurah/Kepala Desa yang disahkan oleh Kecamatan setempat berdasarkan Pasal 7 ayat (2), dan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dapat dikategorikan sebagai alas hak yang diajukan sebagai kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah;

Menimbang bahwa surat keterangan tanah tersebut merupakan surat-surat yang dikategorikan alas hak atau data yuridis atas tanah yang dijadikan syarat kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam ketentuan perundang-undangan pertanahan, maka Surat keterangan penguasaan tanah tersebut merupakan dokumen yang sangat penting dalam proses penerbitan sertipikat hak atas tanah. Kekuatan hukum surat keterangan tanah Kepala Desa dalam transaksi jual beli tanah ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, berkekuatan hukum yang sah apabila diketahui oleh camat selaku pejabat pembuat akta tanah, dengan dasar hukum berdasarkan Penjelasan Pasal 7 ayat (2) dan Pasal 39 ayat huruf b angka (1) dan angka (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat dikategorikan sebagai alas hak yang diajukan sebagai kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, para Penggugat dapat membuktikan asal muasal penguasaan sebagian tanah objek sengketa yang sudah bersertifikat;

Halaman 29 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 04/Pdt.G/2018/PN Rah.



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi perbuatan hukum berupa peralihan hak yang sah meski dilakukan di bawah tangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya apakah Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan tidak memenuhi kewajibannya untuk melakukan pemecahan sertifikat tersebut?

Menimbang, bahwa namun demikian Majelis Hakim merasa perlu melindungi kepentingan hukum para Penggugat dengan menyatakan sebagian tanah Objek Sengketa yang bersertifikat tanah seluas $\pm 155 \text{ m}^2$ adalah hak dari para Penggugat berdasarkan fakta fakta hukum dari alat alat bukti para pihak yang bersesuaian untuk menghindari perbuatan pihak pihak yang tidak bertanggung jawab di lokasinya;

Menimbang, bahwa tentunya ketika Tergugat tidak memenuhi kewajibannya untuk melakukan pemecahan dan perubahan terhadap tanah Objek Sengketa yang telah dijualnya kepada Penggugat maka Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena dianggap jual beli telah selesai dan walaupun belum lunas maka sisanya adalah utang piutang;

Menimbang, bahwa oleh karena telah terjadi peralihan hukum atas tanah Objek Sengketa secara sah maka Tergugat dikwalifikasikan telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu dalam bentuk merugikan hak subjektif orang lain, melanggar kewajiban hukum atau melanggar Kepatutan dalam masyarakat;

Menimbang, bahwa dengan demikian permasalahan hukum ketiga dan keempat perihal perbuatan para Tergugat juga dapat dikategorikan menimbulkan kerugian dan adanya kesalahan khusus terhadap tanah bersertifikat yang menjadi bagian dari Objek Sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan pertimbangan di atas, para Penggugat dapat membuktikan dengan bukti buktinya karenanya akan dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karenanya Majelis Hakim secara exofficio/dalam jabatannya dan demi keadilan (*ex aquo et bono*) akan mengabulkan tanah Objek Sengketa yang terletak di Desa di Kelurahan Danagoa, Kec. Tongkuno, Kab. Muna, sehingga sekarang memiliki ukuran dan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Wa Ode Siti Musrat B.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Wa Baru
- Sebelah Barat berbatasan dengan : La Bana Alias La Bandingi
- Sebelah Timur berbatasan dengan :Jalan Poros Raha – Wamengkoli.

Adalah milik sah Penggugat;

Menimbang, bahwa pertimbangan tersebut beralasan hukum karena Majelis Hakim tidak mengabulkan apa yang tidak dimintakan dalam posita dan petitum tapi sebatas mengurangi dari jumlah yang digugat dalam gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum angka 4, angka 6, angka 7, angka 8, angka 10 Majelis Hakim dapat mengabulkannya karena Tergugat terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dengan tidak memecah sertifikat Hak Milik no. 00199 an. Wa Baru dan memerintahkan kepada Tergugat untuk melakukan pemecahan/pemisahan sertifikat Hak Milik no. 00199 an. Wa Baru di Desa di Kelurahan Danagoa, Kec. Tongkuno, Kab. Muna, kepada Para Penggugat di hadapan Badan Pertanahan Nasional yang telah membeli tanah tersebut untuk dilakukan pemecahan hak kepemilikan atas tanah tersebut di kantor Pertanahan Kabupaten Muna. Dengan demikian beralasan hukum dan harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam jabatannya, Majelis Hakim akan mempertimbangkan bahwa tentunya Tergugat tidak akan melakukan pemecahan/pemisahan sertifikat atas namanya secara sukarela dan sulit untuk diharapkan kehadirannya di Badan Pertanahan Nasional atau Pejabat yang berwenang untuk melakukan pemecahan/pemisahan sertifikat tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karenanya Majelis Hakim demi kepastian dan keadilan serta kemanfaatan hukum, menyatakan tanah dengan sertifikat hak milik no 00199/ Tongkuno yaitu terletak di Kelurahan Danagoa, Kec. Tongkuno, Kab. Muna atas nama Tergugat tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang mengenai tanas Objek Sengketa seluas dengan ukuran Lebar 4,5 meter dan Panjang 37 meter atau Seluas 155 m². Adapun batas-batas lokasi tanah yang menjadi objek jula beli, sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Wa Ode Siti Musrat B.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Wa Baru
- Sebelah Barat berbatasan dengan : La Bana Alias La Bandingi
- Sebelah Timur berbatasan dengan :Jalan Poros Raha-Wamengkoli.

Halaman 31 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 04/Pdt.G/2018/PN Rah.



Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 5 para Penggugat tidak dapat membuktikan kerugian Materiil dan Kerugian Imateriil yang dimaksud selama persidangan. Dengan demikian haruslah ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena para Penggugat dapat membuktikan sebagian tanah Objek Sengketa adalah milik para Penggugat sebagaimana dalam Petitum angka 2 maka Tergugat berada di pihak yang kalah dan dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Memperhatikan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, KUHPerdara, Yurisprudensi, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan Gugatan para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan hukum bahwa Tanah Obyek Sengketa yang terletak di Kelurahan Danagoa, Kec.Tongkuno, kab.Muna dengan ukuran $\pm 155 \text{ m}^2$ dan batas-batas sebagai berikut:

- o Sebelah Utara berbatasan dengan : Wa Ode Siti Musrat B.
- o Sebelah Selatan berbatasan dengan : Wa Baru
- o Sebelah Barat berbatasan dengan : La Bana Alias La Bandingi
- o Sebelah Timur berbatasan dengan : Jalan Poros Raha – Wamengkoli.

Adalah Milik Sah Penggugat;

3. Menyatakan sikap dan perbuatan Tergugat sebagai perbuatan melawan hukum karena sudah merupakan Kewajiban hukum Tergugat untuk melakukan pemecahan Sertifikat Induk Tanah kepada Para Penggugat atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Muna;
4. Memerintahkan kepada Tergugat atau siapapun yang menguasai/ menyimpan Sertifikat Induk Tanah, agar segera melakukan pemecahan sertifikat kepada Para Penggugat tanpa syarat apapun juga untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan pemecahan/pemisahan hak kepemilikan atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Muna;

5. Menyatakan memberikan izin kepada Para Penggugat untuk mengajukan permohonan baru Sertifikat Hak Milik tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Muna;
6. Menyatakan Sertifikat Induk atas nama Tergugat tidak memiliki kekuatan hukum mengikat sepanjang mengenai tanah Objek Sengketa yang telah dibeli oleh Para Penggugat sebagai yang berhak untuk dilakukan pemecahan sertifikat di Kantor Pertanahan demi kepastian hukum atas tanah Para Penggugat;
7. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp3.569.000,00 (Tiga juta lima ratus enam puluh Sembilan ribu rupiah);
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Raha, pada hari Kamis, tanggal 16 Agustus 2018, oleh kami, Erven Langgeng Kaseh, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Aldo Adrian Hutapea, S.H., M.H., dan Achmadi Ali, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 20 Agustus 2018 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Budi Djuniarto Panitera Pengganti dan kuasa dari para Penggugat dan kuasa Tergugat.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

ttd

Aldo Adrian Hutapea, S.H., M.H.

ttd

Achmadi Ali, S.H.

HAKIM KETUA MAJELIS

Materai/ttd

Erven Langgeng Kaseh, S.H., M.H.

PANITERA PENGANTI

ttd

Budi Djuniarto

Perincian Biaya Perkara:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Biaya Pendaftaran	:	Rp30.000,00aa
- Biaya proses ATK	:	Rp50.000,00
- Biaya Panggilan	:	Rp750.000,00
- Materai	:	Rp6.000,00
- Redaksi Putusan	:	Rp5.000,00
- Leges Putusan	:	Rp3.000,00
- Pemeriksaan Setempat	:	Rp2.600.000,00
Jumlah		Rp3.569.000,00 (Tiga juta lima ratus enam puluh Sembilan ribu rupiah)