



**PUTUSAN**

Nomor 54/Pdt/2024/PT KDI

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara:

Drs. Zainal Prio, M.Pd.I, bertempat tinggal di Jalan Prof Abdulrauf Tarimana No. G 201, Kambu, Kambu, Kota Kendari, Sulawesi Tenggara, dalam hal ini memberikan Kuasa insidentil kepada Muh. Asrianto Zainal yang beralamat di Jalan Prof Abdulrauf Tarimana No. G 201, Kambu, Kambu, Kota Kendari, Sulawesi Tenggara, berdasarkan Surat Kuasa insidentil No. 345,PAN.PN.W23- U1/HK1/I/2024 tertanggal 24 Januari 2024, sebagai Penggugat selanjutnya sebagai Pembanding;

Melawan

M. Fikri Usman, bertempat tinggal di Kampus Lama Universitas Haluoleo Rt 04/ Rw 02 Blok C No. 1, Kemaraya, Kendari Barat, Kota Kendari, Sulawesi Tenggara, Memberikan kuasa kepada IBRAHIM TANE,S.H., M.H., RAITNO, S.H., M.Kn., & ISWAR ERTANTO, S.H. kesemuanya Advokat, Berkantor di Jl. Supu Yusuf Kompleks Cempaka Mas No. 6 E Kelurahan Korumba Kecamatan Mandonga Kota Kendari, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 30 Desember 2023, sebagai Tergugat I selanjutnya sebagai Terbanding I Kepala Badan Pertanahan (bpn) Kota Kendari, tempat kedudukan Jalan H. E Mokodompit Nomor 9, Mandonga, Mandonga, Kota Kendari, Sulawesi Tenggara, sebagai Tergugat II selanjutnya sebagai Terbanding II;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berkas perkara tersebut;

**TENTANG DUDUK PERKARA:**

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 146/Pdt.G//2023/PN Kdi tanggal 11 Juni 2024, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

**MENGADILI**

**DALAM KONVENSI.**



**DALAM EKSEPSI.**

- Menolak Eksepsi Tergugat I tersebut;

**DALAM POKOK PERKARA.**

- Menyatakan gugatan Penggugat ditolak seluruhnya;

**DALAM REKONVENSI.**

1. Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi dikabulkan seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum bahwa 2 (Dua) bidang tanah Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi seluas 40.000 M<sup>2</sup> yang terletak dahulu di Desa Lepo-Lepo Kecamatan Mandonga Kabupaten Kendari karena pemekaran berubah menjadi Kelurahan Lepo-Lepo Kecamatan Baruga Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara dengan rincian sebagai berikut:
  - 1) Kepemilikan Penggugat rekonvensi bidang I seluas 20.000 M<sup>2</sup> berdasarkan sertifikat hak milik Nomor No. 579 Desa Lepo-Lepo tahun 1988 Gambar Situasi Nomor : 898/1987;
  - 2) Kepemilikan Penggugat rekonvensi bidang I seluas 20.000 M<sup>2</sup> berdasarkan sertifikat hak milik Nomor No. 584 Desa Lepo-Lepo tahun 1988 Gambar Situasi Nomor : 895/1987;

Adalah sah milik penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi;

3. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang mengakui tanah objek sengketa dan menghalang-halangi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi serta menerbitkan surat keterangan kepemilikan tanah di atas tanah objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan segala surat-surat apapun milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang berkaitan dengan objek sengketa adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
5. Menghukum kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi serta pihak lain yang ada hubungannya dengan perkara ini dan bila menguasai objek sengketa untuk segera mengosongkan objek sengketa dan menyerahkan kepada penggugat Rekonvensi/tergugat I Konvensi dengan seketika dan tanpa ada syarat apapun juga,

**DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp.1. 396.000,00 (satu juta tiga ratus sembilan puluh enam ribu rupiah),

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 146/Pdt.G/2023/PN Kdi diucapkan secara Elektronik pada tanggal 11 Juni 2024 dan telah diberitahukan secara Elektronik pada tanggal 25 Juni 2024 kepada Penggugat dan kepada para Tergugat;

Menimbang, bahwa atas putusan Pengadilan Negeri Kendari tersebut pihak Penggugat/Pembanding melalui kuasanya mengajukan permohonan banding sebagaimana tersebut dalam Akta Permohonan Banding Nomor 146/Pdt.G/2023/PN Kdi tanggal 24 Juni 2024 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kendari dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 24 Juni 2024;

Menimbang, bahwa memori banding dari Pembanding diunggah pada tanggal 25 Juni 2024 dan telah diterima oleh para Terbanding. pada tanggal 25 Juni 2024, dan para Terbanding unggah kontra memori banding tanggal 26 Juni 2024 diterima oleh Pembanding tanggal 26 Juni 2024;

Menimbang, bahwa pada tanggal 3 Juli 2024 kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*);

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

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

Menimbang bahwa dari alasan-alasan banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat pada pokoknya memohon sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat/pembanding adalah Pemilik Sebidang Tanah yang terletak di Amonggedo RT 34/RW 03 Kelurahan Baruga Kecamatan Baruga Kota Kendari dengan Alas Hak Tanah Berdasarkan Surat Pengalihan Penguasaan Atas Bidang Tanah (bukti P-1), Surat Penguasaan Fisik Bidang Tanah (bukti P-2), Dan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (bukti P-3).

Halaman 3 dari halaman 46 Putusan Nomor 54/Pdt/2024/PT KDI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah milik Pemanding diperoleh berdasarkan jual beli yang sah, hal ini sesuai dengan keterangan saksi Saleh yang menerangkan di pengadilan bahwa saksi Saleh ikut menandatangani surat pengalihan penguasaan atas bidang tanah dari pemilik sebelumnya saudara Lio kepada Pemanding yang dilakukan di Kantor Kelurahan Baruga pada tahun 2006 (bukti P-1)
- Bahwa terhadap kepemilikan tanah diatas tanah objek sengketa seluas 31.000.00 (tiga puluh ribu meter persegi) (bukti P-1), Pemanding telah menanggung kewajiban kepada negara yaitu membayar Pajak Bumi dan Bangunan atas keseluruhan tanah yang dimiliki oleh Pemanding.
- Bahwa terhadap kepemilikan tanah diatas tanah objek sengketa seluas 31.000.00 (tiga puluh satu ribu meter persegi ) berdasarkan SKT Surat Pengalihan Penguasaan Atas Bidang Tanah tahun 2006 yang ditandatangani oleh Lurah Baruga tahun 2006, Surat Penguasaan Fisik Bidang Tanah yang ditandatangani oleh Lurah Baruga pada tahun 2022, dan pemenuhan kewajiban kepada negara yaitu Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sejak tahun 2006, Pemanding telah melakukan pemasangan patok batas tanah diatas tanah objek sengketa seluas 31.000.00 (tiga puluh satu ribu meter persegi) yang disaksikan oleh pemilik tanah yang tanahnya berbatasan langsung dengan tanah objek sengketa, dan juga disaksikan oleh Pemerintah Kelurahan Baruga. Fakta ini dikuatkan dengan keterangan saksi Herman yang diajukan oleh Pemanding bahwa saksi ikut menyaksikan dan menandatangani berita acara pemasangan patok batas tanah milik Pemanding. Hal yang sama diterangkan oleh saksi Pondi bahwa saksi juga ikut menandatangani berita acara pemasangan patok batas tanah milik Zainal Prio. Fakta ini juga dikuatkan dengan bukti P-5 tentang berita acara pemasangan patok batas tanah, dan foto-foto pemasangan patok batas tanah milik pemanding.
- Bahwa sejak tanah yang dibeli Pemanding tersebut mulai dicicil tahun 1993 dan setelah lunas dibuatkan SKT (Surat Pengalihan Penguasaan Atas Bidang Tanah) pada tahun 2006, sampai dengan sekarang ini Pemanding yang mengolah, memanfaatkan, dan menguasai tanah objek sengketa seluas 31.000.00 (tiga puluh satu ribu meter persegi). Fakta terhadap penguasaan fisik bidang tanah ini juga dikuatkan dengan bukti P-2 tentang surat pernyataan penguasaan fisik bidang

Halaman 4 dari halaman 46 Putusan Nomor 54/Pdt/2024/PT KDI



tanah yang ditandatangani oleh Lurah Baruga pada tahun 2022. Fakta ini juga di dukung oleh keterangan saksi Herman yang diajukan oleh Pembanding yang menyatakan bahwa sejak saksi mengolah tanahnya yang berbatasan langsung dengan tanah objek sengketa pada tahun 2004, yang saksi temui hanyalah Pembanding. Hal yang sama dengan yang diungkapkan oleh saksi Pondi bahwa sejak tanah tersebut di beli dari saudara Lio (adik kandung saksi) tahun 1993 dan dibuatkan SKTnya tahun 2006 Pembandinglah yang mengolah, memanfaatkan, dan menguasai tanah objek sengketa tersebut dengan menanaminya dengan berbagai tanaman baik itu tanaman jangka panjang maupun tanaman jangka pendek.

- Bahwa Terbanding I (Fikri Usman) tidak pernah mengolah, memanfaatkan dan menguasai tanah di atas objek sengketa seluas 31.000.00 (tiga puluh satu ribu meter persegi). Hal ini dibuktikan dengan keterangan saksi yang bernama Pondi yang diajukan oleh Pembanding yang tanahnya di bagian selatan berbatasan langsung dengan tanah objek sengketa, yang menerangkan bahwa sejak tanah yang menjadi objek sengketa tersebut diolah oleh saudara Lio sejak tahun 1970an sampai dengan tahun 1993 tidak pernah melihat Terbanding I (Fikri Usman), Usman Daeng Masiki, Timba atau pun orang lain datang untuk mengolah lahan yang sekarang ini menjadi objek sengketa, begitu juga setelah tanah tersebut dialihkan kepemilikannya dari saudara Lio kepada Pembanding pada tahun 2006 sampai dengan sekarang ini, saksi juga tidak pernah melihat Terbanding I (Fikri Usman), Usman Daeng Masiki ataupun orang lain datang untuk mengolah lahan yang sekarang ini menjadi objek sengketa.
- Bahwa pengakuan kepemilikan tanah diatas tanah objek sengketa berdasarkan sertifikat hak milik nomor 579 dan sertifikat hak milik 584 yang diterbitkan tahun 1988 oleh BPN kota kendari, baru dilakukan Terbanding I pada tahun 2022 (kurang lebih 34 tahun setelah diterbitkan sertifikat tanah milik Terbanding I oleh BPN Kota Kendari. Hal ini sesuai dengan keterangan saksi pondi yang menerangkan bahwa tanah milik pembanding yang sebelumnya milik adik kandung saksi baru diakui oleh Terbanding I sebagai miliknya pada tahun 2022. Keterangan saksi Pondi ini juga di perkuat dengan (bukti P-6) yang diajukan penggugat tentang foto penyerobotan tanah dan pemasangan



baliho oleh Terbanding I pada tanggal 25 Oktober tahun 2022.

- Bahwa tanah yang menjadi objek sengketa adalah benar-benar tanah milik saudara Lio yang dijual kepada Pemanding. Hal ini juga dibuktikan dengan surat pernyataan saudara Lio diatas materai bukti P-1. Fakta itu juga dibenarkan oleh saksi Saleh menerangkan di depan persidangan bahwa saksi ikut menandatangani surat pernyataan saudara Lio ketika terjadi jual beli tanah pada tahun 2006. Saksi juga meyakini betul tanah yang menjadi objek sengketa adalah milik saudara Lio karena saksi selain memiliki hubungan keluarga dengan saudara Lio juga pada waktu kelas 3 SD bersama sama dengan orang tuanya pernah beberapa kali membantu saudara Lio untuk mengolah lahan seluas 31.000.00 (tiga puluh satu ribu meter persegi) dan membantu saudara Lio memanen tanaman yang ditanam oleh saudara Lio.
- Bahwa Ploting tanah diatas tanah objek sengketa, yang baru dilakukan Terbanding I pada tahun 2023 tidak melibatkan pemerintah setempat, pemilik tanah yang tanahnya berbatasan dengan tanah yang akan diploting dan tidak diumumkan. Fakta ini diperkuat oleh saksi Darwin (karyawan perusahaan calon pembeli tanah) yang diajukan Terbanding I yang menerangkan bahwa pada saat ploting dilapangan tahun 2023 hanya dihadiri oleh pihak Badan Pertanahan Kota Kendari, Terbanding I (Fikri Usman) dan saksi sendiri.
- Bahwa BPN Kota Kendari melakukan Plotting atas 2 sertifikat nomor 579 dan nomor 584 pada tahun 2023 yang menempatkan fisik bidang tanah di atas tanah objek sengketa tanpa memperdulikan 2 buah pengaduan yaitu sdra Rosminawati A.Md/ Herman Susilo pada tahun 2021 dan pengaduan oleh Zainal Prio pada tahun 2022 terhadap sdra Fikri Usman kepada BPN Kota Kendari, hal ini menunjukkan bahwa BPN sebagai Terbanding II tidak mengindahkan prinsip kehati hatian dalam pengelolaan administrasi pertanahan.
- Bahwa Kepala Badan Pertanahan Kota Kendari yang Pemanding gugat sebagai Tergugat/Terbanding II tidak pernah hadir dipersidangan untuk menjelaskan mengapa ploting tanah yang dilakukan oleh oknum pegawai Badan Pertanahan Kota Kendari pada tahun 2023 menempatkan fisik bidang tanah sertifikat hak milik no 579 dan nomor 584 tahun 1988 pada tanah objek sengketa padahal pengakuan



kepemilikan atas tanah objek sengketa baru dilakukan Terbanding I tahun 2022 atau tepatnya setelah 34 tahun 2 sertifikat tersebut diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Kendari.

- Bahwa plotting tanah tahun 2023 setelah pengakuan kepemilikan Terbanding I tahun 2022 berdasarkan sertifikat hak milik nomor 579 dan 584 tahun 1988 seluas 40.000 meter persegi yang menempatkan fisik bidang tanah di atas tanah objek sengketa, menyebabkan bukan saja Pembanding yang akan kehilangan hak atas tanahnya, tapi juga saudara Herman yang tanahnya berbatasan sebelah Barat dengan tanah objek sengketa, serta saudara pondi dan Mumu yang tanahnya berbatasan dengan tanah objek sengketa sebelah selatan yang telah mereka olah sejak tahun 1970 an.
- Bahwa plotting tanah tahun 2023 setelah pengakuan kepemilikan Terbanding I tahun 2022 berdasarkan sertifikat hak milik nomor 579 dan 584 tahun 1988 seluas 40.000 meter persegi yang menempatkan fisik bidang tanah kedua sertifikat tersebut di atas tanah objek sengketa, pasti akan menimbulkan konflik social karena menyebabkan banyak pihak kehilangan hak milik atas tanahnya.
- Bahwa Terbanding I dalam gugatan rekonsensinya menyebutkan bahwa batas- batas tanah berdasarkan hasil plotting pada sertifikat nomor 579 dan sertifikat nomor 584 tahun 1988 banyak berbatasan dengan tanah Usman Daeng Masiki, hal bertentangan dengan keterangan saksi yang diajukan tergugat I yang bernama Dede yang ketika ditanya oleh kuasa hukum Pembanding apakah saksi mengetahui atau pernah mendengar bahwa Sriwaty anak dari Timba, pemilik tanah yang tanahnya terletak dibagian timur dan utara dari tanah yang menjadi objek sengketa, dalam pengakuannya mengatakan bahwa tanah yang diberikan ayahnya kepada usman daeng masiki sebagai kompensasi dari pembayaran uang kuliah adiknya yang bernama Rosnah luasnya hanya 20.000.00 meter persegi (Dua Puluh Ribu Meter Persegi), saksi dari Pembanding ini membenarkan hal tersebut. Saksi dari Terbanding I yang bernama Dede ketika dikonfirmasi oleh Ketua Majelis Hakim bahwa apakah benar tanah yang diberikan kepada usman daeng masiki sebagai kompensasi pembayaran uang kuliah adik Sriwaty yang bernama Rosnah hanya 20.000.00 (dua puluh ribu meter persegi), saksi yang dihadirkan



Tergugat I juga membenarkan hal tersebut.

- Bahwa berdasarkan keterangan dari saksi Darwin (karyawan perusahaan calon pembeli tanah) yang diajukan oleh Terbanding I bahwa saksi hadir pada saat plotting sebagai saksi batas tanah adalah tidak benar karena jika merujuk kepada batas tanah milik terbanding I baik itu pada sertifikat nomor 579 dan sertifikat nomor 584 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Kendari tahun 1988 dalam batas -batas tanah pada kedua sertifikat tersebut berbatasan dengan milik individu, tidak ada menyebutkan bahwa batas-batas tanah Terbanding I berbatasan dengan milik perusahaan.
- Bahwa tanah yang menjadi objek sengketa luasnya 31.000.00 (tiga puluh satu ribu meter persegi) dan bukan 40.000.00 (empat puluh ribu meter persegi). Hal ini dibuktikan dengan keterangan saksi yang diajukan oleh Pembanding yaitu Saleh yang dalam keterangannya mengakui dan membenarkan bahwa luas bidang tanah yang dijual oleh saudara Lio kepada Pembanding adalah 31.000.00 (tiga puluh satu ribu meter persegi) karena saksi ikut menjadi saksi dan menandatangani surat pengalihan penguasaan atas bidang yang dilakukan saudara Lio kepada Pembanding pada tahun 2006. Fakta ini juga didukung oleh keterangan saksi Herman yang mengatakan bahwa luas tanah pada objek sengketa adalah kurang lebih 3 hektar. Hal yang sama juga diungkapkan oleh saksi Pondi yang menerangkan bahwa luas bidang tanah yang dijual atau dialihkan saudara Lio kepada Pembanding adalah 31.000.00 (Tiga Puluh Satu Ribu Meter Persegi) Fakta ini juga dibuktikan dengan bukti P-1 surat pengalihan penguasaan atas bidang tanah
- Bahwa pemilik tanah yang tanahnya berbatasan langsung dengan tanah milik Pembanding seluas 31.000.00 (tiga puluh ribu meter persegi) yaitu saksi Pondi dan saksi Herman yang Pembanding ajukan sebagai saksi dipersidangan dan juga saksi jual beli tanah yaitu saksi Saleh yang juga Pembanding hadirkan dalam persidangan mengetahui batas tanah milik Pembanding yang sekarang ini menjadi tanah objek sengketa..
- Terbanding I tidak dapat membuktikan bahwa dua sertifikat tanah yang dimilikya yaitu sertifikat nomor 579 dan sertifikat nomor 584 yang masing-masing seluas 20.000.00 (dua puluh ribu meter persegi) fisik bidang tanahnya terletak pada tanah objek sengketa seluas 31.000.00 (31 ribu meter persegi). Fakta ini di perkuat dengan keterangan saksi yang



diajukan oleh Terbanding 1 yaitu pak Dede yang menerangkan bahwa saksi tidak mengetahui letak RT dan RW tanah yang menjadi objek sengketa, tidak juga mengetahui batas -batas tanah milik Terbanding I, tidak mengetahui sejarah tanah yang menjadi objek sengketa, saksi juga bukanlah saksi pada saat jual beli tanah milik Terbanding I, saksi juga bukan pemilik tanah yang tanahnya berbatasan dengan tanah objek sengketa, dan saksi tidak mengenal Terbanding 1 (Fikri Usman). Fakta ini diperkuat juga oleh saksi yang diajukan oleh Terbanding I yang bernama Darwin yang menyatakan tidak tahu batas tanah milik Terbanding I (Fikri Usman). Fakta ini juga diperkuat oleh keterangan saksi Herman yang diajukan Pembanding yang menerangkan bahwa Terbanding I tidak ada itikad baik dan tidak pernah hadir untuk menjelaskan dan membuktikan batas tanah yang dimilikinya, malah yang hadir adalah orang lain yang bernama Yuyun, Dadang yang saksi Herman curigai sebagai mafia tanah. Fakta ini juga dibenarkan saksi Pondi yang menerangkan selama dia mengolah tanahnya dari tahun 1970 sampai dengan sekarang ini tidak pernah melihat ada oknum pegawai Badan Pertanahan Kota Kendari datang ke tanah objek sengketa untuk melakukan pengukuran tanah diatas objek sengketa.

- Bahwa Terbanding I telah melakukan pengrusakan pagar, pengrusakan rumah dan penebangan seluruh pohon jati milik pembanding yang dilakukan diatas tanah objek sengketa pada tahun 2022. Fakta ini diperkuat dengan adanya keterangan dari saksi Pondi yang memberikan keterangan bahwa Terbanding I (Fikri Usman) telah melakukan pengrusakan pagar pada tahun 2022, penebangan sebagian pohon jati dengan menggunakan senso dan alar berat pada tahun 2023, dan penebangan seluruh pohon jati dengan menggunakan alat berat yang dilakukan pada tahun 2024. Fakta ini juga di buktikan dengan keterangan saksi Herman yang juga membenarkan telah terjadi pengrusakan pagar kawat berduri yang mengelilingi tanah objek sengketa dan penebangan seluruh pohon jati milik Pembanding diatas tanah objek sengketa yang dilakukan oleh oknum yang mengatas namakan Terbanding I (Fikri Usman). Fakta perbuatan Terbanding I juga dibuktikan dengan bukti P-7 foto pengrusakan rumah dan pagar tanggal 3-4 november 2022, bukti P-9 foto penggusuran dan penebangan sebagian pohon jati yang dilakukan pada tanggal 1-2 desember 2023, dan bukti P-10 foto penggusuran dan



penebangan seluruh pohon jati milik pembanding yang dilakukan pada tanggal 30 Januari 2024 dan tindakan main hakim sendiri ini dilakukan ketika proses gugatan hukum perdata sedang berlangsung di Pengadilan Negeri Kendari.

- Bahwa terhadap tindakan penyerobotan lahan yang dilakukan oleh Terbanding I tanggal 25 oktober tahun 2022 (bukti P-6), Pembanding telah melaporkan tindakan tersebut kepada pihak kepolisian POLDA SULTRA pada tanggal 31 Oktober 2022, fakta ini dikuatkan dengan keterangan saksi Pondi bahwa saksi mengetahui bahwa Pembanding telah melaporkan tindakan tersebut ke POLDA SULTRA. Fakta ini juga dibuktikan dengan bukti P-8 tentang Surat pengaduan ke POLDA SULTRA tentang tindak pidana memasuki pekarangan tanpa izin dari pemilik yang sah.
- Bahwa terhadap tindakan penyerobotan lahan yang dilakukan Terbanding I pada tanggal 25 oktober tahun 2022 (Bukti P-6) diatas tanah objek sengketa, Pembanding juga telah melaporkan ke unit pengaduan Badan pertanahan Kota Kendari. Fakta ini juga dikemukakan oleh saksi Pondi bahwa saksi mengetahui bahwa terhadap klaim tanah oleh Terbanding I diatas tanah objek sengketa, Pembanding telah melaporkan hal tersebut ke Badan Pertanahan Kota Kendari. Fakta ini juga dibuktikan dengan bukti P-4 tentang tanda terima surat pengajuan sengketa tanah kepada BPN Kota Kendari pada tanggal 8 november 2022 oleh penggugat dan saudara Herman dan Pembanding dan pada tanggal 6 Desember 2021, namun laporan atau pengaduan tersebut tidak ditindak lanjuti malah oknum pegawai BPN Kota Kendari melakukan plotting atas tanah objek sengketa pada tahun 2023 dengan meletakkan titik koordinat/atau fisik tanah sertifikat hak milik nomor 579 dan sertifikat nomor 584 yang diterbitkan BPN kota kendari pada tahun 1988 diatas tanah objek sengketa dengan melanggar prosedur plotting sesuai ketentuan hukum yang berlaku karena hanya dihadiri oleh oknum pegawai BPN kota kendari, saksi darwin (karyawan calon pembeli tanah milik Terbanding I dan Terbanding I tanpa melibatkan pemilik tetangga tanah yang tanahnya berbatasan langsung dengan tanah objek sengketa dan pemerintah setempat.
- Bahwa terhadap sengketa tanah diatas tanah objek sengketa antara Pembanding dan Terbanding I pernah dilakukan mediasi yang difasilitasi oleh pihak Kelurahan Baruga pada tanggal 17 Oktober 2022 atas



pengaduan A.M .Yusuf. Fakta ini dibenarkan oleh saksi Herman yang menerangkan bahwa pernah ada mediasi di Kelurahan Baruga namun mediasi itu atas inisiasi dari Andi Yusuf sementara Terbanding I yang mengaku memiliki tanah diatas objek sengketa tidak pernah hadir untuk menjelaskan lokasi tanahnya dan membuktikan bahwa lokasi tanahnya adalah terletak di tanah objek sengketa. Hal yang sama diterangkan oleh saksi Pondi bahwa pernah dilakukan mediasi di kantor Kelurahan Baruga namun mediasi tersebut tidak mencapai kesepakatan karna tawaran Andi yusuf untuk membagi dua tanah objek sengketa seluas 31.000.00 (tiga puluh satu ribu meter persegi) ditolak oleh pihak Pemanding. Fakta ini juga dibuktikan dengan bukti P-4 tentang surat undangan mediasi di kantor kelurahan baruga berdasarkan pengaduan A.M Yusuf .

2. Bahwa hakim yang memeriksa dan mengadili perkara quo tidak jujur, tidak objektif dan sangat berpihak kepada Terbanding I dalam mengungkapkan fakta -fakta persidangan karna dalam berita acara persidangan terkait dengan pemeriksaan 2 (dua) orang saksi yaitu saksi DEDE dan saksi Darwin yang diajukan Terbanding I, dalam berita acara persidangan tersebut hanya menyebutkan/ mengungkapkan keterangan-keterangan saksi yang menguntungkan Terbanding I dan sebagian besar berdasarkan pertanyaan- pertanyaan yang diajukan oleh kuasa hukum Terbanding I dan dalam berita acara persidangan terkait dengan pemeriksaan 2 (dua) orang saksi yang diajukan Terbanding I tersebut dan tidak menyebutkan/ mengungkapkan keterangan saksi berdasarkan pertanyaan-pertanyaan yang diajukan oleh kuasa Pemanding. Adapun keterangan - keterangan 2 (dua) orang saksi yang diajukan oleh Terbanding I di depan persidangan, yang merupakan fakta persidangan dan tidak disebutkan dalam berita acara persidangan dan tidak diungkapkan/disebutkan dalam putusan hakim adalah sebagai berikut :

- a. Keterangan-keterangan saksi DEDE (saksi yang diajukan Terbanding I di depan prsidangan) dibawah sumpah menerangkan bahwa:
- Saksi bukanlah pemilik tanah yang tanahnya berbatasan langsung dengan tanah objek sengketa
  - Saksi juga bukan saksi jual beli tanah milik Terbanding I baik itu ketika Terbanding I membeli tanah kepada prof Usman Daeng Masiki (ayah Terbanding I) pada tahun 2012 berdasarkan sertifikat hak milik nomor 579 maupun pembelian kepada Abdul Kadir Manggatra pada tahun



2010 berdasarkan sertifikat hak milik nomor 584.

- Saksi tidak mengetahui alamat dari pada tanah yang menjadi objek sengketa
- Saksi tidak mengetahui sejarah tanah yang menjadi objek sengketa
- Saksi tidak mengetahui sejarah tanah-tanah yang berbatasan dengan tanah yang menjadi objek sengketa
- Saksi juga ketika ditanya oleh kuasa Pembanding apakah saksi pernah mengetahui atau pernah mendengar bahwa sriwaty anak dari timba, pemilik tanah yang tanahnya dibagian timur dan utara berbatasan langsung dengan tanah objek sengketa, dalam pengakuannya kepada Pembanding mengatakan bahwa tanah yang diberikan ayahnya (Timba) kepada prof Usman Daeng Masiki sebagai kompensasi pembayaran uang kuliah adiknya yang bernama Rosna luasnya hanya 20.000.000 (dua puluh ribu meter persegi), saksi Dede membenarkan hal tersebut.
- Saksi Dede juga ketika di konfirmasi Ketua majelis Hakim perkara a quo apakah benar pernah mendengar dari sriwaty anak dari Timba bahwa tanah yang diberikan kepada prof Usman Daeng Masiki sebagai kompensasi pembayaran uang kuliah adiknya Sriwaty yang bernama Rosna hanya 20.000.000 (dua puluh ribu meter persegi) saksi dede saksi dede kembali membenarkan hal tersebut.
- Saksi Dede menerangkan tidak kenal dengan Fikri Usman sebagai orang yang mengakui sebagai pemilik tanah diatas tanah objek sengketa, namun kenal dengan prof Usman Daeng Masiki orang tua Fikri Usman.
- Sepengetahuan saksi Dede posisi tanah prof Usman Daeng Masiki di dekat kali Wanggu
- Saksi mengatakan pernah ke lokasi tanah bersama prof Usman Daeng Masiki dan saksi diberitahu bahwa tanah tersebut dibeli dari saudara Timba namun saksi tidak mengetahui luas dan batas tanah milik prof Usman Daeng Masiki
- Saksi mengatakan tahun 1985 belum ada jalanan menuju tanah prof Usman Daeng Masiki sehingga mereka kelokasi menggunakan sampan melalui kali wanggu



- Saksi mengatakan tahun 1985 pernah digaji oleh pak Timba 15.000 sehari untuk membersihkan tanahnya karna ada pohon duriannya satu pohon
- Saksi mengatakan bahwa kondisi tanah saudara Timba yang dibeli oleh prof Usman Daeng Masiki masih berupa hutan hanya ada pohon duriannya satu pohon dan tidak ada pohon mangga dan nangka saat itu
- Saksi Dede mengatakan tidak pernah disampaikan bahwa tanah milik saudara prof Usman Daeng Masiki sudah bersertifikat
- Saksi menyatakan tidak pernah disampaikan oleh Timba berapa luas tanahnya dan tidak mengetahui batas-batas tanah saudara Timba
- b. Keterangan-keterangan saksi Darwin, (karyawan perusahaan calon pembeli tanah milik Fikri Usman) yang diajukan Terbanding I di depan persidangan, yang merupakan fakta persidangan dan tidak disebutkan oleh hakim dalam berita acara persidangan dan tidak disebutkan juga dalam putusannya adalah sebagai berikut :
  - Saksi menyatakan baru kenal dengan Terbanding I pada tahun 2022 karena Fikri Usman datang ke kantornya untuk jual beli tanah milik Fikri Usman
  - Saksi mengatakan tidak pernah bertemu Fikri Usman sebelum Fikri Usman datang ke kantornya
  - Saksi mengatakan tidak mengetahui ada sengketa tanah antara Fikri Usman dengan Zainal Prio karena perusahaan tempat saksi bekerja hanya ditawarkan membeli tanah dengan sertifikat atas nama Fikri Usman
  - Saksi mengatakan tiap hari ke kantor, disekitar tanah objek sengketa ada tanah kavlingan milik perusahaan yang terletak disebelah utara tanah objek sengketa, tanah kavlingan perusahaan tersebut diperoleh dari membeli kepada saudara Timba
  - Saksi mengatakan pada tahun 2015 ketika melakukan pengusuran sampai dibatas tanah objek sengketa saat itu kondisi tanah disekitarnya masih berupa hutan
  - Saksi mengatakan hadir pada saat plotting tanah milik Fikri Usman tahun 2023 sebagai saksi batas tanah, dan saat plotting dilapangan dihadiri oleh pihak BPN, Fikri Usman, dan saksi sendiri
  - Saksi mengatakan hadir pada saat plotting hanya sebagai saksi



batas tanah namun tidak tahu batas tanah yang diploting tersebut

- Saksi mengatakan tidak pernah menanyakan kepada Fikri Usman mengapa sertifikat tanah milik Fikri Usman yang diterbitkan tahun 1988 baru diakui kepemilikannya nanti setelah 34 tahun diterbitkannya sertifikat tersebut oleh BPN kota kendari.
- Saksi mengatakan tidak mengetahui prosedur plotting tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

3. Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo juga telah merekayasa beberapa fakta-fakta persidangan terkait dengan pemeriksaan dua orang saksi yang diajukan oleh Terbanding I karena dalam berita acara persidangan terkait dengan pemeriksaan dua orang saksi yang diajukan oleh Terbanding I tersebut, telah merubah beberapa keterangan keterangan saksi yang diajukan oleh Terbanding I dengan mengungkapkan/menyebutkan sesuatu keterangan yang tidak pernah diterangkan oleh dua orang saksi yang diajukan oleh Terbanding I.

Adapun beberapa keterangan -keterangan dua orang saksi yang diajukan oleh Terbanding I yang tidak pernah diungkapkan / diterangkan di depan persidangan yang dirubah direkayasa oleh hakim seolah olah menjadi fakta persidangan karena telah dimuat dalam berita acara persidangan adalah sebagai berikut :

a. Keterangan saksi dede yang menerangkan :

- Bahwa saksi Dede pernah disuruh oleh prof Usman Daeng Masiki membersihkan tanah prof Usman Daeng Masiki yang dibeli dari Timba, keterangan saksi Dede ini tidak pernah diungkapkan di depan persidangan yang diungkapkan /diterangkan oleh saksi Dede didepan persidangan adalah saksi Dede pada tahun 1985 pernah digaji 15 ribu oleh timba untuk membersihkan tanahnya karna ada pohon duriannya satu pohon
- Bahwa saksi Dede menjelaskan bahwa saat ke lokasi dengan Timba tidak ada melihat saudara Lio mengolah atau berkebun dilokasi tersebut selain Timba, keterangan saksi dede ini tidak pernah diungkapkan di depan persidangan. Yang diungkapkan dipersidangan oleh saksi Dede adalah pada tahun 1985 pernah dibawa kelokasi tanah milik prof Usman Daeng Masiki di Lepo -Lepo dan sekarang terletak di Kelurahan Baruga tetapi tidak pernah mengatakan bahwa saat kelokasi dengan Timba tidak



ada melihat saudara Lio mengolah atau berkebun dilokasi tersebut selain Timba.

- Bahwa saksi Dede menjelaskan sepengetahuan saksi tanah yang dibeli oleh prof Usman Daeng Masiki dari saudara Timba telah disertifikatkan oleh prof Usman Daeng Masiki, keterangan ini tidak pernah disampaikan oleh saksi Dede di depan persidangan. Yang disampaikan di depan persidangan oleh saksi Dede adalah saksi mengatakan tidak pernah disampaikan bahwa tanah milik prof Usman Daeng Masiki sudah bersertifikat.

b. Keterangan saksi Darwin yang menerangkan :

- Bahwa saksi Darwin menjelaskan tanah Fikri Usman berbatasan dengan dengan tanah bos saksi disebelah barat, keterangan ini tidak pernah disampaikan oleh saksi di persidangan. Yang disampaikan di depan persidangan adalah saksi tidak tahu batas tanah milik Terbanding I dan saksi tiap hari ke kantor, disekitar tanah objek sengketa ada tanah kavlingan perusahaan yang terletak disebelah utara tanah objek sengketa, tanah kavlingan tersebut diperoleh dari membeli kepada saudara Timba.

4. Bahwa pendapat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari yang memeriksa dan mengadili perkara a quo yang mengabulkan seluruh gugatan Terbanding I pada petitum nomor 1 sampai petitum nomor 6 dan menolak seluruh gugatan Pembanding, menurut Pembanding adalah pendapat yang keliru, tidak cermat, dan mengabaikan fakta -fakta persidangan dengan alasan -alasan sebagai berikut :

a. Bahwa Terbanding I mengaku memiliki dua bidang tanah diatas tanah objek sengketa seluas 40.000 M dengan rincian :

- Bidang I seluas 20.000 M berdasarkan sertifikat hak milik nomor 579 desa Lepo-Lepo tahun 1988 gambar situasi nomor 898/1987 dengan batas batas dahulu sebagai berikut :
  - Sebelah selatan : berbatasan dengan tanah prof usman daeng Masiki.
  - Sebelah timur : berbatasan dengan tanah prof usman daeng Masiki.
  - Sebelah utara : berbatas tanah penggugat rekonvensi/tergugat Rekonvensi.
  - Sebelah barat : berbatas tanah timba.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Batas -batas sekarang berdasarkan hasil plotting tahun 2023 adalah sebagai berikut :

- Sebelah selatan : berbatas tanah prof usman daeng masiki
- Sebelah timur : berbatas tanah prof usman daeng masiki
- Sebelah utara : berbatas tanah penggugat rekonvensi/tergugat  
Rekonvensi
- Sebelah barat : berbatas tanah Andi Yusuf

Bidang tanah tersebut diperoleh tergugat I (fikri Usman ) dari pembelian kepada ayahnya sendiri prof usman daeng masiki pada tahun 2012

- Bidang II seluas seluas 20.000 M berdasarkan sertifikat hak milik nomor 584, desa Lepo-Lepo tahun 1988 gambar situasi nomor 895/1987 dengan batas batas dahulu sebagai berikut :

- Sebelah selatan : berbatas tanah penggugat rekonvensi/tergugat  
Rekonvensi.
- Sebelah timur : berbatasan dengan tanah prof usman daeng  
Masiki
- Sebelah utara : berbatas timba
- Sebelah barat : berbatas tanah timba

Batas - batas sekarang berdasarkan hasil plotting tahun 2023 adalah sebagai berikut :

- Sebelah selatan : berbatas tanah penggugat rekonvensi/tergugat  
Rekonvensi
- Sebelah timur : berbatas tanah prof usman daeng masiki
- Sebelah utara : berbatas tanah H Andi Yusuf
- Sebelah barat : berbatas tanah H Andi Yusuf

Bidang tanah tersebut diperoleh dari pembelian kepada abdul Kadir Manggatra pada tahun 2010.

- b. Bahwa terkait pengakuan Terbanding I, dan majelis hakim pengadilan negeri kendari sependapat dengan itu bahwa Terbanding I adalah pemilik tanah diatas tanah objek sengketa seluas seluas 20.000 M berdasarkan sertifikat hak milik nomor 579 ,desa Lepo-Lepo tahun 1988 gambar situasi nomor 898/1987 yang dibeli terbanding I kepada prof Usman Daeng Masiki (ayah Terbanding I) pada tahun 2012 dengan batas- batas terdahulu dan

Halaman 16 dari halaman 46 Putusan Nomor 54/Pdt/2024/PT KDI



batas -batas sekarang berdasarkan hasil plotting tahun 2023 yang batas -batas tanah nya telah Pembanding uraikan diatas, pengakuan Terbanding I tersebut tidak sesuai dengan keterangan saksi yang bernama Pondi yang tanahnya di bagian selatan berbatasan langsung dengan tanah objek sengketa, yang menerangkan bahwa sejak tanah milik saksi diolah tahun 1970 an , saksi tidak pernah melihat ada pegawai Badan Pertanahan Kota Kendari (BPN) datang ketanah milik saudara Lio yang saudara Lio olah juga mulai oleh tahun 1970 an sampai dengan tahun 1993 untuk mengukur lahan milik saudara Lio, keterangan yang disampaikan oleh saksi Pondi ini juga berkesesuaian dengan keterangan yang disampaikan oleh saksi Saleh yang menerangkan bahwa saksi Saleh meyakini betul bahwa tanah seluas 31.000.00 (tiga puluh satu ribu meter persegi) adalah milik saudara Lio karena tanah tersebut mulai diolah dan dimanfaatkan kepemilikannya oleh saudara Lio sejak tahun 1970 an, saksi juga meyakini tanah seluas 31.000.00 (tiga puluh satu ribu meter persegi) adalah milik saudara Lio karena selain memiliki hubungan keluarga dengan saudara Lio juga pada waktu kelas tiga SD bersama sama dengan orang tuanya pernah beberapa kali membantu saudara Lio bersama orang tuanya untuk mengolah lahan seluas 31.000.00 (tiga puluh satu ribu meter persegi) dan membantu saudara Lio memanen tanaman yang ditanam oleh saudara Lio.

- c. Bahwa terkait pengakuan Terbanding I bahwa Terbanding I adalah pemilik tanah diatas tanah objek sengketa seluas seluas 20.000 M berdasarkan sertifikat hak milik nomor 584, Desa Lepo-Lepo tahun 1988 gambar situasi nomor 895/1987 yang dibeli Terbanding I kepada Abdul Kadir Manggatra tahun 2010 dengan batas-batas terdahulu dan batas -batas sekarang berdasarkan hasil plotting tahun 2023, yang batas -batas tanahnya telah Pembanding uraikan diatas, pengakuan Terbanding I ini juga bertentangan dengan keterangan yang disampaikan oleh saksi Herman yang mengatakan bahwa sejak saksi Herman mengolah tanah milik saksi tahun 2004 yang tanah saksi di sebelah barat berbatasan langsung dengan tanah objek sengketa, saksi herman tidak pernah bertemu dengan bapak Abdul Kadir Manggatra yang namanya dicantumkan oleh pihak Terbanding I sebagai pemilik tanah diatas tanah objek sengketa berdasarkan sertifikat hak milik nomor 584 sebelum tanah tersebut dibeli oleh Terbanding I pada tahun 2010, bahkan saksi Herman menerangkan bahwa saksi baru mendengar nama Abdul Kadir Manggatra tersebut di persidangan.



- d. Bahwa pengakuan Terbanding I berkaitan dengan batas -batas tanah Terbanding I seluas seluas 20.000 M berdasarkan sertifikat hak milik nomor 584, Desa Lepo-Lepo tahun 1988 gambar situasi nomor 895/1987 yang dibeli Terbanding I kepada Abdul Kadir Manggatra tahun 2010 dengan batas-batas terdahulu dan batas -batas sekarang berdasarkan hasil plotting tahun 2023, yang batas -batas tanahnya telah Pembanding uraikan diatas, pengakuan mengenai batas batas tanah Terbanding I ini tidak diketahui oleh saksi DEDE yang di ajukan Terbanding I yang dalam keterangannya dibawah sumpah menerangkan ketika ditanya oleh kuasa hukum Pembanding bahwa saksi Dede tidak mengetahui batas batas tanah milik Terbanding I baik itu batas batas -tanah terdahulu maupun batas -batas tanah hasil plotting tahun 2023, bahkan saksi Dede menerangkan di persidangan bahwa saksi dede tidak mengenal Terbanding I (Fikri Usman) yang dia kenal adalah prof Usman Daeng Masiki ayah dari pada Terbanding I, apa yang diterangkan oleh saksi Dede ini juga diperkuat oleh keterangan saksi Darwin (karyawan perusahaan calon pembeli tanah milik Fikri Usman ) yang juga diajukan Terbanding I yang menerangkan bahwa saksi Darwin juga tidak mengetahui batas batas tanah milik Terbanding I baik itu batas batas tanah terdahulu maupun batas -batas tanah hasil plotting tahun 2023.
- e. Bahwa plotting tanah pada tahun 2023 sebagaimana yang dikemukakan oleh saksi Darwin, yang diajukan oleh Terbanding I yang menempatkan titik koordinat dua sertifikat nomor 579 dan 584 milik Terbanding I diatas tanah objek sengketa yang dibenarkan oleh majelis hakim bahwa tanah itu adalah milik Terbanding I, pendapat majelis hakim ini tidak dapat dipertanggung jawabkan secara hukum karena pada saat dilakukan plotting tahun 2023 hanya dihadiri oleh Terbanding I, pihak BPN Kota Kendari dan saksi Darwin (karyawan perusahaan calon pembeli lahan) tanpa menghadirkan pemerintah setempat, pemilik tanah yang tanahnya berbatasan langsung dengan tanah yang akan diploting serta tanpa diadakan pengumuman setelah plotting itu dilakukan, sebagai mana yang diterangkan oleh saksi yang diajukan oleh Terbanding I yang bernama Darwin, yang menerangkan bahwa pada saat plotting dilapangan hanya dihadiri oleh Terbanding I, oknum BPN Kota Kendari dan saksi. Kesalahan prosedur plotting tersebut diatas juga dibenarkan oleh saksi Awaluddin, SH (mantan Kepala Seksi Pemberian Hak BPN Kota Kendari) yang memberikan keterangan di persidangan, menyatakan bahwa kesalahan seperti itu banyak terjadi



dilapangan dimana oknum BPN yang nakal bisa saja bekerja sama dengan mafia tanah untuk mendudukan titik koordinat sertifikat dimana saja. Dari kesaksian yang diterangkan oleh saudara Darwin dan Awaluddin, SH tersebut diatas menunjukan bahwa dalam pelaksanaan plotting tanah masih terjadi pelanggaran prosedur plotting sebagaimana yang diatur dalam petunjuk teknis pengukuran dan pemetaan bidang tanah sistematis lengkap nomor 01/juknis-300/2016 tertanggal 30 Desember 2016 yang dikeluarkan oleh Direktorat Jendral Infrastruktur Keagrarian, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional, dimana dalam petunjuk teknis tersebut disebutkan bahwa dalam proses pengukuran bidang tanah dan pengumpulan informasi bidang tanah yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar maka salah satu tahapan yang harus dilakukan oleh petugas pengukur BPN adalah melakukan koordinasi dan sosialisasi dengan instansi lain, perangkat desa dan masyarakat (hal 10 petunjuk teknis pengukuran dan pemetaan bidang tanah sistematis lengkap). Kemudian dalam petunjuk teknis tersebut juga disebutkan bahwa untuk memenuhi azas publisitas dan memberikan kesempatan kepada warga masyarakat, pemilik tanah atau pihak lain yang berkepentingan untuk mengajukan sanggahan mengenai nama kepemilikan, luas, letak dan bentuk bidang tanah maka hasil plotting atas tanah tersebut harus di umumkan (hal.18 petunjuk teknis pengukuran dan pemetaan bidang tanah sistematis lengkap). Petunjuk teknis tersebut juga menyebutkan dalam lampiran lima bahwa harus ada tanda tangan pemohon/pemilik dan persetujuan tetangga berbatasan dan harus mendapatkan persetujuan dari aparat Desa/RT/RW.

- f. Bahwa pendapat Majelis Hakim yang sependapat dengan Terbanding I bahwa dua sertifikat milik Terbanding I yaitu sertifikat nomor 579 dan sertifikat hak milik nomor 584 yang masing masing luas bidang tanahnya adalah 20.000.00 (dua puluh ribu meter persegi ) letak bidang tanahnya ada pada tanah objek sengketa, menurut Pembanding adalah pendapat yang keliru, menghilangkan hak tanah banyak orang dan tanpa pertimbangan hukum yang tepat karena Pasti akan menimbulkan konflik dan persoalan hukum baru sebab, bukan saja Pembanding yang akan kehilangan hak milik atas tanahnya tapi juga saudara Pondi, saudara Mumu yang tanahnya ada dibagian selatan dari tanah objek sengketa, serta saudara Herman yang tanahnya ada di bagian barat objek tanah sengketa,



karena dalam batas batas tanah yang dimiliki Terbanding I berdasarkan sertifikat nomor 579 dan sertifikat nomor 584 pada batas batas tanah tersebut, pada batas tanah disebelah selatan dan sebelah baratnya , bukan lagi milik saudara Mumu, saudara Pondi dan saudara Herman tapi tanah tersebut berdasarkan sertifikat nomor 579 dan 584 pada bagian selatannya dimiliki oleh prof Usman Daeng Masiki dan disebelah baratnya berbatasan dengan tanah H. Andi yusuf

g. Bahwa pendapat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari yang memeriksa dan mengadili perkara a quo yang mengabulkan gugatan Terbanding I pada petitum nomor 3 yang menyatakan bahwa bidang tanah tersebut setelah Terbanding I beli, Terbanding I kuasai, bersihkan dan melanjutkan pemanfaatan tanah tersebut, ditanami jambu mente, mangga, durian yang dimanfaatkan oleh penggugat rekonvensi/tergugat konvensi dan tidak satu pihakpun baik itu Drs Zainal Prio atau orang lain yang pernah keberatan atas penguasaan penggugat rekonvensi/tergugat konvensi sampai dimajukannya gugatan ini di pengadilan Negeri Kendari saat ini oleh tergugat rekonvensi/penggugat Konvesi, Pendapat majelis hakim pengadilan Negeri Kendari yang memeriksa dan mengadili perkara a quo ini juga adalah pendapat yang keliru, analisis yang tidak cermat dan mengabaikan fakta-fakta persidangan dengan alasan- alasan sebagai berikut :

- Bahwa Terbanding I (Fikri Usman) tidak pernah mengolah, memanfaatkan dan menguasai tanah di atas objek sengketa seluas 31.000.00 (tiga puluh satu ribu meter persegi). Hal ini dibuktikan dengan keterangan saksi yang bernama Pondi yang diajukan oleh Pemanding yang tanahnya di bagian selatan berbatasan langsung dengan tanah objek sengketa, yang menerangkan bahwa sejak tanah yang menjadi objek sengketa tersebut diolah oleh saudara Lio sejak tahun 1970an sampai dengan tahun 1993 tidak pernah melihat Terbanding I (Fikri Usman), Usman Daeng Masiki, Timba atau pun orang lain datang untuk mengolah lahan yang sekarang ini menjadi objek sengketa, begitu juga setelah tanah tersebut dialihkan kepemilikannya dari saudara Lio kepada Pemanding pada tahun 2006 sampai dengan sekarang ini, saksi juga tidak pernah melihat Terbanding I (Fikri Usman), Usman Daeng Masiki ataupun orang lain datang untuk mengolah lahan yang sekarang ini menjadi objek sengketa.



- Keterangan saksi Pondi juga dikuatkan dengan apa yang disampaikan oleh saksi Herman (yang tanahnya disebelah barat berbatasan langsung dengan tanah objek sengketa) yang menerangkan bahwa sejak dia membeli tanah miliknya tahun 2004 dan mulai aktif mengolah tanah yang dia temui diatas tanah objek sengketa hanya Pembanding (Drs Zainal Prio) dan tidak pernah bertemu dengan Terbanding I (Fikri Usman) dan tidak pernah juga bertemu dengan Abdul Kadir Manggatra yang tanahnya dibeli oleh Terbanding I pada tahun 2010 berdasarkan sertifikat hak milik nomor 584 dan bahkan saksi Herman menerangkan baru mengetahui nama Abdul Kadir Manggatra pemilik tanah berdasarkan sertifikat nomor 579 yang kemudian tanahnya pada tahun 2010 dibeli oleh Terbanding I.
- bahwa pendapat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari yang memeriksa dan mengadili perkara a quo yang mengabulkan gugatan Terbanding I pada petitum nomor 3 yang menyatakan bahwa bidang tanah tersebut setelah Terbanding I beli, Terbanding I kuasai, bersihkan dan melanjutkan pemanfaatan tanah tersebut, ditanami jambu mente, mangga, durian yang dimanfaatkan oleh penggugat rekonsensi/tergugat konvensi dan tidak satu pihakpun baik itu Drs Zainal Prio atau orang lain yang pernah keberatan atas penguasaan penggugat rekonsensi/tergugat konvensi sampai dimajukannya gugatan ini di pengadilan Negeri Kendari saat ini oleh tergugat rekonsensi/penggugat Konvesi, Pendapat majelis hakim ini bertentangan dengan pendapat saksi Dede yang diajukan oleh Terbanding I yang menerangkan ketika menjawab pertanyaan dari kuasa hukum Terbanding I bahwa saksi mengatakan tahun 1985 pernah digaji oleh pak Timba 15.000 sehari untuk membersihkan tanahnya dan bahwa kondisi tanah saudara Timba yang dibeli oleh prof Usman Daeng Masiki yang kemudian dijual kepada Terbanding I (anaknya) masih berupa hutan hanya ada pohon duriannya satu pohon dan tidak ada pohon mangga dan nangka.
- Pendapat majelis hakim yang berpendapat bahwa bidang tanah milik Terbanding I setelah dibeli oleh Terbanding I tanah tersebut di kuasai, dan dibersihkan juga bertentangan dengan keterangan saksi Darwin yang diajukan oleh Terbanding I yang menerangkan bahwa saksi mengatakan pada tahun 2015 ketika melakukan penggusaran sampai dibatas tanah objek sengketa saat itu kondisi tanah disekitarnya masih berupa hutan.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pendapat Majelis Hakim yang berpendapat bahwa bidang tanah milik Terbanding I setelah dibeli oleh Terbanding I tanah tersebut di kuasai, dibersihkan dan dilanjutkan pemanfaatannya oleh Terbanding I juga bertentangan dengan keterangan saksi Saleh yang menerangkan di depan persidangan bahwa ketika tanah itu dimiliki oleh saudara Lio sejak tahun 1970an sebelum akhirnya tanah tersebut dialihkan/dijual kepemilikannya kepada Pemanding (Drs Zainal Prio), tidak pernah melihat ada orang lain selain saudara Lio yang mengolah dan memanfaatkan tanah seluas 31.000.00 (tiga puluh satu ribu meter persegi) tersebut.
- h. Bahwa pendapat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari yang memeriksa dan mengadili perkara a quo yang mengabulkan gugatan Terbanding I petitum nomor 4 yang menyatakan bahwa saat ini tanah milik Terbanding I tersebut diakui secara tidak sah dan melawan hukum oleh Pemanding dengan cara mengakui, menghalang halangi Terbanding I untuk memanfaatkan tanah objek sengketa dan membuat surat keterangan tanah diatas tanah milik Terbanding I serta mengajukan gugatan perdata perbuatan melawan hukum ke Pengadilan Negeri Kendari, Pendapat majelis ini adalah pendapat yang keliru, analisisnya juga tidak tepat dan tidak sesuai dengan fakta fakta dipersidangan dengan alasan sebagai berikut :
  - Bahwa tanah milik Pemanding, seluas 31.000.00 meter persegi adalah tanah milik saudara Lio ( penduduk asli Kota Kendari ) yang sejak tahun 1970 an tanah tersebut telah dimiliki, dikuasai dan dimanfaatkan oleh saudara Lio jauh sebelum diterbitkannya dua sertifikat tanah milik Terbanding I yang diterbitkan pada tahun 1988, kepemilikan tanah milik saudara Lio yang sejak tahun 1970 an dimiliki, dikuasai, dan dimanfaatkan oleh saudara Lio ini berkesesuaian dengan keterangan saksi Pondi yang menerangkan di persidangan bahwa saksi dan saudara Lio adiknya mulai mengolah memanfaatkan tanah yang sekarang menjadi objek sengketa sejak tahun 70 an sampai dengan tahun 1993, keterangan saksi Pondi juga ini berkesesuaian juga dengan keterangan yang disampaikan saksi Saleh yang menerangkan di depan persidangan bahwa tanah milik saudara Lio diatas yang terletak diatas tanah objek sengketa mulai diolah dan dimanfaatkan kepemilikannya oleh saudara Lio sejak tahun 1970an
  - Bahwa tanah milik Pemanding, Pemanding beli dari saudara Lio

Halaman 22 dari halaman 46 Putusan Nomor 54/Pdt/2024/PT KDI



pada tahun 1993 dengan cara mencicil, setelah lunas pada tahun 2006 selanjutnya dibuatkanlah SKT yang ditanda tangani oleh Lurah Baruga pada tahun 2002 hal ini sesuai dengan bukti P1 yang diajukan oleh Pembanding tentang surat pengalihan penguasaan atas bidang tanah, hal ini sesuai juga dengan keterangan saksi Pondi yang menerangkan dipersidangan bahwa tanah milik saudara Lio (adik kandung saksi) dialihkan kepemilikannya kepada Pembanding pada tahun 1993 dan pembayarannya dilakukan dengan cara mencicil dan pada tahun 2006 setelah tanah itu lunas dibuatkanlah surat keterangan pengalihan hak dari saudara Lio kepada pembanding.

- Bahwa tanah milik Pembanding diperoleh berdasarkan jual beli yang sah, hal ini sesuai dengan keterangan saksi Saleh yang menerangkan bahwa saksi Saleh ikut menandatangani surat pengalihan penguasaan atas bidang tanah dari pemilik sebelumnya saudara Lio kepada Pembanding yang dilakukan di Kantor Kelurahan Baruga pada tahun 2006.
- Bahwa pendapat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari yang menyatakan bahwa saat ini tanah milik Terbanding I tersebut diakui secara tidak sah dan melawan hukum oleh Pembanding dengan cara mengakui, menghalang halangi Terbanding I untuk memanfaatkan tanah objek sengketa, pendapat majelis hakim ini tidak sesuai dengan keterangan saksi Pondi yang menerangkan bahwa justru Terbanding I lah yang menghalang halangi Pembanding untuk memanfaatkan tanah objek sengketa dengan memasang baliho pada tahun 2022 yang bertuliskan tanah ini milik Terbanding I (Fikri Usman) berdasarkan sertifikat hak milik nomor 579 dan 584 dan dilarang beraktifitas di tanah tersebut, hal ini sesuai juga dengan bukti P6 yang diajukan oleh Pembanding yaitu foto tentang penyerobotan tanah dan pemasangan baliho di tanah milik Pembanding.
- i. Bahwa pendapat Majelis Hakim yang mengabulkan petitum Terbanding I point ke lima yang menyatakan bahwa perbuatan Pembanding yang mengakui, menghalang halangi Terbanding I ke pengadilan adalah sangat jelas merupakan tindakan tidak sah dan melawan hukum, dan merugikan tergugat konvensi secara materiil maupun immateriil dan untuk itu Terbanding I berhak mendapat ganti rugi, pendapat majelis hakim ini menurut Pembanding adalah pendapat yang keliru, tidak logis, dan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertentangan dengan bukti yang ada serta fakta-fakta yang terungkap dipersidangan dengan beberapa alasan sebagai berikut :

- Bahwa Terbanding I telah melakukan pengrusakan rumah pondok dan pagar serta pemasangan baliho di tanah milik Pembanding, tindakan Terbanding I tersebut berkesesuaian dengan bukti P7 tentang foto pengrusakan pondok, pagar serta pemasangan baliho pada tanggal 3-4 november 2022, tindakan Terbanding I tersebut berkesesuaian juga dengan keterangan yang disampaikan oleh saksi Pondi yang tanahnya dibagian selatan berbatasan langsung dengan tanah objek sengketa yang menerangkan di pengadilan bahwa Terbanding I (Fikri Usman) telah melakukan pengrusakan pagar, pembongkaran rumah pondok -pondok, pengrusakan baliho milik Pembanding, tindakan Terbanding I yang melakukan pengrusakan pagar dan rumah pondok pondok milik Pembanding ini juga dibenarkan oleh saksi Herman yang menerangkan di persidangan bahwa benar telah terjadi pengrusakan pagar kawat berduri yang mengelilingi tanah objek sengketa milik zainal prio oleh oknum yang mengatas namakan Terbanding I.
- Bahwa Terbanding I juga telah melakukan penggusuran dan penebangan sebagian pohon jati milik Pembanding. Hal ini dibuktikan dengan bukti P 9 tentang foto foto penggusuran dan penebangan sebagian pohon jati milik Pembanding yang dilakukan Terbanding I pada tanggal 1-2 Desember 2023, tindakan Terbanding I ini juga dibenarkan oleh saksi Pondi yang menerangkan di pengadilan bahwa Terbanding I Fikri Usman telah menebang sebagian pohon jati milik Pembanding dengan menggunakan alat berat dan senso yang dilakukan Terbanding I pada tahun 2023.
- Bahwa dengan tidak menghargai proses hukum yang sedang berlangsung di Pengadilan Negeri Terbanding I juga ketika proses hukum gugatan perdata sedang berlangsung di Pengadilan Negeri Kendari telah melakukan tindakan main hakim sendiri Kendari karena telah melakukan penggusuran dan penebangan seluruh pohon jati milik Pembanding, tindakan Terbanding I ini dibuktikan dengan bukti P 10 tentang Foto-foto penggusuran dan penebangan seluruh pohon jati milik Pembanding yang dilakukan tanggal 30 Januari 2024, tindakan main hakim sendiri Terbanding I ini juga dibenarkan saksi Pondi yang menerangkan bahwa benar Terbanding I telah menebang/merobohkan seluruh pohon jati yang

Halaman 24 dari halaman 46 Putusan Nomor 54/Pdt/2024/PT KDI

### Disclaimer

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



ditanam oleh Pembanding dengan menggunakan alat berat pada tahun 2024, tindakan Terbanding I ini juga berkesesuaian dengan keterangan yang disampaikan oleh saksi Herman yang menerangkan bahwa benar telah terjadi penebangan seluruh tanaman pohon jati milik Pembanding oleh oknum yang mengataskan saudara Terbanding I meskipun proses hukum di pengadilan sedang berlangsung.

- Bahwa pendapat Majelis Hakim yang mengabulkan petitum Terbanding I pada point keenam yang menyatakan bahwa oleh karena bukti kepemilikan Terbanding I merupakan alat bukti yang sempurna maka sudah sepatutnya kepemilikan Terbanding I adalah sah menurut hukum, pendapat majelis hakim yang mengabulkan petitum tergugat I/terbanding I ini juga tanpa pertimbangan hukum yang tepat karena bertentangan dengan alat bukti dan fakta-fakta di persidangan dengan alasan sebagai berikut :

- Bahwa keterangan-keterangan yang disampaikan oleh saksi yang diajukan oleh Terbanding I tidak dapat membuktikan bahwa kedudukan dua sertifikat milik Tergugat I baik itu sertifikat no 579 dan 584 tahun 1988 fisik bidang tanahnya ada pada tanah objek sengketa, sebagaimana yang dikatakan oleh saksi Dede yang diajukan di depan persidangan oleh Terbanding I bahwa saksi tidak kenal dengan Terbanding I (Fikri Usman), yang dia kenal adalah orang tuanya, saksi juga bukan pemilik tanah yang tanahnya berbatasan langsung dengan tanah Terbanding I, saksi juga bukan saksi pada saat jual beli tanah milik Terbanding I, saksi juga tidak mengetahui 25m<sup>2</sup> tanah yang menjadi objek sengketa, saksi juga tidak mengetahui batas-batas tanah milik Fikri Usman, saksi juga tidak mengetahui letak RT/RW tanah yang menjadi objek sengketa. Fakta ini juga dikuatkan dengan keterangan yang disampaikan saksi Darwin (karyawan 25m<sup>2</sup>aan calon pembeli tanah) yang juga diajukan oleh Terbanding I 25m<sup>2</sup> dalam keterangannya saksi mengatakan tidak mengetahui batas-batas tanah milik Terbanding I. Berdasarkan hal tersebut di atas maka saksi-saksi yang dihadirkan oleh Terbanding I tidak relevan dan keterangannya tidak dapat mendukung alat bukti surat yang berupa sertifikat yang diajukan Terbanding I dalam perkara a quo. Sebagaimana Pasal 1907 KUHPerdata yang pada intinya menjelaskan bahwa saksi-saksi yang diajukan seharusnya adalah mereka yang



melihat, mendengar sendiri peristiwa-peristiwa yang menjadi persoalan dan saksi saksi yang pada waktu perbuatan hukum itu dilakukan sengaja telah diminta untuk menyaksikan perbuatan hukum tersebut. Berdasarkan hal tersebut maka mohon yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Negeri Kendari untuk tidak menerima atau menolak keterangan saksi saksi Terbanding I tersebut.

- Bahwa karena alas hak kepemilikan diatas tanah objek sengketa bukti yang diajukan Terbanding I berupa dua sertifikat nomor 579 dan 584 tahun 1988 dan hasil plotting tahun 2023 terhadap sertifikat nomor 579 dan sertifikat nomor 584 tidak didukung oleh alat bukti lainnya yang menyatakan bahwa sertifikat nomor 579 dan sertifikat nomor 584 fisik bidang tanahnya ada pada tanah objek sengketa, termasuk juga keterangan keterangan saksi yang diperiksa dibawah sumpah baik itu dari saksi yang diajukan oleh Pembanding maupun saksi yang diajukan oleh Terbanding I sebagai mana yang telah diuraikan diatas, tidak ada yang membenarkan bahwa dua sertifikat sebagai klaim atas tanah diatas tanah objek sengketa fisik bidang tanahnya ada pada tanah objek sengketa. Berdasarkan fakta tersebut diatas dengan merujuk kepada stelsel negatif tentang register pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia seperti yang diatur dalam ketentuan Pasal 19 ayat (2) c UUPA, dimana dikatakan: pemberian tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, dengan demikian sertifikat tanah bukanlah alat bukti yang mutlak/sepurna karena sertifikat tanah tersebut masih dapat digugurkan/dibatalkan sepanjang dapat dibuktikan oleh pihak lawan di muka pengadilan bahwa sertifikat tanah yang dipersengketakan itu mengandung keterangan keterangan yang tidak benar atau yang keliru. Ketentuan lain yang mencerminkan sistem kenegatifan pendaftaran tanah adalah pendapat Mahkamah Agung RI, yang melalui yurisprudensinya No. 459/K/Sip/1975 tertanggal 18 September 1975 yang dalam pertimbangan hukumnya menyebutkan: Mengingat stelsel negatif tentang register/pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, maka nama seseorang di dalam register tersebut adalah tidak mengikat apabila ketidakabsahannya dapat dibuktikan oleh pihak lain (seperti halnya dalam perkara ini). Kedua ketentuan tersebut di atas, yaitu Pasal 19 ayat (2)c UUPA dan yurisprudensi MA No. 450/K/Sip/1976, mencerminkan bahwa pendaftaran tanah



menganut sistem negatif sehingga sertifikat tanah yang diterbitkannya hanya berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat dan bukan sebagai pembuktian yang mutlak.

- Bahwa plotting atas tanah tahun 2023 yang mendudukan titik koordinat kedua sertifikat milik Terbanding I satu diatas tanah objek sengketa yang hanya dihadiri oleh Terbanding I, pihak BPN Kota Kendari dan saksi Darwin (karyawan perusahaan calon pembeli lahan) tanpa menghadirkan pemerintah setempat, pemilik tanah yang tanahnya berbatasan langsung dengan tanah yang akan diploting, serta tanpa diadakan pengumuman setelah plotting itu dilakukan, sebagai mana yang diterangkan oleh saksi yang diajukan oleh Terbanding I yang bernama Darwin, yang menerangkan bahwa pada saat plotting dilapangan hanya dihadiri oleh Terbanding I, oknum BPN Kota Kendari dan saksi Darwin. Kesalahan prosedur plotting tersebut diatas juga dibenarkan oleh saksi Awaluddin, SH (mantan Kepala Seksi Pemberian Hak BPN Kota Kendari) yang memberikan keterangan di persidangan, menyatakan bahwa kesalahan seperti itu banyak terjadi dilapangan dimana oknum BPN yang nakal bisa saja bekerja sama dengan mafia tanah untuk mendudukan titik koordinat sertifikat dimana saja. Dari kesaksian yang diterangkan oleh saudara Darwin dan Awaluddin, SH tersebut diatas menunjukan bahwa dalam pelaksanaan plotting tanah masih terjadi pelanggaran prosedur plotting sebagaimana yang diatur dalam petunjuk teknis pengukuran dan pemetaan bidang tanah sistematis lengkap nomor 01/juknis-300/2016 tertanggal 30 Desember 2016 yang dikeluarkan oleh Direktorat Jendral Infrastruktur Keagrarian, Kementrian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional dimana dalam petunjuk teknis tersebut disebutkan bahwa dalam proses pengukuran bidang tanah dan pengumpulan informasi bidang tanah yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar maka salah satu tahapan yang harus dilakukan oleh petugas pengukur BPN adalah melakukan koordinasi dan sosialisasi dengan instansi lain, perangkat desa dan masyarakat (hal 10 petunjuk teknis pengukuran dan pemetaan bidang tanah sistematis lengkap).kemudian dalam petunjuk teknis tersebut juga disebutkan bahwa untuk memenuhi azas publisitas dan memberikan kesempatan kepada warga masyarakat, pemilik tanah atau pihak lain yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkepentingan untuk mengajukan sanggahan mengenai nama kepemilikan, luas, letak dan bentuk bidang tanah maka hasil plotting atas tanah tersebut harus diumumkan (hal.18 petunjuk teknis pengukuran dan pemetaan bidang tanah sistematis lengkap). Petunjuk teknis tersebut juga menyebutkan dalam lampiran lima bahwa harus ada tanda tangan pemohon/pemilik dan persetujuan tetangga berbatasan dan harus mendapatkan persetujuan dari aparat Desa/RT/RW.

- Berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas maka Plotting pada tahun 2023 yang telah dilakukan oleh Terbanding I dengan menempatkan titik koordinat kedua sertifikat milik Terbanding I di atas tanah objek sengketa, dengan bekerja sama dengan oknum BPN yang tidak bertanggung jawab harus ditolak kebenarannya karena bertentangan dengan ketentuan hukum yang ada.
- 5. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari yang memeriksa dan mengadili perkara a quo yang mengabulkan eksepsi Terbanding I dan sependapat dengan Terbanding I bahwa gugatan Pembanding telah lewat waktu adalah sebuah pendapat yang tanpa disertai pertimbangan hukum yang cermat, analisis terhadap fakta yang keliru, serta mengabaikan fakta-fakta di persidangan dengan alasan sebagai berikut:
  - Bahwa Secara defacto tanah objek sengketa seluas kurang lebih 3 hektar dibeli dan mulai diolah oleh Pembanding sejak tahun 1993 (kurang lebih sekitar 29 tahun). Hal ini sesuai dengan keterangan saksi Pondi yang dipengadilan menerangkan bahwa tanah milik saksi berbatasan langsung dengan tanah milik Pembanding yang dibeli Pembanding dari saudara Lio (adik kandung saksi) pada tahun 1993 dengan cara mencicil.
  - Secara defacto pula, bahwa objek tanah sengketa seluas 31.000.00 meter persegi tersebut telah diolah dan dimanfaatkan oleh pemilik sebelumnya yaitu saudara Lio sebelum dibeli oleh Pembanding Zainal Prio sejak tahun 1970an (kurang lebih sekitar 50 tahunan), hal ini sesuai dengan keterangan saksi Pondi yang menyatakan bahwa saudara Lio mulai mengolah, memanfaatkan tanah yang sekarang menjadi objek sengketa sejak tahun 1970an sampai dengan tahun 1993, saksi Pondi juga menerangkan bahwa ketika tanah milik saksi Pondi mulai diolah juga sejak tahun 1970 an sampai dengan tahun

Halaman 28 dari halaman 46 Putusan Nomor 54/Pdt/2024/PT KDI



1993 sebelum tanah itu dialihkan kepemilikannya kepada Pemanding, saksi Pondi tidak pernah melihat ada pegawai Badan Pertanahan Kota Kendari datang mengukur tanah saudara Lio yang sekarang ini menjadi tanah objek sengketa. Keterangan saksi Pondi ini juga berkesesuaian dengan keterangan saksi Saleh (saksi jual beli tanah) yang menerangkan bahwa tanah yang dijual oleh saudara Lio kepada Pemanding mulai diolah dan dimanfaatkan kepemilikannya oleh saudara Lio sejak tahun 1970 an, saksi Saleh juga menerangkan bahwa dia meyakini betul bahwa tanah yang menjadi objek sengketa adalah milik saudara Lio karena saksi pernah beberapa kali bersama -sama orang tuanya membantu saudara Lio mengolah lahan seluas 31.000.00 (tiga puluh satu ribu meter persegi) dan membantu saudara Lio memanen tanaman yang ditanam saudara Lio.

- Bahwa jika benar tanah yang menjadi objek sengketa dimiliki oleh Terbanding I sejak tahun 1988 berdasarkan sertifikat hak milik nomor 579 dan sertifikat hak milik nomor 584 mengapa **pengakuan kepemilikan tanah** diatas tanah objek sengketa baru dilakukan Terbanding I pada tahun 2022 (kurang lebih 34 tahun setelah diterbitkan sertifikat oleh BPN Kota Kendari. Pengakuan Terbanding I bahwa tanah objek sengketa adalah miliknya yang dilakukan pada tahun 2022, ini juga sesuai dengan keterangan saksi Pondi yang menerangkan bahwa tanah milik Pemanding yang sebelumnya milik adik kandung saksi baru diakui oleh Terbanding I sebagai miliknya pada tahun 2022 berdasarkan sertifikat hak milik nomor 579 dan 584, keterangan saksi Pondi ini juga di perkuat dengan bukti P-6 yang diajukan Pemanding tentang foto penyerobotan tanah dan pemasangan baliho oleh Terbanding I pada tanggal 25 oktober tahun 2022.
- Bahwa jika benar tanah yang menjadi objek sengketa dimiliki oleh Terbanding I sejak tahun 1988 berdasarkan sertifikat hak milik nomor 579 dan sertifikat hak milik nomor 584, mengapa Terbanding I atau pun Abdul Kadir Manggtra pemilik tanah berdasarkan sertifikat nomor 584 yang tanahnya di beli oleh Terbanding I pada tahun 2010 tidak pernah datang untuk mengolah dan memanfaatkan objek tanah sengketa?. Hal ini sesuai dengan keterangan saksi Herman yang



tanahnya di sebelah barat berbatasan langsung dengan tanah objek sengketa menyatakan bahwa sejak saksi mengolah tanah miliknya tidak pernah bertemu Terbanding I dan tidak pernah juga bertemu dengan Abdul Kadir Manggatra yang namanya dicantumkan oleh Terbanding I sebagai pemilik tanah diatas tanah objek sengketa berdasarkan sertifikat nomor 584 tahun 1988. Keterangan saksi Herman ini juga berkesesuaian dengan keterangan saksi Pondi yang menerangkan bahwa sejak tanah tersebut di beli oleh Pembanding hanya Pembandinglah yang memanfaatkan, mengolah tanah tersebut dengan menanam berbagai tanaman jangka panjang dan jangka pendek dan tidak pernah melihat Terbanding I, Usman Daeng Masiki, Timba ataupun orang lain datang mengolah lahan yang sekarang menjadi objek sengketa.

- Bahwa keterangan -keterangan yang disampaikan oleh saksi yang diajukan oleh Terbanding I tidak dapat membuktikan bahwa kedudukan dua sertifikat milik Terbanding I, baik itu sertifikat no 579 dan 584 tahun 1988 fisik bidang tanahnya ada pada tanah objek sengketa, sebagaimana yang dikatakan oleh saksi Dede yang diajukan didepan persidangan oleh Terbanding I bahwa saksi tidak kenal dengan Terbanding I, yang dia kenal adalah orang tuanya, saksi juga bukan pemilik tanah yang tanahnya berbatasan langsung dengan tanah Terbanding I, saksi juga bukan saksi pada saat jual beli tanah milik Terbanding I, saksi juga tidak mengetahui sejarah tanah yang menjadi objek sengketa, saksi juga tidak mengetahui batas -batas tanah milik Fikri Usman, saksi juga tidak mengetahui letak RT/RW tanah yang menjadi objek sengketa. Fakta ini juga dikuatkan dengan keterangan yang disampaikan saksi Darwin (karyawan perusahaan calon pembeli tanah) yang juga diajukan oleh Terbanding I dimana dalam keterangannya saksi mengatakan tidak mengetahui batas -batas tanah milik Terbanding I.
- Bahwa pendapat Majelis Hakim yang sependapat dengan Terbanding I bahwa gugatan Pembanding telah lewat waktu berdasarkan ketentuan pasal 1967 KUH Perdata yang berbunyi semua tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perseorangan, hapus karena lewat waktu dengan lewatnya waktu 30 tahun sedangkan orang yang menunjukan lewatnya waktu



tidak usah menunjukkan alas hak dan terhadapnya tidak bisa diajukan tangkisan yang didasarkan itikad buruk, Pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari ini menurut Pembanding adalah tidak cermat dan mengabaikan fakta-fakta hukum dipersidangan karena berdasarkan fakta-fakta hukum yang telah Pembanding uraikan diatas dapat disimpulkan bahwa Terbanding I, bukanlah pemilik lahan diatas tanah objek sengketa, Terbanding I juga tidak bisa membuktikan bahwa tanah diatas tanah objek sengketa adalah miliknya, Terbanding I juga tidak pernah mengolah dan memanfaatkan tanah objek sengketa, Terbanding I juga baru mengakui kepemilikan tanah diatas tanah objek sengketa yang sebenarnya bukan milik Terbanding I pada tahun 2022 setelah kurang lebih 34 tahun sertifikat miliknya diterbitkan oleh Badan Petanahan Kota Kendari. Berdasarkan fakta-fakta hukum diatas maka seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari yang memeriksa dan mengadili perkara a quo tidak boleh sependapat dengan Terbanding I dan menerima eksepsi Terbanding I bahwa gugatan Pembanding sudah kadaluarsa / lewat waktu .

- Bahwa pertimbangan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo yang kemudian sependapat dengan Terbanding I bahwa dua sertifikat milik Terbanding I yaitu sertifikat hak milik nomor 579 tahun 1988 (bukti T-1) , sertifikat hak milik nomor 584 tahun 1988, screenshot data plottingan sertifikat hak milik nomor 579 pada aplikasi sentuh tanahku tahun 2023 (bukti T-3), dan screenshot data plottingan sertifikat hak milik nomor 584 pada aplikasi sentuh tanahku tahun 2023 (bukti T-4) yang masing masing luas bidang tanahnya adalah 20.000.00 (dua puluh ribu meter persegi), fisik bidang tanahnya terletak diatas tanah objek sengketa dengan merujuk kepada yurisprudensi putusan Mahkamah Agung tanggal 18 september 1975 No.459K/Sip/1975 menentukan “mengingat stelsel negatif tentang register/pendaftaran tanah yang berlaku di indonesia maka pendaftaran nama seseorang di dalam register bukanlah berarti obsolut menjadi pemilik tanah tersebut apabila ketidak absahannya dapat dibuktikan oleh pihak lain.

Pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari menurut Pembanding adalah pertimbangan hukum yang tidak cermat, mengabaikan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

fakta-fakta hukum di persidangan, dan tidak memberikan perlindungan bagi pemilik sejati atas tanah sebagaimana tujuan diberlakukannya stelsel negatif dalam pendaftaran tanah di Indonesia, berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut :

- > Bahwa keterangan-keterangan yang disampaikan oleh saksi yang diajukan oleh Terbanding I tidak dapat membuktikan bahwa kedudukan dua sertifikat milik Terbanding I baik itu sertifikat nomor 579 dan 584 tahun 1987 fisik bidang tanahnya ada pada tanah objek sengketa, sebagaimana yang dikatakan oleh saksi Dede yang diajukan di depan persidangan oleh Terbanding I bahwa saksi tidak kenal dengan Terbanding I, yang dia kenal adalah orang tuanya, saksi juga bukan pemilik tanah yang tanahnya berbatasan langsung dengan tanah Terbanding I, saksi juga bukan saksi pada saat jual beli tanah milik Terbanding I, saksi juga tidak mengetahui sejarah tanah yang menjadi objek sengketa, saksi juga tidak mengetahui batas-batas tanah milik Fikri Usman, saksi juga tidak mengetahui letak RT/RW tanah yang menjadi objek sengketa. Fakta ini juga dikuatkan dengan keterangan yang disampaikan saksi Darwin (karyawan perusahaan calon pembeli tanah) yang juga diajukan oleh Terbanding I dimana dalam keterangannya saksi mengatakan tidak mengetahui batas-batas tanah milik Terbanding I, baik itu batas-batas tanah berdasarkan sertifikat hak milik nomor 579 maupun maupun batas-batas tanah berdasarkan sertifikat hak milik nomor 584 tahun 1988.
- > Sebaliknya keterangan-keterangan yang disampaikan oleh saksi yang diajukan Pembanding dapat membuktikan bahwa kepemilikan tanah di atas objek sengketa adalah benar-benar milik Pembanding sebagai mana yang diterangkan oleh saksi Pondi bahwa saksi tahu batas-batas tanah milik Pembanding, saksi juga mengatakan bahwa tanah milik saksi berbatasan dengan tanah milik Pembanding, saksi Pondi juga menerangkan tanah milik saudara Lio dialihkan kepemilikannya kepada Pembanding tahun 1993 dengan cara mencicil dan setelah lunas tahun 2006 dibuatkanlah surat keterangan pengalihan haknya, saksi Pondi juga menerangkan sejak dia mengolah lahannya dari tahun 1970 an sampai 1993 tidak pernah melihat ada pegawai Badan Pertanahan Kota Kendari datang mengukur tanah saudara Lio, saksi juga menerangkan bahwa luas

Halaman 32 dari halaman 46 Putusan Nomor 54/Pdt/2024/PT KDI



bidang tanah yang dijual atau dialihkan kepada Pemanding adalah 31.000.00 meter persegi, saksi juga menerangkan sejak tanah tersebut dialihkan kepemilikannya dari saudara Lio tahun 1993 sampai sekarang ini tidak pernah melihat Terbanding I (Fikri Usman), Usman Daeng Masiki, Timba ataupun orang lain datang untuk mengolah lahan yang sekarang menjadi objek sengketa, saksi juga menerangkan sejak tanah tersebut dibeli oleh Pemanding dari saudara Lio, hanya Pemandinglah yang mengolah dan memanfaatkan tanah tersebut dengan menanam berbagai tanaman jangka panjang maupun tanaman jangka pendek, saksi juga menerangkan ketika tanah tersebut telah dimiliki oleh Pemanding, Pemanding pernah memasang patok batas tanah diatas tanah milik Pemanding seluas 31.000 meter persegi dan saksi ikut menandatangani berita acara pemasangan patok karna tanah saksi berbatasan langsung dengan tanah milik Pemanding, keterangan saksi Pondi ini juga berkesesuaian dengan keterangan saksi Herman yang dalam keterangannya di persidangan mengatakan tahu batas - batas tanah milik Pemanding, saksi mengatakan juga bahwa tanah saksi berbatasan langsung dengan tanah milik Pemanding, saksi juga mengatakan sejak saksi mengolah lahannya tahun 2004, tidak pernah bertemu dengan Terbanding I, tidak pernah juga bertemu dengan Abdul Kadir Manggatra yang tanahnya dibeli oleh Terbanding I pada tahun 2010 berdasarkan sertifikat hak milik nomor 584, saksi juga menyatakan pernah ikut menyaksikan dan menandatangani berita acara pemasangan patok batas tanah objek sengketa bersama sama dengan pemilik tanah yang berbatasan langsung dengan tanah objek sengketa serta disaksikan juga oleh pemerintah setempat, saksi juga menerangkan bahwa saksi melihat sendiri Pemanding menanam pohon jati, hal yang sama juga disampaikan oleh saksi Saleh (saksi jual beli) yang menerangkan bahwa saksi mengetahui batas -batas tanah yang dijual saudara Lio kepada Pemanding, saksi juga mengatakan bahwa tanah yang menjadi objek sengketa adalah benar -benar milik Pemanding karena saksi bersama sama dengan Ali Tado, Ketua RW 03 RT34 ikut menandatangani surat pengalihan penguasaan atas bidang tanah dari saudara Lio kepada Pemanding yang dilakukan di Kantor Kelurahan Baruga tahun 2006, saksi juga



menjadi saksi yang ikut bertanda tangan dalam pernyataan saudara Lio bahwa tanah yang dijual atau dialihkan kepemilikannya kepada Pembanding benar- benar milik saudara Lio dan bukan milik orang lain, saksi juga menrangkan bahwa tanah yang dijual saudara Lio kepada Pembanding mulai diolah dan dimanfaatkan kepemilikannya oleh saudara Lio sejak tahun 1970 an sebelum akhirnya tanah tersebut dijual dialihkan kepemilikannya kepada Pembanding, saksi juga meyakini betul bahwa tanah yang menjadi objek sengketa adalah milik saudara Lio karena saksi selain memiliki hubungan keluarga dengan saudara Lio pada waktu kelas 3 SD bersama dengan orang tuanya pernah beberapa kali membantu saudara Lio untuk mengolah lahan seluas 31.000. 00 ribu meter persegi dan membantu saudara Lio memanen tanaman yang ditanam saudara Lio, saksi juga menerangkan bahwa ketika tanah tersebut dimiliki oleh saudara Lio tidak pernah melihat orang lain selain saudara Lio yang mengolah dan memanfaatkan tanah yang sekarang menjadi objek sengketa.

- Bahwa pelaksanaan plotting tanah diatas tanah objek sengketa pada tahun 2023 yang dilakukan oleh Terbanding I dengan mendudukan titik koordinat kedua sertifikat milik Terbanding I satu diatas tanah objek hanya di saksikan oleh Terbanding I, oknum pegawai Badan Pertanahan Kota Kendari, sebagaimana yang diterangkan oleh saksi Darwin yang diajukan oleh Terbanding I yang menerangkan bahwa pada saat plotting dilapangan hanya dihadiri oleh Terbanding I, oknum BPN Kota Kendari dan saksi Darwin. Kesalahan prosedur plotting tersebut diatas menurut saksi Awaluddin, SH (mantan Kepala Seksi Pemberian Hak BPN Kota Kendari), yang Pembanding hadirkan di persidangan menerangkan bahwa kesalahan seperti itu sering terjadi dilapangan dimana pihak BPN yang nakal bisa saja bekerja sama dengan pihak mafia tanah untuk mendudukan titik koordinat sertifikat dimana saja.

Dari kesaksian yang diterangkan oleh saudara Darwin dan Awaluddin, SH tersebut diatas menunjukan bahwa dalam pelaksanaan plotting tanah masih terjadi pelanggaran prosedur plotting sebagaimana yang diatur dalam petunjuk teknis pengukuran dan pemetaan bidang tanah sistematis lengkap nomor 01/juknis-300/2016 tertanggal 30 Desember 2016 yang dikeluarkan oleh Direktorat Jendral Infrastruktur Keagrarian, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional dimana dalam



petunjuk teknis tersebut disebutkan bahwa dalam proses pengukuran bidang tanah dan pengumpulan informasi bidang tanah yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar maka salah satu tahapan yang harus dilakukan oleh petugas pengukur BPN adalah melakukan koordinasi dan sosialisasi dengan instansi lain, perangkat desa dan masyarakat (hal 10 petunjuk teknis pengukuran dan pemetaan bidang tanah sistematis lengkap). kemudian dalam petunjuk teknis tersebut juga disebutkan bahwa untuk memenuhi azas publisitas dan memberikan kesempatan kepada warga masyarakat, pemilik tanah atau pihak lain yang berkepentingan untuk mengajukan sanggahan mengenai nama kepemilikan, luas, letak dan bentuk bidang tanah maka hasil plotting atas tanah tersebut harus diumumkan (hal. 18 petunjuk teknis pengukuran dan pemetaan bidang tanah sistematis lengkap). Petunjuk teknis tersebut juga menyebutkan dalam lampiran lima bahwa harus ada tanda tangan pemohon/pemilik dan persetujuan tetangga berbatasan dan harus mendapatkan persetujuan dari aparat Desa/RT/RW.

Berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas maka Plotting yang telah dilakukan oleh Terbanding I pada tahun 2023 dengan menempatkan titik koordinat kedua sertifikat milik Terbanding I diatas tanah objek sengketa dengan bekerja sama dengan oknum BPN yang tidak bertanggung jawab harus di tolak kebenarannya karna bertentangan dengan ketentuan hukum yang ada.

- Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim yang sependapat dengan Terbanding I bahwa gugatan Pembanding telah lewat waktu berdasarkan ketentuan/ aturan yang lebih khusus (lex specialis) sebagai mana diatur dalam pasal 32 ayat (2) peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang menyatakan bahwa dalam hal atas bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan i'tikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 ( lima tahun) sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut, Pendapat majelis hakim ini menurut Pembanding



adalah pendapat yang tidak cermat dan mengabaikan fakta fakta hukum di persidangan karena tanah yang menjadi objek sengketa seluas 31.000.00 (tiga puluh satu ribu meter persegi) sejak dibeli Pembanding dari saudara Lio pada tahun 2006 berdasarkan SKT tahun 2006 (Bukti P-1), benar benar hanya diolah, dimanfaatkan, dan dikuasai oleh Pembanding dan tidak pernah dikuasai oleh Terbanding I sebagaimana yang diterangkan oleh saksi Herman yang tanah saksi disebelah barat berbatasan dengan tanah objek sengketa yang menyatakan di persidangan bahwa sejak saksi membeli tanah dari saudara Pondi tahun 2004 dan mulai mengolah tanah milik saksi tersebut, tidak pernah melihat atau bertemu dengan saudara Fikri Usman yang mengklaim tanah milik Zainal Prio. Saksi Herman juga menerangkan bahwa saksi tidak pernah bertemu dengan Abdul Kadir Manggatra yang namanya dicantumkan oleh pihak Terbanding I sebagai pemilik tanah objek sengketa sebelum dibeli oleh Terbanding I (Fikri Usman) berdasarkan sertifikat nomor 584, saksi juga menerangkan bahwa baru mengenal nama Abdul Kadir Manggatra tersebut dipersidangan, keterangan saksi Herman juga ini berkesesuaian dengan keterangan disampaikan oleh saksi Pondi yang menerangkan di persidangan bahwa sejak tanah tersebut di beli dari saudara Lio (adik kandung saksi) tahun 1993 dan dibuatkan SKTnya tahun 2006 hanya Pembandinglah yang mengolah, memanfaatkan, dan menguasai tanah objek sengketa tersebut dengan menanamnya dengan berbagai tanaman baik itu tanaman jangka panjang maupun tanaman jangka pendek dan saksi pondi juga tidak pernah melihat Terbanding I, Usman Daeng Masiki, Timba ataupun orang lain datang untuk mengolah lahan yang menjadi objek sengketa, saksi Pondi juga menerangkan bahwa sejak tanah yang menjadi objek sengketa itu diolah oleh saudara Lio dari tahun 1970 an sampai dengan tahun 1993 tidak pernah melihat Terbanding I, Usman Daeng Masiki, Timba ataupun orang lain datang untuk mengolah tanah yang sekarang menjadi objek sengketa. Keterangan yang disampaikan oleh saksi Herman dan saksi Pondi ini juga berkesesuaian dengan pendapat saksi Saleh yang menerangkan di pengadilan bahwa tanah yang dijual saudara Lio kepada Pembanding tahun 2006 mulai diolah oleh saudara Lio sejak tahun 1970 an, saksi juga menerangkan bahwa ketika tanah tersebut diolah oleh saudara Lio saksi tidak pernah melihat orang lain selain saudara Lio yang



mengolah dan memanfaatkan tanah yang sekarang menjadi objek sengketa.

- Bahwa berdasarkan keterangan-keterangan yang disampaikan oleh tiga orang saksi tersebut diatas serta dikuatkan juga dengan surat penguasaan fisik bidang tanah tahun 2022 yang ditandatangani oleh Lurah Baruga bukti P-2 dapat disimpulkan bahwa penguasaan fisik atas tanah objek sengketa tidak pernah dikuasai oleh Terbanding I sebaliknya Pemandinglah yang menguasai secara fisik tanah objek sengketa
  - Berdasarkan fakta-fakta hukum yang telah Pemanding uraikan tersebut diatas maka pertimbangan Majelis Hakim yang menyatakan gugatan Pemanding telah lewat waktu berdasarkan ketentuan /aturan pasal 1967 dan aturan yang lebih khusus (lex specialis) sebagaimana diatur dalam pasal 32 ayat (2) peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 dan yurisprudensi tersebut diatas adalah pertimbangan hukum yang justru bertentangan dengan aturan hukum yang menjadi dasar pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Kendari dalam memutus perkara a quo.
6. Bahwa oleh karena putusan Majelis Hakim tingkat pertama dalam perkara ini menurut hemat dan pendapat Pemanding tidak mencerminkan rasa keadilan dalam masyarakat, menyebabkan banyak pihak akan kehilangan hak atas tanahnya. serta dapat menimbulkan konflik sosial ditengah-tengah masyarakat. maka berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas mohon kiranya majelis hakim tingkat banding yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan sebagai berikut :

## MENGADILI

### PRIMAIR :

1. Menerima permohonan banding dari Pemanding
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 146/Pdt./G/2023/PN Kdi tanggal 11 Juni 2024 dengan memeriksa kembali dan mengadili sendiri
3. Mengabulkan gugatan pemanding untuk seluruhnya
4. Menyatakan bahwa Terbanding I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum
5. Menyatakan Pemanding adalah Pemilik Sah atas Sebidang Tanah seluas 31.000 meter persegi dengan SKT Nomor 593/855/XII/06 pada tanggal 21 Desember 2006, Surat Penguasaan Fisik Bidang tanah



Nomor 593.3/85.1/BRG/X/2022 pada tanggal 11 Oktober 2022, dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) .

6. Menyatakan segala surat-surat dan/atau dokumen serta akta-akta yang dimiliki oleh para Terbanding dan atau pihak lain yang mendapat hak dari Terbanding terhadap tanah objek sengketa dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat atas tanah sengketa.
7. Menghukum Terbanding I untuk membayar segala kerugian yang dialami oleh Penggugat yakni sebesar RP 993.100.000 (sembilan ratus sembilan puluh tiga juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut :
  - Kerugian Materiil sebesar **Rp 893.100.000**. (Delapan ratus sembilan puluh tiga juta seratus ribu rupiah) terdiri dari:
    - a. Harga Tanah berdasarkan NJOP permeternya Rp 27.000 X 31.000 meter persegi = **Rp 837.000,000**, (Delapan ratus tiga puluh juta rupiah) ,
    - Pengrusakan Pagar, Pengrusakan Rumah, Penebangan Pohon Jati milik Penggugat sebesar Rp **56.100.000** (Lima puluh enam juta seratus ribu rupiah ) dengan rincian sebagai berikut :
      - Pohon jati 10 pohon ukuran besar seharga 10 x 300.000 = Rp 30.000
      - Pohon jati 10 pohon ukuran sedang seharga 10 x 200.000 = Rp.20.000.
      - Pohon jati 10 pohon ukuran kecil seharga 10x100.000 = Rp 10.000.Total kerugian pohon jati = Rp 6.000.000.
    - Pagar sepanjang 300 meter seharga 300 x Rp 150.00 =Rp 45.000.000.
    - Rumah pondok dengan rincian ^ kubik kayu 5x7 =900.000  
^ kubik kayu 6x12 = Rp 900.00, ^ kubik kayu 10x10 = Rp 900.000
    - Atap 40 lembar x Rp 100.00 = Rp 4.000.000
      - Paku sebanyak Rp100.000
      - Ongkos kerja Rp 2.000.000 .Total kerugian rumah pondok = Rp5.100.000
  - Kerugian Immateriil yang dialami Penggugat adalah rasa tidak aman, tidak nyaman yang terus membayangi, dikarenakan tidak dapat memanfaatkan objek tanah milik Penggugat sungguh sulit dihitung .namun demi memberikan kepastian hukum berkenaan



diajukan gugatan Ini, Kerugian Immateriil yang diderita oleh Penggugat jika dinilai dalam bentuk uang adalah sebesar **Rp 100..000.000 ( Seratus Juta Rupiah )** Menyatakan bahwa

8. Terbanding II harus tunduk mengikatkan diri pada Putusan ini.
9. Menghukum Terbanding I untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

#### **SUBSIDAIR**

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat lain, mohon putusan yang seadil- adilnya.

Atas memori banding tersebut pihak Terbanding I semula Tergugat I mengajukan Kontra memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Terbanding I menolak seluruh dalil-dalil keberatan yang di kemukakan dalam memori banding pemingbanding.
2. Bahwa dalil pemingbanding pada angka 1 dalam keberatannya adalah dalil yang sangat ironis dan tidak berdasar hukum oleh karena pemingbanding menganggap Judex Factie Pengadilan Negeri Kendari telah salah dalam mempertimbangkan hukum dalam putusannya yang menyatakan jika penggugat/pemingbanding tidak dapat membuktikan gugatannya serta tergugat I / terbanding I dapat membuktikan bantahannya, sedangkan menurut pemingbanding tanah obyek sengketa adalah tanah milik penggugat/pemingbanding yang diperoleh dari pembelian kepada Lio pada tahun 2006.

--- bahwa Judex Factie Pengadilan Negeri Kendari telah benar dan berdasar hukum dalam pertimbangannya karena telah bersesuaian antara fakta hukum yang terungkap didalam persidangan, baik bukti surat yang diajukan terbanding maupun pemingbanding, saksi-saksi yang diajukan para pihak dan pemeriksaan setempat yang mana fakta hukumnya bahwa tanah obyek sengketa adalah kepemilikan dari Muhammad Fikri usman yang telah bersertifikat hak milik sejak tahun 1988 berdasarkan sertifikat hak milik Nomor : 579 desa Lepo-Lepo Tahun 1988 seluas 20.000 M<sup>2</sup> nama pemegang hak terakhir atas nama Muhammad Fikri Usman dan sertifikat hak milik Nomor : 584 desa Lepo-Lepo Tahun 1988 seluas 20.000 M<sup>2</sup> nama pemegang hak terakhir atas nama Muhammad Fikri Usman yang mana kedua sertifikat tersebut terdaftar di kantor pertanahan Kota kendari serta kedua sertifikat tersebut telah dilakukan digitalisasi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan adanya plotting sertifikat tersebut serta atas kedua sertifikat tersebut masih berlaku dan tidak ada satu putusan yang menyatakan batal ataupun tidak memiliki kekuatan hukum, sedangkan penggugat/pembanding memperoleh tanah obyek sengketa dari pembelian kepada pihak yang tidak berwenang melakukan jual beli/tidak berhak atas tanah tersebut yaitu membeli dari saudara LIO pada tahun 2006 yang mana tanah tersebut telah bersertifikat hak milik atas nama Fikri usman. Office : Jl. Supu Yusuf Kom. Cempaka Mas No. 6E Kel. Korumba Kec. Mandonga Kota Kendari E- Mail : kantorhukum.ibrahimtane@gmail.com Bersesuaian dengan keterangan saksi pembanding atas nama Pondi, herman susilo yang menyatakan “bahwa pernah mendengar jika diatas tanah milik para saksi dan sekitarnya ada sertifikat hak milik atas nama Prof. Usman Deng Masiki akan tetapi saksi tidak pernah melihat mengolah”. Serta dikuatkan dengan keterangan Saski Dede yang menyatakan “bahwa pernah pergi kelokasi tanah obyek sengketa bersama PA TIMBA untuk membersihkan atau ambil gaji dari Prof. usman deng masiki dan Timba menyatakan bahwa tanah tersebut telah dijual kepada Prof. Usman Deng Masiki serta tanah tersebut telah bersertifikat hak milik” sedangkan saksi DARMIN menyatakan “bahwa tanah obyek sengketa adalah tanah milik Muhammad Fikri Usman yang diperoleh dari orang tuanya yakni Prof. Usman Deng Masiki dan tanha tersebut telah bersertifikat hak milik, saksi tahu karena tanah tersebut pernah ditawarkan kepada saksi dan bos saksi akan tetapi tidak jadi karena ada yang klaim serta saksi darmin juga pernah menghadiri pengukuran/ploting bersama Muhammad fikri usman, BPN Kota Kendari dan saksi selaku pihak berbatas sebelah UTARA”. berdasarkan hal tersebut sangat jelas jika tanah obyek sengketa adalah tanah milik Tergugat I/Terbanding yang telah bersertifikat hak miik sedangkan penggugat/pembanding melakukan penyerobotan atau perbuatan melawan hukum dengan melakukan jual beli dan menerbitkan surat pengalihan penguasaan fisik diatas tanah yang telah bersertifikat hak milik.

3. Bahwa dalil pembanding pada angka 2 dan 3 dalam keberatannya adalah dalil yang sangat ironis dan tidak berdasar hukum oleh karena pembanding menganggap Judex Factie Pengadilan Negeri Kendari telah melakukan penggelapan dan penyelundupan fakta-fakta hukum dengan

Halaman 40 dari halaman 46 Putusan Nomor 54/Pdt/2024/PT KDI



membuat keterangan saksi yang diajukan tergugat I/terbanding I sedangkan menurut Pembanding /penggugat keterangan-keterangan tersebut tidak pernah diungkapkan didepan persidangan menurut pembanding.

---- bahwa Judex Factie Pengadilan Negeri Kendari telah benar dalam pertimbangannya mengenai mempertimbangkan keterangan saksi terbanding I yang diajukan yakni keterangan DEDE dan DARMIN yang mana keterangan saksi yang dimuat dalam putusan tersebut merupakan keterangan saksi-saksi yang dicatat oleh Office : Jl. Supu Yusuf Kom. Cempaka Mas No. 6E Kel. Korumba Kec. Mandonga Kota Kendari E- Mail: kantorhukum.ibrahimtane@gmail.com PANITRA PENGGANTI dalam perkara aquo yang dalam semua persidangan Panitra Pengganti tersebut hadir dan mengikuti semua persidangan, mencatat dan justru lebih cangguh dari Penggugat maupun Tergugat dengan menyiapkan rekaman atau alat recording pada saat semau saksi memberikan keterangan. Maka berdasarkan hal tersebut keterangan yang disebutkan dalam putusan perkara aquo oleh Judex Factie pastilah keterangan yang benar disebutkan oleh para saksi tidak mungkin dikarang oleh Judex Factie Pengadilan Negeri Kendari. Bahwa pembanding dan kuasanya justru yang mencoba memutar balikkan fakta persidangan yang didalam memorinya membuat keterangan saksi yang diajukan oleh terbanding dengan keterangan yang berbeda dengan fakta dipersidangan saat saksi memberikan keterangan dibawah sumpah.

4. Bahwa dalil pembanding pada angka 4 dalam keberatannya adalah dalil yang sangat ironis dan tidak berdasar hukum oleh karena pembanding menganggap Judex Factie Pengadilan Negeri Kendari telah salah dalam menerapkan hukum pada pertimbangan bahwa Judex Factie membenarkan gugatan rekonsensi terbanding I/tergugat I jika tanah obyek sengketa adalah tanah milik terbanding I/tergugat I berdasarkan sertifikat hak milik nomor : 579 desa lepo-lepo tahun 1988 dan sertifikat hak milik Nomor : 584 desa Lepo-Lepo Tahun 1988 atas nama muhammad Fikri Usman sedangkan penguasaan pembanding/penggugat atas tanah obyek sengketa hanyalah pengalihan penguasaan fisik tahun 2006 semata.

---- bahwa Judex Factie Pengadilan Negeri Kendari telah benar dalam pertimbangannya tersebut yang mempertimbangkan bukti surat T. I – 1



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan T.1- 2 sebagai dasar kepemilikan yang sah terbanding I/Tergugat I atas tanah obyek sengketa yang diterbitkan oleh negara dalam hal ini Instansi Pertanahan yang memiliki kewenangan dalam hal penerbitan sertifikat hak milik di Republik Indonesia, bahwa kedua sertifikat tersebut di dalam persidangan tidak ada satu bukti apapun yang membatalkan dan/atau menyatakan kedua sertifikat tersebut tidak memiliki kekuatan hukum sehingga eksistensi dan keabsahan sertifikat tersebut sebagai dasar kepemilikan atas bidang tanah obyek sengketa jelas dan berlaku secara hukum. Yang mana hal tersebut bersesuaian dengan keterangan saksi PONDI dan HERMAN SUSILO yang Office: Jl. Supu Yusuf Kom. Cempaka Mas No. 6E Kel. Korumba Kec. Mandonga Kota Kendari E- Mail: kantor hukum. ibrahimtane@gmail.com menyatakan “bahwa pernah mendengar jika di tanah pbanding dan tanah para saksi ada sertifikat milik Prof. Usman Deng Masiki hanya saja saksi tidak pernah melihat prof. Usman Deng Masiki mengolah tanah tersebut.” Keterangan mengenai adanya sertifikat hak milik Prof. Usman Deng Masiki di jelaskan pula oleh Saksi DEDE dan DARMIN yang menyatakan “bahwa tanah obyek sengketa telah diterbitkan sertifikat sejak tahun 1988 atas nama Prof. Usman Deng Masiki” yang dijelaskan oleh DEDE dan “sertifikat hak milik atas Nama Prof. Usman Deng Masiki saat ini telah dibalik nama atas nama Muhammad Fikri Usman yang mana sertifikat tersebut diperlihatkan kepada saksi pada saat ditawarkan untuk dijual kepada bos saksi DARMIN serta saksi DARMIN ikut pula pada saat kegiatan Ploting sertifikat hak Milik Nomor : 579 desa Lepo-Lepo tahun 1988 dan sertifikat hak milik Nomor : 584 desa Lepo-Lepo tahun 1988 atas nama Muhammad Fikri Usman oleh pihak pertanahan kota kendari karena saksi sebagai pihak pemilik berbatasan pada sebelah UTARA tanah Obyek sengketa’ yang dijelaskan oleh Saksi DARMIN. Serta pengakuan Kuasa Penggugat/Pbanding dan saksi DEDE yang menyatakan jika Prof. Usman Deng Masiki memperoleh tanah obyek sengketa berdasarkan pemberian dari TIMBA sebagai Kompensasi Pelulusan anak TIMAB Masuk Universitas.”

----Bahwa pbanding dalam menguasai tanah obyek sengketa tersebut hanyalah berdasarkan surat pengalihan penguasaan bidang tanah tahun 2006 yang diterbitkan diatas tanah yang telah bersertifikat hak milik sejak tahun 1988 serta pembeliannya pun bukan kepada pemilik sah tanah

Halaman 42 dari halaman 46 Putusan Nomor 54/Pdt/2024/PT KDI

### Disclaimer

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



obyek sengketa yakni Muhammad Fikri Usman melainkan kepada LIO yang bukan merupakan pemilik atas tanah obyek sengketa. Sehingga sangat jelas jika pembelian tanah obyek sengketa oleh Pembanding/penggugat adalah cacat hukum serta melawan hukum. Yang mana berdasarkan keterangan Saksi SALEH menjelaskan “pada saat menanda tanagni surat pengalihan penguasaan atas bidang tanah atas nama pembanding/penggugat saksi maupun pihak lurah atau perangkatnya tidak melakukan pengecekan loksai hanya di bawaan saja surat tersebut untuk langsung di tanda tangan saja.”

5. Bahwa dalil pembanding pada angka 5 dalam keberatannya adalah dalil yang sangat ironis dan tidak berdasar hukum oleh karena pembanding menyatakan Judex Factie Office : Jl. Supu Yusuf Kom. Cempaka Mas No. 6E Kel. Korumba Kec. Mandonga Kota Kendari E- Mail : kantorhukum.ibrahimtane@gmail.com dalam mempertimbangkan Gugatan Penggugat yang telah lewat waktu atau gugatan penggugat kadaluwarsa yakni diajukan lebih dari 30 tahun adalah tidak benar dan merupakan suatu kekeliruan,

---- bahwa Judex Factie telah tepat dan telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku serta bersesuaian dengan fakta hukum yang terungkap dipersidangan baik itu bukti surat maupun keterangan saksi yang mana fakta hukumnya adalah penggugat/pembanding mengajukan gugatan pada ulan Desember tahun 2023 dan penguasaan terbanding I /tergugat I berdasarkan kedua sertifikatnya sejak tahun 1988 selisih 36 tahun, sedangkan menurut hukum suatu gugatan diajukan oleh seorang penggugat haruslah memperhatikan batas waktu untuk menuntut atas suatu hak sebagaimana yang diatur didalam Pasal 1967 KUHPdata yakni tidak lebih dari 30 tahun. Bahwa penguasaan terbanding I/Tergugat I atas tanah obyek sengketa berdasarkan sertifikat hak milik terbanding I/tergugat I adalah sejak tahun 1988 sehingga jika pembanding/penggugat merasa dilanggar haknya atas tanah obyek sengketa harusnya mengajukan gugatan sejak tahun 1988 sampai dengan selambat-lambatnya pada tahun 2019 akan tetapi penggugat/pembanding mengajukan gugatan nanti pada tahun 2023 atau telah lewat 5-6 tahun dalam pengajuannya. Maka berdasarkan ketentuan pasal 1967 KUHPdata gugatan penggugat telah lewat waktu atau kadaluwarsa dalam pengajuannya. Maka berdasarkan ketentuan tersebut beralasan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum jika Judex Factie membuat pertimbangan hukum tersebut dalam putusnya dan tidak melanggar hukum.

6. Bahwa dalil pembanding pada poin 6 dalam keberatannya adalah dalil yang sangat ironis dan tidak berdasar hukum oleh karena pembanding menyatakan judex factie telah salah dalam menerapkan karena memberikan putusan yang tidak mencerminkan rasa keadilan dan akan menimbulkan konflik sosial ditengah Masyarakat.

---- Bahwa fakta hukumnya adalah Bahwa berkaitan dengan dalil-dalil keberatan pembanding dalam memorinya telah di periksa dan dipertimbangkan satu persatu secara seksama baik itu keterangan saksi-saksi yang diajukan para pihak maupun bukti-bukti yang diajukan para pihak pada tingkat judex factie pengadilan negeri Kendari maka putusan judex factie adalah telah mencerminkan sebagai putusan yang memberikan rasa keadilan bagi kedua belah pihak serta dengan adanya putusan Office : Jl. Supu Yusuf Kom. Cempaka Mas No. 6E Kel. Korumba Kec. Mandonga Kota Kendari E- Mail : kantorhukum.ibrahimtane@gmail.com tersebut tidak lagi memberikan penafsiran-penafsiran yang liar dimasyarakatkan serta dengan adanya putusan tersebut memberikan kepastian hukum di masyarakat sehingga konflik dimasyarakat terkait hak keperdataan dapat diselesaikan dengan sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

7. Bahwa dalil-dalil yang tidak ditanggapi satu-persatu oleh terbanding/tergugat I mohon dianggap ditolak oleh karena merupakan pengulangan dalil gugatan semata yang telah pula dipertimbangkan secara seksama oleh Judex Factie Pengadilan Negeri Kendari. Bahwa berdasarkan seluruh uraian tersebut diatas maka dengan ini, Terbanding I memohon dengan hormat, kiranya yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara, menjatuhkan putusan:
  1. Menolak Permohonan Banding dari Pemohon Banding.
  2. Memperkuat Putusan 146/Pdt.G/2023/PN. Kdi.

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 146/Pdt.G/2023/PN Kdi tanggal 11 Juni 2024, memori banding dari Pembanding semula Penggugat, kontra memori banding dari Terbanding I, dan II semula Tergugat I dan II, Majelis Hakim pada Pengadilan

Halaman 44 dari halaman 46 Putusan Nomor 54/Pdt/2024/PT KDI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tinggi Sulawesi Tenggara sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar sehingga diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi untuk memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori banding Pembanding semula Penggugat, Majelis Hakim Tingkat Banding tidak ada menjumpai alasan-alasan yang dapat memperbaiki ataupun membatalkan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama, maka oleh karenanya memori banding dari Pembanding semula Penggugat harus dikesampingkan, begitu pula halnya dengan kontra memori banding para Terbanding semula para Tergugat tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 146/Pdt.G/2023/ PN Kdi tanggal 11 Juni 2024 harus dipertahankan;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 146/Pdt.G/2023/ PN Kdi tanggal 1 Juni 2024 untuk dikuatkan;

Menimbang bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan, maka Pembanding semula Penggugat adalah di pihak yang kalah maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan R. Bg Stb Nomor 1947/227 jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 146/Pdt.G/2023/PN Kdi tanggal 11 Juni 2024 yang dimohonkan banding;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Halaman 45 dari halaman 46 Putusan Nomor 54/Pdt/2024/PT KDI



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara pada hari Selasa tanggal 30 Juli 2024 yang terdiri dari Dr. Hisbullah Idris, S.H., M. Hum. sebagai Hakim Ketua, Rinaldi Triandiko, S.H., M.H. dan Imam Supriyadi, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan mana diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 6 Agustus 2024 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh I Wayan Puja Artawa, S.H., M.H. Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui system Informasi Pengadilan Negeri Kendari pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Ttd

Ttd

Rinaldi Triandiko, S.H., M.H

Dr. Hisbullah Idris, S.H., M. Hum.

Ttd

Imam Supriyadi, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Ttd

I Wayan Puja Artawa, S.H., M.H.

Biaya proses:

- |                      |   |
|----------------------|---|
| 1. Meterai -----     | Rp. 10.000,00                                 |
| 2. Redaksi-----      | Rp. 10.000,00.                                |
| 3. Biaya Proses----- | <u>Rp.130.000,00.</u>                         |
| Jumlah -----         | Rp.150.000,00(seratus lima puluh ribu rupiah) |