



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id **PUTUSAN**

Nomor 57/Pdt.G/2018/PN.Kdi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Ir. TONGKU KARIM RITONGA, lahir di Padang Sidempuan pada tanggal

31 Juli 1944, bertempat tinggal di Jalan Melati I Nomor 1 A Medan, Kelurahan Sempakata Kecamatan Medan Selayang Provinsi Sumatera Utara, Pekerjaan Pensiunan;

Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Dalam Hal ini Penggugat memberikan kuasa kepada **MUSTARING LIN ARIFIN, S.H., H. NUR RAMADHAN, S.H., M.H., Ir. H. MOH ADNAN, S.H., M.H., SADDAM HUSEIN, S.H., dan JUITA, S.H.**, Advokat/Pengacara berkantor di Jalan Sao-sao No. 208 A Kelurahan Bende Kecamatan Kadia Kota Kendari, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Maret 2018;

Lawan :

BUPATI KEPALA DAERAH KABUPATEN BOMBANA PROVINSI

SULAWESI TENGGARA, berkedudukan di Rumbia Kabupaten Bombana;

Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Dalam Hal ini Tergugat memberikan kuasa kepada **KALVARIOS SYAMRUTH, S.H., M.H.**, (Staf Ahli Bupati Bidang Hukum, Politik dan Pemerintahan Kabupaten Bombana), **MUNSIR, S.H., M.H., MARWAN DERMAWAN, S.H., M.H.**, (Tim Advokat Pemerintah Daerah Kabupaten Bombana), **SYAHRIAL ABDIARIEF, S.H.**, (Plt. Kabag Hukum Kabupaten Bombana) dan **MUH. SYUKRI KASIM, S.IP.**, (Kasubag Prasarana Fisik dan Pertanahan Kabupaten Bombana) berkedudukan di Kompleks Perkantoran Pemerintah Daerah Kabupaten Bombana, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 180/800 tanggal 25 Mei 2018;

Halaman 1 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2018/PN.Kdi.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 13 Maret 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 14 Mei 2018 dalam Register Nomor 57/Pdt.G/2018/PN.Kdi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat memiliki atau mempunyai hak atas sebidang tanah seluas $\pm 20.000 \text{ M}^2$ (dua puluh ribu meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik No : 384 tahun 1979 yang terletak dahulu di Kelurahan Mandonga, Kecamatan Mandonga, Kota Kendari, sedangkan letak sekarang di Kelurahan Korumba, Kecamatan Mandonga, Kota Kendari;
2. Bahwa keadaan tanah milik Penggugat tersebut karena adanya Pemecahan wilayah Kelurahan Mandonga sehingga Sertifikat Hak Milik Penggugat tersebut berubah menjadi Nomor : 01244 Kelurahan Korumba, gambar situasi Nomor 1196 tanggal 6 September 1978;
3. Bahwa tanah milik Penggugat tersebut telah dijual oleh Penggugat sebagian dengan luas $\pm 4.421 \text{ M}^2$ (empat ribu empat ratus dua puluh satu meter persegi) sehingga sisa tanah Penggugat saat ini adalah seluas $\pm 15.579 \text{ M}^2$ (lima belas ribu lima ratus tujuh puluh sembilan meter persegi);

Adapun batas-batasnya sebagai berikut :

- Sebalah Utara berbatas dengan Simon S. Rambe dan ANTON;
 - Sebalah Selatan berbatas dengan Jalan/Parit MTQ;
 - Sebalah Barat berbatas dengan MESJID;
 - Sebalah Timur berbatas dengan Hotel Pejaten;
4. Bahwa sebagian tanah milik Penggugat tersebut atau seluas $\pm 1.020 \text{ M}^2$ (seribu dua puluh meter persegi) telah dikuasai oleh Tergugat secara tidak sah dan melawan hukum;
 5. Bahwa selanjutnya tanpa sepengetahuan Penggugat, oleh Tergugat dengan itikad yang tidak baik telah mensertifikatkan tanah Obyek Sengketa dengan Sertifikat Hak Pakai Nomor : 00001 tahun 2006 dan mendirikan Bangunan (Mess Bombana);

Dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebalah Utara berbatas dengan tanah Penggugat sekarang Jalan;
- Sebalah Selatan berbatas dengan tanah Penggugat;
- Sebalah Barat berbatas dengan tanah Penggugat yang telah dialihkan kepada ESTER LUTER;
- Sebalah Timur berbatas dengan Hotel Pejaten;

Halaman 2 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2018/PN.Kdi.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Bank Indonesia terhadap Tergugat yang telah menguasai dan menduduki tanah milik

Penggugat tersebut adalah tindakan tidak sah dan melawan hukum;

7. Bahwa atas tindakan tidak sah dan melawan hukum dari Tergugat tersebut oleh Penggugat telah berusaha menegur dan memperingati Tergugat akan tetapi Tergugat tetap tidak mengindahkannya;
8. Bahwa untuk menghindari kerugian yang lebih besar yang diderita oleh Penggugat dan juga untuk menghindari adanya hambatan pelaksanaan putusan Pengadilan Negeri Kendari mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Kendari melalui Majelis Hakim Yang Mulia kiranya berkenan memerintahkan kepada Tergugat agar tidak melakukan aktifitas di atas tanah obyek sengketa tersebut;
9. Bahwa untuk menghindari itikad buruk dari Tergugat maka mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Kendari melalui Majelis Hakim Yang Mulia meletakkan Sita Jaminan terhadap tanah obyek sengketa;
10. Bahwa oleh karena bukti kepemilikan yang dimiliki oleh Penggugat adalah bukti yang sempurna maka Penggugat memohon kiranya Majelis Hakim berkenan memutuskan (*Uit Veorbaar Bij Voorraad*) walaupun Tergugat menyatakan banding atau kasasi;

Bahwa berdasarkan seluruh alasan-alasan tersebut di atas maka dengan ini Penggugat memohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Kendari melalui Majelis Hakim Yang Mulia kiranya berkenan memutuskan :

I. DALAM PROVISI :

1. Memerintahkan Tergugat dan siapapun juga untuk tidak melakukan kegiatan di atas tanah Obyek Sengketa sampai dengan adanya Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;
2. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa setiap harinya sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) yang mulai berlaku saat diajukannya perkara ini di Pengadilan Negeri Kendari sampai Tergugat melaksanakan Putusan Pengadilan secara sempurna;

II. DALAM POKOK PERKARA :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat;
2. Menyatakan Sah dan berharga Sita Jaminan yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Kendari;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah obyek sengketa adalah milik sah Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 384 tahun 1979 kemudian berubah menjadi Nomor : 01244 gambar situasi Nomor : 1196 tanggal 6 September 1978, yang terletak dahulu di Kelurahan Mandonga, Kecamatan Mandonga, Kota Kendari, sedangkan letak sekarang

Halaman 3 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2018/PN.Kdi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Kelurahan Korumba, Kecamatan Mandonga, Kota

Kendari;

Adapun batas-batasnya sebagai berikut :

- Sebalah Utara berbatas dengan tanah Penggugat sekarang Jalan;
 - Sebalah Selatan berbatas dengan tanah Penggugat;
 - Sebalah Barat berbatas dengan tanah Penggugat yang telah dialihkan kepada ESTER LUTER;
 - Sebalah Timur berbatas dengan Hotel Pejabaten;
4. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat yang menguasai dan menduduki serta mendirikan bangunan di atas tanah Obyek Sengketa adalah tindakan tidak sah dan melawan hukum;
 5. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Pakai Nomor : 00001 tahun 2006 milik Tergugat tersebut dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum serta tidak mengikat;
 6. Menyatakan bahwa seluruh surat-surat dan akta-akta yang dimiliki oleh Tergugat terhadap tanah obyek sengketa dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum serta tidak mengikat;
 7. Menghukum Tergugat dan siapapun juga untuk segera mengosongkan tanah obyek sengketa dan menyerahkannya kepada Penggugat dalam keadaan sempurna dan tanpa syarat;
 8. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*Uit Veorbaar Bij Voorraad*) meskipun Tergugat menyatakan banding dan kasasi;
 9. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR :

Dalam peradilan yang baik mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 6 Juni 2018, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Halaman 4 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2018/PN.Kdi.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id 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 :

A. DALAM EKSEPSI

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

Penggugat tidak mengajukan gugatan kepada penjual;

- a. Bahwa apabila mencermati *objectum litis* yang diajukan dan diterangkan oleh Penggugat dalam pokok gugatannya, maka secara historis Penggugat seolah-olah memiliki tanah *aquo* semenjak Tahun 1979 dahulu terletak di Kelurahan Mandonga, Kecamatan Mandonga Kota Kendari, sedangkan sekarang terletak di Kelurahan Korumba, Kecamatan Mandonga Kota Kendari;
- b. Bahwa dalam rangka mengukur sejauh mana hubungan hukum masing-masing pihak terhadap *objektum litis* dalam kaitannya dengan cara Penggugat menarik pihak dalam perkara *in casu* maka dipandang perlu untuk melihat historis Pembentukan Kabupaten Bombana sehingga akan nampak diketahui cara Tergugat dalam menguasai tanah sengketa;
- c. Bahwa Pemerintah Kabupaten Bombana baru terbentuk pada Tahun 2003 berdasarkan Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2003 Tentang Pembentukan Kabupaten Bombana, Kabupaten Wakatobi, Dan Kabupaten Kolaka Utara di Provinsi Sulawesi Tenggara;
- d. Bahwa oleh karena itu berdasarkan riwayat tanah sengketa dan Pembentukan Kabupaten Bombana maka dapat dipastikan bahwa Pemerintah Daerah Kabupaten Bombana dalam memperoleh dan menguasai tanah sengketa tidak berasal dari hasil pengolahan melainkan tanah sengketa *aquo* diperoleh dari hasil pembelian yang kemudian diakui oleh Negara dan diterbitkan Sertifikat Hak Pakainya;
- e. Bahwa tanah obyek sengketa *aquo* diperoleh berdasarkan hasil jual beli dengan itikad baik dengan pemilik tanah semula (awal) yang identitasnya telah diketahui oleh Penggugat pada tahun 2006 lalu kemudian diterbitkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 0001 oleh Badan Pertanahan Kota Kendari setelah melalui proses ajudikasi berdasarkan ketentuan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah;
- f. Bahwa sebelum terjadinya jual beli terhadap objektum litis *aquo* Pemerintah Kabupaten Bombana membentuk Tim Penilai

Halaman 5 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2018/PN.Kdi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Penghubung Pemerintah Daerah Kabupaten

Bombana sesuai Keputusan Bupati Nomor 112.a Tahun 2006 tanggal 28 Juni 2006, guna memastikan tata cara pembelian dan pengadaan tanah yang benar menurut hukum dan memastikan siapa pemilik awal tanah aquo agar supaya tidak terjadi pembelian yang tidak tepat sasaran, oleh karena itu cara Pemerintah Daerah Kabupaten Bombana atau Tergugat dalam rangka melakukan jual beli dan/atau pengadaan tanah untuk kepentingan Pemerintah adalah tindakan yang dapat dikategori beritikad baik karena sudah menelusuri riwayat kepemilikan tanah sengketa;

- g. Bahwa dengan melihat riwayat objektum litis dikaitkan dengan keberadaan Pemerintah Kabupaten Bombana yang baru terbentuk pada Tahun 2003, maka untuk menyelesaikan sengketa tanah ini secara tuntas seharusnya Penggugat menarik penjual sebagai pemilik tanah awal untuk dijadikan Tegugat karena penyelesaian kasus hukum secara sepotong-sepotong akan melahirkan Keputusan yang keliru dan akan dapat menimbulkan kegaduhan hukum ditengah-tengah masyarakat mengingat peran Penjual yang begitu penting dalam mengungkap keberadaan tanah terperkara;
- h. Bahwa oleh karena itu gugatan Penggugat patut disetarakan dengan gugatan yang kurang pihak (Plurium Litis Consortium) karena tidak menarik pihak penjual yang secara hukum patut diukur hubungan hukumnya dengan tanah aquo, karena itu pula sepatutnya gugatan Penggugat harus dinvatakan tidak dapat diterima/NO (Niet Ontvankeliike Verklaard);
- i. Bahwa ketentuan ini senafas dengan YURISPRUDENSI MAHKAMAH AGUNG RI NO. 1078.K/Sip/1972 Tanggal 11 November 1975;

Bahwa Tergugat II Pembanding mendalilkan bahwa tanah sengketa telah dijual kepadanya oleh Paultje Pinontoan dan ia meminta agar SAARTJE dan PAULTJE PINONTOAN juga dipanggil dalam perkara ini;

Bahwa seharusnya PAULTJE PINONTOAN itu diikutsertakan dalam perkara sebagai pihak yang telah menjual tanah tersebut kepada Tergugat-Terbanding dan SAARTJE PINONTOAN berhak penuh atas warisan yang belum dibagi itu;

Bahwa berdasarkan kekurangan formil ini gugatan Penggugat-Terbanding harus dinyatakan tidak dapat diterima;

- j. Bahwa ketentuan lain dapat dilihat pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 1125 K/Pdt/1984, Menyatakan Judex facti salah menerapkan tata tertib beracara. Semestinya Pihak Ketiga yang bernama oji

Halaman 6 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2018/PN.Kdi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id perolehan hak Tergugat I yang kemudian dipindahkan Tergugat I kepada Tergugat II harus ikut sebagai Tergugat, alasannya adalah karena kasus ini Oji mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal usul tanah sengketa serta dasar hukum Oji menghibahkan kepada Tergugat I (satu);

- k. Bahwa disisi lain karena Tergugat memiliki itikad baik terhadap pembelian tanah sengketa aquo dan memiliki hubungan hukum yang dapat dipertanggungjawabkan dengan penjual tanah sengketa dalam rangka jual beli tanah tersebut maka sepatutnya hubungan antara penjual dan pembeli tersebut tidak bisa diabaikan begitu saja, hal ini sejalan dengan YURISPRUDENSI MAHKAMAH AGUNG RI No. 938.K/Sip/1971 tanggal 4 Oktober 1972;

Jual beli antara Tergugat dengan orang ketiga tidak dapat dibatalkan tanpa diikutsertakannya orang ketiga tersebut sebagai Tergugat dalam perkara;

YURISPRUDENSI MAHKAMAH AGUNG RI NO. 938.K/Sip/1972
Tanggal 30 September 1972;

Putusan Pengadilan Tinggi yang membatalkan hubungan hukum antara Tergugat dengan Pihak ketiga harus dibatalkan karena itu orang ketiga harus diikutsertakan sebagai Tergugat;

Bahwa oleh karena Penggugat tidak menarik pihak ketiga yaitu Penjual tanah sengketa aquo maka gugatan Penggugat dapat dikualifisir sebagai gugatan yang mengandung Cacat Formil karena terdapat kekeliruan Pihak (error in persona) dalam bentuk gugatan yang kurang pihak (Plurium Litis Consortium) dan karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima NO (Niet Ontvankelijke Verklaring);

Penggugat Tidak Mengajukan gugatan Kepada BPN Kota Kendari

Bahwa oleh karena Penggugat tidak mengajukan gugatan kepada BPN Kota Kendari maka secara de jure gugatan Penggugat harus digolongkan sebagai gugatan yang kurang Pihak (Plurium Litis Consortium) hal ini cukup beralasan karena :

- Penggugat telah mendalilkan dalam gugatannya bahwa ia memiliki sebidang tanah dengan sertifikat Nomor 384 Tahun 1979 seluas Kurang lebih 20.000 M² dan karena ada pemecahan wilayah maka Nomor Sertifikat telah berubah menjadi SHM Nomor 01244;
- Bahwa Perubahan Sertifikat tersebut dilakukan oleh Badan Pertanahan Kota Kendari, selanjutnya pada dalil poin 5 gugatan Penggugat disebutkan bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat, oleh

Halaman 7 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2018/PN.Kdi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id itikad tidak baik telah mensertifikatkan tanah

terperkara dengan Sertifikat Hak pakai Nomor 0001 Tahun 2006;

Mencermati dan mendalami dalil Penggugat aquo tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa Badan Pertanahan Kota Kendari ditengarai telah mensertifikatkan tanah terperkara dengan Sertifikat Hak Pakai Nomor 0001 Tahun 2006 atas Nama Pemerintah Daerah Kabupaten Bombana, padahal Badan Pertanahan Kota Kendari sudah patut menduga atau mengetahui bahwa diatas tanah terperkara itu telah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 01244 atas nama Penggugat, oleh sebab itu karena dipandang bahwa terdapat dimensi perbuatan hukum yang diduga sebagai perbuatan melawan hukum dari Badan Pertanahan Kota Kendari yang sekonyong-konyong menerbitkan SHM di atas tanah terperkara maka semestinya Badan Pertanahan Kota Kendari ditarik sebagai Pihak Tergugat dalam Perkara aquo;

Disamping itu mencermati dalil Penggugat yang mengatakan bahwa *tanpa sepengetahuan Penggugat, oleh Tergugat dengan itikad tidak baik telah mensertifikatkan tanah terperkara dengan Sertifikat Hak Pakai Nomor 0001 Tahun 2006*, maka menurut Tergugat, walaupun ada itikad tidak baik karena Penggugat merasa bahwa tanah terperkara adalah miliknya maka seharusnya itikad tidak baik itu ditujukan kepada BPN Kota Kendari karena dia berkedudukan sebagai orang atau Badan yang menerbitkan Surat Keputusan (Sertifikat Hak Pakai diatas tanah terperkara) sedangkan Tergugat hanya memohon, oleh karena itu melihat corak dalil penggugat sebagaimana tersebut maka dapat dipastikan bahwa sebenarnya yang dituduh tidak beritikad baik itu adalah BPN Kota Kendari, karena itu pula cukup alasan untuk mendudukan BPN Kota Kendari sebagai Tergugat dalam perkara aquo mengingat Tugas Pokok dan Fungsi BPN Kota Kendari sebagaimana telah diatur dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku memiliki andil yang begitu besar dalam penerbitan *Sertifikat Hak Pakai Nomor 0001 Tahun 2006*;

2. *Gugatan penggugat Tidak Jelas dan Kabur (Obscuur Libel)*,

Bahwa gugatan Penggugat tidak Jelas dan Kabur, (Obscuur Libel) hal ini dapat dilihat pada dalil poin 1 (satu) yaitu :

- a. Pada poin (1) satu dijelaskan bahwa penggugat memiliki atau mempunyai hak atas sebidang tanah seluas kurang lebih 20.000 M2 berdasarkan SHM Nomor 384 Tahun 1979 yang *terletak dahulu di Kelurahan Mandonga, Kecamatan Mandonga, Kota Kendari. sedangkan letak sekarang di Kelurahan Korumba, Kecamatan Mandonga, Kota Kendari*;

Halaman 8 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2018/PN.Kdi.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id jawab secara tuntas letak wilayah tanah terperkara

aquo, maka Tergugat akan menyajikan kebenaran data nama wilayah Kendari sebelum menjadi Daerah Kota sebagaimana sekarang ini;

- c. Bahwa pada Tahun 1978 Kendari baru menjadi Kota Administratif berdasarkan PP Nomor 19 Tahun 1978, dan pada Tahun 1995 Kendari telah menjadi Kotamadya Daerah Tingkat II berdasarkan UU RI Nomor 6 Tahun 1995, serta Kendari berubah menjadi Kota berdasarkan Pasal 125 ayat (2) UU Nomor 22 Tahun 1999 Tentang Pemerintahan Daerah;
- d. Bahwa mengaitkan dalil Penggugat pada poin 1 (satu) dengan keberadaan Kota Kendari maka patut disimpulkan bahwa gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur karena faktanya pada Tahun 1979 Kendari belumlah menjadi Kota Kendari melainkan baru sebatas menjadi Kota Administratif berdasarkan PP Nomor 19 Tahun 1978;
- e. Bahwa selain itu pada tahun 1979 dan dikaitkan dengan Pasal 5 ayat (1) huruf a angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 1978 tentang Pembentukan Kota Administratif Kendari, maka pada saat itu belum terdapat sebuah wilayah yang bernama Kelurahan Mandonga, melainkan pada Tahun 1979 baru ada wilayah yang disebut Desa Mandonga;
- f. Bahwa dalil pada poin 1 (satu) tersebut diulang dan ditegaskan lagi dalam petitum poin 3 (tiga) sehingga menurut Tergugat, Penggugat telah membangun kontruksi Posita dan petitum yang saling menguatkan dalam menyebut suatu wilayah yang tidak jelas dan tidak benar, padahal kedudukan tanah yang sedang diperkarakan itu harus jelas, baik tempatnya, luasnya serta batasnya;

Pada dalil posita Penggugat poin 5 disebutkan bahwa tanah *aquo* berbatasan dengan :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Penggugat sekarang;
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Penggugat;
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah Penggugat yang sekarang di alihkan kepada ESTER LUTER;
- Sebelah Timur berbatas dengan Hotel Pejaten;

Bahwa batas-batas tanah terperkara *aquo* kembali ditegaskan dalam petitum Poin 3 yaitu :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Penggugat sekarang;
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Penggugat;

Halaman 9 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2018/PN.Kdi.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Penggugat yang sekarang di alihkan kepada ESTER LUTER;

- Sebelah Timur berbatasan dengan Hotel Pejaten;

Bahwa dalil Penggugat baik dalam posita poin 5 dan petitum poin 3 mengenai batas-batas tanah terperkara aquo adalah dalil yang tidak benar sebab batas tanah terperkara yang benar adalah :

- Sebelah Utara dahulu berbatasan dengan tanah milik Muh. Said sekarang Jalan Poros Made Sabara;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Muh. Said;
- Sebelah Barat dahulu berbatasan dengan tanah milik Muh. Said sekarang tanah milik Elys Luter, SE;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Hotel Pejaten;

Bahwa oleh karena itu gugatan Penggugat mengenai batas-batas tanah sengketa adalah tidak jelas dan kabur, hal ini telah sesuai dengan *Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1149 K/SIP/1975 tanggal 17 April 1979 yang menyatakan" karena dalam surat gugatan tidak disebutkan ielas letak/batas-batas tanah sengketa. gugatan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);*

Bahwa oleh sebab itu maka sangat beralasan apabila Majelis Hakim Yang mengadili Perkara ini memutuskan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak lengkapnya syarat formil gugatan sebagaimana dalil eksepsi Tergugat;

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa pokok-pokok eksepsi yang didalilkan oleh Tergugat apabila terdapat hubungan dan materi yang bertalian satu sama lainnya mohon dianggap sebagai satu kesatuan dengan jawaban Tergugat dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Penggugat membantah seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali terhadap dalil-dalil yang nyata dan diakui kebenarannya oleh Tergugat;
3. Bahwa dalil Penggugat pada poin satu adalah dalil yang yang tidak jelas (ambigu), karena Penggugat menjelaskan bahwa memiliki atau mempunyai hak atas sebidang tanah seluas kurang lebih 20.000 M² berdasarkan SHM Nomor 384 Tahun 1979 yang terletak dahulu di Kelurahan Mandonga, Kecamatan Mandonga Kota Kendari, sedangkan letak sekarang di Kelurahan Korumba, Kecamatan Mandonga, Kota Kendari;
4. Bahwa sebagai bentuk penegasan dari Tergugat, pada tahun 1979 wilayah Kendari belum memiliki Kelurahan yang bernama Kelurahan

Halaman 10 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2018/PN.Kdi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id baru memiliki wilayah yaitu Desa Mandonga, dan pada Tahun 1979 Kendari belum berstatus sebagai Kota, adapun status hukum Kendari menjadi Kota Kendari baru terjadi pada tahun 1999 berdasarkan UU Nomor 22 Tahun 1999 Tentang Pemerintahan Daerah, karena itu dalil Penggugat tersebut ditolak, mungkin saja tanah tersebut ada tetapi bertempat di daerah lain;

5. Bahwa terhadap dalil Penggugat pada poin 2 dan 3, Tergugat membantahnya karena tatkala Tergugat membeli tanah terperkara, baik penjualnya maupun Badan Pertanahan Kota Kendari tidak pernah menyebut hak kepemilikan Penggugat terhadap tanah terperkara, dan karena nyata bahwa tanah terperkara adalah milik orang lain yang telah dialihkan kepada Tergugat (bukan milik Penggugat) maka BPN Kota Kendari menerbitkan Sertifikat sebagai tanda bahwa Tergugat berhak atas tanah aquo;
6. Bahwa dalil poin 4 gugatan Penggugat adalah dalil yang tidak benar, penguasaan tanah terperkara oleh Tergugat tidak lahir begitu saja secara melawan hukum, namun penguasaan tanah aquo benar-benar melalui fase pengamatan yang ketat karena peruntukannya bukan untuk kepentingan pribadi melainkan untuk pembangunan Kantor Perwakilan Pemerintah Daerah Bombana;
7. Bahwa sebelum jual beli tanah terperkara, terlebih dahulu Tergugat mengecek kebenaran data fisik dan data yuridis pada aparat Kelurahan setempat serta mengecek kebenaran data fisik dan data yuridis kepada Badan Pertanahan Kota Kendari bahkan Tergugat membentuk tim Penilai Pengadaan Kantor Penghubung Pemerintah Daerah Kabupaten Bombana yang bertugas untuk memastikan kebenaran riwayat, data fisik, data yuridis tanah terperkara;
8. Terhadap dalil poin 5 dan 6 Tergugat menegaskan bahwa penguasaan dan pendudukan tanah secara melawan hukum itu harus dimaknai tatkala orang atau badan hukum yang menguasai atau menduduki tanah milik orang lain tersebut dilakukan dengan tanpa adanya kelengkapan surat-surat resmi sebagai legalitas formal dari bidang-bidang tanah yang dimaksudkan, namun terhadap tanah terperkara aquo, Tergugat menegaskan kembali bahwa penguasaan dan pendudukan tanah terperkara terjadi berdasarkan ketentuan yang berlaku sebagaimana yang ditegaskan dalam Perundang-Undangan kita, Tergugat memiliki alas hak yaitu, SHP Nomor 0001 Tahun 2006 sebagai payung hukum keabsahan dari segala tindakannya;

Halaman 11 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2018/PN.Kdi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung, penguasaan dan pendudukan tanah aquo didasari oleh tindakan yang beritikad baik dari Tergugat, karena sebagaimana dijelaskan di atas sebelum tanah terperkara itu dibeli, Tergugat telah mengecek kebenaran data fisik dan data yuridis pada aparat Kelurahan setempat serta mengecek kebenaran data fisik dan data yuridis kepada Badan Pertanahan Kota Kendari bahkan Tergugat membentuk Tim Penilai Pengadaan Kantor Penghubung Pemerintah Daerah Kabupaten Bombana yang bertugas untuk memastikan kebenaran riwayat, data fisik, data yuridis tanah terperkara;

10. Bahwa oleh karena itu tindakan Tergugat terhadap Pembelian, penguasaan dan pendudukan tanah aquo adalah sesuai dengan kriteria Pembeli yang beritikad baik sebagaimana yang ditegaskan oleh SEMA No. 4 Tahun 2016;
11. Bahwa disamping itu tindakan Tergugat sesuai dengan SEMA Nomor 7 Tahun 2012 pada butir ke-IX dirumuskan :
 - Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah);
 - Pemilik asal hanya dapat mengajukan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak;
12. Bahwa poin 6 dan 7 dibantah kebenarannya oleh Tergugat sebagaimana penjelasan tersebut di atas;
13. Bahwa dalil poin 8 dan 9 gugatan Penggugat adalah dalil yang keliru dan tidak beralasan, karena penguasaan dan pendudukan tanah aquo adalah berdasarkan bukti dan alas hak yang sah, lagi pula penguasaan dan pendudukan tanah terperkara dilakukan untuk kepentingan Kantor Penghubung Pemerintah Daerah Kabupaten Bombana di Kota Kendari;
14. Bahwa berkenaan dengan itu Pasal 50 huruf d UU Nomor 1 Tahun 2004, Tentang Perbendaharaan Negara menjelaskan Pihak manapun dilarang melakukan penyitaan barang berharga milik Negara/Daerah baik yang berada pada instansi Pemerintah atau maupun pada pihak ketiga, oleh karena itu dalil Penggugat poin 8, 9, 10 dan provisi patut untuk ditolak apalagi aktifitas pada kantor Penghubung Pemerintah Daerah aquo terjadi untuk kemaslahatan bangsa dan Negara Indonesia;
Bahwa Putusan Mahkamah Agung Nomor 2539 K/Pdt/1985, ditegaskan mengenai larangan menyita barang-barang milik Negara;
Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas mohon kepada majelis hakim yang mengadili perkara ini agar memutuskan hal-hal sebagai berikut :

Halaman 12 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2018/PN.Kdi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.eksepsi.mahkamahagung.go.id

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat

DALAM POKOK PERKARA

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

ATAU

Apabila majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan Replik tertulis tertanggal 6 Agustus 2018 dan Tergugat mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 13 Agustus 2018, Replik dan Duplik mana terlampir dalam berkas perkara;

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

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

DALAM PROVISI :

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya telah mengajukan permohonan Provisi dengan maksud sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa dalam surat gugatannya Penggugat mengajukan tuntutan provisionil sebagai berikut :

1. Memerintahkan Tergugat dan siapapun juga untuk tidak melakukan kegiatan di atas tanah Obyek Sengketa sampai dengan adanya Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;
2. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa setiap harinya sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) yang mulai berlaku saat diajukannya perkara ini di Pengadilan Negeri Kendari sampai Tergugat melaksanakan Putusan Pengadilan secara sempurna;

Menimbang, bahwa gugatan Provisionil secara khusus diatur dalam Pasal 332 RV, serta dengan berpedoman pada Putusan Mahkamah Agung RI No. 1069 K/Sip/1972 tanggal 14 Mei 1973 maka hakekat tuntutan provisionil adalah permohonan yang diajukan pihak Penggugat untuk memperoleh tindakan sementara selama proses persidangan gugatan berlangsung serta sifat tindakan

Halaman 13 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2018/PN.Kdi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung mengenai materi pokok perkara (bodemeschil)

yang justru akan ditentukan dalam putusan akhir;

Menimbang, bahwa pada prinsipnya tuntutan provisionil adalah tuntutan dari pihak yang bersangkutan agar sementara diadakan tindakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak yang harus diputus sebelum putusan akhir dijatuhkan serta bersifat mendesak terhadap suatu keadaan yang menurut sifatnya harus dihentikan selama proses persidangan sedang berlangsung;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan materi gugatan dalam perkara ini dihubungkan dengan tuntutan provisi yang diajukan oleh Penggugat ternyata Majelis Hakim tidak melihat adanya urgensi untuk dapat dikabulkannya tuntutan provisional tersebut oleh karena tidak ada suatu persoalan yang bersifat mendesak sehingga sepanjang pemeriksaan dalam perkara ini tidak perlu diberikan putusan sela untuk mengakomodir tuntutan provisi yang dimaksud;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan pula tuntutan provisi yang diajukan Penggugat tersebut dapat disimpulkan tuntutan provisi tersebut sudah berkenaan materi pokok perkara maka oleh karenanya tuntutan provisi Penggugat tersebut tidak beralasan hukum dan oleh karenanya harus ditolak;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa di dalam jawabannya tersebut Tergugat/Kuasanya mengajukan eksepsi sebagaimana yang telah terurai di atas;

Menimbang, bahwa setelah mencermati materi pokok eksepsi yang diajukan oleh Tergugat/Kuasanya, maka inti pokok dari eksepsi tersebut adalah :

1. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium);
2. Gugatan Penggugat tidak jelas dan Kabur (Obscuur Libel);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Tergugat/Kuasanya tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan perihal eksepsi yang diajukan oleh Tergugat/kuasanya tersebut, maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan menguraikan pengertian eksepsi (tangkisan) agar nantinya baik Majelis Hakim maupun Para Pihak tidak keliru dalam memposisikan materi eksepsi dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi (tangkisan), Majelis Hakim sependapat dengan Doktrin yang dikemukakan oleh Yahya Harahap (dalam bukunya *"Hukum Acara Perdata"*, tahun 2005 : hal. 418) sesuai pula dengan pendapat dari Retnowulan Sutantio (dalam bukunya *"Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek"*, tahun 2002 : hal 38) yang menyatakan tangkisan atau eksepsi merupakan jawaban yang tidak langsung mengenai pokok perkara. Dari pengertian tersebut, maka menurut Majelis Hakim dapat disimpulkan bahwa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung yang ditujukan kepada syarat-syarat formal suatu gugatan tanpa menyinggung materi pokok perkara;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat/Kuasanya sebagai berikut :

Ad.1. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium);

Menimbang, bahwa alasan pengajuan eksepsi Kekurangan Pihak (Plurium Litis Consortium) yakni apabila orang yang ditarik sebagai Tergugat atau Penggugat tidak lengkap atau masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai Tergugat atau Penggugat;

Menimbang bahwa dalam hukum acara perdata, Penggugat adalah seorang yang “merasa” bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang “dirasa” melanggar haknya itu sebagai Tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim, dimana perkataan “merasa” dan “dirasa” dalam tanda petik, sengaja dipakai di sini, oleh karena belum tentu yang bersangkutan sesungguhnya melanggar hak Penggugat, sehingga dapat disimpulkan untuk mendudukan seseorang sebagai Tergugat menjadi hak dan atas inisiatif Penggugat untuk menggugat pihak lain yang “dirasa” melanggar haknya dan merugikan dirinya namun tidak serta merta semua orang dapat menggugat orang lain karena pengajuan gugatan ini haruslah memiliki dasar, yaitu adanya kepentingan atau hak yang dilanggar oleh orang lain, sehingga tidak sembarang orang bisa digugat dan menjadi Tergugat;

Menimbang bahwa terhadap alasan Tergugat yang menyatakan bahwa Tanah sengketa diperoleh Tergugat berdasarkan hasil jual beli sehingga mestinya Penjual harus dijadikan pihak dalam perkara a quo, Majelis Hakim berpendapat bahwa hal tersebut perlu pembuktian lebih lanjut sehingga telah memasuki materi pokok perkara;

Menimbang, bahwa terhadap alasan Tergugat yang menyatakan bahwa pihak BPN Kota Kendari harus pula dijadikan pihak dalam perkara a quo oleh karena BPN Kota Kendari telah mensertifikatkan tanah terperkara dengan Sertifikat Hak Pakai Nomor 0001 Tahun 2006 atas Nama Pemerintah Daerah Kabupaten Bombana (Tergugat), Majelis Hakim berpendapat bahwa penarikan pihak ketiga (dalam hal ini BPN Kota Kendari) sebagai Tergugat tidak lagi dijadikan sebagai prinsip umum secara ketat, tetapi mengarah kepada pelenturan yang bercorak kasuistik yang penerapannya digantungkan kepada kebutuhan atau kepentingan dalil gugatan;

Menimbang, bahwa oleh karena yang dipermasalahkan oleh Penggugat dalam perkara a quo adalah penguasaan Tergugat atas tanah sengketa dan bukan mempermasalahkan penerbitan Sertifikat Hak Pakai yang dilakukan oleh BPN Kota Kendari atas tanah sengketa dan jika ditinjau dari segi

Halaman 15 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2018/PN.Kdi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung pada kewenangannya tidak dapat BPN Kota Kendari adalah pihak yang berwenang untuk menerbitkan Sertifikat Hak Pakai dan apabila ada yang keberatan atas penerbitan Hak Pakai tersebut tentunya tidaklah menjadi kewenangan Peradilan Umum untuk mengadilinya, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa BPN Kota Kendari tidaklah harus dijadikan pihak dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut, maka dengan demikian eksepsi dari Tergugat perihal *Gugatan Penggugat Kekurangan Pihak (Plurium Litis Concoortium)*, patut **dinyatakan ditolak**;

Ad.2. Gugatan Penggugat tidak jelas dan Kabur (Obscuur Libel);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tentang gugatan Penggugat Kabur atau Tidak Jelas (Obscuur Libel) apabila dihubungkan dengan isi gugatan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa memperhatikan Pasal 8 Rv dan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I yakni dalam Putusan M.A No. 4 K/Sip/1958 tertanggal 13 Desember 1958 dan Putusan M.A No. 995 K/Sip/1975 tertanggal 8 Agustus 1975, maka pokok-pokok gugatan Penggugat telah disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (*een duidelij en bepaalde conclusie*) yaitu terdapat alasan-alasan mengapa menarik Tergugat dalam perkara a quo. Gugatan Penggugat telah memperlihatkan adanya kepentingan atau perselisihan hak antara Penggugat dengan Tergugat dan telah menguraikan perselisihan hukum termasuk obyek yang disengketakan telah dimuat dengan jelas perihal letak, luas dan batas-batas tanah sengketa sehingga menunjukkan kejelasan tentang hak yang disengketakan dan tidak terdapat kekaburan didalamnya;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan yang dikemukakan oleh Tergugat di dalam eksepsinya, Majelis Hakim berpendapat bahwa hal tersebut perlu pembuktian lebih lanjut sehingga telah memasuki materi pokok perkara, maka dengan demikian eksepsi dari Tergugat perihal *Gugatan Penggugat tidak jelas dan Kabur (Obscuur Libel)*, patut pula **dinyatakan ditolak**;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan terurai, telah cukup alasan dan pertimbangan (*voldoende gemotieverd*) bagi Majelis Hakim untuk menolak seluruh eksepsi dari Tergugat/Kuasanya tersebut;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil pokok gugatan Penggugat dihubungkan dengan Replik Penggugat a quo dapat dikonstatasi dalil pokok gugatan Penggugat, sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat memiliki hak atas sebidang tanah seluas $\pm 20.000 \text{ M}^2$ (dua puluh ribu meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik No : 384 tahun 1979 yang terletak dahulu di Kelurahan Mandonga Kecamatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung, sedangkan letak sekarang di Kelurahan Korumba Kecamatan Mandonga Kota Kendari;

2. Bahwa karena adanya pemecahan wilayah Kelurahan Mandonga sehingga Sertifikat Hak Milik Penggugat tersebut berubah menjadi Nomor : 01244 Kelurahan Korumba, gambar situasi Nomor 1196 tanggal 6 September 1978;
3. Bahwa tanah milik Penggugat tersebut telah dijual oleh Penggugat sebagian dengan luas $\pm 4.421 \text{ M}^2$ (empat ribu empat ratus dua puluh satu meter persegi) sehingga sisa tanah Penggugat saat ini adalah seluas $\pm 15.579 \text{ M}^2$ (lima belas ribu lima ratus tujuh puluh sembilan meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebalah Utara berbatas dengan Simon S. Rambe dan ANTON;
 - Sebalah Selatan berbatas dengan Jalan/Parit MTQ;
 - Sebalah Barat berbatas dengan MESJID;
 - Sebalah Timur berbatas dengan Hotel Pejaten;
4. Bahwa sebagian tanah milik Penggugat tersebut seluas $\pm 1.020 \text{ M}^2$ (seribu dua puluh meter persegi) telah dikuasai oleh Tergugat secara tidak sah dan melawan hukum;
5. Bahwa selanjutnya tanpa sepengetahuan Penggugat, oleh Tergugat dengan itikad yang tidak baik telah mensertifikatkan tanah Obyek Sengketa dengan Sertifikat Hak Pakai Nomor : 00001 tahun 2006 dan mendirikan Bangunan (Mess Bombana), dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebalah Utara berbatas dengan tanah Penggugat sekarang Jalan ;
 - Sebalah Selatan berbatas dengan tanah Penggugat;
 - Sebalah Barat berbatas dengan tanah Penggugat yang telah dialihkan kepada ESTER LUTER;
 - Sebalah Timur berbatas dengan Hotel Pejaten;
6. Bahwa tindakan Tergugat yang telah menguasai dan menduduki tanah milik Penggugat tersebut adalah tindakan tidak sah dan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dalil gugatan Penggugat *a quo* yang telah dibantah oleh Tergugat sebagaimana dalam Jawaban pertama dan Dupliknya *a quo* yang pada pokoknya dapat dikonstatasi sebagai berikut :

1. Bahwa terhadap dalil Penggugat pada poin 2 dan 3, Tergugat membantahnya karena tatkala Tergugat membeli tanah terperkara, baik penjualnya maupun Badan Pertanahan Kota Kendari tidak pernah menyebutkan hak kepemilikan Penggugat terhadap tanah terperkara, dan karena nyata bahwa tanah terperkara adalah milik orang lain yang telah dialihkan kepada Tergugat (bukan milik Penggugat) maka BPN Kota Kendari menerbitkan Sertifikat sebagai tanda bahwa Tergugat berhak atas tanah *aquo*;

Halaman 17 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2018/PN.Kdi.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

- putusan-bankamahagung.go.id
- gugatan Penggugat adalah dalil yang tidak benar, penguasaan tanah terperkara oleh Tergugat tidak lahir begitu saja secara melawan hukum, namun penguasaan tanah aquo benar-benar melalui fase pengamatan yang ketat karena peruntukannya bukan untuk kepentingan pribadi melainkan untuk pembangunan Kantor Perwakilan Pemerintah Daerah Bombana;
3. Bahwa sebelum jual beli tanah terperkara, terlebih dahulu Tergugat mengecek kebenaran data fisik dan data yuridis pada aparat Kelurahan setempat serta mengecek kebenaran data fisik dan data yuridis kepada Badan Pertanahan Kota Kendari bahkan Tergugat membentuk tim Penilai Pengadaan Kantor Penghubung Pemerintah Daerah Kabupaten Bombana yang bertugas untuk memastikan kebenaran riwayat, data fisik, data yuridis tanah terperkara;
 4. Bahwa tindakan Tergugat terhadap Pembelian, penguasaan dan pendudukan tanah aquo adalah sesuai dengan kriteria Pembeli yang beritikad baik sebagaimana yang ditegaskan oleh SEMA No. 4 Tahun 2016;

Menimbang, bahwa dari dalil gugatan Penggugat dan jawaban Tergugat di atas, dapat disimpulkan bahwa pokok persengketaan dalam perkara ini adalah apakah benar ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dalam tindakannya menguasai tanah sengketa;

Menimbang, bahwa karena dalil-dalil gugatan Penggugat telah dibantah (disangkal) oleh Tergugat, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 1865 BW dan Pasal 283 Rbg serta merujuk pada Asas Hukum yang berlaku universal yang menyatakan: "Audi Et Alteram Partem atau Audiatur Et Altera Pars" (para pihak harus didengar), maka Majelis Hakim berpendapat bahwa kewajiban pertama Penggugat-lah untuk membuktikan kebenaran akan dalil-dalilnya tersebut, akan tetapi dengan tidak mengenyampingkan kewajiban Tergugat pula untuk membuktikan kebenaran akan dalil-dalil bantahannya, hal ini dilakukan agar beban pembuktian menjadi merata bagi para pihak sehingga tercipta suatu pembuktian yang sinergis dan tidak berat sebelah;

Menimbang, bahwa dalam hal ini dengan mencermati pokok permasalahan di atas, maka untuk sampai pada kesimpulan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam menguasai tanah sengketa, tentu Penggugat pertama-tama harus membuktikan dalilnya kalau tanah sengketa tersebut adalah milik Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 01244 Kelurahan Korumba, gambar situasi Nomor 1196 tanggal 6 September 1978;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih jauh tentang pokok permasalahan yang harus dibuktikan oleh Para Penggugat, lebih dahulu

Halaman 18 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2018/PN.Kdi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan di Mahkamah Agung dalam perkara ini karena sudah tidak disangkal

oleh kedua belah pihak yang berperkara :

1. Bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara a quo adalah sebidang tanah yang terletak di Jalan Made Sabara Kelurahan Korumba Kecamatan Mandonga Kota Kendari dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Made Sabara;
 - Sebelah Timur berbatas dengan Tanah Hotel Pejaten;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah Penggugat;
 - Sebelah Barat berbatas dengan Ester Luter;
2. Bahwa sebagian tanah tersebut telah dikuasai oleh Tergugat dengan mendirikan Mess Bombana yang kemudian dijadikan Kantor Penghubung Kabupaten Bombana;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa bukti surat bertanda P – 1 sampai P – 3 dan 4 (empat) orang saksi masing-masing bernama : 1) ISMUNAHADI, 2) RAMLAN DJEN USMAN, 3) HENDRA PRAYOGI, RA., dan 4) TAJUDDIN TOMMY, M.Si.;

Menimbang, bahwa sedangkan untuk membuktikan dalil sangkalannya, Tergugat telah mengajukan alat bukti berupa bukti surat bertanda T – 1 sampai T – 12 dan 3 (tiga) orang saksi masing-masing bernama : 1) VITALIS, 2) Drs. H. AMIN HANDO dan 3) BASRI DARA, S.ST.;

Menimbang, bahwa bukti P-1 Penggugat berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 01244 Tahun 1979, Gambar Situasi Nomor 1196 Tahun 1978 menunjukkan bahwa Ir. Tongku Karim Ritonga (Penggugat) memiliki tanah yang terletak di Kelurahan Korumba Kecamatan Mandonga Kota Kendari seluas 19.254 M² (sembilan belas ribu dua ratus lima puluh empat meter persegi);

Menimbang, bahwa telah pula mencermati bukti P-1 tersebut telah ternyata bahwa bukti P-1 tersebut sebelumnya tertulis Sertifikat Hak Milik Nomor 384/Desa Mandonga lalu kemudian dicoret dan ditulis menjadi Sertifikat Nomor 01244/Desa Korumba;

Menimbang, bahwa bukti P-2 Penggugat berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2018 menunjukkan bahwa Ir. TONGKUKARIM RITONGA telah melakukan pembayaran pajak atas tanah yang terletak di Jalan Tebaununggu II Kelurahan Korumba Kecamatan Mandonga Kota Kendari dengan luas tanah 14.777 M²;

Menimbang, bahwa bukti P-3 Penggugat berupa Surat Kepastian Riwayat Perolehan Tanah Nomor 259/300.5/V/2016 tanggal 16 Mei 2016 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Kendari menunjukkan bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kota Kendari telah mengklarifikasi bahwa :

Halaman 19 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2018/PN.Kdi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung Kantor Pertanahan Kota Kendari terhadap sertipikat Hak Pakai Nomor 00001 Kelurahan Korumba Kecamatan Mandonga Kota Kendari Surat Ukur Nomor 83/Korumba/2006 Tanggal 20 September 2006 seluas 1.020 M² terdaftar atas nama Pemerintah Daerah Kabupaten Bombana berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kendari Nomor 11-530.2-54.5-2006 Tanggal 22 September 2006;

- Sesuai data pada Kantor Pertanahan Kota Kendari sertipikat Hak Milik Nomor 384 Kelurahan Mandonga karena adanya pemekaran wilayah Kelurahan Mandonga kemudian menjadi Sertipikat Nomor 01244 Kelurahan Korumba Gambar Situasi Nomor 1196 Tanggal 6 September 1978 seluas 18.526 M² terdaftar atas nama IR. TONGKU KARIM RITONGA berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tk. I Sulawesi Tenggara Nomor 198/HM/1979 Tanggal 11 Juli 1979;

Menimbang, bahwa saksi Penggugat bernama ISMUNAHADI pada pokoknya menerangkan bahwa Tanah Sengketa terletak di Jalan Made Sabara seluas ± 20.000 M² dengan batas-batas :

- Utara berbatas dengan Jalan Made Sabara;
- Timur berbatas dengan Hotel Pejaten;
- Selatan berbatas dengan Tanah Penggugat;
- Barat berbatas dengan tanah dikuasai Ester Luter;

dan pada Tahun 2014 Penggugat melalui Pak HENDRA pernah memberikan kuasa kepada saksi untuk mengurus/menjaga Tanah Sengketa tersebut. Bahwa Penggugat memperoleh Tanah Sengketa tersebut dengan membeli dari HASANUDDIN pada Tahun 1978 dan kemudian pada Tahun 1979 Terbit sertifikat tanah tersebut atas nama Penggugat. Bahwa di atas tanah tersebut sekarang ada 9 (sembilan) sertifikat termasuk sertifikat atas nama Mes Bombana (Tergugat) seluas 43 x 25 M² dan sepengetahuan saksi bahwa Tergugat memperoleh tanah tersebut dengan memberli dari MUH. SAID;

Menimbang, bahwa saksi Penggugat bernama RAMLAN DJEN USMAN pada pokoknya menerangkan bahwa Tanah Sengketa terletak di Jalan Made Sabara dengan batas-batas :

- Utara berbatas dengan Jalan Made Sabara;
- Timur berbatas dengan Hotel Pejaten;
- Selatan berbatas dengan Tanah Penggugat;
- Barat berbatas dengan tanah dikuasai Ester Luter;

Bahwa tanah sengketa tersebut bersertifikat Hak Milik Nomor : 2144 atas nama Tongku Karim Ritonga dan pada Tahun 2014 Penggugat melalui Pak HENDRA pernah memberikan kuasa kepada saksi untuk mengurus dan menjual Tanah Sengketa tersebut dan setelah melakukan penelusuran atas tanah tersebut

Halaman 20 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2018/PN.Kdi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusanmahkamahagung.go.id yang menguasai tanah sengketa termasuk

Tergugat dimana Tergugat memperoleh tanah dengan membeli dari MUH. SAID;

Menimbang, bahwa saksi Penggugat bernama HENDRA PRAYOGI, R.A., pada pokoknya menerangkan bahwa Pada Tahun 2014, Penggugat pernah memberikan kuasa kepada saksi untuk mengurus dan menjual tanah milik Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik awal Nomor 3014 dan kemudian berubah menjadi Nomor 01244. Bahwa atas sepengetahuan Penggugat, saksi pernah memberikan kuasa kepada RAMLAN dan ISMUNAHADI untuk mengurus dan menjual tanah milik Penggugat tersebut. Bahwa sekarang di atas tanah Penggugat ada Tergugat menguasai tanah tersebut dan sudah memiliki Sertifikat Hak Pakai atas nama Mess Bombana

Menimbang, bahwa saksi Penggugat bernama TAJUDDIN TOMMY, M.Si., pada pokoknya menerangkan bahwa saksi pernah tinggal di sekitar tanah sengketa pada Tahun 1986. Bahwa tanah yang sekarang dikuasai dan didirikan Mess Bombana sebelumnya dikuasai oleh MUH. SAID dimana awalnya MUH. SAID memperoleh tanah tersebut karena ditunjukkan oleh Pak SARJONO;

Menimbang, bahwa setelah mencermati bukti P-1 pula menunjukkan bahwa dalam lembaran pencatatan peralihan hak (Lampiran bukti P-1) telah ternyata bahwa Tanah milik Penggugat tersebut sebagian sudah beralih kepemilikannya kepada orang lain sehingga sisa luas tanah Penggugat sebagaimana tercantum dalam bukti P-1 tersebut adalah $\pm 14.777 \text{ M}^2$, sehingga hal tersebut bersesuaian dengan keterangan saksi-saksi Penggugat yang diajukan di persidangan bahwa di atas tanah Penggugat sudah ada beberapa orang yang menguasai tanah Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa setelah mencermati Hasil Pemeriksaan Setempat telah ternyata menunjukkan bahwa selain Tergugat ada beberapa orang yang tinggal dan menguasai Tanah Sengketa dan hal tersebut setelah Majelis Hakim menghubungkan dengan proses peralihak hak sebagaimana dimaksud dalam bukti P-1 dan dari keterangan saksi-saksi Penggugat telah ternyata bersesuaian antara tanda bukti peralihan hak (vide SU. No. 1196/1978) dengan orang-orang yang menguasai dan tinggal di Tanah Sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti yang diajukan oleh Penggugat tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 384/Desa Mandonga lalu kemudian dicoret dan ditulis menjadi Sertifikat Nomor 01244/Desa Korumba, Ir. TONGKU KARIM RITONGA (Penggugat) memiliki tanah seluas $\pm 20.000 \text{ M}^2$ yang terletak di Desa Korumba Kecamatan Mandonga Kabupaten Kendari, dan setelah Majelis Hakim mencermati bukti P-1, bukti P-3 dan dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi Penggugat serta telah pula mencermati letak tanah dalam Gambar Situasi No.

Halaman 21 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2018/PN.Kdi.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan perdata yang mengaitkan (P-1) dan menghubungkan dengan gambar tanah sengketa hasil pemeriksaan setempat telah ternyata bahwa tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Nomor 01244/Desa Korumba atas nama Penggugat tersebut adalah tanah yang menjadi obyek sengketa sekarang;

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo (vide dalil gugatan Penggugat), Penggugat hanya mempermasalahkan sebagian tanah milik Penggugat tersebut yakni seluas $\pm 1.020 \text{ M}^2$ (seribu dua puluh meter persegi) yang sekarang telah dikuasai oleh Tergugat berdasarkan Sertifikat Hak Pakai Nomor : 00001 tahun 2006 dan mendirikan Bangunan (Mess Bombana), dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebalah Utara berbatas dengan tanah Penggugat sekarang Jalan;
- Sebelah Timur berbatas dengan Hotel Pejabat;
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Penggugat;
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah Penggugat yang telah dialihkan kepada ESTER LUTER;

dan hal tersebut berdasarkan hasil Pemeriksaan Setempat telah ternyata bahwa benar Tergugat menguasai sebagian tanah milik Penggugat tersebut dengan mendirikan Bangunan Mess Bombana yang kemudian dijadikan Kantor Penghubung Kabupaten Bombana;

Menimbang, bahwa Tergugat di dalam jawabannya menyatakan bahwa penguasaan dan pendudukan tanah sengketa oleh Tergugat terjadi berdasarkan ketentuan yang berlaku sebagaimana yang ditegaskan dalam Perundang-Undangan, Tergugat memiliki alas hak yaitu, Sertifikat Hak Pakai Nomor 0001 Tahun 2006 sebagai payung hukum keabsahan dari segala tindakannya. Bahwa Pembelian, penguasaan dan pendudukan tanah aquo didasari oleh tindakan yang beritikad baik dari Tergugat, karena sebelum tanah terperkara itu dibeli, Tergugat telah mengecek kebenaran data fisik dan data yuridis pada aparat Kelurahan setempat serta mengecek kebenaran data fisik dan data yuridis kepada Badan Pertanahan Kota Kendari bahkan Tergugat membentuk Tim Penilai Pengadaan Kantor Penghubung Pemerintah Daerah Kabupaten Bombana yang bertugas untuk memastikan kebenaran riwayat, data fisik, data yuridis tanah terperkara sehingga tindakan Tergugat terhadap Pembelian, penguasaan dan pendudukan tanah aquo adalah sesuai dengan kriteria Pembeli yang beritikad baik sebagaimana yang ditegaskan oleh SEMA No. 4 Tahun 2016, sehingga Tergugat berkewajiban untuk membuktikan dalilnya tersebut;

Menimbang, bahwa bukti T-1 berupa sertifikat Hak Pakai Nomor 00001/Korumba Tahun 2006, Surat Ukur No. 03/Korumba/2006 menunjukkan bahwa Pemerintah Daerah Kabupaten Bombana (Tergugat) telah memiliki Hak

Halaman 22 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2018/PN.Kdi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Kelurahan Korumba Kecamatan Mandonga Kota

Kendari seluas 1.020 M²;

Menimbang, bahwa bukti T-2 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 00472/Korumba Tahun 2002, Surat Ukur Nomor 114/Korumba/2002 menunjukkan bahwa ELYS LUTER memiliki sebidang tanah seluas 942 M² yang terletak di Kelurahan Korumba Kecamatan Mandonga Kota Kendari dengan batas-batas :

- Utara berbatas dengan Jalan Made Sabara;
- Timur berbatas dengan Lorong Sangia;
- Selatan berbatas dengan Tanah dikuasai Syaharuddin;
- Barat berbatas dengan SHM No. 173, SU. No. 75/2000;

Menimbang, bahwa bukti T-3 berupa Surat Keputusan Bupati Bombana Nomor 112.a Tahun 2006 tentang Pembentukan Tim Penilai Pengadaan Kantor Penghubung Pemerintah Daerah Kabupaten Bombana tertanggal 28 Juni 2006 menunjukkan bahwa Tergugat telah membentuk Tim Penilai Pembayaran Kantor Penghubung Pemerintah Daerah Kabupaten Bombana;

Menimbang, bahwa bukti T-4 berupa Surat Keterangan Penyaksian tertanggal 9 Oktober 1991 menunjukkan bahwa MUH. SAID bertempat tinggal di luar Lokasi Jalur Hijau (lokasi Terlarang), telah ternyata bukanlah bukti sah atas kepemilikan tanah sengketa dan pula tidak ada kaitan dengan tanah sengketa a quo dan Lampiran Bukti P-4 berupa Surat Keterangan Penyaksian Pengolahan No. 01/RT/PPII/1991 tertanggal tanggal 17 Juli 1991, Surat Keterangan Kepemilikan Tanah Nomor : 147/KM/VIII/1994 tertanggal 5 Agustus 1994, Surat Keterangan Tertanggal 14 Oktober 1995, setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati Lampiran bukti T-4 tersebut di persidangan tidak dapat ditunjukkan Aslinya, sehingga tidak bernilai sebagai alat bukti, maka dengan demikian beralasan hukum untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa bukti T-5 berupa Berita Acara Musyawarah Pembangunan Kanal Jalan Made Sabara Kelurahan Korumba Kecamatan Mandonga, setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati bukti T-5 tersebut telah ternyata bahwa bukti T-5 tersebut tidak ada kaitan dengan tanah sengketa dan di persidangan tidak dapat ditunjukkan Aslinya, sehingga tidak bernilai sebagai alat bukti, maka dengan demikian beralasan hukum bukti T-5 tersebut untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa bukti T-6, T-7, T-8, T-9, T-10 dan T-11 berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 dan 2018 menunjukkan bahwa ALWI LIE membayar Pajak atas tanah yang terletak di Jalan Made Sabara Kelurahan Korumba, Kecamatan Mandonga Kota Kendari, oleh karena bukti T-6, T-7, T-8, T-9, T-10

Halaman 23 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2018/PN.Kdi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Mahkamah Agung RI bersifat administratif dan tidak dapat dijadikan bukti sebagai hak milik, sehingga beralasan hukum bukti T-6, T-7, T-8, T-9, T-10 dan T-11 tersebut untuk dikesampingkan perihal pembuktian kepemilikan atas tanah sengketa;

Menimbang, bahwa terhadap bukti T-12 berupa Surat Klarifikasi tertanggal 18 Januari 2016, setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati bukti T-12 tersebut telah ternyata bukan sebagai bukti sah kepemilikan atas tanah sengketa, sehingga beralasan hukum bukti T-12 tersebut untuk dikesampingkan perihal pembuktian kepemilikan atas tanah sengketa;

Menimbang, bahwa saksi Tergugat bernama VITALIS pada pokoknya menerangkan bahwa luas tanah Mess Bombana adalah 20 x 50 M² dengan batas-batas :

- Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Made Sabara;
- Sebelah Timur berbatas dengan Hotel Pejaten;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah MUH. SAID;
- Sebelah Barat berbatas dengan Tanah ESTER LUTER;

dimana Mess Bombana tersebut memperoleh tanah dengan membeli dari MUH. SAID;

Menimbang, bahwa saksi Tergugat bernama Drs. H. AMIN HANDO, M.Si, pada pokoknya menerangkan bahwa Pemda Bombana ada menguasai tanah di Jalan Made Sabara Kelurahan Korumba Kecamatan Mandonga Kota Kendari dengan batas-batas :

- Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Made Sabara;
- Sebelah Timur berbatas dengan Hotel Pejaten;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah MUH. SAID;
- Sebelah Barat berbatas dengan Tanah MUH. SAID;

dimana Pemda Bombana tersebut memperoleh tanah dengan membeli dari MUH. SAID;

Menimbang, bahwa saksi Tergugat bernama BASRI DARA, S.St., pada pokoknya menerangkan bahwa saksi pernah bekerja sebagai PNS di Pemda Bombana namun sudah pensiun pada Tahun 2016 dan saksi pernah menjadi pengawas lapangan di Jalan Made Sabara memantau pengukuran di lapangan saat perintisan Jalan Made Sabara pada Tahun 1993. Bahwa saksi mengetahui Mess Bombana dan tanah tempat Mess Bombana dibangun diperoleh dengan membeli dari MUH. SAID;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti yang diajukan oleh Tergugat tersebut di atas maka dapat disimpulkan bahwa Tergugat ada menguasai tanah yang terletak di Kelurahan Korumba Kecamatan Mandonga Kota Kendari seluas 1.020 M², dan penguasaan tanah tersebut didasarkan atas Sertifikat Hak Pakai

Halaman 24 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2018/PN.Kdi.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung tahun 2018, dan kemudian di atas tanah tersebut dibangun Mess Bombana yang kemudian sekarang dijadikan sebagai Kantor Penghubung Pemerintah Daerah Kabupaten Bombana, dimana tanah tersebut diperoleh dengan membeli dari MUH. SAID;

Menimbang, bahwa apabila mencermati alat bukti Tergugat tersebut dan dihubungkan dengan Hasil Pemeriksaan Setempat telah ternyata bahwa lokasi tempat didirikannya Mess Bombana yang kemudian dijadikan sebagai Kantor Penghubung Pemerintah Daerah Kabupaten Bombana adalah yang menjadi obyek tanah sengketa antara Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa maka dengan demikian Pemerintah Daerah menempati tanah sengketa berdasarkan atas Sertifikat Hak Pakai Nomor 00001 Tahun 2006 yang sebelumnya tanah tersebut diperoleh dengan membeli dari MUH. SAID;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti yang diajukan oleh Penggugat telah ternyata bahwa Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya bahwa tanah sengketa adalah milik Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 01244 Tahun 1979, Gambar Situasi Nomor 1196 Tahun 1978 dan berdasarkan alat bukti yang diajukan oleh Tergugat telah ternyata bahwa Tergugat menguasai Tanah Sengketa berdasarkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 00001 Tahun 2006;

Menimbang, bahwa oleh karena baik Penggugat maupun Tergugat masing-masing memiliki bukti kepemilikan yang sah atas tanah sengketa dimana masing-masing bukti tersebut memiliki nilai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat, namun setelah Majelis Hakim mencermati waktu penerbitan masing-masing sertifikat tersebut telah ternyata bahwa Sertifikat yang dimiliki oleh Penggugat atas tanah sengketa dikeluarkan oleh BPN Kendari pada Tahun 1979 sedangkan Sertifikat yang dimiliki Tergugat diterbitkan baru pada Tahun 2006, hal tersebut menunjukkan bahwa Sertifikat milik Penggugat lebih dahulu terbit dibandingkan dengan Sertifikat milik Tergugat dengan selisih \pm 26 Tahun, sehingga apabila ditinjau dari segi penerbitannya, maka Sertifikat milik Penggugatlah yang lebih lama;

Menimbang, bahwa telah pula mencermati alat bukti baik yang diajukan oleh Penggugat maupun Tergugat tidak ada yang menunjukkan kalau tanah Sengketa sebelumnya Penggugat ada menjual kepada Tergugat maupun kepada MUH. SAID sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa yang berlaku sebagai bukti kepemilikan sah atas tanah sengketa adalah sertiiakat Hak Milik Nomor 01244 Tahun 1979, Gambar Situasi Nomor 1196 Tahun 1978 milik Penggugat;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang dikemukakan oleh Tergugat bahwa Pembelian, penguasaan dan pendudukan tanah aquo didasari oleh

Halaman 25 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2018/PN.Kdi.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id baik dari Tergugat sehingga penguasaan dan pendudukan tanah aquo adalah sesuai dengan kriteria Pembeli yang beritikad baik;

Menimbang, bahwa dengan didasarkan pada ketentuan Pasal 1457 KUHPerdata dan Pasal 1338 Ayat (3) KUHPerdata serta dengan mempedomani Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, maka untuk dapat dikategorikan selaku pembeli yang beritikad baik, maka harus memenuhi kriteria :

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

Menimbang, bahwa memperhatikan kriteria-kriteria pada ketentuan Pasal 1457 KUHPerdata dan Pasal 1338 Ayat (3) KUHPerdata serta dengan mempedomani Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, dihubungkan dengan bukti surat yang diajukan oleh Tergugat telah ternyata bahwa terdapat kriteria-kriteria yang belum dipenuhi oleh Tergugat dalam hal pembelian tanah

Halaman 26 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2018/PN.Kdi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung no 14 hakim berpendapat bahwa Tergugat tidak dapat dikategorikan selaku Pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa tanah sengketa adalah milik Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 384/Desa Mandonga lalu kemudian dicoret dan ditulis menjadi Sertifikat Nomor 01244/Desa Korumba, Surat Ukur Nomor 1196/1978, sehingga petitum gugatan Penggugat angka 3 (tiga) beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik, sehingga Perbuatan Tergugat yang menguasai dan menduduki serta mendirikan bangunan di atas tanah Obyek Sengketa adalah tidak sah sehingga merupakan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga petitum gugatan Penggugat angka 4 (empat) dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Penguasaan Tergugat yang menguasai dan menduduki serta mendirikan bangunan di atas tanah Obyek Sengketa adalah tidak sah, maka dengan demikian terhadap Sertifikat Hak Pakai Nomor : 00001 tahun 2006 milik Tergugat dan seluruh surat-surat dan akta-akta yang dimiliki oleh Tergugat terhadap tanah obyek sengketa dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atas tanah sengketa, sehingga petitum gugatan Penggugat angka 5 (lima) dan 6 (enam) dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti bahwa tanah sengketa adalah milik Penggugat dan Penguasaan Tergugat atas tanah sengketa adalah tidak sah dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum, maka menghukum Tergugat untuk segera mengosongkan tanah obyek sengketa dan menyerahkannya kepada Penggugat dalam keadaan sempurna dan tanpa syarat, sehingga petitum gugatan Penggugat poin 7 (tujuh) dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat poin 2 (dua) perihal Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) dari Penggugat, selama persidangan berlangsung, Penggugat tidak mengajukan permohonan penyitaan dan Majelis Hakim pula tidak pernah memerintahkan kepada Jurusita Pengadilan Negeri Kendari untuk meletakkan Sita Jaminan atas obyek tersebut sehingga Majelis Hakim beralasan hukum untuk menolak petitum poin 2 (dua) Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat poin 8 (delapan) perihal putusan dapat dijalankan lebih dahulu (Uit voerbaar bijvoorradd) meskipun ada upaya hukum, Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan Pasal 191 RBg dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor : 16 Tahun 1969, Nomor : 3 Tahun 1971 dan Nomor : 3 Tahun 1978, ternyata gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat-syarat yang dimaksud untuk dikabulkannya petitum a

Halaman 27 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2018/PN.Kdi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan, mahkamahagung.go.id Petitum Penggugat angka 8 (delapan) beralasan hukum untuk ditolak;

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

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian, maka Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

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

Memperhatikan, Pasal-pasal dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), Pasal-pasal dari R.Bg (Reglement Buitengewesten), Pasal-pasal dari Rv (Reglement of de Rechtsvordering) serta ketentuan perundang-undangan dan peraturan-peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI :

DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan provisi Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi dari Tergugat seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan bahwa tanah obyek sengketa yang terletak dahulu di Kelurahan Mandonga Kecamatan Mandonga Kabupaten Kendari, sedangkan letak sekarang berubah menjadi Jalan Made Sabara Kelurahan Korumba Kecamatan Mandonga Kota Kendari seluas $\pm 1.020 \text{ M}^2$ (seribu dua puluh meter persegi) dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Made Sabara;
 - Sebelah Timur berbatas dengan Tanah Hotel Pejaten;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah Penggugat;
 - Sebelah Barat berbatas dengan Ester Luter;adalah sah milik Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 384 tahun 1979 kemudian berubah menjadi Nomor : 01244, Gambar Situasi Nomor : 1196 tanggal 6 September 1978;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat yang menguasai dan menduduki serta mendirikan bangunan di atas tanah Obyek Sengketa adalah tidak sah dan melawan hukum;

Halaman 28 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2018/PN.Kdi.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung No. 57/Pdt.G/2018/PN.Kdi Pakai Nomor : 00001 tahun 2006 serta surat-

- surat dan akta-akta yang dimiliki oleh Tergugat terhadap tanah obyek sengketa tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atas tanah sengketa;
5. Menghukum Tergugat untuk segera mengosongkan tanah obyek sengketa dan menyerahkannya kepada Penggugat dalam keadaan sempurna dan tanpa syarat;
 6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.3.541.000,00 (tiga juta lima ratus empat puluh satu ribu rupiah);
 7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari, pada hari Senin, tanggal 7 Januari 2019, oleh kami, KELIK TRIMARGO, S.H., M.H, sebagai Hakim Ketua, ANDIASMURUF, S.H., M.H. dan TAHIR, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 14 Januari 2019 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh ERNI WAHID, S.H., Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan tanpa hadirnya Tergugat/Kuasanya.

Hakim Ketua,
Ttd
KELIK TRIMARGO, S.H., M.H.

Hakim-hakim Anggota:
Ttd
ANDI ASMURUF, S.H., M.H.
Ttd
TAHIR, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,
Ttd
ERNI WAHID, S.H.

Rincian Biaya Perkara :

1. Biaya Pendaftaran	Rp.	30.000,00
2. Biaya Proses	Rp.	50.000,00
3. Biaya Panggilan.....	Rp.	1.790.000,00
4. PNBPN Panggilan	Rp.	10.000,00
5. Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp.	1.650.000,00
6. Redaksi Putusan.....	Rp.	5.000,00
7. Materai Putusan	Rp.	6.000,00

Jumlah..... Rp. **3.541.000,00**

(Tiga Juta Lima Ratus Empat Puluh Satu Ribu Rupiah)

Turunan sah sesuai dengan aslinya,
PENGADILAN NEGERI KENDARI,
PANITERA,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MANSYUR, S.E., S.H.

NIP. 19611110 199103 1 001

Halaman 30 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2018/PN.Kdi.

Disclaimer

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