



PUTUSAN
Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Psw

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Waode Amrina, berkedudukan di Jalan poros pasarwajo lasalimu, Desa Ambuau Indah, Kecamatan Lasalimu Selatan, Kabupaten Buton, Sulawesi Tenggara dalam perkara ini memberikan kuasa kepada Gusman S.H.I., dan Risman, S.H. beralamat di Jalan protokol, Lingkungan Lamandeya, Kelurahan Pasarwajo, Kabupaten Buton, Sulawesi Tenggara berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 9 Desember 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pasarwajo dengan register nomor 94/SK/HK/12/2021/PN Psw pada tanggal 21 Desember 2021, untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. Nikomang Sumariani, berkedudukan di Jalan poros Pasarwajo Lasalimu, Desa Ambuau Indah, Kecamatan Lasalimu Selatan, Kabupaten Buton, Sulawesi Tenggara dalam perkara ini memberikan kuasa kepada Syarifuddin, S.H. dan Rifal Kasim Pary, S.H. beralamat di Lingkungan Kanakea Dalam, Kelurahan Nganganamala, Kecamatan Batupoaro, Kota Baubau berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Desember 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pasarwajo dengan register nomor 92/SK/HK/12/2021/PN Psw pada tanggal 17 Desember 2021, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

2. Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Buton, bertempat tinggal di Jln poros pasarwajo lasalimu, Kel. Wakoko, Pasarwajo, Kab. Buton, Sulawesi Tenggara, sebagai **Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Halaman 1 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Psw



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 9 Desember 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pasarwajo pada tanggal 10 Desember 2021 dalam Register Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Psw, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang lahan/tanah yang terletak di lasalimu Selatan yaitu tepatnya di desa ambuau indah, Kecamatan Lasalimu Selatan, Kabupaten Buton;
2. Bahwa sebidang lahan/tanah tersebut terletak di desa Ambuau indah dengan ukuran luas $\pm 100 \times 25 \text{ m}^2$ dan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah utara berbatas dengan Jalan Belitung dengan ukuran $\pm 100\text{m}^2$
 - Sebelah selatan berbatas dengan Muhdin dengan ukuran $\pm 25\text{m}^2$
 - Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Bangka dengan Ukuran $\pm 100\text{m}^2$
 - Sebelah Timur berbatas dengan Ibrahim dengan ukuran $\pm 25\text{m}^2$
3. Bahwa sebidang lahan/tanah dan pekarangan milik Penggugat tersebut semula adalah sebuah lahan Transmigrasi yang telah ditinggalkan oleh pemiliknya yang pertama bernama Oom Komariah pada tahun 1991 yang telah pulang kembali ke pulau Jawa, sebelum pulang ke pulau Jawa Oom Komariah memberikan tanah miliknya tersebut kepada kerabatnya yang bernama Aas Satriana dan pada Tahun 1992 pada akhirnya tanah tersebut dijual oleh Aas Satriana yang juga ikut menyusul Oom Komariah pulang ke Pulau Jawa dimana sebelum ke pulau Jawa Aas Satriana menjual tanah tersebut kepada Bapak La Runga (almarhum) yang merupakan seorang yang menjabat sebagai koordinator kepala desa saat itu;
4. Bahwa awal mula Penggugat memiliki dan menguasai sebidang lahan/tanah ex Transmigrasi tersebut berawal pada kira-kira Tahun 1996 saat Penggugat pindah tugas sebagai guru sekolah dasar (SD) dari Pulau Tomia ke Pulau Buton tepatnya di Kecamatan Lasalimu Selatan di Desa Ambuau Togo dimana saat itu Penggugat sangat membutuhkan tempat tinggal oleh karena ditempat tugas yang baru tersebut Penggugat tidak memiliki tempat tinggal;

Halaman 2 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Psw



5. Bahwa oleh karena Penggugat sangat membutuhkan tempat tinggal karena telah melakukan aktifitas belajar mengajar di tempat tugasnya tersebut atas petunjuk kepala sekolah kemudian Penggugat datang dan menemui bapak Muhamadi (almarhum) yang adalah merupakan staf UPT (Unit Pemukiman Transmigrasi) yang ada di Kecamatan Lasalimu Selatan, Kabupaten Buton dan kemudian Penggugat memohon dan meminta untuk dicarikan tempat tinggal karena Penggugat baru saja pindah tugas mengajar sebagai guru sekolah dasar (SD) dari kabupaten Wakatobi di Tomia ke Kabupaten Buton di kecamatan Lasalimu Selatan;

6. Bahwa atas permohonan dan permintaan Penggugat kepada Bapak Muhamadi tersebut kemudian Bapak Muhamadi menghubungi Bapak La Runga yang pada saat itu adalah sebagai Korades (koordinasi Kepala Desa) dan sekaligus yang telah menguasai tanah ex transmigrasi yang telah ditinggalkan oleh pemiliknya maka pada saat itu Penggugat dicarikan tempat untuk tinggal sehingga ditunjukkanlah sebuah rumah diatas lahan/tanah ex transmigrasi yang telah kosong atau telah ditinggalkan oleh pemiliknya dan diizinkanlah Penggugat untuk tinggal dan menempati serta mengolah lahan ex Transmigrasi tersebut (tanah obyek sengketa);

7. Bahwa oleh karena tanah pemberian untuk ditinggali tersebut adalah merupakan tanah transmigrasi yang sudah tidak dimanfaatkan atau telah ditinggalkan oleh pemiliknya yang pertama sehingga Pak La Runga kemudian memberikan kepada Penggugat lahan tersebut untuk dimanfaatkan sebagai tempat tinggal untuk penggugat dan keluarga Penggugat yang hingga sekarang masih ditinggali dan dikelola oleh Penggugat;

8. Bahwa beberapa tahun kemudian setelah sekian lama Penggugat menguasai dan mengolah tanah pemberian Pak La Runga (almarhum) tersebut kemudian pada tahun 2015 Penggugat menyatakan kepada Pak La Runga bahwa akan membeli Tanah/lahan yang telah ditempati Penggugat tersebut dan pak La Runga menyahuti dan menyetujuinya sehingga pada tahun 2015 itulah Penggugat resmi membeli tanah/lahan yang ditempatinya tersebut dari pak La Runga (almarhum);

9. Bahwa selanjutnya setelah sekian lama Penggugat menguasai dan mengolah tanah miliknya itu dan selang beberapa tahun lamanya Penggugat tinggal diatas tanahnya tersebut secara tiba-tiba Tergugat mendatangi Penggugat dan menyampaikan bahwa tanah/lahan yang sedang di tempati oleh Penggugat tersebut adalah milik Tergugat sehingga



Penggugat merasa kaget oleh karena selama ini Penggugat sudah menempati dan mengolah tanah/lahan tersebut sudah berjalan 25 tahun selama itu pula tidak seorang pun yang pernah datang mengkomplain atau menyatakan bahwa tanah a quo adalah miliknya nanti disaat sekarang ini barulah ada orang lain dalam hal ini Tergugat yang datang menyatakan bahwa tanah yang telah dikuasai oleh Penggugat adalah tanah miliknya dan menjadikan dasar kepemilikan adalah sertifikat tanah tahun 2018 atas nama Muhtar;

10. Bahwa sejak Tahun 1991 hingga sekarang Penggugat maupun ahli waris almarhum La Runga tidak pernah melihat ataupun mendengar ada seseorang yang Bernama Muhtar ataupun orang lain yang tinggal atau mengolah lahan ex transmigrasi peninggalan Oom Komariat atau setelahnya, apalagi sejak Penggugat tempati dan mengolah tanah tersebut sejak tahun 1996 lalu hingga sekarang tidak pernah ada seorangpun yang datang menyampaikan atau mengkomplain atas tanah dan rumah ex transmigrasi yang sementara dikuasai oleh Penggugat;

11. Bahwa tiba-tiba setelah di kros cek ternyata sekitar tahun 2018 Tergugat diam-diam telah mensertifikatkan tanah/lahan yang sementara di tempati atau dikelola oleh Penggugat dimana sertifikat tanah milik Tergugat tersebut dibawah Nomor 01767 yang di terbitkan oleh badan Pertanahan Nasional kabupaten Buton;

12. Bahwa dari sertifikat milik Tergugat tersebut setelah di kroscek pula ternyata luas tanah yang terkandung didalam sertifikat tersebut seluas 1606 M² sementara luas lahan yang sedang di tempati atau dikuasai oleh Tergugat adalah seluas 25X100 M² hal yang aneh antara luas lahan yang sebenarnya dengan luas yang ada didalam sertifikat tanah milik Tergugat sangat jauh berbeda yang seharusnya tidak ada perbedaan yang sangat signifikan apalagi jikalau benar adanya sertifikat tersebut di buat dengan benar dan dengan jalan yang benar pastinya ukuran tanah pada obyek yang sebenarnya dengan yang terkandung didalam sertifikat seharusnya sama atau tidak jauh beda;

13. Bahwa oleh karena Tergugat telah mengakui diatas lahan milik Penggugat telah disertifikatkan oleh Tergugat sehingga secara tidak langsung Tergugat telah menyatakan bahwa tanah/lahan tersebut adalah tanah/lahan miliknya walaupun secara de facto masih dikuasai oleh Penggugat namun oleh karena adanya pernyataan Tergugat dan telah terbitnya sertifikat Nomor 01767 tersebut sehingga membuat resah



Penggugat dan keluarga sehingga Penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Pasarwajo untuk dapat dibuktikan atas kebenaran sertifikat milik Tergugat tersebut yang apakah di buat atau diperoleh dengan cara-cara yang benar sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau tidak sama sekali karena dewasa ini sering kali dan selalu saja tiba-tiba seseorang yang bukan hak miliknya datang mengklaim tanah orang lain dan dengan mudah membuat sertifikat tanah dengan cara-cara instan tanpa ada syarat formil dan materiil dalam penerbitan sertifikat tanah oleh Badan Pertanahan Nasional;

14. Bahwa tanah/lahan milik Penggugat dengan ukuran luas $\pm 100 \times 25 \text{ m}^2$ dan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara berbatas dengan Jalan Belitung dengan ukuran $\pm 25 \text{ m}^2$
- Sebelah selatan berbatas dengan Muhdin dengan ukuran $\pm 25 \text{ m}^2$
- Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Bangka dengan Ukuran $\pm 100 \text{ m}^2$
- Sebelah Timur berbatas dengan Ibrahim dengan ukuran $\pm 100 \text{ m}^2$

Yang telah dikalim dan di sertifikatkan oleh Tergugat dalam sertifikat **No: 01767** tersebut diatas selanjutnya disebut tanah **OBJEK SENGKETA**.

15. Bahwa tanah OBJEK SENGKETA adalah tanah yang Penggugat telah kuasai selama kurang lebih 25 tahun lamanya dan ternyata pada tahun 2018 Tergugat telah mensertifikatkan tanah obyek sengketa tanpa sepengetahuan Penggugat selama ini;

16. Bahwa oleh karena dalam pembuatan sertifikat tersebut sebelum diterbitkannya sertifikat oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Buton seharusnya tanah yang dimohonkan oleh Tergugat tersebut sebelum diterbitkan sertifikatnya harus ada tim dari Badan Pertanahan yang datang melakukan pengukuran atau setidaknya datang meninjau obyek tanah yang akan di terbitkan sertifikatnya untuk memastikan apakah tanah tersebut adalah tanah yang bebas atau tanah yang tidak dalam kepemilikan orang lain atau obyek tanah tersebut benar-benar milik pemohon dalam hal ini Tergugat yang akan diterbitkan sertifikatnya;

17. Bahwa selama ini apalagi sejak tahun 2018 Penggugat benar-benar masih berada diatas tanah obyek sengketa mengolah dan mendiami tanah tersebut tanpa pernah meninggalkan tanah obyek sengketa A quo. Selama tahun 2018 tersebut tidak pernah ada atau tidak pernah Penggugat lihat ada orang yang datang melakukan pengukuran atau datang meninjau



tanah obyek sengketa, Penggugat tidak pernah sama sekali melihat orang yang datang dari Badan Pertanahan Kabupaten Buton datang untuk melakukan pengukuran diatas tanah obyek sengketa sehingga secara tiba-tiba malah telah diterbitkan sertifikat tanah diatas tanah obyek sengketa atas nama tergugat;

18. Bahwa oleh karena Tergugat telah memohon kepada badan Pertanahan Nasional Kabupaten Buton untuk diterbitkan sertifikat tanah diatas tanah obyek sengketa milik orang lain dalam hal ini milik Penggugat tanpa sepengetahuan Penggugat apalagi dengan cara-cara yang tidak benar atau setidaknya dengan cara-cara sesuai peraturan perundang-undangan adalah perbuatan melanggar hukum, melanggar hak-hak orang lain oleh karena itu sertifikat yang telah terbit diatas tanah obyek sengketa dengan Nomor 01767 tahun 2018 atas nama tergugat haruslah dinyatakan tidak sah;

19. Bahwa demikian juga pihak badan Pertanahan Kabupaten Buton yang telah menerbitkan sertifikat tanah dengan tidak pernah datang melakukan Pengukuran atau pun melakukan peninjauan diatas tanah obyek sengketa untuk memastikan bahwa apakah tanah tersebut telah sesuai syarat undang-undang untuk diterbitkan sertifikatnya dan memastikan apakah tanah obyek sengketa tersebut adalah benar-benar milik Tergugat adalah perbuatan melawan hokum dan melanggar hak-hak orang lain;

20. Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh badan Pertanahan Nasional Kabupaten Buton yang telah menerbitkan sertifikat diatas tanah obyek sengketa dengan Nomor 01767 tahun 2018 atas nama tergugat telah merugikan Penggugat dan oleh karena itu sertifikat yang telah diterbitkan atas nama Tergugat tersebut haruslah dinyatakan tidak sah karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, melanggar undang-undang dan melanggar hak-hak orang lain;

21. Bahwa tindakan tergugat II yang telah mengabulkan permohonan tergugat I untuk diterbitkannya sertifikat hak milik atas tanah sengketa sehingga terbit sertifikat Hak Milik atas tanah nomor 01767 tahun 2018 Desa Ambuau Indah adalah merupakan perbuatan melawan hukum tidak sah menurut hukum dan sangat merugikan penggugat;

22. Bahwa oleh karena tindakan tergugat I yang telah mensertifikatkan tanah objek sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum maka sertifikat nomor 01767 tahun 2018 Desa Ambuau Indah milik Tergugat adalah tidak sah menurut hukum dan sangat merugikan penggugat,

Halaman 6 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Psw



beralasan hukum tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atas tanah objek sengketa;

23. Bahwa oleh karena tindakan tergugat I dan tergugat II adalah merupakan tindakan yang bersifat melawan hukum, tidak sah menurut hukum dan sangat merugikan penggugat maka adalah beralasan hukum segala surat-surat yang di buat tanpa sepengetahuan dan seizin penggugat yang terbit di atas tanah objek sengketa atau ditemukan cacat baik dalam isi maupun pembuatannya haruslah dinyatakan tidak sah menurut hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atas tanah sengketa obyek sengketa;

24. Bahwa oleh karena tindakan tergugat II yang tanpa sepengetahuan dan seizin penggugat telah mengabulkan permohonan tergugat I untuk di terbitkannya sertifikat hak milik atas tanah di atas tanah objek sengketa sehingga terbit sertifikat hak milik atas tanah nomor 01767 Desa Ambuau Indah atas nama tergugat maka beralasan hukum Pengadilan Negeri Pasarwajo menyatakan hukum sertifikat hak milik atas tanah nomor 01767 Desa Ambuau Indah adalah tidak sah menurut hukum dan atau setidaknya batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atas tanah obyek sengketa;

25. Bahwa oleh karena tindakan tergugat I, adalah merupakan tindakan yang bersifat melawan hukum tidak sah menurut hukum maka beralasan hukum Pengadilan Negeri Pasarwajo untuk menghukum tergugat I untuk mengosongkan tanah sengketa dan menyerahkan tanah objek sengketa kepada penggugat dengan tanpa syarat apapun juga dan jika perlu lewat bantuan aparat keamanan;

26. Bahwa oleh karena penggugat mempunyai kecurigaan yang berasal hukum tergugat I akan mengaburkan keberadaan atau status hukum atau memindah tangankan tanah objek sengketa kepada pihak lain selama perkara ini berlangsung maka adalah beralasan hukum Pengadilan Negeri Pasarwajo untuk terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas tanah objek sengketa tersebut;

27. Bahwa oleh karena ada sangkaan yang beralasan hukum tergugat I akan enggan atau lalai melaksanakan putusan Pengadilan yang telah berkuat hukum tetap maka adalah beralasan hukum tergugat I atau sanak keluarganya atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya di hukum untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 500.000 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari jika enggan atau lalai melaksanakan putusan Pengadilan yang

Halaman 7 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Psw



telah berkekuatan hukum tetap terhitung sejak putusan dalam perkara ini telah berkekuatan hukum tetap;

Bahwa berdasarkan atas segala apa yang terurai di atas penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Pasarwajo Cq. Bapak Ketua dan Anggota Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pasarwajo yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk dapat memutus dengan amar yang kiranya berbunyi sebagai berikut :

I. PRIMER

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum tanah objek sengketa yang terletak di Desa Ambua Indah, Kec. Lasalimu Selaatan, Kab. Buton dengan batas-batas dan ukuran dengan ukuran luas $\pm 100 \times 25 \text{ m}^2$ dan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah utara berbatas dengan Jalan Belitung dengan ukuran $\pm 25\text{m}^2$
 - Sebelah selatan berbatas dengan Muhdin dengan ukuran $\pm 25\text{m}^2$
 - Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Bangka dengan Ukuran $\pm 100\text{m}^2$
 - Sebelah Timur berbatas dengan Ibrahim dengan ukuran $\pm 100\text{m}^2$

Adalah tanah hak milik penggugat.

3. Menyatakan hukum tindakan tergugat I yang tanpa sepengetahuan dan seizin penggugat telah bermohon kepada tergugat II untuk di terbitkannya sertifikat hak milik atas tanah objek sengketa dan tindakan tergugat II yang telah mengabulkan permohonan tergugat I menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah sengketa dengan nomor Hak Milik 01767 Desa Ambua Indah, Kec. Lasalimu Selatan, Kab. Buton adalah merupakan perbuatan melawan hukum tidak sah menurut hukum dan tidak punya kekuatan hukum mengikat atas tanah objek sengketa;
4. Menyatakan hukum sertifikat hak milik atas tanah nomor 01767 Desa Ambua Indah adalah tidak sah menurut hukum, batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atas tanah objek sengketa;
5. Menyatakan hukum segala surat-surat yang dibuat tanpa sepengetahuan dan seizin penggugat atau ditemukan cacat baik dalam isi maupun pembuatannya adalah tidak sah menurut hukum batal demi



hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atas tanah sengketa;

6. Menyatakan hukum sah dan berharga sita jaminan tersebut diatas;

7. Menghukum tergugat I atau sanak keluarganya atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah objek sengketa kepada penggugat dengan tanpa syarat apapun juga dan jika perlu lewat bantuan aparat keamanan;

8. Menghukum tergugat I atau sanak keluarganya atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk secara tanggung renteng membayar uang paksa (dwangsom) jika lalai atau enggan menjalankan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dalam perkara ini sebesar Rp500.000 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari terhitung sejak putusan dalam perkara ini telah berkuat hukum tetap;

9. Menghukum tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini;

10. Menghukum tergugat I untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

II. SUBSIDER

“Atau” Apabila Pengadilan berpendapat lain maka penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan dan setelah para pihak dipanggil secara sah dan patut, datang menghadap kedua belah pihak Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat;

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 Fudianto Setia Pramono, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Pasarwajo, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 13 Januari 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

I. DALAM KONVENSI :

A. DALAM EKSEPSI

Halaman 9 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Psw



1. Eksepsi Kompetensi Absolut (*Exceptionio Declinatoire*)

- Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara a quo bukanlah kompetensi Pengadilan Negeri Pasarwajo (Peradilan Umum) untuk memeriksa dan memutusnya, melainkan kompetensi Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN);
- Bahwa pada tahun 2020 lalu, Mahkamah Agung melalui Wakil Ketua Mahkamah Agung Bidang Yudisial melalui surat Nomor: 6/WK.MA.Y/II/2020, tertanggal 10 Februari 2020, perihal Permasalahan Pertanahan yang menjadi objek sengketa di Lembaga Peradilan, telah memberikan penjelasan terkait batasan jelas antara kedua kompetensi absolut badan peradilan umum dan PTUN tersebut terkait kewenangan mengadili perkara pertanahan;
- Bahwa Jika perkara pertanahan tersebut terkait masalah kepemilikan hak atas tanah, atau masalah hak yang melekat pada kepemilikan tanah, maka yang berwenang mengadili adalah peradilan umum Perdata berdasarkan KUH Perdata. Misalnya pada kasus-kasus seperti adanya perkara pertanahan antara saudara sekandung menyangkut hibah, atau penyerobotan tanah dan sebagainya. Maka terhadap hal tersebut bisa diajukan gugatan perbuatan melawan hukum (PMH) pada wilayah pengadilan negeri setempat. Namun, jika perkara pertanahan tersebut menyangkut kewenangan, prosedur, dan substansi dalam penerbitan hak atas tanah atau sertifikat tanah maka yang berwenang memeriksa dan mengadili adalah Badan Peradilan Tata Usaha Negara berdasarkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 dan perubahannya. Misalnya, secara tiba-tiba Badan Pertanahan Nasional (BPN) menerbitkan sertifikat atas nama orang lain tanpa melalui prosedur dan substansi yang seharusnya, seperti misalnya tidak ada Akta Jual Beli, tidak ada surat pernyataan tidak sengketa dari, tidak ada surat keterangan Riwayat tanah, tidak ada pengukuran ke lokasi dan tidak ada pengesahan surat ukur. Maka untuk perkara-perkara seperti itu, pemohon bisa menggugat BPN ke PTUN;
- Bahwa Penggugat telah menarik Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Buton sebagai Tergugat II, sedangkan ia merupakan

Halaman 10 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Psw



Pejabat Tata Usaha Negara, serta dalam uraian pokok gugatannya adalah tentang perbuatan melawan hukum Tergugat II sehubungan dengan Penerbitan Sertifikat Tanah, sehingga hal itu menjadi keliru karena merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN), maka perkara ini masuk kewenangan absolut dari PTUN dan bukan merupakan kewenangan Pengadilan Negeri Pasarwajo;

- Bahwa sebagaimana penjelasan dan Pengakuan Penggugat sendiri dalam posita gugatannya poin 20 dan 21 yang pokoknya menyatakan; "Perbuatan Melawan Hukum Yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Buton yang telah menerbitkan sertifikat diatas tanah objek sengketa dengan nomor 01767 tahun 2018 atas nama Tergugat I, oleh karena itu sertifikat tersebut haruslah dinyatakan tidak sah karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan." Dan Petitumnya poin 4 yang pokoknya menyatakan; "Menyatakan Sertifikat Hak Milik atas Tanah Nomor 01767 Desa Ambuau Indah adalah tidak sah menurut hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atas objek sengketa."

- Bahwa dikeluarkannya SHMAT (Sertifikat Hak Milik Atas Tanah) oleh pejabat yang berwenang yaitu pejabat kantor pertanahan untuk suatu badan hukum perdata ataupun perorangan, secara otomatis muncul yang namanya keputusan tata usaha negara atau bisa disingkat KTUN yang memiliki fungsi sebagai bukti bahwa seseorang memiliki hak terhadap suatu tanah dan secara tidak langsung terdapat dimensi hukum keperdataan;

- Bahwa sebagaimana dalam posita gugatannya poin 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 dan dipertegas lagi oleh Penggugat pada potitumnya poin 2, 3, dan 4;

- Bahwa pokok posita dan potitum gugatannya Penggugat sangatlah jelas menyakatan bahwa perkara a quo adalah perkara yang mempersoalkan *diterbitkanya sertifikat Hak Milik No. 01767*;

- Bahwa berdasarkan Pasal 160 R.Bg/134 H.I.R. dan dalil gugatan Penggugat maka yang menjadi objek gugatan Penggugat

Halaman 11 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Psw



tentang penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 01767/Ambuau Indah terdaftar atas nama NI KOMANG SUMARIANI (Tergugat I) yang menyangkut tentang Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata (Vide Pasal 1 Ayat 3 Undang- Undang No. 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara) yang diterbitkan oleh Tergugat II sebagai Pejabat Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Milik No. 01767/Ambuau Indah, sehingga adalah tidak tepat objek gugatan untuk diperiksa Majelis Hakim aquo, karena nyata-nyata telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 47, Pasal 53, Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dimana kewenangan untuk mengadili perkara ini berada pada Peradilan Tata Usaha Negara. Untuk itu beralasan hukum kiranya mohon Majelis Hakim aquo berkenan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Irrijet Onvankelijke Verklaard*).

2. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUR LIBER)

- Bahwa didalam gugatan Penggugat terdapat kekaburan, diantaranya sebagai berikut: (i) dasar hukum gugatan tidak jelas (ii) dasar peristiwa atau fakta gugatan tidak jelas (iii) objek sengketa tidak jelas (iv) kerugian tidak dirinci (v) Petitum gugatan tidak jelas. Keseluruhan kekaburan tersebut dapat dijabarkan sebagai berikut;
- Bahwa *kekaburan pertama* (dasar gugatan tidak jelas), disebabkan kurangnya memahami hukum acara sehingga Penggugat karuan menjabarkan posisinya dengan dalil Perbuatan Melawan Hukum (PMH), namun setelah dibaca dan diteliti, ternyata posita Penggugat hanyalah bualan yang bercerita tentang kisah suaminya (seorang guru) saat hijrah dari tomia ke Lasalimu

Halaman 12 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Psw



dan kemudian tinggal di tanah milik ex transmigrasi, dan kondisi ini menjadi seolah-olah adalah perjalanan Penggugat memulai memiliki tanah seluas 25x100 m² dan berakhir dengan status tanah tersebut adalah secara dejure adalah milik Tergugat I, sembari menjelaskan tentang tindakan Tergugat II yang tanpa prosedur dan melawan hukum menerbitkan sertifikat Hak Milik (SHM) kepada Tergugat I. Namun Penggugat tidak menjelaskan secara jelas dan rinci mengurai mengenai perbuatan mana dalam perkara a quo, Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, yang karena perbuatan tersebut merugikan Penggugat. Dan dasar apa menyatakan Tergugat I melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sementara objek sengketa saat ini dikuasai oleh Penggugat sendiri (sebagaimana pernyataan dan pengakuan Penggugat dalam positanya pada poin 8, 9, 10). Sehingga hal demikian menjadikan posita gugatan Penggugat menjadi kabur;

- Bahwa secara garis besar dalam Fundamentum Petendi atau posita dianggap memenuhi syarat apabila didalamnya berisi dua hal penting, dasar fakta dan dasar hukum. Membuat fakta yang menjadi pokok pokok dan sengketa tidak begitu sulit dan dapat dibuat oleh siapa saja, tetapi merumuskan peristiwa hukum merupakan pekerjaan yang tidak mudah karena Penggugat harus menyebutkan dasar hukum (*rechtelijke gronden*) dari pada gugatannya. Sebab surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*) dapat disebut juga formulasi gugatan yang tidak jelas.

- Bahwa Secara yuridis, posita sebagai dasar suatu gugatan sudah sepatutnya memuat 2 (dua) unsur yaitu dasar fakta/fakta hukum (*feitelijke grond*) yang menjelaskan fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung atas hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat, kemudian unsur selanjutnya adalah dasar hukum (*rechtelijke grond*) yang mampu mendukung fakta-fakta hukum yang didalilkan;

- Bahwa faktanya, Penggugat sama sekali tidak mencantumkan dasar hukum tentang apa yang dimaksudkan Penggugat dalam gugatannya dan Penggugat juga sama sekali tidak mencantumkan aturan-aturan yang terkait unsur-unsur dalam gugatannya, sehingga hampir seluruh argumen Penggugat hanya



sekedar dalil-dalil subyektif yang bisa ditafsirkan secara bias; Dengan mempertimbangkan hal-hal tersebut, maka menyebabkan gugatan Penggugat menjadi kabur/tidak jelas sehingga seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke veerklaard*).

- Bahwa *kekaburan kedua* (dasar peristiwa atau fakta gugatan tidak jelas), karena dalam gugatan Penggugat adalah PMH, namun tidak ada penjelasan lebih tentang perkara Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh para Tergugat dalam perkara a quo, atau dalam positanya gugatan Penggugat hanyalah pengulangan kisah penguasaan tanah milik Tergugat I yang dikuasai oleh Penggugat sendiri secara devakto, dan sedikit mempertegas tindakan Tergugat II yang menjadi kewenangan absolut PTUN. Dan/atau tidak tepat jika gugatan mendalilkan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), *sedangkan peristiwa hukum yang terjadi secara objektif justru Penggugatlah yang melakukan PMH karena menguasai tanah dan melakukan aktifitas diatas tanah milik Tergugat I, dan kemudian menuduh Tergugat II dalam menerbitkan sertifikat tidak sesuai prosedur yang merupakan kewenangan PTUN.* maka gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan patut menurut hukum dinyatakan kabur. Dan oleh karena itu gugatan penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke veerklaard*).

- Bahwa *Kekaburan Ketiga* (objek sengketa tidak jelas), sebab Penggugat, baik dalam posita maupun Petitumnya tidak dapat menjelaskan secara jelas mengenai objek sengketa atau tanah mana yang menjadi objek sengketa dalam perkara quo, sebab pada posita Penggugat poin 6 disebutkan pada pokoknya “ ... Penggugat tinggal dan mengelola tanah *ex Transmigrasi (Tanah Objek Sengketa)*” artinya objek sengketa adalah tanah *Ex Transmigrasi*, kemudian posita Penggugat poin 14 disebutkan pada pokoknya “ ... tanah Pengggat ukuran 100 x 25 m2 dengan ukuran..., telah disertifikatkan No.01767 selanjutnya disebut *Objek Sengketa*” artinya objek sengketa adalah tanah seluas 100 x 25 m2 yang telah disertifikatkan. Dari kedua hal tersebut diatas terdapat perbedaan yang mana sebenarnya objek sengketa?



Sebab jika dilihat dalam posita Penggugat poin 12 pokoknya menjelaskan bahwa tanah sertifikat luasnya 1606m² sedangkan dikuasai Penggugat luas tanahnya adalah $100 \times 25 = 2500\text{m}^2$ dan Penggugat menyadari hal tersebut. artinya terdapat perbedaan luas tanah antara sertifikat dan yang dikuasai Penggugat, sementara Penggugat menjelaskan objek sengketa adalah seluas 100x25 yang disertifikatkan. Mana yang sebenarnya menjadi objek sengketa, apakah tanah sertifikat ataukah tanah 100x25 m². Hal tersebut diatas kemudian menjadikan Objek Sengketa menjadi kabur dan tidak jelas, oleh karena itu menjadi pertanyaan kemudian, Tanah yang mana sebenarnya Objek Sengketa dalam perkara a quo...! Apakah tanah ex Transmigrasi...?, Ataukah tanah yang ada dalam sertifikat...?, ataukah tanah seluas 100 x 25 m²...?. Oleh karena gugatan Penggugat tidak jelas objek sengketanya sebagaimana penjelasan diatas, maka gugatan penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke veerklaard*).

- Bahwa *Kekaburan Keempat* (kerugian tidak dirinci), sebab kerugian tidak dirinci dan tidak pula disebutkan oleh Penggugat. Bagaimana Penggugat merumuskan gugatan adalah Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sementara Penggugat dalam posita maupun petitum pada perkara a quo tidak menjantumkan kerugian, baik kerugian materil maupun kerugian immaterial. (Tuntutan ganti kerugian materil adalah kerugian-kerugian yang dari awal dapat dinilai dengan uang, sedangkan tuntutan ganti kerugian immateril adalah kerugian-kerugian yang dari awal itu tidak dapat dinilai dengan uang). Tuntutan ganti kerugian baik materil maupun immateril hanya dapat diminta oleh penggugat pada suatu tuntutan atas dasar perbuatan melawan hukum sebagaimana pasal 1365 KUHPdt. Suatu ganti kerugian berdasarkan perbuatan melawan hukum, untuk menuntut suatu ganti kerugian baik materil maupun immateril ada syaratnya, yaitu adanya perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan, adanya kerugian, dan adanya hubungan kausal antara kesalahan dengan kerugian. Itu semua adalah syarat untuk mendapatkan ganti kerugian, namun *law in book* itu biasanya tidak berbanding lurus dengan *law in action*. Pengadilan dalam mengabulkan tuntutan

Halaman 15 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Psw



ganti kerugian materiil maupun immateriil berpedoman kepada Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 864K/Sip/1973 Jo Yurisprudensi No.459K/Sip/1975 yang menyatakan bahwa suatu tuntutan ganti kerugian harus diperinci, dalam bentuk apa kerugian, dan besarnya juga harus jelas. Sehingga mengakibatkan walaupun unsur-unsur perbuatan melawan hukum sudah terbukti namun penggugat tidak merinci serta membuktikan kerugian yang diderita maka akan menjadi sia-sia.

- Bahwa *kekaburan kelima* (Petitum gugatan tidak jelas), sebab terdapat banyak ketidakjelasan mengenai petitum Penggugat, diantaranya terdapat pada poin 3, 4, 7, dan 8. Nyata Penggugat dalam petitumnya telah meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan hukum. Yang mana pada poin 3 pokoknya menjelaskan; "*Tergugat I telah memohon diterbitkannya sertifikat Hak Milik kepada Tergugat II (BPN), dan Tergugat II mengabulkan diterbitkannya sertifikat hak milik atas tanah sengketa nomor 01767/Desa Ambuau Indah*" Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum. Petitum Penggugat ini adalah petitum yang tidak jelas, karena secara hukum tindakan demikian adalah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara (oleh sebab BPN merupakan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara) sehingga menjadi kewenangan PTUN, lagian tidak jelas disebutkan ukuran, luas, batas, Nama Pemegang Sertifikat, menjadi tidak jelas apa maksud Penggugat pada petitum poin 3 ini...?. Lebih lanjut poin 4 Penggugat meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan yang pokoknya "*menghukum membatalkan sertifikat hak milik nomor 01767/Desa Ambuau Indah,*" Petitum Penggugat ini tidak jelas karena merupakan kewenangan PTUN, Menjadi keliru jika meminta kepada PN untuk membatalkan produk TUN. Lanjut pada potitum poin 7 Penggugat meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan yang pokoknya; "*menghukum Tergugat I untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah yang menjadi objek sengketa kepada Penggugat.*" Petitum Penggugat ini tidak jelas sebab yang menguasai objek sengketa secara fisik saat ini adalah Penggugat sendiri. (Vide Putusan MA No. 216K/Sip/1974, gugatan

Halaman 16 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Psw



tidak dapat diterima karena objek gugatan melingkupi tanah-tanah milik penggugat yang dikuasainya sendiri). Lanjut pada potitum poin 8 Penggugat meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan yang pokoknya; *“menghukum tergugat I, Sanak Keluarga tanggung renteng bayar uang paksa sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap.”* Petitum yang dimintakan Penggugat kepada Majelis Hakim adalah petitum yang keliru dan tidak jelas. Bahkan sebaliknya Penggugat telah meminta orang lain untuk bertanggung jawab atas perbuatannya sendiri.

- Bahwa hal ini sejalan dengan pendapat prof.Dr.Sudikno Mertokusumo, S.H., dalam bukunya yang berjudul; *“Hukum Acara Perdata”* edisi ke lima. Penerbit Liberto Yogyakarta, tahun 1998, halaman 42 yang menyatakan; *“maka oleh karena itu Penggugat harus merumuskan petitum dengan jelas dan tegas (een duidelijke en bepaalde conclusie, pasal 8 Rv). Tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakhir tidak dapat diterimanya tuntutan tersebut.”*

- Bahwa dikarenakan petitum dalam gugatan Penggugat tidak jelas, sebagaimana dijelaskan diatas, maka gugatan Penggugat tidak jelas dan patut menurut hukum dinyatakan kabur dan oleh karena itu gugatan penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke veerklaard*)

B. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Tergugat I, mohon apa yang telah Tergugat I dalilkan dalam Eksepsi di atas, dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dari dalil-dalil Dalam Pokok Perkara dalam Jawaban ini, oleh karenanya secara mutatis mutandis mohon dimasukkan dalam dalil pada pokok perkara ini, dan Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat I;

Bahwa Tergugat I, menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada diantaranya adalah sebagai berikut:

- Bahwa tidak benar posita Penggugat angka 1, dan 2, yang pokoknya menyatakan; *“... penggugat memiliki sebidang tanah di desa Ambuau Indah, Kecamatan Lasalimu Selatan, Kabupaten Buton, seluas 100X 25 M2 dengan batas-batas sebagaimana*



disebutkan...”, sebab dalil Penggugat ini tidaklah benar karena tanah tersebut sejatinya adalah tanah bersertifikat milik Tergugat I yang diperoleh dari seorang bernama Moktar (ex Transmigrasi) sejak tahun 1995, sehingga pengakuan Penggugat terhadap kepemilikan tanah tersebut harus dibuktikan terlebih dahulu;

- Bahwa tidak benar dalil posita Penggugat angka 3, yang pokoknya menyatakan; “... tanah penggugat awalnya tanah ex transmigrasi dari pengelola awalnya bernama oom komariah pada tahun 1991, kemudian dijual kepada aas satriana dan lanjut pada tahun 1992 tanah tersebut dijual lagi kepada La Runga...,” sebab dalil Penggugat tersebut tidak berdasar karena Tergugat I juga adalah seorang Transmigrasi, jika merujuk pada Undang-Undang No 29 Tahun tentang Perubahan atas Undang-undang No 15 Tahun 1997 Tentang Ketransmigrasian, Jo Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 2014 tentang pelaksanaan UU ketransmigrasian. Yang menerangkan bahwasanya tanah yang diberikan oleh pemerintah kepada transmigrasi tidak boleh dipindahtangankan, kecuali telah dimiliki paling singkat selama 15 tahun sejak penepatan. Selain jual-beli tanah ex Transmigrasi dilarang, Penggugat juga harus mengerti berkaitan dengan tanah-tanah atau tanah dan tanah Transmigrasi (baca uu ketransmigrasian), tanah dan orang Transmigrasi, (agar mengetahui apakah orang-orang yang disebutkan diatas adalah pemilik tanah bersertifikat HM saat melakukan transmigrasi), sebab tidak semua orang transmigrasi, saat transmigrasi diberikan sertifikat hak milik. Lanjut mengenai oom komariah dan aas satriana yang dikatakan sebagai pengelola awal adalah tidak berdasar dan jelas mengada-ngada sebab tanah ex Transmigrasi jika dikelola harus minimal memiliki dasar kepemilikan SHM sedangkan SHM tersebut sejak pertama kali terbit atas nama Moktar dan bukan Oom Komariah.

- Bahwa Tergugat I menyangkal dalil posita Penggugat angka 4, 5, 6, 7, 8, yang pokoknya menyatakan; “...Penggugat memiliki dan menguasai tanah pada tahun 1996 saat itu Penggugat pindah tugas dari tomia ke lasalimu selatan, lanjut kemudian menghubungi muhammadi (almarhum) untuk dicarikan namun muhammadi menghubungi la runga (koades) yang kemudian La runga menunjukan tanah dan rumah untuk ditinggali Penggugat (Objek

Halaman 18 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Psw



Sengketa) yang kemudian pada tahun 2015 Penggugat membeli tanah tersebut ...”, Sebab dalil Penggugat ini, hanyalah cerita bualan Penggugat semata, dan Tergugat I pertegas kembali bahwasanya Tergugat I adalah pemilik sah atas sebidang tanah bersertifikat berdasarkan sertifikat hak milik No. 01767/Ambuau Indah. Penggugat memang orang yang tidak tahu terima kasih, karena yang memberikan ijin untuk tinggal di rumah dan tanah bersertifikat adalah Tergugat I, atas permintaan La Runga. Dan perlu juga untuk diketahui bahwasanya sebidang tanah yang dikelola oleh Penggugat tersebut sudah beberapa kali dijual kepada orang, namun tidak dapat dilanjutkan karena orang yang membeli mengetahui bahwa sebidang tanah tersebut adalah milik Tergugat I berdasarkan bukti kepemilikan yang sah.

- Bahwa Tergugat I menolak dan menyangkal dalil posita Penggugat angka 9, yang pokoknya menyatakan “...setelah sekian lama penggugat menguasai dan mengelola tanah miliknya, tiba-tiba Tergugat datang dan menyatakan sebagai pemilik, sudah 25 tahun lamanya tidak ada yang pernah mengkomplain hingga Tergugat datang menyatakan sebagai pemilik dengan dasar sertifikat tanah tahun 2018 atas nama Muhtar...” Sebab, Tergugat I adalah Pemilik sah atas sebidang tanah bersertifikat berdasarkan bukti kepemilikan sertifikat hak milik (SHM). selebihnya Tergugat I menanggapinya begini; bahwa dalil Penggugat ini tidaklah berdasar, sebab tanah seluas 100 x 25 M2 yang diberikan kepada suami Penggugat adalah murni kesepakatan bersama antara Tergugat I dengan almarhum La Runga untuk kemudian meminjamkan tanah dan rumah milik Tergugat I kepada suami Penggugat untuk ditinggali suami dan Penggugat pada tahun 1996. Selanjutnya Perlu diketahui bahwasanya bukti kepemilikan tanah tersebut adalah Sertifikat Hak Milik (SHM) yang dimiliki Tergugat I sejak tahun 1995, dimana tanah bersertifikat tersebut bukan atas nama Muhtar sebagaimana dalil Penggugat, namun atas nama NI KOMANG SUMARIANI. Sehingga Penggugat harus berdalil sesuai fakta bukan asal cerita.

- Bahwa Tergugat I membenarkan sebagian dan menolak selebihnya dalil posita Penggugat angka 10, 11, 12 dan 13, yang pokoknya menyatakan; “... sejak 1991 Penggugat tidak pernah mendengar ada orang bernama muhtar yang mengelola lahan ex



transmigrasi, yang sementara dikuasai Penggugat, lanjut tiba-tiba di tahun 2018 Tergugat diam-diam mensertifikatkan tanah yang dikelola dengan nomor sertifikat 01767, lanjut ternyata setelah Penggugat kroscek terdapat perbedaan luas tanah sertifikat 1606M2 dengan tanah yang dikelola Penggugat 100 x 25 M2, lanjut dan oleh karena Tergugat I mensertifikatkan tanah yang dikelola Penggugat sehingga Penggugat mengajukan gugatan ek Pengadilan Negeri Pasarwajo...”, Sebab, Tergugat I memiliki bukti kepemilikan atas tanah tersebut, bukan tanpa dasar, melainkan telah memilikinya berdasarkan hal-hal sebagaimana syarat mengajukan dasar kepemilikan kepada BPN. Dan selebihnya Tergugat I menanggapinya begini; bahwa benar Tergugat I adalah pemilik sebidang tanah bersertifikat Hak Milik No.01767/Ambuau indah, yang saat ini di kuasai oleh Penggugat. Dan tidak benar pernyataan Penggugat yang mengatakan dasar mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Pasarwajo adalah karena Tergugat I mengklaim kepemilikan atas sebidang tanah di desa Ambuau Indah kecamatan Lasalimu selatan, kabupaten Buton. Melainkan karena adanya masalah keperdataan yang tidak dapat diselesaikan sebelumnya sejak tahun 2005 antara Penggugat dan Tergugat; disini terlihat jelas Penggugat berbohong dan mengarang cerita yang tidak benar, sebab sebenarnya semua berawal dari sengketa kepemilikan atas sebidang tanah yang terletak di Desa Ambuau Indah; pertama saat Penggugat menjual tanah milik Tergugat kepada saudara Alimudin, yang saat itu Tergugat I melarangnya dan menghentikan ulahnya menjual tanah. Kemudian Penggugat kembali menjual tanah kepada mama Yanti (nama panggilan), namun berhasil Tergugat I batalkan. Tidak hanya menjual tanah milik Tergugat I, Penggugat juga telah melawan hukum sejak membongkar rumah milik Tergugat I yang berdiri diatas tanah seluas 100 x 25 m2. Lanjut dari rentetan masalah tersebut Penggugat juga pernah melaporkan Tergugat I, ke kantor Desa dan Kantor Pertanahan Kabupaten Buton, namun semua yang difasilitasi dimenangkan oleh Tergugat I karena memiliki dasar bukti kepemilikan yang sah menurut hukum yang berlaku. Berdasarkan hal tersebut Tergugat I juga telah melaporkan Penggugat kepada Pihak kepolisian. Selebihnya yang berkaitan dengan proses penerbitan

Halaman 20 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Psw



sertifikat oleh Tergugat II (BPN), tidak Tergugat I jawab karena itu bukan merupakan kewenangan Tergugat I.

- Bahwa Tergugat I menolak dalil posita Penggugat angka 14 dan 15, yang pokoknya menyatakan; "...tanah milik Penggugat seluas 100x 25m2 dengan batas-batas...,yang disertifikatkan adalah objek sengketa...", sebab Tergugat I adalah pemilik sah atas sebidang tanah bersertifikat tersebut. Sehingga sudah seharusnya dalil ini ditolak.

- Bahwa dalil Penggugat selebihnya, tidak lagi Tergugat Ianggapi lebih karena hanyalah pengulangan materi yang sama dan selebihnya hanyalah pengakuan subjektif Penggugat.

- Bahwa Tergugat I menolak dan menyangkal dalil posita Penggugat angka 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, sebab dalil Pengugat ini merupakan pernyataan-pernyataan yang menuju kepada pekerjaan atau tanggungjawab Tergugat II selaku Badan Pertanahan Kabupaten Buton terhadap penerbitan sertifikat Hak Milik kepada Tergugat I. Hal ini murni merupakan kewenangan BPN untuk menjawab dalam kapasitas sebagai Pejabat Tata Usaha Negara.

- Bahwa Tergugat I menyangkal dalil posita Penggugat pada angka 25, yang pokoknya menyatakan "... karena tindakan Tergugat I adalah Perbuatan melawan hukum, maka beralasan jika PN pasarwajo menghukum Tergugat I untuk mengosongkan tanah dan menyerahkan tanah kepada Penggugat tanpa syarat..." Sebab, dalil Penggugat ini terlihat jelas dalil yang membingungkan sekaligus mengherankan, bagaimana mungkin Tergugat I disuruh mengosongkan tanah objek sengketa, sementara tanah objek sengketa masih dikelola dan dikuasai oleh Penggugat. Siapa yang menguasai dan siapa yang disuruh mengosongkan...? dalil tersebut sudah seharusnya ditolak;

- Bahwa Tergugat I menyangkal dalil posita Penggugat pada angka 26 yang pokoknya menyatakan "... Penggugat mempunyai kecurigaan yang beralasan hukum tergugat I akan mengaburkan keberadaan atau memindatangkan tanah objek sengketa kepada pihak lain maka beralasan untuk Pengadilan Negeri Pasarwajo meletakkan sita jaminan terhadap objek sengketa..", sebab, tidak beralasan hukum bagi Penggugat untuk meminta diletakan sita jaminan atas tanah objek yang disengketakan. Apalagi tanah tersebut



saat ini masih dikuasai oleh Penggugat. Dan selebihnya karena tanah objek yang disengketakan adalah bukan hak milik Penggugat, melainkan milik Tergugat I berdasarkan bukti kepemilikan hak atas tanah, bersertifikat No. 01767/Ambuau Indah, Kecamatan Lasalimu Selatan, Kabupaten Buton, seluas 1.606 M² ;terdaftar atas nama NI KOMANG SUMARIANI, untuk itu sudah sepatutnya secara hukum permohonan sita jaminan yang dimohonkan Penggugat patut untuk ditolak;

- Bahwa Tergugat I menyangkal dalil posita Penggugat pada Angka 27 (37), sebab dalil Penggugat tersebut tidak lebih dari sekedar ungkapan untuk melengkapi gugatannya semata. Selebihnya akan para Tergugat buktikan saat pemeriksaan pokok perkara. untuk selebihnya tidak ditanggapi lagi, pada prinsipnya Tergugat I tepat menolaknya;

II. DALAM REKONVENSİ

1. Bahwa dalam rekonvensi ini, mohon Tergugat I dalam konpensi disebut sebagai Penggugat Rekonpensi, dan selanjutnya pula Penggugat dalam konpensi mohon disebut sebagai Tergugat Rekonpensi;

2. Bahwa pada pokoknya Penggugat rekonvensi menolak dalil-dalil yang telah diajukan oleh Tergugat rekonvensi sebagaimana yang terdapat dalam surat gugatan penggugat konpensi/ tergugat rekonpensi, kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh penggugat rekonpensi;

3. Bahwa dalil-dalil yang telah digunakan dalam Konvensi dianggap digunakan kembali dalam Rekonvensi;

4. Bahwa Penggugat rekonvensi adalah pemilik sah atas sebidang tanah bersertifikat Hak Milik No. 01767/Ambuau Indah, Kecamatan Lasalimu Selatan, Kabupaten Buton, seluas 1.606 m² terdaftar atas nama NI KOMANG SUMARIANI, dengan batas-batas sebagai berikut:

- sebelah utara berbatasan dengan Jalan Belitung;
- sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Muhdin;
- sebelah barat berbatasan dengan Jalan Bangkar;
- sebelah timur berbatasan dengan tanah milik Usep;

5. Bahwa Penggugat rekonvensi mendapatkan tanah bersertifikat SHM sebagaimana disebutkan diatas, berdasarkan permohonan/pengajuan ke BPN kabupaten Buton, sebagaimana tata cara



yang diatur oleh Undang-undang dan didukung oleh data fisik berupa sertifikat HM atas nama MOKTAR ex Transmigrasi wilayah Lasalimu Selatan Desa Ambuau Indah;

6. Bahwa tanah bersertifikat SHM tersebut diatas, atau objek sengketa saat ini dikuasai oleh Tergugat rekonsensi/Penggugat dalam konvensi, tanpa alas hak yang sah dan melawan hukum. Dan Tergugat rekonsensi bukan hanya menguasai tetapi juga mengkalim sebagai pemilik tanah;

7. Bahwa tanah atau objek sengketa sudah beberapa kali di jual oleh Tergugat rekonsensi kepada orang-orang, namun dapat dihentikan karena pembeli mengetahui tanah objek sengketa adalah milik Penggugat rekonsensi;

8. Bahwa akibat penguasaan tanah /objek sengketa oleh Tergugat rekonsensi mengakibatkan Penggugat rekonsensi tidak dapat mengelola dan mempergunakan tanah miliknya sebagaimana mestinya adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum. Dan oleh karena penguasaan dan kesalahan tersebut, mengakibatkan kerugian bagi Penggugat rekonsensi;

9. Bahwa Penggugat rekonsensi mengalami kerugian tidak hanya materil tetapi juga immaterial yang jika ditotalkan adalah sebesar Rp.1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah), yang dirincikan sebagai berikut:

a. kerugian Imateril: Penggugat Rekonsensi tidak dapat mengelola tanah tersebut (menjual, menyewakan) yang jika dihitung pertahunnya sejak 2018 sampai dengan 2021, adalah Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) x 4 tahun = (sama dengan) Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah).

b. Kerugian Immateril: penggugat rekonsensi mengalami sakit, malu, tertetakan dan sebagainya yang tidak dapat diganti dengan nilai, namun diperkirakan mencapai Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

10. Bahwa oleh karena dasar kepemilikan tanah /objek sengketa Tergugat rekonsensi adalah surat pernyataan jual-beli yang diketahui kepala desa sebelah (ambuau togo) yang juga bertindak selaku penjual, bukan merupakan bukti alas hak yang sah. Maka terhadap tindakan dan perbuatan Tergugat rekonsensi yang telah menjual dan menguasai tanah milik Penggugat rekonsensi tidak berdasar sama sekali. Oleh karena itu

Halaman 23 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Psw



sudah sepatutnya secara hukum dapat dinyatakan atau diperintahkan kepada Tergugat rekonsvansi atau orang lain yang perolehanya dari Tergugat rekonsvansi untuk segera mengosongkan dan membongkar pagar/tanaman yang ada diatas tanah milik Penggugat rekonsvansi berdasarkan sertifikat Hak Milik No. 01767/Ambuau Indah, Kecamatan Lasalimu Selatan, Kabupaten Buton, selaus 1.606 M² terdaftar atas nama **NI KOMANG SUMARIANI**, untuk diserahkan kepada Penggugat rekonsvansi secara sukarela tanpa suatu beban apapun;

11. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat rekonsvansi tidak sia sia dikemudian hari, yang dikhawatirkan akan dialihkan atau dipindah tangankan kepada orang lain, maka sudah sepatutnya secara hukum dimohonkan kepada Majelis hakim yang memeriksa perkara ini dapat meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) atas tanah objek yang disengketakan;

12. Bahwa untuk supaya Tergugat rekonsvansi tidak ingkar didalam melaksanakan isi putusan ini, maka sudah sepatutnya apabila Tergugat rekonsvansi lalai didalam menjalankan isi putusan ini, dapat dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya;

13. Bahwa oleh karena gugatan rekonsvansi yang diajukan oleh Penggugat rekonsvansi/ Tergugat I dalam konvensi didukung bukti-bukti dan dasar hukum yang jelas, maka sudah sepatutnya putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voorbaar bij vooraad*) walaupun ada verzet, banding dan kasasi;

Berdasarkan dasar dan alasan tersebut diatas, Tergugat I, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara a quo untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

A. DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Tergugat I untuk Seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaar*);

B. DALAM POKOK PERKARA :

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



DALAM REKONVENSİ

1. Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Penggugat rekonvensi adalah pemilik sah atas sebidang tanah bersertipikat Hak Milik No. 01767/Ambuau Indah, Kecamatan Lasalimu Selatan, Kabupaten Buton, seluas 1.606 M² terdaftar atas nama **NI KOMANG SUMARIANI**, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - sebelah utara berbatasan dengan Jalan Belitung;
 - sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Muhdin;
 - sebelah barat berbatasan dengan Jalan Bangkar;
 - sebelah timur berbatasan dengan tanah milik Usep;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat rekonvensi yang telah menguasai tanah milik Penggugat rekonvensi berdasarkan sertifikat Hak Milik No. 01767/Ambuau Indah, seluas 1.606 M² adalah tidak benar dan merupakan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat rekonvensi untuk membayar segala kerugian materil dan immaterial yang ditotalkan sebesar Rp.1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah), yang dirincikan sebagai berikut:
 - a. kerugian Imateril: Penggugat Rekonvensi tidak dapat mengelola tanah tersebut (menjual, menyewakan) yang jika dihitung pertahunnya sejak 2018 sampai dengan 2021, adalah Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) x 4 tahun = (sama dengan) Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
 - b. Kerugian Immateril: penggugat rekonvensi mengalami sakit, malu, tertetakan dan sebagainya yang tidak dapat diganti dengan nilai, namun diperkirakan mencapai Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
5. Menghukum Tergugat rekonvensi dan siapapun yang mendapatkan hak dari padanya, untuk segera mengosongkan/meninggalkan serta membongkar pagar/tanaman yang berada diatas tanah objek sengketa;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah objek yang disengketakan;
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding dan kasasi;
8. Menghukum Tergugat rekonvensi untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya apabila lalai dalam melaksanakan isi putusan ini;
9. Menghukum Tergugat rekonvensi/Penggugat dalam konvensi untuk membayar seluruh biaya perkara;

Halaman 25 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Psw



DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar seluruh biaya perkara;

Atau :

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

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi tersebut, Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi telah mengajukan *Replik* di persidangan tanggal 24 Februari 2022 dan terhadap *Replik* Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi, Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi mengajukan *Duplik* persidangan tanggal 2 Maret 2022, *Replik* dan *Duplik* tersebut selengkapnya sebagaimana termuat dalam berita acara yang merupakan satu kesatuan dengan putusan ini dan telah turut dipertimbangkan sehingga dianggap telah termuat pula dalam Putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Gugatannya, Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi telah mengajukan alat bukti surat berupa :

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 916, yang diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Surat Keterangan Jual Beli tertanggal 15 Agustus 2015, yang diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2021, yang diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Peta/Skets tanah transmigrasi, yang diberi tanda P-4;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat tertanda P-1 sampai dengan P-4 telah diperiksa di persidangan dan dicocokkan dengan aslinya serta telah di bubuhi dengan materai secukupnya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat sebagaimana tersebut diatas, Penggugat juga telah mengajukan 4 (empat) orang Saksi, yang masing-masing telah memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

1. MUHDIN

- Bahwa Saksi dihadirkan di persidangan untuk memberikan keterangan mengenai masalah tanah antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa tanah objek sengketa terletak di Desa Ambuau Indah Kecamatan Lasalimu Selatan Kabupaten Buton dengan luas 25 x 100 m dengan batas-batas:

Halaman 26 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Psw



- Sebelah Utara berbatasan dengan jalan Timur;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Mugdin;
- Sebelah Barat berbatasan dengan jalan Bangka;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Ibrahim;
- Bahwa Saksi tinggal di Desa Ambuau Indah sejak bulan November 1991, pada saat itu yang mengolah tanah objek sengketa adalah Pak Oom komariya;
- Bahwa Pak Oom komariya tidak sampai setahun berada di Tanah Objek Sengketa dan pada saat itu belum ada penyerahan dari daerah, kemudian ada pengikutnya yang bernama Aas Satriana tinggal di tanah obyek sengketa yang disuruh oleh Kepala Unit;
- Bahwa tanah yang diberikan kepada Transmigran memiliki ukuran yang sama, masing-masing terdiri dari 3 (tiga) lahan yaitu lahan pekarangan, lahan 1 dan lahan 2;
- Bahwa Lahan pekarangan berukuran 25 x 100 m, lahan 1 berukuran 75 x 100 m dan lahan 2 berukuran 100 x 100 m;
- Bahwa Lahan 2 terletak di SP4 sedangkan tanah Saksi yang berbatasan dengan Tanah Objek Sengketa berada di SP5
- Bahwa sekitar tahun 1996 terbit sertifikat untuk lahan pekarangan dan lahan 1 sertifikatnya diterbitkan secara serentak;
- Bahwa pada saat pembagian sertifikat tanah di tanah transmigran secara serentak terdapat sekitar 500 kepala keluarga yang memperoleh sertifikat;
- Bahwa Pak Aas tinggal di tanah obyek sengketa selama 4 (empat) tahun atau sampai tahun 1996;
- Bahwa Penggugat bersama suaminya yang bernama Taufik mengolah Tanah Objek Sengketa sejak tahun 1996 sampai dengan saat ini;

2. LA ITARI

- Bahwa Saksi dihadirkan di persidangan untuk memberikan keterangan mengenai masalah tanah antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa tanah objek sengketa terletak di Desa Ambuau Indah Kecamatan Lasalimu Selatan Kabupaten Buton dengan luas 25 x 100 m, namun Saksi tidak mengetahui batas-batasnya;



- Bahwa Penggugat lebih dulu tinggal di Desa Ambuau, mereka tinggal di rumah transmigrasi, tetapi karena tempatnya sering banjir maka Penggugat mendirikan rumah di tempat lain;
- Bahwa sejak Saksi datang tahun 1996 sudah melihat Penggugat dan suaminya yang bernama Taufik yang membersihkan tanah obyek sengketa;
- Bahwa Pernah ada proyek Prona, saat itu Saksi balik nama sertifikat tanah milik Saksi;
- Bahwa Saksi mengenal La Ode Runga dimana dia menjabat sebagai Kepala Desa, namun Saksi tidak pernah mendengar La Ode Runga menjual tanah kepada Penggugat;

3. MISLAH

- Bahwa Saksi dihadirkan di persidangan untuk memberikan keterangan mengenai masalah tanah antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa tanah objek sengketa terletak di Desa Ambuau Indah Kecamatan Lasalimu Selatan Kabupaten Buton dengan luas 25 x 100 m dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan jalan Timur;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Mugdin;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan jalan Bangka;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Ibrahim;
- Bahwa Saksi tinggal di Ambuau Indah sejak bulan November 1991 karena Saksi merupakan transmigran dari Lombok;
- Bahwa Penggugat masuk kedalam ke Tanah Objek Sengketa pada tahun 1996, dan melakukan aktifitas dengan membersihkan tanah obyek sengketa dan menanam pisang, kelapa, sekarang ia menanam ubi dan wijen;
- Bahwa yang pernah tinggal di Tanah Objek Sengketa sebelum tahun 1996 pertama pak Oom, lalu pak Aas kemudian ada pak Winoto numpang tinggal tetapi tidak lama;
- Bahwa Saksi pernah melihat Oom Komariah di Tanah Objek Sengketa pada tahun 1991, setelah itu Saksi tidak pernah melihat Oom Komariah lagi, dan pada tahun 1992 yang tinggal di Tanah Objek Sengketa adalah Aas Satriana sampai dengan tahun 1993;
- Bahwa Tanah Objek Sengketa dahulu pernah juga ditinggali oleh Winoto namun hanya sekitar 3 (tiga) bulan saja;

Halaman 28 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Psw



4. L.M. TAHIR

- Bahwa Saksi dihadirkan di persidangan untuk memberikan keterangan mengenai masalah tanah antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa tanah objek sengketa terletak di Desa Ambuau Indah Kecamatan Lasalimu Selatan Kabupaten Buton dengan luas 25 x 100 m, namun Saksi tidak mengetahui batas-batasnya;
- Bahwa Penggugat yang menguasai Tanah Objek Sengketa sejak tahun 1996 sampai dengan saat ini;
- Bahwa Pemilik pertama tanah obyek sengketa adalah Oom Komariah pada tahun 1991, Oom Komariya tinggal di Tanah Objek Sengketa selama sekitar 1 (satu) tahun kemudian selesai pembinaan transmigrasi Saksi sudah tidak lihat Oom Komariah di tanah obyek sengketa;
- Bahwa yang Saksi mengetahui nama Oom Komariah karena berdasarkan sket pembagian tanah transmigran, nama yang tertera pada Tanah Objek Sengketa adalah nama Oom Komariah;
- Bahwa semua Tanah transmigran sudah bersertifikat karena dibagi secara serentak dan bersamaan sekitar 1992 akhir setelah selesai masa pembinaan transmigrasi;
- Bahwa Oom Komariah meninggalkan tanah obyek sengketa sebelum sertifikat terbit;
- Bahwa Saksi mengetahui berdasarkan cerita dari Penggugat kalau Penggugat membeli tanah obyek sengketa dari La Ode Runga yang saat itu menjabat Kepala Desa;
- Bahwa La Ode Runga tidak memiliki sertifikat diatas Tanah Objek Sengketa;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Para saksi tersebut Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi, menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi telah mengajukan surat-surat bukti berupa:

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 01767, yang diberi tanda T.I-1;
2. Fotokopi Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan, yang diberi tanda T.I-2;
3. Fotokopi Surat Pernyataan dari Ponirah, yang diberi tanda T.I-3;



4. Fotokopi Surat Tanda Penerimaan Kehilangan Barang/Surat-Surat Penting, yang diberi tanda T.I-4;

5. Fotokopi gambar/ foto dari Aas Satriana, yang diberi tanda T.I-5;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat tertanda bukti T.I-1 sampai dengan bukti T.I-5 telah diperiksa di persidangan dan dicocokkan dengan aslinya serta telah di bubuhi dengan materai secukupnya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat sebagaimana tersebut diatas, Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi juga telah mengajukan 2 (dua) orang Saksi, yang masing-masing telah memberikan keterangan dibawah sumpah, yaitu :

1. MADE SUMBAWATI

- Bahwa Saksi dihadirkan di persidangan untuk memberikan keterangan mengenai masalah tanah antara Penggugat dengan Tergugat;

- Bahwa tanah objek sengketa terletak di Desa Ambuau Indah Kecamatan Lasalimu Selatan Kabupaten Buton dengan luas 25 are, namun Saksi tidak mengetahui batas-batasnya;

- Bahwa Saksi tinggal di Desa Ambuau Indah sejak tahun 1992, pada saat itu yang tinggal di Tanah Objek Sengketa adalah Ponira;

- Bahwa Ponira berada di Tanah Objek Sengketa karena dia menumpang untuk tinggal di tanah obyek sengketa atas izin dari Tergugat I selama 6 (enam) bulan;

- Bahwa dahulu sebelum tahun 1995 pernah didirikan rumah diatas Tanah Objek Sengketa namun setelah tahun 1995 rumah tersebut sudah tidak ada;

- Bahwa Saksi pernah melihat Muhtar bersama La Runga pernah datang di rumah Tergugat I membawa sertifikat, Muhtar datang meminta uang untuk biaya anaknya di Jawa;

- Bahwa pada saat itu Saksi berada di rumah Tergugat I untuk bertamu dan Saksi juga lihat sertifikat yang dibawa Muhtar tetapi Saksi tidak tahu atas nama siapa sertifikat tersebut;

- Bahwa Saksi mendengar dari Tergugat I kalau Tanah obyek sengketa dibeli Muhtar kemudian diserahkan kepada Tergugat I;

2. I NENGAH SUCIPTARYA

- Bahwa Saksi dihadirkan di persidangan untuk memberikan keterangan mengenai masalah tanah antara Penggugat dengan Tergugat;



- Bahwa tanah objek sengketa terletak di Desa Ambuau Indah Kecamatan Lasalimu Selatan Kabupaten Buton dengan luas 25 x 100 meter, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Belitung;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Usep;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Muhdin;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Bangka;

- Bahwa Saksi tinggal di Desa Ambuau Indah sejak tahun 1992, dan pada saat itu ada rumah transmigrasi dan ada tanaman coklat;

- Bahwa sekarang Tanah Objek Sengketa dikuasai oleh Penggugat dan suaminya dengan cara berkebun;

- Bahwa dahulu ada program Pemerintah untuk membagikan tanah bagi para transmigran melalui UPT, sekitar tahun 1994 atau 1995 masyarakat yang menerima pembagian tanah menerima sertifikat;

- Bahwa yang mendapat bagian tanah pada Tanah Objek Sengketa pada saat itu adalah Muhtar kemudian oleh Muhtar diberikan keponakannya yang bernama Aas Satriana;

- Bahwa setelah Aas Satriana tidak lagi tinggal di tanah obyek sengketa, maka tanah tersebut diserahkan kepada Tergugat I, dengan memberikan uang untuk biaya pulang ke Jawa;

- Bahwa awalnya Tanah objek sengketa milik Muhtar kemudian dibeli oleh Tergugat I lalu Tergugat I balik nama sertifikat melalui Prona;

- Bahwa Saksi mengetahui sertifikat atas nama Muhtar tahun 2018 kemudian dibalik nama menjadi atas nama Ni Komang Sumariani (Tergugat I);

- Bahwa persyaratan yang diajukan Tergugat I saat balik nama sertifikat melalui Prona yaitu Surat Keterangan Jual Beli, kwitansi dan KTP;

- Bahwa luas Tanah Objek Sengketa 25 x 100 meter atau 25 are tetapi yang disertifikatkan oleh Tergugat I kurang dari 6 (enam) are karena rencananya untuk anaknya;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Para saksi tersebut Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa oleh karena yang menjadi objek sengketa berupa tanah, maka sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 07 Tahun 2001, pada tanggal 13 Mei 2022 Majelis Hakim telah melaksanakan



sidang untuk Pemeriksaan Setempat (*Gerechtelijke Plaatsopneming*) yang dihadiri oleh pihak Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi, dimana hasil Pemeriksaan Setempat tersebut selengkapnya sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi telah mengajukan kesimpulan yang diajukan di persidangan secara tertulis pada tanggal 6 Juni 2022;

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 KONVENSI

I. Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tersebut Para Tergugat telah mengajukan jawaban yang didalamnya termuat materi pokok Eksepsi sebagai berikut :

1. Eksepsi Kompetensi Absolut (*Exceptionio Declinatoire*)

Bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi telah menarik Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Buton sebagai Tergugat II, sedangkan ia merupakan Pejabat Tata Usaha Negara, serta dalam uraian pokok gugatannya adalah tentang perbuatan melawan hukum Tergugat II sehubungan dengan Penerbitan Sertifikat Tanah, sehingga hal itu menjadi keliru karena merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN), maka perkara ini masuk kewenangan absolut dari PTUN dan bukan merupakan kewenangan Pengadilan Negeri Pasarwajo;

Bahwa berdasarkan Pasal 160 R.Bg/134 H.I.R. dan dalil gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi maka yang menjadi objek gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tentang penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 01767/Ambuau Indah terdaftar atas nama NI KOMANG SUMARIANI (Tergugat I) yang menyangkut tentang Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat

Halaman 32 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Psw



konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata (Vide Pasal 1 Ayat 3 Undang- Undang No. 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara) yang diterbitkan oleh Tergugat II sebagai Pejabat Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Milik No. 01767/Ambuau Indah, sehingga adalah tidak tepat objek gugatan untuk diperiksa Majelis Hakim aquo, karena nyata-nyata telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 47, Pasal 53, Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dimana kewenangan untuk mengadili perkara ini berada pada Peradilan Tata Usaha Negara;

2. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUR LIBER)

Bahwa *kekaburan pertama* karena Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi sama sekali tidak mencantumkan dasar hukum tentang apa yang dimaksudkan Penggugat dalam gugatannya, dan Penggugat juga sama sekali tidak mencantumkan aturan-aturan yang terkait unsur-unsur dalam gugatannya, sehingga hampir seluruh argumen Penggugat hanya sekedar dalil-dalil subyektif yang bisa ditafsirkan secara bias; Dengan mempertimbangkan hal-hal tersebut, maka menyebabkan gugatan Penggugat menjadi kabur/tidak jelas sehingga seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke veerklaard*);

Bahwa *kekaburan kedua* (dasar peristiwa atau fakta gugatan tidak jelas), karena dalam gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi adalah PMH, namun tidak ada penjelasan lebih tentang perkara Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh para Tergugat dalam perkara a quo, atau dalam positanya gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi hanyalah pengulangan kisah penguasaan tanah milik Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi yang dikuasai oleh Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi sendiri secara devakto, dan sedikit mempertegas tindakan Tergugat II yang menjadi kewenangan absolut PTUN. Dan/atau tidak tepat jika gugatan mendalilkan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), *sedangkan peristiwa hukum yang terjadi secara objektif justru Penggugatlah yang melakukan PMH karena menguasai tanah dan melakukan aktifitas diatas tanah milik Tergugat I, dan kemudian menuduh Tergugat II dalam menerbitkan sertifikat tidak sesuai prosedur yang merupakan kewenangan PTUN.* maka gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi menjadi tidak jelas dan patut menurut hukum

Halaman 33 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Psw



dinyatakan kabur. Dan oleh karena itu gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke veerklaard*);

Bahwa *Kekaburan Ketiga* (objek sengketa tidak jelas), sebab Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi, baik dalam posita maupun Petitumnya tidak dapat menjelaskan secara jelas mengenai objek sengketa atau tanah mana yang menjadi objek sengketa dalam perkara quo, sebab pada posita Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi poin 6 disebutkan pada pokoknya “ ... *Penggugat tinggal dan mengelola tanah ex Transmigrasi (Tanah Objek Sengketa)*” artinya *objek sengketa adalah tanah Ex Transmigrasi*, kemudian posita Penggugat poin 14 disebutkan pada pokoknya “ ... *tanah Penggugat ukuran 100 x 25 m2 dengan ukuran..., telah disertifikatkan No.01767 selanjutnya disebut Objek Sengketa*” artinya *objek sengketa adalah tanah seluas 100 x 25 m2 yang telah disertifikatkan*. Dari kedua hal tersebut diatas terdapat perbedaan yang mana sebenarnya objek sengketa, Sebab jika dilihat dalam posita Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi poin 12 pokoknya menjelaskan *bahwa tanah sertifikat luasnya 1606m2 sedangkan dikuasai Penggugat luas tanahnya adalah 100 X 25 = 2500m2 dan Penggugat menyadari hal tersebut*. artinya terdapat perbedaan luas tanah antara sertifikat dan yang dikuasai Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi, sementara Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi menjelaskan objek sengketa adalah seluas 100 x 25 yang disertifikatkan. Hal tersebut diatas kemudian menjadikan Objek Sengketa menjadi kabur dan tidak jelas;

Bahwa *Kekaburan Keempat* (kerugian tidak dirinci), sebab kerugian tidak dirinci dan tidak pula disebutkan oleh Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi Bagaimana Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi merumuskan gugatan adalah Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sementara Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dalam posita maupun petitum pada perkara a quo tidak mencantumkan kerugian, baik kerugian materil maupun kerugian immaterial. (Tuntutan ganti kerugian materil adalah kerugian-kerugian yang dari awal dapat dinilai dengan uang, sedangkan tuntutan ganti kerugian immateril adalah kerugian-kerugian yang dari awal itu tidak dapat dinilai dengan uang);

Bahwa *kekaburan kelima* (Petitum gugatan tidak jelas), sebab terdapat banyak ketidakjelasan mengenai petitum Penggugat, diantaranya terdapat pada poin 3, 4, 7, dan 8. Nyata Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dalam petitumnya telah meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan



mengadili perkara a quo untuk menyatakan hukum. Yang mana pada poin 3 pokoknya menjelaskan; *"Tergugat I telah memohon diterbitkannya sertifikat Hak Milik kepada Tergugat II (BPN), dan Tergugat II mengabdikan diterbitkannya sertifikat hak milik atas tanah sengketa nomor 01767/Desa Ambuau Indah"* Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum. Petitum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi ini adalah petitum yang tidak jelas, karena secara hukum tindakan demikian adalah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara (oleh sebab BPN merupakan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara) sehingga menjadi kewenangan PTUN, lanjut poin 4 Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan yang pokoknya *"menghukum membatalkan sertifikat hak milik nomor 01767/Desa Ambuau Indah,"* Petitum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi ini tidak jelas karena merupakan kewenangan PTUN, Menjadi keliru jika meminta kepada PN untuk membatalkan produk TUN. pada potitum poin 7 Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan yang pokoknya; *"menghukum Tergugat I untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah yang menjadi objek sengketa kepada Penggugat."* Petitum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi ini tidak jelas sebab yang menguasai objek sengketa secara fisik saat ini adalah Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi sendiri. (Vide Putusan MA No. 216K/Sip/1974, gugatan tidak dapat diterima karena objek gugatan melingkupi tanah-tanah milik penggugat yang dikuasainya sendiri). Lanjut pada potitum poin 8 Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan yang pokoknya; *"menghukum tergugat I, Sanak Keluarga tanggung renteng bayar uang paksa sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap."* Petitum yang dimintakan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi kepada Majelis Hakim adalah petitum yang keliru dan tidak jelas;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi oleh karena terdapat eksepsi yang muatan materinya memperlmasalahakan mengenai kewenangan mengadili, maka berdasarkan ketentuan Pasal 160 Rbg Majelis Hakim wajib menjatuhkan Putusan Sela;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Psw yang diucapkan di muka persidangan pada tanggal 17 Maret 2022 yang amarnya sebagai berikut :

Halaman 35 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Psw



MENGADILI:

1. Menolak eksepsi Tergugat I mengenai kompetensi absolut pengadilan;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Pasarwajo berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan kepada kedua belah pihak yang berperkara untuk melanjutkan perkara tersebut;
4. Menanggihkan biaya perkara sampai putusan akhir

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi selain dan selebihnya, oleh karena materi eksepsi bukan mengenai kewenangan mengadili maka berdasarkan ketentuan Pasal 162 Rbg eksepsi Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi tersebut akan diputus bersama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi yang diajukan Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi tersebut, Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi telah mengajukan *Replik* secara tertulis yang pada pokoknya Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi menolak seluruh dalil eksepsi Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi, begitupula Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi juga telah mengajukan tanggapan berupa *Duplik* secara tertulis yang pada pokoknya tetap pada dalil eksepsinya;

Menimbang, bahwa suatu eksepsi pada hakekatnya merupakan tangkisan dari tergugat yang tidak berkaitan dengan pokok perkara, melainkan terbatas hanya pada segi-segi formal yang harus dipenuhi oleh suatu gugatan;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi mengenai gugatan kabur/ tidak jelas (*obscur libel*) tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan *obscur libel* adalah surat gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap. Supaya gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas, atau dengan kalimat lain tidak bermakna ganda atau multitafsir;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 8 Reglemen Acara Perdata (Rv), upaya-upaya dan pokok-pokok gugatan harus disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu, atau dengan kalimat lain gugatan yang baik adalah gugatan yang merumuskan fakta atau kejadian material secara singkat, dan terdapat hubungan yang erat serta berkesinambungan antara fakta atau kejadian material tersebut dengan tuntutan Pemohon (*vide* Putusan Mahkamah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agung Nomor 547 K/Sip/1971 tanggal 15 Maret 1972 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1149 K/Sip/1970 tanggal 17 April 1971);

Menimbang, bahwa gugatan obscur libel tersebut dalam praktek dapat terjadi dikarenakan beberapa faktor tertentu seperti tidak jelasnya dasar gugatan, petitum gugatan tidak jelas karena tidak rinci, atau adanya kontradiksi antara posita dan petitum;

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi yang pertama perihal tidak termuatnya dasar hukum atau aturan-aturan yang terkait unsur-unsur dalam gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi, Yahya Harahap berpendapat bahwa salah satu unsur dari *Fundamentum Petendi* adalah dasar hukum yang menegaskan dan menjelaskan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat dan hubungan hukum antara Penggugat dengan objek gugatan. Hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat adalah hubungan hukum yang menyebabkan Penggugat dapat menggugat Tergugat;

Menimbang, bahwa menurut Dr. H. Sunarto, S.H., M.H. dalam bukunya yang berjudul "*Peran Aktif Hakim Dalam Perkara Perdata*" halaman 98 disebutkan bahwa *Posita* gugatan/ *Fundamentum Petendi* atau dasar tuntutan terdiri dari dua bagian yaitu : 1. Bagian yang menguraikan tentang kejadian-kejadian atau peristiwa ialah uraian tentang kejadian dan merupakan penjelasan duduknya perkara, 2. Bagian yang menguraikan tentang hukum. Uraian tentang hukum adalah uraian tentang adanya hak atau hubungan hukum yang menjadi dasar yuridis dari suatu tuntutan. Uraian tentang hukum bukanlah merupakan penyebutan peraturan-peraturan hukum yang dijadikan dasar tuntutan;

Menimbang, bahwa pada hakikatnya pengaturan dalam sistem hukum acara HIR/RBG tidak memberikan kewajiban bagi Penggugat untuk merumuskan dan mencantumkan kualifikasi perbuatan hukum didalam gugatan, sedangkan yang wajib untuk dirumuskan di dalam gugatan adalah mengemukakan fakta-fakta hukum yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat tentang adanya perbuatan yang dianggap telah merugikan hak privat dari si terlanggar (Penggugat);

Menimbang, bahwa dengan tidak termuatnya ketentuan Pasal sebagai dasar hukum untuk mengajukan gugatan tidak serta-merta menjadikan gugatan tersebut menjadi kabur/ tidak jelas, selama uraian fakta yang termuat dalam dalil posita gugatan Penggugat dapat menjelaskan mengenai alasan yang dijadikan dasar diajukannya gugatan dan hubungannya hak privat dari Penggugat yang merasa sudah dilanggar, maka syarat formil gugatan tersebut telah terpenuhi,

Halaman 37 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Psw



mengenai kebenaran dalil yang diuraikan dalam posita gugatan haruslah dibuktikan didalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati materi pokok sebagaimana diuraikan dalam dalil gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi, maka didalam dalil posita poin 1 sampai dengan poin 8 gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi telah menguraikan mengenai duduk perkara perihal asal-usul penguasaan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi atas Tanah Objek Sengketa, kemudian didalam dalil posita poin 9 sampai dengan poin 23 gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi telah menguraikan perbuatan dari Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II yang dianggap telah merugikan pihak Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi, sehingga antara dalil satu dan dalil lainnya saling berkesinambungan menunjukkan adanya sebab dan akibat, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa tidak terdapat kekaburan dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi oleh karena itu materi eksepsi Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi tersebut tidak beralasan dan patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi yang kedua perihal kedudukan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi yang mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum sedangkan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi yang melakukan aktifitas diatas tanah yang sudah terdapat sertifikat hak milik atas nama Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi, yang mana seharusnya Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi yang melakukan perbuatan melawan hukum kepada Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa pada prinsipnya Penggugat merupakan pihak yang merasa hak-hak yang telah dilanggar oleh orang lain sehingga mengajukan gugatan dengan mendudukan pihak Tergugat sebagai pihak dianggap telah melakukan perbuatan yang merugikan Penggugat, sehingga dalam menilai formalitas suatu gugatan Majelis Hakim tidak mempermasalahkan apakah Tergugat atau justru Penggugat yang melakukan perbuatan melawan hukum, karena untuk menentukan hal tersebut perlu dibuktikan dalam pokok perkara, selain itu didalam praktek Hukum acara perdata memungkinkan Tergugat untuk mengajukan gugatan Rekonvensi dalam jawabannya apabila Tergugat merasa Penggugatlah yang telah merugikan pihak Tergugat, oleh karena itu materi



eksepsi Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi tersebut tidak beralasan dan patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi yang ketiga perihal perbedaan luas Tanah Objek Sengketa sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dengan luas tanah sebagaimana termuat didalam sertifikat hak milik no 017667, Majelis Hakim berpandangan bahwa dalam suatu Gugatan harus mencantumkan secara jelas mengenai objek sengketa meliputi letak objek sengketa, luas objek sengketa, serta batas-batas objek sengketa. Hal tersebut bertujuan agar gugatan yang diajukan Penggugat tidak mengalami kekeliruan terhadap objek yang digugat;

Menimbang, bahwa perihal Tanah Objek Sengketa sebagaimana didalilkan oleh Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tersebut Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat (*Gerechtelijke Plaatsopneming*) pada tanggal 13 Mei 2022 untuk mengetahui letak, luas dan batas-batas tanah objek sengketa, yang dihadiri oleh Penggugat Konvensi/ Para Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi, berdasarkan hasil pemeriksaan setempat ditemukan fakta bahwa sebidang tanah yang ditunjukkan oleh kedua belah pihak adalah objek tanah yang sama dengan Tanah Objek Sengketa sebagaimana dimaksud dalam dalil posita gugatan Penggugat I Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dan dari sebagian Tanah Obek Sengketa tersebut telah terbit sertifikat hak milik no 017667, namun Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi juga mengakui luas keseluruhan Tanah Objek Sengketa;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi membenarkan bahwa Tanah Objek Sengketa yang dimaksud dalam surat Gugatan adalah objek yang sama dengan objek yang dilakukan pemeriksaan setempat. Sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa dengan dibenarkannya objek sengketa tersebut oleh kedua belah pihak, maka esensi dari surat Gugatan telah sesuai dengan apa yang dimaksud karena tidak terdapat kekeliruan objek yang digugat, sehingga hal tersebut tidak menjadikan objek sengketa menjadi kabur, oleh karena itu materi eksepsi Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi tersebut tidak beralasan dan patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi yang keempat perihal tidak merincikan kerugian dalam posita gugatan, menurut Prof. Rosa Agustina dalam bukunya "*Perbuatan Melawan Hukum*" menerangkan bahwa kerugian dalam Perbuatan Melawan Hukum menurut KUHPerdara, Pemohon *dapat* meminta kepada si pelaku untuk



mengganti kerugian yang nyata telah dideritanya (*Materil*) maupun keuntungan yang akan diperoleh di kemudian hari (*Immateril*);

Menimbang, bahwa pada hakikatnya kerugian merupakan akibat yang timbul dari perbuatan seseorang yang dianggap telah melanggar hak subjektif orang lain, dimana kerugian tersebut menjadi salah satu unsur yang harus terpenuhi dalam suatu perbuatan melawan hukum, dalam suatu gugatan perbuatan melawan hukum penentuan besarnya ganti kerugian diserahkan sepenuhnya kepada Penggugat selaku subjek hukum yang merasa haknya telah dilanggar, selama timbulnya kerugian tersebut memiliki hubungan sebab akibat dengan kesalahan yang dilakukan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpandangan dengan tidak diperincinya kerugian yang diderita Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dalam dalil gugatannya tidak mengakibatkan gugatan menjadi kabur, sepanjang kerugian yang didalilkan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tersebut memiliki dasar dan cukup beralasan, perihal dasar perhitungan nominal kerugian yang diderita Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Rekonvensi menjadi beban Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membuktikannya setelah Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Rekonvensi dapat membuktikan terlebih dahulu pokok permasalahan mengenai kepemilikan Tanah Objek Sengketa, oleh karena itu materi eksepsi Tergugat I Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tersebut tidak beralasan dan patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi yang Kelima perihal tidak jelasnya petitum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi pada poin 3, 4, 7 dan 8, merujuk pada kaidah hukum yang termuat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 582 K/Sip/1973 yaitu "*Karena petitum gugatan tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima*" jo Yurisprudensi Mahkamah Agung RI (MARI) No : 6 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973 menegaskan bahwa "*Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena dasar gugatan tidak sempurna*";

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi yang mempermasalahkan petitum poin 3 dan poin 4 Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi kerana merupakan kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara, oleh karena hal-hal yang bersinggungan dengan kewenangan absolut mengadili telah diputus dalam Putusan Sela maka eksepsi Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tersebut tidak beralasan, sedangkan terhadap petitum poin 7 dan poin 8 Majelis Hakim berpendapat bahwa hal tersebut harus dibuktikan terlebih dahulu dalam



pokok perkara, sehingga eksepsi Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi tersebut tidak beralasan dan patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi tersebut ditolak untuk seluruhnya;

II. Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi adalah yang pada pokoknya meminta agar Pengadilan Negeri Pasarwajo menyatakan sebidang tanah seluas $\pm 100 \times 25 \text{ m}^2$ yang terletak di Desa Ambua indah, Kecamatan Lasalimu Selaatan, Kabupaten Buton adalah tanah milik Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dan tindakan Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi yang tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat telah bermohon kepada tergugat II untuk di terbitkannya sertifikat hak milik atas tanah objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap dalil pokok gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tersebut, Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi menyangkalnya dengan alasan bahwa Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi adalah pemilik sah atas sebidang tanah bersertifikat berdasarkan sertifikat hak milik No. 01767/Ambuau Indah, yang memberikan ijin kepada Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk tinggal di rumah dan tanah bersertifikat adalah Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi, atas permintaan La Runga;

Menimbang, bahwa tanah seluas $100 \times 25 \text{ M}^2$ yang diberikan kepada suami Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi adalah murni kesepakatan bersama antara Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi dengan almarhum La Runga untuk kemudian meminjamkan tanah dan rumah milik Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi kepada suami Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk ditinggali suami dan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi pada tahun 1996;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dan dalil jawaban Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi selain yang dibantah tersebut di atas, Majelis Hakim menemukan hal yang tak terbantahkan dan secara tegas diakui pula oleh Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi dimana atas pengakuan tersebut merupakan suatu fakta yang tidak perlu di buktikan lagi yaitu sebagai berikut:



- Bahwa Tanah Objek Sengketa terletak di Desa Ambuau indah, Kecamatan Lasalimu Selatan, Kabupaten Buton dengan luas sekitar ± 100 X 25 m² dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara berbatas dengan Jalan Belitung
- Sebelah selatan berbatas dengan Muhdin
- Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Bangka
- Sebelah Timur berbatas dengan Ibrahim

- Bahwa Tanah Objek Sengketa telah terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 01767 diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Buton pada tahun 2018 atas nama pemegang hak NI KOMANG SUMARIANI;

- Bahwa Tanah Objek Sengketa saat ini dikuasai oleh Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil jawab-jinawab yang diajukan oleh pihak Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi, maka yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara a quo adalah

1. Apakah Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi merupakan pihak yang berhak atas Tanah Objek Sengketa?
2. Apakah perbuatan Tergugat II/ Penggugat Konvensi yang mendaftarkan sertifikat diatas Tanah Objek Sengketa dan perbuatan Teruggat II yang menerbitkan sertifikat hak milik diatas Tanah Objek Sengketa merupakan perbuatan melawan hukum?

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi membantah selain yang diakuiinya, maka berdasarkan ketentuan Pasal 283 Rbg jo. 1865 KUHPerdara, menyebutkan "*barang siapa yang beranggapan mempunyai suatu hak atau suatu keadaan yang menguatkan haknya atau menyangkal hak seseorang lain harus membuktikan hak atau keadaan itu*", dengan ini Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dibebankan untuk membuktikan dalilnya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat Konvensi/ Tergugat I Rekonvensi telah mengajukan bukti-bukti yaitu berupa bukti surat tertanda P-1 sampai dengan P-4 telah dibubuhi dengan materai secukupnya serta di persidangan telah pula dicocokkan dengan aslinya, terhadap bukti surat tertanda P-2, P-3, dan P-4 telah sesuai dengan aslinya sehingga telah memenuhi syarat sebagai alat bukti dalam perkara ini, sedangkan terhadap bukti surat tertanda P-1 tidak dapat ditunjukkan aslinya di



persidangan sehingga tidak dapat dijadikan sebagai alat bukti dalam perkara ini sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 112K/Pdt/1996 tanggal 17 September dimana terdapat kaidah hukum "Fotocopy surat tanpa disertai surat/dokumen aslinya dan tanpa dikuatkan oleh Keterangan saksi dan alat bukti lainnya, tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam Persidangan Pengadilan (Perdata)";

Menimbang, bahwa selain itu Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi telah pula menghadirkan 4 (empat) orang Saksi di persidangan masing-masing bernama Muhdin, La Itari, Mislah, dan L.M. Tahir telah bersumpah sesuai dengan agamanya masing-masing sebelum memberikan keterangan di persidangan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi telah mengajukan bukti-bukti yaitu berupa bukti surat tertanda bukti T.I-1 sampai dengan bukti T.I-4 telah dibubuhi dengan materai secukupnya serta di persidangan telah pula dicocokkan dengan aslinya, terhadap bukti surat tertanda T.I-1, T.I-2, dan T.I-3 telah sesuai dengan aslinya sehingga telah memenuhi syarat sebagai alat bukti dalam perkara ini, terhadap bukti surat tertanda T.I-4 tidak dapat ditunjukkan aslinya di persidangan sehingga tidak dapat dijadikan sebagai alat bukti dalam perkara ini sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 112K/Pdt/1996 tanggal 17 September dimana terdapat kaidah hukum "Fotocopy surat tanpa disertai surat/dokumen aslinya dan tanpa dikuatkan oleh Keterangan saksi dan alat bukti lainnya, tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam Persidangan Pengadilan (Perdata)", sedangkan terhadap bukti surat tertanda T.I-5 berupa cetak foto bukanlah merupakan alat bukti surat, karena tidak memenuhi kriteria sebagai bukti surat sebagaimana diatur didalam ketentuan Pasal 1867 KUH Perdata, sehingga tidak dapat dijadikan sebagai alat bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selain itu Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi telah pula menghadirkan 2 (dua) orang Saksi di persidangan masing-masing bernama Made Sumbawati dan I Nengah Suciptyarya telah bersumpah sesuai dengan agamanya masing-masing sebelum memberikan keterangan di persidangan;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan alat-alat bukti yang relevan saja dalam perkara aquo sesuai dengan hukum pembuktian (*vide* Pasal 1866 KUHPerdata Jo 283 Rbg) serta



akan mengenyampingkan bukti-bukti yang tidak berkaitan dengan perkara ini (*vide* putusan MARI Nomor 1087/ K/ Sip/ 1973 tanggal 1 Juli 1975);

Menimbang, bahwa oleh karena pokok permasalahan dalam perkara a quo mengenai status kepemilikan tanah, maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan siapa pihak yang berhak atas tanah objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa untuk pembuktian peristiwa hukum sebagaimana didalilkan oleh masing-masing pihak, pada prinsipnya pembuktian dalam perkara Perdata terikat pada ketentuan yuridis normatif dari setiap alat-alat bukti yang secara limitatif ditentukan dalam Pasal 184 RBg./ Pasal 1866 KUHPdata meliputi:

1. Surat;
2. Saksi-Saksi;
3. Persangkaan;
4. Pengakuan;
5. Sumpah;

Menimbang, bahwa berdasarkan sistematika susunan alat bukti sebagaimana tersebut diatas, dapat dipahami bahwa pembuktian dalam hukum perdata telah menempatkan surat/ tulisan sebagai hierarki alat bukti paling utama dibandingkan dengan alat bukti lainnya, karena pada prinsipnya pembuktian dalam Perkara Perdata adalah upaya untuk mencari dan menemukan kebenaran formil (*formeel waarheid*) yang didasarkan pada formalitas-formalitas hukum yang diperoleh dari bukti surat yang didalamnya memuat tentang suatu peristiwa hukum tertentu;

Menimbang, bahwa oleh karena itu kedudukan akta otentik sebagai alat bukti surat secara yuridis formil dan materil memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat. Yang dimaksud dengan sempurna berarti segala sesuatu yang termuat didalam akta tersebut dianggap sebagai suatu kebenaran kecuali dapat dibuktikan sebaliknya, sedangkan mengikat berarti hakim dalam memutus perkara terikat pada alat bukti otentik (*Vide* pasal 1868 KUH Perdata);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, apabila dalam perkara a quo terdapat bukti surat baik dari pihak Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi maupun Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi yang menunjukkan alas hak kepemilikan Tanah Objek Sengketa, dijadikan sebagai bukti utama kepemilikan tanah dan oleh karena sistem publikasi pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem stelsel negatif, maka



bukti kepemilikan tanah harus dianggap sebagai bukti yang sah sepanjang dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan bahwa “*Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan*”, sehingga kedudukan Sertipikat disini sebagai akta otentik yang menunjukkan bukti kepemilikan tanah yang sah, sehingga Majelis Hakim menganggap segala sesuatu yang termuat didalam sertifikat tersebut adalah benar dan apabila terdapat pihak yang merasa dirugikan dengan terbitnya sertifikat tersebut, diberikan kewajiban untuk membuktikan bantahannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum yang terungkap di persidangan bahwa Tanah Objek Sengketa yang dikuasai oleh Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi telah terdaftar dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 01767 diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Buton pada tahun 2018 atas nama pemegang hak NI KOMANG SUMARIANI;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi merupakan pihak yang merasa dirugikan dengan diterbitkannya sertifikat hak milik diatas Tanah Objek Sengketa tersebut, dengan demikian pihak yang merasa dirugikan atas terbitnya Sertifikat tersebut dibebankan untuk membuktikan sebaliknya;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi mendalilkan Penggugat menguasai sebidang tanah ex transmigrasi karena diberikan oleh La Runga karena tanah ex transmigrasi tersebut sudah tidak dimanfaatkan atau telah ditinggalkan oleh pemilik yang pertama bernama Oom Komariah, kemudian pada tahun 2015 Penggugat menyatakan kepada Pak La Runga bahwa akan membeli Tanah/lahan yang telah ditempati Penggugat tersebut dan pak La Runga menyahuti dan menyetujuinya sehingga pada tahun 2015 itulah Penggugat resmi membeli tanah/ lahan yang ditematinya tersebut dari pak La Runga;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil asal-usul kepemilikan Tanah Objek Sengketa, Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi mengajukan bukti surat tertanda P-4 berupa Peta Dasar Nomor L.S/PD/04.P2TDT/2992 yang dikeluarkan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Sultra dimana bukti surat tersebut berisi Sket yang menunjukkan nama-nama yang memperoleh



pembagian tanah Transmigrasi, berdasarkan bukti surat tersebut diketahui nama yang terdapat pada Tanah Objek Sengketa adalah Oom Komariat;

Menimbang, bahwa bukti surat P-4 merupakan bukti surat otentik karena dibuat oleh pejabat umum yang berwenang (*vide* Pasal 1868 KUHPerdara);

Menimbang, bahwa setelah mendengar keterangan Saksi MUHDIN di persidangan yang menerangkan kalau Saksi tinggal di Desa Ambuau Indah sejak bulan November 1991, pada saat itu yang mengolah tanah objek sengketa adalah Pak Oom komariya, namun Oom komariya tidak sampai setahun berada di Tanah Objek Sengketa dan pada saat itu belum ada penyerahan dari daerah, kemudian ada pengikutnya yang bernama Aas Satriana tinggal di tanah obyek sengketa yang disuruh oleh Kepala Unit;

Menimbang, bahwa setelah mendengar keterangan Saksi MISLAH di persidangan yang menerangkan Saksi pernah melihat Oom Komariah di Tanah Objek Sengketa pada tahun 1991, setelah itu Saksi tidak pernah melihat Oom Komariah lagi, dan pada tahun 1992 yang tinggal di Tanah Objek Sengketa adalah Aas Satriana sampai dengan tahun 1993;

Menimbang, bahwa setelah mendengar keterangan Saksi L.M. TAHIR di persidangan yang menerangkan kalau Pemilik pertama tanah obyek sengketa adalah Oom Komariah pada tahun 1991, Oom Komariya tinggal di Tanah Objek Sengketa selama sekitar 1 (satu) tahun kemudian selesai pembinaan transmigrasi Saksi sudah tidak lihat Oom Komariah di tanah obyek sengketa, Saksi mengetahui nama Oom Komariah karena berdasarkan sket pembagian tanah transmigran, nama yang tertera pada Tanah Objek Sengketa adalah nama Oom Komariah, namun Oom Komariah meninggalkan tanah obyek sengketa sebelum sertifikat terbit;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan bukti surat Peta yang berisi nama-nama pembagian tanah transmigran (*Vide* bukti P-4) yang dihubungkan dengan keterangan Saksi Muhdin, Saksi Mislah, dan Saksi L.M. Tahir maka antara bukti P-4 dengan keterangan Saksi Saksi Muhdin, Saksi Mislah, dan Saksi L.M. Tahir terdapat persesuaian, dimana orang yang mendapat pembagian tanah di Tanah Objek Sengketa dahulu adalah Oom Komariah, namun berdasarkan keterangan Saksi Muhdin dan Saksi L.M. Tahir bahwa Oom Komariah pergi meninggalkan Tanah Objek Sengketa sebelum sertifikat atas Tanah Objek Sengketa diterbitkan, sehingga tidak mengetahui siapa yang memperoleh sertifikat yang terbit diatas Tanah Objek Sengketa setelah itu;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 916 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Buton, diketahui bahwa berdasarkan data yuridis yang termuat didalam bukti surat tersebut diketahui bahwa pemegang hak atas tanah seluas 10.000 m² terletak di Desa Ambuau, UPT Kinapani II, Kecamatan Lasalimu, Kabupaten Buton adalah Aas Satriana dan berdasarkan data fisik berupa Gambar Situasi Nomor 2836/1995;

Menimbang, bahwa bukti P-1 merupakan bukti surat otentik tentang kepemilikan tanah karena dibuat oleh pejabat umum yang berwenang (*vide* Pasal 1868 KUHPerdara), yang memiliki nilai pembuktian sempurna (*volledig*) dan mengikat (*bindende*) sebagaimana Pasal 314 Rbg, namun oleh karena bukti surat tersebut tidak dapat ditunjukkan aslinya di persidangan sehingga kedudukan bukti P-1 tersebut bukan sebagai alat bukti yang berdiri sendiri, melainkan hanya sekedar pendukung untuk menguatkan alat bukti lain;

Menimbang, bahwa setelah mendengar keterangan Saksi MUHDIN di persidangan yang menerangkan bahwa tanah yang diberikan kepada Transmigran memiliki ukuran yang sama, masing-masing terdiri dari 3 (tiga) lahan yaitu lahan pekarangan, lahan 1 dan lahan 2, dimana Lahan pekarangan berukuran 25 x 100 m, lahan 1 berukuran 75 x 100 m dan lahan 2 berukuran 100 x 100 m, untuk Lahan 2 terletak di SP4 sedangkan tanah Saksi yang berbatasan dengan Tanah Objek Sengketa berada di SP5;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan data fisik yang termuat didalam surat P-1 maka luas bidang tanah yang ditunjuk dalam sertifikat atas nama Aas Satriana adalah 10.000 m² terletak di Desa Ambuau UPT Kinapani II, sedangkan Tanah Objek Sengketa terletak di Desa Ambuau Indah, apabila berdasarkan keterangan Saksi Muhdin tanah yang diberikan untuk lahan 2 seluas 100 x 100 m terletak di SP4 sedangkan tanah Objek Sengketa terletak di SP5, dengan demikian sebidang tanah yang ditunjuk didalam Sertifikat Hak Milik atas nama Aas Satriana merupakan tanah yang berbeda dengan Tanah Objek Sengketa dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka Majelis Hakim berpendapat bahwa sertifikat yang terbit di atas Tanah Objek Sengketa pertama kali bukan atas nama Aas Satriana sebagaimana didalilkan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dalam dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi perihal alas hak penguasaan Tanah Objek Sengketa, Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi mengajukan bukti surat

Halaman 47 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Psw



tertanda P-2 berupa Surat Keterangan Jual Beli Tanah tertanggal 15 Agustus 2015, dimana berdasarkan bukti surat tersebut diketahui bahwa La Runga sebagai pihak I telah menjual sebidang tanah kepada Wa Ode Amriana dengan luas 25 x 100 m dengan harga Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah), yang disaksikan oleh 2 (orang) saksi dari masing-masing pihak serta diketahui oleh Kepala Desa Ambuau Togo (La Runga) dan Kepala Dusun;

Menimbang, bahwa setelah mendengar keterangan Saksi L.M. Tahir bahwa Saksi mengetahui berdasarkan cerita dari Penggugat kalau Penggugat membeli tanah obyek sengketa dari La Ode Runga yang saat itu menjabat Kepala Desa;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan yang diberikan oleh Saksi L.M. Tahir, oleh karena peristiwa yang mereka terangkan di persidangan diperoleh berdasarkan cerita dari orang lain dan bukan berdasarkan apa yang Saksi lihat, dengar serta alami sendiri, maka keterangan tersebut tergolong kedalam keterangan Saksi *de auditu* yang menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 308/Sip/1959, tanggal 11 November 1959 terdapat kaidah hukum "*Kesaksian testimoni de auditu tidak dapat digunakan sebagai bukti langsung, namun kesaksian ini dapat digunakan sebagai bukti persangkaan, yang dari persangkaan ini dapat dibuktikan suatu hal/ fakta, hal yang demikian tidak dilarang.*" Sehingga keterangan Para Saksi tersebut tidak dapat dijadikan sebagai bukti Saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa terhadap Surat Keterangan Jual Beli (*Vide* bukti surat P-2) yang dijadikan Penggugat Konvensi/ Terugat Rekonvensi sebagai dasar penguasaan terhadap Tanah Objek Sengketa tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa oleh karena Tanah Objek Sengketa sebagaimana dipermasalahkan dalam perkara a quo merupakan kawasan transmigrasi maka segala sesuatu mengenai status kepemilikan tanah merujuk pada Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 2014 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1997 Tentang Ketransmigrasian Sebagaimana Telah Diubah Dengan Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1997 Tentang Ketransmigrasian, dimana berdasarkan ketentuan Pasal 29 ayat (4) PP No 3 Tahun 2014 dijelaskan bahwa "*Bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diberikan dengan status hak milik atas tanah sesuai dengan jenis Transmigrasi dan pola usaha pokok*" selanjutnya didalam ketentuan Pasal 31 ayat (1) PP No 3 tahun 2014 tersebut dijelaskan bahwa "*Tanah yang diberikan kepada Transmigran dan penduduk setempat*



yang pindah ke permukiman baru sebagai bagian dari SP-Pugar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 tidak dapat dipindahtangankan, kecuali telah dimiliki paling singkat selama 15 (lima belas) tahun sejak penempatan” berdasarkan ketentuan tersebut dapat diketahui bahwa terhadap tanah yang diberikan kepada warga transmigran di Kawasan Transmigrasi dapat dipindahtangankan oleh pemiliknya setelah dimiliki sekurang-kurangnya 15 (lima belas) tahun, dimana untuk memperoleh legalitas kepemilikan tanah di Kawasan Transmigrasi maka warga transmigran diberikan sertifikat hak milik (*Vide* Pasal 29 ayat (8) PP No 3 tahun 2015);

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk melakukan peralihan hak atas tanah harus memperhatikan ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan bahwa “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang” berdasarkan ketentuan tersebut maka jualbeli sebidang tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, terkecuali dalam hal keadaan tertentu sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 37 ayat (2) PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka Surat Keterangan Jual Beli (*Vide* bukti surat P-2) tersebut menurut ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bukan merupakan akta otentik mengenai jual beli tanah karena tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sehingga Majelis Hakim mengesampingkan bukti tersebut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi perihal penguasaan tanah, Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi mengajukan bukti surat tertanda P-3 berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terutang tahun 2007, 2009, 2015, 2017, 2020, dan 2021 Desa Ambuau Indah, Kecamatan Lasalimu Selatan, Kabupaten Buton, dimana berdasarkan bukti surat tersebut diketahui nama wajib pajak atas sebidang tanah seluas 2.500 m² adalah Taufik;

Menimbang, bahwa bukti surat P-3 merupakan bukti surat otentik karena dibuat oleh pejabat umum yang berwenang (*vide* Pasal 1868 KUHPerduta);



Menimbang, bahwa setelah mendengar keterangan Saksi Muhdin di persidangan dimana Saksi memiliki tanah yang berbatasan dengan Tanah Objek Sengketa, pada pokoknya menerangkan kalau Penggugat bersama suaminya yang bernama Taufik mengolah Tanah Objek Sengketa sejak tahun 1996 sampai dengan saat ini;

Menimbang, bahwa setelah mendengar keterangan Saksi La Itari di persidangan dimana Saksi memiliki tanah yang berdekatan dengan Tanah Objek Sengketa, pada pokoknya menerangkan kalau Saksi datang tahun 1996 sudah melihat Penggugat dan suaminya yang bernama Taufik yang membersihkan tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan bukti surat SPPT tahun 2007, 2009, 2015, 2017, 2020, dan 2021 atas nama wajib pajak Taufik (*Vide* bukti P-3) yang dihubungkan dengan keterangan Saksi Muhdin dan Saksi La Itari di persidangan, maka antara bukti P-3 tersebut saling bersesuaian dengan keterangan Saksi Muhdin dan Saksi La Itari antara satu dengan lainnya, dimana Penggugat menguasai Tanah Objek Sengketa dan Penggugat telah membayar pajak atas nama suaminya yang bernama Taufik;

Menimbang, bahwa meskipun demikian bukti pembayaran pajak tanah bukanlah bukti kepemilikan atas sebidang tanah melainkan hanya menunjukkan penguasaan seseorang terhadap sebidang tanah dengan itikad baik, karena pada hakikatnya pembayaran pajak sebidang tanah merupakan kewajiban bagi siapapun subjek hukum yang memperoleh manfaat dari tanah yang dia kuasai sebagaimana diatur didalam ketentuan Pasal 4 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan yang berbunyi "*Orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan, dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi wajib pajak*";

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 2014 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1997 setiap bidang tanah yang disediakan bagi warga transmigran telah di berikan hak milik berupa sertifikat hak milik;

Menimbang, bahwa setelah mendengar keterangan Saksi Muhdin yang dihadirkan oleh Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi yang menerangkan bahwa sekitar tahun 1996 terbit sertifikat untuk lahan pekarangan dan lahan 1 sertifikatnya diterbitkan secara serentak;



Menimbang, bahwa setelah mendengar keterangan Saksi L.M. Tahir yang dihadirkan oleh Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi yang menerangkan bahwa semua Tanah transmigran sudah bersertifikat karena dibagi secara serentak dan bersamaan sekitar 1992 akhir setelah selesai masa pembinaan transmigrasi;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 2014 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1997 dihubungkan dengan keterangan Saksi Muhdin dan Saksi L.M. Tahir, maka bidang-bidang tanah yang terletak di kawasan transmigrasi Desa Ambuau Indah termasuk didalamnya Tanah Objek Sengketa telah bersertifikat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka penguasaan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi terhadap Tanah Objek Sengketa dilakukan diatas tanah yang sudah bersertifikat;

Menimbang, bahwa Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi membantah dalil gugatan Penggugat Konvensi/ Rekonvensi tersebut dengan alasan Tanah Objek Sengketa sudah bersertifikat milik Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi yang diperoleh dari seorang bernama Moktar (ex Transmigrasi) sejak tahun 1995;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi mengajukan bukti surat tertanda T.I-1 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 01767 yang dikeluarkan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Buton, dimana berdasarkan data yuridis yang termuat didalam bukti surat tersebut diketahui bahwa pemegang hak atas tanah seluas 1.606 m² yang terletak di Desa Ambuau Indah, Kecamatan Lasalimu Selatan, Kabupaten Buton adalah NI KOMANG SUMARIANI, dan berdasarkan data fisik berupa Surat Ukur Nomor 00215/AMBUAU INDAH/2018;

Menimbang, bahwa bukti T.I-1 merupakan bukti surat otentik tentang kepemilikan tanah karena dibuat oleh pejabat umum yang berwenang (*vide* Pasal 1868 KUHPerdara), yang memiliki nilai pembuktian sempurna (*volledig*) dan mengikat (*bindende*) sebagaimana Pasal 314 Rbg;

Menimbang, bahwa setelah mendengar keterangan Saksi Made Sumbawati di persidangan bahwa Saksi pernah melihat Muhtar bersama La Runga pernah datang di rumah Tergugat I membawa sertifikat, Muhtar datang meminta uang untuk biaya anaknya di Jawa;

Menimbang, bahwa setelah mendengar keterangan Saksi I Nengah Suciptyarya di persidangan bahwa yang mendapat bagian tanah pada Tanah Objek Sengketa pada saat itu adalah Muhtar kemudian oleh Muhtar diberikan



keponakannya yang bernama Aas Satriana, awalnya Tanah objek sengketa milik Muhtar kemudian dibeli oleh Tergugat I lalu sertifikat atas nama muhtar dibalik nama menjadi atas nama Ni Komang Sumariani pada tahun 2018 melalui Prona, dimana saat melakukan balik nama sertifikat tanah Tergugat I mengajukan syarat-syarat berupa Surat Keterangan Jual Beli, kwitansi dan KTP;

Menimbang, bahwa berdasarkan Saksi Made Sumbawati yang menyaksikan Muhtar bersama La Runga pernah datang di rumah Tergugat I membawa sertifikat, dihubungkan dengan keterangan Saksi I Nengah Suciptya yang mengetahui proses balik nama sertifikat atas nama Mukhtar menjadi atas nama Ni Komang Sumariani pada saat program Prona (*Vide* bukti T.I-1);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim menilai alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi sebagaimana diuraikan diatas dalam hubungannya satu sama lain, maka Majelis Hakim memperoleh persangkaan bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi menguasai Tanah Objek Sengketa (*Vide* bukti P-3) yang telah bersertifikat mengingat Tanah Objek Sengketa berada di daerah Kawasan Transmigarsi Desa Ambuau Indah, sertifikat yang terbit pertama kali diatas Tanah Objek Sengketa adalah atas nama Mukhtar yang telah dibalik nama oleh Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi sehingga Badan Pertanahan Nasional menerbitkan sertifikat atas nama NI KOMANG SUMARIANI (*Vide* bukti T.I-1) pada tahun 2018;

Menimbang, bahwa dengan demikian penguasaan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi atas Tanah Objek Sengketa dilakukan tanpa alas hak kepemilikan tanah, berdasarkan pertimbangan tersebut menurut hemat Majelis Hakim Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tidak berhasil membuktikan dalil gugatan perihal kepemilikan Tanah Objek Sengketa,

Menimbang, bahwa terhadap alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi selain dan selebihnya yang menurut hemat Majelis Hakim tidak memiliki relevansi dengan pokok permasalahan dalam gugatan a quo atau sifatnya hanya sekedar menambah keyakinan Majelis Hakim, tidak perlu lagi dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa karena Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tidak mampu membuktikan dalil-dalil gugatannya maka gugatan Penggugat harus ditolak untuk seluruhnya (*vide* Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 570 K/Sip/1972);



DALAM REKONVENSİ

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi yang pada pokoknya meminta agar Pengadilan Negeri Pasarwajo menyatakan sebidang tanah yang telah terdaftar Sertifikat Hak Milik No.01767/Ambuau Indah, Kecamatan Lasalimu Selatan, Kabupaten Buton, seluas 1.606 m² atas nama NI KOMANG SUMARIANI adalah sah milik Penggugat Rekonvensi dan menyatakan perbuatan Tergugat rekonvensi yang telah menguasai Tanah Objek Sengketa merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Rekonvensi tersebut, Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi telah mengajukan jawaban terhadap gugatan Rekonvensi yang termuat dalam Replik pada pokoknya menyatakan menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi membantah selain yang diakuinya, maka berdasarkan ketentuan Pasal 283 Rbg jo. 1865 KUHPerdara, menyebutkan "*barang siapa yang beranggapan mempunyai suatu hak atau suatu keadaan yang menguatkan haknya atau menyangkal hak seseorang lain harus membuktikan hak atau keadaan itu*", dengan ini Penggugat Konvensi/ Tergugat I Rekonvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil jawab-jinawab yang diajukan oleh pihak Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi dan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi, maka yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara a quo adalah apakah Penggugat Rekonvensi adalah pihak yang berhak atas Tanah Objek Sengketa;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatan Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi telah mengajukan bukti-bukti yaitu berupa bukti surat tertanda T.I-1 sampai dengan T.I-4 dan 2 (dua) orang Saksi yaitu Saksi Made Sumbawati dan Saksi I Nengah Suciptya yang telah bersumpah sesuai dengan agamanya masing-masing sebelum memberikan keterangan di persidangan;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan alat-alat bukti yang relevan saja dalam perkara aquo sesuai dengan hukum pembuktian (*vide* Pasal 1866 KUHPerdara Jo 283 Rbg) serta akan mengenyampingkan bukti-bukti yang tidak berkaitan dengan perkara ini (*vide* putusan MARI Nomor 1087/ K/ Sip/ 1973 tanggal 1 Juli 1975);



Menimbang bahwa setelah dipelajari serta dicermati terhadap pokok sengketa gugatan rekonsvansi tersebut ternyata intinya ada relevansinya dengan pokok sengketa dalam gugatan konvensi;

Menimbang, bahwa semua dalil-dalil hukum yang telah dipertimbangan di dalam Pokok Perkara (Konvensi) tersebut diatas, sepanjang memiliki korelasi hukum di dalam pertimbangan Dalam Rekonsvansi in casu maka menjadi satu kesatuan (mutatis mutandis) dalam pertimbangan hukum di dalam rekonsvansi ini;

Menimbang, bahwa oleh karena sudah dipertimbangkan dalam gugatan konvensi, sesuai fakta hukum yang terungkap di persidangan bahwa Tanah Objek Sengketa yang dikuasai oleh Tergugat Rekonsvansi/ Penggugat Konvensi telah terdaftar dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 01767 diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Buton pada tahun 2018 atas nama pemegang hak NI KOMANG SUMARIANI (*Vide* bukti T.I-1), dan pihak Tergugat Rekonsvansi/ Penggugat Konvensi tidak dapat membuktikan sangkalannya mengenai keabsahan dari Sertifikat Hak Milik tersebut, sehingga segala sesuatu peristiwa hukum yang termuat didalam Sertifikat Hak Milik tersebut baik data fisik maupun data yuridis adalah benar dan Majelis Hakim terikat dengan alat bukti otentik tersebut (*Vide* pasal 1868 KUH Perdata);

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat T.I-1 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 01767 atas nama pemegang hak Ni Komang Sumariani merupakan bukti kepemilikan sebidang tanah yang sah (*Vide* Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah), dengan demikian Penggugat Rekonsvansi/ Tergugat I Konvensi telah berhasil membuktikan alas hak kepemilikan Tanah Objek Sengketa;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonsvansi/Penggugat Konvensi adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan "*tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu untuk mengganti kerugian tersebut*";

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum itu sendiri, menurut yurisprudensi tetap di Indonesia adalah Perbuatan (tidak berbuat) yang memenuhi kriteria :

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau



2. Melanggar hak subjektif orang lain, atau
3. Melanggar kaidah Tata Susila, atau
4. Bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain ;

Menimbang, bahwa keempat kriteria tersebut mempergunakan kata “atau” dengan demikian untuk adanya suatu perbuatan melawan hukum tidak diisyaratkan adanya keempat kriteria secara kumulatif, tetapi dengan dipenuhinya salah satu kriteria itu secara alternatif telah terpenuhi pula syarat suatu perbuatan melawan hukum (Setiawan, S.H., Empat Kriteria Perbuatan Melawan Hukum Perkembangannya Dalam Yurisprudensi, diterbitkan Team Pengkajian Hukum Mahkamah Agung R.I., Tahun 1991, Hal 121);

Menimbang, bahwa sebagaimana telah terbukti di persidangan oleh karena Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi berhasil membuktikan bahwa Tanah Objek Sengketa adalah milik Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi maka perbuatan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi menguasai tanah objek sengketa, merupakan perwujudan dari kehendak Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi untuk menguasai objek sengketa tersebut, sehingga Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi tidak dapat menikmati atau menggunakan apa yang menjadi haknya. Dengan demikian Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi disamping telah berbuat bertentangan dengan kewajibannya, juga melakukan perbuatan yang bertentangan dengan hak subjektif orang lain, sehingga perbuatan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi tersebut menurut hemat Majelis Hakim telah memenuhi kriteria perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum diatas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi sebagai berikut;

Menimbang, bahwa mengenai petitum poin 1 Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi yang meminta agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara “mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya” oleh karena petitum ini erat kaitannya dengan petitum-petitum yang lain, maka terhadap petitum tersebut akan diputuskan setelah mempertimbangkan petitum yang lain;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum poin 2 Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi yang meminta agar Majelis Hakim yang



memeriksa perkara “Menyatakan Penggugat rekonvensi adalah pemilik sah atas sebidang tanah bersertipikat Hak Milik No. 01767/Ambuau Indah, Kecamatan Lasalimu Selatan, Kabupaten Buton, seluas 1.606 m² terdaftar atas nama NI KOMANG SUMARIANI, dengan batas-batas sebagai berikut: sebelah utara berbatasan dengan Jalan Belitung; sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Muhdin; sebelah barat berbatasan dengan Jalan Bangkar; sebelah timur berbatasan dengan tanah milik Usep,” sebagaimana telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam pokok perkara rekonvensi bahwa Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi telah berhasil membuktikan dalil kepemilikan Tanah Objek Sengketa, dengan demikian petitum tersebut beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum poin 3 Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi yang meminta agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara “Menyatakan perbuatan Tergugat rekonvensi yang telah menguasai tanah milik Penggugat rekonvensi berdasarkan sertifikat Hak Milik No. 01767/Ambuau Indah, seluas 1.606 m² adalah tidak benar dan merupakan perbuatan melawan hukum”, terhadap petitum tersebut oleh karena Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi telah berhasil membuktikan alas hak kepemilikan Tanah Objek Sengketa maka perbuatan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi yang menguasai Tanah Objek Sengketa merupakan perbuatan melawan hukum, dengan demikian petitum tersebut beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum poin 4 Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi yang meminta agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara “Menghukum Tergugat rekonvensi untuk membayar segala kerugian materil dan immaterial yang ditotalkan sebesar Rp.1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah), yang dirincikan sebagai berikut:

- a. *kerugian Imateril*: Penggugat Rekonvensi tidak dapat mengelola tanah tersebut (menjual, menyewakan) yang jika dihitung pertahunnya sejak 2018 sampai dengan 2021, adalah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) x 4 tahun = (sama dengan) Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
- b. *kerugian Immateril*: penggugat rekonvensi mengalami sakit, malu, tertetakan dan sebagainya yang tidak dapat diganti dengan nilai, namun diperkirakan mencapai Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);



oleh karena selama persidangan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi tidak mengajukan bukti-bukti yang dapat menunjukkan asal-usul perolehan nominal kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi baik kerugian materiil maupun Imateriil, maka petitum ini tidak beralasan untuk dikabulkan dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum poin 5 Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi yang meminta agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara “Menghukum Tergugat rekonvensi dan siapapun yang mendapatkan hak dari padanya, untuk segera mengosongkan/meninggalkan serta membongkar pagar/tanaman yang berada diatas tanah objek sengketa”, terhadap petitum tersebut oleh karena Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi telah berhasil membuktikan dalil kepemilikan Tanah Objek Sengketa, maka sudah sepatutnya pihak-pihak yang menguasai Tanah Objek Sengketa tersebut untuk menyerahkan Tanah Objek Sengketa kepada Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi dalam keadaan kosong tanpa syarat apapun, dengan demikian petitum ini beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum poin 6 Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi yang meminta agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara “Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah objek yang disengketakan”, terhadap petitum tersebut oleh karena selama pemeriksaan perkara a quo Majelis Hakim tidak pernah meletakkan sita jaminan atas tanah objek sengketa yang dimaksud, maka petitum tersebut tidak beralasan hukum sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum poin 7 Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi yang meminta agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara “Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding dan kasasi”, terhadap petitum tersebut Majelis Hakim berpendapat dalam menjatuhkan Putusan *uit voerbaar bij voorraad* perlu untuk memperhatikan Surat Edaran Mahkamah Agung Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juni 2000 Butir 4 Surat Edaran ini menyatakan sebagai berikut: “Selanjutnya, Mahkamah Agung memberikan petunjuk yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, Para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama, tidak menjatuhkan putusan serta merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:



- Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (handscrift) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut undang undang mempunyai kekuatan bukti;
- Gugatan tentang hutang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
- Gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/ lampau, atau penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai penyewa yang beritikad baik;
- Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gonogini) setelah putusan mengenai cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
- Dikabulkannya gugatan provisional, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv;
- Gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde);
- Pokok sengketa mengenai bezitsrechtliit;

Menimbang, bahwa gugatan aquo tidak memenuhi syarat sebagaimana yang dijelaskan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juni 2000, maka terhadap petitum tersebut haruslah ditolak karena tidak beralasan hukum;

Menimbang, bahwa mengenai petitum poin 8 Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi yang meminta agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara "Menghukum Tergugat rekonvensi untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp1.000.000.,00 (satu juta rupiah) setiap harinya apabila lalai dalam melaksanakan isi putusan ini", terhadap petitum tersebut oleh karena nantinya putusan ini dapat dilaksanakan eksekusi secara riil, maka petitum tersebut tidak beralasan hukum sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum poin 9 Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi yang meminta agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara "Menghukum Tergugat rekonvensi/Pengggat dalam konvensi untuk membayar seluruh biaya perkara", oleh karena Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi adalah pihak yang telah mampu membuktikan dali-dalil gugatan Rekonvensinya sehingga Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi merupakan pihak yang menang, sedangkan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi adalah pihak yang kalah, maka berdasarkan Pasal 192 RBg, Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya sebagaimana tersebut dalam amar putusan ini;



Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan-pertimbangan diatas, maka petitum Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi ada yang dikabulkan dan ada yang ditolak, maka gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi tersebut harus dinyatakan dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang, bahwa terhadap alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi selain dan selebihnya yang menurut hemat Majelis Hakim tidak memiliki relevansi dengan pokok permasalahan dalam gugatan a quo atau sifatnya hanya sekedar menambah keyakinan Majelis Hakim, tidak perlu lagi dipertimbangkan lebih lanjut;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Konvensi ditolak dan gugatan Rekonvensi dikabulkan sebagian, maka Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara aquo;

Memperhatikan, Pasal-pasal dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), Pasal-pasal dari R.Bg (*Reglement Buitengewesten*), Pasal-pasal dari Rv (*Reglement op de Rechtsvordering*) serta ketentuan perundang-undangan dan peraturan-peraturan lain bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

I. Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

II. Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan sebidang tanah seluas 1.606 m² yang terletak di Desa Ambuau Indah, Kecamatan Lasalimu Selatan, Kabupaten Buton yang sudah terdaftar dalam sertifikat Hak Milik Nomor

Halaman 59 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Psw



01767 atas nama NI KOMANG SUMARIANI, dengan batas-batas sebagai berikut:

- sebelah utara berbatasan dengan Jalan Belitung;
- sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Muhdin;
- sebelah barat berbatasan dengan Jalan Bangkar;
- sebelah timur berbatasan dengan tanah milik Usep;

Adalah sah milik Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi

3. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi yang telah menguasai tanah milik Penggugat rekonvensi/ Tergugat I Konvensi berdasarkan sertifikat Hak Milik No. 01767/Ambuau Indah, seluas 1.606 m² merupakan perbuatan melawan hukum;

4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi dan siapapun yang mendapatkan hak dari Tanah Objek sengketa, untuk mengosongkan tanah objek sengketa dalam keadaan baik;

5. Menolak Gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi untuk selain dan selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp8.079.000,00 (delapan juta tujuh puluh sembilan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pasarwajo, pada hari Senin tanggal 20 Juni 2022, oleh kami, Tulus H. Pardosi, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Yusuf Wahyu Wibowo, S.H. dan Naufal Muzakki, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut pada hari ini Rabu tanggal 22 Juni 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dihadiri Haslim, S.H., sebagai Panitera Pengganti, dihadiri kuasa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi

Hakim Anggota,

ttd

Yusuf Wahyu Wibowo, S.H.

ttd

Hakim Ketua,

ttd

Tulus H. Pardosi, S.H.,M.H.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Naufal Muzakki, S.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Haslim, S.H.

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
2. Biaya administrasi/ ATK	:	Rp50.000,00;
3. Biaya Panggilan	:	Rp949.000,00;
4. PNPB Panggilan	:	Rp20.000,00;
5. Biaya Pemeriksaan	:	Rp7.000.000,00;
Setempat		
6. Materai	:	Rp.10.000,00;
7. Biaya redaksi	:	Rp.10.000,00;
Jumlah	:	Rp8.079.000,00

(delapan juta tujuh puluh sembilan ribu rupiah)

Salinan putusan sesuai aslinya.

Pengadilan Negeri Pasarwajo,

Panitera Muda Perdata,

NURMIATY, S.H.

NIP. 197809212002122002