



PUTUSAN

NOMOR 37/PDT/2020/PT KDI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

H. HENRY ASIKU, SE, bertempat tinggal di Jalan Sultan Hasanuddin Nomor 67 Kelurahan Tipulu Kecamatan Kendari Barat Kota Kendari, pekerjaan anggota DPRD Propinsi Sulawesi Tenggara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ibrahim Tane, S.H., M.H, Fatwa Al Yusak, S.H, Anjas Arie Sada, S.H, Heriawan, S.H, Raitno, S.H dan Umar Bachmid, S.H, para Advokat/Pengacara yang berkedudukan di Jalan Malik Raya Nomor 72 A Kelurahan Korumba Kecamatan Mandonga Kota Kendari, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Mei 2019, selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Penggugat ;

L A W A N

1. **NJO WINYOTO GUNAWAN**, umur 55 tahun, jenis kelamin laki-laki, bertempat tinggal di BTN Lepo-lepo Permai Blok 6 Nomor 11 Kelurahan Wundudopi Kecamatan Baruga Kota Kendari, pekerjaan Wiraswasta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada M. Kamal. S, S.H., M.H dan Abdul Rahman, S.H, advokat pada kantor Advokat/Konsultan Hukum M. Kamal S, S.H., M.H & Abdul Rahman, S.H, berkedudukan di Jalan Brigjen Katamso Lorong Bolubu Nomor 5 Kelurahan Baruga Kecamatan Baruga Kota Kendari, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Nopember 2019, selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula Tergugat I;
2. Ahli waris Mbatong yang terdiri dari:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2.1. ECCE, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan swasta, beralamat di jalan H Lamuse Kelurahan Lepo-lepo Kecamatan Baruga Kota Kendari Propinsi Sulawesi Tenggara.
- 2.2. JAMSIR, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan swasta, beralamat di jalan H Lamuse, Kelurahan Lepo-lepo Kecamatan Baruga Kota Kendari Propinsi Sulawesi Tenggara.
- 2.3. CONGGO, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan swasta, beralamat di Desa Pondidaha Kecamatan Pondidaha Kabupaten Konawe Propinsi Sulawesi Tenggara.
- 2.4. ENTE(Wati), Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan swasta, beralamat di jalan H Lamuse Kelurahan Lepo-lepo Kecamatan Baruga Kota Kendari Propinsi Sulawesi Tenggara.
- 2.5. MADE, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan swasta, beralamat di jalan H Lamuse Kelurahan Lepo-lepo Kecamatan Baruga Kota Kendari Propinsi Sulawesi Tenggara.
- 2.6. A T I, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan swasta, dahulu beralamat di jalan H Lamuse Kelurahan Lepo-lepo Kecamatan Baruga Kota Kendari Propinsi Sulawesi Tenggara sekarang sudah tidak diketahui namun masih berada dalam wilayah Republik Indonesia, Agama Islam, pekerjaan swasta.
- 2.7. S U R I, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan swasta, beralamat di Desa Sabulakoa Kecamatan Landono Kabupaten Konawe Selatan Propinsi Sulawesi Tenggara.
- 2.8. HARLIN, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan swasta, beralamat di Desa Sabulakoa Kecamatan Landono Kabupaten Konawe Selatan Propinsi Sulawesi Tenggara.
- Selanjutnya disebut sebagai TERBANDING II semula TERGUGAT II.

Halaman 2 dari 25 Halaman Putusan No.37/Pdt/2020/PT 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

3. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA KENDARI, berkedudukan di

Jalan H.A.E. Makodompit Nomor 9 Kelurahan Lalolara Kecamatan Kambu Kota Kendari, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Drs. Yudhi Setiawan, S.H., MSi (Kepala seksi Penanganan masalah dan pengendalian pertanahan Kantor Pertanahan Kota Kendari), Irwan, SP (Kepala sub seksi Penanganan sengketa, konflik dan perkara pertanahan Kantor Pertanahan Kota Kendari), Mayasari, (kepala sub seksi pengendalian pertanahan Kantor Pertanahan Kota Kendari, Ika Wulandari Prihatin Daud, S.H (analisis sengketa pertanahan Kota Kendari), LM. Adli Razaag Gafar, S.H., M.H (PPNPN AVB (Asisten Verifikator Berkas Kantor Pertanahan Kota Kendari), Muhammad Syaban Lakamu, S.H (PPNPN AVB (Asisten Verifikasi Berkas) kantor Pertanahan Kota Kendari),

Kesemuanya memilih kedudukan pada Kantor Pertanahan Kota Kendari di Jalan H.A.E Mokodompit Nomor 9 Kota Kendari, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: MP 02.01/02.74.71.600/II/2020 tanggal 8 Nopember 2019, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding semula sebagai Turut Tergugat.

Pengadilan Tinggi tersebut :

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara tanggal 22 Juni 2020 Nomor 37/PDT/2020/PT KDI, serta berkas perkara Putusan Pengadilan Negeri Kendari tanggal 14 Mei 2020 Nomor 74/Pdt.G/2019/PN Kdi dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 4 Nopember 2019, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 5 Nopember 2019 dalam Register Nomor 74/Pdt.G/2019/PN Kdi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

Halaman 3 dari 25 Halaman Putusan No.37/Pdt/2020/PT 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

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah, seluas kurang lebih : seluas 6.446 M2 (enam ribu empat ratus empat puluh enam meter persegi), yang terletak di Kelurahan Lepo-Lepo Kecamatan Mandonga Kota Kendari, berdasarkan sertifikat Hak Milik Nomor 529 tahun 1982, Atas nama Penggugat, dengan batas-batas dahulu sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : berbatas dengan Tanah Negara;
 - Sebelah Selatan : berbatas dengan Tanah Negara;
 - Sebelah Timur : berbatas dengan Tanah Negara;
 - Sebelah Barat : berbatas dengan Tanah Negara;Adapun batas-batas sekarang adalah sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : berbatas dengan Tanah Ny. HARIATI HAMID HASAN;
 - Sebelah Selatan : berbatas dengan Jalan Boulevard;
 - Sebelah Timur : berbatas dengan Tanah LA ABO;
 - Sebelah Barat : berbatas dengan Tanah VIVI CADDI;
2. Bahwa tanah tersebut Penggugat peroleh dengan cara membeli dari Safaruddin, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 593/37/II/1987 tertanggal 28 Januari 1987 yang dibuat oleh PPAT Kecamatan Mandonga;
3. Bahwa Pada awalnya tanah milik Penggugat Seluas 9.998 M2 (sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh delapan meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 529 tahun 1987 dan selanjutnya pada tanggal 02 Agustus 2001 sebagian dari tanah milik Penggugat seluas 3.552 M2 (tiga ribu lima ratus lima puluh dua meter persegi) terkena pembuatan jalan dan telah di ganti rugi pembebasannya oleh Pemerintah Kota Kendari, berdasarkan surat yang dikeluarkan oleh Wali Kota Kendari Nomor 592.21/1781 perihal Biaya Pengadaan Tanah;
4. Bahwa setelah dilakukan pembebasan lahan yang dipergunakan untuk jalan maka tanah Penggugat yang sebelumnya memiliki luas tanah 9.998 M2 (sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh delapan meter persegi) tersisa seluas 6.446 M2 (enam ribu empat ratus empat puluh enam meter persegi);
5. Bahwa tanah milik Penggugat tersebut diatas Penggugat kuasai secara terus menerus dengan cara menempatkan orang untuk membersihkan dan bercocok tanam;

Halaman 4 dari 25 Halaman Putusan No.37/Pdt/2020/PT KDI



6. Bahwa pada sekitar tahun 2012 tanpa sepengetahuan Penggugat, Almarhum MBATONG orang tua para tergugat II mengajukan permohonan sertifikat diatas tanah milik Penggugat kepada turut tergugat dan Turut Tergugat menerbitkan sertifikat hak milik atas nama Almarhum MBATONG orang tua para tergugat II dan selanjutnya Almarhum MBATONG orang tua para tergugat II mengalihkan kepada tergugat I dengan cara tidak sah dan melawan hukum;
7. Bahwa perbuatan Turut Tergugat Menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 3233 Tahun 2012 atas nama Njo Winyoto Gunawan Surat Ukur Nomor 72/Lepo-Lepo/2012 diatas tanah milik Penggugat yang telah lebih dahulu memiliki Sertifikat Hak Milik Nomor 529 tahun 1982. Atas nama Penggugat. adalah perbuatan tidak sah dan melawan hukum;
8. Bahwa saat ini tanah milik Penggugat tersebut dikuasai secara tidak sah dan melawan hukum oleh tergugat I dengan mengakui, menguasai dan menghalang-halangi Penggugat untuk memanfaatkan tanah milik Penggugat tersebut;
9. Bahwa tanah milik Penggugat tersebut awalnya adalah tanah berupa gunung/bukit sekitar kurang lebih 20 meter dari dasar tanah dan oleh tergugat I meratakan tanah tersebut sejajar dengan jalan dan menjual tanah materialnya untuk di jadikan tanah timbunan;
10. Bahwa perbuatan para tergugat, yang menguasai, mengakui dan menghalang-halangi Penggugat untuk memanfaatkan tanah milik Penggugat tersebut serta menjual material tanahnya untuk di jadikan tanah timbunan jelas merupakan tindakan tidak sah dan melawan hukum, untuk itu Penggugat berhak menuntut ganti kerugian;
11. Bahwa atas perbuatan tergugat tersebut, olehnya Penggugat telah berusaha menegur dan memperingatkan kepada para tergugat agar tidak mengakui, menguasai dan menghalang-halangi Penggugat untuk memanfaatkan tanah tersebut akan tetapi tidak diindahkan oleh tergugat, olehnya itu terpaksa Penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum ke Pengadilan Negeri Kendari;
12. Bahwa untuk menghindari kerugian dan adanya hambatan dalam pelaksanaan putusan pengadilan kelak, maka dimohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Kendari, berkenan memerintahkan tergugat dan



siapapun juga yang berkaitan dengan tanah tersebut, agar tidak melakukan aktifitas diatas tanah obyek sengketa;

13. Bahwa untuk menghindari itikat buruk tergugat mengalihkan tanah obyek sengketa kepada pihak lain, maka dimohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Kendari berkenan melakukan penyitaan terhadap tanah obyek sengketa;
14. Bahwa oleh karena bukti kepemilikan Penggugat sertifikat hak milik yang merupakan alat bukti sempurna olehnya itu Penggugat memohon putusan *Uit voerbaar bij voorraad* yakni putusan yang dapat di jalankan terlebih dahulu walupun adanya banding dan kasasi dari pihak tergugat;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang telah dikemukakan diatas, maka dengan ini Penggugat memohon dengan hormat kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kendari, melalui Majelis Hakim Yang Mulia, kiranya berkenan memutuskan :

I. DALAM PROVISI :

1. Memerintahkan tergugat dan siapapun juga berkaitan dengan obyek sengketa, untuk tidak melakukan kegiatan dalam bentuk apapun diatas tanah obyek sengketa sampai dengan adanya putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (incrah);
2. Menghukum tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp.200.000.- setiap hari, dalam hal tergugat tidak mentaati putusan pengadilan;

II. DALAM POKOK PERKARA :

Primair :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Kendari;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah obyek sengketa seluas 6.446 M2 (enam ribu empat ratus empat puluh enam meter persegi) adalah tanah sah milik Penggugat, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 529 Tahun 1982;
4. Menyatakan bahwa perbuatan tergugat yang menguasai, mengakui dan menghalang-halangi Penggugat memanfaatkan dan menjual material tanah hak milik Penggugat adalah merupakan perbuatan tidak sah dan melawan hukum;



5. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak milik Nomor : 3233 tahun 2012 atas nama Njo Winyoto Gunawan Surat Ukur Nomor 72/Lepo-Lepo/2012 serta akta-akta dan surat-surat lainnya, yang menyangkut tanah obyek sengketa yang dimiliki dan dibuat oleh tergugat dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum serta tidak mengikat;
6. Menghukum tergugat dan siapapun juga yang berkaitan dengan obyek sengketa, untuk segera mengosongkan tanah obyek sengketa dan menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan sempurna tanpa syarat apapun;
7. Menghukum tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara;
8. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu, meskipun tergugat menyatakan banding atau kasasi (***Uit voerbaar bij voorraad***);

Subsidaire :

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat mengajukan perubahan gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa pada gugatan semula tertulis :

1. **ECCE**, Pekerjaan Swasta, Jenis Kelamin Perempuan, Agama Islam, Warga Negara Indonesia, Status Perkawinan Kawin, Pendidikan SLTA Beralamat di Jalan H. Lamuse Kelurahan Lepo-Lepo Kecamatan Baruga Kota Kendari;

Diubah menjadi :

1. **ECCE**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Swasta, Beralamat di Jalan H. Lamuse Kelurahan Lepo-Lepo Kecamatan Baruga Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara;

- Bahwa pada gugatan semula tertulis :

2. **JAMSIR**, Pekerjaan Swasta, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Islam, Warga Negara Indonesia, Status Perkawinan Kawin, Pendidikan SLTA Beralamat di Jalan H. Lamuse Kelurahan Lepo-Lepo Kecamatan Baruga Kota Kendari;

Diubah menjadi :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **JAMSIR**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Swasta,
Beralamat di Jalan H. Lamuse Kelurahan Lepo-Lepo Kecamatan
Baruga Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara;

- Bahwa pada gugatan semula tertulis :

3. **CONGGO**, Pekerjaan Swasta, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama
Islam, Warga Negara Indonesia, Status Perkawinan Kawin,
Pendidikan SLTA Beralamat di Jalan H. Lamuse Kelurahan Lepo-
Lepo Kecamatan Baruga Kota Kendari,

Diubah menjadi :

3. **CONGGO**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Swasta,
Beralamat di Desa Pondidaha Kecamatan Pondidaha Kabupaten
Konawe Provinsi Sulawesi Tenggara;

- Bahwa pada gugatan semula tertulis :

4. **ENTE (WATI)**, Pekerjaan Swasta, Jenis Kelamin Perempuan,
Agama Islam, Warga Negara Indonesia, Status Perkawinan Kawin,
Pendidikan SLTA Beralamat di Jalan H. Lamuse Kelurahan Lepo-
Lepo Kecamatan Baruga Kota Kendari;

Diubah menjadi :

4. **ENTE (WATI)**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Swasta,
Beralamat di Jalan H. Lamuse Kelurahan Lepo-Lepo Kecamatan
Baruga Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara;

- Bahwa pada gugatan semula tertulis :

5. **MADE**, Pekerjaan Swasta, Jenis Kelamin Perempuan, Agama
Islam, Warga Negara Indonesia, Status Perkawinan Kawin,
Pendidikan SLTA Beralamat di Jalan H. Lamuse Kelurahan Lepo-
Lepo Kecamatan Baruga Kota Kendari;

Diubah menjadi :

5. **MADE**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Swasta,
Beralamat di Jalan H. Lamuse Kelurahan Lepo-Lepo Kecamatan
Baruga Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara;

- Bahwa pada gugatan semula tertulis :

6. **ATI**, Pekerjaan Swasta, Jenis Kelamin Perempuan, Agama Islam,
Warga Negara Indonesia, Status Perkawinan, Kawin, Pendidikan
SLTA Beralamat di Jalan H. Lamuse Kelurahan Lepo-Lepo
Kecamatan Baruga Kota Kendari;

Diubah menjadi :

Halaman 8 dari 25 Halaman Putusan No.37/Pdt/2020/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. **ATI**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Swasta, dahulu beralamat di Jalan H. Lamuse Kelurahan Lepo-Lepo Kecamatan Baruga Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara sekarang sudah tidak diketahui namun masih berada dalam suatu wilayah Republik Indonesia;

- Bahwa pada gugatan semula tertulis :

7. **BOBI**, Pekerjaan Swasta, Jenis Kelamin Perempuan, Agama Islam, Warga Negara Indonesia, Status Perkawinan Kawin, Pendidikan SLTA Beralamat di Jalan H. Lamuse Kelurahan Lepo-Lepo Kecamatan Baruga Kota Kendari;

Diubah menjadi :

7. **SURI**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Swasta, beralamat di Desa Sabulakoa Kecamatan Landono Kabupaten Konawe Selatan Provinsi Sulawesi Tenggara;

- Bahwa pada gugatan semula tertulis :

8. **HERLIN**, Pekerjaan Swasta, Jenis Kelamin Perempuan, Agama Islam, Warga Negara Indonesia, Status Perkawinan Kawin, Pendidikan SLTA Beralamat di Jalan H. Lamuse Kelurahan Lepo-Lepo Kecamatan Baruga Kota Kendari;

Diubah menjadi :

8. **HARLIN**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Swasta, beralamat di Desa Sabulakoa Kecamatan Landono Kabupaten Konawe Selatan Provinsi Sulawesi Tenggara;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Pembanding semula Tergugat I telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut

:

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan terhadap tanah yang letak, ukuran dan batas-batas tanah SHM Nomor 03233/Kel.Lepo-Lepo atas nama Njo Winyoto Gunawan (Tergugat I) yang sama sekali berbeda dengan tanah yang diklaim sebagai milik Penggugat dengan SHM Nomor 529 Tahun 1982, sehingga gugatan Penggugat salah objek (error in objecto);
2. Bahwa perbedaan tersebut dapat terlihat pada batas-batas tanah, batas tanah Tergugat I, sebelah Utara berbatasan dengan tanah dengan Surat Ukur Nomor 73/2012, sebelah Timur berbatasan dengan tanah La Abo, sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Boulevard, dan sebelah

Halaman 9 dari 25 Halaman Putusan No.37/Pdt/2020/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Barat berbatas dengan tanah La Sudi, berarti berbeda batas di sebelah Utara dan Barat, dimana perbedaan batas tersebut mengakibatkan kaburnya gugatan Penggugat;

3. Bahwa demikian pula mengenai luas tanah, tanah Tergugat I dengan SHM Nomor 03233/Kel. Lepo-Lepo seluas 5.400 M2, sedangkan luas tanah Penggugat dengan SHM Nomor 529/Desa lep-Lepo seluas 9.998 M2 dikurangi dengan pelebaran jalan seluas 3.552 M2 sehingga tersisa luasnya menjadi 6.446 M2. Sebenarnya luas tanah Penggugat yang diambil jalan bukan seluas 3.552 M2 akan tetapi seluas 6.552 M2 sehingga tersisa tanah Penggugat seluas 3.446 M2. Dari kedua versi luas tanah Penggugat tersebut ternyata tidak ada yang sesuai dengan luas tanah milik Tergugat I yaitu 5.400 M2, sehingga dari segi ukuran tanah, gugatan Penggugat juga menjadi kabur (obscuur libel);
4. Bahwa oleh karena itu, Tergugat I memohon kepada majelis hakim kiranya menjatuhkan putusan dengan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA :

Bahwa pada dasarnya Tergugat I menolak seluruh dalil gugatan Penggugat dan memohon agar bagian eksepsi tersebut di atas dianggap sebagai satu-kesatuan dengan bagian pokok perkara yang terurai di bawah ini;

1. Bahwa tidak benar tanah milik Tergugat I dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 03233/Kel. Lepo-Lepo jika diklaim Penggugat sebagai tanah miliknya dengan SHM Nomor 529 Tahun 1982, karena tanah yang diklaim sebagai milik Penggugat memanjang dari Barat ke Timur (serong/miring mengarah ke Utara), sedangkan tanah milik Tergugat I memanjang dari Selatan ke Utara, sebagaimana dapat dibuktikan nanti melalui Surat Ukur (Penjelasan batas tanah) pada masing-masing sertipikat, baik pada sertipikat Penggugat maupun pada sertipikat Tergugat I;
2. Bahwa untuk memastikan letak tanah dengan SHM Nomor 03233/Kel. Lepo-Lepo tersebut, Tergugat I telah mengajukan surat permintaan keterangan ahli kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Tenggara melalui kuasa hukum pada tanggal 20 Desember 2017 dan telah mendapat jawaban tertulis melalui surat pada tanggal 23 Maret 2018 Nomor 296/19-74/III/2018, maka diperoleh keterangan tertulis yang menyatakan bahwa:

Halaman 10 dari 25 Halaman Putusan No.37/Pdt/2020/PT 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

2.1. Sertipikat Hak Milik Nomor 03233 dengan Surat Ukur Nomor 72/Lepo-Lepo/2012 tanggal 25 Oktober 2012 dengan luas 5.400 M2 atas nama Mbatong yang dibeli oleh Njo Winyoto Gunawan berdasarkan akta jual beli nomor: 2321/2012 tanggal 27 Desember 2012 sudah terpetakan dalam Sistem koordinat Tm3^o Zona 51.1. yang terletak di Kelurahan Lepo-Lepo, Kecamatan Baruga, dengan patok sebagai berikut:

- a. Patok I : $X = 303045.4259$;
 $Y = 1054101.9290$;
- b. Patok II : $X = 312988.6924$;
 $Y = 1054082.4018$;
- c. Patok III : $X = 312965.8486$;
 $Y = 1054169.4545$;
- d. Patok IV : $X = 313022.5752$;
 $Y = 1054189.0016$;

2.2. Sertipikat Hak Milik Nomor 00529/Desa Lepo-Lepo/Tahun 1987 dengan gambar situasi Nomor 2079/1982/tanggal 7 Juli 1982 dengan luas 9.998 M2 atas nama Safarudin yang dibeli oleh Herry Asiku berdasarkan akta jual beli nomor 593/37/II/1987 tanggal 28 Januari 1987 dibuat oleh dan di hadapan Abd. Samad, BA Kepala Wilayah Kecamatan Mandonga selaku PPAT. Adapun letak tanahnya sesuai akta jual beli tersebut adalah: Utara: kintal Gido; Timur: kompleks Unhalu; Selatan: kintal Safaruddin; Barat: rencana jalan/kintal Ladii;

Berdasarkan surat keterangan ahli dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Tenggara tersebut di atas sudah cukup untuk menjawab gugatan Penggugat pada posita nomor 1 dan 2. Keterangan tertulis tersebut juga memberikan kepastian bahwa tanah milik Tergugat I tidak tumpang tindih dengan tanah milik Penggugat yang berada di sebelah Barat kompleks Unhalu atau tanah yang berbatasan dengan kompleks Unhalu di sebelah Timur;

3. Bahwa terhadap posita gugatan nomor 3, Penggugat telah keliru dalam menginterpretasikan Surat Walikota Kendari Nomor 592.21/1781 karena di dalam surat tersebut mencatumkan luas tanah Penggugat yang diganti rugi adalah 6.552 M2 berarti sisa tanah Penggugat dari SHM Nomor 529/Desa Lepo-Lepo tersebut adalah 3.446 M2, dan tidak dicantumkan letak dan nama jalan yang dibuat atau diperluas. Hal ini

Halaman 11 dari 25 Halaman Putusan No.37/Pdt/2020/PT KDI



- sejalan dengan batas tanah milik Penggugat di sebelah Barat adalah rencana jalan. Pertanyaannya: apa dasarnya Penggugat memindahkan sertifikat tanahnya ke Jalan Boulevard?;
4. Bahwa oleh karena Tergugat II (alm. Mbatong) memperoleh sertifikat kepemilikan dengan cara yang sah dan kemudian mengalihkan kepada Tergugat I di depan pejabat berwenang dan juga tidak saling berbatasan apalagi saling tumpang tindih dengan tanah milik Penggugat, maka gugatan Penggugat benar-benar mengada-ada dan oleh karena itu perbuatan Tergugat I menguasai dan memiliki tanah SHM Nomor 03233/Kel. Lepo-Lepo atas nama Tergugat I adalah sah dan tidak melawan hukum;
5. Bahwa khusus untuk tuntutan Penggugat pada posita nomor 14 yang meminta putusan serta-merta (Uitvoerbaar bij voorraad), perlu Tergugat I menyatakan pada jawaban ini bahwa sebelum pengajuan gugatan yang saat ini terdaftar dalam perkara Nomor 74/Pdt.G/2019/PN Kdi. Penggugat juga pernah mengajukan gugatan dengan subyek dan obyek yang sama dalam perkara Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Kdi. yang menjatuhkan putusan serta-merta. Pada saat sedang proses banding, Ketua Pengadilan Negeri Kendari mengeluarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kendari tanggal 10 Januari 2018 Nomor 30/Pen.Pdt/Eks/2017/PN Kdi. tentang Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan atas obyek sengketa berupa sebidang tanah dengan luas ± 6.446 M2 (enam ribu empat ratus empat puluh enam meter persegi) yang terletak di Kelurahan lepo-lepo, Kota Kendari pada hari Selasa tanggal 13 Februari 2018, namun dibatalkan oleh Ketua Pengadilan Tinggi Kendari pada tanggal 12 Februari 2018, bahkan putusan akhir tingkat banding membatalkan putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor: 30/Pdt.G/2017/PN Kdi. tersebut dan pada tingkat kasasi pun Mahkamah Agung menguatkan putusan Pengadilan Tinggi Kendari yang pada pokoknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
6. Bahwa semua dalil Penggugat yang tidak dijawab secara rinci dalam jawaban ini, mohon dianggap ditolak oleh Tergugat I;
- Berdasarkan hal-hal tersebut, maka Tergugat I memohon kepada yang mulia majelishakim kiranya menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

Halaman 12 dari 25 Halaman Putusan No.37/Pdt/2020/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklaard);

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Jika majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa Terbanding II semula Tergugat II tidak pernah hadir dipersidangan.

Menimbang, bahwa Turut Terbanding semula Turut Tergugat mengajukan jawaban sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI :

Lewat waktu

- Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 03233 tanggal 03 Juni 2014, Surat Ukur Nomor 72 / Lepo-Lepo / 2012 tanggal 15 Oktober 2012, luas 5.400 m² An. Njo Winyoto Gunawan merupakan hasil penggantian Blangko Sertipikat Hak Milik Nomor 03233 tanggal 11 Desember 2012, Surat Ukur 72 / Lepo-lepo / 2012 tanggal 25 Oktober 2012, luas 5.400 m² dahulu An. Mbatong dan telah dilakukan peralihan hak kepada Njo Winyoto Gunawan (telah dimatikan) keduanya terletak di Kelurahan Lepo-Lepo Kecamatan Baruga Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara. Sehingga penerbitan sertipikat sudah 7 tahun;
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengacu pada pasal 32 ayat (2), menetapkan :
"Pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut";

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Turut Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 03233 tanggal 11 Desember 2012, Surat Ukur 72 / Lepo-lepo / 2012 tanggal 25 Oktober 2012, luas 5.400 m² An. Mbatong terletak di

Halaman 13 dari 25 Halaman Putusan No.37/Pdt/2020/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Lepo-Lepo Kecamatan Baruga Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengacu pada Pasal 12 yang menetapkan :

(1) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :

- a. pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- b. pembuktian hak dan pembukuannya;
- c. penerbitan sertifikat;
- d. penyajian data fisik dan data yuridis;
- e. penyimpanan daftar umum dan dokumen;

(2) Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi :

- a. pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;
- b. pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lain-nya;

2. Bahwa Turut Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Milik telah dilampirkan pula Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tanggal 21 April 2012 Nomor 593/25/2012 yang telah dikuasai oleh Pemohon sejak tahun 1979 sebagaimana dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengacu pada Pasal 23 (b) yang menetapkan :

“Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh Pejabat yang berwenang”;

Peraturan tersebut di atas menjelaskan bahwa Surat Pernyataan Fisik Bidang Tanah yang dilampirkan adalah sah untuk penerbitan sertifikat;

3. Bahwa telah dilampirkan Surat Pernyataan oleh Mbatong alias Lambatong tanggal 18 Januari 2018 terhadap batas-batas tanah yang dijual kepada Safaruddin yang disertipikatkan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 00529 yang kemudian dijual kepada H. Herry Asiku serta tanah yang dijual kepada Njo Winyoto Gunawan. Berdasarkan Surat Pernyataan tersebut batas-batas tanah yaitu :

- Sebelah Utara : berbatas dengan tanah yang dikuasai Jude;
- Sebelah Timur : berbatas dengan tanah yang dikuasai La Abo;
- Sebelah Selatan : berbatas dengan jalan (sekarang namanya Jalan Boulvad);
- Sebelah Barat : berbatas dengan tanah yang dikuasai La Sudi;

Halaman 14 dari 25 Halaman Putusan No.37/Pdt/2020/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Batas-batas lokasi tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 03233 tanggal 11 Desember 2012 berdasarkan Surat Ukur 72 / Lepo-lepo / 2012 tanggal 25 Oktober 2012, luas 5.400 m2 An. Mbatong terletak di Kelurahan Lepo-Lepo Kecamatan Baruga Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara telah sesuai dengan batas-batas tersebut;

4. Bahwa berdasarkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria pada Pasal 15 yang menetapkan :

“Memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu, dengan memperhatikan pihak yang ekonomis lemah”; Pada pasal tersebut cukup jelas kewajiban pemilik tanah adalah memelihara tanah tersebut tidak meninggalkan tanah tersebut ataupun sekedar membeli sertipikat tanpa mengetahui lokasi bidang tanahnya;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Turut Tergugat memohon kepada Majelis Hakim agar berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan :

I. DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Jawaban Turut Tergugat ;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

II. DALAM POKOK PERKARA:

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

Apabila Majelis Hakim yang terhormat kiranya berpendapat lain, Turut Tergugat memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (et a quo et bono);

Menimbang,bahwa atas gugatan Terbanding semula Penggugat,Pengadilan Negeri Kendari telah menjatuhkan putusan tanggal 14Mei 2020 Nomor 74/Pdt.G/2019/PN Kdi yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI

DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat seluruhnya;

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi dari Tergugat I dan Turut Tergugat seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

Halaman 15dari 25Halaman Putusan No.37/Pdt/2020/PT 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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
 2. Menyatakan menurut hukum bahwa objek sengketa seluas 6.446 m² (enam ribu empat ratus empat puluh enam meter persegi) adalah tanah sah milik Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 529 Tahun 1982.
 3. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I yang menguasai, mengakui dan menghalang-halangi Penggugat memanfaatkan dan menjual material tanah hak milik Penggugat adalah merupakan perbuatan tidak sah dan melawan hukum.
 4. Menyatakan bahwa sertifikat Hak Milik Nomor : 3233 tahun 2012 atas nama Njo Winyoto Gunawan Surat Ukur Nomor 72/Lepo-lepo/2012 serta akta-akta dan surat-surat lainnya yang menyangkut tanah objek sengketa yang dimiliki dan dibuat oleh Tergugat I dan Turut Tergugat dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum serta tidak mengikat atas tanah sengketa.
 5. Menghukum Tergugat I dan siapapun juga yang berkaitan dengan objek sengketa, untuk segera mengosongkan tanah objek sengketa dan menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan sempurna tanpa syarat apapun.
 6. Menghukum para Tergugat dan Turut Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul sehubungan adanya perkara ini, yang hingga kini ditaksir sejumlah Rp. 5.526.000,00(lima juta lima ratus dua puluh enam ribu rupiah)
 7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya.
- Menimbang, bahwa putusan tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding II semula Para Tergugat II sesuai dengan relaas Pemberitahuan Putusan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Kendari tanggal 2 Juni 2020, tanggal 5 Juni 2020, tanggal 8 Juni 2020, dan tanggal 9 Juni 2020 masing-masing Nomor 74/Pdt.G/2019/PN Kdi.

Menimbang, bahwa berdasarkan akta risalah pernyataan permohonan banding nomor 74/Pdt.G/2019/PN Kdi tanggal 19 Mei 2020 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kendari menerangkan bahwa kuasa Pembanding semula Tergugat I telah menyatakan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 74/pdt.G/2019/PN Kdi tanggal 14 Mei 2020.

Menimbang, bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada kuasa Terbanding I semula Penggugat pada tanggal

Halaman 16 dari 25 Halaman Putusan No.37/Pdt/2020/PT 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

10 Juni 2020 Nomor 74/Pdt.G/2019/PN Kdi, kepada para Terbanding II semula para Tergugat II sesuai dengan Relas Pemberitahuan adanya banding masing-masing tanggal 3 Juni 2020, tanggal 5 Juni 2020, tanggal 10 Juni 2020, tanggal 15 Juni 2020 masing-masing Nomor 74/Pdt.G/2019/PN Kdi, serta kepada Turut Terbanding semula sebagai Turut Tergugat tertanggal 3 Juni 2020 Nomor 74/Pdt.G/2019/PN Kdi.

Menimbang, bahwa Pembanding semula sebagai Tergugat I telah menyerahkan memori banding sesuai dengan risalah tanda terima memori banding tanggal 5 Juni 2020 Nomor 74/Pdt.G/2019/PN Kdi, diberitahukan kepada Terbanding I, II masing-masing tanggal 12 Juni 2020 dan turut Terbanding tanggal 15 Juni 2020;

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Penggugat telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 22 Juni 2020 dan kontra memori banding tersebut telah diserahkan kepada Pembanding semula Tergugat I sesuai dengan relas pemberitahuan dan penyerahan kontra memori banding tanggal 22 Juni 2020, kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat tertanggal 19 Juni 2020;

Menimbang, bahwa Turut Terbanding semula Turut Tergugat telah menyerahkan kontra memori banding tertanggal 18 Juni 2020;

Menimbang, bahwa berdasarkan risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara (inzage) yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Kendari telah memberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara masing-masing kepada kuasa Pembanding semula Tergugat I dan kuasa Terbanding I semula Penggugat, para Terbanding II semula Tergugat II dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat tertanggal 3 Juni 2020, 4 Juni 2020, 11 Juni 2020, 12 Juni 2020, dan 15 Juni 2020.

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan Putusan Pengadilan Negeri Kendari tanggal 14 Mei 2020 Nomor

Halaman 17 dari 25 Halaman Putusan No.37/Pdt/2020/PT 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

74/Pdt.G/2019/PN Kdi, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi

berpendapat sebagai berikut dibawah ini ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat I dalam memori banding menyatakan berkeberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 74/Pdt.G/2019/PN Kdi tanggal 14 Mei 2020, sebagai berikut :

1. Pengadilan tingkat pertama salah menerapkan hukum yang mengkontruksi penguasaan kepemilikan objek perkara berdasarkan riwayat penguasaan tanah terperkara padahal tanah milik Penggugat kini sebagai Terbanding berbeda letaknya dengan tanah milik Pembanding semula Tergugat I sesuai dengan bukti T I -5;
2. Bahwa Pengadilan Negeri Kendari salah menerapkan hukum terhadap bukti P – 5 dan P – 6 tentang keharusan memasukkan Kantor Pertanahan Kota Kendari sebagai pihak Turut Tergugat, untuk mengetahui letak posisi tanah milik kedua belah pihak untuk memberikan kejelasan kedua sertifikat hak milik, tetapi Pengadilan Negeri hanya melihat dari segi tahun pembuatannya.
3. Bahwa Pengadilan Tingkat pertama dalam putusannya ketika melakukan pemeriksaan dilapangan tidak mempertanyakan Turut Tergugat (Badan Pertanahan) tentang sertifikat mana yang sesungguhnya diatas tanah terperkara.
4. Bahwa Pengadilan Tingkat Pertama salah menerapkan hukum yang menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 03233/Kel. Baruga atas nama Njo Winyoto Gunawan (Pembanding) tidak sah dan tidak mengikat padahal akta tersebut adalah akta authentic;
5. Bahwa Pengadilan Tingkat Pertama salah menerapkan hukum yang menyatakan penguasaan Pembanding semula Tergugat I atas tanah terperkara tidak sah dan melawan hukum.
6. Bahwa Pengadilan Tingkat Pertama salah dalam pertimbangannya yang menyatakan bahwa jual beli atas tanah terperkara yang dilakukan oleh Mbatong kepada Pembanding semula Tergugat I sebelumnya telah dijual kepada pihak lain yaitu Safaruddin.
7. Bahwa Pengadilan Tingkat pertama salah dalam pertimbangan hukumnya yang menyatakan bahwa Pembanding semula Tergugat I dan Turut Tergugat tidak dapat menguatkan dalil-dalil sangkalannya.

Halaman 18 dari 25 Halaman Putusan No.37/Pdt/2020/PT 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

Menimbang, bahwa terhadap memori banding Pembanding semula Tergugat I, Terbanding I semula Penggugat mengajukan kontra memori banding sebagai berikut:

Kontra memori banding Terbanding I semula Penggugat:

1. Bahwa dalil-dalil Pembanding semula Tergugat I untuk melihat objek perkara dengan hanya mempedomani bukti T. I – 5 tanpa memperhatikan bukti Penggugat P-2 dan P 3 adalah sangat keliru.
2. Bahwa Pengadilan Tingkat Pertama telah mempertimbangkan terhadap fakta-fakta yang terungkap dipersidangan, diantaranya mempertimbangkan bukti P – 5, P – 6 yang mengharuskan keikutsertaan Badan Pertanahan Kota Kendari sebagai pihak (Turut Tergugat).
3. Bahwa Pengadilan Tingkat pertama telah mempertimbangkan kedua sertifikat yang letak keduanya berada diatas objek perkara.
4. Bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 03233 atas nama Pembanding semula Tergugat I tidak sah dan tidak mengikat karena sertifikat tersebut berada diatas tanah milik Terbanding I semula Penggugat.
5. Bahwa Terbanding semula Penggugat sejak tahun 1987 tetap menguasai tanah terperkara secara terus menerus dengan cara menempatkan orang yang bernama Albraen Haenudin Lamakka (saksi Terbanding) untuk bercocok tanam diatas tanah terperkara.
6. Bahwa dari fakta persidangan telah nyata bahwa alm. Mbatong melakukan penjualan kepada Pembanding semula Tergugat I dimana tanah tersebut sebelumnya telah dijual kepada Safaruddin.

Menimbang, bahwa Turut Terbanding semula Turut Tergugat mengajukan kontra memori banding sebagai berikut :

Bahwa untuk menentukan kepemilikan tanah haruslah didasari data fisik dan data yuridis yang ada pada kantor Pertanahan yang sudah jelas menunjukkan diatas tanah terperkara adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 03233 atas nama Njo Winyoto Gunawan dan tidak ada sertifikat lain /tumpang tindih diatas tanah terperkara sebagaimana dijelaskan dalam bukti Surat T I - 5;

Menimbang, bahwa setelah membaca pokok pikiran Memori Banding para Pembanding semula Tergugat I, Kontra Memori Banding Terbanding semula Penggugat dan setelah mencermati putusan Majelis

Halaman 19 dari 25 Halaman Putusan No.37/Pdt/2020/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Tingkat Pertama, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat dalam pertimbangan hukum dibawah ini ;

Menimbang, bahwa pokok gugatan Terbanding I semula Penggugat adalah mengenai 1 (satu) bidang tanah seluas 6.446 M2 (enam ribu empat ratus empat puluh enam meter persegi) yang terletak di Kelurahan Lepo-lepo Kecamatan Mandonga Kota Kendari berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 529 Tahun 1982 atas nama Herry Asiku, yang saat ini batas-batasnya adalah sebagai berikut:

- Utara berbatasan dengan NY. Hariati Hamid Hasan;
- Selatan berbatasan dengan jalan Boulevard;
- Timur berbatasan dengan La Abo dan;
- Barat berbatasan dengan Vivi Caddi;

Menimbang, bahwa terhadap objek perkara tersebut pihak-pihak telah menguraikan dalil-dalilnya sebagaimana diuraikan diatas.

Menimbang, bahwa dalam uraian putusan perkara aquo, Majelis Hakim Tingkat Pertama telah secara rinci memberikan penilaian hukum untuk keseluruhan, terhadap dalil-dalil dari kedua belah pihak yang berperkara tersebut diatas dan menilai bukti yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat I maupun bukti yang diajukan oleh Terbanding I semula Penggugat dan yang diajukan oleh Turut Terbanding semula Turut Tergugat, dimana majelis Hakim Tingkat Pertama telah menguraikan secara lengkap tentang fakta-fakta hukum yang ditemukan selama persidangan yaitu:

1. Tentang letak objek perkara, yang secara nyata berdasarkan pemeriksaan dilapangan tanggal 4 Mei 2020 "gambar tanah sengketa" yang terletak di Kelurahan Lepo-lepo Kecamatan Mandonga sekarang Kelurahan Mokoau Kecamatan Kambu Kota Kendari, yang membedakan antara Penggugat dan Tergugat hanya luas dari objek perkara.

Menimbang, bahwa berdasarkan gambar tanah sengketa tersebut disimpulkan bahwa letak tanah yang terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 03233 dengan Surat Ukur Nomor 72/Lepo-lepo/2012 tanggal 25 Oktober 2012 luas 5.400 m2 atas nama Mbatong yang dibeli oleh Njo Winoto Gunawan telah tumpang tindih dengan tanah yang terurai dalam sertifikat Hak Milik Nomor 0529 dengan Gambar Situasi Nomor

Halaman 20 dari 25 Halaman Putusan No.37/Pdt/2020/PT 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

2079/1982 luas 9998 m2 atas nama Safaruddin yang dijual kepada
Herry Asiku;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T I -5 yang dikeluarkan pada tanggal 21 Maret 2018 menjelaskan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 03233 terpetakan dalam sistem koordinat diatas tanah perkara, sedangkan sertifikat Hak Milik yang menjadi objek perkara tidak dapat identifikasi karena tanah tersebut belum terpetakan/diploting dalam sistem koordinat saat ini.

Menimbang, bahwa pemetaan tanah dengan sistem koordinat adalah bertujuan untuk memastikan letak posisi tanah yang sebenarnya, tidak menyangkut kepemilikan tanah.

Bahwa dalil Pembanding semula Tergugat I yang menyatakan bahwa objek perkara berbeda letaknya dengan tanah milik Pembanding yang mendasari batas-batas tanah pada saat jual beli antara Safaruddin kepada Herry Asiku pada tahun 1987 yang menjelaskan batas-batas tanah(bukti TI-5):

- Utara : Kintal Gido;
- Timur : Kompleks Unhalu;
- Selatan : Kintal Safaruddin;
- Barat : Rencana jalan/kintal Ladii.

Sedangkan berdasarkan hasil pemeriksaan dilapangan pada tanggal 4 Mei 2020 didapatkan kesimpulan bahwa tanah Sertifikat Hak Milik 0529 batas-batasnya adalah :

- Utara berbatasan dengan NY. Hariati Hamid Hasan;
- Selatan berbatasan dengan jalan Boulevard;
- Timur berbatasan dengan La Abo dan
- Barat berbatasan dengan Vivi Caddi;

Sedangkan sertifikat Hak Milik Nomor 03233 batas-batasnya adalah:

- Utara berbatasan dengan tanah Yude;
- Selatan berbatasan dengan jalan Boulevard;
- Timur berbatasan dengan Lorong;
- Barat berbatasan dengan Vivi Caddi.

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan lapangan tersebut secara jelas kelihatan bahwa tanah yang terurai dalam

Halaman 21 dari 25 Halaman Putusan No.37/Pdt/2020/PT 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

sertifikat Hak Milik No 0529 dan tanah yang terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 03233 adalah tumpang tindih.

2. Bahwa Keikutsertaan Kantor Badan Pertanahan Kendari sebagai pihak dalam perkara a quo adalah kebutuhan hukum acara untuk kelengkapan pihak-pihak yang berperkara kaitannya dengan kekuatan suatu putusan yaitu untuk mengetahui letak posisi tanah milik kedua belah pihak dan untuk memberikan kejelasan kedua sertifikat hak milik Nomor 0529 atas nama Herry Asiku dan Nomor 03233 atas nama Nyo Winyoto Gunawan, namun dalam persidangan pihak Badan Pertanahan Kendari hanya dapat menjelaskan sebagaimana diuraikan dalam bukti T I -5 yaitu posisi tanah sertifikat Hak Milik Nomor 03233 atas nama Nyo Winyoto Gunawan, berdasarkan system koordinat, sedangkan terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 0529 atas nama Herry Asiku pihak Badan Pertanahan menyatakan belum dapat mengidentifikasi secara pasti karena belum terpetakan dengan system koordinat, dan selanjutnya menggunakan letak sertifikat No. 0529 tersebut berdasarkan akte jual beli tahun 1987 yang sampai saat ini sudah sangat berubah sebagaimana diuraikan berdasarkan hasil pemeriksaan lapangan.

Menimbang, bahwa dari penjelasan yang dilakukan oleh Badan Pertanahan terhadap kedua sertifikat tersebut, tidak berimbang, dimana sertifikat Hak Milik Nomor 03233 dapat diidentifikasi berdasarkan system koordinat sedangkan sertifikat Hak Milik Nomor 0529 diidentifikasi berdasarkan akte jual beli tahun 1987, sehingga tidak dapat dilihat secara pasti letak posisi sertifikat Hak Milik Nomor 0529.

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan lapangan secara jelas kelihatan bahwa sertifikat Hak Milik Nomor 0529 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 03233 adalah tumpang tindih.

3. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 03233/Kel. Baruga atas nama Njo Winyoto Gunawan (Pembanding) tidak sah dan tidak mengikat disebabkan karena diatas sertifikat tersebut sebelumnya sudah ada hak milik Nomor 0529 atas nama Herry Asiku, sehingga penguasaan Pembanding semula Tergugat I atas tanah berperkara tidak sah dan melawan hukum bertentangan dengan hak orang lain.

Halaman 22 dari 25 Halaman Putusan No.37/Pdt/2020/PT 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

4. Bahwa oleh karena objek tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik No 529 atas nama Herry Asiku yang dibeli dari Safaruddin, dan Safaruddin membeli dari Mbatong, sedangkan Sertifikat Hak Milik Nomor 03233 atas nama Nyo Winyoto Gunawan yang jugadibeli dari Mbatong, dan kedua tanah tersebut tumpang tindih, maka dapat disimpulkan bahwa Mbatong sebagi pemilik asal telah menjual tanah tersebut sebanyak 2 (dua) kali, yang pertama kepada Safaruddin tahun 1987 dan kedua kepada Nyo Winyoto Gunawan tahun 2012.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mencermati putusan Pengadilan Negeri Kendari tanggal 14 Mei 2020 Nomor 74/Pdt.G/2019/PN Kdi berpendapat bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mempertimbangkan bukti-bukti baik surat maupun saksi-saksi yang diajukan oleh kedua belah pihak yang berperkara dan membandingkannya satu sama lain sesuai dengan akurasi bukti terhadap pokok perkara untuk menemukan fakta hukumnya, sehingga Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya telah tepat dan cermat memberikan penilaian terhadap bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak yang berperkara;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya tanggal 14 Mei 2020 Nomor 74/Pdt.G/2019/PN Kdi telah membuat pertimbangan hukum secara cermat dan lengkap baik dalam menilai fakta yang terungkap dipersidangan maupun dalam penerapan hukum dan menurut Majelis Hakim Tingkat Banding pertimbangan dari putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut telah tepat dan benar menurut hukum,oleh karenanya pertimbangan tersebut diambil alih oleh Majelis Hakim Tingkat Banding untuk memutus perkara aquo dalam tingkat bandingkecuali mengenai penghukuman biaya perkara yang menurut Majelis Hakim Tingkat banding pertimbangan Hakim Tingkat Pertama dalam amar putusannya yang menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul sehubungan adanya perkara ini yang hingga kini ditaksir sejumlah Rp. 5.526.000,00,-(lima juta lima ratus dua puluh enam ribu rupiah) adalah tidak tepat ditujukan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat karena Turut Terbanding semula Turut Tergugat adalah sebagai pihak yang melengkapi perkara dan hanya tunduk kepada putusan dan bukanlah

Halaman 23 dari 25 Halaman Putusan No.37/Pdt/2020/PT 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)



pihak yang kalah, maka pembebanan ongkos perkara tidak dapat ditujukan kepada Turut Tergugat.

Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas amar putusan Pengadilan Negeri Kendari tanggal 14 Mei 2020 No. 74/Pdt.G/2019/PN Kdi tentang ongkos perkara harus diperbaiki sebagaimana amar putusan dibawah ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut harus dinyatakan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan tingkat pertama dikuatkan, sehingga Pembanding semula Tergugat I berada dipihak yang kalah, maka Pembanding semula Tergugat I harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan dan di tingkat banding, sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 jo Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, HIR/RBG dan peraturan Perundang-Undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I tersebut;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kendari tanggal 14 Mei 2020 Nomor 74/Pdt.G/2019/PN Kdi yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat I tersebut untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sejumlah Rp150.000,00.-(seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara, pada hari **Kamis tanggal 9 Juli 2020** oleh kami **BONAR HARIANJA, S.H.,M.H** sebagai Hakim Ketua, **BERTON SIHOTANG, S.H.,M.H.** dan **MULYADI,S.H.,M.H**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, selanjutnya putusan tersebut pada hari **Selasa tanggal 14 JULI 2020** diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, serta SYAMSUDDIN,S.H Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara;

Hakim–hakim anggota

Hakim Ketua,



ttd

BERTON SIHOTANG, S.H.,M.H.

ttd

BONAR HARIANJA, S.H.,M.H

ttd

MULYADI, S.H.,M.H.

Panitera pengganti,

ttd

SYAMSUDDIN, S.H.

Perincian biaya perkara :

Meterai Putusan	Rp 6.000,00
Redaksi Putusan	Rp 10.000,00
Administrasi/Pemberkasan	Rp 134.000,00
Jumlah	Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)