



PUTUSAN
Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Kdi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

GEREJA PROTESTAN DI SULAWESI TENGGARA disingkat GEPSULTRA,

berkedudukan di Jalan Dr. Sam Ratulangi Nomor 121, Kelurahan Kemaraya, Kecamatan Kendari Barat Kota Kendari, Propinsi Sulawesi Tenggara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada David Hebber, SH., MH, CPM., CPArb dan Laode Muhamad Hiwayad, SH., MH, masing-masing adalah Advokat & Konsultan Hukum, berkantor di Kantor Hukum "David Hebber, SH., MH & Partners" beralamat BTN Azatata Citra Blok R/6 Kelurahan Mokoau Kecamatan Kambu Kota Kendari, berdasarkan surat kuasa khusus No. 10/PH.DH&P/Kuasa.Pdt/III, tanggal 18 Maret 2024 sebagai Penggugat;

Lawan:

1. KUSMO ALI, bertempat tinggal di Taman Juanda Blok J I Nomor 4 RT.009/RW.004, Kelurahan Duren Jaya, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi, Prov. Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Oberlin Simanjuntak, S.H., dan kawan kawan, advokat, berkantor di Kantor Hukum "OBERLIN SIMANJUNTAK,SH., & REKAN" beralamat di Jalan Raya Bypass, Y.Wayong, Komp. SPBU Ade Sultra Kota Kendari, Prov. Sulawesi Tenggara, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor: 008/OBE/VI/2024, tanggal 3 Juni 2024, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;

2. KASMAN ALI, bertempat tinggal di Citra Garden 2 Blok B-7, Nomor 19, RT.002/RW.019, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, Prov. DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Oberlin Simanjuntak, S.H., dan kawan kawan, advokat, berkantor di Kantor Hukum "OBERLIN SIMANJUNTAK,SH., & REKAN" beralamat di Jalan Raya Bypass, Y.Wayong, Komp. SPBU Ade Sultra Kota Kendari, Prov. Sulawesi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tenggara, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor: 008a/OBE/VI/2024, tanggal 3 Juni 2024, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

3. KARDI ALI, bertempat tinggal di Laksanamekar, RT.008, RW.001, Kelurahan/Desa Laksanamekar, Kecamatan Padalarang, Kabupaten Bandung Barat, Prov. Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Oberlin Simanjuntak, S.H., dan kawan kawan, advokat, berkantor di Kantor Hukum "OBERLIN SIMANJUNTAK,SH., & REKAN" beralamat di Jalan Raya Bypass, Y.Wayong, Komp. SPBU Ade Sultra Kota Kendari, Prov. Sulawesi Tenggara, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor: 008b/OBE/VI/2024, tanggal 3 Juni 2024, selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;

4. ANGELISA KRISTIANI, bertempat tinggal di Jalan Pantai Kuta IV Nomor 9, RT.004/RW.010, Kelurahan Ancol, Kecamatan Pademangan, Kota Jakarta Utara, DKI Jakarta, selanjutnya disebut sebagai Tergugat IV;

5. ANGELISA KRISTIANI, bertempat tinggal di Jalan Pantai Kuta IV Nomor 9, RT.004/RW.010, Kelurahan Ancol, Kecamatan Pademangan, Kota Jakarta Utara, DKI Jakarta. Dalam hal bertindak sebagai wali terhadap anaknya yang masih dibawah umur atas nama : **KEVIN CHRISTOPHER**, Tempat/tanggal Lahir: Bekasi, 05 Mei 2009, beralamat di Jalan Pantai Kuta IV Nomor 9, RT.004/RW.010, Kelurahan Ancol, Kecamatan Pademangan, Kota Jakarta Utara, DKI Jakarta, selanjutnya disebut sebagai Tergugat V; Bahwa Tergugat IV dan Tergugat V, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Oberlin Simanjuntak, S.H., dan kawan kawan, advokat, berkantor di Kantor Hukum "OBERLIN SIMANJUNTAK,SH., & REKAN" beralamat di Jalan Raya Bypass, Y.Wayong, Komp. SPBU Ade Sultra Kota Kendari, Prov. Sulawesi Tenggara, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor: 008c/OBE/VI/2024, tanggal 3 Juni 2024

6. JUWITA INTAN, bertempat tinggal di Apartement MDT Lagoon unit A/19 C, RT.010, RW. 013, Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Kota Jakarta Pusat, DKI Jakarta, selanjutnya disebut sebagai Tergugat VI;

7. SURYATI ALI, bertempat tinggal di Jalan Supeno, Nomor 1, RT.001, RW.001, Kelurahan/Desa Jati, Kecamatan Medan Maimun, Kota Medan, Prov. Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Oberlin Simanjuntak, S.H., dan kawan kawan, advokat, berkantor di Kantor Hukum "OBERLIN SIMANJUNTAK,SH., & REKAN" beralamat di Jalan Raya Bypass, Y.Wayong, Komp. SPBU Ade Sultra Kota Kendari, Prov. Sulawesi Tenggara, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor: 008d/OBE/VI/2024, tanggal 3 Juni 2024, selanjutnya disebut sebagai Tergugat VII;

Halaman 2 dari 124 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Kdi



8. PERUMAHAN TAMAN JUANDA RESIDENCE, berkedudukan di Jalan H. Supu Yusuf Nomor 79, Kelurahan Korumba, Kecamatan Mandonga, Kota Kendari, Prov. Sulawesi Tenggara, selanjutnya disebut sebagai Tergugat VIII;

9. KANTOR PERTANAHAN KOTA KENDARI, berkedudukan di Jalan H.E.A. Mokodompit Nomor 9, Kelurahan Kambu, Kecamatan Kambu, Kota Kendari, Sulawesi Tenggara, dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada Jusvantriadi Munawar, S.ST, dan kawan kawan, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : 361/SKu-74.71.MP.02.01/IV/2024 selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I;

10. KANTOR LURAH WATUBANGGA, berkedudukan di Jalan Teporombua, Kelurahan Watubangga, Kecamatan Baruga, Kota Kendari, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 17 Mei 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 20 Mei 2024 dengan Nomor Register 57/Pdt.G/2024/PN Kdi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah yang terletak di Jl. Lapangan Golf, Kel. Watubangga, Kec. Baruga, Kota Kendari (dahulu terletak di Kel./Desa Lepo-Lepo, Kec. Mandonga, Kotamadya Kendari) seluas 9,8 Ha atau 98.625 M²;

2. Bahwa Penggugat yang diwakili oleh Pdt. A.A. Rere memperoleh bidang – bidang tanah tersebut dengan cara membeli dari pemilik awal (masyarakat setempat) yang dasar kepemilikannya berupa Surat Keterangan Tanah, melalui Camat Mandonga selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan luas masing – masing sebagai berikut;

2.1. Dibeli dari LAWEMBE, seluas 15.625 M², berdasarkan Akte Jual Beli Nomor : 593/414/IX/1988, tanggal 8 September 1988, dengan batas – batas sebagai berikut :

Utara : berbatas dengan tanah Hadia

Timur : berbatas dengan tanah milik Ely Yanti. R.



Selatan : barbatasan dengan tanah Negara

Barat : berbatas dengan Jalan Setapak

2.2. Dibeli dari HADIA, seluas 36.000 M²M², berdasarkan Akte Jual Beli Nomor : 593/415/IX/1988, tanggal 8-9-1988, dengan batas – batas sebagai berikut:

Utara : berbatas dengan tanah milik SONDAK

Timur : berbatas dengan tanah Negara

Selatan : barbatasan dengan tanah milik Ely Yanti dan Tanah Lawembe

Barat : berbatas dengan Lapangan Golf

2.3. Dibeli dari HASARUDIN, seluas 36.000 M²M², Akte Jual Beli Nomor : 593/416/IX/1988, tanggal 8 September 1988, dengan batas – batas sebagai berikut :

Utara : berbatas dengan tanah Milik SONDAK

Timur : berbatas dengan tanah negara

Selatan : barbatasan dengan tanah Ely Yanti R. dan Tanah Lawembe

Barat : berbatas dengan Lapangan Golf

3. Bahwa kemudian setelah dibeli pada tahun 2006, Penggugat yang diwakili oleh Pdt. ARMYN ADELBERTY RERE membuat Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tanggal 21 Januari 2006 yang telah dilakukan pengesahan dari Kepala Kelurahan Watubangga dengan Nomor : 593/09/LW/2006, tanggal 27 Januari 2006, yang mana total luasan tanah milik Penggugat seluas 98,625 M² (9,8 Hektar), dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : berbatas dengan tanah Milik SONDAK PABUNGA dan

Sdr. WETAMA;

- Timur : berbatas dengan Hadia dan Sdr. Ely Yanti;

- Selatan : barbatasan dengan tanah Halle Powatu (Sekarang berbatasan dengan BTN Pelangi Golf Garden) dan Tanah Lawembe;

- Barat : berbatas dengan Lapangan Golf / Tanah Pemda Kendari;



4. Bahwa Penggugat setelah membeli tanah tersebut, senantiasa menjaga dan membersihkan tanah tersebut, dan klien kami selalu membayar pajak bumi dan bangunan (PBB) atas tanah tersebut;

5. Bahwa Penggugat setelah memiliki dan menguasai tanah tersebut telah beberapa kali melakukan permohonan Sertifikat atas tanah tersebut, namun selalu terkendala;

6. Bahwa pada sekitar Februari 2023, Penggugat kembali mengajukan permohonan penerbitan Sertifikat Hak Milik, namun Turut Tergugat I (Kantor Pertanahan Kota Kendari) tidak juga memproses Sertifikat Hak Milik Penggugat atas tanah miliknya, dengan alasan karena sudah ada terbit sertifikat hak milik diatas tanah milik Penggugat, tanpa terlebih dahulu adanya pemberitahuan, Pembelian Lahan / Pelepasan Hak atau sifatnya Ganti Rugi Lahan kepada Penggugat;

7. Bahwa kemudian Penggugat mengecek SHM tersebut ternyata diketahui bahwa diatas tanah milik Penggugat ternyata ada Sertifikat Hak Milik Nomor : 00137 Atas Nama Pemegang Hak KUSNO ALI, Surat Ukur Nomor : 41/Watubangga/2006, tanggal 12 Desember 2006, Seluas 99.918 M²;

8. Bahwa selanjutnya Penggugat melakukan penelusuran lebih lanjut di Kantor

Pertanahan Kota Kendari (Turut Tergugat I) dan Aplikasi Sentuh Tanahku mengenai SHM yang berada di atas tanah milik Penggugat, sehingga diketahui bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor : 00137 Atas Nama Pemegang Hak KUSNO ALI, Surat Ukur Nomor :41/Watubangga/2006, tanggal 12 Desember 2006, Seluas 99.918 M², telah di pecah menjadi 3 Sertifikat, yakni:

8.1. Sertifikat Hak Milik Nomor : 04725/Watubangga, Surat Ukur tanggal 16-03-2022, Nomor : 05561/Watubangga/2022 dengan Luas 35.240 M² (Tiga Puluh Lima Ribu Dua Ratus Empat Puluh meter persegi), Atas Nama KASMAN ALI, KUSMO ALI, KARDI ALI, SURYATI ALI, ANGELISA KRISTIANI, JUWITA INTAN, KEVIN CHRISTOPHER;

8.2. Sertifikat Hak Milik Nomor : 04726/Watubangga, Surat Ukur tanggal 16 Maret 2022 Nomor : 05562/Watubangga/2022 dengan Luas 10.620 M² (Sepuluh Ribu Enam Ratus Dua Puluh Meter Persegi), Atas Nama KASMAN ALI, KUSMO ALI, KARDI ALI, SURYATI ALI, ANGELISA KRISTIANI, JUWITA INTAN, KEVIN CHRISTOPHER;

8.3. Sertifikat Hak Milik Nomor : 04727/Watubangga, Surat Ukur tanggal 16 Maret 2022 Nomor : 05563/Watubangga/2022 dengan Luas 29.890 M²



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Dua Puluh Sembilan Ribu Delapan Ratus Sembilan Puluh Meter Persegi), Atas Nama KASMAN ALI, KUSMO ALI, KARDI ALI, SURYATI ALI, ANGELISA KRISTIANI, JUWITA INTAN, KEVIN CHRISTOPHER;

9. Bahwa diketahui juga Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, dan Tergugat VII mengalihkan sebagian tanah milik Penggugat kepada Tergugat VIII dan kemudian Tergugat VIII membangun BTN diatas tanah milik Penggugat serta memecahkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 04726 Tahun 2022, dengan \pm 100 Sertifikat Hak Milik tanpa sepengetahuan dan izin dari Penggugat;

10. Bahwa Penggugat telah melakukan peneguran kepada Para Tergugat, namun Para Tergugat tersebut tidak mengindahkannya dan Para Tergugat tetap menguasai tanah milik Penggugat serta menghalang-halangi Penggugat untuk memanfaatkan tanah milik tersebut;

11. Bahwa akibat perbuatan Para Tergugat yang menguasai tanah milik Penggugat tanpa sepengetahuan dan izin dari Penggugat telah jelas merupakan perbuatan melawan Hukum dan perbuatan tersebut juga telah merugikan Penggugat baik secara materil maupun inmateril dengan perhitungan sebagai berikut;

11.1. Kerugian Materil

Penggugat terhalang hak terhadap tanah miliknya sejak tahun 2007, jika tanah tersebut dimanfaatkan untuk disewakan Penggugat akan mendatangkan keuntungan maka Penggugat mendapat keuntungan atau bunga sebesar **Rp. 100.000.000 (Seratus Juta Rupiah)** Pertahun dikalikan 17 tahun (terhitung sejak tahun 2007 Penggugat merasa terhalang atau terganggu untuk memanfaatkan tanah) dengan demikian Total kerugian materil Penggugat adalah **Rp. 1.700.000.000,- (satu milyar tujuh ratus juta rupiah);**

11.2. Kerugian Inmateril

Kerugian Inmateril Penggugat selama pengurusan tanah ini = **Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) ;**

Jadi kerugian Materil + Kerugian Inmateril = **Rp. 11. 700. 000. 000,- (Sebelas Milyar Tujuh Ratus Juta Rupiah);**

12. Bahwa mengingat Penggugat sangat tertekan dan dirugikan dengan perbuatan Para Tergugat, maka agar pelaksanaan putusan perkara ini tidak tertunda-tunda dan dapat berjalan efektif, maka Penggugat mohon agar yang terhormat Bapak Ketua/ Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari untuk mengenakan uang paksa (*Dwangsom*) sebesar **Rp.**

Halaman 6 dari 124 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/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)



10.000.000, (Sepuluh Juta Rupiah) setiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan Perkara ini, terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan dilaksanakannya putusan perkara ini;

13. Bahwa oleh karena tanah sengketa yang merupakan milik Penggugat tersebut dalam upaya penguasaan secara tanpa hak (melawan hukum) dari Para Tergugat, tidaklah menutup kemungkinan jika memiliki segala macam surat-surat yang berkenaan dengan penguasaan atau pengalihan atau lainnya, maka beralasan hukum bila segala macam surat-surat atas nama Para Tergugat atau siapa saja yang menggunakannya yang berkaitan dengan tanah milik Penggugat dinyatakan tidak sah secara hukum atau setidaknya tidak berkekuatan hukum;

14. Bahwa untuk menjamin gugatan penggugat ini tidak menjadi nihil, maka diperlukan dan patut menurut hukum untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas tanah obyek sengketa;

15. Bahwa karena gugatan Penggugat ini berdasarkan pada akte autentik dan dan berdasarkan hukum, maka putusan dapat dijalankan terlebih dahulu meski ada upaya hukum Verzet, banding, dan kasasi;

Berdasarkan uraian penggugat di atas, maka melalui surat gugatan ini dihadapan yang mulia ketua / Majelis Hakim menjatuhkan putusan dengan amarnya sebagai berikut :

PRIMAIR

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum tanah objek sengketa atas tanah yang terletak di Jl. Lapangan Golf, Kel. Watubangga, Kec. Baruga, Kota Kendari (dahulu terletak di Kel./Desa Lepo-Lepo, Kec. Mandonga, Kotamadya Kendari) Seluas 9,8 HA / 98.625 M² , dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : berbatas dengan tanah Milik SONDAK PABUNGA

dan Sdr. WETAMA;

- Timur : berbatas dengan Hadia dan Sdr. Ely Yanti;

- Selatan : berbatas dengan tanah Halle Powatu (Sekarang

Berbatasan dengan BTN Pelangi Golf Garden) dan Tanah Lawembe;

- Barat : berbatas dengan Lapangan Golf / Tanah Pemda



Kendari;

adalah sah milik Penggugat;

3. Menyatakan sah secara hukum atas Akta Jual Beli Nomor : 593/414/IX/1988 tertanggal 8 – 9 – 1988, Akta Jual Beli Nomor : 593/415/IX/1988 tertanggal 8 – 9 – 1988, dan Akta Jual Beli Nomor : 593/416/IX/1988 tertanggal 8 – 9 – 1988;

4. Menyatakan sah secara hukum Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tanggal 23 Januari 2006 yang telah dilakukan pengesahan dari Kepala Kelurahan Watubangga dengan Nomor : 593/09/LW/2006, tanggal 27 Januari 2006;

5. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, dan Tergugat VIII yang menguasai tanah milik Penggugat tanpa izin dan sepengetahuan dari Penggugat dan Perbuatan Para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII yang mengalihkan kepada Tergugat VIII dan Tergugat VIII yang membangun BTN di atas tanah milik Penggugat tanpa seizin dari Penggugat serta Perbuatan Turut Tergugat I yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama Para Tergugat diatas tanah milik Penggugat adalah Perbuatan melawan hukum;

6. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kerugian penggugat dengan perincian sebagai berikut :

6.1. Kerugian Materil

Penggugat terhalang hak terhadap tanah miliknya sejak tahun 2007, jika tanah tersebut dimanfaatkan untuk disewakan Penggugat akan mendatangkan keuntungan maka Penggugat mendapat keuntungan atau bunga sebesar **Rp. 100.000.000 (Seratus Juta Rupiah)** Pertahun dikalikan 17 tahun (terhitung sejak tahun 2007 Penggugat merasa terhalang atau terganggu untuk memanfaatkan tanah) dengan demikian Total kerugian materiil Penggugat adalah **Rp. 1.700.000.000,- (satu milyar tujuh ratus juta rupiah);**

6.2. Kerugian Inmateriil

Kerugian Inmateriil Penggugat selama pengurusan tanah ini = Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jadi kerugian Materil + Kerugian Imateriil = Jadi kerugian Materil + Kerugian Imateriil = **Rp. 11. 700. 000. 000,- (Sebelas Milyar Tujuh Ratus Juta Rupiah);**

7. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor : 00137 Atas Nama Pemegang Hak KUSNO ALI, Surat Ukur Nomor : 41/Watubangga/2006, tanggal 12 Desember 2006, Seluas 99.918 M², yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

8. Menyatakan 3 (tiga) Pecahan Sertifikat Hak Milik Nomor : 00137 Atas Nama Pemegang Hak KUSNO ALI, Surat Ukur Nomor : 41/Watubangga/2006, tanggal 12 Desember 2006, Seluas 99.918 M², yakni :

8.1. Sertifikat Hak Milik Nomor : 04725/Watubangga, Surat Ukur tanggal 16-03-2022, Nomor : 05561/Watubangga/2022 dengan Luas 35.240 M² (Tiga Puluh Lima Ribu Dua Ratus Empat Puluh meter persegi), Atas Nama KASMAN ALI, KUSMO ALI, KARDI ALI, SURYATI ALI, ANGELISA KRISTIANI, JUWITA INTAN, KEVIN CHRISTOPHER;

8.2. Sertifikat Hak Milik Nomor : 04726/Watubangga, Surat Ukur tanggal 16 Maret 2022 Nomor : 05562/Watubangga/2022 dengan Luas 10.620 M² (Sepuluh Ribu Enam Ratus Dua Puluh Meter Persegi), Atas Nama KASMAN ALI, KUSMO ALI, KARDI ALI, SURYATI ALI, ANGELISA KRISTIANI, JUWITA INTAN, KEVIN CHRISTOPHER;

8.3. Sertifikat Hak Milik Nomor : 04727/Watubangga, Surat Ukur tanggal 16 Maret 2022 Nomor : 05563/Watubangga/2022 dengan Luas 29.890 M² (Dua Puluh Sembilan Ribu Delapan Ratus Sembilan Puluh Meter Persegi), Atas Nama KASMAN ALI, KUSMO ALI, KARDI ALI, SURYATI ALI, ANGELISA KRISTIANI, JUWITA INTAN, KEVIN CHRISTOPHER;

yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

9. Menyatakan secara hukum bahwa semua bentuk surat-surat, bukti tertulis apapun nama dan bentuknya yang ada kaitannya dengan tanah penggugat yang menimbulkan hak atau penguasaan atau pengalihan dari dan atau kepada Para Tergugat atau siapapun juga adalah cacat hukum atau setidaknya tidak berkekuatan hukum;

Halaman 9 dari 124 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/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)



10. Menghukum Para Tergugat mengosongkan tanah obyek sengketa dengan apa dan siapa saja yang berada disitu dan menyerahkan kepada Penggugat secara tanpa syarat, bila perlu penggosongan dengan bantuan alat-alat Negara;
11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) secara tanggung renteng sebesar Rp 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan hingga dilaksanakannya Putusan;
12. Menyatakan Sah dan Berharga sita Jaminan (*conservatoir beslag*) yang di mohonkan;
13. Menyatakan menurut hukum putusan dapat dijalankan terlebih dahulu meski ada upaya hukum *verzet*, *banding* dan *kasasi* (*uit voorbaar bij voorraad*);
14. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara;

SUBSIDAIR

Sekira Ketua / Majelis Hakim berpendapat lain, Mohon Putusan Seadil – adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, pihak Tergugat I, II, III, IV, V, VII dan Turut Tergugat I masing-masing menghadap Kuasanya, sementara Tergugat VI, dan Tergugat VIII tidak datang menghadap dan tidak pula menyuruh orang lain untuk datang menghadap sebagai kuasanya meskipun telah dilakukan panggilan kepada masing-masing pihak tersebut dengan surat tercatat secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat VI, dan Tergugat VIII serta Turut Tergugat II telah dipanggil secara sah dan patut namun tidak datang menghadap dan tidak pula menyuruh orang lain untuk datang menghadap sebagai kuasanya maka ditetapkan persidangan dilanjutkan tanpa dihadiri Tergugat VI, dan Tergugat VIII serta Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Wahyu Bintoro, S.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Kendari, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 22 Juli 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat I, II, III, IV, V, VII dan Turut Tergugat I serta Turut Tergugat II diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Halaman 10 dari 124 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat I, II, III, IV, V, VII dan Turut Tergugat I serta Turut Tergugat II menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat kemudian Penggugat mengajukan perbaikan gugatan pada tanggal 20 Juni 2024;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, II, III, IV, V, VII memberikan jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Gugatan Kurang Pihak:

- Bahwa Penggugat dalam gugatannya tidak mendudukan/menarik Pemilik tanah sebagai pihak dalam perkara a quo baik sebagai Tergugat ataupun sebagai Turut Tergugat. Dalam hal ini bahwa Pihak yang dimaksud adalah seperti yang didalilkan oleh Penggugat dalam posita 2(dua) gugatannya yaitu 2.1.,2.2.,2.3., karena Penggugat mendalilkan telah membeli tanah dari Lawembe, Hadia dan Hasarudin;

Bahwa Penggugat dalam gugatannya tidak mendudukan/menarik para Pemegang Pecahan sertifikat hak milik nomor 04726 tahun 2022 yaitu sebanyak 100 sertifikat hak milik sebagai pihak dalam perkara a quo baik sebagai Tergugat ataupun sebagai Turut Tergugat. Fakta ini sesuai dengan dalil penggugat pada posita 9 dalam gugatannya;---**Dari 2 (dua) fakta tersebut diatas, sudah jelas bahwa gugatan penggugat kurang pihak sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima;**

1. Bahwa sesuai dengan kaedah Yuriprondensi Mahkamah Agung R.I.Nomor:1078K/Sip/1972, tertanggal 11 November 1972 secara eksplisit menyatakan "**Gugatan Kurang Pihak harus dinyatakan Tidak dapat diterima**";

2. Bahwa masih berkaitan dengan butir angka 2 tersebut diatas, M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan" yang diterbitkan oleh Sinar Grafika Tahun 2000 pada halaman 112-113 tertulis bahwa "gugatan yang kurang pihak adalah gugatan yang cacat formil sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima," lebih lanjut kami kutip sebagai berikut : "Bentuk error in persona yang lain diebut plurium litis consortium. Pihak yang bertindak sebagai Penggugat atas yang ditarik sebagai tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai penggugat atau ditarik Tergugat:....."

Halaman 11 dari 124 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Kdi



"mengakibatkan Gugatan cacat error in persona (kekeliruan mengenai orang Kekeliruan pihak) Bentuk kekeliruan apa pun yang terkandung dalam Gugatan sama-sama mempunyai akibat hukum;

- Gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu Gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil;
- Akibat lebih lanjut, Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);

3. Bahwa Pengadilan Negeri Kendari tidak berwenang mengadili Perkara a quo:

- Bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya posita 5,6,7,8 (8.1,8.2,8.3) menyatakan pernah mengajukan permohonan sertifikat hak milik atas bidang tanah miliknya kepada Turut Tergugat I akan tetapi ditolak oleh Turut Tergugat I dengan alasan bahwa diatas tanah yang dimohonkan untuk penerbitan sertifikat hak milik tersebut telah terbit beberapa sertifikat hak milik atas nama orang lain;
- Bahwa dengan fakta tersebut pada posita 5,6,7,8 (8.1,8.2,8.3) sudah jelas dan beralasan hukum bahwa perkara a quo sudah masuk kedalam kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk mengadili dan memutuskan perkara a quo dan bukan merupakan kewenangan dari Pengadilan Negeri Kendari untuk megadili dan memutuskan perkara a quo;

Berdasarkan Eksepsi Para Tergugat tersebut diatas mohon kepada Ketua Majelis Hakim yang menyidangkan dan memutuskan perkara a quo untuk dapat memutuskan sebagai berikut:

1. Menerima dan Mengabulkan eksepsi Para Tergugat I,II,III,IV,V,VII untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima, dikarenakan gugatannya Kurang Pihak;
3. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Kendari tidak berwenang mengadili dan memutuskan Perkara a quo karena merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah disampaikan serta diuraikan oleh Para Tergugat didalam jawaban gugatan ini adalah merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan Eksepsi dalam perkara a quo;
2. Bahwa Para Tergugat I,II,III,IV,V,VII menolak dengan tegas apa-apa yang disampaikan oleh Penggugat dalam dalil gugatannya untuk

Halaman 12 dari 124 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Kdi



seluruhnya kecuali terhadap hal-hal yang dengan tegas diakui oleh Tergugat/ Para Tergugat I,II,III.IV,V,VII;

3. Bahwa Para Tergugat I,II,III.IV,V,VII menolak dengan tegas apa-apa yang telah disampaikan oleh Penggugat pada posita 1,2,3,4,5,6,11,12,13,14,15;

4. Bahwa Para Tergugat I,II,III.IV,V,VII, membenarkan bahwa diatas objek sengketa a quo telah dilekati Sertipikat Hak Milik sebagaimana yang telah disampaikan oleh Penggugat pada posita 7,8,9;

5. Bahwa Para Tergugat I,II,III.IV,V,VII, secara fakta Menguasai Fisik,Memelihara serta Memanfaatkan objek sengketa a quo selain telah sudah sesuai dengan aturan dan Perundang-undangan yang berlaku adalah cukup kuat dan beralasan bagi Para Tergugat selaku pemegang Hak Terpenuhi untuk melakukan hal semua itu. Oleh karenanya dalil Penggugat pada posita 10 tersebut sangat-sangat tidak beralasan dan tidak dapat diterima;

6. Bahwa alas hak yang dimiliki oleh Penggugat dalam Gugatan A quo adalah berupa Akta Jual Beli pada Tahun 1988 yang dalam hal ini bukanlah merupakan bukti kepemilikan HAK MILIK atas tanah yang dalam hal ini telah diatur dalam ketentuan Peraturan Perundang-undang yang berlaku jelas diatur dengan tegas dalam ketentuan Pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

7. Bahwa masih berkaitan dengan uraian pada angka 6 (enam) tersebut diatas: pengertian dari Hak Milik dalam Bagian III Pasal 20 Ayat 1 (satu) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Presiden Republik Indonesia menjelaskan " Hak milik adalah hak turun-menurun, dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengikat ketentuan dalam Pasal 6;

8. Bahwa terbitnya Sertifikat Hak Milik:

- Nomor 04725/watubangga, Surat Ukur Tanggal 16 Maret 2022, Nomor 05561/watubangga/2022, Luas 35.240 M2 tercatat atas nama Kasman Ali,Kusmo Ali, Kardi Ali, Suryati Ali,Angelisa Kristiani, Juwita Intan, Kevin Christoper,adalah telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- Nomor 04726/watubangga, Surat Ukur Tanggal 16 Maret 2022, Nomor 05562/watubangga/2022,Luas 22.720 M2 tercatat atas nama Kasman Ali,Kusmo Ali,Kardi Ali, Suryati Ali, Angelisa Kristiani, Juwita



Intan, Kevin Cristhoper, adalah telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

- Nomor 04727/watubangga, Surat Ukur Tanggal 16 Maret 2022, Nomor 05563/watubangga/2022, Luas 29.890 M2 tercatat atas nama Kasman Ali, Kusmo Ali, Kardi Ali, Suryati Ali, Angelisa Kristiani, Juwita Intan, Kevin Cristhoper, adalah telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

9. Bahwa terhadap dalil Penggugat didalam posita 14 tentang conservatoir beslag (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*), adalah sebagai bentuk tuntutan yang bertentangan dengan aturan hukum yang berlaku. Tuntutan Penggugat tidak memenuhi persyaratan yang diatur dalam Pasal 191 Ayat (1) RBg dan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No.03 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisi (SEMA No. 03 Tahun 2000), RBg dan SEMA No. 03 Tahun 2000 menentukan bahwa Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) hanya dijatuhkan antara lain apabila:

- a. Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik;
- b. Dikabulkannya gugatan provisional dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 RV, ATAU;
- c. Gugatan bersadarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

10. Selanjutnya Surat Edaran Mahkamah Agung RI No.4 Tahun 2001 Tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil (SEMA No. 4 Tahun 2001) Menegaskan Kembali "Berhubung dengan hal tersebut, sekali lagi ditegaskan agar Majelis Hakim yang memutus perkara serta merta hendaknya berhati-hati dan dengan sungguh-sungguh memperhatikan dan berpedomanan pada Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil terutama berkaitan dengan pelaksanaan putusan serta merta (*uitvoerbaar Bij Voorraad*) tersebut. **Setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (*uitvoerbaar Bij Voorraad*) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 yang menegaskan :**

"Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama." Dalam hal ini sudah sangat jelas bahwa



TANPA JAMINAN TERSEBUT, TIDAK BOLEH ADA PELAKSANAAN PUTUSAN SERTA MERTA.”

11. Berdasarkan uraian di atas, sudah sangat jelas terbukti bahwa tuntutan atau permohonan Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar Bij Voorraad*) dari Penggugat bertentangan dengan hukum yang berlaku. Oleh karena itu, sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim menolak tuntutan Putusan Serta Merta dari Penggugat dalam Gugatan A quo;

Berdasarkan apa yang telah diuraikan didalam Eksepsi & Jawaban Para Tergugat I,II,III,IV,V,VII tersebut diatas, mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memutuskan perkara ini untuk dapat memutuskan sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Para Tergugat I,II,III,IV,V,VII untuk seluruhnya;

2. Menyatakan gugatan dari Penggugat tidak dapat diterima dan atau ditolak untuk seluruhnya;

3. Menyatakan bahwa terbitnya Sertifikat Hak Milik:

- Nomor 04725/watubangga, Surat Ukur Tanggal 16 Maret 2022, Nomor 05561/watubangga/2022, Luas 35.240 M2 tercatat atas nama Kasman Ali, Kusmo Ali, Kardi Ali, Suryati Ali, Angelisa Kristiani, Juwita Intan, Kevin Cristhoper telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

- Nomor 04726/watubangga, Surat Ukur Tanggal 16 Maret 2022, Nomor 05562/watubangga/2022, Luas 22.720 M2 tercatat atas nama Kasman Ali, Kusmo Ali, Kardi Ali, Suryati Ali, Angelisa Kristiani, Juwita Intan, Kevin Cristhoper telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

- Nomor 04727/watubangga, Surat Ukur Tanggal 16 Maret 2022, Nomor 05563/watubangga/2022, Luas 29.890 M2 tercatat atas nama Kasman Ali, Kusmo Ali, Kardi Ali, Suryati Ali, Angelisa Kristiani, Juwita Intan, Kevin Cristhoper telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

--Adalah SAH dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

4. Menghukum Penggugat membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau: Jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;



Menimbang, bahwa kemudian terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat I memberikan jawaban sebagai berikut:

I.

DALAM

EKSEPSI

1. Eksepsi tidak mempunyai legal Standing dalam melakukan Gugatan (Disqualificatioire Exceptie)

Bahwa Penggugat tidak mempunyai kualitas sebagai Persona Standi In Justicio untuk menggugat karena Penggugat sama sekali tidak memiliki sertipikat sebagai tanda bukti yang kuat dan otentik atas suatu kepemilikan bidang tanah, sebagaimana Penggugat dalam melampirkan bukti awal terlihat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 593/416/IX/1988 yang diperoleh dari Ely Yanti R, sementara di dalam Gugatan Penggugat pada Angka 2 mengenai perolehan dan dasar kepemilikan Penggugat sama sekali tidak ada perolehan dari Ely Yanti R sehingga dapat dikategorikan bahwa Penggugat sama sekali tidak memiliki hak di atas objek perkara;

Berdasarkan dan beralasan tersebut, maka sebagai konsekuensinya Penggugat tidak memiliki hak dan kepentingan (point d'interest, point d'action) serta kedudukan hukum (legal Standing) untuk mengajukan Gugatan, oleh karenanya Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, hal mana sesuai dengan

- ***Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I (MARI) sebagaimana dinyatakan dalam putusannya bertanggal 21 Agustus 1974 No. 565 K/Sip/1973, yang menyatakan :***

"Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima atas alasan, dasar gugatan tidak sempurna, karena hak penggugat atas tanah sengketa tidak jelas";

- ***Mahkamah Agung RI No.1357 K/Sip/1984, tanggal 27 Februari 1986;***

Kaidah Hukum : Sesuai Asas - Asas Hukum Acara perdata yang berlaku, pengajuan suatu gugatan harus dilandasi suatu kepentingan yang cukup, dan karena ternyata dari posita dan petitum surat gugatan, tidak ternyata adanya kepentingan yang dimaksud atau setidaknya kabur, maka gugatan Penggugat ini harus dinyatakan tidak dapat diterima;

2. Gugatan Kurang Pihak (EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

Halaman 16 dari 124 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Kdi



Bahwa setelah membaca dengan detail gugatan penggugat, diketahui Gugatan Penggugat Kurang Pihak dikarenakan bahwa objek yang masuk dalam Gugatan Penggugat adalah berupa Perumahan BTN yang sampai saat ini telah dikuasai oleh berbagai pihak yang membeli BTN tersebut hal ini dapat dilihat dari Sertipikat yang digugat tersebut telah dilakukan banyak Pemecahan dan saat ini Perumahan tersebut telah ditempati oleh pembeli dari BTN/Perumahan tersebut;

Sehingga melihat hal tersebut mengaitkan dengan Gugatan Penggugat, bahwa gugatan penggugat kurang pihak karena tidak mengikutsertakan kesemua pemilik yang menempati BTN/Perumahan tersebut

Hal tersebut sesuai dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 201 k/SIP/1974 tanggal 28 Januari 1976** menyebutkan bahwa :

“Surat Gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang atau badan hukum lain yang harus digugat, tetapi tidak ikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima”;

Berdasarkan hal – hal tersebut di atas maka sudah sepatutnya yang mulia majelis hakim menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Turut Tergugat I menolak dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas.

2. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor : 00137/Watubangga/2007 A.n. Kasman Ali Dkk Luas 99.918 m² terdaftar di kantor pertanahan kota kendari namun saat ini telah dimatikan oleh karena dilakukan pemecahan secara sempurna dan terhadap hasil pemecahan tersebut terbit Sertipikat sebagai berikut :

- Sertipikat Hak Milik Nomor : 04725/Watubangga/2022 A.n. Kasman Ali, Kusmo Ali, Kardi Ali, Suryati Ali, Angelisa Kristiani, Juwita Intan, Kevin Cristopher;
- Sertipikat Hak Milik Nomor : 04726/Watubangga/2022 A.n. Kasman Ali, Kusmo Ali, Kardi Ali, Suryati Ali, Angelisa Kristiani, Juwita Intan, Kevin Cristopher;



- Sertipikat Hak Milik Nomor : 04727/Watubangga/2022 A.n.
Kasman Ali, Kusmo Ali, Kardi Ali, Suryati Ali, Angelisa Kristiani, Juwita Intan, Kevin Cristopher;

3. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor : 04725/Watubangga/2022 A.n. Kasman Ali, Kusmo Ali, Kardi Ali, Suryati Ali, Angelisa Kristiani, Juwita Intan, Kevin Cristopher Luas 35.240 berdasarkan data spasial dan tekstual baik fisik maupun yang berada di sistem kegiatan komputerisasi pertanahan telah terdaftar di Kantor Pertanahan Kota Kendari dan telah terplotting di Aplikasi Sentuh Tanahku;

4. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor : 04726/Watubangga/2022 A.n. Kasman Ali, Kusmo Ali, Kardi Ali, Suryati Ali, Angelisa Kristiani, Juwita Intan, Kevin Cristopher Luas 22.720 m² berdasarkan data spasial dan tekstual baik fisik maupun yang berada di sistem kegiatan komputerisasi pertanahan telah terdaftar di Kantor Pertanahan Kota Kendari dan telah terplotting di Aplikasi Sentuh Tanahku;

5. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor : 04727/Watubangga/2022 A.n. Kasman Ali, Kusmo Ali, Kardi Ali, Suryati Ali, Angelisa Kristiani, Juwita Intan, Kevin Cristopher Luas 29.890 m² berdasarkan data spasial dan tekstual baik fisik maupun yang berada di sistem kegiatan komputerisasi pertanahan telah terdaftar di Kantor Pertanahan Kota Kendari dan telah terplotting di Aplikasi Sentuh Tanahku;

6. Bahwa apa-apa yang diuraikan dalam eksepsi menjadi satu kesatuan dalam pokok perkara;

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

I. DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat I;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dan atau ditolak untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor : 04725/Watubangga/2022 A.n. Kasman Ali, Kusmo Ali, Kardi Ali, Suryati Ali, Angelisa Kristiani, Juwita Intan, Kevin Cristopher memiliki kekuatan hukum mengikat terhadap objek sengketa;



3. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor : 04726/Watubangga/2022 A.n. Kasman Ali, Kusmo Ali, Kardi Ali, Suryati Ali, Angelisa Kristiani, Juwita Intan, Kevin Cristopher memiliki kekuatan hukum mengikat terhadap objek sengketa;
4. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor : 04727/Watubangga/2022 A.n. Kasman Ali, Kusmo Ali, Kardi Ali, Suryati Ali, Angelisa Kristiani, Juwita Intan, Kevin Cristopher memiliki kekuatan hukum mengikat terhadap objek sengketa;
5. Menyatakan Penggugat tidak memiliki hak di atas tanah objek sengketa;
6. Menyatakan Penggugat bukan Pihak yang berhak terhadap objek sengketa;
7. Menyatakan seluruh dokumen dan surat – surat milik penggugat selama menyangkut dengan objek sengketa tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat terhadap objek sengketa;
8. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat II memberikan jawaban pada tanggal 6 September 2024. Bahwa penyerahan jawaban tersebut diberikan pada saat acara pembuktian yakni penyerahan bukti surat. Bahwa Turut Tergugat II sudah terlambat memberikan jawaban sehingga Majelis Hakim berpendapat Turut Tergugat II tidak lagi menggunakan haknya untuk mengajukan jawaban;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat I, II, III, IV, V, VII dan Turut Tergugat I telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

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

1. Foto copy Akta Tata Dasar Gereja Protestan Di Sulawesi Tenggara (GEPSULTRA), Nomor 40, tanggal 15 Oktober 1999, diberi tanda P-1;
2. Foto copy Akta Perubahan Tata Dasar Gereja Protestan Di Sulawesi Tenggara (GEPSULTRA), Nomor 10 tanggal 22 Maret 2019, diberi tanda P-2;



3. Foto copy Surat Ketetapan Sidang Sinode XVIII Gepsultra Nomor: 09/SS-XVIII/2021 tentang Pengesahan Hasil Pemilihan Badan Pekerja Majelis Sinode Gepsultra masa bakti tahun 2021-2026, tanggal 7 Oktober 2021, diberi tanda P-3;
4. Foto copy Akta Pernyataan Keputusan Sidang Sinode XVIII Gereja Protestan di Sulawesi Tenggara (GEPSULTRA) Tahun 2021, Nomor 04 tanggal 13 Maret 2023, diberi tanda P-4;
5. Foto copy Akte Jual Beli Nomor 593/414/IX/1988 tanggal 8 September 1988, diberi tanda P-5;
6. Foto copy Akta Jual Beli Nomor 593/415/IX/1988 tanggal 8 September 1988, diberi tanda P-6;
7. Foto copy Akta Jual Beli Nomor 593/416/IX/1988 tanggal 8 September 1988, diberi tanda P-7;
8. Foto copy Surat Tanda Penerimaan Laporan Polisi, Nomor: STPL/424/X/2023/Resta Kendari, tanggal 27 Oktober 2023, diberi tanda P-8;
9. Foto copy Surat Keterangan Nomor: B/443/X/YAN.2.4/2023/Sat Reskrim, tanggal 31 Oktober 2023, diberi tanda P-9;
10. Foto copy Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah, tanggal 23 Januari 2006 yang diregister di Kelurahan Watubangga Nomor: 593/09/LW/2006, tanggal 27 Januari 2006, diberi tanda P-10;
11. Foto copy Ketetapan Sidang Sinode XII GEPSULTRA, Nomor: XIV/SS-XII/1991, tanggal 26 April 1991, diberi tanda P-11;
12. Foto copy Tanda Bukti Kas Nomor: 7/1988, tanggal 25 Agustus 1988, diberi tanda P-12;
13. Foto copy Tanda Bukti Kas Nomor: 8/1988, tanggal 30 Agustus 1988, diberi tanda P-13;
14. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor : 00784, Watubangga, tanggal 11 Agustus 2003, Surat Ukur Nomor: 195/Baruga/2002, tanggal 3 September 2002, diberi tanda P-14;
15. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan dan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Tahun 2019 atas nama wajib pajak GEPSULTRA, diberi tanda P-15;
16. Foto copy Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Tahun 2021 atas nama wajib pajak GEPSULTRA, diberi tanda P-16;
17. Foto copy Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Tahun 2022 atas nama wajib pajak GEPSULTRA, diberi tanda P-17;

Halaman 20 dari 124 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Foto copy Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Tahun 2023 atas nama wajib pajak GEPSULTRA, diberi tanda P-18;

19. Foto copy Surat Perintah Perjalanan Dinas Nomor: 030/815/1993, tanggal 5 Februari 1993 beserta lampiran Surat Ukur No. 153 Tahun 1993 dan Gambar Ukur, diberi tanda P-19;

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat P-1 sampai P-17 tersebut bermeterai cukup, dan bukti P-1, P-2, P-3, P-4, P-8, P-9, P-10, P-12, P-13, P-14, P-15, P-16, P-17, P-18 telah dicocokkan sesuai dengan aslinya sedangkan bukti P-5, P-6, P-7, P-11, P-19 merupakan fotokopi dari fotokopi;

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

1. Saksi **YAHYA SONAU**

- Bahwa Saksi tahu yang dipersengketakan antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah masalah Tanah;
- Bahwa letak tanah yang diersengketan tersebut terletak di Lepo-Lepo tepatnya disamping Lapangan Golf;
- Bahwa Saksi tidak tahu tanah sengketa tersebut masuk di Kelurahan apa, yang Saksi tahu dulu masuk Kecamatan Mandonga namun sekarang Saksi tidak tahu masuk Kecamatan Baruga;
- Bahwa tanah ini diperuntukkan untuk lahan pertanian dan kedepannya diperuntukkan untuk perumahan pendeta;
- Bahwa sekarang Saksi tidak tahu ada apa diatas tanah yang disengketakan tersebut;
- Bahwa luas tanah yang disengketakan 9,8 hektar;
- Bahwa Saksi tidak tahu batas-batasnya;
- Bahwa Saksi tidak pernah datang sekalipun ke objek sengketa;
- Bahwa kebetulan Saksi dulu pegawai Sinode, ditempatkan dibagian keuangan, saat itu pimpinan ada rencana pembelian tanah lalu Saksi diperintah untuk mengeluarkan sejumlah uang untuk membeli tanah di Lepo-Lepo;
- Bahwa tanah yang dibeli itu yang sekarang jadi objek sengketa;
- Bahwa saat itu Saksi keluaran uang sebanyak sembilan juta delapan ratus sekian;
- Bahwa Saksi cuma mengeluarkan uang, juru bayar bukan Saksi, atasan Saksi bendahara, tugas Saksi kalau ada pengeluaran uang, Saksi

Halaman 21 dari 124 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Kdi



amprah lalu disetujui oleh Bendahara dan Ketua, kalau sudah disetujui dan ditandatangani baru dikeluarkan uang di Bank;

- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai surat;
- Bahwa pembelian tanah itu pada tahun 1988;
- Bahwa yang menjadi Ketua Sinode saat itu Pendeta Armin Arere;
- Bahwa sekretarisnya saat itu kalau tidak salah Pendeta Wilentogau, Bendahara Aris Pangenan;
- Bahwa Saksi tidak lihat transaksinya;
- Bahwa Saksi dapat informasi bahwa Gepsultra beli tanah itu dari Ibu Hadia, Pak Wembe dan Ibu Eli Yanti;
- Bahwa Saksi lihat kwitansinya waktu itu;
- Bahwa saat itu Pak Berty sebagai penghubung baru kemudian mereka bertransaksi;
- Bahwa Saksi menjadi pegawai Sinode sejak 1975, pensiun tahun 2008;
- Bahwa saat itu Saksi masih pegawai Sinode;
- Bahwa pernah Saksi tanda tangan surat penguasaan fisik bidang tanah;
- Bahwa diperlihatkan bukti P-10 kepada Saksi, dalam surat tersebut benar tanda tangan Saksi;
- Bahwa diperlihatkan kepada Saksi bukti kas pengeluaran uang, Saksi tahu surat tersebut;
- Bahwa benar dalam bukti kas pengeluaran uang tersebut adalah tanda tangan Pendeta Armin Rere dan A. Panginan;
- Bahwa Saksi sebetulnya hanya tanda tangan saja;
- Bahwa Saksi tanda tangan di kantor Sinode di ruang kerja Saksi;
- Bahwa Saksi tidak ingat yang jelas ada yang datang bawa di meja kerja Saksi, Saksi baca lalu Saksi tanda tangan tanpa ada orang di sekitar Saksi;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan nama Djabir;
- Bahwa Saksi tidak tahu karena Saksi tidak pernah ke lokasi;

2. Saksi **HJ. HASRIA**

- Bahwa Saksi tahu yang dipersengketakan antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah masalah tanah;
- Bahwa tanah sengketa tersebut pada tahun 1988 terletak di Kelurahan Lepo-Lepo Kecamatan Mandonga sekarang sudah terletak di Kelurahan Watubangga Kecamatan Baruga;

Halaman 22 dari 124 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Kdi



- Bahwa tanah tersebut merupakan tanah rata, ada juga bukit bukitnya dan ada rawa karena tanah itu tempat kubangan kerbaunya kami punya Nenek yaitu Lasiwuta dengan Karewana;
- Bahwa dulu tanah sengketa tersebut berisi alang-alang sekarang sudah ada bangunan BTN;
- Bahwa Saksi tahu batas-batasnya yakni:
 - Sebelah utara berbatas dengan tanah milik Sondak dulu H. Lasoba;
 - Sebelah selatan berbatas dulu tanah milik Wetama sekarang tanah milik Halle Powatu;
 - Sebelah Timur berbatas dengan tanah milik Hadia;
 - Sebelah barat berbatas dengan lapangan golf sanggoleo;
- Bahwa Saksi tahu luasnya \pm 10 hektar;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tanah itu milik Sinode Gepsultra;
- Bahwa asal usulnya tanah tersebut adalah milik Pak Wetama, setelah dia berikan kepada cucunya tiga orang yakni Pak Lawembe, Hadia, dan Eliyanti, pada saat mau terjadi penjualan datanglah Pak Isrun dari perangkat Kelurahan dengan Pak Bertirigai, datang menanyakan kepada orang tua kami Pak Wetama, sekalipun cucu ini sudah diberi tetapi tidak berani menjual. Yang datang tersebut menanyakan kepada Pak Wetama apakah tanah itu mau di jual karena ada yang mau beli dari Sinode kemudian Pak Wetama mengatakan jual saja kebetulan saya masih hidup agar saya bisa rasakan uangnya, itu tahun 1988. Kemudian Pak Berti menanyakan kapan di ukur lalu pada besoknya yakni hari Sabtu jam 4 sore turunlah mengukur dari perangkat Kelurahan Lepo-Lepo atas nama Isrun waktu itu Lurah Lepo-Lepo masih Pak Mandari, mengukur waktu itu dengan Pak Bertirigai. Kemudian pada Jam 8 malam kami dipanggil untuk berkumpul dan disampaikan hasilnya yaitu \pm 10 hektar, saat itu terjadilah penjualan;
- Bahwa harga tanah itu 9 juta lebih Saksi tahu karena Pak Berti menyampaikan kemudian Pak Wetama mengatakan bahwa dia ambil 4 juta setengah sisanya dibagi kepada anak-anak dan cucunya termasuk Saksi merasakan harga tanahnya karena Saksi juga ahli waris dari Pak Wetama;
- Bahwa Pak Wetama sepupu dengan mama Saksi tetapi Pak Wetama yang dituakan sebagai ketua ahli waris lokasi lapangan Golf;

Halaman 23 dari 124 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ada kwitansi tetapi diambil oleh pembeli;
- Bahwa isi tanah itu ada beberapa rumpun sagu dan pohon jambu;
- Bahwa setelah dijual dipasang patok, Sinode yang pasang patok tahun 1988, kalau pagar tidak ada;
- Bahwa sampai sekarang patok masih ada bahkan sudah berlumut dan perlu diketahui bahwa tanah yang diperjuangkan diantara 3 orang ahli waris itu antara lain Lawembe, Hadia dan Eliyanti itu termasuk didalam pemilikannya Pak Wetama seluruhnya seluas 52 (lima puluh dua) hektar termasuk lapangan golf karena itu satu hamparan;
- Bahwa lapangan Golf beli dari kami asalnya dari Pak Wetama;
- Bahwa sebelah utara objek sengketa masih satu kesatuan, sebelah utara itu pernah menjadi sengketa saat itu yang menggugat PT Sabri melawan Pak Wetama dimenangkan oleh Pak Wetama, PT Sabri ini ahli warisnya adalah Para Tergugat, sebelah utara yang berbatas Sinode sudah dijual oleh Pak Lasoba kepada Pak Sondak, penjualannya lebih duluan dari pada penjualan tanah objek sengketa kemudian kesannya lagi itu ada kuburan Raja Boku anaknya Tebau Nunggu, Boku melahirkan Lasiwuta dan Karewama;
- Bahwa Pak Lawembe, Hadia dan Eliyanti mereka satu aliran ahli waris;
- Bahwa tidak ada jual beli dari orang lain selain ketiga orang ini;
- Bahwa Saksi tidak tahu Para Tergugat beli tanah yang disengketakan ini dari mana, makanya kami bertanya kenapa ada sertifikat dari mana dia peroleh kalau memang Sinode habis membeli baru dia tidak mau ambil itu tanah lebih baik kami yang ambil itu tanah, didalam lapangan golf dulu itu ada rumpun sagu punya mama Saksi dan ada kubangan kerbau;
- Bahwa rumpun sagu sudah tidak ada, kalau kubangan kerbau itu yang sekarang jadi kali;
- Bahwa diperlihatkan kepada Saksi bukti P-5, P-6, P-7, surat tersebut pernah Saksi lihat karena pada waktu mau ke Kelurahan Lepo-Lepo waktu itu pak Lurahnya masih Pak Mandari dan Camat Pak Abdul Samad, mereka singgah makan siang dirumah Saksi baru pergi ke Kelurahan, Irsun dan Pak Berty yang bantu mengukur waktu itu;
- Bahwa waktu itu tidak ada yang keberatan waktu tahun 1988 tanah itu dijual ke Sinode;

Halaman 24 dari 124 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Kdi



- Bahwa Halle Powatu peroleh tanahnya beli Pak Wetama, penjualan tahun 2003, tetapi Saksi tidak tahu dia punya sertifikat atau tidak;
- Bahwa setelah beli tanah Sinode sering datang melihat tanah tersebut;
- Bahwa isinya ada rumpun sagu, ada jambu tetapi daunnya sudah kuning;
- Bahwa yang tanam jambu dari ahli waris, yaitu Pak Lawembe, Eliyanti cucunya Pak Wetama, Hadia, ini Hadia sudah dobol, selain dia juga ahli waris dia juga menikah dengan anaknya H. Lasoba sepupu satu dengan kali Mama Saksi dan Pak Wetama;
- Bahwa yang Saksi lihat itu Pendeta Armin Rere, Pendeta Halle;
- Bahwa mereka hanya datang lihat-lihat, kontrol pekerjanya yang atas nama Tebau, dia tanam-tanam sayur-sayuran, pisang;
- Bahwa yang ditanami sayur dan pisang dibagian timur, disitu ada pondok-pondok, dia olah hanya yang dia mampu olah;
- Bahwa mulai olah itu tanah dengan tanam-tanam sayur, Tebau olah sampai dia sudah sakit (gila), dia tinggalkan lahan itu tahun 2023;
- Bahwa Sinode peroleh tanah itu membeli dari Lawembe, Hadia dan Eliyanti, kalau Hasarudin Saksi tidak kenal;
- Bahwa diperlihatkan foto seseorang kepada Saksi, Saksi kenal itu adalah Djabir termasuk juga ahli waris;
- Bahwa kalau ditanah yang dijual Hadia saat ini berdiri dua baris bangunan BTN, dilahan yang dijual Eliyanti tanahnya masih kosong, ada sedikit tanahnya yang dikena bangunan BTN, kalau lahan yang dijual Lawembe sekarang masih kosong;
- Bahwa Saksi tidak tahu nama suami dari Eliyanti;

3. Saksi LAMUE

- Bahwa Saksi tahu yang dipersengketakan antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah masalah tanah;
- Bahwa tanah sengketa tersebut pada tahun 1988 terletak di Kelurahan Lepo-Lepo Kecamatan Mandonga sekarang sudah terletak di Kelurahan Watubangga Kecamatan Baruga;
- Bahwa tanah tersebut merupakan tanah rata, ada juga bukit bukitnya dan ada rawa karena tanah itu tempat kubangan kerbaunya kami punya Nenek yaitu Lasiwuta dengan Karewana;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dulu tanah sengketa tersebut berisi alang-alang sekarang sudah ada bangunan BTN;
- Bahwa Saksi tahu batas-batasnya yakni :
 - Sebelah utara berbatas dengan tanah milik Sondak dulu H. Lasoba;
 - Sebelah selatan berbatas dulu tanah milik Wetama sekarang tanah milik Halle Powatu;
 - Sebelah Timur berbatas dengan tanah milik Hadia;
 - Sebelah barat berbatas dengan lapangan golf sanggoleo;
- Bahwa Saksi tahu luas tanah yang disengketakan \pm 10 hektar;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tanah itu milik Sinode Gepsultra;
- Bahwa asal usulnya tanah tersebut adalah milik Pak Wetama, setelah dia berikan kepada cucunya tiga orang yakni Pak Lawembe, Hadia, dan Eliyanti, pada saat mau terjadi penjualan datanglah Pak Isrun dari perangkat Kelurahan dengan Pak Bertirigai, datang menanyakan kepada orang tua kami Pak Wetama, sekalipun cucu ini sudah diberi tetapi tidak berani menjual. Yang datang tersebut menanyakan kepada Pak Wetama apakah tanah itu mau di jual karena ada yang mau beli dari Sinode kemudian Pak Wetama mengatakan jual saja kebetulan Saksi masih hidup agar Saksi bisa rasakan uangnya, itu tahun 1988. Kemudian Pak Berti menanyakan kapan di ukur lalu pada besoknya yakni hari Sabtu jam 4 sore turunlah mengukur dari perangkat Kelurahan Lepo-Lepo atas nama Isrun waktu itu Lurah Lepo-Lepo masih Pak Mandari, mengukur waktu itu dengan Pak Bertirigai. Kemudian pada Jam 8 malam kami dipanggil untuk berkumpul dan disampaikan hasilnya yaitu \pm 10 hektar, saat itu terjadilah penjualan;
- Bahwa harga tanah itu 9 juta delapan ratus ribu sekian, Saksi tidak tahu lebihnya berapa;
- Bahwa ada kwitansi penjualan tetapi diambil oleh pembeli;
- Bahwa isi tanah itu ada beberapa rumpun sagu dan pohon jambu;
- Bahwa setelah dijual dipasang patok, Sinode yang pasang patok tahun 1988, kalau pagar tidak ada, saat itu Saksi ikut pasang patok bersama dengan orang Sinode;
- Bahwa sampai sekarang patok masih ada bahkan sudah berlumut dan perlu diketahui bahwa tanah yang diperjualkan diantara 3 orang ahli waris itu antara lain Lawembe, Hadia dan Eliyanti itu termasuk didalam pemilikannya Pak Wetama seluruhnya seluas 52 (lima puluh dua) hektar termasuk lapangan golf karena itu satu hamparan;

Halaman 26 dari 124 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa lapangan Golf beli dari kami asalnya dari Pak Wetama;
- Bahwa sebelah utara objek sengketa masih satu kesatuan, sebelah utara itu pernah menjadi sengketa saat itu yang menggugat PT Sabri melawan Pak Wetama dimenangkan oleh Pak Wetama, PT Sabri ini ahli warisnya adalah para tergugat, sebelah utara yang berbatas Sinode sudah dijual oleh Pak Lasoba kepada Pak Sondak, penjualannya lebih duluan dari pada penjualan tanah objek sengketa kemudian kesannya lagi itu ada kuburan Raja Boku anaknya Tebau Nunggu, Boku melahirkan Lasiwuta dan Krewama;
- Bahwa Saksi Selain Saksi yang ikut pemasangan patok saat itu yakni Pak Madika kemudian ada orang dari Sinode tetapi Saksi tidak tahu namanya;
- Bahwa Pak Madika yang orang BPN, waktu itu dia masih aktif;
- Bahwa Saksi tidak tahu ada surat tugas atau tidak;
- Bahwa mereka satu aliran ahli waris;
- Bahwa tidak ada jual beli dari orang lain selain ketiga orang ini;
- Bahwa Saksi tidak tahu Para Tergugat beli tanah yang disengketakan ini dari mana;
- Bahwa Saksi pernah lihat akta jual beli Sinode, Saksi dibawa oleh Pak Wetama dan Pak Berty Rigai di Kelurahan, surat itu dibikin di Kelurahan;
- Bahwa diperlihatkan bukti P-5, P-6, P7, dan Saksi pernah melihat surat tersebut;
- Bahwa tidak ada yang keberatan waktu tahun 1988 tanah itu dijual ke Sinode;
- Bahwa paritnya PT Sabri itu mulai dari Alojaya sampai di RW satu yang sekarang;
- Bahwa waktu tahun 1988 itu tidak ada keberatan dari PT Sabri maupun dari ahli warisnya;
- Bahwa tahun 1988 Saksi berada di Lepo-Lepo RW 8 Jalan Simbo;
- Bahwa pekerjaan Saksi wiraswasta;
- Bahwa umur Saksi 19 tahun waktu tahun 1988;
- Bahwa Saksi tinggal di Palangga tahun 2010;
- Bahwa Saksi Ahli waris dari Pak Wetama;
- Bahwa Eliyanti ahli waris dari Wetama;
- Bahwa Saksi hanya tahu luas secara keseluruhan yaitu kurang lebih 10 hektar, Saya tidak tahu kalau luas secara perorangan;

Halaman 27 dari 124 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Kdi



- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Hasarudin;
- Bahwa yang Saksi kenal Lawembe, Hadia dan Eliyanti;
- Bahwa Saksi kenal dengan Djabir, dia juga sebagai ahli waris;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan nama kelurahannya berubah;
- Bahwa Saksi kenal betul itu Arif Tekaka mantan Lurah, dia ahli waris;
- Bahwa Saksi tidak kenal tanda tangan Djabir dan Arif Tekaka;
- Bahwa setelah beli tanah Sinode sering datang melihat tanah tersebut;
- Bahwa isinya ada rumpun sagu, ada jambu tetapi daunnya sudah kuning;
- Bahwa yang tanam jambu dari ahli waris, yaitu Pak Lawembe, Eliyanti cucunya Pak Wetama, Hadia, ini Hadia sudah dobol, selain dia juga ahli waris dia juga menikah dengan anaknya H. Lasoba sepupu satu dengan kali Mama Saksi dan Pak Wetama;
- Bahwa Saksi lihat dari Sinode datang melihat tanah itu Pendeta Armin Rere, Pendeta Halle;
- Bahwa mereka hanya datang lihat-lihat, kontrol pekerjanya yang atas nama Tebau, dia tanam-tanam sayur-sayuran, pisang;
- Bahwa yang ditanami sayur dan pisang dibagian timur, disitu ada pondok-pondok, dia olah hanya yang dia mampu olah;
- Bahwa Saksi sering kelokasi sengketa;
- Bahwa mulai olah itu tanah dengan tanam-tanam sayur, Tebau olah sampai dia sudah sakit (gila), dia tinggalkan lahan itu tahun 2023;
- Bahwa Sinode peroleh tanah itu membeli dari Lawembe, Hadia dan Eliyanti, kalau Hasarudin Saksi tidak kenal;
- Bahwa diperlihatkan foto seseorang kepada Saksi, Saksi kenal itu adalah Djabir termasuk juga ahli waris;
- Bahwa Saksi tidak tahu nama suami dari Eliyanti;

4. Saksi BUNTU MADIKA

- Bahwa Saksi tahu yang dipersengketakan antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah masalah tanah yang dilapangan golf;
- Bahwa tanah yang disengketakan tersebut di Kelurahan Watubangga Kecamatan Baruga Kota Kendari;
- Bahwa luas tanah yang disengketakan tersebut 9,8 hektar;
- Bahwa Saksi tahu batas-batasnya yakni :
 - Sebelah utara berbatas dengan tanah milik Sondak Pabunga;

Halaman 28 dari 124 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Kdi



- Sebelah selatan berbatas tanah milik Halle Powatu;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah milik Hadia;
- Sebelah barat berbatas dengan lapangan golf sanggoleo;
- Bahwa terakhir Saksi ke lokasi sengketa waktu peninjauan lokasi waktu hari Rabu tanggal 11 September 2024;
- Bahwa tahun 2017 Saksi pernah ke lokasi dan sebelum tahun 2017 Saksi juga pernah ke lokasi sengketa;
- Bahwa tanah sengketa tersebut berupa tanah kering dan ada rawa-rawa sebagian, ada kali kecil namun sekarang ada bangunan BTN;
- Bahwa yang Saksi tahu pada tahun 1988 tanah itu dibeli oleh Sinode kepada penduduk setempat, pada saat pengukuran untuk pembuatan akta jual beli, Saksi dipanggil oleh Sinode karena Saksi anggota jemaat Gepsultra, Saksi dimintai tolong untuk melihat pengukuran dalam rangka pembuatan akta jual beli;
- Bahwa saat itu Saksi masih kerja di Kanwil Pertanahan;
- Bahwa Saksi bantu Sinode turun ke lokasi untuk menyaksikan staf Kelurahan dan Kecamatan melakukan pengukuran untuk pembuatan akta jual beli;
- Bahwa ada 3 (tiga) orang penjual dari penduduk lama dilokasi tersebut yakni Hadia, Lawembe dan Eliyanti;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa dibeli;
- Bahwa AJB aslinya saksi pernah lihat di Kantor Sinode;
- Bahwa Saksi tidak tahu kenapa Perumahan bisa ada dilokasi tersebut, Saksi tidak tahu beli dari siapa;
- Bahwa Saksi tidak tahu nama perumahannya;
- Bahwa Lurah Lepo-Lepo waktu itu masih Pak Mandari;
- Bahwa yang Saksi ingat ada Haji Appe dari Staf Kecamatan;
- Bahwa saat itu masih Kecamatan Mandonga, nama Camatnya Abdul Samad;
- Bahwa diperlihatkan kepada Saksi bukti P-5, P-6, P-7, yang Saksi lihat waktu itu di Kantor Sinode adalah surat aslinya dan isinya sama dengan surat ini;
- Bahwa jadi waktu itu kami keliling pada batas batas tanah itu, yang Saksi lihat ada pinang, jambu mente dan sebagian ada alang-alang, saat itu belum ada pagar, pada sudut tanah itu ada sagu;
- Bahwa setelah jual beli ada staf Sinode yang disuruh membersihkan dilokasi itu;

Halaman 29 dari 124 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Kdi



- Bahwa waktu pengukuran ada Staf Kelurahan yang nama Isrun dan Pak Lurah yakni Pak Mandari;
- Bahwa dari Sinode ada Hendrik dan dari Ahli Waris ada Pak Lamue, Ibu Haji;
- Bahwa Lawembe dan Hadia ada waktu pengukuran, kalau Eliyanti tidak ada;
- Bahwa waktu pengukuran tahun 1988 belum ada patok, waktu pengukuran awal itu hanya tarik meter saja baru pasang kayu, tidak langsung pasang patok beton, patok beton itu dipasang setelah 2 atau 3 minggu setelah pengukuran;
- Bahwa yang pasang patok beton dari staf Sinode;
- Bahwa tahun 2017 kami cek batas AJB bersama-sama Ahli waris dan dari Sinode, waktu itu kami perbaharui karena patok yang dipasang pertama dari empat patok hilang dua, tinggal dua sehingga kami perbaharui pasang patok paralon sesuai dasar pengukuran itu;
- Bahwa ditahun 2017, Sinode bermohon ke BPN, saat itu BPN sampaikan harus dicek dulu baik-baik karena rupanya diatas tanah tersebut sudah ada sertifikat;
- Bahwa penjelasan dari BPN, seksi pengukuran dan pemetaan, sertifikat atas nama Ali Kusno;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah satu atau terdiri beberapa sertifikat;
- Bahwa waktu pengukuran tahun 1988 itu tidak ada yang keberatan;
- Bahwa ditahun 1993 Saksi masih tugas di Kanwil BPN;
- Bahwa pengukuran tahun 1993 ada pengukuran dari Kanwil dengan nama proyek P4C (pengukuran pemetaan pendataan penguasaan bidang-bidang tanah dan untuk pembayaran PBB), salah satu yang diukur adalah lokasi ini;
- Bahwa diperlihatkan kepada Saksi bukti P-19 berupa Surat Perintah Perjalanan Dinas Nomor: 030/815/1993, tanggal 5 Februari 1993, bukan Saksi yang turun mengukur tetapi orang lain;
- Bahwa Saksi lihat ada kali dibagian utara aliran airnya ke timur waktu mengukur tahun 1988;
- Bahwa waktu peninjauan lokasi belum lama ini kali itu bergeser ke utara bukan lagi posisinya ditengah, dulu tahun 1988 kali itu posisinya ditengah, ditahun 2017 juga kali itu posisinya masih ditengah;

Halaman 30 dari 124 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi hanya gambar kasar sketsanya ke Petugas BPN lalu mereka turun lapangan;
- Bahwa tahun 2017 kami pasang patok karena mengikuti saran dari BPN untuk lengkapi batas sebelum juru ukur turun untuk permohonan sertifikat jadi dilengkapi dengan pasang patok waktu itu karena ada yang hilang;
- Bahwa waktu pasang patok tidak ada yang keberatan;
- Bahwa kami pasang patok mulai dari pagi hari sampai sore hari;
- Bahwa waktu pasang patok tidak ada orang yang tinggal didalam lokasi;
- Bahwa dalam AJB tertulis atas nama Armin Rere sebagai pembeli;
- Bahwa waktu itu masih aturan lama, tidak bisa disebutkan nama lembaga sebelum ada aturan dari Menteri Agraria tentang masalah tanah aset, saat itu belum diizinkan;
- Bahwa diatur dari Menteri ATR BPN, SK nya terbit tahun 2000;
- Bahwa Gepsultra berdiri tahun 1956;
- Bahwa Saksi lupa nomor suratnya;
- Bahwa tidak bisa, satu nomor AJB hanya digunakan untuk satu bidang;
- Bahwa Saksi kenal dengan Pendeta Armin Rere sejak Saksi di Gepsultra tahun 1977;
- Bahwa Saksi tidak tahu, yang Saksi tahu dia hanya Pendeta Gepsultra;
- Bahwa patok yang dipasang tahun 1988 itu bentuknya pilar segi empat, sekarang ini patok pilar segi empat tinggal dua dan ada patok dari paralon kecil dan ada paralon ukuran besar;
- Bahwa ditahun 2017 Saksi hadir saat pengukuran bahwa Saksi sebatas anggota jemaat Gepsultra, saat itu Sinode meminta tolong kepada Saksi untuk bantu pengukuran karena Saksi sebagai anggota Gepsultra/pribadi;
- Bahwa tindak lanjutnya ke BPN, BPN menyampaikan bahwa jangan dulu bermohon sertifikat karena rupanya ada sertifikat lain diatas tanah tersebut;
- Bahwa kami sudah lengkapi semua mulai dari PBB, dokumen sebagai lembaga kami lengkapi tetapi BPN tolak karena ada sertifikat diatas tanah tersebut sehingga berhenti sampai sekarang;

Halaman 31 dari 124 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Kdi



- Bahwa Saksi tidak tahu AJB yang dilakukan tahun 1988 itu tidak ada aslinya;
- Bahwa Saksi tidak tahu AJB tersebut hilang;
- Bahwa Saksi tidak tahu pernah dilakukan pengurusan surat keterangan hilang di Kantor Polisi;
- Bahwa waktu turun PS patoknya lebih dari 4, perbedaan sebenarnya tidak ada karena situasi tetap, luas area tetap, sudut-sudutnya tetap, perbedaan itu pasang patoknya, pada waktu itu pasang patok hanya 4, belum terpasang semua tetapi kalau luas tanah tetap;
- Bahwa pengukuran tahun 1988 diukur masing-masing AJB dalam satu lokasi kemudian batas keliling dalam satu hamparan;
- Bahwa pernah ada orang namanya Saharudin masuk didalam menyerobot, membuat rumah pondok dan membawa traktor lalu Sinode bertindak menegur tetapi tetap begitu akhirnya Sinode melapor ke Polres, kemudian turun petugas akhirnya orang itu kasi keluar traktornya dan membakar pondoknya, itu tahun 2020;
- Bahwa informasi dari teman-teman yang sering datang melihat lokasi melapor ke Sinode;
- Bahwa Saksi bersama Pak Rudian ke Polres;
- Bahwa Saksi sejak masuk di BPN sampai pensiun tetap sebagai juru ukur;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau dilokasi sengketa pernah ada HGU;
- Bahwa menurut Saksi waktu tahun 2017, kami juga pasang patok dititik tersebut Saksi tidak tahu kalau orang lain ganti;
- Bahwa Saksi tidak kenal Hasarudin;
- Bahwa yang dijual Lawembe posisinya disebelah selatan;
- Bahwa sebelah selatan sekarang isinya masih semak-semak;
- Bahwa yang dijual Hadia sebelah utara, disitu ada perumahan BTN;
- Bahwa yang dijual Eliyanti sebelah timur, disitu ada tanah kosong dan ada perumahan masyarakat;

5. Saksi HENRI PADAN

- Bahwa Saksi tahu yang dipersengketakan antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah masalah tanah yang dilapangan golf;
- Bahwa tanah yang disengketakan tersebut di Kelurahan Watubangga Kecamatan Baruga Kota Kendari;
- Bahwa yang Saksi pernah datang ke lokasi sengketa;

Halaman 32 dari 124 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu luas tanah yang disengketakan tersebut;
- Bahwa batas-batas Saksi juga tidak tahu, Saksi hanya terlibat pasang patok ditahun 1988;
- Bahwa Saksi pasang patok atas permintaan Gepsultra, Pendeta Armin Rere;
- Bahwa yang kami pasang patok waktu itu patok beton cor bentuknya segi empat ukuran panjang;
- Bahwa yang kami pasang waktu itu ada 4 patok;
- Bahwa Saksi tidak tahu arah mata angin, saat itu kami pasang memang sudah dirintis, sudah ada patok kayu;
- Bahwa patok dicor di kantor, tempat tanamnya digali baru kasi masuk patok, panjang patok sekitar satu meter;
- Bahwa Saksi tidak tahu soal riwayat tanah, Saksi hanya bertugas pasang patok bersama beberapa orang;
- Bahwa setelah pasang patok tahun 1988 itu Saksi tidak pernah lagi terlibat karena setelah itu Saksi pindah ke Uepai;
- Bahwa Saksi tahu setelah survei lapangan (PS), disitu Saksi tahu bahwa dua patok sudah hilang;
- Bahwa Saksi pasang patok bersama dengan Yonusandu, dia sudah meninggal, Towil, Ishak Riona;
- Bahwa Saksi dengan Yonusandu pegawai Sinode kalau yang lainnya itu tenaga lapangan;
- Bahwa Saksi bekerja di Sinode sejak tahun 1983, Saksi pensiun tahun 2007;
- Bahwa waktu kami pasang patok tahun 1988 itu masih semak-semak, yang Saksi masih ingat waktu itu ada pohon pinus disitu letak patok dua, patok dua waktu PS kemarin masih ada;
- Bahwa waktu itu sudah dirintis, Saksi terlibat merintis pertama makanya Saksi tahu letak untuk tanamnya disitu, waktu merintis kami pasang tanda dari kayu;
- Bahwa waktu merintis yang ditunjukkan ada Pak Lamue, Pak Madika;
- Bahwa waktu pasang patok, Lapangan golf sudah ada;
- Bahwa saat itu jalan itu yang kami rintis, waktu itu belum paving blok;
- Bahwa waktu itu ada kali tetapi kondisinya sudah berubah;

Halaman 33 dari 124 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Kdi



- Bahwa tembok disamping lapangan golf waktu tahun 1988 belum ada;
- Bahwa Saksi tidak tahu Lawembe, Hadia. Saksi tahu hanya pasang patok;

6. Saksi PETRUS SAMBIRA, SE.,MM

- Bahwa Saksi tahu yang dipersengketakan antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah masalah tanah;
- Bahwa tanah yang disengketakan tersebut di Kelurahan Watubangga Kecamatan Baruga Kota Kendari;
- Bahwa Saksi tidak tahu luas tanah yang disengketakan;
- Bahwa Saksi tinggal didekat tanah sengketa;
- Bahwa yang Saksi lihat saat ini tanah itu ada pembangunan perumahan didalam dan masih ada tanah kosong;
- Bahwa kalau dulu isinya alang-alang;
- Bahwa setahu Saksi tanah itu milik Sinode (Gepsultra);
- Bahwa Saksi punya tanah disitu yang berbatasan dengan Sinode, didalam sertifikat Saksi sebelah utara dari tanah Saksi berbatasan dengan Sinode;
- Bahwa Saksi beli tanah Saksi itu tahun 2010;
- Bahwa pembukuan sertifikat ini tahun 2003, Saksi beli tanah itu memang sudah bersertifikat;
- Bahwa Saksi membeli tanah itu dari Pendeta Halle Powatu;
- Bahwa Saksi tidak tahu Halle Puwatu dapat dari mana tanah itu;
- Bahwa kalau yang berbatasan dengan tanah Saksi, Saksi tahu tetapi kalau batas yang diarah lain Saksi tidak tahu;
- Bahwa waktu Saksi membeli tanah itu Saksi tidak tahu ada tumpang tindih;
- Bahwa kalau disertifikat tidak ada, pada sertifikat Saksi berbatas dengan Sinode;
- Bahwa Saksi tidak tahu tanah Gepsultra sudah bersertifikat atau belum;
- Bahwa Saksi tidak tahu Gepsultra peroleh tanah dari mana;
- Bahwa Saksi pernah didatangi sekitar tahun 2021/2022, Saksi tiga kali didatangi dengan Saudara Ruben Silaban, yang pertama dia datang kerumah Saksi, dia bertanya mengatakan "ternyata bang, tanah yang kami urus bersengketa dengan Sinode", Saksi jawab "Saya dengar begitu", kemudian kedatangan kedua dia bersama dengan seseorang



yang bernama Kusmo, dia menyampaikan bahwa tanah yang Saksi miliki satu kesatuan dengan tanah yang mereka punya dan saat itu Pak Kusmo minta Saksi untuk ganti rugi, Saksi mengatakan pada mereka bahwa Saksi tidak mau ganti rugi karena sebelum Saksi beli tanah Saksi cek dipertanahan dan pertanahan bilang sesuai kemudian mereka mengatakan bahwa mereka akan menggugat Saksi, lalu pada kedatangan ketiga, Ruben Silaban datang bersama dua orang, mereka menyampaikan bahwa dia sudah menelpon Pak Kusmo dan Pak Kusmo menyampaikan bahwa tanah Saksi dikasi keluar saja kemudian Ruben meminta Saksi untuk menunjukkan batas dan mereka menanam patok kayu lalu beberapa hari kemudian diganti paralon;

- Bahwa saat itu Saksi ditunjukkan batas oleh Halle Powatu, tidak ada patok lain selain patok beton yang tingginya sekitar satu meter, yang posisinya sebelah utara dan dekat gereja HKBP;
- Bahwa waktu itu Saksi tidak ditunjukkan sertifikat;
- Bahwa seingat Saksi pernah Pak Ruben meminta tanda tangan Saksi, waktu itu Pak Ruben membawa berkas biru muda, dia minta tolong bahwa mereka mau berurusan di Pertanahan maka dia minta Saksi tanda tangan batas tanah Saksi namun Saksi tidak baca surat tersebut;
- Bahwa Saksi tandatangani berkas tersebut;
- Bahwa Saksi tanda tangan berkas tersebut sekitar tahun lalu tahun 2023;

Menimbang, bahwa Tergugat I, II, III, IV, V, VII untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Foto copy Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Tenggara Nomor: 01.520.1.74.2007 tentang Pemberian Hak Milik Atas nama Kusno Ali atas Tanah di Kelurahan Watubangga Kecamatan Baruga Kota Kendari, tanggal 13 Februari 2007, diberi tanda T.I,II,III,IV,V,VII/1;
2. Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 00137, Kelurahan Watubangga Kecamatan Baruga Kota Kendari atas nama Kusno Ali, diberi tanda T.I,II,III,IV,V,VII/2;
3. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 04725, Kelurahan Watubangga Kecamatan Baruga Kota Kendari atas nama Kasman Ali, Kusmo Ali, Kardi Ali, Suryati Ali, Angelisa Kristiani, Juwita Intan dan Kevin Cristoper, diberi tanda T.I,II,III,IV,V,VII/3;



4. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 04726, Kelurahan Watubangga Kecamatan Baruga Kota Kendari atas nama Kasman Ali, Kusmo Ali, Kardi Ali, Suryati Ali, Angelisa Kristiani, Juwita Intan dan Kevin Cristoper, diberi tanda T.I,II,III,IV,V,VII/4;

5. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 04727, Kelurahan Watubangga Kecamatan Baruga Kota Kendari atas nama Kasman Ali, Kusmo Ali, Kardi Ali, Suryati Ali, Angelisa Kristiani, Juwita Intan dan Kevin Cristoper, diberi tanda T.I,II,III,IV,V,VII/5;

6. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2021 atas nama Wajib Pajak Kusno Ali, diberi tanda T.I,II,III,IV,V,VII/6;

7. Foto copy Akta Nomor 11 tanggal 8 Agustus 1984 tentang Surat Kuasa Menjamin, diberi tanda T.I,II,III,IV,V,VII/7;

8. Foto copy Listing Aset Gepsultra Periode 2021, diberi tanda T.I,II,III,IV,V,VII/8;

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat T.I, II, III, IV, V, VII/1 sampai T.I, II, III, IV, V, VII/8 tersebut bermeterai cukup, dan bukti T.I, II, III, IV, V, VII/2 sampai dengan T.I, II, III, IV, V, VII/6 telah dicocokkan sesuai dengan aslinya sedangkan bukti T.I, II, III, IV, V, VII/1, T.I, II, III, IV, V, VII/7 dan T.I, II, III, IV, V, VII/8 merupakan fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat I, II, III, IV, V, VII telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi **DJABIR**

- Bahwa Saksi tahu yang dipersengketakan antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah masalah tanah;
- Bahwa tanah tersebut terletak disamping Lapangan Golf Kelurahan Watubangga Kecamatan Baruga Kota Kendari;
- Bahwa Saksi pernah ke tanah sengketa tetapi sudah lama;
- Bahwa Saksi tidak tahu batas-batas tanah sengketa;
- Bahwa luasnya Saksi juga tidak tahu;
- Bahwa Saksi tidak tahu nama-namanya pemilik tanah tersebut;
- Bahwa waktu dulu Saksi sering lihat orang main golf maka Saksi tahu itu objek tanah yang disengketakan;
- Bahwa tanah yang disengketakan sebelah timurnya lapangan golf;
- Bahwa Saksi datang kesana dulu itu bukan ke objek sengketa tetapi Saksi ke Lapangan Golf;



- Bahwa Saksi sudah tidak tahu tahun berapa tetapi sekitar tahun 1980an waktu lapangan golf diolah Saksi ikut bantu-bantu membabat;
- Bahwa saat itu Saksi tidak tahu siapa pemilik tanah yang disebelah timur lapangan golf, nanti sekarang ini baru Saksi tahu ada pemiliknya setelah Saksi diperlihatkan mengenai masalah tanda tangan;
- Bahwa Saksi diperlihatkan tanda tangan tersebut sekitar 4 hari yang lalu;
- Bahwa yang perlihatkan adalah Turut Tergugat II, diperlihatkan tanda tangan itu melalui foto pada handphone bukan suratnya yang diperlihatkan dan itu Saksi merasa bukan tanda tangan Saksi;
- Bahwa kalau nama itu sama dengan nama Saksi Djabir;
- Bahwa Saksi tinggal di Watubangga Jalan Simbo;
- Bahwa jaraknya dari tanah sengketa ± 1 km dari tanah sengketa;
- Bahwa Saksi ada tanah didekat tanah sengketa, tanah Saksi disebelah selatannya lapangan golf;
- Bahwa sekarang tanah Saksi itu sudah Saksi jual;
- Bahwa lapangan golf mulai diolah tahun 1982;
- Bahwa lapangan golf tanahnya dibeli pemerintah dari masyarakat;
- Bahwa Saksi tahu kalau pemerintah beli dari masyarakat karena berbatas langsung dengan tanah Saksi;
- Bahwa lapangan golf milik pemerintah, Saksi tahu karena pembayaran tanahnya sepengetahuan Gubernur;
- Bahwa banyak orang yang punya tanah yang dibeli lapangan golf;
- Bahwa kalau disebelahnya lapangan golf yang punya tanah termasuk Saksi, Pak Lamendi, Pak Paulus, Pak Sidi dengan masyarakat yang lain;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang punya tanah yang disengketakan;
- Bahwa hanya Saksi nama Djabir disitu;
- Bahwa tidak pernah Saksi berurusan dengan orang Sinode;
- Bahwa Saksi tidak pernah berurusan berkaitan dengan tanah ini, nanti sekarang Saksi lihat ada tanda tangan Saksi dalam surat padahal itu bukan tanda tangan Saksi;
- Bahwa diperlihatkan kepada Saksi bukti P-10 berupa Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah, dan Saksi tidak tahu tentang surat tersebut;



- Bahwa Saksi tidak pernah tanda tangan dalam surat tersebut, tapi nama sama dengan nama Saksi, kemudian Saksi membubuhkan tanda tangan pada sebuah kertas untuk melihat spesifikasi tanda tangan Saksi;
- Bahwa Saksi pernah menjadi Ketua RT sejak tahun 1985 kemudian pernah menjadi ketua RW, waktu masih gabung dengan Lepo-Lepo Saksi dulu Ketua RW 8 sekarang sudah mekar Kelurahan Watubangga menjadi RW 1;
- Bahwa dari dulu sampai sekarang tidak pernah berubah tanda tangan Saksi;
- Bahwa dari sebelum tahun 2006 sampai dengan sesudah tahun 2006 memang sudah seperti itu tanda tangan Saksi, tanda tangan Saksi tidak pernah berubah;
- Bahwa kalau hubungan keluarga memang tidak bisa dihapus artinya memang masih ada hubungan keluarga, tetapi Saksi tidak termasuk dari ahli waris dari Lewembe ataupun Hadia;
- Bahwa setahu Saksi tanah Lawembe bukan di daerah situ, tetapi disebelah selatan tetapi tanahnya itu dia sudah jual kepada dokter Putu yang sekarang ada rumah sakit;
- Bahwa Hadia Saksi kenal karena keluarga tetapi lokasi tanahnya Saksi tidak tahu;
- Bahwa tahun 2006 Saksi belum menjadi Ketua RW, masih RT nanti setelah mekar Watubangga yang menjadi Lurahnya adalah Pak Arif Tekaka baru Saksi menjadi RW 1;
- Bahwa Saksi lupa tahun berapa tetapi Pak Arif Tekaka itu yang pertama bukan kantor Lurah Watubangga, Pak Arif Tekaka juga masih keluarga Saksi;
- Bahwa Saksi kenal dengan Wetama, dia juga keluarga tinggal di Simbo Kelurahan Watubangga;
- Bahwa kalau didalam lapangan golf itu seluas \pm 50 hektar itu mereka ada, banyak yang punya disitu;
- Bahwa didalam hak Saksi tidak masuk tetapi Saksi memang keluarga dengan Wetama;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah 50 hektar itu hanya dalam lapangan golf atau termasuk dengan diluar lapangan golf;

2. Saksi Drs LUBIS

- Bahwa Saksi tahu yang dipersengketakan antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah masalah tanah;

Halaman 38 dari 124 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah sengketa tersebut terletak di RW Saya RW 2 Kelurahan Watubangga Kecamatan Baruga Kota Kendari, dahulu Kelurahan Lepo-Lepo Kecamatan Mandonga;
- Bahwa Saksi tidak tahu luas tanah sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi tahu batas-batasnya yakni :
 - Sebelah utara berbatas dengan tanah milik Kardi Ali;
 - Sebelah selatan berbatas dengan Jalan Sanggoleo;
 - Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Kapucino;
 - Sebelah barat berbatas dengan lapangan golf;
- Bahwa kalau sesuai dengan keadaan sekarang, tanah tersebut berisi perumahan;
- Bahwa setahu Saksi saat ini tanah yang disengketakan tersebut dikuasai oleh Pak Ashar, dia itu pemilik perumahan;
- Bahwa setahu Saksi yang punya tanah tersebut adalah Kusmo Ali;
- Bahwa soal kepemilikan Saksi tidak tau persis;
- Bahwa Saksi tidak tau persis apakah Pak Ashar beli, sewa;
- Bahwa Saksi tahu punya Kusmo Ali berdasarkan sertifikat;
- Bahwa Saksi pernah melihat sertifikatnya tetapi foto kopinya;
- Bahwa berdasarkan sertifikat luas tanahnya 9 hektar lebih, termasuk perumahan BTN tersebut masuk dalam sertifikat Pak Kusmo Ali;
- Bahwa sertifikat tersebut terbit kalau bukan tahun 2006, tahun 2007;
- Bahwa pada sertifikat atas nama Kusmo Ali;
- Bahwa Kusmo Ali dapat tanah itu dari warisan orang tuanya yang bernama Kusno Ali;
- Bahwa Saksi tidak tahu persis Kusno Ali dapat dari mana;
- Bahwa rumah Saksi tidak jauh dari tanah sengketa, Saksi satu jalan dengan tanah sengketa yakni jalan Sanggoleo, tanah itu masuk di RW Saksi, Saksi Ketua RW disitu;
- Bahwa Saksi menjadi Ketua RW sejak tahun 2018 yang sebelumnya dijabat oleh Samrin Madu;
- Bahwa sepenglihatan Saksi cuma perumahan itu yang kuasai tidak ada orang lain;
- Bahwa Saksi lihat proses pembangunan perumahan dari awal pembangunan;

Halaman 39 dari 124 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/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)



- Bahwa sepengetahuan Saksi tidak ada yang keberatan ketika perumahan itu dibangun;
- Bahwa kalau membangun perumahan harus seizin Saksi sebagai ketua RW tetapi hanya sebatas melapor saja secara lisan, kalau izin secara tertulis tidak ada;
- Bahwa pemilik perumahan atas nama Pak Ashar;
- Bahwa Saksi tidak tahu kenapa bisa beda antara pemilik tanah dengan pemilik perumahan;
- Bahwa yang lapor ke Saksi waktu itu Pak Kusmo sendiri waktu itu dia datang kerumah Saksi dan menyampaikan bahwa dilokasinya itu akan dibangun perumahan kalau Pak Ashar tidak izin sama sekali;
- Bahwa Saksi tidak bertanya kepada Pak Ashar waktu bangun perumahan;
- Bahwa selain RW Saksi juga sebagai staf kelurahan sejak terbentuknya Kelurahan Watubangga tahun 2004;
- Bahwa waktu itu Saksi masih ketua RT, Saksi menjadi ketua RT sejak sebelum mekar Watubangga, saat Kelurahan Watubangga Saksi masih Ketua RT, Saksi menjadi Ketua RT sampai tahun 2007 kemudian nanti tahun 2018 baru menjadi Ketua RW;
- Bahwa tugas Saksi bagian administrasi, menulis surat-surat kalau ada surat yang masuk;
- Bahwa kebanyakan tentang surat-surat tanah;
- Bahwa terkait dengan surat-surat tanah, dalam perkara ini penggugat melampirkan Surat pernyataan penguasaan fisik tanah (bukti P-10), diperlihatkan kepada Saksi bukti P-10, dan Saksi masih ingat tanda tangan Pak Lurah Pak Arif Tekaka, setelah melihat tanda tangan pada surat tersebut bukan seperti ini tanda tangan Pak Lurah Arif Tekaka;
- Bahwa kode surat di Kelurahan Watubangga bukan seperti ini, bukan kode KLW tetapi KWT;
- Bahwa setelah pemekaran Kelurahan Watubangga, administratif pemerintahan Saksi mulai Gedung Tipikor sampai Kantor Camat Baruga itu batas wilayah RW 02 RT 02 yang sebelumnya RW 01 RT 01;
- Bahwa setahu Saksi hanya perumahan itu;
- Bahwa kalau didalam lokasi itu ada gereja;
- Bahwa ditahun 2006 itu belum menggunakan surat penguasaan fisik tetapi masih surat kepemilikan tanah, itu sampai tahun 2009/2010;



- Bahwa tugas RT bisa mengenai masalah tanah, masalah penduduk;
- Bahwa yang Saksi tahu hanya sebatas melapor, yang melapor Pak Kusmo Ali, hanya melaporkan sebatas akan bangun perumahan yang namanya itu Perumahan Taman Juanda;
- Bahwa yang melakukan pembangunan perumahan adalah Pak Ashar;
- Bahwa Saksi tidak tahu tanahnya Halle Powatu;
- Bahwa Saksi tidak tahu tanahnya Petrus Sambira;
- Bahwa Saksi tahu sekarang ada BTN hanya Saksi tidak tahu tahun berapa persisnya dibangun itu BTN;
- Bahwa Saksi pernah melihat isinya;
- Bahwa terkait asal usul tanah dalam sertifikat Saksi tidak baca;
- Bahwa yang Saksi kenal Hadia dengan Lawembe, Hasarudin Saksi tidak kenal;
- Bahwa Saksi kenal Hadia dengan Lawembe karena mereka asli orang Watubangga tetapi mereka tidak berdiam di RW Saksi (RW 02);
- Bahwa setahu Saksi Lawembe tidak punya tanah disekitar situ, dia punya tanah berbatasan dengan perumahan pendeta didekat Rumah Sakit Dewi Sartika, yang sekarang sudah dimiliki oleh Dewi Sartika;
- Bahwa kalau Hadia sama sekali tidak punya tanah disitu, dia punya tanah di Alo Jaya;
- Bahwa Saksi kenal Hadia sejak kecil;

3. Saksi ENGGOMO BAHTIAR

- Bahwa Saksi tahu dimana letak tanah yang disengketakan tersebut;
- Bahwa tanah sengketa tersebut terletak di Seputaran Lapangan Golf di Kelurahan Watubangga Kecamatan Baruga Kota Kendari;
 - Bahwa Saksi tidak tahu luas tanah yang disengketakan tersebut;
 - Bahwa Saksi tidak tahu batas-batas tanah yang disengketakan;
 - Bahwa Saksi kelokasi sengketa hanya lewat;
 - Bahwa Saksi kenal dengan Hadia;
 - Bahwa Hadia sudah meninggal dunia;
 - Bahwa Hadia memiliki dua orang anak;
 - Bahwa Hadia saudara kandung Saksi, dia kakak sulung dari lima bersaudara;
 - Bahwa Saksi tidak tahu kalau Hadia pernah punya tanah;

Halaman 41 dari 124 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Kdi



- Bahwa Hadia tinggal di Watubangga sejak dia menikah sebelumnya tinggal di Alo Jaya;
- Bahwa didalam objek sengketa tidak ada tanahnya Hadia, kalau di Alo Jaya memang tempat tinggal kami, disitu ada tanahnya Hadia dari orang tua;
- Bahwa jangankan Hadia, Bapak Saksi saja tidak memiliki tanah diseputaran Sanggoleo;
- Bahwa nama Bapak Saksi Pak Taroa;
- Bahwa hanya dengar nama saja, setahu Saksi, Wetama itu orang tua yang tinggal di Lorong Simbo;
- Bahwa dengan Wetama, Saksi masih ada hubungan keluarga;
- Bahwa benar Hadia tidak memiliki sama sekali tanah di Sanggoleo;
- Bahwa Saksi tinggal di Uluwanggu didaerah SMA 5 Kendari;
- Bahwa jarak rumah Saksi dengan Sanggoleo sekitar 2 (dua) KM;
- Bahwa nama istrinya Hadia yakni Deo;
- Bahwa yang punya tanah di Alo Jaya itu Hadia sendiri;
- Bahwa istrinya Hadia itu cucunya Haji Soba;
- Baha Saksi tidak tahu kalau Haji Soba punya tanah disekitar lapangan golf;

4. Saksi **YAN P. HUTABARAT**

- Bahwa Saksi tahu yang dipersengketakan antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah masalah tanah;
- Bahwa tanah sengketa tersebut terletak di Kelurahan Watubangga Kecamatan Baruga Kota Kendari, dahulu Kelurahan Lepo-Lepo Kecamatan Mandonga;
- Bahwa Saksi pernah ke tanah sengketa;
- Bahwa luas tanah tersebut hampir sepuluh hektar;
- Bahwa Saksi tahu batas-batasnya yakni :
 - Sebelah utara berbatas dengan tanah milik Kardi Ali;
 - Sebelah selatan berbatas dengan Jalan Sanggoleo;
 - Sebelah Timur berbatas dengan Lorong Kapucino;
 - Sebelah barat berbatas dengan lapangan golf;
- Bahwa dulu tanah itu hutan tetapi sekarang sudah ada perumahan BTN;
- Bahwa Saksi tidak tahu perusahaan apa yang kelola Perumahan BTN tersebut;

Halaman 42 dari 124 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Kdi



- Bahwa didalam lokasi itu selain ada BTN juga ada gereja HKBP;
- Bahwa setahu Saksi tanah itu milik Pak Kusno Ali;
- Bahwa Gereja dapat dari Pak Kusmo, Kusmo dapat dari Bapaknya yakni Kusno Ali;
- Bahwa sekarang tanah itu sudah diwariskan kepada Pak Kusmo Ali seluas hampir sepuluh hektar tersebut;
- Bahwa waktu tahun 1979, Saksi sebagai Karyawan di CV Setia Budi, pimpinan Saksi, Pak Kusno, waktu itu Saksi pernah dibawa Pak Kusno ke lokasi karena saat itu kami mau membuat pembibitan, waktu itu Pak Kusno tunjukan sama Saksi HGU sebanyak 5 HGU kemudian tahun 1992 Pak Kusno pindah kerja ke Palembang, tetapi Saksi tetap tinggal di Kendari, CV Setia Budi itu bergerak dibidang perumahan transmigrasi, lalu pada tahun 2007 Pak Kusno datang lagi ke Kendari, dia ketemu Saksi dirumah Saksi lalu Saksi tanya ada urusan apa, Pak Kusno bilang mau ambil sertifikat tanah, saat itu Saksi sempat melihat sertifikatnya kemudian Saksi tanya Pak Kusno "Kenapa Cuma ini saja, yang lain mana", Pak Kusno bilang ke Saksi aya kalau yang 10,5 hektar sudah diganti rugi sama Pemprov;
- Bahwa Saksi tidak tahu tahun berapa ganti rugi, proses transaksinya juga Saksi tidak tahu;
- Bahwa yang diganti rugi Pemprov itu 10,5 hektar sementara Pak Kusno punya 5 HGU dengan luas total 25 hektar;
- Bahwa yang diganti rugi Pemprov tidak termasuk tanah yang disengketakan;
- Bahwa pada tahun 2017, Pak Kusmo datang kerumah Saksi dengan membawa sertifikat tanah ini kemudian Pak Kusmo menyampaikan ke Saksi bahwa tanah yang dilapangan golf itu mau dia jual dan menyuruh Saksi untuk mencari pengembang tetapi Saksi tidak mempunya kenalan pengembang kemudian Saksi kenalkan dengan Ruben Silaban, setelah itu Saksi tidak tahu lagi hasil pertemuannya dengan Pak Ruben jadi Perumahan BTN itu dapat tanah membangun disitu karena beli dari Pak Kusmo;
- Bahwa Saksi tidak ingat lagi tahunnya Perumahan BTN membeli tanah dari Pak Kusmo;
- Bahwa tanah yang disengketakan tersebut bukan bagian dari tanah yang dibebaskan oleh Pemprov;

Halaman 43 dari 124 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Kdi



- Bahwa tahun 1979 belum ada lapangan golf biar rumah-rumah belum ada;
- Bahwa 5 (lima) HGU tersebut atas nama Kusno Ali;
- Bahwa Saksi tidak tahu didalam sertifikat apakah hanya atas nama Kusmo Ali atau ada atas nama anak-anak Kusmo yang lain;
- Bahwa terkait dengan surat-surat jual beli HKBP dengan Pak Kusmo, Saksi tidak tahu;
- Bahwa Saksi tidak tahu dari mana Kusno dapatkan tanah 5 (lima) HGU tersebut;

5. Saksi RUBEN HASIROLAN SILABAN

- Bahwa Saksi tahu yang dipersengketakan antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah masalah tanah;
- Bahwa tanah sengketa tersebut terletak di Kelurahan Watubangga Kecamatan Baruga Kota Kendari, dahulu Kelurahan Lepo-Lepo Kecamatan Mandonga;
- Bahwa tanah yang disengketakan tersebut sebagian ada tanah kosong, sebagian perumahan BTN dan sebagian ada rumah warga;
- Bahwa tanah yang disengketakan tersebut luasnya hampir sepuluh hektar;
- Bahwa Saksi tahu batas-batasnya yakni :
 - Sebelah utara berbatas dengan tanah milik Kardi Ali;
 - Sebelah selatan berbatas dengan jalan Sanggoleo;
 - Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Kapucino;
 - Sebelah barat berbatas dengan lapangan golf;
- Bahwa Saksi pernah datang ke objek sengketa;
- Bahwa kalau perumahan yang sebelah utara itu adalah perumahannya Pak Ashar;
- Bahwa Pak Ashar kuasai Objek sengketa hanya sebagian;
- Bahwa yang dikuasai Pak Ashar luasnya 22.720 M²;
- Bahwa nama perumahannya Taman Juanda Residence;
- Bahwa Pak Ashar dapat tanah seluas 22.720 M² dengan cara membeli dari Pak Kusmo;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa harganya yang dia beli;
- Bahwa Saksi tidak melihat transaksinya tetapi Saksi tahu tanah itu dia beli karena Saksi membantu proses pemecahan sertifikatnya, pada tahun 2017 Pak Kusmo Ali datang ke Kendari, dia ketemu dengan Keluarga Saksi yakni Pak Yan P. Hutabarat kemudian Pak

Halaman 44 dari 124 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Kdi



Kusmo menemui Saksi meminta untuk dicarikan pengembang lalu Saksi ketemudian Pak Kusmo Ali dengan Pak Ashar kemudian mereka melakukan transaksi jual beli di Notaris namun Saksi tidak ikut ke Notaris;

- Bahwa setelah transaksi di Notaris, karena tanah itu akan turun waris terlebih dahulu, Pak Kusmo meninggalkan dokumen di Notaris karena Pak Kusmo kembali ke Jakarta sehingga dia tidak bisa sewaktu-waktu datang untuk mengurus dokumen maka Saksi dipercayakan untuk mengurus pemecahan sertifikatnya jadi apa-apa yang dibutuhkan notaris sehubungan dengan pemecahan sertifikat nanti notaris telpon Saksi;
- Bahwa setelah Saksi ke lokasi ternyata didalam ada rumah Pak Lurah termasuk orang tuanya dan saudara-saudaranya;
- Bahwa Saksi tidak tahu Pak Lurah dapat dari mana;
- Bahwa rumah Pak Lurah masuk dalam objek sengketa;
- Bahwa sejak Saksi ketemu Pak Kusmo tahun 2017, rumah-rumah itu sudah ada dilokasi itu;
- Bahwa Pak Kusmo Ali dapat tanah dari orang tuanya berdasarkan sertifikat;
- Bahwa Saksi tidak tahu orang tua Pak Kusmo dapat tanah dari mana;
- Bahwa Saksi baca sertifikatnya tetapi Saksi tidak baca secara keseluruhan;
- Bahwa waktu turun waris Pak Kusno sudah meninggal dunia;
- Bahwa Pak Kusmo ada 5 orang bersaudara yakni Pak Kusmo, Kasman Ali, Kardi Ali, Suryati Ali;
- Bahwa Saksi pernah bertemu dengan Saksi Petrus Sambira;
- Bahwa Saksi bertemu Saksi Petrus Sambira dalam hal pengurusan sertifikat karena tanah perumahannya Saksi Petrus Sambira masuk dalam sertifikat Pak Kusmo, ketika di BPN dilakukan plotting ulang ternyata didalam sertifikat ada perumahan, saat itu Saksi tanya Pak Kusmo apakah dia jual tanah kepada Pak Petrus tersebut, saat itu Pak Kusmo menyatakan bahwa dia tidak menjual tanah kepada Saksi Petrus, dia hanya datang meminta ganti rugi kepada Saksi Petrus, sebelum Saya bertemu Pak Kusmo, Pak Kusmo sudah pernah ketemu dengan Saksi Petrus Sambira. BPN waktu itu menyampaikan bahwa kalau memang Saksi Petrus

Halaman 45 dari 124 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Kdi



Sambira menguasai lahan itu tanpa izin maka sebaiknya digugat dulu atau kalau mau kuasa dulu lahan yang kosong maka minta ke Saksi Petrus untuk tanda tangan batas maka itulah kemudian Saksi bertemu Saksi Petrus;

- Bahwa batas yang dimaksud dengan Pak Petrus, batas sebelah selatan;
- Bahwa Saksi pernah tanya ke Pak Petrus, kebetulan Saksi satu gereja dan Pak Petrus mengatakan bahwa dia punya sertifikat, dia beli dari seorang pendeta;
- Bahwa pengalihan dari Pak Kusmo ke Pak Petrus tidak ada;
- Bahwa menurut ceritanya Pak Petrus bahwa Pak Kusmo pernah datang ke Pak Petrus, menurut Pak Kusmo juga bahwa dia pernah datang ke Pak Petrus, Pak Kusmo menyampaikan ke Pak Petrus bahwa perumahan Pak Petrus masuk dalam sertifikat Pak Kusmo, dan saat itu Pak Petrus menyampaikan bahwa dia tidak tahu dan tidak ada urusan dengan Pak Kusmo karena dia beli tanah itu dari Pendeta Halle Powatu;
- Bahwa belum pernah ada gugatan ke Halle Powatu;
- Bahwa Saksi menjadi Anggota Gepsultra sejak tahun 2015 dan berhenti sudah sekitar dua tahun ini;
- Bahwa Saksi kenal dengan Pendeta Marten Sambira;
- Bahwa kalau bertemu hampir tiap bulan karena Saksi pengurus Saksi sebagai bendahara;
- Bahwa kalau secara khusus Saksi tidak pernah bertemu masalah tanah, kalau diforum pernah dibahas masalah objek sengketa tanah dilapangan golf, waktu itu belum jadi sengketa jadi pada forum itu Saksi bilang kalau tanah yang disamping lapang golf berbatasan dengan tanah Petrus Sambira sudah ada sertifikatnya, lalu biro hukum Gepsultra pernah datang ke Saksi sekitar tahun 2017 menyatakan bahwa itu tanah Gepsultra berdasarkan AJB lalu Saksi ditunjukkan foto copy AJB, kemudian Biro hukum menyampaikan ke Saksi agar dilakukan mediasi dengan Pak Kusmo lalu Saksi sampaikan bahwa kalau mau mediasi tunggu nanti Pak Kusmo datang ke Kendari Saksi akan pertemuan;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:



1. Foto copy Buku Tanah SHM Nomor 00137/Watubangga/2007 Atas nama Kasman Ali, Kusmo Ali, Kardi Ali, Suryati Ali, Angelisa Kristiani, Juwita Intan dan Kevin Cristoper, diberi tanda T.T.I 1;
2. Foto copy Buku Tanah SHM Nomor 04725/Watubangga/2022 Atas nama Kasman Ali, Kusmo Ali, Kardi Ali, Suryati Ali, Angelisa Kristiani, Juwita Intan dan Kevin Cristoper, diberi tanda T.T.I 2;
3. Foto copy Buku Tanah SHM Nomor 04726/Watubangga/2022 Atas nama Kasman Ali, Kusmo Ali, Kardi Ali, Suryati Ali, Angelisa Kristiani, Juwita Intan dan Kevin Cristoper, diberi tanda T.T.I 3;
4. Foto copy Buku Tanah SHM Nomor 04727/Watubangga/2022 Atas nama Kasman Ali, Kusmo Ali, Kardi Ali, Suryati Ali, Angelisa Kristiani, Juwita Intan dan Kevin Cristoper, diberi tanda T.T.I 4;
Menimbang, bahwa Turut Tergugat I tidak mengajukan saksi;
Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 11 September 2024 sebagaimana tersebut dalam berita acara;
Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat I, II, III, IV, V, VII dan Turut Tergugat I telah mengajukan kesimpulannya;
Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;
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;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, II, III, IV, V, VII, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagaimana tercantum dalam pertimbangan-pertimbangan berikut ini:

1. Gugatan Kurang Pihak:

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Tergugat I, II, III, IV, V, VII, dalam mengajukan eksepsi ini, sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat dalam gugatannya tidak mendudukan/menarik Pemilik tanah sebagai pihak dalam perkara a quo baik sebagai Tergugat ataupun sebagai Turut Tergugat. Dalam hal ini bahwa Pihak yang dimaksud adalah seperti yang didalilkan oleh Penggugat dalam posita 2 (dua) gugatannya yaitu 2.1.,2.2.,2.3., karena Penggugat mendalilkan telah membeli tanah dari Lawembe, Hadia dan Hasarudin;

Halaman 47 dari 124 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Kdi



- Bahwa Penggugat dalam gugatannya tidak mendudukan/menarik para Pemegang Pecahan sertifikat hak milik nomor 04726 tahun 2022 yaitu sebanyak 100 sertifikat hak milik sebagai pihak dalam perkara a quo baik sebagai Tergugat ataupun sebagai Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa Penggugat yang pada pokoknya membantah bantahan eksepsi, sebagai berikut:

- Bahwa secara fakta hukum, Penggugat tidak menarik Pemilik tanah awal merupakan hak dari Penggugat untuk menarik dan memasukkan pihak dalam perkara, karena senyatanya sejak dibeli tahun 1988 tidak ada pihak yang keberatan atas pembelian tanah tersebut. Dan juga pihak yang merugikan hak hukum Penggugat BUKANLAH pemilik tanah awal atas nama Lawembe, Hadia, dan Hasarudin, melainkan Para Tergugat dalam perkara a quo karena menguasai dan mengklaim tanah milik Penggugat tanpa izin dan sepengetahuan dari Penggugat, sehingga Penggugat terhalang untuk menggunakan tanah miliknya;

- Bahwa kemudian pihak Tergugat I, II, III, IV, V, dan VII mendalilkan di pecahan Sertifikat Hak Milik Nomor 04726 Tahun 2022, yang telah dipecahkan oleh Turut Tergugat I (BPN Kota Kendari) sebanyak 100 Sertifikat harus dimasukkan adalah dalil yang keliru, karena secara fakta hukum pecahan 100 SHM tersebut masih atas nama Tergugat I, II, III, IV, V, VI, dan VII. Hal tersebut akan kami buktikan di Pengadilan nantinya;

Menimbang, bahwa eksepsi gugatan Penggugat kurang pihak atau yang biasa disebut *exceptio plurium litis consortium* masuk dalam eksepsi prosesual diluar eksepsi kompetensi. Eksepsi gugatan Penggugat kurang pihak atau yang biasa disebut *exceptio plurium litis consortium* merupakan bagian dari eksepsi *error in persona*;

Menimbang, bahwa yang dimaksud eksepsi gugatan Penggugat kurang pihak atau *exceptio plurium litis consortium* adalah masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai penggugat atau tergugat;

Menimbang, bahwa dalam setiap perkara perdata gugatan yang berada dalam pemeriksaan pengadilan, sekurang-kurangnya terdapat 2 (dua) pihak yang berhadapan satu sama lain, yaitu:

1. Pihak penggugat yang mengajukan gugatan

Bahwa yang dimaksud dengan penggugat adalah pihak yang memulai membuat perkara dengan mengajukan gugatan karena merasa hak perdata dirugikan;

2. Pihak tergugat yang digugat



Bahwa yang dimaksud dengan tergugat adalah pihak yang ditarik dimuka pengadilan karena dirasa oleh penggugat sebagai yang merugikan hak perdatanya;

Menimbang, bahwa selain daripada pihak penggugat dan tergugat, dalam praktek beracara sering ada pihak yang disebut turut tergugat, perkataan turut tergugat lazimnya dipergunakan terhadap pihak yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu;

Menimbang, bahwa terhadap tidak digugatnya Lawembe, Hadia dan Hasarudin serta orang lain sebagai pemilik hak dari pecahan sertifikat hak milik nomor 04726 tahun 2022, maka majelis hakim berpendapat bahwa yang menjadi pokok persengketaan adalah mengenai kepemilikan objek perkara dan bukanlah persengketaan terhadap Lawembe, Hadia dan Hasarudin serta orang lain sebagai pemilik hak dari pecahan sertifikat hak milik nomor 04726 tahun 2022, dalam hal ini sudah digugat Perumahan Juanda Residence sebagai salah satu tergugat. Serta dirasakan oleh Penggugat bahwa Lawembe, Hadia dan Hasarudin serta orang lain sebagai pemilik hak dari pecahan sertifikat hak milik nomor 04726 tahun 2022 tidak merugikan hak keperdataannya, hal ini sejalan dengan Yurisprudensi MA.RI. Nomor : 1072 K/Sip/1982, tanggal 1 Agustus 1983, yang pada pokoknya menjelaskan bahwa "Gugatan cukup ditujukan kepada yang secara nyata *"felteljik"* menguasai barang-barang sengketa", dan dalam hal ini yang menguasai atau menempati dan mengelola objek sengketa adalah para Tergugat. Bahwa pada prinsipnya kewenangan setiap orang atau badan hukum sebagai subjek hukum berhak mengajukan gugatan ke Pengadilan bilamana yang bersangkutan merasa haknya dilanggar atau kepentingannya dirugikan oleh pihak / orang lain, dengan demikian asas *ini memberikan kewenangan sepenuhnya kepada Penggugat untuk menentukan siapa-siapa saja yang ditarik sebagai Tergugat atau Turut Tergugat di dalam gugatannya*. Hal ini seperti ditegaskan dalam Yurisprudensi MA. RI. No. 305 K/Sip/1971, tanggal 16 Juni 1971, Jo. No. 366 K/Sip/1973, tanggal 10 Desember 1973, Jo. No. 516 K/Sip/1973, tanggal 25 September 1975, yang menyatakan bahwa "*Penggugat berhak untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugat yang dianggapnya telah melanggar haknya atau merugikan kepentingannya*";

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, Majelis berpendapat eksepsi Tergugat I, II, III, IV, V, VII mengenai "gugatan kurang pihak", terhadap eksepsi ini dinyatakan tidak terbukti dan harus ditolak;



2. Pengadilan Negeri Kendari tidak berwenang mengadili Perkara a quo;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kewenangan absolut dari Tergugat I, II, III, IV, V, VII, telah dipertimbangkan dan diputus oleh Majelis Hakim, dengan Putusan Sela tertanggal 21 Agustus 2024 yang amarnya sebagai berikut:

1. Menolak Eksepsi Tergugat I, II, III, IV, V, dan VII;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Kendari berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan kepada pihak Penggugat dan pihak Tergugat I, II, III, IV, V, dan VII untuk melanjutkan persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, Majelis berpendapat eksepsi Tergugat I, II, III, IV, V, VII mengenai "Pengadilan Negeri Kendari Tidak Berwenang Mengadili Gugatan Penggugat", terhadap eksepsi ini dinyatakan tidak terbukti dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat I, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagaimana tercantum dalam pertimbangan-pertimbangan berikut ini:

1. Eksepsi tidak mempunyai legal standing dalam melakukan gugatan (Disqualificatioire Exceptie);

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Turut Tergugat I, dalam mengajukan eksepsi ini, sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat tidak mempunyai kualitas sebagai Persona Standi In Justicio untuk menggugat karena Penggugat sama sekali tidak memiliki sertipikat sebagai tanda bukti yang kuat dan otentik atas suatu kepemilikan bidang tanah, sebagaimana Penggugat dalam melampirkan bukti awal terlihat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 593/416/IX/1988 yang diperoleh dari Ely Yanti R, sementara di dalam Gugatan Penggugat pada Angka 2 mengenai perolehan dan dasar kepemilikan Penggugat sama sekali tidak ada perolehan dari Ely Yanti R sehingga dapat dikategorikan bahwa Penggugat sama sekali tidak memiliki hak di atas objek perkara;

Menimbang, bahwa Penggugat yang pada pokoknya membantah bantahan eksepsi, sebagai berikut:

- Bahwa secara hukum Penggugat memperoleh tanah tersebut dengan cara membeli dari pemilik tanah awal berdasarkan Akte Jual Beli Nomor : 593/414/IX/1988, tanggal 8 September 1988, Akte Jual Beli Nomor : 593/415/IX/1988, tanggal 8-9-1988, Akte Jual Beli Nomor : 593/416/IX/1988,



tanggal 8 September 1988, yang dibuat dihadapan PPAT Camat Mandonga ABDUL SAMAD, BA, yang mana dasar kepemilikan pemilik tanah awal adalah berupa Surat Keterangan Tanah yang ditanda tangani oleh Kepala Desa Lepo-Lepo dan Camat Mandonga, oleh karena Penggugat memiliki bukti yang otentik sebagai pemilik tanah objek sengketa, maka Penggugat mempunyai legal standing untuk mengajukan Gugatan dalam perkara a quo, karena tanah milik Penggugat dikuasai oleh Para Tergugat dan disertifikatkan oleh Turut Tergugat I tanpa seizin dan sepengetahuan dari Penggugat, padahal Penggugat sejak lama menguasai tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa dalam gugatan perdata yang berbentuk *contentiosa*, terlibat dua pihak dimana salah satu pihak berkedudukan sebagai penggugat, sedangkan yang satu lagi berkedudukan sebagai tergugat. Dengan itu orang yang bertindak sebagai penggugat harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat didalam hukum. Keliru dan salah bertindak sebagai penggugat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil;

Menimbang, bahwa cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan yang bertindak sebagai penggugat maupun yang ditarik sebagai tergugat, diskualifikasi mengandung *error in persona*;

Menimbang, bahwa apabila yang bertindak sebagai penggugat adalah orang yang tidak memenuhi syarat (diskualifikasi) yaitu:

1. Tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan;
2. Tidak cakap melakukan tindakan hukum;

maka terhadap Penggugat tersebut terjadi *diskualifikasi in person*;

Menimbang, bahwa *error in persona* yang timbul atas kesalahan dan kekeliruan yang disebut di atas diklasifikasikan sebagai *diskualifikasi in person*;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi point ini lebih tepat dikatakan eksepsi *diskualifikasi in person*;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat M. Yahya Harahap dalam bukunya "Hukum Acara Perdata", Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2015, membagi materi eksepsi menjadi 3 (tiga) bagian sebagai berikut

1. Eksepsi prosesual (*Processuele Exeptie*);
 - a. Eksepsi tidak berwenang mengadili;
2. Eksepsi prosesual di luar eksepsi kompetensi;
 - a. Eksepsi surat kuasa tidak sah;
 - b. Eksepsi Error In Persona;



- c. Eksepsi Res Judicata atau Ne Bis In Idem;
 - d. Eksepsi Obscur Libel;
3. Eksepsi hukum materiiil;
- a. Eksepsi dilatoria;
 - b. Eksepsi peremptoria;

Bahwa materi eksepsi diajukan oleh Turut Tergugat I adalah Penggugat tidak memiliki sertifikat sebagai bukti kepemilikan tanah, bukanlah termasuk Eksepsi prosesual (Processuele Exeptione), Eksepsi prosesual di luar eksepsi kompetensi maupun Eksepsi hukum materiiil, rupanya alasan yang diajukan Turut Tergugat I sudah memasuki ranah pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, Majelis berpendapat eksepsi Turut Tergugat I, mengenai "Pengadilan Negeri Kendari Tidak Berwenang Mengadili Gugatan Penggugat", terhadap eksepsi ini dinyatakan tidak terbukti dan harus ditolak;

2. Gugatan Kurang Pihak (Exceptio Plurium Litis Consortium);

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Turut Tergugat I, dalam mengajukan eksepsi ini, sebagai berikut:

- Bahwa setelah membaca dengan detail gugatan penggugat, diketahui Gugatan Penggugat Kurang Pihak dikarenakan bahwa objek yang masuk dalam Gugatan Penggugat adalah berupa Perumahan BTN yang sampai saat ini telah dikuasai oleh berbagai pihak yang membeli BTN tersebut hal ini dapat dilihat dari Sertipikat yang digugat tersebut telah dilakukan banyak Pemecahan dan saat ini Perumahan tersebut telah ditempati oleh pembeli dari BTN/Perumahan tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat yang pada pokoknya membantah bantahan eksepsi, sebagai berikut:

- Bahwa secara fakta hukum, pecahan Sertifikat Hak Milik Nomor 04726 Tahun 2022, yang telah dipecahkan oleh Turut Tergugat I (BPN Kota Kendari) sebanyak 100 Sertifikat dan telah dikuasai oleh berbagai pihak adalah dalil yang keliru, karena secara fakta hukum pecahan 100 SHM tersebut masih atas nama Tergugat I, II, III, IV, V, VI, dan VII serta tidak benar telah dialihkan kepada orang lain. Hal tersebut akan kami buktikan di Pengadilan nantinya;

Menimbang, bahwa eksepsi gugatan Penggugat kurang pihak atau yang biasa disebut *exceptio plurium litis consortium* masuk dalam eksepsi prosesual diluar eksepsi kompetensi. Eksepsi gugatan Penggugat kurang



pihak atau yang biasa disebut *exeptio plurium litis consortium* merupakan bagian dari eksepsi *error in persona*;

Menimbang, bahwa yang dimaksud eksepsi gugatan Penggugat kurang pihak atau *exeptio plurium litis consortium* adalah masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai penggugat atau tergugat;

Menimbang, bahwa dalam setiap perkara perdata gugatan yang berada dalam pemeriksaan pengadilan, sekurang-kurangnya terdapat 2 (dua) pihak yang berhadapan satu sama lain, yaitu:

1. Pihak penggugat yang mengajukan gugatan

Bahwa yang dimaksud dengan penggugat adalah pihak yang memulai membuat perkara dengan mengajukan gugatan karena merasa hak perdata dirugikan;

2. Pihak tergugat yang digugat

Bahwa yang dimaksud dengan tergugat adalah pihak yang ditarik dimuka pengadilan karena dirasa oleh penggugat sebagai yang merugikan hak perdatanya;

Menimbang, bahwa selain daripada pihak penggugat dan tergugat, dalam praktek beracara sering ada pihak yang disebut turut tergugat, perkataan turut tergugat lazimnya dipergunakan terhadap pihak yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu;

Menimbang, bahwa terhadap tidak digugatnya pembeli dari BTN/Perumahan, maka majelis hakim berpendapat bahwa yang menjadi pokok persengketaan adalah mengenai kepemilikan objek perkara dan bukanlah persengketaan terhadap pembeli dari BTN/Perumahan dan dalam hal ini sudah digugat Perumahan Juanda Residence sebagai salah satu tergugat. Serta dirasakan oleh Penggugat bahwa pembeli dari BTN/Perumahan tidak merugikan hak keperdataannya, hal ini sejalan dengan Yurisprudensi MA.RI. Nomor : 1072 K/Sip/1982, tanggal 1 Agustus 1983, yang pada pokoknya menjelaskan bahwa "Gugatan cukup ditujukan kepada yang secara nyata *"feltelijk"* menguasai barang-barang sengketa", dan dalam hal ini yang menguasai atau menempati dan mengelola objek sengketa adalah para Tergugat. Bahwa pada prinsipnya kewenangan setiap orang atau badan hukum sebagai subjek hukum berhak mengajukan gugatan ke Pengadilan bilamana yang bersangkutan merasa haknya dilanggar atau kepentingannya dirugikan oleh pihak / orang lain, dengan demikian *asas ini memberikan kewenangan sepenuhnya kepada Penggugat untuk menentukan siapa-siapa saja yang ditarik sebagai Tergugat atau Turut Tergugat di dalam gugatannya*. Hal ini



seperti ditegaskan dalam Yurisprudensi MA. RI. No. 305 K/Sip/1971, tanggal 16 Juni 1971, Jo. No. 366 K/Sip/1973, tanggal 10 Desember 1973, Jo. No. 516 K/Sip/1973, tanggal 25 September 1975, yang menyatakan bahwa “Penggugat berhak untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugat yang dianggapnya telah melanggar haknya atau merugikan kepentingannya”;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, Majelis berpendapat eksepsi Turut Tergugat I, mengenai “Gugatan Kurang Pihak (Exceptio Plurium Litis Consortium)”, terhadap eksepsi ini dinyatakan tidak terbukti dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya seluruh eksepsi dari Tergugat I, II, III, IV, V, VII, serta Turut Tergugat I, haruslah dinyatakan Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya, selanjutnya Majelis hakim akan mempertimbangkan pokok perkara ini;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah yang terletak di Jl. Lapangan Golf, Kel. Watubangga, Kec. Baruga, Kota Kendari (dahulu terletak di Kel./Desa Lepo-Lepo, Kec. Mandonga, Kotamadya Kendari) seluas 9,8 Ha atau 98.625 M²;
2. Bahwa Penggugat yang diwakili oleh Pdt. A.A. Rere memperoleh bidang – bidang tanah tersebut dengan cara membeli dari pemilik awal (masyarakat setempat) yang dasar kepemilikannya berupa Surat Keterangan Tanah, melalui Camat Mandonga selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan luas masing – masing sebagai berikut;

2.4. Dibeli dari LAWEMBE, seluas 15.625 M², berdasarkan Akte Jual Beli Nomor : 593/414/IX/1988, tanggal 8 September 1988, dengan batas – batas sebagai berikut :

Utara : berbatas dengan tanah Hadia

Timur : berbatas dengan tanah milik Ely Yanti. R.

Selatan : barbatasan dengan tanah Negara

Barat : berbatas dengan Jalan Setapak

2.5. Dibeli dari HADIA, seluas 36.000 M², berdasarkan Akte Jual Beli Nomor : 593/415/IX/1988, tanggal 8-9-1988, dengan batas – batas sebagai berikut:

Utara : berbatas dengan tanah milik SONDAK



Timur : berbatas dengan tanah Negara

Selatan : barbatasan dengan tanah milik Ely Yanti dan Tanah Lawembe

Barat : berbatas dengan Lapangan Golf

2.6. Dibeli dari HASARUDIN, seluas 36.000 M²M², Akte Jual Beli Nomor : 593/416/IX/1988, tanggal 8 September 1988, dengan batas – batas sebagai berikut :

Utara : berbatas dengan tanah Milik SONDAK

Timur : berbatas dengan tanah negara

Selatan : barbatasan dengan tanah Ely Yanti R. dan Tanah Lawembe

Barat : berbatas dengan Lapangan Golf

3. Bahwa kemudian setelah dibeli pada tahun 2006, Penggugat yang diwakili oleh Pdt. ARMYN ADELBERTY RERE membuat Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tanggal 21 Januari 2006 yang telah dilakukan pengesahan dari Kepala Kelurahan Watubangga dengan Nomor : 593/09/LW/2006, tanggal 27 Januari 2006, yang mana total luasan tanah milik Penggugat seluas 98,625 M² (9,8 Hektar), dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : berbatas dengan tanah Milik SONDAK PABUNGA dan

Sdr. WETAMA;

- Timur : berbatas dengan Hadia dan Sdr. Ely Yanti;

- Selatan : barbatasan dengan tanah Halle Powatu (Sekarang berbatasan dengan BTN Pelangi Golf Garden) dan Tanah Lawembe;

- Barat : berbatas dengan Lapangan Golf / Tanah Pemda Kendari;

4. Bahwa pada sekitar Februari 2023, Penggugat kembali mengajukan permohonan penerbitan Sertifikat Hak Milik, namun Turut Tergugat I (Kantor Pertanahan Kota Kendari) tidak juga memproses Sertifikat Hak Milik Penggugat atas tanah miliknya, dengan alasan karena sudah ada terbit sertifikat hak milik diatas tanah milik Penggugat, tanpa terlebih dahulu adanya pemberitahuan, Pembelian Lahan / Pelepasan Hak atau sifatnya Ganti Rugi Lahan kepada Penggugat;



5. Bahwa kemudian Penggugat mengecek SHM tersebut ternyata diketahui bahwa diatas tanah milik Penggugat ternyata ada Sertifikat Hak Milik Nomor : 00137 Atas Nama Pemegang Hak KUSNO ALI, Surat Ukur Nomor : 41/Watubangga/2006, tanggal 12 Desember 2006, Seluas 99.918 M²;

6. Bahwa selanjutnya Penggugat melakukan penelusuran lebih lanjut di Kantor

Pertanahan Kota Kendari (Turut Tergugat I) dan Aplikasi Sentuh Tanahku mengenai SHM yang berada di atas tanah milik Penggugat, sehingga diketahui bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor : 00137 Atas Nama Pemegang Hak KUSNO ALI, Surat Ukur Nomor :41/Watubangga/2006, tanggal 12 Desember 2006, Seluas 99.918 M², telah di pecah menjadi 3 Sertifikat, yakni:

6.1. Sertifikat Hak Milik Nomor : 04725/Watubangga, Surat Ukur tanggal 16-03-2022, Nomor : 05561/Watubangga/2022 dengan Luas 35.240 M² (Tiga Puluh Lima Ribu Dua Ratus Empat Puluh meter persegi), Atas Nama KASMAN ALI, KUSMO ALI, KARDI ALI, SURYATI ALI, ANGELISA KRISTIANI, JUWITA INTAN, KEVIN CHRISTOPHER;

6.2. Sertifikat Hak Milik Nomor : 04726/Watubangga, Surat Ukur tanggal 16 Maret 2022 Nomor : 05562/Watubangga/2022 dengan Luas 10.620 M² (Sepuluh Ribu Enam Ratus Dua Puluh Meter Persegi), Atas Nama KASMAN ALI, KUSMO ALI, KARDI ALI, SURYATI ALI, ANGELISA KRISTIANI, JUWITA INTAN, KEVIN CHRISTOPHER;

6.3. Sertifikat Hak Milik Nomor : 04727/Watubangga, Surat Ukur tanggal 16 Maret 2022 Nomor : 05563/Watubangga/2022 dengan Luas 29.890 M² (Dua Puluh Sembilan Ribu Delapan Ratus Sembilan Puluh Meter Persegi), Atas Nama KASMAN ALI, KUSMO ALI, KARDI ALI, SURYATI ALI, ANGELISA KRISTIANI, JUWITA INTAN, KEVIN CHRISTOPHER;

7. Bahwa diketahui juga Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, dan Tergugat VII mengalihkan sebagian tanah milik Penggugat kepada Tergugat VIII dan kemudian Tergugat VIII membangun BTN diatas tanah milik Penggugat serta memecahkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 04726 Tahun 2022, dengan \pm 100 Sertifikat Hak Milik tanpa sepengetahuan dan izin dari Penggugat;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai kepemilikan sebidang tanah di Jl. Lapangan Golf, Kel. Watubangga, Kec. Baruga, Kota Kendari (dahulu terletak di Kel./Desa Lepo-Lepo, Kec. Mandonga, Kotamadya Kendari) seluas 9,8 Ha atau 98.625 M²;



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

Menimbang, bahwa alat-alat bukti yang dapat diperkenankan di dalam persidangan disebutkan dalam Pasal 284 Rbg yang terdiri dari:

- a. Bukti surat;
- b. Bukti saksi;
- c. Persangkaan;
- d. Pengakuan;
- e. Sumpah;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu petitum gugatan angka 2;

Menimbang, bahwa untuk menentukan “apakah Penggugat adalah pemilik tanah pada perkara aquo” maka harus ditentukan berdasarkan alas hak;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat mendalilkan sebagai pemilik sah atas objek perkara yang terletak di Jl. Lapangan Golf, Kel. Watubangga, Kec. Baruga, Kota Kendari (dahulu terletak di Kel./Desa Lepo-Lepo, Kec. Mandonga, Kotamadya Kendari) seluas 9,8 Ha atau 98.625 M², berdasarkan akte sebagai berikut:

1. Akte Jual Beli Nomor : 593/414/IX/1988, tanggal 8 September 1988;
2. Akte Jual Beli Nomor : 593/415/IX/1988, tanggal 8-9-1988;
3. Akte Jual Beli Nomor : 593/416/IX/1988, tanggal 8 September 1988;

Menimbang, bahwa jawaban Tergugat mendalilkan sebagai pemilik objek perkara berdasarkan sertifikat sebagai berikut:

1. Sertifikat Hak Milik No. 00137, Kelurahan Watubangga Kecamatan Baruga Kota Kendari atas nama Kusno Ali (vide bukti T.I,II,III,IV,V,VII/2);
2. Sertifikat Hak Milik Nomor 04725, Kelurahan Watubangga Kecamatan Baruga Kota Kendari atas nama Kasman Ali, Kusmo Ali, Kardi Ali, Suryati Ali, Angelisa Kristiani, Juwita Intan dan Kevin Cristoper (vide bukti T.I,II,III,IV,V,VII/3);
3. Sertifikat Hak Milik Nomor 04726, Kelurahan Watubangga Kecamatan Baruga Kota Kendari atas nama Kasman Ali, Kusmo Ali, Kardi Ali, Suryati Ali, Angelisa Kristiani, Juwita Intan dan Kevin Cristoper (vide bukti T.I,II,III,IV,V,VII/4);
4. Sertifikat Hak Milik Nomor 04727, Kelurahan Watubangga Kecamatan Baruga Kota Kendari atas nama Kasman Ali, Kusmo Ali, Kardi Ali, Suryati Ali, Angelisa Kristiani, Juwita Intan dan Kevin Cristoper (vide bukti T.I,II,III,IV,V,VII/5);



Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan **alas hak** adalah merupakan alat bukti dasar seseorang dalam membuktikan hubungan antara dirinya dengan hak yang melekat atas tanah. Oleh karenanya sebuah alas hak harus mampu menjabarkan kaitan hukum antara subjek hak (individu atau badan hukum) dengan suatu objek hak (satu atau beberapa bidang tanah) yang ia kuasai. Artinya, dalam sebuah alas hak sudah seharusnya dapat menceritakan secara lugas, jelas dan tegas tentang detail kronologis bagaimana seseorang dapat menguasai suatu bidang tanah sehingga jelas riwayat atas kepemilikan terhadap tanah tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan alas hak sebagai berikut:

1. Akte Jual Beli Nomor : 593/414/IX/1988, tanggal 8 September 1988 antara Lawembe sebagai penjual dengan Pendeta A. A. Rere sebagai pembeli dengan luas tanah 15.625 m² dengan harga Rp1.562.500,00 (satu juta lima ratus enam puluh dua ribu lima ratus rupiah) (vide alat P-5);
2. Akte Jual Beli Nomor : 593/415/IX/1988, tanggal 8 September 1988 antara Hadia sebagai penjual dengan Pendeta A. A. Rere sebagai pembeli dengan luas tanah 36.000 m² dengan harga Rp3.600.000,00 (tiga juta enam ratus ribu rupiah) (vide alat P-6);
3. Akte Jual Beli Nomor : 593/416/IX/1988, tanggal 8 September 1988 antara Ely Yanti R. sebagai penjual dengan Pendeta A. A. Rere sebagai pembeli dengan luas tanah 47.000 m² dengan harga Rp4.700.000,00 (empat juta tujuh ratus ribu rupiah) (vide alat P-7);

Menimbang, bahwa alas hak yang diajukan oleh Penggugat adalah fotocopy dari fotocopy dan tidak pernah diperlihatkan surat aslinya. Bahwa untuk menguatkan keberadaan dari alas hak tersebut, maka Penggugat menghadirkan alat bukti sebagai berikut:

1. Surat Tanda Penerimaan Laporan Polisi, Nomor: STPL/424/X/2023/Resta Kendari, tanggal 27 Oktober 2023, yakni Leonardo K Tonga, S.Th., melaporkan kehilangan Akte Jual Beli Nomor : 593/414/IX/1988, tanggal 8 September 1988, Akte Jual Beli Nomor : 593/415/IX/1988, tanggal 8 September 1988, dan Akte Jual Beli Nomor : 593/416/IX/1988, tanggal 8 September 1988, hilang/tercecer di Kota Kendari dan sudah dilakukan pencarian namun tidak ketemu (vide alat bukti P-8);
2. Surat Keterangan Nomor: B/443/X/YAN.2.4/2023/Sat Reskrim, tanggal 31 Oktober 2023, yakni laporan Pdt. Leonardo K Tonga, S.Th, tentang hilangnya Akte Jual Beli Nomor : 593/414/IX/1988, tanggal 8 September



1988, Akte Jual Beli Nomor : 593/415/IX/1988, tanggal 8 September 1988, dan Akte Jual Beli Nomor : 593/416/IX/1988, tanggal 8 September 1988 (vide alat bukti P-9);

3. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah, tanggal 23 Januari 2006 yang diregister di Kelurahan Watubangga Nomor: 593/09/LW/2006, tanggal 27 Januari 2006, yakni Pdt. Armyn Adelberty Rere menyatakan Gepsultra menguasai sebidang tanah yang terletak di Jalan lapangan golf, Rt.001/Rw.001, Kelurahan Watubangga, Kota Kendari. Yang disaksikan oleh saksi Djabir dan saksi Yahya Sandu (vide alat bukti P-10);

4. Tanda Bukti Kas Nomor: 7/1988, tanggal 25 Agustus 1988, yakni diterima dari Bendahrawan/Pemegang Kas Kantor Sinode Gepsultra di Kendari uang sebesar Rp1.137.500,00 (satu juta seratus tiga puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) untuk biaya pengurusan surat-surat tanah di kelurahan dan kecamatan (vide alat bukti P-12);

5. Tanda Bukti Kas Nomor: 8/1988, tanggal 30 Agustus 1988, yakni diterima dari Bendahrawan/Pemegang Kas Kantor Sinode Gepsultra di Kendari uang sebesar Rp9.862.500,00 (sembilan juta delapan ratus enam puluh dua ribu lima ratus rupiah) untuk pembayaran harga ganti rugi tanah 98.625 m² di Desa Lepo-lepo Kecamatan Mandonga (vide alat bukti P-13);

6. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan dan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Tahun 2019 atas nama wajib pajak GEPSULTRA, (vide alat bukti P-15);

7. Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Tahun 2021 atas nama wajib pajak GEPSULTRA (vide alat bukti P-16);

8. Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Tahun 2022 atas nama wajib pajak GEPSULTRA (vide alat bukti P-17);

9. Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Tahun 2023 atas nama wajib pajak GEPSULTRA (vide alat bukti P-18);

10. Bahwa berdasarkan Keterangan saksi Yahya Sonau menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saat itu Saksi mengeluarkan uang sebanyak sembilan juta delapan ratus sekian;
- Bahwa Saksi cuma mengeluarkan uang, juru bayar bukan Saksi, atasan Saksi bendahara, tugas Saksi kalau ada pengeluaran uang, Saksi amprah lalu disetujui oleh Bendahara dan Ketua, kalau sudah disetujui dan ditandatangani baru dikeluarkan uang di Bank;



11. Bahwa berdasarkan Keterangan saksi Hj. Hasria menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa diperlihatkan kepada Saksi bukti P-5, P-6, P-7, surat tersebut pernah Saksi lihat karena pada waktu mau ke Kelurahan Lepo-Lepo waktu itu pak Lurahnya masih Pak Mandari dan Camat Pak Abdul Samad, mereka singgah makan siang dirumah Saksi baru pergi ke Kelurahan, Irsun dan Pak Berty yang bantu mengukur waktu itu;

12. Bahwa berdasarkan Keterangan saksi Lamue menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi pernah lihat akta jual beli Sinode, Saksi dibawa oleh Pak Wetama dan Pak Berty Rigai di Kelurahan, surat itu dibikin di Kelurahan;
- Bahwa diperlihatkan bukti P-5, P-6, P7, dan Saksi pernah melihat surat tersebut;

Menimbang, bahwa Surat Tanda Penerimaan Laporan Polisi, Nomor: STPL/424/X/2023/Resta Kendari, tanggal 27 Oktober 2023 (vide alat bukti P-8) dan Surat Keterangan Nomor: B/443/X/YAN.2.4/2023/Sat Reskrim, tanggal 31 Oktober 2023 (vide alat bukti P-9), maka Majelis Hakim berpendapat surat tersebut hanyalah laporan kehilangan dan bukanlah bukti kepemilikan sebagaimana dikehendaki pada Pasal 24 ayat 1 dan ayat 2 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai berikut:

Pasal 24 Ayat (1)

Bukti kepemilikan itu pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA dan apabila hak tersebut kemudian beralih, bukti peralihan hak berturut-turut sampai ke tangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak. Alat-alat bukti tertulis yang dimaksudkan dapat berupa.

- grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnatie (Staatsblad 1834-27), yang telah dibubuhui catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik atau
- grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (Staatsblad 1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan; atau
- surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan; atau



- d. sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959; atau
- e. surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya; atau
- f. akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini; atau
- g. akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan; atau
- h. akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977; atau
- i. risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan; atau
- j. surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah; atau
- k. petuk Pajak Bumi/landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961; atau
- l. surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan; atau
- m. lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, Pasal VI dan Pasal VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.

Dalam hal bukti tertulis tersebut tidak lengkap atau tidak ada lagi, pembuktian kepemilikan itu dapat dilakukan dengan keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan yang dapat dipercaya kebenarannya menurut pendapat Panitia Ajudikasi dan pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis. Yang dimaksud dengan saksi adalah orang yang cakap memberi kesaksian dan mengetahui kepemilikan tersebut.

Ayat (2)

Ketentuan ini memberi jalan keluar apabila pemegang hak tidak dapat menyediakan bukti kepemilikan sebagaimana dimaksud ayat (1), baik yang berupa bukti tertulis maupun bentuk lain yang dapat dipercaya. Dalam hal demikian pembukuan hak dapat dilakukan tidak berdasarkan bukti kepemilikan akan tetapi berdasarkan bukti penguasaan fisik yang telah dilakukan oleh

Halaman 61 dari 124 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Kdi



pemohon dan pendahulunya. Pembukuan hak menurut ayat ini harus memenuhi syarat sebagai berikut:

- a. bahwa penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan dilakukan secara nyata dan dengan itikad baik selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut;
- b. bahwa kenyataan penguasaan dan penggunaan tanah tersebut selama itu tidak diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat desa/kelurahan yang bersangkutan;
- c. bahwa hal-hal tersebut diperkuat oleh kesaksian orang-orang yang dapat dipercaya;
- d. bahwa telah diberikan kesempatan kepada pihak lain untuk mengajukan keberatan melalui pengumuman sebagaimana dimaksud Pasal 26;
- e. bahwa telah diadakan penelitian juga mengenai kebenaran hal-hal yang disebutkan di atas;
- f. bahwa akhirnya kesimpulan mengenai status tanah dan pemegang haknya dituangkan dalam keputusan berupa pengakuan hak yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik.

Menimbang, bahwa Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah, tanggal 23 Januari 2006 (vide alat bukti P-10), maka Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan keterangan saksi Yahya Sonau membenarkan menandatangani Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah, tanggal 23 Januari 2006, dan menerangkan tidak kenal dengan orang yang menandatangani atas nama Djabir yang ikut bertanda tangan pada surat tersebut;
2. Bahwa berdasarkan keterangan saksi Djabir yang pernah menjabat sebagai Rukun Warga (RW) membantah menandatangani Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah, tanggal 23 Januari 2006;
3. Bahwa Surat Pernyataan Penguasaan Fisik (SPPF) sebagai alas hak yang kuat mengundang perdebatan sebab surat pernyataan sejatinya adalah pernyataan hukum sepihak, kekuatan hukumnya sama dengan surat di bawah tangan, bahkan tidak mempunyai kekuatan hukum sempurna untuk menyatakan hak kepemilikan tanah atau tidak mempunyai kekuatan hukum sempurna untuk menyatakan hak keperdataan orang atas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah. Jika Surat Pernyataan Pengusaan Fisik (SPPF) yang kekuatannya hanya di bawah tangan;

Menimbang, bahwa Tanda Bukti Kas Nomor: 7/1988, tanggal 25 Agustus 1988 (vide alat bukti P-12) dan Tanda Bukti Kas Nomor: 8/1988, tanggal 30 Agustus 1988 (vide alat bukti P-13), maka Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut

1. Bahwa alat bukti P-12 tidak menjelaskan secara spesifik uang tersebut dikeluarkan untuk pengurusan surat apa, dan kaitannya dengan alat bukti P-5 s/d P-7;

2. Bahwa alat bukti P-13 pada tanggal 30 Agustus 1988 mengeluarkan uang sebesar Rp9.862.500,00 (sembilan juta delapan ratus enam puluh dua ribu lima ratus rupiah) untuk pembayaran harga ganti rugi tanah 98.625 m² di Desa Lepo-lepo Kecamatan Mandonga. Apabila mencermati gugatan Penggugat, maka mendalilkan objek perkara sebagai berikut:

a. Dibeli dari Lawembe, seluas 15.625 m², berdasarkan Akte Jual Beli Nomor : 593/414/IX/1988, tanggal 8 September 1988;

b. Dibeli dari Hadia, seluas 36.000 m², berdasarkan Akte Jual Beli Nomor : 593/415/IX/1988, tanggal 8-9-1988,

c. Dibeli dari **Hasarudin, seluas 36.000 m²**, Akte Jual Beli Nomor : 593/416/IX/1988, tanggal 8 September 1988;

3. Bahwa apabila dihitung maka luas secara keseluruhan adalah 15.625 m² + 36.000 m² + 36.000 m² = 87.625 m². Artinya alat bukti surat P-13 tidak mendukung dalil gugatan Penggugat tersebut;

4. Bahwa Penggugat semula mendalilkan Akte Jual Beli Nomor : 593/416/IX/1988, tanggal 8 September 1988 dibeli dari **Hasarudin, seluas 36.000 m²**, namun pada pembuktian menyatakan Akte Jual Beli Nomor : 593/416/IX/1988, tanggal 8 September 1988 dibeli dari **Ely Yanti R., luas tanah 47.000 m²**;

Menimbang, bahwa untuk alat bukti Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan dan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Tahun 2019 atas nama wajib pajak GEPSULTRA, (vide alat bukti P-15), Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Tahun 2021 atas nama wajib pajak GEPSULTRA (vide alat bukti P-16), Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Tahun 2022 atas nama wajib pajak GEPSULTRA (vide alat bukti P-17), Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Tahun 2023 atas nama wajib pajak GEPSULTRA (vide alat bukti P-18), maka Majelis Hakim berpendapat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan bukanlah dasar kepemilikan seseorang atas objek

Halaman 63 dari 124 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/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)



perkara. Hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 34 K/Sip/1960 tetanggal 3 Februari 1960 "Surat "petuk" pajak bumi (sekarang PBB pajak bumi dan bangunan) bukan merupakan suatu bukti mutlak bahwa tanah sengketa adalah milik orang yang namanya tercantum dalam surat pajakbumi bangunan tersebut.";

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan, saksi Hj Hasria, dan saksi Lamue yakni kedua saksi tersebut pernah melihat asli dari alat bukti Akte Jual Beli Nomor : 593/414/IX/1988, tanggal 8 September 1988 (vide alat bukti P-5), Akte Jual Beli Nomor : 593/415/IX/1988, tanggal 8 September 1988 (vide alat bukti P-6) dan Akte Jual Beli Nomor : 593/416/IX/1988, tanggal 8 September 1988 (vide alat bukti P-7). Bahwa Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

1. Bahwa jangan sampai timbul praktik, Hakim lebih percaya kepada keterangan saksi daripada akta otentik, padahal keterangan saksi pada umumnya tidak dapat dipercaya. Berbagai alasan dikemukakan sebagai berikut:

- a. Saksi sering cenderung berbohong, baik sengaja atau tidak;
- b. Suka mendramatisir, menambah atau mengurangi dari kejadian yang sebenarnya;
- c. Ingatan manusia atas sesuatu peristiwa, tidak selamanya akurat, sering dipengaruhi emosi, baik pada saat menyaksikan peristiwa maupun pada saat memberi keterangan di sidang pengadilan, sehingga kemampuan untuk mengamati dan menerangkan sesuatu, tidak proporsional;

2. Bahwa Penggugat tidakpun menggugat Camat Mandonga ataupun menghadirkan Camat Mandonga agar diperlihatkan asli dari Akte Jual Beli Nomor : 593/414/IX/1988, tanggal 8 September 1988 (vide alat bukti P-5), Akte Jual Beli Nomor : 593/415/IX/1988, tanggal 8 September 1988 (vide alat bukti P-6) dan Akte Jual Beli Nomor : 593/416/IX/1988, tanggal 8 September 1988 (vide alat bukti P-7);

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan alat bukti surat Akte Jual Beli Nomor : 593/414/IX/1988, tanggal 8 September 1988 (vide alat bukti P-5), Akte Jual Beli Nomor : 593/415/IX/1988, tanggal 8 September 1988 (vide alat bukti P-6) dan Akte Jual Beli Nomor : 593/416/IX/1988, tanggal 8 September 1988 (vide alat bukti P-7). Bahwa alat bukti surat tersebut yang dihadirkan di muka persidangan berupa fotocopy dari fotocopy dan tidak pernah diperlihatkan surat aslinya. Dengan itu kiranya alat bukti Akte Jual Beli Nomor : 593/414/IX/1988, tanggal 8 September 1988 (vide alat bukti P-5), Akte Jual Beli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 593/415/IX/1988, tanggal 8 September 1988 (vide alat bukti P-6) dan Akte Jual Beli Nomor : 593/416/IX/1988, tanggal 8 September 1988 (vide alat bukti P-7) patut untuk dikesampingkan sebagai alat bukti. Hal tersebut sejalan dengan KUH Perdata dan Yurisprudensi Mahkamah Agung sebagai berikut:

1. Pasal 1888 KUH Perdata;

"Kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya. Apabila akta yang asli itu ada, maka salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar hanyalah dapat dipercaya, sekadar salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar itu sesuai dengan aslinya, yang mana senantiasa dapat diperintahkan mempertunjukkannya.";

2. Putusan Mahkamah Agung No. 3609 K/Pdt/1985;

"Surat bukti fotokopi yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti.";

3. Putusan Mahkamah Agung No. 7011 K/Sip/1974;

"Pengakuan keabsahan identiknnya fotokopi dengan aslinya dapat diakui apabila pihak yang mengajukan alat bukti tersebut mampu menunjukkan aslinya di muka persidangan, apabila tidak dapat menunjukkan aslinya maka fotokopi tidak bernilai sebagai salinan pertama atau salinan keberapa sehingga tidak sah sebagai alat bukti.";

4. Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 112 K/Pdt/1996;

"bukti fotokopi kuitansi tanpa diperlihatkan aslinya serta tidak dikuatkan oleh keterangan saksi atau alat bukti lain, tidak dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah dan harus dikesampingkan";

Menimbang, bahwa selanjutnya kepemilikan Penggugat terhadap objek perkara hanya disandarkan kepada keterangan saksi Yahya Sonau, saksi Hj. Hasria, saksi Lamue, saksi Buntu Madika, saksi Henri Padan dan saksi Petrus Sambira, SE., MM yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan Keterangan saksi Yahya Sonau menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa letak tanah yang diersengketan tersebut terletak di Lepo-Lepo tepatnya disamping Lapangan Golf;
 - Bahwa tanah ini diperuntukkan untuk lahan pertanian dan kedepannya diperuntukkan untuk perumahan pendeta;
 - Bahwa kebetulan Saksi dulu pegawai Sinode, ditempatkan dibagian keuangan, saat itu pimpinan ada rencana pembelian tanah lalu

Halaman 65 dari 124 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Kdi



Saksi diperintah untuk mengeluarkan sejumlah uang untuk membeli tanah di Lepo-Lepo;

- Bahwa saat itu Saksi keluaran uang sebanyak sembilan juta delapan ratus sekian;
- Bahwa Saksi cuma mengeluarkan uang, juru bayar bukan Saksi, atasan Saksi bendahara, tugas Saksi kalau ada pengeluaran uang, Saksi amprah lalu disetujui oleh Bendahara dan Ketua, kalau sudah disetujui dan ditandatangani baru dikeluarkan uang di Bank;
- Bahwa pembelian tanah itu pada tahun 1988;
- Bahwa yang menjadi Ketua Sinode saat itu Pendeta Armin Arere;
- Bahwa sekretarisnya saat itu kalau tidak salah Pendeta Wilentogau, Bendahara Aris Pangenan;
- Bahwa Saksi tidak lihat transaksinya;
- Bahwa Saksi dapat informasi bahwa Gepsultra beli tanah itu dari Ibu Hadia, Pak Wembe dan Ibu Eli Yanti;
- Bahwa Saksi lihat kwitansinya waktu itu;
- Bahwa pernah Saksi tanda tangan surat penguasaan fisik bidang tanah;
- Bahwa diperlihatkan bukti P-10 kepada Saksi, dalam surat tersebut benar tanda tangan Saksi;
- Bahwa diperlihatkan kepada Saksi bukti kas pengeluaran uang, Saksi tahu surat tersebut;
- Bahwa benar dalam bukti kas pengeluaran uang tersebut adalah tanda tangan Pendeta Armin Rere dan A. Panginan;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan nama Djabir;
- Bahwa Saksi tidak tahu karena Saksi tidak pernah ke lokasi;

2. Bahwa berdasarkan Keterangan saksi Hj. Hasria menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa tanah sengketa tersebut pada tahun 1988 terletak di Kelurahan Lepo-Lepo Kecamatan Mandonga sekarang sudah terletak di Kelurahan Watubangga Kecamatan Baruga;
- Bahwa dulu tanah sengketa tersebut berisi alang-alang sekarang sudah ada bangunan BTN;
- Bahwa Saksi tahu batas-batasnya yakni:
 - Sebelah utara berbatasan dengan tanah milik Sondak dulu H. Lasoba;



- Sebelah selatan berbatas dulu tanah milik Wetama sekarang tanah milik Halle Powatu;

- Sebelah Timur berbatas dengan tanah milik Hadia;
- Sebelah barat berbatas dengan lapangan golf sanggoleo;

- Bahwa Saksi tahu luasnya \pm 10 hektar;

- Bahwa sepengetahuan Saksi tanah itu milik Sinode Gepsultra;

- Bahwa asal usulnya tanah tersebut adalah milik Pak Wetama, setelah dia berikan kepada cucunya tiga orang yakni Pak Lawembe, Hadia, dan Eliyanti, pada saat mau terjadi penjualan datanglah Pak Isrun dari perangkat Kelurahan dengan Pak Bertirigai, datang menanyakan kepada orang tua kami Pak Wetama, sekalipun cucu ini sudah diberi tetapi tidak berani menjual. Yang datang tersebut menanyakan kepada Pak Wetama apakah tanah itu mau di jual karena ada yang mau beli dari Sinode kemudian Pak Wetama mengatakan jual saja kebetulan saya masih hidup agar saya bisa rasakan uangnya, itu tahun 1988. Kemudian Pak Berti menanyakan kapan di ukur lalu pada besoknya yakni hari Sabtu jam 4 sore turunlah mengukur dari perangkat Kelurahan Lepo-Lepo atas nama Isrun waktu itu Lurah Lepo-Lepo masih Pak Mandari, mengukur waktu itu dengan Pak Bertirigai. Kemudian pada Jam 8 malam kami dipanggil untuk berkumpul dan disampaikan hasilnya yaitu \pm 10 hektar, saat itu terjadilah penjualan;

- Bahwa harga tanah itu 9 juta lebih Saksi tahu karena Pak Berti menyampaikan kemudian Pak Wetama mengatakan bahwa dia ambil 4 juta setengah sisanya dibagi kepada anak-anak dan cucunya termasuk Saksi merasakan harga tanahnya karena Saksi juga ahli waris dari Pak Wetama;

- Bahwa Pak Wetama sepupu dengan mama Saksi tetapi Pak Wetama yang dituakan sebagai ketua ahli waris lokasi lapangan Golf;

- Bahwa ada kwitansi tetapi diambil oleh pembeli;

- Bahwa setelah dijual dipasang patok, Sinode yang pasang patok tahun 1988, kalau pagar tidak ada;

- Bahwa sampai sekarang patok masih ada bahkan sudah berlumut dan perlu diketahui bahwa tanah yang diperjualkan diantara 3 orang ahli waris itu antara lain Lawembe, Hadia dan Eliyanti itu termasuk didalam pemilikannya Pak Wetama seluruhnya seluas 52 (lima puluh dua) hektar termasuk lapangan golf karena itu satu hamparan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Pak Lawembe, Hadia dan Eliyanti mereka satu aliran ahli waris;
 - Bahwa diperlihatkan kepada Saksi bukti P-5, P-6, P-7, surat tersebut pernah Saksi lihat karena pada waktu mau ke Kelurahan Lepo-Lepo waktu itu pak Lurahnya masih Pak Mandari dan Camat Pak Abdul Samad, mereka singgah makan siang dirumah Saksi baru pergi ke Kelurahan, Irsun dan Pak Berty yang bantu mengukur waktu itu;
 - Bahwa waktu itu tidak ada yang keberatan waktu tahun 1988 tanah itu dijual ke Sinode;
 - Bahwa Halle Powatu peroleh tanahnya beli Pak Wetama, penjualan tahun 2003, tetapi Saksi tidak tahu dia punya sertifikat atau tidak;
3. Bahwa berdasarkan Keterangan saksi Lamue menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa tanah sengketa tersebut pada tahun 1988 terletak di Kelurahan Lepo-Lepo Kecamatan Mandonga sekarang sudah terletak di Kelurahan Watubangga Kecamatan Baruga;
 - Bahwa dulu tanah sengketa tersebut berisi alang-alang sekarang sudah ada bangunan BTN;
 - Bahwa Saksi tahu batas-batasnya yakni :
 - Sebelah utara berbatas dengan tanah milik Sondak dulu H. Lasoba;
 - Sebelah selatan berbatas dulu tanah milik Wetama sekarang tanah milik Halle Powatu;
 - Sebelah Timur berbatas dengan tanah milik Hadia;
 - Sebelah barat berbatas dengan lapangan golf sanggoleo;
 - Bahwa Saksi tahu luas tanah yang disengketakan \pm 10 hektar;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi tanah itu milik Sinode Gepsultra;
 - Bahwa asal usulnya tanah tersebut adalah milik Pak Wetama, setelah dia berikan kepada cucunya tiga orang yakni Pak Lawembe, Hadia, dan Eliyanti, pada saat mau terjadi penjualan datanglah Pak Isrun dari perangkat Kelurahan dengan Pak Bertirigai, datang menanyakan kepada orang tua kami Pak Wetama, sekalipun cucu ini sudah diberi tetapi tidak berani menjual. Yang datang tersebut menanyakan kepada Pak Wetama apakah tanah itu mau di jual karena ada yang mau beli dari Sinode kemudian Pak Wetama mengatakan jual saja kebetulan Saksi masih hidup agar Saksi bisa rasakan uangnya, itu tahun 1988. Kemudian Pak Berti menanyakan kapan di ukur lalu pada besoknya yakni hari

Halaman 68 dari 124 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/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

Sabtu jam 4 sore turunlah mengukur dari perangkat Kelurahan Lepo-Lepo atas nama Isrun waktu itu Lurah Lepo-Lepo masih Pak Mandari, mengukur waktu itu dengan Pak Bertirigai. Kemudian pada Jam 8 malam kami dipanggil untuk berkumpul dan disampaikan hasilnya yaitu \pm 10 hektar, saat itu terjadilah penjualan;

- Bahwa harga tanah itu 9 juta delapan ratus ribu sekian, Saksi tidak tahu lebihnya berapa;

- Bahwa ada kwitansi penjualan tetapi diambil oleh pembeli;

- Bahwa setelah dijual dipasang patok, Sinode yang pasang patok tahun 1988, kalau pagar tidak ada, saat itu Saksi ikut pasang patok bersama dengan orang Sinode;

- Bahwa sampai sekarang patok masih ada bahkan sudah berlumut dan perlu diketahui bahwa tanah yang diperjualkan diantara 3 orang ahli waris itu antara lain Lawembe, Hadia dan Eliyanti itu termasuk didalam pemilikannya Pak Wetama seluruhnya seluas 52 (lima puluh dua) hektar termasuk lapangan golf karena itu satu hamparan;

- Bahwa Saksi pernah lihat akta jual beli Sinode, Saksi dibawa oleh Pak Wetama dan Pak Berty Rigai di Kelurahan, surat itu dibikin di Kelurahan;

- Bahwa diperlihatkan bukti P-5, P-6, P7, dan Saksi pernah melihat surat tersebut;

- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Hasarudin;

- Bahwa yang Saksi kenal Lawembe, Hadia dan Eliyanti;

- Bahwa Saksi kenal dengan Djabir, dia juga sebagai ahli waris;

- Bahwa Saksi kenal betul itu Arif Tekaka mantan Lurah, dia ahli waris;

- Bahwa Saksi tidak kenal tanda tangan Djabir dan Arif Tekaka;

- Bahwa yang tanam jambu dari ahli waris, yaitu Pak Lawembe, Eliyanti cucunya Pak Wetama, Hadia, ini Hadia sudah dobol, selain dia juga ahli waris dia juga menikah dengan anaknya H. Lasoba sepupu satu dengan kali Mama Saksi dan Pak Wetama;

- Bahwa Saksi lihat dari Sinode datang melihat tanah itu Pendeta Armin Rere, Pendeta Halle;

- Bahwa Saksi tidak tahu nama suami dari Eliyanti;

4. Bahwa berdasarkan Keterangan saksi Buntu Madika menerangkan sebagai berikut:

Halaman 69 dari 124 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/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)



- Bahwa tanah yang disengketakan tersebut di Kelurahan Watubangga Kecamatan Baruga Kota Kendari;
- Bahwa luas tanah yang disengketakan tersebut 9,8 hektar;
- Bahwa Saksi tahu batas-batasnya yakni :
 - Sebelah utara berbatas dengan tanah milik Sondak Pabunga;
 - Sebelah selatan berbatas tanah milik Halle Powatu;
 - Sebelah Timur berbatas dengan tanah milik Hadia;
 - Sebelah barat berbatas dengan lapangan golf sanggoleo;
- Bahwa terakhir Saksi ke lokasi sengketa waktu peninjauan lokasi waktu hari Rabu tanggal 11 September 2024;
- Bahwa tahun 2017 Saksi pernah ke lokasi dan sebelum tahun 2017 Saksi juga pernah ke lokasi sengketa;
- Bahwa tanah sengketa tersebut berupa tanah kering dan ada rawa-rawa sebagian, ada kali kecil namun sekarang ada bangunan BTN;
- Bahwa yang Saksi tahu pada tahun 1988 tanah itu dibeli oleh Sinode kepada penduduk setempat, pada saat pengukuran untuk pembuatan akta jual beli, Saksi dipanggil oleh Sinode karena Saksi anggota jemaat Gepsultra, Saksi dimintai tolong untuk melihat pengukuran dalam rangka pembuatan akta jual beli;
- Bahwa saat itu Saksi masih kerja di Kanwil Pertanahan;
- Bahwa Saksi bantu Sinode turun ke lokasi untuk menyaksikan staf Kelurahan dan Kecamatan melakukan pengukuran untuk pembuatan akta jual beli;
- Bahwa ada 3 (tiga) orang penjual dari penduduk lama dilokasi tersebut yakni Hadia, Lawembe dan Eliyanti;
- Bahwa AJB aslinya saksi pernah lihat di Kantor Sinode;
- Bahwa diperlihatkan kepada Saksi bukti P-5, P-6, P-7, yang Saksi lihat waktu itu di Kantor Sinode adalah surat aslinya dan isinya sama dengan surat ini;
- Bahwa waktu pengukuran tahun 1988 belum ada patok, waktu pengukuran awal itu hanya tarik meter saja baru pasang kayu, tidak langsung pasang patok beton, patok beton itu dipasang setelah 2 atau 3 minggu setelah pengukuran;
- Bahwa yang pasang patok beton dari staf Sinode;
- Bahwa tahun 2017 kami cek batas AJB bersama-sama Ahli waris dan dari Sinode, waktu itu kami perbaharui karena patok yang dipasang

Halaman 70 dari 124 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Kdi



pertama dari empat patok hilang dua, tinggal dua sehingga kami perbaharui pasang patok paralon sesuai dasar pengukuran itu;

- Bahwa patok yang dipasang tahun 1988 itu bentuknya pilar segi empat, sekarang ini patok pilar segi empat tinggal dua dan ada patok dari paralon kecil dan ada paralon ukuran besar;

- Bahwa ditahun 2017 Saksi hadir saat pengukuran bahwa Saksi sebatas anggota jemaat Gepsultra, saat itu Sinode meminta tolong kepada Saksi untuk bantu pengukuran karena Saksi sebagai anggota Gepsultra/pribadi;

- Bahwa kami sudah lengkapi semua mulai dari PBB, dokumen sebagai lembaga kami lengkapi tetapi BPN tolak karena ada sertifikat diatas tanah tersebut sehingga berhenti sampai sekarang;

- Bahwa Saksi tidak tahu AJB yang dilakukan tahun 1988 itu tidak ada aslinya;

- Bahwa Saksi tidak tahu AJB tersebut hilang;

- Bahwa Saksi tidak tahu pernah dilakukan pengurusan surat keterangan hilang di Kantor Polisi;

- Bahwa waktu turun PS patoknya lebih dari 4, perbedaan sebenarnya tidak ada karena situasi tetap, luas area tetap, sudut-sudutnya tetap, perbedaan itu pasang patoknya, pada waktu itu pasang patok hanya 4, belum terpasang semua tetapi kalau luas tanah tetap;

- Bahwa pengukuran tahun 1988 diukur masing-masing AJB dalam satu lokasi kemudian batas keliling dalam satu hamparan;

- Bahwa pernah ada orang namanya Saharudin masuk didalam menyerobot, membuat rumah pondok dan membawa traktor lalu Sinode bertindak menegur tetapi tetap begitu akhirnya Sinode melapor ke Polres, kemudian turun petugas akhirnya orang itu kasi keluar traktornya dan membakar pondoknya, itu tahun 2020;

5. Bahwa berdasarkan Keterangan saksi Henri Padan menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa tanah yang disengketakan tersebut di Kelurahan Watubangga Kecamatan Baruga Kota Kendari;

- Bahwa yang Saksi pernah datang ke lokasi sengketa;

- Bahwa batas-batas Saksi juga tidak tahu, Saksi hanya terlibat pasang patok ditahun 1988;

- Bahwa Saksi pasang patok atas permintaan Gepsultra, Pendeta Armin Rere;

Halaman 71 dari 124 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang kami pasang patok waktu itu patok beton cor bentuknya segi empat ukuran panjang;
- Bahwa yang kami pasang waktu itu ada 4 patok;
- Bahwa Saksi tidak tahu arah mata angin, saat itu kami pasang memang sudah dirintis, sudah ada patok kayu;
- Bahwa patok dicor di kantor, tempat tanamnya digali baru kasi masuk patok, panjang patok sekitar satu meter;
- Bahwa Saksi tidak tahu soal riwayat tanah, Saksi hanya bertugas pasang patok bersama beberapa orang;

6. Bahwa berdasarkan Keterangan saksi Petrus Sambira, SE., MM menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa tanah yang disengketakan tersebut di Kelurahan Watubangga Kecamatan Baruga Kota Kendari;
- Bahwa yang Saksi lihat saat ini tanah itu ada pembangunan perumahan didalam dan masih ada tanah kosong;
- Bahwa setahu Saksi tanah itu milik Sinode (Gepsultra);
- Bahwa Saksi punya tanah disitu yang berbatasan dengan Sinode, didalam sertifikat Saksi sebelah utara dari tanah Saksi berbatasan dengan Sinode;
- Bahwa Saksi beli tanah Saksi itu tahun 2010;
- Bahwa pembukuan sertifikat ini tahun 2003, Saksi beli tanah itu memang sudah bersertifikat;
- Bahwa Saksi membeli tanah itu dari Pendeta Halle Powatu;
- Bahwa Saksi tidak tahu Halle Puwatu dapat dari mana tanah itu;
- Bahwa Saksi tidak tahu tanah Gepsultra sudah bersertifikat atau belum;
- Bahwa Saksi tidak tahu Gepsultra peroleh tanah dari mana;
- Bahwa Saksi pernah didatangi sekitar tahun 2021/2022, Saksi tiga kali didatangi dengan Saudara Ruben Silaban, yang pertama dia datang kerumah Saksi, dia bertanya mengatakan "ternyata bang, tanah yang kami urus bersengketa dengan Sinode", Saksi jawab "Saya dengar begitu", kemudian kedatangan kedua dia bersama dengan seseorang yang bernama Kusmo, dia menyampaikan bahwa tanah yang Saksi miliki satu kesatuan dengan tanah yang mereka punya dan saat itu Pak Kusmo minta Saksi untuk ganti rugi, Saksi mengatakan pada mereka bahwa Saksi tidak mau ganti rugi karena sebelum Saksi beli tanah Saksi cek dipertanahan dan pertanahan bilang sesuai kemudian mereka

Halaman 72 dari 124 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Kdi



mengatakan bahwa mereka akan menggugat Saksi, lalu pada kedatangan ketiga, Ruben Silaban datang bersama dua orang, mereka menyampaikan bahwa dia sudah menelpon Pak Kusmo dan Pak Kusmo menyampaikan bahwa tanah Saksi dikasi keluar saja kemudian Ruben meminta Saksi untuk menunjukkan batas dan mereka menanam patok kayu lalu beberapa hari kemudian diganti paralon;

- Bahwa saat itu Saksi ditunjukkan batas oleh Halle Powatu, tidak ada patok lain selain patok beton yang tingginya sekitar satu meter, yang posisinya sebelah utara dan dekat gereja HKBP;

- Bahwa waktu itu Saksi tidak ditunjukkan sertifikat;

Menimbang, bahwa Tergugat I, II, III, IV, V, VII mengajukan alas hak sebagai berikut:

1. Sertifikat Hak Milik No. 00137, Kelurahan Watubangga Kecamatan Baruga Kota Kendari atas nama Kusno Ali (vide bukti T.I,II,III,IV,V,VII/2);
2. Sertifikat Hak Milik Nomor 04725, Kelurahan Watubangga Kecamatan Baruga Kota Kendari atas nama Kasman Ali, Kusmo Ali, Kardi Ali, Suryati Ali, Angelisa Kristiani, Juwita Intan dan Kevin Cristoper (vide bukti T.I,II,III,IV,V,VII/3);
3. Sertifikat Hak Milik Nomor 04726, Kelurahan Watubangga Kecamatan Baruga Kota Kendari atas nama Kasman Ali, Kusmo Ali, Kardi Ali, Suryati Ali, Angelisa Kristiani, Juwita Intan dan Kevin Cristoper (vide bukti T.I,II,III,IV,V,VII/4);
4. Sertifikat Hak Milik Nomor 04727, Kelurahan Watubangga Kecamatan Baruga Kota Kendari atas nama Kasman Ali, Kusmo Ali, Kardi Ali, Suryati Ali, Angelisa Kristiani, Juwita Intan dan Kevin Cristoper (vide bukti T.I,II,III,IV,V,VII/5);

Menimbang, bahwa terhadap alas hak dari Tergugat I, II, III, IV, V, VII dikuatkan dengan keterangan saksi sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan keterangan saksi Djabir menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa tanah tersebut terletak disamping Lapangan Golf Kelurahan Watubangga Kecamatan Baruga Kota Kendari;
 - Bahwa saat itu Saksi tidak tahu siapa pemilik tanah yang disebelah timur lapangan golf, nanti sekarang ini baru Saksi tahu ada pemiliknya setelah Saksi diperlihatkan mengenai masalah tanda tangan;
 - Bahwa Saksi diperlihatkan tanda tangan tersebut sekitar 4 hari yang lalu;



- Bahwa diperlihatkan kepada Saksi bukti P-10 berupa Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah, dan Saksi tidak tahu tentang surat tersebut;
- Bahwa Saksi tidak pernah tanda tangan dalam surat tersebut, tapi nama sama dengan nama Saksi, kemudian Saksi membubuhkan tanda tangan pada sebuah kertas untuk melihat spesifikasi tanda tangan Saksi;
- Bahwa Saksi pernah menjadi Ketua RT sejak tahun 1985 kemudian pernah menjadi ketua RW, waktu masih gabung dengan Lepo-Lepo Saksi dulu Ketua RW 8 sekarang sudah mekar Kelurahan Watubangga menjadi RW 1;
- Bahwa dari dulu sampai sekarang tidak pernah berubah tanda tangan Saksi;
- Bahwa setahu Saksi tanah Lawembe bukan didaerah situ, tetapi disebelah selatan tetapi tanahnya itu dia sudah jual kepada dokter Putu yang sekarang ada rumah sakit;
- Bahwa tahun 2006 Saksi belum menjadi Ketua RW, masih RT nanti setelah mekar Watubangga yang menjadi Lurahnya adalah Pak Arif Tekaka baru Saksi menjadi RW 1;

2. Bahwa berdasarkan keterangan saksi Drs Lubis menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa tanah sengketa tersebut terletak di RW Saya RW 2 Kelurahan Watubangga Kecamatan Baruga Kota Kendari, dahulu Kelurahan Lepo-Lepo Kecamatan Mandonga;
- Bahwa Saksi tahu batas-batasnya yakni :
 - Sebelah utara berbatas dengan tanah milik Kardi Ali;
 - Sebelah selatan berbatas dengan Jalan Sanggoleo;
 - Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Kapucino;
 - Sebelah barat berbatas dengan lapangan golf;
- Bahwa kalau sesuai dengan keadaan sekarang, tanah tersebut berisi perumahan;
- Bahwa setahu Saksi saat ini tanah yang disengketakan tersebut dikuasai oleh Pak Ashar, dia itu pemilik perumahan;
- Bahwa setahu Saksi yang punya tanah tersebut adalah Kusmo Ali;
- Bahwa berdasarkan sertifikat luas tanahnya 9 hektar lebih, termasuk perumahan BTN tersebut masuk dalam sertifikat Pak Kusmo Ali;

Halaman 74 dari 124 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Kdi



- Bahwa sertifikat tersebut terbit kalau bukan tahun 2006, tahun 2007;
- Bahwa pada sertifikat atas nama Kusmo Ali;
- Bahwa Kusmo Ali dapat tanah itu dari warisan orang tuanya yang bernama Kusno Ali;
- Bahwa Saksi tidak tahu persis Kusno Ali dapat dari mana;
- Bahwa terkait dengan surat-surat tanah, dalam perkara ini penggugat melampirkan Surat pernyataan penguasaan fisik tanah (bukti P-10), diperlihatkan kepada Saksi bukti P-10, dan Saksi masih ingat tanda tangan Pak Lurah Pak Arif Tekaka, setelah melihat tanda tangan pada surat tersebut bukan seperti ini tanda tangan Pak Lurah Arif Tekaka;
- Bahwa kode surat di Kelurahan Watubangga bukan seperti ini, bukan kode K LW tetapi K WT;
- Bahwa setelah pemekaran Kelurahan Watubangga, administratif pemerintahan Saksi mulai Gedung Tipikor sampai Kantor Camat Baruga itu batas wilayah RW 02 RT 02 yang sebelumnya RW 01 RT 01;
- Bahwa ditahun 2006 itu belum menggunakan surat penguasaan fisik tetapi masih surat kepemilikan tanah, itu sampai tahun 2009/2010;
- Bahwa setahu Saksi Lawembe tidak punya tanah disekitar situ, dia punya tanah berbatasan dengan perumahan pendeta didekat Rumah Sakit Dewi Sartika, yang sekarang sudah dimiliki oleh Dewi Sartika;
- Bahwa kalau Hadia sama sekali tidak punya tanah disitu, dia punya tanah di Alo Jaya;
- Bahwa Saksi kenal Hadia sejak kecil;

3. Bahwa berdasarkan keterangan saksi Enggomo Bahtiar menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa tanah sengketa tersebut terletak di Seputaran Lapangan Golf di Kelurahan Watubangga Kecamatan Baruga Kota Kendari;
- **Bahwa Hadia saudara kandung Saksi, dia kakak sulung dari lima bersaudara;**
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau Hadia pernah punya tanah;
- Bahwa Hadia tinggal di Watubangga sejak dia menikah sebelumnya tinggal di Alo Jaya;
- **Bahwa didalam objek sengketa tidak ada tanahnya Hadia, kalau di Alo Jaya memang tempat tinggal kami, disitu ada tanahnya Hadia dari orang tua;**

Halaman 75 dari 124 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Kdi



- Bahwa jangankan Hadia, Bapak Saksi saja tidak memiliki tanah disepulutan Sanggoleo;
 - Bahwa nama Bapak Saksi Pak Taroa;
 - Bahwa dengan Wetama, Saksi masih ada hubungan keluarga;
 - Bahwa benar Hadia tidak memiliki sama sekali tanah di Sanggoleo;
4. Bahwa berdasarkan keterangan saksi Drs Lubis menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa tanah sengketa tersebut terletak di Kelurahan Watubangga Kecamatan Baruga Kota Kendari, dahulu Kelurahan Lepo-Lepo Kecamatan Mandonga;
 - Bahwa tanah yang disengketakan tersebut luasnya hampir sepuluh hektar;
 - Bahwa Saksi tahu batas-batasnya yakni :
 - Sebelah utara berbatas dengan tanah milik Kardi Ali;
 - Sebelah selatan berbatas dengan Jalan Sanggoleo;
 - Sebelah Timur berbatas dengan Lorong Kapucino;
 - Sebelah barat berbatas dengan lapangan golf;
 - Bahwa didalam lokasi itu selain ada BTN juga ada gereja HKBP;
 - Bahwa setahu Saksi tanah itu milik Pak Kusno Ali;
 - Bahwa Gereja dapat dari Pak Kusmo, Kusmo dapat dari Bapaknya yakni Kusno Ali;
 - Bahwa sekarang tanah itu sudah diwariskan kepada Pak Kusmo Ali seluas hampir sepuluh hektar tersebut;
 - Bahwa waktu tahun 1979, Saksi sebagai Karyawan di CV Setia Budi, pimpinan Saksi, Pak Kusno, waktu itu Saksi pernah dibawa Pak Kusno ke lokasi karena saat itu kami mau membuat pembibitan, waktu itu Pak Kusno tunjukan sama Saksi HGU sebanyak 5 HGU kemudian tahun 1992 Pak Kusno pindah kerja ke Palembang, tetapi Saksi tetap tinggal di Kendari, CV Setia Budi itu bergerak dibidang perumahan transmigrasi, lalu pada tahun 2007 Pak Kusno datang lagi ke Kendari, dia ketemu Saksi dirumah Saksi lalu Saksi tanya ada urusan apa, Pak Kusno bilang mau ambil sertifikat tanah, saat itu Saksi sempat melihat sertifikatnya kemudian Saksi tanya Pak Kusno "Kenapa Cuma ini saja, yang lain mana", Pak Kusno bilang ke Saksi aya kalau yang 10,5 hektar sudah diganti rugi sama Pemprov;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tahun 2017, Pak Kusmo datang kerumah Saksi dengan membawa sertifikat tanah ini kemudian Pak Kusmo menyampaikan ke Saksi bahwa tanah yang dilapangan golf itu mau dia jual dan menyuruh Saksi untuk mencari pengembang tetapi Saksi tidak mempunyai kenalan pengembang kemudian Saksi kenalkan dengan Ruben Silaban, setelah itu Saksi tidak tahu lagi hasil pertemuannya dengan Pak Ruben jadi Perumahan BTN itu dapat tanah membangun disitu karena beli dari
- Bahwa 5 (lima) HGU tersebut atas nama Kusno Ali;
- Bahwa terkait dengan surat-surat jual beli HKBP dengan Pak Kusmo, Saksi tidak tahu;
- Bahwa Saksi tidak tahu dari mana Kusno dapatkan tanah 5 (lima) HGU tersebut;

5. Bahwa berdasarkan keterangan saksi Ruben Hasiolan Silaban menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa tanah sengketa tersebut terletak di Kelurahan Watubangga Kecamatan Baruga Kota Kendari, dahulu Kelurahan Lepo-Lepo Kecamatan Mandonga;
- Bahwa tanah yang disengketakan tersebut luasnya hampir sepuluh hektar;
- Bahwa Saksi tahu batas-batasnya yakni :
 - Sebelah utara berbatas dengan tanah milik Kardi Ali;
 - Sebelah selatan berbatas dengan jalan Sanggoleo;
 - Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Kapucino;
 - Sebelah barat berbatas dengan lapangan golf;
- Bahwa kalau perumahan yang sebelah utara itu adalah perumahannya Pak Ashar;
- Bahwa Pak Ashar kuasai Objek sengketa hanya sebagian;
- Bahwa nama perumahannya Taman Juanda Residence;
- Bahwa Pak Ashar dapat tanah seluas 22.720 M² dengan cara membeli dari Pak Kusmo;
- Bahwa Saksi tidak melihat transaksinya tetapi Saksi tahu tanah itu dia beli karena Saksi membantu proses pemecahan sertifikatnya, pada tahun 2017 Pak Kusmo Ali datang ke Kendari, dia ketemu dengan Keluarga Saksi yakni Pak Yan P. Hutabarat kemudian Pak Kusmo menemui Saksi meminta untuk dicarikan pengembang lalu Saksi ketemuan Pak Kusmo Ali dengan Pak Ashar kemudian

Halaman 77 dari 124 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Kdi



mereka melakukan transaksi jual beli di Notaris namun Saksi tidak ikut ke Notaris;

- Bahwa setelah transaksi di Notaris, karena tanah itu akan turun waris terlebih dahulu, Pak Kusmo meninggalkan dokumen di Notaris karena Pak Kusmo kembali ke Jakarta sehingga dia tidak bisa sewaktu-waktu datang untuk mengurus dokumen maka Saksi dipercayakan untuk mengurus pemecahan sertifikatnya jadi apa-apa yang dibutuhkan notaris sehubungan dengan pemecahan sertifikat nanti notaris telpon Saksi;

- Bahwa Saksi bertemu Saksi Petrus Sambira dalam hal pengurusan sertifikat karena tanah perumahannya Saksi Petrus Sambira masuk dalam sertifikat Pak Kusmo, ketika di BPN dilakukan plotting ulang ternyata didalam sertifikat ada perumahan, saat itu Saksi tanya Pak Kusmo apakah dia jual tanah kepada Pak Petrus tersebut, saat itu Pak Kusmo menyatakan bahwa dia tidak menjual tanah kepada Saksi Petrus, dia hanya datang meminta ganti rugi kepada Saksi Petrus, sebelum Saya bertemu Pak Kusmo, Pak Kusmo sudah pernah ketemu dengan Saksi Petrus Sambira. BPN waktu itu menyampaikan bahwa kalau memang Saksi Petrus Sambira menguasai lahan itu tanpa izin maka sebaiknya digugat dulu atau kalau mau kuasa dulu lahan yang kosong maka minta ke Saksi Petrus untuk tanda tangan batas maka itulah kemudian Saksi bertemu Saksi Petrus;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I mengajukan alat bukti untuk menguatkan kepemilikan dari Tergugat I, II, III, IV, V, VII sebagai berikut:

1. Buku Tanah SHM Nomor 00137/Watubangga/2007 Atas nama Kasman Ali, Kusmo Ali, Kardi Ali, Suryati Ali, Angelisa Kristiani, Juwita Intan dan Kevin Cristoper (vide bukti T.T.I 1);
2. Buku Tanah SHM Nomor 04725/Watubangga/2022 Atas nama Kasman Ali, Kusmo Ali, Kardi Ali, Suryati Ali, Angelisa Kristiani, Juwita Intan dan Kevin Cristoper, (vide bukti T.T.I 2);
3. Buku Tanah SHM Nomor 04726/Watubangga/2022 Atas nama Kasman Ali, Kusmo Ali, Kardi Ali, Suryati Ali, Angelisa Kristiani, Juwita Intan dan Kevin Cristoper (vide bukti T.T.I 3);
4. Buku Tanah SHM Nomor 04727/Watubangga/2022 Atas nama Kasman Ali, Kusmo Ali, Kardi Ali, Suryati Ali, Angelisa Kristiani, Juwita Intan dan Kevin Cristoper (vide bukti T.T.I 4);



Menimbang, bahwa Tergugat I, II, III, IV, V, VII telah mengajukan alat bukti Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Tenggara Nomor: 01.520.1.74.2007 tentang Pemberian Hak Milik Atas nama Kusno Ali atas Tanah di Kelurahan Watubangga Kecamatan Baruga Kota Kendari, tanggal 13 Februari 2007 (vide bukti T.I,II,III,IV,V,VII/1), Akta Nomor 11 tanggal 8 Agustus 1984 tentang Surat Kuasa Menjaminkan (T.I,II,III,IV,V,VII/7) dan Listing Aset Gepsultra Periode 2021 (T.I,II,III,IV,V,VII/8). Bahwa alat bukti surat tersebut yang dihadirkan di muka persidangan berupa fotocopy dari fotocopy dan tidak pernah diperlihatkan surat aslinya. Dengan itu kiranya alat bukti Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Tenggara Nomor: 01.520.1.74.2007 tentang Pemberian Hak Milik Atas nama Kusno Ali atas Tanah di Kelurahan Watubangga Kecamatan Baruga Kota Kendari, tanggal 13 Februari 2007 (vide bukti T.I,II,III,IV,V,VII/1), Akta Nomor 11 tanggal 8 Agustus 1984 tentang Surat Kuasa Menjaminkan (T.I,II,III,IV,V,VII/7) dan Listing Aset Gepsultra Periode 2021 (T.I,II,III,IV,V,VII/8), patut untuk dikesampingkan sebagai alat bukti. Hal tersebut sejalan dengan KUH Perdata dan Yurisprudensi Mahkamah Agung sebagai berikut:

1. Pasal 1888 KUH Perdata;

"Kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya. Apabila akta yang asli itu ada, maka salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar hanyalah dapat dipercaya, sekadar salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar itu sesuai dengan aslinya, yang mana senantiasa dapat diperintahkan mempertunjukkannya.";

2. Putusan Mahkamah Agung No. 3609 K/Pdt/1985;

"Surat bukti fotokopi yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti.";

3. Putusan Mahkamah Agung No. 7011 K/Sip/1974;

"Pengakuan keabsahan identiknya fotokopi dengan aslinya dapat diakui apabila pihak yang mengajukan alat bukti tersebut mampu menunjukkan aslinya di muka persidangan, apabila tidak dapat menunjukkan aslinya maka fotokopi tidak bernilai sebagai salinan pertama atau salinan keberapa sehingga tidak sah sebagai alat bukti.";

4. Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 112 K/Pdt/1996;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“bukti fotokopi kuitansi tanpa diperlihatkan aslinya serta tidak dikuatkan oleh keterangan saksi atau alat bukti lain, tidak dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah dan harus dikesampingkan”;

Menimbang, bahwa untuk alat bukti Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2021 atas nama Wajib Pajak Kusno Ali, (vide bukti T.I,II,III,IV,V,VII/6), maka Majelis Hakim berpendapat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan bukanlah dasar kepemilikan seseorang atas objek perkara. Hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 34 K/Sip/1960 tetanggal 3 Februari 1960 *“Surat “petuk” pajak bumi (sekarang PBB pajak bumi dan bangunan) bukan merupakan suatu bukti mutlak bahwa tanah sengketa adalah milik orang yang namanya tercantum dalam surat pajakbumi bangunan tersebut.”;*

Menimbang, bahwa Pasal 1 butir 20 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang dimaksud dengan Sertifikat adalah *surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan;*

Menimbang, bahwa Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yakni Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa Penjelasan Pasal 32 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yakni Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut;

Menimbang, bahwa Pasal 16 Ayat 1 Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yakni **Hak-hak atas tanah** sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 Ayat (1) ialah **hak milik, hak guna-usaha, hak guna-bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, hak-hak lain yang tidak termasuk**

Halaman 80 dari 124 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Kdi



dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53;

Menimbang, bahwa Pasal 20 ayat 1 Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang dimaksud **Hak milik** adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6;

Menimbang, dari uraian di atas bahwa alat bukti surat kepemilikan dari Tergugat I, II, III, IV, V, VII adalah Sertifikat Hak Milik No. 00137, Kelurahan Watubangga Kecamatan Baruga Kota Kendari atas nama Kusno Ali (vide bukti T.I,II,III,IV,V,VII/2), Sertifikat Hak Milik Nomor 04725, Kelurahan Watubangga Kecamatan Baruga Kota Kendari atas nama Kasman Ali, Kusmo Ali, Kardi Ali, Suryati Ali, Angelisa Kristiani, Juwita Intan dan Kevin Cristoper (vide bukti T.I,II,III,IV,V,VII/3), Sertifikat Hak Milik Nomor 04726, Kelurahan Watubangga Kecamatan Baruga Kota Kendari atas nama Kasman Ali, Kusmo Ali, Kardi Ali, Suryati Ali, Angelisa Kristiani, Juwita Intan dan Kevin Cristoper (vide bukti T.I,II,III,IV,V,VII/4), dan Sertifikat Hak Milik Nomor 04727, Kelurahan Watubangga Kecamatan Baruga Kota Kendari atas nama Kasman Ali, Kusmo Ali, Kardi Ali, Suryati Ali, Angelisa Kristiani, Juwita Intan dan Kevin Cristoper (vide bukti T.I,II,III,IV,V,VII/5), merupakan surat tanda bukti hak milik sebagai tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar;

Menimbang, bahwa penguasaan dari Penggugat hanya dapat diterangkan dengan keterangan saksi Yahya Sonau, saksi Hj. Hasria, saksi Lamue, saksi Buntu Madika, saksi Henri Padan dan saksi Petrus Sambira, SE., MM, yang kemudian dibantah oleh keterangan saksi Enggomo Bahtiar yang merupakan saudara kandung dari Hadia yang menerangkan **didalam objek sengketa tidak ada tanahnya Hadia, kalau di Alo Jaya memang tempat tinggal kami, disitu ada tanahnya Hadia dari orang tua dan Bapak Saksi Enggomo Bahtiar saja tidak memiliki tanah diseputaran Sanggoleo;**

Menimbang, bahwa keterangan saksi Yahya Sonau, saksi Hj. Hasria, saksi Lamue, saksi Buntu Madika, saksi Henri Padan dan saksi Petrus Sambira, SE., MM, bukanlah tanda bukti hak milik sebagaimana diatur Pasal 1 butir 20 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penguasaan dari Penggugat hanya dapat diterangkan dengan keterangan saksi Yahya Sonau, saksi Hj. Hasria, saksi Lamue, saksi Buntu Madika, saksi Henri Padan dan saksi Petrus Sambira, SE., MM. Bahwa jangan sampai timbul praktik, Hakim lebih percaya kepada keterangan saksi daripada akta otentik, padahal keterangan saksi pada umumnya tidak dapat dipercaya. Berbagai alasan dikemukakan sebagai berikut:

- Saksi sering cenderung berbohong, baik sengaja atau tidak;
- Suka mendramatisir, menambah atau mengurangi dari kejadian yang sebenarnya;
- Ingatan manusia atas sesuatu peristiwa, tidak selamanya akurat, sering dipengaruhi emosi, baik pada saat menyaksikan peristiwa maupun pada saat memberi keterangan di sidang pengadilan, sehingga kemampuan untuk mengamati dan menerangkan sesuatu, tidak proporsional;

Menimbang, bahwa untuk alat bukti yang diajukan oleh Penggugat, Tergugat I, II, III, IV, V, VII yang tidak ada kaitannya dengan perkara ini maka tidak dipertimbangkan sebagai alat bukti dalam perkara ini, dan alat bukti dikesampingkan dari pembuktian dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan pertimbangan di atas Majelis Hakim berkeyakinan bahwa Penggugat tidak mampu membuktikan dalilnya, sedangkan Tergugat I, II, III, IV, V, VII mampu membuktikan kepemilikannya itu berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 00137, Kelurahan Watubangga Kecamatan Baruga Kota Kendari atas nama Kusno Ali (vide bukti T.I,II,III,IV,V,VII/2), Sertifikat Hak Milik Nomor 04725, Kelurahan Watubangga Kecamatan Baruga Kota Kendari atas nama Kasman Ali, Kusmo Ali, Kardi Ali, Suryati Ali, Angelisa Kristiani, Juwita Intan dan Kevin Cristoper (vide bukti T.I,II,III,IV,V,VII/3), Sertifikat Hak Milik Nomor 04726, Kelurahan Watubangga Kecamatan Baruga Kota Kendari atas nama Kasman Ali, Kusmo Ali, Kardi Ali, Suryati Ali, Angelisa Kristiani, Juwita Intan dan Kevin Cristoper (vide bukti T.I,II,III,IV,V,VII/4), dan Sertifikat Hak Milik Nomor 04727, Kelurahan Watubangga Kecamatan Baruga Kota Kendari atas nama Kasman Ali, Kusmo Ali, Kardi Ali, Suryati Ali, Angelisa Kristiani, Juwita Intan dan Kevin Cristoper (vide bukti T.I,II,III,IV,V,VII/5), sehingga terhadap petitum angka 2 dinyatakan tidak terbukti dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim selanjutnya mempertimbangkan petitum gugatan angka 3 dan petitum angka 4;

Halaman 82 dari 124 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Kdi



Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat alas hak Penggugat yang berupa akta jual beli sudah dinyatakan dikesampingkan dari pembuktian karena fotocopy dari fotocopy, begitu juga dengan surat penguasaan fisik yang dibantah saksi Djabir karena tidak pernah membubuhkan tanda tangan pada surat tersebut, serta petitum pokok angka 2 dinyatakan ditolak dan tidak beralasan hukum, sehingga terhadap petitum angka 3 dan petitum angka 4, dinyatakan tidak terbukti dan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim selanjutnya mempertimbangkan petitum gugatan angka 5;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk dapat dikategorikan sebagai perbuatan melanggar/melawan hukum dalam pasal 1365 KUHPerdara, haruslah dipenuhi salah satu dari 4 (empat) hal yaitu :

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum sipelaku ;
2. Melanggar hak subyektif orang lain ;
3. Melanggar kaidah tata susila ;
4. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain ;

Bahwa ke 4 (empat) kriteria tersebut diberlakukan secara alternatif. Dengan terpenuhinya salah satu unsur saja maka perbuatan melawan hukum sudah terpenuhi;

Menimbang, bahwa dengan dibuktikannya bahwa Penggugat tidak mempunyai alas hak dalam menguasai objek perkara, maka perbuatan Tergugat I, II, III, IV, V, VII menguasai objek perkara bukanlah perbuatan melawan hukum, sehingga terhadap petitum 5 harus dinyatakan tidak terbukti dan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim selanjutnya mempertimbangkan petitum gugatan angka 6;

Menimbang, bahwa yurisprudensi Mahkamah Agung mengatur tentang tuntutan ganti rugi materil harus dirinci, sebagai berikut:

- Tuntutan ganti rugi materil harus dirinci;
 - Mahkamah Agung No. 011 K/N/HaKI/2002, tanggal 30 September 2002;
 - Mahkamah Agung No. 371 K/Sip/1973;
 - Mahkamah Agung No. 1057 K/Sip/1973.;

Kaidah Hukum : Petitum/Tuntutan ganti rugi uang yang diajukan Penggugat dalam Surat Gugatannya, sesuai



dengan “Jurisprudensi tetap”, bahwa Penggugat tersebut wajib memberikan bukti-bukti yang konkrit dan terperinci tentang adanya kerugian materil yang dideritanya. Tidak boleh hanya berdasar perkiraan saja dan tanpa pembuktian tersebut, maka Hakim harus menolak tuntutan ganti rugi materil tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat terhadap nilai kerugian materil yang dialami Penggugat tidak dibuktikan melalui alat bukti surat mengenai bukti-bukti yang konkrit dari kerugian yang dialami Penggugat;

Menimbang, bahwa yurisprudensi Mahkamah Agung mengatur tentang kerugian immateril, yakni Putusan Peninjauan Kembali No. 650/PK/Pdt/1994 menerbitkan pedoman yang isinya “*berdasarkan Pasal 1370, 1371, dan 1372 KUHPerdata ganti kerugian immaterill hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti perkara kematian, luka berat dan penghinaan*”;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa kerugian immateril yang diajukan Penggugat tidak berdasarkan Putusan Peninjauan Kembali No. 650/PK/Pdt/1994;

Menimbang, bahwa untuk kerugian materil dan immateril yang diajukan oleh Penggugat sehingga terhadap petitum angka 6, dinyatakan tidak terbukti dan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim selanjutnya mempertimbangkan petitum gugatan angka 7, petitum gugatan angka 8 dan petitum gugatan angka 9;

Menimbang, bahwa Rumusan Hukum Kamar Perdata Tahun 2020 (SEMA Nomor 10 Tahun 2020) pada angka 2 sebagai berikut:

- Kewenangan Menilai Kekuatan Sertifikat dan Bukti Pelunasan Jual Beli Tanah;

a. Hakim perdata tidak berwenang membatalkan sertifikat, namun hanya berwenang menyatakan sertifikat tidak mempunyai kekuatan hukum, dengan dasar tidak mempunyai alas hak yang sah. Pembatalan sertifikat adalah tindakan administratif yang merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara (TUN);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum angka 2 sudah dinyatakan ditolak dan tidak beralasan hukum, maka segala bukti surat, serta bukti tertulis dari Tergugat I, II, III, IV, V, VII yang merupakan alas hak atas objek perkara aquo patut serta alat bukti surat berupa sertifikat patut dinyatakan



mempunyai kekuatan mengikat atas objek perkara, sehingga terhadap petitum gugatan angka 7, petitum gugatan angka 8 dan petitum gugatan angka 9, dinyatakan tidak terbukti dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim selanjutnya mempertimbangkan petitum gugatan angka 10;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk mengabulkan atau tidak mengabulkan tuntutan pengosongan objek perkara, harus dilihat dari dikabulkannya atau tidak dikabulkannya pokok petitum gugatan Penggugat serta tidak bertentangan dengan aturan yang mengaturnya. Dikarenakan pokok petitum gugatan Penggugat adalah petitum angka 2 dinyatakan ditolak dan tidak beralasan hukum, sehingga terhadap petitum angka 10, dinyatakan tidak terbukti dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim selanjutnya mempertimbangkan petitum gugatan angka 11;

Menimbang, bahwa beberapa yurisprudensi Mahkamah mengatur tentang pelaksanaan uang paksa atau disebut juga dengan "dwangsom", sebagai berikut:

1. Tuntutan uang paksa harus jelas;

Mahkamah Agung No. 34 K/Sip/1954 tanggal 28 September 1955;

Kaidah Hukum : Tuntutan pembayaran uang paksa tidak dapat diterima karena tidak jelas dasar hukumnya;

2. Gugatan uang paksa berdasarkan pelaksanaan perjanjian;

Mahkamah Agung No.24 K/Sip/1958, tanggal 26 Maret 1958;

Kaidah Hukum : Dalam gugatan yang menuntut pelaksanaan persetujuan berdasarkan pasal 1267 BW, dalam gugatan ini dapat diminta juga pembayaran "uang paksa" (dwangsom) atas dasar pasal 225 HIR;

3. Penerapan lembaga dwangsom

Mahkamah Agung No.38 K/Sip/1967, tanggal 7 Mei 1967;

Kaidah Hukum: Lembaga Hukum uang paksa atau dwangsom (sebagaimana diatur dalam pasal 606 Rv) ternyata tidak secara khusus diatur didalam H.I.R, namun berdasar atas penafsiran pasal 399 HIR, dapat diterapkan dalam proses perkara perdata di Pengadilan Negeri, karena lembaga tersebut tidak bertentangan dengan - sistem HIR;

4. Lembaga hukum dwangsom



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung No.791 K/Sip/1972, tanggal 26 Februari 1973;

Kaidah Hukum : Lembaga hukum uang paksa atau dwangsom (ex pasal 606 Rv) tidak dapat diterapkan terhadap perkara perdata yang diktum putusan Hakim berupa : Menghukum Tergugat untuk membayar sejumlah uang kepada Penggugat;

5. Tuntutan uang paksa harus ditolak

Mahkamah Agung No. 307 K/Sip/1976 tanggal 7 Desember 1976;

Kaidah Hukum : Tuntutan akan uang paksa harus ditolak dalam hal putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil bila keputusan yang bersangkutan mempunyai kekuatan hukum pasti;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk mengabulkan atau tidak mengabulkan tuntutan uang paksa atau “*dwangsom*”, harus dilihat dari dikabulkannya atau tidak dikabulkannya pokok petitum gugatan Penggugat serta tidak bertentangan dengan aturan yang mengaturnya. Dikarenakan pokok petitum gugatan Penggugat adalah petitum angka 2 dinyatakan ditolak dan tidak beralasan hukum, sehingga terhadap petitum angka 11, dinyatakan tidak terbukti dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim selanjutnya mempertimbangkan petitum gugatan angka 12;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 261 ayat 1 R.Bg yakni “*Bila ada dugaan yang berdasar, bahwa seorang debitur yang belum diputus perkaranya atau yang telah diputus kalah perkaranya tetapi belum dapat dilaksanakan, berusaha untuk menggelapkan atau memindahkan barang-barang Bergeraknya atau yang tetap, agar dapat dihindarkan jatuh ke tangan kreditur, maka atas permintaan pihak yang berkepentingan, ketua pengadilan negeri atau jika debitur bertempat tinggal atau berdiam di luar wilayah jaksa di tempat kedudukan pengadilan negeri atau jika ketua pengadilan negeri tidak ada di tempat tersebut, jaksa di tempat tinggal atau tempat kediaman debitur dapat memerintahkan penyitaan barang-barang tersebut agar dapat menjamin hak si pemohon, dan sekaligus memberitahukan padanya supaya menghadap di pengadilan negeri pada suatu hari yang ditentukan untuk mengajukan gugatannya serta menguatkannya. (Rv. 720 dst.)*”;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1131 KUH Perdata yakni “*Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang*

Halaman 86 dari 124 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu”;

Menimbang, bahwa Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 5 Tahun 1975 Tanggal 09 Desember 1975, perihal sita jaminan (*conservatoir beslag*), pada angka 1, sebagai berikut:

- a. agar para hakim berhati-hati sekali dalam menerapkan atau menggunakan lembaga sita jaminan (*conservatoir beslag*) dan sekali-kali jangan mengabaikan syarat-syarat yang diberikan oleh undang-undang (Pasal 227 H.I.R./261 R.Bg.);
- b. agar diingat adanya perbedaan syarat dan sifat antara *conservatoir beslag* dan *revindicatoir beslag* seperti ditentukan dalam peraturan-peraturan yang bersangkutan;
- c. agar dalam surat permohonan *conservatoir beslag* serta surat ketetapan yang mengabulkannya disebut alasan-alasan apa yang menyebabkan *conservatoir beslag* yang dimohon dan dikabulkan itu, yang berarti bahwa sebelum dikeluarkan surat ketetapan yang mengabulkan permohonan *conservatoir beslag* diadakan penelitian lebih dahulu tentang ada tidaknya alasan yang dikemukakan oleh pemohon;
- d. agar benda-benda yang disita nilainya diperkirakan tidak jauh melampaui nilai gugatan (nilai uang yang menjadi sengketa), jadi seimbang dengan yang digugat;
- e. agar lebih dulu dilakukan penyitaan atas benda-benda bergerak dan baru diteruskan ke benda-benda tetap jika menurut perkiraan nilai benda-benda bergerak itu tidak akan mencukupi;
- f. agar selalu diingat pula agar ketentuan dalam Pasal 198 H.I.R./213 R.Bg. dan Pasal 199 H.I.R./214 R.Bg. mengenai benda-benda tetap yang harus dicatat dalam register yang telah disediakan untuk itu di Pengadilan Negeri dan bahwa tembusan berita acara harus disampaikan kepada Kantor Pendaftaran Tanah (Agraria) atau Pejabat yang bertugas membuat akte jual-beli tanah sehingga tidak akan terjadi pemindahtanganan benda-benda yang ada dibawah penyitaan itu;
- g. agar benda-benda yang disita tidak diserahkan kepada pihak pemohon, karena hal itu menimbulkan kesan seolah-olah sudah pasti perkara akan dimenangkan oleh pemohon dan seolah-olah putusannya nanti akan *uitvoerbaar bij voorraad*;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim selama melakukan pemeriksaan perkara *aquo* tidak meletakkan sita jaminan pada objek perkara sebagaimana

Halaman 87 dari 124 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 5 Tahun 1975 Tanggal 09 Desember 1975 dan lagi pula petitum pokok angka 2 dinyatakan ditolak sehingga terhadap petitum angka 12, dinyatakan tidak terbukti dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim selanjutnya mempertimbangkan petitum gugatan angka 13;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 191 ayat 1 R.Bg yakni *"pengadilan negeri dapat memerintahkan pelaksan putusannya meskipun ada perlawanan atau banding jika ada bukti yang otentik atau ada surat yang ditulis dengan tangan yang menurut ketentuan-ketentuan yang berlaku mempunyai kekuatan pembuktian, atau karena sebelumnya sudah ada keputusan yang mempunyai kekuatan hukum yang pasti, begitu juga jika ada suatu tuntutan sebagian yang dikabulkan atau juga mengenai sengketa tentang hak besit (KUHperd. 548 dst.; Rv. 53 dst.)"*;

Menimbang, bahwa SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) dan provisionil pada angka 4 hingga angka 7 mengatur tata cara pelaksanaannya, sebagai berikut:

4. Selanjutnya, Mahkamah Agung memberikan petunjuk, yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

- a. Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (*handschrift*) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti;
- b. Gugatan tentang Hutang - Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
- c. Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, di mana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau Penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad baik.
- d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gono-gini*) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
- e. Dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan agar hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv;

Halaman 88 dari 124 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Kdi



- f. Gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;
 - g. pokok sengketa mengenai bezitsrecht;
5. Setelah Putusan Serta Merta dijatuhkan oleh Hakim Pengadilan Negeri atau Hakim Pengadilan Agama, maka selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari setelah diucapkan, turunan putusan yang sah dikirimkan ke Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Tinggi Agama;
6. Apabila Penggugat mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri dan Ketua Pengadilan Agama agar Putusan Serta Merta dan Putusan Provisionil dilaksanakan, maka permohonan tersebut beserta berkas perkara selengkapya dikirim ke Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Tinggi Agama disertai pendapat dari Ketua Pengadilan Negeri dan Ketua Pengadilan Agama yang bersangkutan;
7. Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain, apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama;

Menimbang, bahwa SEMA No. 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil, mengatur pada pokoknya sebagai berikut:

- Berhubung dengan hal tersebut, sekali lagi ditegaskan agar Majelis Hakim yang memutus perkara serta merta hendaknya berhati-hati dan dengan sungguh-sungguh memperhatikan dan berpedoman pada surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 3 Tahun 2000 tentang putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij Voorraad) dan Provisionil terutama yang berkaitan dengan pelaksanaan putusan serta merta (Uitvoerbaar bij Voorraad) tersebut;
- Setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (Uitvoerbaar bij Voorraad) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 tahun 2000 yang menyebutkan:
"Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama";
- Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta;

Halaman 89 dari 124 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Kdi



- Lebih lanjut apabila Majelis akan mengabulkan permohonan serta merta harus memberitahukan kepada Ketua Pengadilan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa pokok petitum angka 2 yang memohon agar Penggugat dinyatakan sebagai milik Penggugat sudah ditolak dan permohonan dari Penggugat secara nyata bertentangan dengan Pasal 191 ayat 1 R.Bg jo. SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) dan provisionil jo. SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) dan provisionil, sehingga terhadap petitum angka 13, dinyatakan tidak terbukti dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena musyawarah majelis hakim tidak memperoleh satu kesepakatan yang bulat dalam musyawarah dimana Hakim Ketua Majelis mempunyai pendapat yang berbeda (*Disentting Opinion*), dengan mengemukakan pendapat atau pertimbangan dimana seharusnya putusan yang dijatuhkan dengan pertimbangan sebagai berikut:

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat I, II, III, IV, V dan VIII, dan Turut Tergugat I dalam jawabannya tertanggal 10 Agustus 2023, telah mengajukan Eksepsi terhadap Gugatan Penggugat yang maksud dan tujuan Eksepsi sebagaimana termuat dalam jawabannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada dalil-dalil Eksepsi dimaksud sebagaimana yang disampaikan Tergugat I, II, III, IV, V dan VII, dan Turut Tergugat I dalam jawabannya, maka majelis hakim dapat menyimpulkan kalau Eksepsi dimaksud menyangkut 3 (tiga) hal pokok yakni :

1. Eksepsi tentang Pengadilan Negeri Kendari tidak berwenang mengadili (*Competensi Absolut*);
2. Eksepsi tentang gugatan yang kurang pihak (*plurium litis consorsium*);
3. Eksepsi tentang Penggugat tidak mempunyai Legal Standing dalam mengajukan gugatan (*Diskualificatoir Exceptie*).

Menimbang, bahwa berdasarkan pada dalil-dalil eksepsi tersebut diatas Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

1. Eksepsi tentang Pengadilan Negeri Kendari tidak berwenang mengadili (*Competensi Absolut*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap alasan eksepsi ini majelis hakim telah menjatuhkan putusan sela pada tanggal 21 Agustus 2024 yang pada pokoknya menolak eksepsi Tergugat I, II, III, IV, V, dan VII serta memerintahkan para pihak untuk melanjutkan pemeriksaan dalam perkara ini, sehingga terhadap alasan eksepsi ini tidak akan dipertimbangkan lagi;

2. Eksepsi tentang gugatan yang kurang pihak (*plurium litis consorsium*);

Menimbang, bahwa terhadap alasan eksepsi ini sebagaimana alasan eksepsi poin 1 jawaban Tergugat I, II, III, IV, V, VII dan eksepsi Poin 2 Turut Tergugat I, kalau Penggugat menurut Tergugat I, II, III, IV, V, VII dan Turut Tergugat I tidak menarik pihak Penjual dan pihak lain yang menguasai objek dan telah memiliki sertifikat yang telah dipecah-pecahkan menjadi beberapa sertifikat, maka menurut majelis hakim kalau untuk menentukan siapa saja yang akan ditarik sebagai pihak Tergugat yang dipandang telah menguasai objek sengketa secara tanpa hak atau melanggar hukum sebagaimana dalam perkara ini, menurut majelis hakim kalau untuk menentukan siapa saja yang akan digugat yang dipandang sebagai orang yang menguasai objek sengketa secara melawan hak atau melanggar hukum, hal tersebut merupakan hak sepenuhnya dari Penggugat, sehingga dengan tidak ditariknya beberapa pihak yang dipandang ada menguasai sebagian objek yang disengketakan, dimana hak penguasaan dimaksud muncul sebagai akibat adanya pemisahan sertifikat karena adanya pemberian hak dari pihak yang memiliki hak awal (pemegang sertifikat induk), dan terhadap pihak pemegang hak sebagaimana sertifikat induk telah menjadi bagian pihak yang digugat sebagaimana dalam perkara ini, maka terhadap pihak penerima hak sebagaimana pemegang hak pada sertifikat yang dipisahkan tidak digugat hal tersebut tidak akan menyebabkan gugatan menjadi kurang pihak;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak ditariknya atau digugatnya pihak penjual maupun sebagian pihak yang menerima hak dari pemegang sertifikat induk atas objek tanah sengketa tidak menyebabkan gugatan menjadi kurang pihak, maka terhadap alasan eksepsi Poin 1 Jawaban Tergugat I, II, III, IV, V, VII dan alasan eksepsi Poin 2 jawaban Turut Tergugat I, dipandang tidak beralasan dan berdasarkan hukum sehingga haruslah ditolak;

3. Eksepsi tentang Penggugat tidak memiliki kualitas dalam mengajukan gugatan (*Persona Stendy in Judicio*);

Halaman 91 dari 124 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Kdi



Menimbang, bahwa terhadap alasan eksepsi ini sebagaimana alasan eksepsi poin 1 jawaban Turut Tergugat I dimana Penggugat dipandang tidak memiliki kwallitas sebagai *Persona Stendy in Judicio* untuk menggugat karena Penggugat tidak sama skali memiliki bukti berupa Sertifikat Hak Milik sebagai tanda bukti yang kuat dan otentik oleh karena Penggugat hanya memiliki Akta Jual Beli (AJB), sehingga Penggugat dianggap tidak memiliki hak atas objek tanah yang disengketakan oleh karenanya Penggugat tidak tidak dapat mengajukan tuntutan hak karena tidak mempunyai kapasitas, oleh karena itu terhadap gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa Sertifikat hak atas tanah salah satunya berupa sertifikat Hak Milik (SHM) sebagaimana diatur dalam pasal 19 ayat (2) huruf C Undang-Undang Pokok Agraria jo pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah adalah alat pembuktian yang kuat atas data fisik dan data yuridis atas kepemilikan sebidang tanah, akan tetapi sertifikat tersebut bukan merupakan bukti yang mutlak, oleh karena jika perolehan tanah terhadap tanah yang diterbitkan sertifikat a-quo dapat dibuktikan sebaliknya yakni dilakukan dengan itikat yang tidak baik sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, maka terhadap Sertifikat tanah yang sudah diterbitkan masih dapat dinyatakan tidak sah atau dibatalkan;

Menimbang, bahwa untuk dapat mengetahui apakah Penggugat selain mempunyai alas hak yang kuat sebagai bukti kepemilikan berupa sertifikat dan mampu membuktikan adanya penguasaan Tergugat dilakukan dengan itikat baik atau tidak dilakukan secara melanggar hukum sebagaimana dalil eksepsi a-quo, maka hal tersebut menurut majelis hakim baru akan diketahui setelah majelis hakim masuk dalam pemeriksaan pokok perkara, sehingga hal tersebut baru akan dipertimbangkan atau sama-sama akan dipertimbangkan pada saat majelis hakim masuk dalam pertimbangan pokok perkara sebagaimana yang dimaksudkan dalam Pasal 136/162 HIR/RBg;

Menimbang, bahwa oleh karena untuk dapat mengetahui apakah Tergugat benar memiliki alas hak yang kuat berupa sertifikat dan perolehan tanah dilakukan dengan itikat baik atau tidak melanggar hukum sehingga Penggugat dipandang tidak mempunyai kapasitas dalam mengajukan gugatan sebagaimana dalam perkara ini, dimana hal tersebut baru akan diketahui setelah majelis hakim masuk dalam pemeriksaan pokok perkara,



maka terhadap alasan eksepsi sebagaimana eksepsi poin 1 Jawaban Turut Tergugat I dipandang tidak beralasan dan berdasarkan hukum sehingga haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh alasan eksepsi Tergugat I, II, III, IV, V, VII dan Turut Tergugat I dinyatakan tidak beralasan dan berdasarkan hukum sehingga haruslah ditolak, maka terhadap seluruh alasan eksepsi Tergugat I, II, III, IV, V, VII dan Turut Tergugat I haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persoalan atau persengketaan antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana dalam gugatannya adalah mengenai **sengketa tanah**. Dimana pada pokoknya Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat memiliki tiga bidang tanah yang menjadi satu kesatuan bidang tanah dengan jumlah luas tanah keseluruhan yakni seluas kurang lebih 98.625M² (dua ribu lima ratus meter persegi), atau 9,8Ha yang terletak dahulu beralamat di Jalan Lapangan Golf, Kelurahan Lepo-Lepo, Kecamatan Mandonga, Kota Madya Kendari, Sulawesi Tenggara saat ini setelah terjadi pemekaran wilayah terletak di Jalan Sanggoleo, Kelurahan Watubangga, Kecamatan Baruga, Kota Kendari, Propinsi Sulawesi Tenggara, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Sondak Pabunga dan Sdr. Wetama;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Hadia dan Ely Yanti;
- Sebelah Selatan dahulu berbatasan dengan tanah Halle Powatu saat ini berbatasan dengan BTN Pelangi Golf Garden dan Tanah Lawembe;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Lapangan Golf/ Pemda Kendari.

Dimana terhadap objek tanah sengketa sebelumnya terdiri dari tiga bagian tanah yang dijadikan satu yang dibeli oleh Penggugat melalui Pdt. A.A. Rere Selaku ketua Sinode pada sat itu diperoleh dari masing-masing sebagai berikut:

1. Dibeli dari LAWEMBE, seluas 15.625 M²M², berdasarkan Akte Jual Beli Nomor: 593/414/IX/1988, tanggal 8 September 1988, dengan batas – batas sebagai berikut:

Utara : berbatas dengan tanah Hadia
Timur : berbatas dengan tanah milik Ely Yanti. R.
Selatan : barbatasan dengan tanah Negara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Barat : berbatas dengan Jalan Setapak

2. Dibeli dari HADIA, seluas 36.000 M²M², berdasarkan Akte Jual Beli Nomor: 593/415/IX/1988, tanggal 8-9-1988, dengan batas – batas sebagai berikut:

Utara : berbatas dengan tanah milik SONDAK

Timur : berbatas dengan tanah Negara

Selatan : barbatasan dengan tanah milik Ely Yanti dan Tanah Lawembe

Barat : berbatas dengan Lapangan Golf

3. Dibeli dari HASARUDIN, seluas 36.000 M²M², Akte Jual Beli Nomor: 593/416/IX/1988, tanggal 8 September 1988, dengan batas – batas sebagai berikut:

Utara : berbatas dengan tanah Milik SONDAK

Timur : berbatas dengan tanah negara

Selatan : barbatasan dengan tanah Ely Yanti R. dan Tanah Lawembe

Barat : berbatas dengan Lapangan Golf

kemudian pada tanggal 21 Januari 2006 diterbitkan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah Nomor 593/09/LW/2006 Tanggal 27 Januari 2006, selanjutnya tanah milik Penggugat tersebut yang saat ini disengketakan, tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat para Tergugat telah melakukan kegiatan atau aktifitas untuk menguasai dan mengurus sertifikat sehingga terbitlah Sertifikat Hak Milik oleh Turut Tergugat I sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00137 Atas Nama Pemegang Hak KUSNO ALI, Surat Ukur Nomor :41/Watubangga/2006, tanggal 12 Desember 2006, kemudian dipecah-pecah sehingga terbit beberapa sertifikat yakni :

1. Sertifikat Hak Milik Nomor: 04725/Watubangga, Surat Ukur tanggal 16-03-2022, Nomor: 05561/Watubangga/2022 dengan Luas 35.240 M2 (Tiga Puluh Lima Ribu Dua Ratus Empat Puluh persegi), Atas Nama KASMAN ALI, KUSMO ALI, KARDI ALI, SURYATI ALI, ANGELISA KRISTIANI, JUWITA INTAN, KEVIN CHRISTOPHER.

2. Sertifikat Hak Milik Nomor: 04726/Watubangga, Surat Ukur tanggal 16 Maret 2022 Nomor: 05562/Watubangga/2022 dengan Luas 10.620 M2 (Sepuluh Ribu Enam Ratus Dua Puluh Meter Persegi), Atas Nama KASMAN ALI, KUSMO ALI, KARDI ALI, SURYATI ALI, ANGELISA KRISTIANI, JUWITA INTAN, KEVIN CHRISTOPHER.

Halaman 94 dari 124 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Sertifikat Hak Milik Nomor: 04727/Watubangga, Surat Ukur tanggal 16 Maret 2022 Nomor: 05563/Watubangga/2022 dengan Luas 29.890 M2 (Dua Puluh Sembilan Ribu Delapan Ratus Sembilan Puluh Meter Persegi), Atas Nama KASMAN ALI, KUSMO ALI, KARDI ALI, SURYATI ALI, ANGELISA KRISTIANI, JUWITA INTAN, KEVIN CHRISTOPHER.

Selanjutnya Sertifikat Hak Milik Nomor: 04726/Watubangga untuk kepentingan perumahan telah dibuat pemisahan sertifikat, sehingga akibat dari perbuatan para Tergugat yang menguasai kemudian melakukan Pembangunan diatas objek tanah sengketa serta adanya perbuatan Turut Tergugat I yang menerbitkan sertifikat tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat, maka rangkaian perbuatan baik para Tergugat maupun para Turut Tergugat adalah perbuatan yang tanpa hak atau melanggar hukum, sehingga akibat dari perbuatan tersebut Penggugat telah mengalami kerugian karena tidak dapat lagi mempergunakan atau memanfaatkan objek tanah sengketa tersebut secara leluasa, aman dan bebas;

Menimbang, bahwa atas dalil Penggugat tersebut Tergugat I, II, III, IV, V, VII menyatakan pada pokoknya sebagaimana dalam jawabannya kalau apa yang disampaikan Penggugat dalam Gugatannya berkaitan dengan kepemilikan objek sengketa adalah tidak benar karena objek tanah sengketa adalah objek tanah yang sah milik Tergugat I, II, III, IV, V, VII yang dikuasainya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga penerbitan sertifikat oleh Turut Tergugat I juga sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku karena penerbitan tersebut sesuai dengan data spasial dan tekstual baik fisik maupun yang berada disistem kegiatan komputerisasi badan pertanahan, serta gugatan Penggugat dianggap hanya mengada-ada karena menurut Turut Tergugat II sebagaimana jawabannya yang dikirimkan melalui tata persuratan umum, kalau pihak Penggugat tidak pernah mempunyai tanah didalam objek sengketa;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat telah disangkal oleh Tergugat I, II, III, IV, V, VII dan para Turut Tergugat, serta Penggugat sebagai orang atau pihak yang mendalilkan adanya sesuatu hak guna meneguhkan haknya sendiri atau membantah adanya hak orang lain, sebagaimana yang digariskan dalam ketentuan pasal 1865 KUH Perdata (BW) dan 163 HIR/283RBG, maka kepada Penggugat wajib untuk membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda Bukti P-1 s/d Bukti P.19, serta

Halaman 95 dari 124 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Kdi



menghadirkan 6 (enam) orang saksi dipersidangan, sebaliknya untuk membuktikan dalil sangkalannya Tergugat I, II, III, IV, V, VII juga mengajukan bukti surat bertanda sebagai Bukti T.I,II,III,IV,V,VII/1 s/d Bukti T.I,II,III,IV,V,VII/8, serta menghadirkan 5 (lima) orang saksi, dan Turut Tergugat I mengajukan bukti surat bertanda sebagai Bukti T.T.I 1 s/d Bukti T.T.I 4;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat yang diajukan para pihak oleh karena diajukan dengan diberi meterai yang cukup sebagaimana diatur dalam undang-undang biaya meterai, sehingga terhadap bukti surat tersebut sama-sama memenuhi syarat sebagai alat bukti yang sah, dan meskipun dari antara alat bukti surat yang diajukan ada bukti yang diajukan tanpa dapat menunjukkan aslinya, menurut majelis hakim oleh karena bukti surat tanpa asli tersebut didukung oleh alat bukti yang lain atau tidak berdiri sendiri melainkan berkaitan erat dengan bukti surat yang lain dan juga didukung dengan keterangan saksi-saksi, maka terhadap bukti surat tanpa asli yang diajukan para pihak sebagaimana dalam perkara ini dipandang mempunyai nilai kekuatan pembuktian yang nantinya akan dinilai secara tersendiri untuk dapat dipertimbangkan dalam pembuktian perkara ini;

Menimbang, bahwa permasalahan pokok dalam Gugatan ini dapat di *konstantir* berdasarkan dalil pokok Penggugat dan jawaban Tergugat I, II, III, IV, V, VII dan para Turut Tergugat serta replik maupun dublik yang adalah sebagai berikut:

- 1. Apakah benar Perbuatan para Tergugat yang menguasai objek tanah sengketa berdasarkan Sertipikat Hak Milik yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I adalah sah menurut Hukum?**
- 2. Apakah benar objek sengketa adalah objek tanah milik Penggugat yang diperoleh secara sah melalui Jual Beli?**

Menimbang, bahwa atas permasalahan pokok tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagaimana dipertimbangkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa pasal 1365 KUHPerdara (Bw) menyebutkan tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut;

Menimbang, bahwa unsur-unsur dari Perbuatan Melanggar Hukum adalah:

1. Perbuatan yang melanggar hukum;
2. Kerugian;
3. Kesalahan;



4. Hubungan Kausal antara Perbuatan dan Kerugian.

Menimbang, bahwa meskipun undang-undang tidak menentukan apa yang dimaksud dengan perbuatan yang melanggar hukum akan tetapi kriteria yang dapat menunjukkan adanya Perbuatan Melanggar Hukum adalah:

1. Suatu perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
2. Melanggar hak subjektif orang lain;
3. Melanggar kaidah tata susila;
4. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain (asas patiha).

Menimbang, bahwa berangkat dari permasalahan pokok yang dikonstantir diatas maka apakah para Tergugat telah melakukan perbuatan melanggar hukum atas penguasaan terhadap objek tanah yang disengketakan majelis hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah mencermati dengan saksama baik Gugatan Penggugat, Jawaban, Replik, Dublik, kesimpulan para Pihak dan mencermati dengan saksama bukti surat serta keterangan saksi-saksi, baik yang diajukan Penggugat, para Tergugat serta Turut Tergugat dipersidangan, kemudian dikaitkan dengan hasil pemeriksaan setempat, maka diperoleh kenyataan kalau objek sengketa sebagaimana yang dimaksudkan atau ditunjukkan Penggugat **adalah objek tanah** seluas kurang lebih 98.625m² (dua ribu lima ratus meter persegi), atau 9,8Ha yang terletak dahulu beralamat di Kelurahan Lepo-Lepo, Kecamatan Mandonga, Kota Madya Kendari, Sulawesi Tenggara, saat ini setelah terjadi pemekaran wilayah terletak di Jalan Lapangan Golf saat ini Jalan Sanggoleo, Kelurahan Watubangga, Kecamatan Baruga, Kota Kendari, Propinsi Sulawesi Tenggara, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Sondak Pabunga dan Sdr. Wetama;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Hadia dan Ely Yanti;
- Sebelah Selatan dahulu berbatasan dengan tanah Halle Powatu saat ini berbatasan dengan BTN Pelangi Golf Garden dan Tanah Lawembe;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Lapangan Golf/ Pemda Kendari.

Meskipun tanah yang dikuasai oleh Tergugat I, II, III, IV, V, VII seluas 99.918 m² (Sembilan puluh Sembilan ribu Sembilan ratus delapan belas meter persegi);

Menimbang, bahwa **apakah benar Perbuatan para Tergugat yang menguasai objek tanah sengketa berdasarkan Sertipikat Hak Milik yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I adalah sah menurut Hukum**, maka majelis hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan **apakah benar penerbitan**



Sertifikat Hak Milik atas objek tanah sengketa oleh Turut Tergugat I yang memberikan hak kepada Para Tergugat diatas tanah objek sengketa dilakukan secara sah menurut hukum, maka majelis hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa mencermati dengan saksama bukti surat bertanda sebagai Bukti T:I,II,III, IV, V, VII / 2 berupa Sertipikat Hak Milik No.00137, Bukti T:I,II,III, IV, V, VII / 3 dan Bukti T.T.1 2 masing-masing bukti berupa Sertipikat Hak Milik No.04725, Bukti T:I,II,III, IV, V, VII / 4 dan Bukti T.T.I 3 masing-masing bukti berupa Sertipikat Hak Milik No.04726, Bukti T:I,II,III, IV, V, VII / 5 dan Bukti T.T.I 3 masing-masing bukti berupa Sertipikat Hak Milik No.04727, maka diperoleh kenyataan kalau terhadap objek tanah sengketa telah diterbitkan sertifikat dengan hak milik yakni Sertipikat Hak Milik No.00137, an. Pemegang Hak Kusno Ali yang diterbitkan pada tanggal 14 Februari 2007, kemudian terhadap Sertipikat Hak Milik No.00137, an. Kusno Ali tersebut kembali dipecah menjadi 3 (tiga) buah sertipikat atas nama pemegang hak Tergugat I, II, III, IV, V, VI, dan Tergugat VII, masing masing untuk pemecahan sertipikat yang pertama yakni sebagaimana Sertipikat Hak Milik No.04725 tanggal 30 Maret 2022, Surat Ukur Nomor: 05561/2022 atas bidang tanah seluas 35.240m² (tiga puluh lima ribu dua ratus empat puluh meter persegi), pemecahan sertipikat yang Kedua yakni Sertipikat Hak Milik No.04726 tanggal 30 Maret 2022, Surat Ukur Nomor: 05562/2022 atas bidang tanah seluas 22.720m² (dua puluh dua ribu tujuh ratus dua puluh meter persegi), dan pemecahan sertipikat yang Ketiga yakni Sertipikat Hak Milik No.04727 tanggal 30 Maret 2022, Surat Ukur Nomor: 05563/2022 atas bidang tanah seluas 29.890m² (dua puluh Sembilan ribu delapan ratus Sembilan puluh meter persegi);

Menimbang, bahwa setelah Sertipikat Hak Milik No.04726, SU Nomor: 05562/2022 atas bidang tanah seluas 22.720m² (dua puluh dua ribu tujuh ratus dua puluh meter persegi) (Vide Bukti T:I,II,III,IV,V,VII/ 4 dan Bukti T.T.I 3) dipecah atau dipisahkan dari sertipikat induknya sebagaimana Sertipikat Hak Milik No.00137 (Vide Bukti T:I,II,III,IV,V,VII/2), terhadap Sertipikat Hak Milik No.04726, SU Nomor: 05562/2022 tersebut Kembali dipecah-pecah menjadi beberapa sertifikat untuk pemanfaatan pembangunan Perumahan (Kredit Perumahan Rakyat) yang meskipun masih terdaftar atas nama Tergugat I, II, III, IV, V, VI dan Tergugat VII akan tetapi terhadap objek tanah a-quo berada dalam penguasaan Tergugat VIII sebagai pihak pengembang atau Developer;

Menimbang, bahwa mencermati dengan saksama Bukti T:I,II,III,IV,V,VII/ 2 berupa Sertipikat Hak Milik dikaitkan dengan Bukti T:I,II,III,IV,V,VII/1 berupa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Tenggara, maka diperoleh kenyataan kalau dasar penerbitan Sertipikat Hak Milik No.00137 Kelurahan Watubangga Tahun 2007 yang diterbitkan pada tanggal 14 Februari 2007 dengan Surat Ukur Nomor: 41/Watubangga/ 2006 atas nama pemegang Hak Kusno Ali, didasari atas pemberian hak milik oleh Badan Pertanahan Nasional sebagaimana Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Tenggara Nomor 01-520.1-74-2007 yang diterbitkan pada tanggal 13 Februari 2007;

Menimbang, bahwa mencermati dengan saksama apa yang menjadi dasar pertimbangan pemberian hak sebagaimana termuat dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Tenggara (Vide Bukti T:I,II,III,IV,V,VII/1) dikaitkan dengan Sertipikat Hak Milik No.00137 Kelurahan Watubangga Tahun 2007 yang diterbitkan pada tanggal 14 Februari 2007 (Vide Bukti T:I,II,III,IV,V,VII/2), maka diperoleh kenyataan kalau pemberian hak yang dilakukan oleh pihak Badan Pertanahan Nasional melalui Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Tenggara Nomor 01-520.1-74-2007 tanggal 13 Februari 2007 kemudian ditindak lanjuti dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Milik No.00137 Kelurahan Watubangga Tahun 2007 tanggal 14 Februari 2007 an Kusno Ali, dilakukan dengan beberapa pertimbangan yang antara lain sebagaimana termuat dalam huruf b pertimbangan surat Keputusan a-quo yang menyatakan bahwa tanah yang dimohonkan adalah Tanah Negara bekas Hak Guna Usaha No.1 s/d 5/Desa Lepo-Lepo atas Nama Kardi Ali, yang kemudian dialihkan penguasaannya kepada pemohon (Kusno Ali) berdasarkan Surat Pengalihan Penguasaan Atas Bidang Tanah tanggal 9 Desember 2006, selanjutnya pada huruf c dinyatakan bahwa tanah yang dimohonkan statusnya adalah tanah Negara yang dikuasai oleh pemohon baik secara Yuridis maupun secara fisik ...dst, dan pada huruf d dinyatakan juga bahwa Pemohon telah mempergunakan tanah tersebut untuk pertanian sesuai dengan rencana peruntukan dan penggunaan tanahnya;

Menimbang, bahwa tiga pertimbangan dimaksud yang dibuat sebagai dasar pemberian hak yakni sebagaimana tercantum pada huruf huruf b pertimbangan surat Keputusan a-quo yang menyatakan bahwa tanah yang dimohonkan adalah Tanah Negara bekas Hak Guna Usaha No.1 s/d 5/Desa Lepo-Lepo atas Nama Kardi Ali, yang kemudian dialihkan penguasaannya kepada pemohon (Kusno Ali) berdasarkan Surat Pengalihan Penguasaan Atas

Halaman 99 dari 124 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Kdi



Bidang Tanah tanggal 9 Desember 2006 yang diketahui/ dibenarkan Lurah Watubangga (Turut Tergugat II), selanjutnya pada huruf c dinyatakan bahwa tanah yang dimohonkan statusnya adalah tanah Negara yang dikuasai oleh pemohon baik secara Yuridis maupun secara fisik ...dst, dan pada huruf d dinyatakan juga bahwa Pemohon telah mempergunakan tanah tersebut untuk pertanian sesuai dengan rencana peruntukan dan penggunaan tanahnya, menurut majelis hakim adalah pertimbangan yang tidak benar karena tidak sesuai dengan kenyataan sebagaimana dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu pertimbangan pihak Badan Pertanahan Nasional dalam mengeluarkan surat Keputusan sebagaimana Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Tenggara Nomor 01-520.1-74-2007 tanggal 13 Februari 2007 (Vide Bukti T:I,II,III,IV,V,VII/1), ada menyebutkan pada huruf b pertimbangannya kalau tanah yang dimohonkan Pemohon dalam hal ini Kusno Ali adalah Tanah Negara bekas Hak Guna Usaha No.1 s/d 5/Desa Lepo-Lepo atas nama pemegang hak Kardi Ali, yang kemudian beralih kepada pemohon (Kusno Ali) berdasarkan Surat Pengalihan Penguasaan Atas Bidang Tanah tanggal 9 Desember 2006 setelah Hak Guna Usaha yang melekat atas tanah tersebut berakhir sehingga tanah a-quo beralih menjadi tanah negara, maka yang menjadi pertanyaan **apakah benar objek tanah sengketa pernah diletakkan hak berupa Hak Guna Usaha (HGU) atas nama pemegang Hak bernama Kardi Ali dan apakah benar Kardi Ali pernah melakukan pemanfaatan, pengelolaan secara nyata atas objek tanah sengketa? dan apakah benar pengalihan hak atas dasar penguasaan tanah setelah objek tanah kembali menjadi tanah negara didasari atas penguasaan tanah secara nyata, sehingga pengalihan dan pemberian hak oleh Turut Tergugat I dengan menerbitkan Sertipikat Hak Milik atas objek tanah sengketa dilakukan secara benar dan tidak melanggar hukum**, maka majelis hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa jika mencermati dengan saksama bukti surat bertanda sebagai Bukti T:I,II,III,IV,V,VII/1 berupa Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Tenggara yang menyebutkan dalam salah satu pertimbangannya, kalau objek tanah yang dimohonkan Kusno Ali atau orang tua dari Tergugat I, II, III, IV, V, VI, dan Tergugat VII, adalah objek tanah bekas Hak Guna Usaha atas nama pemegang hak Kardi Ali sebagaimana HGU Nomor 1 s/d 5 / Lepo.Lepo, dikaitkan dengan Bukti T:I,II,III,IV,V,VII/7 berupa Akta Surat Kuasa Menjaminkan, dimana dalam



bukti surat a-quo mengungkapkan adanya pemberian kuasa oleh Kardi Ali selaku pemegang HGU kepada Kusno Ali untuk menjaminkan HGU tersebut kepada pihak Bank, maka meskipun terhadap bukti adanya penerbitan Hak berupa Sertipikat Hak Guna Usaha Nomor 1 s/d 5 / Lepo-Lepo tidak pernah dimunculkan atau ditunjukkan dipersidangan, sehingga meskipun Sertipikat Hak Guna Usaha atas nama Kardi Ali tidak dapat ditunjukkan kepersidangan, bahkan pengajuan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Tenggara (Vide- Bukti T:I,II,III,IV,V,VII/1) dan Akta Kuasa untuk menjaminkan (Vide- Bukti T:I,II,III,IV,V,VII/7) hanya diajukan berupa foto copy tanpa asli dipersidangan, namun karena informasi yang termuat dalam kedua dokumen tersebut bersesuaian serta berkaitan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 00137 tanggal 14 Februari 2007 an. Kusno Ali, sehingga patutlah **dipersangkakan** kalau Sertipikat Hak Guna Usaha sebagaimana HGU No.1 s/d 5 /Lepo-Lepo atas nama Kardi Ali pernah diterbitkan oleh pihak Badan Pertanahan Nasional pada tanggal 7 Desember 1978 yang terdiri dari lima bidang tanah dengan luas perbidang tanah seluas 50.000m² (lima puluh ribu meter persegi) an. pemegang hak Kardi Ali, sehingga apabila dihitung sejak diterbitkan tanggal 7 Desember 1978 dengan masa hak pemanfaatan 25 (dua puluh lima tahun), maka Hak Guna Usaha a-quo telah berakhir pada Desember 2023;

Menimbang, bahwa mencermati dengan saksama bukti surat bertanda sebagai Bukti P- 19 berupa Surat Ukur dan lampiran perjalanan Dinas dari Badan Pertanahan Kantor Wilayah Propinsi Sulawesi Tenggara, Bukti P-5, P-6, P-7 masing-masing Bukti berupa Akta Jual Beli, Bukti P-10 berupa Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah, Bukti P-14 berupa sertifikat Hak Milik, dimana dari keseluruhan bukti surat tersebut selain membuktikan adanya penguasaan Penggugat atau orang lain atas bidang tanah (objek sengketa) yang diklaim Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII sebagai bagian dari tanah miliknya yang berasal dari tanah bekas HGU, dan objek tanah yang berbatasan langsung dengan objek tanah sengketa yang terletak pada bagian sebelah Selatan dari tanah sengketa yang saat ini dikuasai oleh Petrus Sambira melalui jual beli dari Halle Powatu juga ikut diklaim oleh Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, sebagai objek yang masuk dan menjadi bagian satu kesatuan tanah yang asalnya dari tanah bekas HGU, sedangkan Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, secara nyata baru menguasai objek tanah sengketa secara fisik, nanti pada saat setelah Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII melalui Tergugat VIII melakukan pembangunan perumahan KPR, dengan diterbitkannya sertipikat pemecah atas



nama Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII pada tahun 2022, sementara ada fakta dimana pihak Badan Pertanahan Nasional atau Turut Tergugat I pernah melakukan pengukuran dan menerbitkan surat ukur tanah atas objek tanah sengketa sebagaimana Surat Ukur No. 153 Tahun 1993 (Vide P-19), dan juga menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas tanah milik Halle Powatu sebagaimana SHM No.00784 Tahun 2003 yang saat ini telah dialihkan kepemilikannya kepada Petrus Sambira (Vide Bukti P-14), dikaitkan dengan keterangan saksi-saksi dimana tidak ada saksi yang mengetahui pemanfaat atau penguasaan lahan dari TI, II, III, IV, V, VI, VII selain mengetahui ada pembangunan perumahan oleh Tergugat VIII, maka menurut majelis hakim kalau terhadap objek tanah sengketa dan tanah yang berbatasan langsung dengan objek sengketa milik Petrus Sambira yang dibeli dari Halle Powatu, meskipun secara Yuridis terhadap Hak Guna Usaha (HGU) a-quo pernah diterbitkan sebagaimana penerbitan Sertifikat Hak Guna Usaha No.1 s/d 5 Lepo-Lepo, akan tetapi **secara fisik pemegang Hak Guna Usaha bernama Kardi Ali, maupun Kusno Ali yang menerima pengalihan hak penguasaan melalui Pengalihan Penguasaan Atas Bidang Tanah, senyatanya tidak pernah menguasai, menggarap, mengusahakan atau melakukan pengelolaan sesuai dengan peruntukannya baik untuk lahan pertanian, peternakan ataupun perikanan, nanti pada tahun 2022 anak-anak dari Kusno Ali yang satu diantaranya Kardi Ali sendiri baru mulai memecah-mecahkan tanah dan menggunakan tanah A-quo dengan memanfaatkan untuk pembangunan perumahan yang bekerja sama dengan Tergugat VIII;**

Menimbang, bahwa mencermati dengan saksama pertimbangan Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Propinsi Sulawesi Tenggara tentang pemberian hak milik kepada Kusno Ali sebagaimana termuat dalam surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Tenggara Nomor 01-520.1-74-2007 tanggal 13 Februari 2007 (Vide-Bukti T:I,II,III,IV,V,VII/1) kemudian diikuti dengan penerbitan Sertipikat Hak Milik SHM No.00137 Watubangga tahun 2007 an. Kusno Ali oleh Turut tergugat I, dimana dalam pertimbangan tersebut dinyatakan sebagaimana pertimbangan poin c bahwa tanah yang dimohonkan statusnya adalah tanah negara yang telah dikuasai oleh pemohon (Kusno Ali) baik secara Yuridis maupun secara fisik, dan pada poin d juga dijelaskan kalau pemohon telah mempergunakan tanah tersebut untuk pertanian, sesuai dengan rencana peruntukan dan penggunaan tanahnya, pada hal senyatanya sebagaimana pertimbangan diatas kalau Kardi Ali selaku pemilik HGU dan Kusno Ali selaku pemegang hak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penguasaan berdasarkan peralihan hak penguasaan dari Kardi Ali, **keduanya sama-sama tidak pernah secara fisik menguasai, mengelola, menggarap ataupun mempergunakan objek tanah sengketa**, objek tanah mana yakni objek tanah yang diklaim Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII sebagai miliknya, yakni objek tanah yang berasal dari Tanah Negara bekas Hak Guna Usaha (HGU), sehingga **oleh karena tidak dilakukan dengan memperhatikan adanya penguasaan fisik yang nyata supaya dapat membuktikan adanya penguasaan fisik dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan (Kusno Ali selaku pemegang Hak) serta memperhatikan adanya penguasaan pihak lain atas objek tanah a-quo, sebagaimana diisyaratkan dalam ketentuan Pasal 24 ayat 2 Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah**, maka pemberian hak melalui surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Tenggara Nomor 01-520.1-74-2007 tanggal 13 Februari 2007 dan penerbitan sertifikat hak milik SHM No.00137 Watubangga Tahun 2007 an. Kusno Ali, menurut majelis hakim dilakukan **secara tidak sah, tidak benar, atau tidak dengan itikad baik**;

Menimbang, bahwa jika sekiranya pihak Badan Bertanahan Nasional dalam hal ini Turut Tergugat I tertib dan benar dalam pelaksanaan penerbitan atau pemberian Hak atas tanah kepada pemohon hak Kusno Ali, maka dengan adanya penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 00784 Kelurahan Watubangga Tahun 2003 an. Halle Powatu yang saat ini berubah ke an. Petrus Sambira (Vide Bukti P-14), dan penerbitan Surat Ukur No. 153 Tahun 1993 atas objek tanah sengketa (Vide Bukti P-19) yang telah terlebih dahulu terbit diatas tanah negara bekas HGU yang dimohonkan hak milik oleh Kusno Ali tersebut, tentunya pemberian hak atas Tanah Negara bekas HGU oleh pihak Turut Tergugat I kepada Kusno Ali melalui penerbitan Sertipikat dengan Hak Milik SHM No.00137 Watubangga tahun 2007 an. Kusno Ali, berdasarkan Pasal 29 ayat (2) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah **seharusnya tidak dapat dilaksanakan atau dilakukan, oleh karena diatas tanah negara bekas HGU tersebut, telah ada hak orang lain yang terdaftar secara sah terlebih dahulu**;

Menimbang, bahwa adanya penerbitan Surat Ukur No. 153 Tahun 1993 (Vide P-19), atas objek tanah sengketa oleh pihak Badan Pertanahan Nasional atau Turut Tergugat I dan adanya penerbitan sertifikat atas tanah milik Halle Powatu sebagaimana SHM No.00784 Tahun 2003 yang saat ini telah dialihkan kepemilikannya kepada Petrus Sambira (Vide Bukti P-14), dimana kedua

Halaman 103 dari 124 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Kdi



perbuatan hukum tersebut jelas menunjukkan atau membuktikan adanya data pembukuan yang termuat dalam buku tanah pada Badan Pertanahan Nasional, yang secara hukum sudah membuktikan adanya pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (2) PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga meskipun pada tahun 1993 telah terlebih dahulu ada penerbitan Surat Ukur atas objek tanah sengketa sebagaimana Surat Ukur No. 153 Tahun 1993, dan pada tahun 2003 telah juga diterbitkan sertipikat dengan Hak Milik SHM No.00784 Tahun 2003, namun pada kenyataannya pihak Badan Pertanahan Nasional dalam hal ini Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Tenggara meskipun mengetahui dan memiliki data pendaftaran atas penerbitan dua produk pertanahan dimaksud, tetap saja mengeluarkan atau menerbitkan Sertipikat Hak Milik No.00137 Watubangga pada Tahun 2007 an. Kusno Ali atas objek tanah yang sama, oleh karena itu terhadap penerbitan Sertipikat Hak Milik No.00137 Watubangga Tahun 2007 an. Kusno Ali tersebut **adalah jelas merupakan penerbitan sertipikat yang dilandasi oleh itikad yang tidak baik, bertentangan dengan hukum atau melawan hukum**, sebagaimana diatur dalam Pasal 24 jo Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sehingga terhadap Sertipikat Hak Milik No.00137 Watubangga Tahun 2007 an. Kusno Ali menurut majelis hakim adalah **sertipikat yang tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum**;

Menimbang, bahwa oleh karena penerbitan Sertipikat Hak Milik No.00137 Watubangga Tahun 2007 an. Kusno Ali **dilandasi oleh itikad yang tidak baik, dan bertentangan dengan hukum atau melawan hukum**, sebagaimana diatur dalam Pasal 24 jo Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sehingga membawa akibat Sertipikat Hak Milik No.00137 Watubangga Tahun 2007 an. Kusno Ali menjadi **tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum**, maka penerbitan tiga buah sertipikat masing masing:

1. Sertifikat Hak Milik Nomor: 04725/Watubangga, Surat Ukur tanggal 16-03-2022, Nomor: 05561/Watubangga/2022 dengan Luas 35.240 M2 (Tiga Puluh Lima Ribu Dua Ratus Empat Puluh meter persegi), Atas Nama KASMAN ALI, KUSMO ALI, KARDI ALI, SURYATI ALI, ANGELISA KRISTIANI, JUWITA INTAN, KEVIN CHRISTOPHER;
2. Sertifikat Hak Milik Nomor: 04726/Watubangga, Surat Ukur tanggal 16 Maret 2022 Nomor: 05562/Watubangga/2022 dengan Luas 10.620 M2 (Sepuluh Ribu Enam Ratus Dua Puluh Meter Persegi), Atas Nama KASMAN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ALI, KUSMO ALI, KARDI ALI, SURYATI ALI, ANGELISA KRISTIANI, JUWITA INTAN, KEVIN CHRISTOPHER;

3. Sertifikat Hak Milik Nomor: 04727/Watubangga, Surat Ukur tanggal 16 Maret 2022 Nomor: 05563/Watubangga/2022 dengan Luas 29.890 M2 (Dua Puluh Sembilan Ribu Delapan Ratus Sembilan Puluh Meter Persegi), Atas Nama KASMAN ALI, KUSMO ALI, KARDI ALI, SURYATI ALI, ANGELISA KRISTIANI, JUWITA INTAN, KEVIN CHRISTOPHER.

yang dipecah dari sertipikat induk No.00137 Watubangga Tahun 2007 an. Kusno Ali adalah **sertipikat yang tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;**

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan diatas maka menurut majelis hakim kalau Kardi Ali selaku pemegang Hak Guna Usaha sebelum objek tanah Hak Guna Usaha tersebut berakhir karena lampau waktu (habisnya waktu Dua Puluh Lima tahun penguasaan Hak) tidak pernah melakukan pemanfaatan lahan atau tanah baik untuk pertanian, peternakan maupun untuk perikanan yang sesuai dengan peruntukannya atau sesuai dengan tujuan diberikannya Hak Guna Usaha, melainkan hanya memanfaatkan Hak Guna Usaha dimaksud untuk dijadikan jaminan atau rencana peminjaman uang di Bank (Vide Bukti T: I, II, III, IV, V, VII / 7) sehingga tanah Hak Guna Usaha tersebut pada kenyataannya kosong dan diterlantarkan atau dalam arti kata lain Kardi Ali selaku pemegang Hak hanya menguasai secara Yuridis tetapi tidak pernah menguasai objek tanah Hak Guna Usaha secara Fisik, sehingga tidak pernah mengetahui adanya hak masyarakat setempat yang melakukan pemanfaatan tanah secara turun temurun yang secara nyata menguasai objek tanah a-quo, oleh karena terhadap objek tanah Hak Guna Usaha pada kenyataannya tidak pernah diusahakan sebagaimana peruntukannya dan hanya dibiarkan kosong atau diterlantarkan maka terhadap tanah dengan Hak Guna Usaha an. Kardi Ali tersebut sebagaimana HGU Nomor : 1 s/d 5 Lepo-Lepo **demi hukum telah hapus dan kembali kepada Negara atau demi hukum menjadi Tanah Negara jauh sebelum masa berakhirnya tanggung waktu Hak Guna Usaha yang diberikan** sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 34 Huruf e Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) jo Pasal 17 ayat (1) huruf e Peraturan Pemerintah RI No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah;

Menimbang, bahwa jika mencermati dengan saksama keterangan saksi-saksi baik yang dihadirkan Penggugat maupun Tergugat I, II, III, IV, V, VII yang dihadirkan dipersidangan tidak ada satu pun saksi yang mengetahui adanya

Halaman 105 dari 124 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/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)



penguasaan, pengelolaan ataupun pemanfaatan tanah oleh Kardi Ali sesuai dengan peruntukannya sebagaimana maksud diberikannya Hak Guna Usaha untuk pemanfaatan Pertanian, Perikanan maupun Peternakan, yang mengetahui adanya Hak Guna Usaha hanya satu orang saksi Tergugat yang bernama Yan P. Hutabarat, dimana saksi mengetahui Hak Guna Usaha milik dari Kusno Alih bukan Kardi Ali karena saksi pernah diceritakan dan diperlihatkan sertifikat HGU oleh Kusno Ali, serta saksi mengaku kalau saksi pernah dibawa oleh Kusno Ali ke Lokasi Objek tanah Hak Guna Usaha tersebut pada tahun 1979, padahal kenyataannya sebagaimana bukti surat T:I,II,III,IV,V,VII/1 kalau Kusno Ali baru mendapatkan Hak atas tanah a-quo setelah tanah tersebut beralih menjadi tanah negara kemudian dialihkan penguasaannya dari Kardi Ali Kepada Kusno Alih pada tanggal 9 Desember 2006, sehingga adanya fakta dimana objek tanah sengketa selama diletakkan Hak Guna Usaha atas nama Kardi Ali selaku pemegang hak tidak pernah dikelola, dimanfaatkan maupun diusahakan untuk pertanian, peternakan maupun perikanan sehingga membawa akibat status Hak Guna Usaha menjadi hapus demi hukum karena diterlantarkan dan tanah Hak Guna Usaha menjadi kembali kepada negara sejak awal pemberian hak, sebagaimana diatur dalam Pasal 34 Huruf e Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) jo Pasal 17 ayat (1) huruf e Peraturan Pemerintah RI No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, oleh karena itu menurut majelis hakim karena objek tanah bekas Hak Guna Usaha atau objek tanah yang saat ini disengketakan **tidak pernah dimanfaatkan sesuai dengan peruntukannya akan tetapi hanya diterlantarkan yang membawa akibat hapusnya Hak Guna Usaha yang dimiliki Kardi Ali selaku pemegang hak, dan oleh karena objek tanah sengketa telah secara nyata dikuasi oleh warga masyarakat setempat yang dalam hal ini salah satunya bernama Bpk Wetama yang kemudian memberikan tanah a-quo kepada tiga orang cucunya bernama Lawembe, Hadia dan Ely Yanti R. dan pada tahun 1988 dialihkan kepemilikannya kepada Sinode Gereja Protestan di Sulawesi Tenggara (GEPSULTRA) melalui transaksi jual beli (Vide Bukti P-5, Bukti P-6 dan Bukti P-7), maka pihak Penggugat dalam hal ini Sinode Gereja Protestan Di Sulawesi Tenggara menurut majelis hakim adalah **pemilik yang sah atas objek tanah sengketa;****



Menimbang, bahwa apakah benar objek sengketa adalah objek tanah milik Penggugat yang diperoleh secara sah melalui Jual Beli maka majelis hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat bertanda sebagai Bukti P-5, Bukti P-6 dan Bukti P-7 masing-masing bukti berupa Akta Jual Beli beserta lampiran Surat Keterangan Tanah dan Surat Keterangan Penyaksian yang diajukan berupa foto copy tanpa asli oleh karena terhadap bukti surat a-quo berkaitan erat atau didukung oleh alat bukti lain baik bukti surat bertanda P-8 berupa surat tanda penerimaan laporan, Bukti P-9 berupa Surat Keterangan kepolisian, Bukti P-12 dan Bukti P-13 kedua bukti berupa Tanda Bukti Kas serta bukti berupa keterangan saksi-saksi diantaranya saksi Lamue, saksi Hj. Hasria, dimana para saksi tidak hanya mendengar akan tetapi juga mengalami sendiri atau setidaknya menyaksikan dan mengetahui pembuatan dokumen sampai diterbitkannya Akta Jual Beli atau setidaknya mengetahui peristiwa jual beli secara langsung, bahkan saksi Buntu Madika pernah melihat dokumen asli Akta Jual Beli tersebut, sehingga terhadap Bukti P-5, Bukti P-6 dan Bukti P-7 masing-masing bukti berupa Akta Jual Beli menurut majelis hakim adalah bukti yang selain memenuhi syarat sebagai alat bukti karena telah dibubuhi meterai, terhadap bukti tersebut juga memiliki nilai kekuatan pembuktian selayaknya bukti yang diajukan dengan aslinya, dan sepanjang pemeriksaan persidangan tidak ada bukti yang dapat membantah kebenaran keberadaan ketiga bukti berupa Akta Jual Beli tersebut;

Menimbang, bahwa mencermati dengan saksama Bukti P-5, Bukti P-6 dan Bukti P-7 masing-masing bukti berupa Akta Jual Beli dikaitkan dengan keterangan saksi-saksi masing-masing saksi Hj. Hasria dan saksi Lamue, saksi Buntu Madika, maka diperoleh kenyataan kalau objek tanah sengketa seluas kurang lebih 98.625m² (dua ribu lima ratus meter persegi), atau 9,8Ha yang terletak dahulu beralamat di Kelurahan Lepo-Lepo, Kecamatan Mandonga, Kota Madya Kendari, Sulawesi Tenggara, saat ini setelah terjadi pemekaran wilayah terletak di Jalan Lapangan Golf saat ini Jalan Sanggoleo, Kelurahan Watubangga, Kecamatan Baruga, Kota Kendari, Propinsi Sulawesi Tenggara, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Sondak Pabunga dan Sdr. Wetama;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Hadia dan Ely Yanti;
- Sebelah Selatan dahulu berbatasan dengan tanah Halle Powatu saat ini berbatasan dengan BTN Pelangi Golf Garden dan Tanah Lawembe;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Lapangan Golf/ Pemda Kendari.



awalnya terdiri dari tiga bagian atau bidang tanah yang saling berdampingan masing-masing untuk bidang tanah yang pertama yakni objek tanah seluas 15.625m² (lima belas ribu enam ratus dua puluh lima meter persegi), bidang tanah yang kedua seluas 36.000m² (tiga puluh enam ribu meter persegi), dan untuk bidang tanah yang ketiga seluas 47.000m² (empat puluh tujuh ribu meter persegi);

Menimbang, bahwa terhadap objek tanah berukuran 125m x125m atau seluas 15.625m² (lima belas ribu enam ratus dua puluh lima meter persegi), dengan batas-batas Utara berbatasan dengan Hadya, Timur berbatasan dengan Ely Yanti R., Selatan berbatasan dengan Tanah Negara, dan pada bagian Barat berbatasan dengan Jalan, sebagaimana keterangan saksi-saksi masing-masing saksi Hj. Hasria dan saksi Lamue, dimana para saksi mengetahui selain penguasaan Lawembe terhadap objek tanah, saksi juga mengetahui kalau asal tanah milik Lawembe tersebut karena diberikan oleh orang tua atau kakek bernama Wetama, dikaitkan dengan Surat Keterangan Tanah yang diterbitkan oleh kepala kelurahan Lepo-Lepo Nomor 144/KL/IX/1988 dan Surat Keterangan Penyaksian yang dibuat oleh Kepala Kelurahan Lepo-Lepo selaku pemerintah setempat Nomor: 201/KL/88 tanggal 8 September 1988 (masing-masing bukti lampiran AJB Vide Bukti P-5) menurut majelis hakim adalah objek tanah yang dimiliki dan dikuasai oleh Lawembe yang asalnya diperoleh Lawembe melalui pemberian dari kakeknya bernama Wetama;

Menimbang, bahwa terhadap objek tanah berukuran 225m x 160m atau seluas 36.000m² (tiga puluh enam ribu meter persegi), dengan batas-batas Utara berbatasan dengan Sondak, Timur berbatasan dengan Tanah Negara, Selatan berbatasan dengan Ely Yanti R., dan pada bagian Barat berbatasan dengan Lapangan Golf, sebagaimana keterangan saksi-saksi masing-masing **saksi Hj. Hasria dan saksi Lamue**, dimana para saksi mengetahui selain penguasaan Hadia terhadap objek tanah, saksi juga mengetahui kalau asal tanah milik Hadia tersebut karena diberikan oleh orang tua atau kakek bernama Wetama, dikaitkan dengan Surat Keterangan Tanah yang diterbitkan oleh kepala kelurahan Lepo-Lepo Nomor 145/KL/IX/1988 dan Surat Keterangan Penyaksian yang dibuat oleh Kepala Kelurahan Lepo-Lepo selaku pemerintah setempat Nomor: 201/KL/88 tanggal 8 September 1988 (masing-masing bukti lampiran AJB Vide Bukti P-5) menurut majelis hakim adalah objek tanah yang dimiliki dan dikuasai oleh Hadia yang asalnya diperoleh Hadia melalui pemberian dari kakeknya bernama Wetama;



Menimbang, bahwa terhadap objek tanah seluas 47.000m² (empat puluh tujuh ribu meter persegi), dengan batas-batas Utara berbatasan dengan Hadia, Timur berbatasan dengan Tanah Negara, Selatan berbatasan dengan Tanah Negara dan pada bagian Barat berbatasan dengan Lawembe, sebagaimana keterangan saksi-saksi masing-masing saksi Hj. Hasria dan saksi Lamue, dimana para saksi mengetahui selain penguasaan Ely Yanti R. terhadap objek tanah juga mengetahui kalau asal tanah milik Ely Yanti R. karena diberikan oleh orang tua kakek bernama Wetama, dikaitkan dengan Surat Keterangan Tanah yang diterbitkan oleh kepala kelurahan Lepo-Lepo Nomor 146/KL/IX/1988 dan Surat Keterangan Penyaksian yang dibuat oleh Kepala Kelurahan Lepo-Lepo selaku pemerintah setempat Nomor: 201/KL/88 tanggal 8 September 1988 (masing-masing bukti lampiran AJB Vide Bukti P-5) menurut majelis hakim adalah objek tanah yang dimiliki dan dikuasai oleh Ely Yanti R., yang asalnya diperoleh Ely Yanti R., melalui pemberian dari kakeknya bernama Wetama;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diatas maka jelas kalau terhadap tanah seluas kurang lebih 98.625m² (dua ribu lima ratus meter persegi), atau 9,8Ha yang terdiri dari 3 (tiga) bagian tanah saling berdampingan tersebut yang saat ini disengketakan, sebelum disengketakan berasal dari Lawembe, Hadia dan Ely Yanti R., yang diperoleh ketiganya dari orang tua selaku kakek ketiganya yakni bernama Wetama melalui pemberian hak;

Menimbang, bahwa mencermati dengan saksama Bukti P-5, Bukti P-6 dan Bukti P-7 masing-masing bukti berupa Akta Jual Beli dikaitkan dengan keterangan saksi-saksi masing-masing saksi Hj. Hasria dan saksi Lamue, maka diperoleh kenyataan kalau pada tanggal 8 September 1988 **objek tanah seluas 15.625m²** (lima belas ribu enam ratus dua puluh lima meter persegi) milik Lawembe, telah dialihkan kepemilikannya melalui transaksi jual beli kepada Sinode Gereja Protestan di Sulawesi Tenggara (Gebsultra) yang diwakili oleh Pdt. A. A. Rere dengan nilai penjualan sebesar Rp1.562.500,00 (satu juta lima ratus enam puluh dua ribu lima ratus rupiah) sebagaimana Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan ABD. Samad, BA., selaku Kepala Wilayah kecamatan Mandonga No. 593/414/IX/1988 tanggal 8 September 1988, dan **objek tanah seluas 36.000m²** (tiga puluh enam ribu meter persegi) milik Hadia telah dialihkan kepemilikannya melalui transaksi jual beli kepada Sinode Gereja Protestan di Sulawesi Tenggara (Gebsultra) yang diwakili oleh Pdt. A. A. Rere, dengan nilai penjualan sebesar Rp3.600.000,00 (tiga juta enam ratus ribu rupiah) sebagaimana Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan ABD. Samad, BA., selaku Kepala Wilayah kecamatan Mandonga No. 593/415/IX/1988 tanggal 8



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

September 1988, dan **objek tanah seluas 47.000m²** (empat puluh tujuh ribu meter persegi) milik Eli Yanti R., juga telah dialihkan kepemilikannya melalui transaksi jual beli kepada Sinode Gereja Protestan di Sulawesi Tenggara (Gebsultra) yang diwakili oleh Pdt. A. A. Rere, dengan nilai penjualan sebesar Rp4.700.000,00 (empat juta tujuh ratus ribu rupiah) sebagaimana Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan ABD. Samad, BA., selaku Kepala Wilayah kecamatan Mandonga No. 593/416/IX/1988 tanggal 8 September 1988;

Menimbang, bahwa terhadap Sebagian tanah dari objek tanah yang disengketakan yakni tanah seluas 47.000m² (empat puluh tujuh ribu meter persegi) milik Eli Yanti R., juga telah dialihkan kepemilikannya melalui transaksi jual beli kepada Sinode Gereja Protestan di Sulawesi Tenggara (Gebsultra) yang diwakili oleh Pdt. A. A. Rere, dengan nilai penjualan sebesar Rp4.700.000,00 (empat juta tujuh ratus ribu rupiah) sebagaimana Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan ABD. Samad, BA., selaku Kepala Wilayah kecamatan Mandonga No. 593/416/IX/1988 tanggal 8 September 1988, meskipun dalam gugatan tertulis seolah-olah dibeli dari Hasarudin Akan tetapi menurut majelis hakim hal tersebut hanyalah merupakan salah penulisan karena sejak awal pembuktian pihak Penggugat tidak pernah membuktikan kalau objek tanah a-quo dibeli dari Hasarudin akan tetapi pihak Penggugat terus membuktikan kalau objek tanah tersebut dibeli dari Eli Yanti R. bukan dari Hasarudin;

Menimbang, bahwa mencermati dengan saksama bukti surat bertanda P-1 berupa Akta Tata Dasar Gereja Protestan Di Sulawesi Tenggara, Bukti P-2 berupa Akta Perubahan Tata Dasar Gereja Protestan Di Sulawesi Tenggara, Bukti P-3 berupa Surat Ketetapan Sidang Sinode XVIII GEPSULTRA, Bukti P-4 berupa Akta Pernyataan Keputusan Sidang Sinode XVIII Gereja Protestan Di Sulawesi Tenggara, Bukti P-11 berupa Ketetapan Sidang Sinode XII GEBSULTRA, dikaitkan dengan keterangan saksi Yahya Sonau, saksi Buntu Madika, dimana saksi juga mengetahui kalau Gereja Gebsultra sudah ada sejak tahun 1956, maka diperoleh kenyataan kalau Pdt. Armyn Adelberty Rere yang disingkat dengan Pdt. A. A. Rere adalah seorang pendeta sebagai salah satu perintis terbentuknya Gereja Protestan Di Sulawesi Tenggara (GEPSULTRA) anggota persekutuan gereja-gereja di Indonesia, yang memimpin organisasi sebagai Ketua dan dikenal sebagai ketua Sinode sejak awal perintisan hingga berakhir pada tanggal 22 Maret 2019 selanjutnya kepemimpinan Pdt. Armyn Adelberty Rere dilanjutkan oleh Pdt. Marthen Sambira, STh., dan sesuai dengan hasil Sidang Sinode ke XVIII sebagaimana Ketetapan Sidang Sinode XVIII GEPSULTRA Nomor: 09/SS-XVIII/2021 tentang Pengesahan Hasil

Halaman 110 dari 124 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemilihan badan Pekerja Majelis Sinode GEPSULTRA Masa Bakti Tahun 2021 – 2026, Pdt. Marthen Sambira, STh., saat ini menjabat selaku Ketua Sinode GEPSULTRA hingga tahun 2026;

Menimbang, bahwa mencermati bukti surat bertanda sebagai bukti P-12 berupa Tanda Bukti Kas dan Bukti P-13 berupa Tanda Bukti Kas dikaitkan dengan keterangan Saksi Yahya Sonau selaku pegawai sinode dengan jabatan sebagai Staf Keuangan yang mengetahui ada pengeluaran sejumlah uang untuk pembelian tanah di kelurahan Lepo-lepo, Kecamatan Mandonga saat ini setelah pemekaran menjadi Kelurahan Watubangga, Kecamatan Baruga, maka diperoleh kenyataan kalau sebelum dilakukannya transaksi jual beli tanah antara pihak Sinode dengan pemilik tanah masing-masing Lawembe, Hadian dan Ely Yanti R. sebagaimana ditunjukkan melalui Akta Jual Beli (Vide Bukti P-5, Bukti P-6 dan Bukti P-7) pihak Sinode pernah melakukan pengeluaran uang Kas sejumlah Rp9.862.500,00 (Sembilan juta delapan ratus enam puluh dua ribu lima ratus rupiah) untuk pembayaran tanah seluas 98.625m² (Sembilan puluh delapan riibu enam ratus dua puluh lima meter persegi) di Desa/ Kelurahan Lepo-Lepo Kecamatan Mandonga pada tanggal 30 Agustus 1988, sebagaimana surat Tanda Bukti Kas No. 8/1988 (Vide Bukti P-13) dan melakukan pengeluaran uang kas sejumlah Rp1.137.500,00 (satu juta serratus tiga puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) untuk biaya pengurusan surat-surat tanah di kelurahan dan Kecamatan sebagaimana surat Tanda Bukti Kas No. 7/1988 tanggal 25 Agustus 1988, dimana terhadap kedua surat tanda bukti kas a-quo dilakukan dengan persetujuan pembayaran Pdt. A.A. Rere selaku Ketua Sinode, dan telah diperiksa sehingga setuju dibayar oleh A. Panginan selaku Bendahara dan telah dibayarkan oleh kasir serta telah dibukukan;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi-saksi masing-masing saksi Buntu Madika sebagai pegawai pertanahan saat itu yang atas permintaan pihak Sinode Gebsultra pada tahun 1988 pernah secara langsung membantu pihak Sinode Gebsultra bersama-sama dengan orang-orang dari Sinode Gebsultra melakukan penancapan 4 (empat) buah patok yang berbentuk segi empat dan terbuat dari beton, keterangan saksi Hj. Hasria yang selain mengetahui secara langsung proses jual beli juga mengetahui pemasangan patok, dan keterangan saksi Lamue Dimana saksi selain juga mengetahui secara langsung proses transaksi jual beli juga mengetahui bahkan ikut secara langsung bersama orang dari Gebsultra dan sebagai salah satu orang yang menanam patok pada saat itu ditahun 1988, serta Keterangan saksi Henri Pandan yang juga sebagai orang yang secara langsung ikut menanam patok, dikaitkan dengan hasil pemeriksaan

Halaman 111 dari 124 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Kdi



setempat maka diperoleh kenyataan kalau setelah objek sengketa dibeli oleh pihak Sinode Gereja Protestan di Sulawesi Tenggara (Gebsultra) dalam hal ini Penggugat, terhadap objek sengketa langsung dikuasai pihak Sinode Gereja Protestan di Sulawesi Tenggara (Gebsultra) dan setelah selesai melakukan transaksi pada tahun 1988 tersebut, pihak Sinode Gebsultra langsung melakukan pembuatan patok yang terbuat dari Beton berbentuk persegi empat sejumlah 4 (empat) buah patok dan menanam batok beton tersebut pada batas-batas tanah yang sampai saat ini keberadaan patok masih tertancap pada batas-batas objek sengketa, kecuali 2 (dua) Patok diantaranya meskipun masih berada pada posisinya akan tetapi sudah diganti dengan patok berbentuk paralon karena keberadaannya sempat hilang atau dicabut oleh pihak yang tidak diketahui, kemudian sejak dibeli pihak Sinode Gebsultra selain melakukan pembayaran pajak bumi dan bangunan (PBB) (Vide Bukti – P...) juga menempatkan orang bernama Tebau untuk menjaga sambil mengelola objek tanah sengketa, sehingga atas ijin dari pihak Sinode Gebsultra orang bernama Tebau tersebut tinggal diatas objek sengketa sampai berakhir pada tahun 2023;

Menimbang, bahwa mencermati dengan saksama bukti surat bertanda P-19 berupa Surat Ukur yang disertai Surat Perintah perjalanan Dinas dikaitkan dengan keterangan saksi Buntu Madika dimana saksi pernah ikut bersama dan menyaksikan pengukur tanah dari pihak badan pertanahan yang ditugasi secara resmi untuk melakukan pengukuran tanah pada tahun 1993, maka diperoleh kenyataan kalau terhadap objek tanah sengketa atas permohonan pihak Sinode Gebsultra pihak Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Propinsi Sulawesi Tenggara pada tanggal 5 Februari 1993 pernah memberi tugas kepada Alimunir sebagai pegawai Kantor Pertanahan dengan jabatan sebagai Teknisi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah untuk melakukan pengukuran diatas objek tanah sengketa pada tanggal 9 Februari 1993, kemudian pihak Badan Pertanahan Nasional kemudian menerbitkan Surat Ukur No. 153 Desa/Kelurahan Lepo-Lepo Tahun 1993 tanggal 14 Februari 1993;

Menimbang, bahwa mencermati dengan saksama bukti surat bertanda sebagai Bukti P-19 berupa Surat Ukur dengan lampiran Surat Perintah Perjalanan Dinas dari Badan Pertanahan Nasional kantor Wilayah Propinsi Sulawesi Tenggara, Bukti P-14 berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) No.00784 Kelurahan Watubangga, dikaitkan dengan keterangan saksi Petrus Sambira, S.E., maka diperoleh kenyataan kalau objek tanah yang terletak dan berbatasan langsung pada bagian sebelah Selatan dari objek sengketa, adalah objek tanah yang telah bersertifikat sejak tahun 2003, dimana batas pada bagian sebelah



Utara dari tanah tersebut tercatat berbatasan langsung dengan Gepsultra sebagaimana termuat dalam Surat Ukur No.195/ Baruga/ 2002, sehingga dari data batas-batas tanah yang termuat dalam sertifikat Hak Milik No. 00784 Kelurahan Watubangga Tahun 2003 (Vide Bukti P-14), dengan batas-batas tanah yang termuat dalam Surat Ukur No. 153 Tahun 1993 (Vide Bukti P-19) yang secara nyata saling bersesuaian, maka terhadap objek tanah yang disengketakan menurut majelis hakim apabila dikaitkan dengan keterangan saksi-saksi masing-masing saksi Yahya Sonau, saksi Hj Hasria, saksi Lamue, saksi Buntu Madika, dimana para saksi mengetahui secara langsung proses terjadinya Jual Beli sehingga patutlah dipersangkakan kalau objek tanah sengketa selain benar milik dari Sinode GEPSULTRA berdasarkan Akta Jual Beli (Vide Bukti P-5, Bukti P-6, dan Bukti P-7) juga tercatat secara resmi pada Badan Pertanahan Nasional sebagai objek tanah yang dikuasai oleh Gereja Protestan Di Sulawesi Tenggara (GEPSULTRA);

Menimbang, bahwa oleh karena perbuatan hukum adanya transaksi jual beli tanah antara pihak Sinode GEPSULTRA dengan Pihak Lawembe, Pihak Hadia dan Pihak Ely Yanti R., atas tiga bidang tanah yang saat ini menjadi satu kesatuan bidang tanah seluas kurang lebih 98.625m² (dua ribu lima ratus meter persegi), atau 9,8Ha yang terletak dahulu beralamat di Kelurahan Lepo-Lepo, Kecamatan Mandonga, Kota Madya Kendari, Sulawesi Tenggara, saat ini setelah terjadi pemekaran wilayah terletak di Jalan Lapangan Golf saat ini Jalan Sanggoleo, Kelurahan Watubangga, Kecamatan Baruga, Kota Kendari, Propinsi Sulawesi Tenggara, terjadi secara sah menurut hukum, maka menurut majelis hakim kalau terhadap objek tanah sengketa adalah objek tanah yang sah milik Penggugat, sehingga terhadap Akta Jual Beli (AJB) No. 593/414/IX/1988 tanggal 8 September 1988, Akta Jual Beli (AJB) No. 593/415/IX/1988 tanggal 8 September 1988 dan Akta Jual Beli (AJB) No. 593/416/IX/1988 tanggal 8 September 1988, **harus dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum;**

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap objek tanah sengketa secara nyata dikuasi oleh warga masyarakat setempat yang dalam hal ini salah satunya bernama Bpk Wetama yang kemudian memberikan tanah a-quo kepada tiga orang cucunya bernama Lawembe, Hadia dan Ely Yanti R. bukan dikuasai secara nyata oleh Kardi Ali selaku pemegang Hak Guna Usaha ataupun Kusno Ali selaku orang yang menerima pengalihan hak penguasaan dari Kardi Ali, dan pada tahun 1988 objek tanah sengketa telah dialihkan kepemilikannya kepada Sinode Gereja Protestan di Sulawesi Tenggara melalui jual beli, maka dengan menjunjung tinggi rasa keadilan kalau peralihan Hak



melalui Jual Beli atas objek tanah sengketa yang dilakukan oleh Lawembe, Hadia dan Ely Yanti R., kepada Sinode Gereja Protestan di Sulawesi Tenggara melalui kuasanya Pdt. A. A. Rere selaku Ketua Sinode Gepsultra sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 593/414/IX/1988 tanggal 8 September 1988, Akta Jual Beli Nomor 593/415/IX/1988 tanggal 8 September 1988, dan Akta Jual Beli Nomor 593/416/IX/1988 tanggal 8 September 1988 adalah **peralihan hak melalui jual beli yang sah menurut hukum**;

Menimbang, bahwa oleh karena peralihan Hak melalui Jual Beli atas objek tanah sengketa yang dilakukan antara Lawembe, Hadia dan Ely Yanti R., dengan Sinode Gereja Protestan di Sulawesi Tenggara sebagaimana dipertimbangkan diatas telah dilakukan secara sah menurut hukum, maka terhadap Akta Jual Beli Nomor 593/414/IX/1988 tanggal 8 September 1988, Akta Jual Beli Nomor 593/415/IX/1988 tanggal 8 September 1988, dan Akta Jual Beli Nomor 593/416/IX/1988 tanggal 8 September 1988 atas objek tanah sengketa, **adalah akta jual beli yang sah menurut hukum** sehingga **Penggugat harus pula dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas objek tanah sengketa**;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli atas objek tanah sengketa yang dilakukan oleh Lawembe, Hadia dan Ely Yanti R., dengan Sinode Gereja Protestan di Sulawesi Tenggara adalah Jual Beli yang sah menurut hukum dan pemberian hak milik kepada Kusno Ali melalui Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Sulawesi Tenggara dan penerbitan Sertipikat Hak Milik No.00137 Watubangga Tahun 2007 an. Kusno Ali sebagaimana dipertimbangkan diatas dilakukan secara melanggar hukum sehingga terhadap sertipikat a-quo dipandang sebagai sertipikat yang tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, maka penerbitan 3 (tiga) buah sertipikat pemisah atau pecahan dari Sertipikat induk No. 00137 Watubangga Tahun 2007, masing-masing pertama Sertipikat Hak Milik No. 04725 tanggal 30 Maret 2022, Surat Ukur Nomor: 05561/2022 atas bidang tanah seluas 35.240m² (tiga puluh lima ribu dua ratus empat puluh meter persegi), Kedua Sertipikat Hak Milik No.04726 tanggal 30 Maret 2022, Surat Ukur Nomor: 05562/2022 atas bidang tanah seluas 22.720m² (dua puluh dua ribu tujuh ratus dua puluh meter persegi), dan Ketiga yakni Sertipikat Hak Milik No.04727 tanggal 30 Maret 2022, Surat Ukur Nomor: 05563/2022 atas bidang tanah seluas 29.890m² (dua puluh Sembilan ribu delapan ratus Sembilan puluh meter persegi), yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I haruslah juga dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, sehingga perbuatan para Tergugat yang menguasai objek



tanah sengketa tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat selaku pemilik objek tanah sengketa adalah **perbuatan yang tanpak hak dan melanggar hukum**;

Menimbang, bahwa mencermati dengan saksama bukti surat bertanda Bukti T: I, II, III, IV, V, VII/6 berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan dimana terhadap bukti a-quo jelas menunjukkan kalau Kusno Ali tidak tinggal di Kota Kendari melainkan bertempat tinggal di Jalan Pantai Kuta IV/9, RT:004 RW:10 Pademangan Jakarta Utara, dikaitkan dengan keterangan saksi Yan P. Hutabarat dimana saksi mengetahui kalau sejak tahun 1992 Pak Kusno Ali bertugas di Palembang dan hanya pernah datang pada tahun 2007, demikian halnya dengan anak-anak dari Kusno Ali, masing-masing Kusmo Ali selaku Tergugat I, Kasman Ali selaku Tergugat II, Kardi Ali selaku Tergugat III, Angelisa Kristiani selaku Tergugat IV, Kevin Cristopher selaku Tergugat V, Juwita Intan selaku Tergugat VI, Suryati Ali selaku Tergugat VII, yang juga tidak tinggal atau tidak beralamat di Kota Kendari;

Menimbang, bahwa Pasal 10 Undang-Undang RI Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengatur bagi setiap orang atau badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian pada dasarnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif dengan mencegah cara-cara pemerasan, sehingga secara Implisit ketentuan Pasal 10 dimaksud menetapkan larangan pemilikan tanah pertanian secara *absentee* atau pemilikan tanah pertanian yang letaknya diluar kecamatan tempat tinggal pemilik tanah, dimana terhadap larangan pemilikan tanah pertanian tersebut juga telah ditegaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 224 tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana telah diubah oleh Peraturan Pemerintah Nomor 61 Tahun 1964 tentang perubahan dan Tambahan Peraturan Pemerintah Nomor 224 tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian;

Menimbang, bahwa oleh karena objek tanah yang disengketakan sebagai tanah pertanian terletak di Jalan Sanggoleo, Kelurahan Watubangga, Kecamatan Baruga, Kota Kendari, Propinsi Sulawesi Tenggara, dahulu sebelum pemekaran terletak di Jalan Golf, Kelurahan Lepo-Lepo, Kecamatan Mandonga, sementara pihak Kusno Ali (alm) ataupun anak-anaknya yakni Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII **secara nyata tidak bertempat tinggal di wilayah kecamatan dimana objek tanah sengketa berada atau setidaknya tidak beralamat atau bertempat tinggal di Kota Kendari Sulawesi Tenggara**, melainkan bertempat tinggal diluar wilayah Propinsi Sulawesi Tenggara dan terhadap objek



tanah a-quo tidak pernah dilepaskan haknya kepada orang lain sebagaimana diwajibkan dalam Pasal 3 Ayat (1) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 224 tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian jo Peraturan Pemerintah Nomor 61 Tahun 1964 tentang perubahan dan Tambahan Peraturan Pemerintah Nomor 224 tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian, maka kepemilikan tanah atas objek tanah sengketa oleh pihak Tergugat I, II, III, IV, V, VII yang merupakan objek tanah pertanian sedangkan senyatanya pihak Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII tinggal diluar diwilayah Kecamatan dari letak objek tanah pertanian a-quo, maka kepemilikan tanah Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII adalah **pemilikan tanah yang melanggar hukum;**

Menimbang, bahwa oleh karena penggugat sebagaimana dipertimbangkan diatas adalah pemilik tanah yang sah menurut hukum sedangkan sertipikat Hak Milik yang menjadi dasar pemilikan Tergugat I, II, III, IV, V, VII telah dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum sebagaimana juga dipertimbangkan diatas, maka penguasaan dan pembangunan para Tergugat diatas lahan objek sengketa tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat selaku pemilik tanah yang sah serta penerbitan Sertipikat Hak oleh Turut Tergugat I atas sepengetahuan Turut Tergugat II, maka perbuatan para Tergugat dan para Turut Tergugat atau pihak lain yang mendapatkan hak dari para Tergugat untuk menguasai atau mengelola atau melakukan pembangunan diatas objek sengketa, adalah perbuatan yang melanggar hukum atau **perbuatan yang telah melanggar hak subyektif orang lain atau hak kebendaan maupun hak pribadi, yang dimiliki Penggugat;**

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap objek tanah sengketa sebagaimana dipertimbangkan diatas adalah objek tanah yang sah milik Penggugat sehingga perbuatan para Tergugat dan para Turut Tergugat dipandang sebagai perbuatan yang tidak sah atau melanggar hukum, maka terhadap Penggugat dipandang dapat membuktikan dalil gugatannya namun sebaliknya terhadap para Tergugat dan para Turut Tergugat dipandang tidak dapat membuktikan dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa oleh karena para Tergugat dan para Turut Tergugat telah melakukan perbuatan yang melanggar hukum atau **perbuatan yang telah melanggar hak subyektif orang lain atau hak kebendaan maupun hak pribadi yang dimiliki Penggugat,** dan akibat dari perbuatan tersebut telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat dimana Penggugat tidak dapat



menggunakan atau memanfaatkan haknya secara bebas dan aman, sehingga karena perbuatan tersebut disebabkan atau timbul dari kesalahan para Tergugat dan para Turut Tergugat, maka **perbuatan para Tergugat dan para Turut Tergugat tersebut adalah Perbuatan Melanggar Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerd/BW;**

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas menurut Majelis Hakim oleh karena para Tergugat dan para Turut Tergugat dianggap tidak dapat membuktikan dalil bantahannya, sedangkan Penggugat berhasil dan dapat membuktikan dalil Gugatannya, sehingga Majelis Hakim patut untuk mempertimbangkan apakah akan mengabulkan atau tidak, petitum gugatan Penggugat sebagaimana akan dipertimbangkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa tentang petitum poin 2 sebagaimana termuat dalam Gugatan Penggugat, oleh karena telah terbukti kalau Penggugat adalah pemilik yang sah atas objek tanah yang disengketakan sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, maka alasan sebagaimana poin 2 petitum Gugatan Penggugat, dapat dikabulkan dengan perubahan redaksi sebagaimana disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

Menimbang, bahwa tentang petitum poin 3 sebagaimana termuat dalam Gugatan Penggugat, oleh karena telah terbukti kalau Penggugat adalah pemilik yang sah atas objek tanah yang disengketakan sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, maka alasan sebagaimana poin 3 petitum Gugatan Penggugat, dapat dikabulkan dengan perubahan redaksi sebagaimana disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

Menimbang, bahwa tentang petitum poin 4 sebagaimana termuat dalam Gugatan Penggugat, oleh karena telah terbukti kalau Penggugat adalah pemilik yang sah atas objek tanah yang disengketakan sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, maka alasan sebagaimana poin 4 petitum Gugatan Penggugat, dapat dikabulkan dengan perubahan redaksi sebagaimana disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

Menimbang, bahwa tentang petitum poin 5 sebagaimana termuat dalam Gugatan Penggugat, oleh karena telah terbukti kalau Penggugat adalah pemilik yang sah atas objek tanah yang disengketakan sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, maka alasan sebagaimana poin 5 petitum Gugatan Penggugat, dapat dikabulkan dengan perubahan redaksi sebagaimana disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

Menimbang, bahwa tentang petitum poin 6 sebagaimana termuat dalam Gugatan Penggugat oleh karena Penggugat dalam mengajukan gugatannya



tidak menguraikan secara jelas dan terperinci berapa kerugian yang ditimbulkan secara nyata baik materil maupun imateril sebagai akibat adanya penguasaan tanah membangun perumahan KPR serta terhalangnya pengurusan sertipikat yang dilakukan oleh para Tergugat secara melanggar hukum, maka terhadap alasan sebagaimana petitum poin 6 gugatan Penggugat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa tentang petitum poin 7 sebagaimana termuat dalam Gugatan Penggugat, oleh karena telah terbukti kalau Penggugat adalah pemilik yang sah atas objek tanah yang disengketakan sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, maka terhadap segala surat ataupun dokumen-dokumen berupa Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Tenggara Nomor 01-520.1-74-2007 tanggal 13 Februari 2007, yang diikuti dengan penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor: 00137 Atas Nama Pemegang Hak KUSNO ALI, Surat Ukur Nomor : 41/Watubangga/2006, tanggal 12 Desember 2006, Seluas 99.918 M², yang diterbitkan secara melanggar hukum, haruslah dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, maka alasan sebagaimana poin 7 petitum Gugatan Penggugat, dapat dikabulkan dengan perubahan redaksi sebagaimana disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

Menimbang, bahwa tentang petitum poin 8 sebagaimana termuat dalam Gugatan Penggugat, oleh karena telah terbukti kalau Penggugat adalah pemilik yang sah atas objek tanah yang disengketakan sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, maka terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor: 00137 Atas Nama Pemegang Hak KUSNO ALI, Surat Ukur Nomor :41/Watubangga/2006, tanggal 12 Desember 2006, Seluas 99.918 M², yang saat ini telah dipecah menjadi tiga buah sertipikat dengan hak milik masing-masing:

1. Sertifikat Hak Milik Nomor: 04725/Watubangga, Surat Ukur tanggal 16-03-2022, Nomor: 05561/Watubangga/2022 dengan Luas 35.240 M² (Tiga Puluh Lima Ribu Dua Ratus Empat Puluh meter persegi), Atas Nama KASMAN ALI, KUSMO ALI, KARDI ALI, SURYATI ALI, ANGELISA KRISTIANI, JUWITA INTAN, KEVIN CHRISTOPHER;
2. Sertifikat Hak Milik Nomor: 04726/Watubangga, Surat Ukur tanggal 16 Maret 2022 Nomor: 05562/Watubangga/2022 dengan Luas 10.620 M² (Sepuluh Ribu Enam Ratus Dua Puluh Meter Persegi), Atas Nama KASMAN ALI, KUSMO ALI, KARDI ALI, SURYATI ALI, ANGELISA KRISTIANI, JUWITA INTAN, KEVIN CHRISTOPHER;
3. Sertifikat Hak Milik Nomor: 04727/Watubangga, Surat Ukur tanggal 16 Maret 2022 Nomor: 05563/Watubangga/2022 dengan Luas 29.890 M² (Dua



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Puluh Sembilan Ribu Delapan Ratus Sembilan Puluh Meter Persegi), Atas Nama KASMAN ALI, KUSMO ALI, KARDI ALI, SURYATI ALI, ANGELISA KRISTIANI, JUWITA INTAN, KEVIN CHRISTOPHER.

haruslah dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, maka alasan sebagaimana poin 8 petitum Gugatan Penggugat, dapat dikabulkan dengan perubahan redaksi sebagaimana disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

Menimbang, bahwa tentang petitum poin 9 sebagaimana termuat dalam Gugatan Penggugat, oleh karena telah terbukti kalau Penggugat adalah pemilik yang sah atas objek tanah yang disengketakan sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, maka terhadap segala surat-surat ataupun dokumen-dokumen yang diterbitkan sebagai akibat dari adanya perbuatan melanggar hukum baik oleh Para Tergugat maupun oleh para Turut Tergugat, haruslah dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, maka alasan sebagaimana poin 9 petitum Gugatan Penggugat, dapat dikabulkan dengan perubahan redaksi sebagaimana disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

Menimbang, bahwa tentang petitum poin 10 sebagaimana termuat dalam Gugatan Penggugat, oleh karena telah terbukti kalau Penggugat adalah pemilik yang sah atas objek tanah yang disengketakan sebagaimana telah dipertimbangkan diatas dan pada kenyataannya tanah objek sengketa dikuasai oleh para Tergugat dan atau pun pihak lain yang mendapatkan hak dari para Tergugat, sehingga tidak mungkin bagi Penggugat untuk mempergunakan tanah objek sengketa secara aman, bebas dan leluasa, maka terhadap permohonan Pemohon sebagaimana petitum poin 10 patut untuk dikabulkan dengan perubahan redaksi sebagaimana disebutkan pada amar putusan dibawah;

Menimbang, bahwa tentang petitum poin 11 sebagaimana termuat dalam Gugatan Penggugat, oleh karena telah terbukti sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, dan untuk efektifitas pelaksanaan putusan maka perlu ditetapkan supaya Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) yang dihitung setiap hari keterlambatan atau kelalaian dalam melaksanakan putusan, maka tuntutan Penggugat sebagaimana poin 11 petitum Gugatannya dapat dikabulkan dengan perubahan redaksi sebagaimana disebutkan pada amar putusan dibawah ini;

Menimbang, bahwa tentang petitum poin 12 sebagaimana termuat dalam Gugatan Penggugat oleh karena selama proses pemeriksaan persidangan pihak Pengadilan tidak pernah meletakkan sita jaminan terhadap objek tanah

Halaman 119 dari 124 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang disengketakan, maka terhadap petitum poin 12 sebagaimana Gugatan Penggugat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa tentang petitum poin 13 sebagaimana termuat dalam Gugatan Penggugat, oleh karena telah terbukti sebagaimana dipertimbangkan diatas dan meskipun gugatan Penggugat dikabulkan namun oleh karena tidak ada alasan yang tepat serta syarat hukum untuk itu tidak terpenuhi, sebagaimana yang diisyaratkan dalam ketentuan pasal 180 HIR/ 191 Rbg, maka terhadap petitum poin 13 sebagaimana Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa tentang petitum poin 14 sebagaimana termuat dalam Gugatan Penggugat, oleh karena Penggugat berhasil membuktikan gugatannya dan pihak para Tergugat adalah pihak yang kalah dalam perkara ini, sehingga terhadap para Tergugat dan para Turut Tergugat patut dihukum untuk membayar biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini secara tanggung renteng, sehingga terhadap petitum poin 14 sebagaimana Gugatan Penggugat patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan diatas maka terhadap Gugatan Penggugat sebagaimana petitum pada poin 1 dikabulkan untuk sebahagian;

Memperhatikan, Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, KUH Perdata (BW), RBg/HIR, Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman serta Undang-undang Nomor 49 tahun 2009 tentang perubahan kedua dari Undang-Undang Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PP No. 61 Tahun 1964 tentang perubahan dan Tambahan PP No. 224 tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian, Perma No 7 Tahun 2022 tentang perubahan Atas Perma Nomor 1 tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik, serta peraturan atau perundang-undangan lain yang berhubungan dengan perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut sebagai pertimbangan yang berbeda seharusnya majelis hakim menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

M E N G A D I L I :

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat I, II, III, IV, V, VII dan Turut Tergugat I untuk seluruhnya;

Halaman 120 dari 124 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Kdi



DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan objek tanah sengketa yang terletak dahulu di Jalan Lapangan Golf, Kelurahan Lepo-Lepo, Kecamatan Mandonga, Kota Madya Kendari, saat ini setelah terjadi pemekaran wilayah terletak di Jalan Sanggoleo, Kelurahan Watubangga, Kecamatan Baruga, Kota Kendari, Propinsi Sulawesi Tenggara, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Sondak Pabunga dan Sdr. Wetama;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Hadia dan Ely Yanti;
 - Sebelah Selatan dahulu berbatasan dengan tanah Halle Powatu saat ini berbatasan dengan BTN Pelangi Golf Garden dan Tanah Lawembe;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Lapangan Golf/ Pemda Kendari.

seluas kurang lebih 98.625M2 (dua ribu lima ratus meter persegi), atau 9,8Ha adalah sah milik Penggugat;

3. Menyatakan jual beli antara Penggugat sebagai Pembeli dan Lawembe, Hadia dan Ely Yanti R. Sebagai penjual atas objek tanah sengketa sebagaimana Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 593/414/IX/1988 tanggal 8 September 1988, Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 593/415/IX/1988 tertanggal 8 September 1988, dan Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 593/416/IX/1988 tertanggal 8 September 1988 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;

4. Menyatakan sah secara hukum Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tanggal 23 Januari 2006 yang telah dilakukan pengesahan dari Kepala Kelurahan Watubangga dengan Nomor : 593/09/LW/2006, tanggal 27 Januari 2006 ;

5. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, dan Tergugat VIII yang memasuki, menguasai dan melakukan pembangunan diatas objek tanah sengketa tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat, dan perbuatan Turut Tergugat II yang ikut mengetahui dan menandatangani surat pengalihan penguasaan atas bidang tanah dari Kardi Ali kepada Kusno Ali, dan perbuatan Turut Tergugat I yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII serta sertipikat-sertipikat lain yang bersumber dari sertipikat atas nama Tergugat I, II, III,

Halaman 121 dari 124 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Kdi



IV, V, VI, VII atas objek tanah yang disengketakan yang dilakukan tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, adalah Perbuatan Melanggar Hukum;

6. Menyatakan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Tenggara Nomor 01-520.1-74-2007 tanggal 13 Februari 2007 yang diikuti dengan penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor: 00137 Atas Nama Pemegang Hak KUSNO ALI, Surat Ukur Nomor: 41/Watubangga/2006, tanggal 12 Desember 2006, Seluas 99.918 M2, adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

7. Menyatakan 3 (tiga) pemecahan Sertipikat dari Sertifikat Hak Milik Nomor: 00137 an. KUSNO ALI, Surat Ukur Nomor: 41/Watubangga/2006, tanggal 12 Desember 2006, Seluas 99.918 M2, yakni masing-masing :

- Sertifikat Hak Milik Nomor : 04725/Watubangga, Surat Ukur tanggal 16-03-2022, Nomor : 05561/Watubangga/2022 dengan Luas 35.240 M2 (Tiga Puluh Lima Ribu Dua Ratus Empat Puluh meter persegi), Atas Nama KASMAN ALI, KUSMO ALI, KARDI ALI, SURYATI ALI, ANGELISA KRISTIANI, JUWITA INTAN, KEVIN CHRISTOPHER;

- Sertifikat Hak Milik Nomor : 04726/Watubangga, Surat Ukur tanggal 16 Maret 2022 Nomor : 05562/Watubangga/2022 dengan Luas 10.620 M2 (Sepuluh Ribu Enam Ratus Dua Puluh Meter Persegi), Atas Nama KASMAN ALI, KUSMO ALI, KARDI ALI, SURYATI ALI, ANGELISA KRISTIANI, JUWITA INTAN, KEVIN CHRISTOPHER;

- Sertifikat Hak Milik Nomor : 04727/Watubangga, Surat Ukur tanggal 16 Maret 2022 Nomor : 05563/Watubangga/2022 dengan Luas 29.890 M2 (Dua Puluh Sembilan Ribu Delapan Ratus Sembilan Puluh Meter Persegi), Atas Nama KASMAN ALI, KUSMO ALI, KARDI ALI, SURYATI ALI, ANGELISA KRISTIANI, JUWITA INTAN, KEVIN CHRISTOPHER,

yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

8. Menyatakan segala surat atau dokumen baik dalam bentuk surat keterangan, sertipikat ataupun akta sebagai bukti adanya peralihan hak antara para Tergugat dan pihak lain, yang diterbitkan sebagai akibat adanya perbuatan melanggar hukum atas objek tanah sengketa adalah



surat atau dokumen yang tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

9. Menghukum para Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk keluar dari objek tanah sengketa dan menyerahkan objek tanah sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong, aman tanpa ada beban tanggungan apapun di atasnya, apabila perlu dengan menggunakan bantuan pihak keamanan Negara;

10. Menghukum para Tergugat untuk membayar uang paksa setiap hari keterlambatan atau kelalaiannya dalam melaksanakan isi putusan sejumlah Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap sampai dilaksanakannya putusan dalam perkara ini;

11. Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp3.433.000,00 (tiga juta empat ratus tiga puluh tiga ribu rupiah).

Demikian uraian pertimbangan sebagai pendapat yang berbeda (*Disentting Opinion*) oleh Hakim Ketua Majelis;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya petitum angka 2, sampai dengan petitum angka 14 maka petitum angka 1 harus pula ditolak;

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

Memperhatikan Rbg (*Rechtreglement voor de Buitengewesten*), Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat I, II, III, IV, V, VII;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang ditaksir sebesar Rp3.433.000,00 (tiga juta empat ratus tiga puluh tiga ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari, pada hari **Senin**, tanggal **4 Nopember 2024**, oleh kami, **Frans Wempie Supit Pangemanan, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Mahyudin, S.H.**, dan **Wa Ode Sangia S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan pada hari **Senin**, tanggal **11**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

November 2024 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi **Mahyudin, S.H.**, dan **Sulasmy Tri Juniarty, S.H.**, masing-masing selaku Hakim Anggota, dengan dihadiri oleh **Darwis, S.H.**, sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Mahyudin, S.H.

Frans Wempie Supit Pangemanan, S.H., M.H.

Sulasmy Tri Juniarty, S.H.

Panitera Pengganti,

Darwis, S.H.

Rincian Biaya Perkara:

Biaya Pendaftaran	: Rp	30.000,00
Biaya Proses/ATK	: Rp.	75.000,00
Panggilan dan PNBP	: Rp	2.298.000,00
Biaya Pemeriksaan Setempat	: Rp	1.000.000,00
PNBP Pemeriksaan Setempat	: Rp	10.000,00
Materai	: Rp	10.000,00
Redaksi	: Rp.	10.000,00+
Jumlah	: Rp3.433.000,00	

(tiga juta empat ratus tiga puluh tiga ribu rupiah)