



PUTUSAN

Nomor 24/Pdt.Bth/2020/PN.Kdi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

KAMAL PASYA; Warga Negara Indonesia; Tempat Tanggal Lahir: Ujung Pandang, 25 November 1944; Alamat jalan Bumi Mutiara Blok JD 4/26 RT 005 RW 033 Kelurahan Bojong Kulur Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor Jawa Barat Domisili saat ini Jalan Brigjend M.Yoenoes Lr. Kebangkitan RT 039 RW 009 Kelurahan Bende, Kecamatan Kadia, Kota Kendari, Jenis Kelamin Laki-laki; Agama Islam; Pekerjaan Pensiunan. Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa hukumnya **JUSMANG DJALIL, S.H.**, Warga Negara Indonesia, Advokat pada Kantor Hukum **JJ And Partners** beralamat di Jalan Salemba Komplek BTN Salemba Permai B/8 Punggolaka Puuwatu Kota Kendar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Februari 2021 yang telah diregister oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari dengan nomor 37/Pdt/2021, Selanjutnya disebut sebagai.....Pelawan

Melawan

- 1. WIWIN, S.ST., M.Kes**, Umur tahun, agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jalan Sawerigading No 87 Kel.Mandinga Kec.Mandonga Kota Kendari, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya Risal Akman,SH dan Ahmad Ramadan,SH, Advokat dari kantor Law Office Risal Akman & Patrner yang ebrkantor di jalan Pattimura Lr.Kila II, Kel.Watulondo, Kec.Puwatu, Kota Kendari, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 08 Maret 2021 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari dengan register Nomor 66/Pdt/2021/PN.Kdi tanggal 09 Maret 2021, Selanjutnya disebut-----Terlawan;
- 2. SANGKALA**, Tempat tanggal lahir Buton 06 Mei 1960, Jenis Kelamin Laki-Laki, Agama Islam, Pekarjaan Purnawirawan TNI AD, alamat Jalan

Halaman 1 dari 25 Putusan Perdata Nomor 8/Pdt.Bth/2021/PN.Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Buburanda RT 03 RW 01, Kel.Korumba, Kec.Mandonga, Kota Kendari, dalam hal ini ndiwakili oleh Kausa Hukumnya Aqidatul Awwami,SH, Advokat pada Kantor AJP & Partner yang beralamat di Jl.A.H.Nasution, Kambu, Kota Kendari, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 23 Februari 2021 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari dengan Register Noor 43/Pdt/2021/PN.Kdi tanggal 24 Februari 2021, Selanjutnya disebut sebagai-----Turut Terlawan.

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 17 Februari 2021 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 17 Februari 2021 dengan Nomor 8/Pdt.Bth/2021/PN.Kdi, telah mengajukan gugatan terhadap Terlawan dan Turut Terlawan tentang hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pemegang Hak Sertipikat Hak Milik Nomor 252/Desa Wua-wua Tanggal 7 September 1979 atas nama diri Penggugat yaitu KAMAL PASYA yang Penggugat peroleh melalui transaksi jual beli bersama SUMARDJAN sebagaimana **Akta Jual-Beli nomor AG.000/23/KM/IV/1978** dengan batas-batas yaitu sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Drs. La Ode Rauf;
 - Sebelah Timur : Ny. Sitti Asliah Saleh;
 - Sebelah Selatan : Ignatius Suwandi;
 - Sebelah Barat : Ny. Rapi Rahman;
2. Bahwa berdasarkan kepemilikan tanah tersebut, pada tanggal 26 November 1983 tanah Penggugat **di sebelah barat** mendapat ganti rugi atas pembebasan lahan sebagaimana Surat Pemerintah Provinsi Sulawesi Tenggara tentang Penyelesaian ganti rugi tanah dengan nomor 592.2/4389 Tertanggal 26 November 1983 yang digunakan untuk kepentingan pembukaan jalan primer (Jalan Utama) By Pass yang sekarang bernama jalan Edi Sabara Kelurahan Korumba Kecamatan Mandonga Kota Kendari;

Halaman 2 dari 25 Putusan Perdata Nomor 8/Pdt.Bth/2021/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)



3. Bahwa pada tahun 1994 Ignatius Suwandi sebagai batas **sebelah selatan** tanah milik Penggugat, menjual tanahnya kepada Serly Fuji dan pada tahun 1999 Serly Fuji menjual tanahnya tersebut kepada Johnny Aliman sehingga pada tahun 1999 sampai dengan saat ini perubahan batas tanah milik Penggugat tersebut menjadi :
 - Sebelah Utara : Drs. La Ode Rauf;
 - Sebelah Timur : Ny. Sitti Asliah Saleh;
 - Sebelah Selatan : Kali/Johnny Aliman;
 - Sebelah Barat : Jalan ByPass sekarang jalan Edi Sabara;
4. Bahwa benar pada tahun 2012 Penggugat pernah menjual sebagian tanah milik Penggugat kepada Ibu WIWIN/Tergugat/Pemohon Eksekusi seluas 464 M² yang terletak di Kelurahan Korumba Kecamatan Mandonga Kota Kendari melalui perantara seorang eks pegawai Kantor Pertanahan Kota Kendari bernama Haji BAKRING;
5. Bahwa sebidang tanah yang Penggugat jual tersebut merupakan bagian hamparan dalam Sertipikat Hak Milik nomor 252/Desa Wua-wua Tanggal 7 September 1979 seluas 9.596 M², yang kemudian baru Penggugat ketahui ternyata pada tahun 2012 telah terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 01524/Kelurahan Korumba atas nama Penggugat yaitu KAMAL PASYA, dengan sisa luas 9.132 M² dan juga terjadi perubahan batas-batas tanah Penggugat menjadi:
 - Sebelah Utara : Jalan Buburanda;
 - Sebelah Timur : Ny. Sitti Asliah Saleh;
 - Sebelah Selatan : Tanah Negara;
 - Sebelah Barat : Tanah Negara;
6. Bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kota Kendari pada tanggal 21 Juni 2012 telah melakukan kekeliruan dengan melakukan perubahan letak tanah dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 252/Desa Wua-wua Tanggal 7 September 1979 milik Penggugat, dengan cara menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 01524/Kelurahan Korumba atas nama Penggugat sebagaimana angka 5 (lima) diatas, yang mengacu pada terjadinya jual beli antara Penggugat dan Tergugat tanggal 30 November 2012 dan mengabaikan dasar terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 252/Desa Wua-wua Tanggal 7 September 1979 yaitu Gambar Situasi tanggal 12 Mei 1978 Nomor 636 serta Akta Jual- Beli nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

AG.000/23/KM/IV/1978, dan pada senyatanya Penggugat tidak pernah memilik apalagi menjual tanah di lokasi objek eksekusi;

7. Bahwa Penggugat juga baru mengetahui jika di atas tanah yang Penggugat jual tersebut kepada Tergugat/Pemohon Eksekus (Wiwin), telah terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 01525/Kelurahan Korumba atas nama Tergugat/Pemohon Eksekusi sebagai pemecahan dari Sertipikat Hak Milik Nomor 01524/Kelurahan Korumba atas nama Penggugat dengan batas-batas yaitu :

- Sebelah Utara : Jalan Buburanda;
- Sebelah Timur : Kamal Pasya;
- Sebelah Selatan : Kamal Pasya;
- Sebelah Barat : Kamal Pasya;

8. Bahwa Penggugat tidak membenarkan jual beli antara Penggugat dan Tergugat/Pemohon Eksekusi sebagaimana batas-batas yang disebut pada angka 7 (tujuh) diatas akan tetapi tanah yang dijual oleh Penggugat kepada Tergugat yaitu batas-batasnya :

- Sebelah Utara : Kamal Pasya (Penggugat);
- Sebelah Timur : Kamal Pasya (Penggugat);
- Sebelah Selatan : Kali/Johnny Aliman;
- Sebelah Barat : Jalan Bypass Edi Sabara;

9. Bahwa mengacu pada Permohonan Eksekusi Tergugat atas objek eksekusi adalah keliru, karena objek tanah tersebut merupakan tanah milik Turut Tergugat/Termohon eksekusi. Sedangkan tanah yang dijual Penggugat kepada Tergugat/Pemohon Eksekusi berada di jalan Bypass Edi Sabara, untuk itu permohonan eksekusi Tergugat perlu diabaikan atau dikesampingkan;

10. Bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kota Kendari telah keliru dan salah mendudukan letak tanah Penggugat yang sebenarnya berdasarkan bukti-bukti dokumen kepemilikan dan juga fakta di lapangan saat ini, dan Penggugat telah mengajukan surat pengembalian batas dan surat keberatan atas terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 01524/Kelurahan Korumba atas nama Penggugat dan Sertipikat Hak Milik Nomor 01525/Kelurahan Korumba atas nama Tergugat/Pemohon Eksekusi di Kantor Pertanahan Kota Kendari;

11. Bahwa akibat adanya perpindahan posisi atas tanah milik Penggugat karena terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 01524/Kelurahan

Halaman 4 dari 25 Putusan Perdata Nomor 8/Pdt.Bth/2021/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)



Korumba atas nama Penggugat, dan Sertipikat Hak Milik Nomor 01525/Kelurahan Korumba atas nama Tergugat/Pemohon Eksekusi, Penggugat telah dirugikan baik secara materi maupun immateril. Maka oleh karena itu Penggugat melakukan perlawanan atas objek eksekusi;

12. Bahwa berdasarkan kejadian dan keadaan yang baru Penggugat ketahui tersebut, Penggugat memohon kearifan, kebijakan dan kebijaksanaan Ketua Pengadilan Negeri Kendari untuk mempertimbangkan dan mengabulkan gugatan yang Penggugat ajukan dalam surat ini, demi keadilan dan kepastian hukum atas tanah milik Penggugat dan tanah milik Tergugat/Pemohon Eksekusi dan tanah milik Turut Tergugat/Termohon Eksekusi berikut orang-orang yang ada di sekitarnya serta demi mencegah terjadinya silang sengketa dengan pihak-pihak lainnya;

Dalam Pokok Perkara :

Primer :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Perlawananan Penggugat;
2. Menyatakan Penggugat adalah Pelawan yang benar;
3. Membatalkan atau Menolak atau setidaknya menunda eksekusi sebagaimana termuat di dalam Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kendari Nomor: 56/PDT.EKS/2017/PN.Kdi tanggal 15 Januari 2021, sampai dengan adanya kepastian hukum terhadap letak tanah milik Penggugat;
4. Mengalihkan eksekusi yang dimohonkan Tergugat diletak tanah milik Penggugat sebenarnya berdasarkan dalam Akta Jual Beli nomor AG.000/23/KM/IV/1978 yang terletak di jalan Edi Sabhara Kelurahan Korumba Kecamatan Mandonga, yaitu terletak :
 - Sebelah Utara : Drs. La Ode Rauf;
 - Sebelah Timur : Ny. Sitti Asliah Saleh;
 - Sebelah Selatan : Kali/Johnny Aliman;
 - Sebelah Barat : Jalan Bypass Edi Sabara;Yang bukan terlatak di jalan Buburanda, sebagaimana permohonan eksekusi yang diajukan.
5. Melakukan eksekusi diletak tanah milik Tergugat/Pemohon Eksekusi yang sebenarnya seluas 464 M² sebagaimana tanah yang dijual oleh

Halaman 5 dari 25 Putusan Perdata Nomor 8/Pdt.Bth/2021/PN.Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dengan batas-batas :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Kamal Pasya;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Kamal Pasya;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Kali/Johnny Aliman
- Sebelah Barat berbatasan dengan jalan Bypass Edi Sabara;

Subsider

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Pelawan dan Terlawan serta Turut Terlawan hadir Kuasanya berdasarkan surat kuasa tersebut diatas;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 10 Maret 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap Perlawanan tersebut pihak Terlawan memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa PELAWAN tidak memiliki **Legal Standing** untuk mengajukan perlawanan dalam perkara ini, dengan alasan hukum berikut :

Bahwa PELAWAN tidklah memenuhi syarat sebagai PIHAK KETIGA sebagaimana Pasal 195 (6) HIR, Pasal 206 (6) Rbg, yang menyebutkan bahwa perlawanan PIHAK KETIGA terhadap sita eksekusi hanya dapat diajukan atas dasar Hak Milik dan atau orang yang merasa sebagai pemilik barang/benda, sedangkan PELAWAN ternyata bukan sebagai pemilik dari tanah yang akan dimohonkan eksekusi tersebut.

Bahwa mencermati keseluruhan dari dalil-dalil PELAWAN dan juga TUNTUTAN PELAWAN sebagaimana dalam PETITUM tersebut, ternyata PELAWAN telah mengakui bukanlah sebagai pemilik tanah

Halaman 6 dari 25 Putusan Perdata Nomor 8/Pdt.Bth/2021/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)



sengketa (obyek eksekusi) berdasarkan PUTUSAN PENGADILAN NEGERI KENDARI NOMOR : 56/PDT.G/2017/PN.KDI TANGGAL 21 MARET 2018 Jo. PUTUSAN PENGADILAN TINGGI SULAWESI TENGGARA NOMOR : 39/PDT/2018 TANGGAL 03 JULI 2018, Jo. PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG R.I Nomor : 442 K/PDT/2019 TANGGAL 02 MARET 2019, hal ini disebabkan tanah milik PELAWAN yang pernah dijual kepada TERLAWAN bukanlah diatas obyek sengketa/eksekusi, melainkan letaknya adalah ditempat lain

Bahwa oleh karena telah diakui oleh PELAWAN bahwa tanah sengketa yang dimohonkan Eksekusi oleh Pengadilan Negeri Kendari tersebut berdasarkan Penetapan Nomor : 56/Pdt.Eks/2017/PN.Kdi Tanggal 15 Januari 2021 bukanlah milik PELAWAN, maka jelas bahwa PELAWAN tidaklah memiliki LEGAL STANDING untuk mengajukan perlawanan dalam perkara a quo (vide Pasal 195 (6) HIR, Pasal 206 (6) Rbg.

2. Bahwa PERLAWANAN dari PELAWAN tersebut SALAH ALAMAT, dan karena itu PENGADILAN NEGERI KENDARI tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini dengan alasan hukum berikut :

Bahwa PELAWAN mempermasalahkan bahwa tanah yang pernah dijual kepada TERLAWAN bukanlah diatas tanah sengketa (obyek eksekusi), melainkan ditempat lain, karena Kepala Kantor Pertanahan Kota Kendari telah melakukan kekeliruan dengan melakukan perubahan letak tanah SHM No. 252/Desa Wua-wua atas nama KAMAL PASYA (vide gugatan point 6), dengan demikian maka gugatan tersebut haruslah diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara dan ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Kendari sebagai TERGUGAT.-

Bahwa dengan demikian maka PENGADILAN NEGERI KENDARI tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo, melainkan PENGADILAN TATA USAHA NEGARA.

3. Bahwa PERLAWANAN tersebut adalah OBSCUR LIBBEL, dengan alasan berikut :

Bahwa PERLAWANAN dari PERLAWANAN tersebut tidak ada dasar hukumnya, sebab tuntutan PERLAWAN untuk meminta menunda dan mengalihkan eksekusi serta meminta melakukan eksekusi atas tanah di tempat lain, bukan tanah sengketa sebagaimana Putusan

Halaman 7 dari 25 Putusan Perdata Nomor 8/Pdt.Bth/2021/PN.Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap berdasarkan Penetapan Nomor : 56/Pdt.Eks/2017/PN.Kdi Tanggal 15 Januari 2021, adalah tuntutan yang berada diluar logika hukum bagi yang memahaminya, sebab sepanjang sejarah selain tidak ada dasar hukumnya juga tidak pernah ada tuntutan untuk mengalihkan obyek eksekusi selain dari yang termuat dalam diktum putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, kecuali mungkin PELAWAN telah membuat produk hukum baru berupa Undang-Undang Hukum Acara Perdata yang terbit Tahun 2021.

Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka telah jelas bahwa PELAWAN tidak memiliki kepentingan hukum dan PELAWAN juga tidak dirugikan dengan obyek sengketa yang akan dimohonkan eksekusi tersebut, sehingga dengan demikian maka patut dan beralasan jika PELAWAN dinyatakan sebagai PELAWAN yang tidak benar dan beritikad buruk sehingga perlawanan dari PELAWAN tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERLAWAN menolak dalil-dalil PELAWAN, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata serta berhubungan erat dengan jawaban ini.-
2. Bahwa hal-hal yang termuat dalam eksepsi diatas mohon dianggap sebagai satu kesatuan tak terpisahkan pada bagian pokok perkara dari jawaban ini.
3. Bahwa dalil-dalil PELAWAN tersebut TERLAWAN menanggapiya berikut:
 1. Bahwa TERLAWAN telah membeli tanah milik PELAWAN seluas 464 M² tanah pada tahun 2011 dan bukan 2012 sebagaimana dalil PELAWAN, dimana awalnya PELAWAN telah menawarkan kepada TERLAWAN terhadap tanah sengketa miliknya berdasarkan SHM Nomor : 252/Desa Wua-Wua yang dahulu terletak di Desa Wua-Wua dan setelah pemekaran wilayah maka tanah milik TERLAWAN tersebut tersebut masuk dalam wilayah Kelurahan Korumba.
 2. Bahwa pada Tahun 2011 PELAWAN telah menawarkan tanah sengketa tersebut kepada TERLAWAN dan untuk meyakinkan TERLAWAN kemudian PELAWAN menunjukkan letak dan bukti

Halaman 8 dari 25 Putusan Perdata Nomor 8/Pdt.Bth/2021/PN.Kdi



kepemilikannya yakni berupa SHM No. Nomor : 252/Desa Wua-Wua, dan meskipun waktu itu PELAWAN telah menunjukkan SHM miliknya tersebut, oleh TERLAWAN kemudian mengecek kebenaran dan letak tanah milik PELAWAN (Obyek sengketa) tersebut pada Kantor Pertanahan Kota Kendari dan hasilnya bahwa benar tanah yang ditunjukkan oleh PELAWAN tersebut yakni di Kel. Korumba Kec. Mandonga sesuai dengan letak dan batas-batasnya, sehingga terjadilah jual beli tanah sengketa antara PELAWAN dan TERLAWAN, dan atas dasar itu Kantor Pertanahan Kota Kendari selanjutnya menerbitkan SHM Nomor : 01252/Kel. Korumba Kec. Mandonga an. WIWIN, S. ST (TERLAWAN).

3. Bahwa sejak TERLAWAN membeli tanah sengketa tersebut dari PELAWAN kemudian TURUT TERLAWAN (SANGKALA) mengklaim sebagai miliknya dan bukan milik KAMAL PASYA (PELAWAN), sehingga untuk membuktikan kebenaran apakah tanah sengketa milik TURUT TERLAWAN (SANGKALA) kemudian TERLAWAN mengajukan gugatan terhadap TURUT TERLAWAN (SANGKALA) ke Pengadilan Negeri Kendari pada Tahun 2017, dan berdasarkan hasil pemeriksaan persidangan baik pada tingkat Pengadilan Negeri Kendari, Pengadilan Tinggi Kendari dan Mahkamah Agung R.I terbitlah putusan dengan amarnya berikut :

**A. PUTUSAN PENGADILAN NEGERI KENDARI NOMOR :
56/PDT.G/2017/PN.KDI TANGGAL 21 MARET 2018 AMARNYA
BERBUNYI :**

M E N G A D I L I

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI :

Menolak eksepsi tergugat seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan tanah seluas **464 M²** berdasarkan Sertifikat Hak Milik **Nomor : 01525/Kel. Korumba** Tanggal 26 Maret 2013, Surat Ukur **Nomor : 129/Korumba/2012** Tanggaal 05 Nopember 2012 an. WIWIN, Am.Keb (Penggugat) yang terletak di Kel. Korumba Kec. Mandonga Kota Kendari, dengan batas-batas :

Halaman 9 dari 25 Putusan Perdata Nomor 8/Pdt.Bth/2021/PN.Kdi



Utara berbatas dengan Jalan

Barat berbatas tanah SHM an. Kamal Pasya sekrng dikuasai Azis Kulle

Selatan berbatas tanah SHM an. Kamal Pasya skrang dikuasai tergugat

Timur berbatas tanah SHM an. Kamal Pasya sekarang Jalan Setapak

Adalah sah milik penggugat.-

3. Menyatakan SHM **Nomor : 01525/Kel. Korumba** Tanggal 26 Maret 2013, Surat Ukur **Nomor : 129/Korumba/2012** Tanggaal 05 Nopember 2012 an. WIWIN, Am.Keb (Penggugat) adalah sah dan mempunyai kekuatan mengikat pula.
4. Menyatakan bahwa segala dokumen, surat-surat, akta-akta, yang dibuat oleh dan untuk atas nama/kepentingan tergugat yang berhubungan dengan tanah milik penggugat adalah tidak mempunyai kekuatan mengikat.-
5. Menyatakan tindakan tergugat yang mengklaim dan selalu menghalang-halangi penggugat untuk memanfaatkan tanah hak miliknya tersebut untuk kepentingan jual beli dengan pihak lain dan atau semacamnya, dan bahkan mengeluarkan kata-kata bernada kasar kepada penggugat serta tergugat telah menguasai sebagian tanah penggugat tersebut adalah perbuatan melawan hukum.
6. Menghukum tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk tidak menghalang-halangi dan atau melakukan tindakan lain atau semacamnya yang dapat merugikan kepentingan penggugat diatas tanah hak miliknya tersebut dan segera mengosongkan dan menyerahkan kepada penggugat atas sebagian tanah penggugat yang dikuasai tergugat selanjutnya menyerahkannya kepada penggugat tanpa syarat apapun.
7. Menolak gugatan penggugat selain dan selebihnya.

DALAM REKONVENSİ

Menyatakan gugatan Penggugat rekonvensi Tidak dapat diterima.

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ

Halaman 10 dari 25 Putusan Perdata Nomor 8/Pdt.Bth/2021/PN.Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul sehubungan adanya perkara ini yang hingga kini ditaksir sejumlah Rp. 2.281.000.- (dua juta dua ratus delapan puluh ribu rupiah).-

**B. PUTUSAN PENGADILAN TINGGI SULAWESI TENGGARA
NOMOR : 39/PDT/2018 TANGGAL 03 JULI 2018 AMARNYA
BERBUNYI :--**

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Tergugat/Pembanding;
- menguatkan putusan Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor : 56/PDT.G/2017/PN.Kdi Tanggal 21 Maret 2018 dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum tergugat/pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat banding ini sebesar Rp. 150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah).-

**C. PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG R.I Nomor : 442 K/PDT/2019
TANGGAL 02 MARET 2019 AMARNYA BERBUNYI :**

MENGADILI

- Menolak Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi tersebut;
 - Menghukum Pemohon Kasasi dahulu tergugat/pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp. 500.000.- (lima ratus ribu rupiah);
4. Bahwa terhadap tanah sengketa milik TERLAWAN tersebut kini telah berkekuatan hukum tetap (in cracht van gewisjde), adalah benar terletak sebagaimana bunyi amar Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut dan tanah tersebut letaknya adalah tepat dan benar sesuai dengan SHM Nomor : 01252/Kel. Korumba Kec. Mandong Kota Kendari terdaftar an. WIWIN, S. ST. Berdasarkan Titik Koordinat dari Kantor Pertanahan Kota Kendari, dengan demikian dalil PELAWAN yang menyatakan bahwa tanah sengketa tersebut bukanlah tanah milik PELAWAN yang telah dijual kepada TERLAWAN adalah dalil yang TIDAK BENAR alias BOHONG dan secara nyata juga telah merugikan TERLAWAN sehingga TERLAWAN akan menuntut PELAWAN baik

Halaman 11 dari 25 Putusan Perdata Nomor 8/Pdt.Bth/2021/PN.Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara PIDANA maupun PERDATA atas kerugian yang telah dialami oleh TERLAWAN tersebut.

5. Bahwa oleh karena telah terbukti tanah sengketa adalah milik TERLAWAN, maka karena itu berlasan hukum TERLAWAN berhak mengajukan Permohonan Pelaksanaan atas isi putusan yang berkekuatan hukum tetap tersebut, dan tidak cukup alasan jika PELAWAN meminta untuk menunda pelaksanaan eksekusi tersebut, dan terhadap dalil-dalil lain dan selbihnya yang tidak dengan tegas ditanggapi oleh TERLAWAN mohon dianggap di TOLAK karena tidak berdasar.
6. Berdasarkan dalil-dalil sebagaimana telah TERLAWAN kemukakan diatas, maka dengan ini kami mohon dengan hormat agar Ketua Maelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari yang memeriksa dan mengdaili perkara ini berkenan memutuskan dengan amarnya berbunyi sebagai berikut :
 1. Menolak perlawanan dari PELAWAN tersebut.
 2. Menyatakan PELAWAN adalah PELAWAN yang tidak benar dan beritikad buruk.

DALAM REKONVENSII

1. Bahwa PENGGUGAT rekonvensi disebut sebagai TERLAWAN dalam konvensi, sedangkan TERGUGAT disebut sebagai PELAWAN dalam konvensi.
2. Bahwa PENGGUGAT rekonvensi adalah benar sebagai pemilik tanah seluas 464 M terletak di Kel. Korumba Kec. Mandonga Kota Kendari berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 01252/Kel. Korumba Kec. Mandonga Kota Kendari terdaftar atas nama WIWIN, S. ST (PENGGUGAT) rekonvensi.
3. Bahwa terhadap tanah sengketa milik PENGGUGAT rekonvensi tersebut telah ada putusan yang berkekuatan hukum tetap (in cracht van gewisse) hal ini dapat dilihat dari bukti PUTUSAN PENGADILAN NEGERI KENDARI NOMOR : 56/PDT.G/2017/PN.KDI TANGGAL 21 MARET 2018 o. PUTUSAN PENGADILAN TINGGI SULAWESI TENGGARA NOMOR : 39/PDT/2018 TANGGAL 03 JULI 2018, o. PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG R.I Nomor : 442 K/PDT/2019 TANGGAL 02 MARET 2019.
4. Bahwa pada saat PENGADILAN NEGERI KENDARI akan melaksanakan eksekusi atas tanah milik PENGGUGAT rekonvensi berdasarkan putusan

Halaman 12 dari 25 Putusan Perdata Nomor 8/Pdt.Bth/2021/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)



pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, kemudian TERGUGAT rekonsvansi tiba-tiba saja mengajukan Gugatan/Perlawanan Eksekusi yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Kendari dengan maksud menunda pelaksanaan eksekusi dengan alasan bahwa tanah yang pernah dijual oleh TERGUGAT rekonsvansi kepada PENGGUGAT rekonsvansi bukanlah terletak diatas tanah yang kini dimohonkan eksekusi oleh PENGGUGAT rekonsvansi, dan tanah tersebut menurut TERGUGAT rekonsvansi adalah milik TURUT TERLAWAN (SANGKALA).

5. Bahwa oleh karena pelaksanaan putusan (eksekusi) atas tanah sengketa milik PENGGUGAT rekonsvansi berdasarkan Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, akan segera dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Kendari sebagaimana Surat dengan Nomor : W-U1/1/HK/0//01 Tanggal 15 Januari 2021 yang ditujukan kepada PENGGUGAT rekonsvansi Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan yang akan dilaksanakan pada Tanggal 7 Januari 2021, sedangkan TERGUGAT rekonsvansi telah mengajukan Perlawanan tertanggal 17 Februari 2021, sehingga dengan alasan tersebut Pengadilan Negeri Kendari menunda pelaksanaan eksekusi pengosongan tersebut, sehingga dengan tertundanya pelaksanaan eksekusi pengosongan tersebut, maka PENGGUGAT rekonsvansi sebagai pemenang dan pemilik tanah sengketa tersebut telah dirugikan secara materil maupun inmateril.
6. Bahwa tindakan TERGUGAT rekonsvansi yang tidak mengakui bahwa tanah sengketa yang dimohonkan eksekusi bukanlah tanah milik TERGUGAT rekonsvansi yang pernah dijual kepada PENGGUGAT rekonsvansi, maka beralasan jika TERGUGAT rekonsvansi dinyatakan telah perbuatan melawan hukum dan merugikan PENGGUGAT rekonsvansi baik secara materil maupun inmaterill yang telah dialami PENGGUGAT rekonsvansi selama mengurus perkara ini hingga pengajuan permohonan eksekusi pengosongan atas tanah sengketa miliki PENGGUGAT rekonsvansi dengan rincian kerugian :
KERUGIAN MATERIL total Rp. 131.246.000 meliputi :
Biaya mengurus perkara ini sejak Tahun 2017 sebesar **Rp. 75.000.000.**
Biaya Adminsitrasi Permohonan ekseksui **sebesar Rp. 6.246.000.-**
Biaya pelaksaasn eksekusi sebesar **Rp. 50.000.000.-**
KERUGIAN INMATERIL berupa :

Halaman 13 dari 25 Putusan Perdata Nomor 8/Pdt.Bth/2021/PN.Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kerugian atas hilangnya hak PENGGUGAT rekonvensi untuk menikmati/menguasai dan menempati tanah hak miliknya ditaksir sebesar **Rp. 150.000.000.-**

Total Kerugian MATERIL dan INMATERIL **Rp. 281.000.000.-**

7. Bahwa atas kerugian tersebut adalah layak dan beralasan hukum jika TERGUGAT rekonvensi dihukum untuk membayar kerugian yang dialami PENGGUGAT rekonvensi dengan total kerugian sebesar **Rp. 281.000.000.-** (dua ratus delapan puluh satu juta rupiah). secara seketika dan sekaligus tanpa syarat dan beban apapun juga.

8. Bahwa untuk menjamin tuntutan PENGGUGAT rekonvensi tidaklah sia-sia maka berlasan hukum pula bila harta benda milik TERGUGAT rekonvensi berupa sebuah bangunan **Rumah terletak di Jalan Bumi Mutiara Blok JD 4/26 RT. 005 RW 033 Kelurahan Bojong Kulur Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor Jawa Barat** dapat diletakkan SITA JAMINAN mendahului pemeriksaan perkara ini

Berdasarkan hal - hal sebagaimana diuraikan diatas, maka dengan ini PENGGUGAT rekonvensi/TERLAWAN Konvensi mohon kepada Bapak/Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari dalam perkara a quo berkenan memutuskan berikut ini : -

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi TERLAWAN tersebut;
- Menyatakan Perlawanan dari PELAWAN tersebut Tidak Dapat Diterima (Niet Onvankelijk Verklaard).-

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Perlawanan PELAWAN untuk seluruhnya,
- Menyatakan PELAWAN sebagai PELAWAN yang Tidak Benar dan Beritikad Buruk.--

DALAM REKONVENSI

PRIMAIR

- Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT rekonvensi seluruhnya.
- Menyatakan tindakan TERGUGAT rekonvensi/PELAWAN konvensi yang tidak mengakui bahwa tanah sengketa yang dimohonkan eksekusi bukanlah tanah milik TERGUGAT rekonvensi yang pernah

Halaman 14 dari 25 Putusan Perdata Nomor 8/Pdt.Bth/2021/PN.Kdi



dijual kepada PENGGUGAT rekonsensi adalah PERBUATAN MELAWAN HUKUM dan merugikan PENGGUGAT rekonsensi.

- Menghukum pula TERGUGAT rekonsensi/PELAWAN konvensi atas tindakan melawan tersebut untuk membayar kerugian kepada PENGGUGAT rekonsensi/Terlawan konvensi secara seketika dan sekaligus tanpa syarat, baik kerugian materil dan inmateril dengan total seluruhnya sebesar **Rp. 281.000.000.-**

dengan rincian sebagai berikut :

KERUGIAN MATERIL total **Rp. 131.246.000** meliputi :

- Biaya mengurus perkara ini sejak Tahun 2017 sebesar **Rp. 75.000.000.**
- Biaya Adminstrasi Permohonan eksekusi sebesar **Rp 6.246.000.-**
- Biaya pelaksanaan eksekusi sebesar **Rp. 50.000.000.-**

KERUGIAN INMATERIL :

Kerugian atas hilangnya hak PENGGUGAT rekonsensi untuk menikmati/menguasai dan menempati tanah hak miliknya ditaksir sebesar **Rp. 150.000.000.-**

Total Kerugian **MATERIL dan INMATERIL Rp. 281.000.000.-**

- Menyatakan sita jaminan yang telah diletakkan berupa sebuah bangunan Rumah terletak di Jalan Bumi Mutiara Blok JD 4/26 RT. 005 RW 033 Kelurahan Bojong Kulur Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor Jawa Barat adalah dan berharga.
- Menghukum TERGUGAT rekonsensi untuk membayar uang paksa dan memberikannya kepada PENGGUGAT rekonsensi sebesar Rp. 5.000.000.- (lima juta rupiah) setiap hari TERGUGAT lalai mematuhi isi putusan berkekuatan hukum tetap.

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menghukum TERGUGAT rekonsensi/PELAWAN konvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR : Mohon Putusan Seadil-adilnya (Ex Aequo et Bono).-

Jawaban/eksepsi Turut Terlawan

- **Dalil Tentang Pokok Perkara**

1. Bahwa Turut Terlawan adalah pemilik sebidang tanah yang terletak dahulu Desa Wua-wua Kecamatan Mandonga Kota Kendari, sekarang

Halaman 15 dari 25 Putusan Perdata Nomor 8/Pdt.Bth/2021/PN.Kdi



terletak di Kelurahan Korumba Kecamatan Mandonga Kota Kendari yang diperoleh berdasarkan proses jual beli dari Hamid pada tanggal 9 Februari 1983. Kemudian Turut Terlawan mengolahnya selama kurang lebih 13 tahun hingga kemudian terbit Surat Kepemilikan Tanah No.593/74/KM/IV/96 yang dikeluarkan oleh Lurah Mandonga pada tanggal 4 Februari 1996 dengan luas 14m x 60m = 840m². Dengan batas-batas sebelumnya yaitu:

- Sebelah Timur berbatasan dengan kintal Daeng Nabi;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan kintal Larahuma;
- Sebelah Barat berbatasan dengan kintal Alimin;
- Sebelah Utara berbatasan dengan kintal Persiapan Jalan.

Dan sekarang berbatasan dengan :

- Sebelah Timur berbatasan dengan SHM No.00292/Korumba atas nama Naning Rahim Katjong, seluas 1.293 m²;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Larahuma;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Alimin dan Azis Kulle yang dibeli dari La Dima;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Buburanda;
2. Bahwa sebagian tanah milik Turut Terlawan dengan luas 464 m² pada tahun 2004 oleh orang tua Terlawan yang bernama Muh. Amin Lasise diakui sebagai miliknya, dengan dalih bahwa ia telah membelinya dari La Dima. Akan tetapi kemudian di belakang hari tanah tersebut diklaim sebagai tanah milik Tergugat/Terlawan yang ia beli dari Penggugat/Pelawan, dengan sebelumnya meminta petunjuk dari Haji Bakring (Eks pegawai Kantor Pertanahan Kota Kendari) tentang status tanah yang telah dibeli oleh orang tua Tergugat/Terlawan dari La Dima oleh karena setiap kali Terlawan akan menguasai tanah tersebut, Turut Terlawan menyampaikan bahwa tanah milik Kamal Pasya/Pelawan bukanlah terletak di tanah milik Turut Terlawan;
3. Bahwa tanah milik Turut Terlawan seluas 464m² tersebut sebelumnya merupakan objek gugatan dalam perkara nomor 56/Pdt.G/2017/PN.Kdi melawan Turut Terlawan dan sebelumnya pula menjadi objek permohonan eksekusi berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kendari Nomor 56/Pdt.Eks/2017/PN.Kdi tanggal 15 Januari 2021;
4. Bahwa Turut Terlawan baru mengetahui jika tanah milik Pelawan terletak di tanah milik Turut Terlawan setelah Terlawan mengajukan gugatan

Halaman 16 dari 25 Putusan Perdata Nomor 8/Pdt.Bth/2021/PN.Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keperdataan dan mendalilkan bahwa ia telah membeli sebidang tanah seluas 464 m² dari Pelawan dan meletakkan objek jual beli tersebut di atas tanah milik Turut Terlawan, hal mana sebelumnya tanah yang diklaim tersebut diakui oleh orang tua Terlawan sebagai tanah yang dibelinya dari La Dima;

5. Bahwa sepengetahuan Turut Terlawan, tanah milik Pelawan terletak di sebelah Utara tanah milik Ignatius Suwandi (kini milik Jhonny Aliman), yang telah dieksekusi berdasarkan putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Sedangkan tanah milik Turut Terlawan yang menjadi objek permohonan eksekusi terletak di sebelah Timur tanah milik Ignatius Suwandi (kini milik Jhonny Aliman). Sehingga mendudukkan tanah milik Tergugat/Terlawan pada sebagian tanah milik Turut Terlawan sama artinya mendudukkan tanah milik Penggugat/Pelawan pada posisi yang keliru serta berpotensi menimbulkan tumpang tindih dengan kedudukan tanah milik Ignatius Suwandi (kini milik Jhonny Aliman) dan tanah milik Rahim GG yang telah bersertipikat hak milik sejak tahun 1978;
 6. Bahwa atas tanah yang sebenarnya milik Penggugat/Pelawan telah pula dimohonkan pengembalian batas kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Kendari sebanyak dua kali oleh Kuasa Penggugat/Pelawan, terakhir pada tahun 2018 akan tetapi mengalami perlawanan dari masyarakat yang menguasai tanah tersebut. Hal mana Turut Terlawan diundang oleh Kantor Pertanahan Kota Kendari untuk hadir menyaksikan proses pengembalian batas di atas tanah yang sebenarnya sebagai milik Pelawan oleh karena tanah tersebut telah dikuasai pula oleh pihak-pihak lain;
 7. Bahwa adanya gugatan perlawanan Penggugat/Pelawan *a quo*, menunjukkan apabila telah terjadi kekeliruan dan kesalahan penunjukan kedudukan tanah milik Penggugat/Pelawan oleh oknum-oknum tertentu. Gugatan perlawanan ini pula menjadi penanda apabila tanah milik Turut Terlawan bukanlah milik Pelawan/Penggugat terlebih merupakan milik Tergugat/Terlawan. Tidaklah mungkin bagi Pelawan/Penggugat yang memiliki barang akan keliru menjual barang miliknya;
- Sehingga oleh karenanya, maka patut apabila permohonan eksekusi yang dimohonkan oleh Tergugat/Terlawan untuk ditolak;

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, maka Turut Tergugat/Turut Terlawan mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan

Halaman 17 dari 25 Putusan Perdata Nomor 8/Pdt.Bth/2021/PN.Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memutus perkara ini berkenan untuk menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Primer

1. Menetapkan secara hukum bahwa tanah milik Turut Terlawan yang diakui sebagai tanah milik Terlawan adalah sah milik Turut Terlawan;
2. Menetapkan secara hukum bahwa tanah milik Terlawan yang dibelinya dari Pelawan dengan luas 464m² bukanlah berkedudukan di tanah milik Turut Terlawan;
3. Membatalkan atau menolak permohonan eksekusi yang dimohonkan oleh Tergugat/Terlawan atau sebagaimana termuat dalam Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kendari Nomor: 56/Pdt.Eks/2017/PN.Kdi tanggal 15 Januari 2021. Atau setidaknya menunda pelaksanaan permohonan eksekusi tersebut hingga ada putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum menentukan lain;

Subsider

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

Menimbang, bahwa selanjutnya Pelawan mengajukan Replik tertanggal 12 April 2021 sedangkan Terlawan mengajukan Duplik tertanggal 09 Mei 2012 dan Turut Terlawan mengajukan Duplik tertanggal 19 April 2021, masing-masing sebagaimana terlampir dalam berkas perkara dan merupakan bagian dari putusan ini ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, segala hal yang terjadi di persidangan ditunjuk berita acara persidangan yang menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini ;

Menimbang, bahwa untuk mendapat kejelasan tentang obyek sengketa maka Majelis telah melakukan pemeriksaan obyek sengketa pada tanggal 30 april 2021, hasil berita acara sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya kuasa Pelawan dan kuasa Terlawan serta Turut Terlawan telah mengajukan Kesimpulannya masing masing tertanggal 6 Mei 2021 :

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;

Halaman 18 dari 25 Putusan Perdata Nomor 8/Pdt.Bth/2021/PN.Kdi



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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa Terlawan atas gugatan Pelawan telah mengajukan eksepsi dalam jawabannya yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa pelawan tidak mempunyai legal standing untuk mengajukan perlawanan dalam perkara A quo, dengan alasan bahwa Pelawan tidaklah memenuhi syarat sebagai pihak ketiga sebagaimana diatur dalam Pasal 195 ayat (6) HIR, pasal 206 (6) Rbg, yang menyebutkan bahwa perlawan pihak ketiga terhadap sita eksekusi hanya dapat diajukan atas dasar hak milik dan atau orang yang merasa sebagai pemilik barang/benda sedangkan Pelawan ternyata bukan sebagai pemilik dari tanah yang akan dimohonkan eksekusi tersebut;
2. Bahwa perlawanan Pelawan adalah salah alamat. Bahwa Pelawan mempermasalahkan bahwa tanah yang pernah dijual oleh pelawan kepada Terlawan bukanlah tanah sengketa (obyek eksekusi) melainkan di tempat lain karena Kepala Kantor BPN telah melakukan kekeliruan dengan melakukan perubahan letak tanah SHM No 252 Desa Wua-Wua atas nama Kamal Pasha sehingga dengan demikian gugatan harus diajukan ke PTUN dan kepada Kepala BPN Kota kendari;
3. Gugatan Pelawan obscur libel karena Perlawanan Pelawan tidak ada dasar hukumnya, Pelawan meminta untuk menunda eksekusi dan mengalihkan eksekusi serta meminta eksekusi ditempat lain bukan tanah obyek eksekusi dimana hal tersebut adalah merupakan tuntutan di luar logika hukum;

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

Halaman 19 dari 25 Putusan Perdata Nomor 8/Pdt.Bth/2021/PN.Kdi



(*tangkisan*) hanya ditujukan kepada syarat-syarat formal suatu gugatan tanpa menyinggung materi pokok perkara;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Terlawan yang pada pokoknya mendalilkan bahwa gugatan pelawan tidak mempunyai legal standing untuk mengajukan perlawanan dalam perkara A quo, dengan alasan bahwa Pelawan tidaklah memenuhi syarat sebagai pihak ketiga sebagaimana diatur dalam Pasal 195 ayat (6) HIR, pasal 206 (6) Rbg, yang menyebutkan bahwa perlawanan pihak ketiga terhadap sita eksekusi hanya dapat diajukan atas dasar hak milik dan atau orang yang merasa sebagai pemilik barang/benda sedangkan Pelawan ternyata bukan sebagai pemilik dari tanah yang akan dimohonkan eksekusi tersebut. Bahwa terhadap eksepsi tersebut dipertimbangkan bahwa untuk mengetahui apakah Pelawan mempunyai legal standing dalam melakukan perlawanan ataukah Pelawan adalah pemilik tanah yang menjadi obyek eksekusi haruslah melalui pemeriksaan pokok perkara yang akan diputus bersama-sama dengan putusan akhir, sehingga beralasan eksepsi Terlawan pada angka I haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Terlawan yang menyatakan bahwa gugatan seharusnya ditujukan kepada PTUN Kendari bukan Pengadilan Negeri, telah Majelis pertimbangan dalam putusan sela dan telah dinyatakan ditolak, dengan pertimbangan bahwa gugatan perlawanan diajukan oleh pelawan oleh karena Pelawan mendalilkan bahwa tanah yang dijual dulu Pelawan kepada Terlawan bukanlah tanah yang berada diobyek eksekusi melainkan ditempat lain sehingga pelawan meminta agar eksekusi dialihkan ketempat lain, sehingga berdasarkan hal tersebut Majelis menilai bahwa ada sengketa kepemilikan yang berkaitan dengan tanah yang menjadi obyek eksekusi sehingga hal tersebut bukanlah menjadi kewenangan PTUN melainkan menjadi kewenangan Pengadilan Negeri Kendari dimana permohonan eksekusi diajukan oleh Pemohon eksekusi dalam hal ini Terlawan;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Pelawan bahwa gugatan Pelawan tidak berdasar karena meminta eksekusi dialihkan ketempat lain, majelis berpendapat bahwa hal tersebut bukanlah menjadi ranah eksepsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 136 HIR/162 Rbg, sehingga beralasan untuk ditolak;



Menimbang, bahwa dengan demikian telah cukup alasan dan pertimbangan (*voldoende gemotieverd*) bagi Majelis Hakim untuk menolak eksepsi dari Terlawan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:

Menimbang, bahwa untuk mendapat kejelasan tentang obyek sengketa maka Majelis telah melakukan pemeriksaan obyek sengketa pada tanggal 30 april 2021, hasil berita acara sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan. Bahwa pada saat dilakukan pemeriksaan obyek lokasi oleh Majelis Hakim, ditemukan fakta bahwa tanah yang ditunjukkan oleh pihak Pelawan sebagai tanah miliknya adalah tanah yang berbeda dengan tanah yang menjadi obyek eksekusi (tanah yang dimohonkan eksekusi oleh Terlawan). Bahwa tanah yang ditunjukkan oleh Pelawan sebagai tanah miliknya (yang dulu dijual kepada Terlawan) sebagaimana dalam gugatan perlawanan dan juga diakui serta dibenarkan oleh Pelawan adalah tanah yang terletak di Jalan Edy Sabara dengan batas-batas sebagai berikut;

- Utara berbatasan dengan Abdul Rauf
- Barat berbatasan dengan Jl.Eddy Sabara
- Selatan berbatasan dengan Jhoni Aliman
- Timur berbatasan dengan Ibu Astria.

Sedangkan tanah yang menjadi obyek eksekusi (yang dimohonkan eksekusi oleh Terlawan/Pemohon eksekusi) terletak di Jalan.Buburanda dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara berbatasan dengan Jl.Buburanda
- Barat berbatasan dengan Aziz Kulle
- Selatan berbatasan dengan rumah Turut Telawan (Sangkala)
- Timur berbatasan dengan lorong Hanum 2

dengan luas obyek yang dimohonkan eksekusi adalah sebagai berikut;

- Dari Timur kebarat yang berbatasan dengan jalan Buburanda panjang tanah yang disengketakan 11 meter
- Dari timur ke barat yang berbatsan dengan rumah Sangkal (Turut Terbantah) panjang yang disengketakan 20 meter
- Dari Utara ke Selatan yang berbatsan dengan Azis Kulle, oanjang tanah yang disengketakan 32 meter
- Dari Utara yang berbatasan dengan lorong Harum 2 panjang tanah yang disengketakan 30 meter;

Halaman 21 dari 25 Putusan Perdata Nomor 8/Pdt.Bth/2021/PN.Kdi



Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 195 (6) HIR Jo Pasal 206 (6) Rbg, disebutkan bahwa perlawanan pihak ketiga atas sita eksekusi hanya dapat diajukan oleh pemilik atau orang yang merasa mempunyai hak atas tanah yang dimohonkan eksekusi;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta sebagaimana dalam berita acara pemeriksaan obyek sengketa bahwa tanah yang pernah dijual Pelawan kepada Terlawan/Pemohon eksekusi bukan diobyek eksekusi melainkan di Bay Pass Kendari Jalan Edy Sabara dan Pelawan tidak pernah memiliki tanah dan menjual tanah kepada Terlawan diatas tanah obyek eksekusi yang dimohonkan oleh Terlawan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka obyek gugatan perlawanan menjadi kabur/tidak jelas sehingga gugatan perlawanan Pelawan menjadi cacat formal maka gugatan yang demikian ini tidak dapat digunakan sebagai dasar untuk melakukan pemeriksaan terhadap pokok perkaranya sehingga pokok perkara dalam gugatan ini haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Perlawanan Pelawan perkara *a quo* telah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), maka Majelis Hakim juga tidak perlu lagi mempertimbangkan mengenai petitum-petitum Penggugat dalam pokok perkaranya;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa oleh karena secara formal gugatan Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima, maka Majelis tidak perlu mempertimbangkan pokok perkara dan menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

II.DALAM REKONPENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Pelawan Rekonpensi dalam gugatan Rekonvensi adalah sebagaimana telah diuraikan tersebut diatas;

Menimbang, bahwa dalam jawaban Terlawan Konvensi disertai pula gugatan rekonpensi;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Pelawan Konpensi / Terlawan Rekonvensi telah dinyatakan tidak dapat diterima sebagaimana telah majelis pertimbangkan dalam pertimbangan diatas, maka terhadap



Pokok Perkara dalam gugatan Pelawan Konvensi / Terlawan Rekonvensi tidak perlu untuk dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Pelawan Konvensi / Terlawan Rekonvensi yang menjadi perkara pokok dalam perkara ini dinyatakan tidak dapat diterima, maka secara *mutatis mutandis* gugatan Pelawan Rekonvensi yang bergantung pada perkara pokok tersebut menjadi tidak dapat diterima pula;

III.DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Pelawan Konvensi / Terlawan Rekonvensi tidak dapat diterima, namun oleh karena adanya Gugatan Rekonvensi ini didasarkan atas adanya gugatan Konvensi, maka dengan dinyatakan tidak dapat diterimanya gugatan Pelawan Konvensi/Terlawan Rekonvensi, Pelawan Konvensi/Terlawan Rekonvensi sebagai pihak yang dikalahkan kepadanya dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang besarnya sebagaimana akan cantumkan dalam amar putusan di bawah ini;

Memperhatikan, Pasal 192 ayat (1) Rbg, Pasal 2 ayat (1) Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, serta peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini ;

MENGADILI:

I.DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Terlawan untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

II.DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Rekonvensi Terlawan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

III.DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Pelawan Konvensi/Terlawan Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini diperhitungkan sebesar

Halaman 23 dari 25 Putusan Perdata Nomor 8/Pdt.Bth/2021/PN.Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 2. 530. 000,-

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari, pada hari Senin tanggal 17 Mei 2021, oleh kami I Made Sukanada, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Ahmad Yani, S.H., M.H. dan Arya Putra Negara Kutawaringin, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 20 Mei 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Putu Novaini Ulandari, S.H., Panitera Pengganti dan dihadiri pula oleh Kuasa Pelawan dan Kuasa Terlawan serta Kuasa Turut Terlawan;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Ahmad Yani, S.H., M.H.

I Made Sukanada, S.H., M.H.

Irmawati Abidin, S.H., M.H.,

Panitera Pengganti,

Putu Novaini Ulandari, SH

Rincian Biaya Perkara :

1. Biaya Pendaftaran	Rp.	30.000,00
2. Biaya ATK	Rp.	50.000,00
3. Biaya Panggilan.....	Rp.	630.000,00
4. PNBP Panggilan	Rp.	30.000,00
5. Biaya transport Pemeriksaan Setempat.....	Rp.	1.760.000,00
6. Biaya PNBP PS.....	Rp.	10.000,00
7. Redaksi Putusan.....	Rp.	10.000,00
8. Materai Putusan	Rp.	10.000,00

Jumlah..... Rp. **2.530.000,00**

(dua juta lima ratus tiga puluh ribu rupiah)

Halaman 24 dari 25 Putusan Perdata Nomor 8/Pdt.Bth/2021/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

Halaman 25 dari 25 Putusan Perdata Nomor 8/Pdt.Bth/2021/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)