



P U T U S A N

Perkara Nomor : 48/Pdt.G/2012/PN.Kdi

“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA “

Pengadilan Negeri Kendari yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata gugatan, dalam peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut ,dalam perkara antara ;

DUMA SUBARDIN : Pekerjaan Pensiunan PNS, beralamat di Jalan By Pass RT.02/ RW.07, Kelurahan Korumba, Kecamatan Mandonga, Kota Kendari , yang dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya **LA ODE HARIRU, SH. dan SUMANTRI SINGGA,SH.** keduanya Advokat, Pengacara, Konsultan Hukum beralamat Kantor **LA ODE HARIRU, SH. dan Partners** di Jalan LAUTE III Lrg.1 No.1A Kendari berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 Juni 2012, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT** ;

M e l a w a n ;

1. **DR FAJAR SARANANI, SE.MS.** : beralamat di Jalan Bunga Indah Perumahan Dosen UNHALU Blok F, Kelurahan Lahundape, Kecamatan Kendari Barat, Kota Kendari selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I** ;
2. **MUHAMAD JAMALUDIN DAUD** : beralamat di Jalan Emi Saelan No.12 (Toko Buku Alumni) Kelurahan Tomba, Kecamatan Wolio, Kota Bau-bau. selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II** ;
3. **ALEXANDER WIRAJAYA** ; beralamat di Jalan Drs. H Abdullah Silondae No.87 Kelurahan / Kecamatan Kadia, Kota Kendari. selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III** ;

Para tergugat I,II dan III dalam hal ini diwakili oleh kuasanya JUFRI JAFAR , SH. advokat/Pengacara Penasehat hukum dari Lembaga Pelayanan dan Bantuan Hukum “ Rona Keadilan” beralamat di Jalan Borong Raya Kompleks Griya Prima Blok A Nomor 15 Makasar, berdasarkan surat kuasa khusus masing-masing tertanggal 17 Oktober 2012.



4. **KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN KOTA KENDARI**, berkedudukan di Kelurahan Kambu, Kota Kendari, dalam hal ini diwakili MUH ILHAM YAMIN, SE,SH. dan MUSRAPA, A.Ptnh, keduanya Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota Kendari berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 Juli 2012, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV** ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah memeriksa dan mempelajari berkas perkara ;

Setelah mendengar kedua belah pihak berperkara ;

Setelah memperhatikan bukti-bukti surat kedua belah pihak berperkara ;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi kedua belah pihak berperkara ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 28 Juni 2012 , dan telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari dengan register Perkara Nomor : 48/Pdt.G/2012/PN.Kdi, telah menggugat Para tergugat, dengan alasan-alasan sebagai berikut ;

1. Bahwa penggugat memiliki sebidang tanah yang diperoleh karena pengolahan. Tanah tersebut diolah sejak tahun 1980 namun nanti 4 tahun kemudian (Tahun 1984) penggugat baru mengurus akta pengolahannya, sehingga terbitlah surat Keterangan Pengolahan Tanah No. 277/590/ 1984 tanggal 21 April 1984. Akan tetapi Surat Keterangan Pengolahan Tanah tersebut telah hilang / tercecer, namun foto copynya masih ada. Sehubungan dengan hilangnya surat/akta tersebut, pada tanggal 08 November 2010, penggugat telah melaporkannya di Kepolisian Sektor Mandonga sehingga terbitlah surat Tanda Penerimaan laporan Kehilangan Barang/ Surat No. LKB/ 590 / B /XI/ 2010/SPK ;
2. Bahwa dahulu sebelum pemekaran wilayah kelurahan, tanah milik penggugat tersebut terletak di Kelurahan Mandonga, Kecamatan Mandonga, Kota Kendari, namun setelah pemekaran wilayah kelurahan, sekarang tanah tersebut telah masuk ke dalam wilayah Kelurahan Korumba (Pemekaran dari Kelurahan



Mandongga), Kecamatan Mandonga, Kota Kendari. Adapun ukurannya adalah 140 m x 80 m dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara , berbatas dengan Rencana Jalan.
- Sebelah timur , batas dengan jalan Bay pass.
- Sebelah Selatan , berbatas dengan kali kecil.
- Sebelah Barat , berbatas dengan kali besar.

03. Bahwa lebih dari setengahnya tanah tersebut telah dijual sendiri oleh penggugat dengan rincian sebagai berikut ;

- Pada bagian Utara dijual kepada La Ode Bonga, Samsul Bahri, Muhtar, H. Husen dan Andi Sabila;
- Pada bagian selatan sebagian tanah tersebut berukuran 10 m x 47 m telah dijual oleh penggugat kepada Agus salim Tamburaka, selanjutnya Agus Salim Tamburaka menjual lagi keseluruhan tanah yang dibelinya dari penggugat tersebut kepada Drs. H. Tumbo Saranani ;
- Kemudian sebagian Lagi yang berukuran 10 m x 47 m telah dijual oleh penggugat kepada Drs. H. Tumbo Saranani ;

4. Bahwa karena kedua bidang tanah tersebut berbatasan langsung, maka Drs. H. Tumbo Saranani menggabungkan kedua bidang tanah tersebut sehingga luasnya menjadi $10 \text{ m} \times 47 \text{ m} + 10 \text{ m} \times 47 \text{ m} = 940 \text{ M}^2$, inilah luas tanah milik Drs. H Tumbo Saranani. Setelah kedua bidang tanah tersebut digabung, Drs. H. Tumbo saranani mengurus untuk diterbitkan sertipikat hak milik. ketika pengukuran penggugat juga heran karena sisa tanah miliknya yang belum dijual juga ikut diukur, akhirnya penggugat mendatangi Kantor Pertanahan Kota Kendari (tergugat IV) untuk mempertanyakan perihal pengukuran tanah miliknya tersebut. Pada saat penggugat dilayani oleh salah seorang petugasnya bernama Arifin. Dalam kesempatan itu Arifin memberi penjelasan, pengukuran tanah milik penggugat tersebut dilakukan karena adanya pengakuan lisan dari Drs. H. Tumbo Saranani sebagai pemohon yang menerangkan bahwa tanah tersebut telah diberikan oleh Duma Subardin (penggugat) kepada dirinya, padahal penggugat tidak pernah memberikan tanah tersebut kepada siapa pun terlebih lagi kepada Drs. H. Tumbo Saranani;



5. Bahwa fakta yang diuraikan pada butir 04 di atas telah menunjukkan adanya persekongkolan antara Drs. H. Tumbo Saranani dengan tergugat IV. Apakah hanya dengan pengakuan lisan dan seorang pemohon lagi-lagi sepihak telah cukup memberi keyakinan kepada tergugat IV tentang kebenaran isi pengakuan tersebut ? Apakah pengakuan lisan ini identik dengan data yuridis terhadap suatu bidang tanah sehingga tergugat IV tidak memerlukan lagi data yuridis yang sesungguhnya ? Ataukah karena pengakuan itu diungkapkan oleh orang tertentu lalu diidentikan dengan akta otentik (data yuridis) yang menerangkan tentang peralihan hak milik atas tanah dan Duma Subardin (Penggugat) kepada Drs. H. Tumbo Saranani ? Fakta ini telah mampu mengungkap tabir tentang buruknya kinerja tergugat IV dalam menjalankan tugas dan wewenangnya sebagai aparat negara, ironisnya lagi, pada kesempatan yang lain ketika penggugat menghadap pada salah seorang petugas dan tergugat IV dengan maksud untuk meminta pertanggungjawabannya terkait dengan pengukuran tanah miliknya tersebut, tergugat IV justru menyuruh penggugat untuk mengajukan gugatan. Bukankah penerbitan serfipikat ini bertujuan untuk menciptakan kepastian hukum sehingga dengan demikian akan dapat meminimalisir timbulnya sengketa hukum di bidang pertanahan ? inilah perilaku tergugat IV yang menggiring dan menjerumuskan orang ke dalam suatu problematik hukum lalu menyuruh orang tersebut untuk menyelesaikan sendiri masalahnya;
6. Bahwa bertolak dari uraian butir 05 di atas, sudah seyogyanya tergugat IV dilibatkan sebagai salah satu pihak tergugat dalam perkara ini dengan maksud untuk mempertanggungjawabkan kesalahannya yang telah banyak merugikan penggugat ;
7. Bahwa dengan kegagalan tersebut lalu penggugat menemui Drs. H. Tumbo Saranani untuk mempertanyakan mengenai pengukuran tanah miliknya itu. Pada akhirnya Drs. H. Tumbo Saranani mengakui bahwa yang akan disertipatkan tersebut tidak hanya seluas tanah miliknya (940 m) melainkan termasuk juga sisa tanah milik penggugat yang belum dijual. karena proses penerbitan sertipikat hak milik tersebut tetap berlanjut, satu-satunya cara yang



ditempuh pengugat adalah meminta kepada Drs. Tumbo Saranani untuk memberi dana kompensasi upaya ini berkali-kali dilakukan akan tetapi Drs. Tumbo Saranani tetap menolak memberi dana kompensasi dengan alasan tidak memiliki uang, Terlihat di sini, bahwa Drs. H. Tumbo Saranani tidak memiliki itikad baik dan memang secara sadar (sengaja) melakukan perbuatan yang merugikan penggugat ;

8. Bahwa bagi manusia yang berpikir secara rasional dan obyektif akan memiliki keyakinan bahwa uraian pada butir 07 di atas telah mampu membuktikan bahwa pengakuan lisan yang diberikan oleh Drs. H. Tumbo Saranani sehingga menjadi alasan bagi tergugat IV untuk melakukan pengukuran tanah milik penggugat tersebut adalah benar-benar palsu ;
9. Bahwa meskipun ada keberatan dari penggugat namun pada akhirnya sertifikat hak milik yang dimohonkan tersebut terbit juga atas nama Drs. H. Tumbo Saranani yaitu serfipikat Hak milik No. 00585/ 2004, Surat Ukur No. 651 /2003 dimana obyeknya seluas 5.003 m2. Sebagaimana telah dikemukakan pada butir 04 di atas, tanah milik Drs.H. Tumbo Saranani seluas 940 M2, sementara tanah yang menjadi obyek sertifikat No. 00585/2004 mencapai 5.033 m2 sehingga terdapat selisih $5.033 \text{ m}^2 - 940 \text{ m}^2 = 4.093 \text{ m}^2$. Sudah dapat diketahui keseluruhan tanah dengan luas 4.093 m2 ini merupakan tanah milik penggugat yang secara sengaja dimasukkan oleh Drs. H. Timbo Saranani ke dalam serfipikat hak milik No.00585 /2004 tersebut sehingga dapat dikatakan inilah luas tanah milik Penggugat yang diserobot oleh Drs. H. Timbo Saranani. Perlu ditegaskan, meskipun tanah milik penggugat dengan luas 4.093 m2 tersebut telah dimasukkan sehingga kemudian menjadi bagian dari obyek sertifikat hak milik No. 00585/2004 akan tetapi hak milik atas tanah tersebut tidak pernah beralih kepada siapapun, tanah tersebut tetap menjadi hak milik pengugat;
10. Bahwa bertolak dari fakta, hukum sebagaimana telah diuraikan pada butir 09 di atas dapat dikatakan yang dilakukan Drs. H. Timbo Saranani merupakan tindakan penyerobotan yang dapat dikualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum. Konsekuensi hukumnya ialah serfifikat hak milik No. 00585 / 2004 atas



nama Drs. H. Tumbo Saranani tersebut cacat hukum karena sebagian obyeknya yaitu seluas 4.093 m2 merupakan tanah milik orang lain dalam hal ini milik penggugat. Dengan alasan itu sudah tentu sertifikat hak milik tersebut cacat hukum sehingga tidak memiliki kekuatan pembuktian ;

11. Bahwa kini Drs. H. Tumbo Saranani telah meninggal karena itu menurut hukum segala hak dan kewajibannya termasuk perbuatan hukum yang dilakukannya dari masa hidupnya baik perbuatan yang sesuai dengan hukum maupun perbuatan melawan hukum demi hukum beralih kepada seluruh ahli warisnya. Penggugat tidak mengetahui secara pasti jumlah keseluruhan ahli waris almarhum Drs. H. Tumbo Saranani, namun menurut putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1218 K/Pdt/1983, putusan mana. kini telah menjadi yurisprudensi tetap menyatakan " tidak diharuskan semua ahli waris ditarik sebagai tergugat, berpijak pada putusan tersebut adalah beralasan hukum dalam perkara ini dengan hanya menggugat Dr. Fajar Saranani. SE. MS. sebagai salah satu ahli warisnya sudah dianggap cukup guna memepertanggungjawabkan perbuatan hukum yang dilakukan oleh almarhum ayahnya tersebut ;

12. Bahwa di masa hidupnya almarhum Drs. H. Tumbo saranani pernah mencoba menjual keseluruhan tanah yang menjadi obyek sertipikat hak milik No.00585/2004 kepada PT. JAMSOSTEK. Saat itu PT. JAMSOSTEK sempat menimbun keseluruhan tanah tersebut hingga rata. Setelah penggugat mengetahui perihal penjualan tanah tersebut, penggugat meminta kepada pihak PT. JAMSOSTEK untuk tidak melanjutkan aktivitasnya dengan alasan sebagian besar tanah tersebut miliknya. Akhirnya PT. JAMSOSTEK menghentikan aktivitasnya disusul kemudian dengan pembatalan jual beli ;

13. Bahwa meskipun sudah pernah gagal namun Drs. H. Tumbo Saranani masih berupaya mencari pembeli. Akhirnya Drs. H. Tumbo Saranani berhasil menjual sebagian tanah yang menjadi obyek sertifikat tersebut kepada tergugat II, luasnya adalah 2.544 m2, namun sebelum harga tanah tersebut dibayar Drs. H. Tumbo Saranani telah meninggal dunia lebih awal sehingga harga tanah tersebut diserahkan kepada salah seorang anaknya bernama Fajar Saranani,



SE. MS (tergugat I). Penyerahan harga tanah kepada tergugat I tersebut dilakukan karena adanya Surat Keterangan dan para ahli waris lainnya tanggal 20 Agustus 2007 dan Surat Pernyataan para ahli waris lainnya tanggal 20 Agustus 2007 yang dikuatkan oleh Kepala Kelurahan Kemaraya;

14. Bahwa karena sebagian tanah yang mejadi obyek sertipikat hak milik No. 00585/2004 telah dijual oleh almarhum Drs. H. Tumbo Saranani, maka sertifikat tersebut dipisah menjadi 2 bagian yaitu pada bagian utara . berukuran 2544 m2 dengan sertipikat hak milik No. 01005/2004 atas nama tergugat II, Sisanya pada bagian selatan seluas 2489 M2 dibalik nama ke atas nama tergugat I. proses balik nama inipun cacat hukum karena sebagaimana telah diuraikan di atas, bagian tanah yang menjadi obyek sertipikat hak milik yang dibalik nama tereebut adalah milik orang lain dalam hal ini milik penggugat. tidak berarti setelah melakukan balik nama lalu tanah milik penggugat yang menjadi bagian dari obyek sertipikat hak milik No. 00585/2004 akan beralih menjadi milik tergugat I. Balik nama hanya sah dilakukan jika berpijak pada proses peralihan hak milik yang sah ;

15. Bahwa tanah pada bagian utara dengan luas 2.544 m2, inilah yang merupakan obyek sengketa dalam perkara ini, karena itu izinkanlah kami untuk menyebutnya tanah obyek sengketa. Tanah tersebut terletak di Kelurahan Korumba, Kecamatan Mandonga, Kota Kendari, berukuran dari sisi Timur ke Barat 106 m dan dari sisi Utara ke Selatan 24 m, sehingga luas keseluruhannya adalah $106 \text{ m} \times 24 \text{ m} = 2.544 \text{ m}^2$. adapun batas-batasnya adalah sebagai berikut ;

- Sebelah utara berbatas dengan H.Nurdin dan Fifi Liono ;
- Sebelah timur berbatas dengan Jalan Baypass ;
- Sebelah selatan berbatas dengan Herce Sumitomo ;
- Sebelah barat berbatas dengan Kamaruddin dan Baharuddin ;

16. Bahwa sebagaimana diuraikan pada butir 13 di atas, pada bagian Utara tanah yang menjadi obyek sertifikat hak milik No. 00585/2004, yaitu seluas 2544 M2



telah dijual oleh almarhum Drs. H. Tumbo Saranani kepada tergugat II. Karena tanah yang dijual tersebut merupakan bagian dari tanah yang menjadi obyek sertifikat hak milik No. 00585/2004 sementara diketahui bahwa sertifikat tersebut cacat hukum dengan alasan sebagian dari obyeknya adalah tanah milik orang lain dalam hal ini tanah milik penggugat, maka menurut hukum almarhum Dr. H. Tumbo Saranani tidak memiliki kewenangan menjual tanah tersebut kepada tergugat II ;

17. Bahwa dengan alasan tidak memiliki kewenangan itu berarti jual beli tanah antara almarhum Drs. Tumbo Saranani dengan tergugat II cacat hukum dengan konsekuensi batal demi hukum (Van rechtswege nietig). Alasannya ialah selain bertentangan dengan Asas Nemo Plus yuris Transfere Potesquan Ipse Habet bertentangan dengan kausa yang halal sebagai salah satu syarat untuk sahnya perjanjian yang diatur dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, juga tidak memenuhi salah satu syarat kausalitas untuk sahnya peralihan hak milik atas suara benda dalam hal ini syarat dilakukan oleh orang yang berbuat bebas terhadap benda yang dialihkan kepemilikannya ;
18. Bahwa setelah jual beli itu terjadi, tergugat II mensertipatkan tanah yang dibelinya tersebut sehingga terbitlah sertipikat hak milik No. 01005/ 2007 atas nama tergugat II. Dengan dasar jual beli yang sesungguhnya cacat hukum tersebut tergugat II menguasai tanah sengketa meskipun penggugat telah berulang kali melarangnya ;
19. Bahwa dengan bantuan salah seorang oknum TNI AD bernama Abdul Haris yang mengaku sebagai keluarga tergugat II, akhirnya tergugat II sempat membangun base camp dan pagar tembok keliling di atas tanah sengketa milik penggugat tersebut. Atas perbuatan itu penggugat pun tetap melarangnya, namun lagi-lagi tidak berhasil, pembangunan tetap berlanjut hingga selesai dan hingga saat ini bangunan base camp dan pagar tembok keliling tersebut masih berdiri kokoh di atas tanah sengketa ;
20. Bahwa dengan beberapa kali kegagalan, akhirnya penggugat melakukan negosiasi dengan tergugat II agar penggugat diberi dana kompensasi Tergugat



II menyetujui permintaan penggugat tersebut, tetapi hanya bersedia membayar sebesar Rp. 40.000.000. (empat puluh juta rupiah). Penggugat menolak tawaran itu dengan alasan dana tersebut terlampau kecil. Sehari kemudian tergugat II menambah lagi Rp. 10.000.000.- (sepuluh juta rupiah) sehingga total dana kompensasi menjadi Rp.50.000.000.- (lima puluh juta rupiah) namun penggugat tetap menolak dengan alasan dibanding dengan luas dari letak tanah obyek sengketa jumlah dana kompensasi tersebut terlampau kecil. Penggugat akan bersedia menerima dana kompensasi jika tanah tersebut diberi nilai / harga sebesar Rp. 500.000. (lima ratus ribu rupiah) per m². Alasan penggugat ialah saat itu di sekitar tanah obyek sengketa tanah telah laku terjual sebesar Rp. 1. 000.000. (satu juta rupiah) per M². Penggugat menurunkan harga hingga 50% semata-mata hanya karena pertimbangan kemanusiaan, bahwa tergugat II juga telah membayar harga tanah tersebut kepada tergugat I, Semula tergugat II bersedia menerima permintaan itu, namun setelah tergugat II menghitung melalui kalkulator, akhirnya diketahui bahwa keseluruhan dana kompensasi yang harus dibayarnya kepada penggugat mencapai Rp. 500.000 x 2.544 = Rp.1.272.000.000.- (satu milyar dua ratus tujuh puluh dua juta rupiah). Dengan jumlah yang amat fantastik itu akhirnya tergugat II kembali menolak permintaan penggugat tersebut ;

21. Bahwa karena penggugat telah gagal melakukan negosiasi dengan tergugat II, pada tanggal 22 Juli 2010 penggugat mengajukan surat keberatan yang ditujukan kepada tergugat IV. Menanggapi surat keberatan tersebut, tergugat IV memanggil tergugat I secara tertulis untuk memberi keterangan perihal kelebihan tanah yang disertipikatkan itu. Panggilan tersebut dilakukan hingga 3 (tiga) kali akan tetapi satu kali pun tergugat I tidak pernah hadir. Fakta ini menunjukkan sesungguhnya tergugat I tidak memiliki sedikit pun itikad baik untuk menyelesaikan masalah ini ;

22. Bahwa karena jual beli tanah antara almarhum Drs. H. Tumbo Saranani dengan tergugat II tersebut batal demi hukum dengan kata lain menurut hukum jual beli tersebut dianggap tidak pernah terjadi (Never existed) tentunya menurut hukum hak milik atas tanah tersebut tidak pernah beralih kepada tergugat II. Dengan



alasan itu dapat disimpulkan penguasaan tanah sengketa oleh tergugat II termasuk pembangunan base camp dan pagar tembok keliling di atas tanah sengketa merupakan perbuatan melawan hukum ;

23. Bahwa demikian juga halnya dengan sertifikat hak milik No. 01005/2007 atas nama tergugat II, dapat dikatakan karena Jual beli tanah antara almarhum Drs. H. Tumbo Saranani dengan tergugat II batal demi hukum dengan sendirinya sertifikat hak milik No. 01005/2007 atas nama tergugat II ini pun juga cacat hukum sehingga tidak memiliki kekuatan pembuktian ;

24. Bahwa setelah tergugat II menyadari benar sesungguhnya tanah yang dibelinya dari almarhum Drs. Tumbo Saranani tersebut bermasalah, akhirnya tergugat II menjual keseluruhan tersebut kepada tergugat III berdasarkan Akta Jual Beli No. 476/2011 yang dibuat di hadapan Notaris /PPAT Irwan Addy Sanusi, SH. Mkn. Dengan dasar jual beli tersebut akhirnya sertipikat hak milik No. 01005/2007 yang semula atas nama tergugat II dibalik nama ke atas nama tergugat III dan hingga saat ini tanah obyek sengketa tersebut masih dikuasai oleh tergugat III ;

25. Bahwa demikian juga halnya dengan jual beli tanah obyek sengketa antara tergugat II dengan tergugat III, dapat dikemukakan karena tanah yang dijual oleh tergugat II kepada tergugat III tersebut tak lain adalah tanah yang dijual oleh almarhum Drs. H. Tumbo Saranani kepada tergugat II, sementara telah diketahui bahwa jual beli tanah tersebut cacat hukum dengan konsekuensi batal demi hukum, maka dengan sendirinya jual beli tanah antara tergugat II dengan tergugat III pun menjadi cacat hukum dengan konsekuensi batal demi hukum sehingga menurut hukum hak milik terhadap tanah tersebut tidak beralih kepada tergugat III. Berpijak pada uraian butir 24 di atas tentunya Penguasaan tergugat III terhadap tanah sengketa merupakan tindakan penyerobotan yang dapat dikualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum ;

26. Bahwa sebagaimana diuraikan pada butir 13 di atas, pada tahun 2007 sebagian dari tanah yang menjadi obyek sertifikat hak milik No. 00585 /2004 yaitu seluas 2.544 m2 telah dijual oleh almarhum Drs. H. Tumbo Saranani. kepada tergugat



Il sehingga luas tanah dari obyek sertipikat tersebut yang semula 5.033 M2 menjadi berkurang yaitu $5.033 \text{ m}^2 - 2.544 \text{ m}^2 = 2.489 \text{ m}^2$.

Pada tahun 2009 keseluruhan sisa tanah tersebut dijual oleh tergugat I kepada Herce Sumitomo berdasarkan akta jual beli tanggal 02 November 2009 No. 663/JB/Mgg/2009 yang dibuat di hadapan Notaris / PPAT. H. Asbar Imran, SH. Terhadap tanah miliknya tersebut Herce Sumitomo tidak lagi mengurus terbitnya sertipikat baru melainkan tetap pada serfipikat induk yaitu sertipikat hak milik No. 00585/2004 sehingga sertifikat induk sekarang ini atas nama Herce Sumitomo dimana obyeknya seluas 2.489 M2 ;

27. Bahwa perlu ditegaskan kembali, tanah yang dijual oleh tergugat I kepada Herce Sumitomo ini terletak dibagian Selatan tanah obyek sengketa dimana didalamnya termasuk tanah milik tergugat I (setelah balik nama) yaitu seluas 940 M2. Karena tanah yang atas nama Herce Sumitomo tersebut merupakan hasil pemisahan dari sertipikat hak milik No. 00585/2004 sementara diketahui bahwa tanah hak milik tergugat I (setelah balik nama) sebagaimana diuraikan pada butir 04 di atas hanya berukuran $10 \times 47 + 10 \times 47 = 940 \text{ m}^2$, maka sudah dapat dipastikan sebagian besar tanah yang dijual tergugat I kepada Herce Sumitomo tersebut didalamnya termasuk tanah hak milik penggugat. Adapun luasnya adalah sebesar selisih antara luas tanah yang dibeli oleh Herce Sumitomo dan tergugat I dengan luas tanah milik tergugat I setelah balik nama yaitu $2.489 \text{ M}^2 - 940 = 1.549 \text{ m}^2$ inilah luas tanah milik penggugat yang ikut dijual oleh tergugat I kepada Herce Sumitomo;

28. Bahwa karena tanah yang dibeli Herce Sumitomo tersebut merupakan bagian dari obyek sertipikat hak milik No. 00585 / 2004, sementara sejak awal sudah diketahui bahwa sertipikat tersebut cacat hukum dengan alasan sebagian obyeknya merupakan tanah milik orang lain (tanah milik penggugat) maka sudah dapat disimpulkan, perbuatan hukum yang dilakukan tergugat I merupakan tindakan penyerobotan yang dapat dikwalifikasi sebagai perbuatan melawan hukum, sehingga perjanjian jual beli antara tergugat I dengan Herce Sumitomo cacat hukum dengan konsekuensi batal demi hukum. Dengan alasan itu menurut hukum sesungguhnya segala surat-surat yang diterbitkan kemudian



atas nama Herce Sumitomo sepanjang berkaitan dengan tanah yang dibelinya dari tergugat I adalah cacat hukum sehingga tidak memiliki kekuatan pembuktian ;

29. Bahwa namun demikian perihal tanah milik penggugat yang seluas 1.549 m² tersebut dalam perkara ini tidak lagi dipermasalahkan karena antara penggugat dengan Herce Sumitomo telah melakukan perdamaian hal ini sesuai dengan Surat Pernyataan Duma Subardin (Penggugat dalam perkara ini tertanggal 03 September Tahun 2010, yang ditandatangani di hadapan Notaris / PPAT. H. Asbar Imran, SH. yang diberi Nomor, 1391/L/IX/2010. Bahkan Herce Sumitomo dengan baik hati telah memberi kompensasi berupa uang sebesar Rp. 40.000.000.- (empat puluh juta rupiah) kepada penggugat, namun yang dikompensasi harga sebagian saja yaitu pada bagian depan berukuran 20 m x 30 m dan bagian belakang juga berukuran 20 m x 30 m sehingga keseluruhannya seluas 20 m x 30 m + 20 m x 30 m = 1200 M². Hal ini berarti sisa tanah hak milik penggugat yang belum dikompensasi adalah 1549 - 1200 = 349 m². Meskipun masih ada sisa tanah yang belum dikompensasi akan tetapi karena antara penggugat dengan Herce Sumitomo telah melakukan perdamaian, lagi-lagi dalam perkara ini penggugat tidak mempermasalahkan, inilah alasannya sehingga penggugat tidak melibatkan Herce Sumitomo sebagai salah satu tergugat dalam perkara ini ;

30. Bahwa fakta hukum di atas benar-benar telah membuktikan bahwa Herce Sumitomo pun menyadari dan mengakui bahwa sebagian dari tanah yang dibelinya itu adalah tanah milik penggugat Pengakuan Herce Sumitomo tersebut semakin tidak diragukan lagi kebenarannya terkait dengan ditunjukkannya akta pengolahan No. 277/590/1984 di dalam akta perdamaian tersebut, sehingga semakin memperjelas kebenaran tentang adanya sebagian tanah milik penggugat yang ikut dijual oleh tergugat I kepada Herce Sumitomo ;

31. Bahwa berawal dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan almarhum Drs. H. Tumbo Saranani yang melakukan penyerobotan dan menjual sebagian tanah milik penggugat, disusul kemudian dengan perbuatan melawan hukum yang dilakukan tergugat I, II, III dan tergugat IV sebagaimana telah diuraikan di atas,



saat itu penggugat telah menderita kerugian cukup besar. Adapun besarnya kerugian yang diderita penggugat adalah dapat dihitung berdasarkan harga jual tanah per M2 saat ini di sekitar tanah obyek sengketa x luas keseluruhan obyek tanah sengketa ;

32. Bahwa saat ini di sekitar tanah sengketa tanah per M2 telah laku terjual sebesar Rp. 2.000.000. (dua juta rupiah), sementara diketahui bahwa luas keseluruhan tanah obyek sengketa milik penggugat adalah 2.544 M2. Dengan demikian kerugian yang diderita penggugat adalah $\text{Rp. } 2.000.000. \times 2.544 = \text{Rp. } 5.088.000.000. -$ (lima milyar delapan puluh delapan juta rupiah) ;

33. Bahwa yang meragukan bagi penggugat adalah adanya fakta hukum yang menunjukkan tanah obyek sengketa milik penggugat tersebut terus-menerus diperjual belikan dari subyek hukum yang satu ke subyek hukum yang lain. Bukan hal yang tidak mungkin terjadi sementara berlangsungnya pemeriksaan perkara ini tanah tersebut akan dijual lagi oleh tergugat III ke subyek hukum lain, atau setidaknya akan dijadikan sebagai obyek jaminan dalam perjanjian utang-piutang. kalau hal itu benar-benar terjadi, penggugat akan semakin dirugikan;

34. Bertolak dari keraguan diatas supaya putusan perkara ini memberi manfaat kepada penggugat, sangatlah beralasan penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kendari melalui Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk meletakkan Sita Jaminan (conservatoir Beslag) di atas tanah sengketa ;

Bahwa berdasarkan keseluruhan alasan sebagaimana telah diuraikan di atas sangat beralasan jika Ketua Pengadilan Negeri Kendari melalui Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut ;

PRIMAIR '

1. Mengabulkan gagatan penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa tanah obyek sengketa yang terletak di Kelurahan Korumba, Kecamatan Mandonga, Kota Kendari, berukuran 106 m x 24 m dengan batas – batasnya :



- Sebelah utara berbatas dengan H.Nurdin dan Fifi Liono ;
 - Sebelah timur berbatas dengan jalan Bay pass ;
 - Sebelah selatan berbatas dengan Herce Sumitomo;
 - Sebelah barat berbatas dengan Kamarudin dan Baharuddin
adalah tanah hak milik penggugat;
3. Menyatakan bahwa sita jaminan (conservatoir beslag) yang diletakkan di atas Tanah obyek sengketa adalah sah dan berharga ;
 4. Menyatakan perbuatan hukum almarhum Drs. H. Tumbo Saranani mensertipikatkan sebidang tanah yang sebagian tanah milik penggugat merupakan perbuatan melawan hukum ;
 5. Menyatakan sertifikat hak milik No. 00585/ 2004 atas nama Drs. H. Tumbo Saranani termasuk surat-surat lain yang diterbitkan kemudian sepanjang berkaitan dengan tanah obyek sengketa adalah cacat hukum karena itu tidak mempunyai kekuatan pembuktian ;
 6. Menyatakan jual beli tanah obyek sengketa antara almarhum Drs. H. Tumbo Saranani dengan tergugat cacat hukum karena itu batal demi hukum ;
 7. Menyatakan akta jual beli tanah obyek sengketa antara almarhum Drs. H. Tumbo Saranani dengan tergugat II cacat hukum karena itu tidak memiliki kekuatan pembuktian ;
 8. Menyatakan sertipikat hak milik No. 01005/ 2007 atas nama tergugat II adalah cacat hukum karena itu tidak mempunyai kekuatan pembuktian ;
 9. Menyatakan penguasaan tergugat II terhadap tanah obyek sengketa termasuk pembangunan base camp dan pagar tembok keliling di atas tanah obyek sengketa merupakan tindakan penyerobotan yang dapat dikualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum ;
 10. Memerintahkan kepada tergugat II untuk membongkar base camp dan pagar tembok keliling yang didirikan diatas tanah obyek sengketa ;-
 11. Menyatakan jual beli tanah obyek sengketa antara tergugat II dengan tergugat III adalah cacat hukum karena itu batal demi hukum ;
 12. Menyatakan akta jual beli tanah obyek sengketa antara tergugat II dengan tergugat III cacat hukum sehingga tidak memiliki kekuatan pembuktian ;



13. Menyatakan sertifikat hak milik No. 01005/2007 atas nama tergugat III termasuk surat-surat lain yang diterbitkan kemudian sepanjang berkaitan dengan tanah obyek sengketa adalah cacat hukum karena itu tidak memiliki kekuatan pembuktian ;
14. Menyatakan penguasaan tergugat III terhadap tanah obyek sengketa adalah merupakan tindakan penyerobotan yang dapat dikualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum ;
15. Memerintahkan kepada tergugat III untuk menghentikan penguasaannya terhadap obyek tanah kemudian menyerahkan kepada penggugat tanpa syarat dan beban apapun;
16. Memerintahkan kepada tergugat I, II, III dan tergugat IV untuk secara tanggung renteng membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

atau

SUBSIDAIR ;

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan kedua belah pihak berperkara hadir dipersidangan ;

Penggugat diwakili oleh kuasanya. LA ODE HARIRU, SH. dan SUMANTRI SINGGA,SH. dan Tergugat I , II, dan III diwakili kuasanya JUFRI JAFAR , SH.dan Tergugat IV diwakili MUH ILHAM YAMIN, SE,SH serta MUSRAPA, A.Ptnh, dan sesuai dengan Perma Nomor : 01 tahun 2008 tentang Mediasi, Majelis telah menunjuk Hakim JUDI PRASETYA , SH.MH. sebagai mediator untuk mendamaikan kedua belah pihak berperkara untuk mengakhiri perkaranya dengan perdamaian melalui mediasi namun berdasarkan laporan mediasi tanggal 29 Agustus 2012 , menyatakan bahwa mediasi gagal, maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat, yang mana maksud dan isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut , Para tergugat I,II III dan IV telah memberikan eksepsi dan jawaban secara tertulis masing-masing tertanggal 3 Oktober 2012 dan tertanggal 17 Oktober 2012, yang selengkapnyanya berbunyi sebagai berikut ;



Jawaban Tergugat I,II dan III ;

DALAM EKSEPSI ;

Eksepsi Tentang Kompetensi

Bahwa Tergugat I, Tegugat II, dan Tergugat III memohon pada majelis hakim untuk menyatakan Pengadilan Negeri Kendari tidak berwenang mengadili perkara a quo, melainkan menjadi kewenangan pengadilan Tata Usaha Negara. Hal ini sesuai dengan gugatan penggugat yang menggugat Kepala Kantor Pertanahan Kota Kendari yang merupakan Pejabat Tata Usaha Negara. Demikian pula yang dituntut oleh penggugat dalam petitumnya adalah pembatalan sertifikat hak milik atas nama Tergugat I, Tergugat II, dan atas nama Tergguat III.

Bahwa disamping itu, dalam gugatan penggugat disebutkan secara tegas Tergugat IV sebagai aparatur negara. Hal itu berarti Tergugat IV adalah Pejabat Tata Usaha Negara yang mempunyai kewenangan untuk membuat suatu keputusan, sehingga keputusannya itu harus dituntut pembatalannya di Pengadilan Tata Usaha Negara.

Bahwa suatu sertifikat hak atas tanah diterbitkan berdasarkan keputusan Pejabat Tata Usaha Negara. Dalam hal ini Kakanwil pertanahan yang kemudian diterbitkanlah sertifikat tanah tersebut oleh Kantor pertanahan Kota Kendari sepanjang luasan tanah menjadi kewenangannya. Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 3 dan angka 4 undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang pengadilan Tata usaha Negara sebagaimana telah diubah dan diperbaiki dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004, yang menjelaskan mengenai konsep keputusan tata usaha Negara dan konsep sengketa tata usaha Negara, maka berdasarkan konsep tersebut, sengketa a quo masuk dalam lingkup sengketa tata usaha negara yang harus diadili oleh Pengadilan Tata Usaha Negara. Dalam hal ini gugatan Penggugat termasuk dalam lingkup sengketa tata usaha Negara.

Eksepsi Tentang Formalitas Gugatan

1. Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III menyatakan menolak semua dalih dan dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang secara tegas dan jelas diakui oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, serta terdapat hal-hal yang menguntungkan, demikian pula jika terdapat hal-hal bersesuaian dengan jawaban Tergugat I.Tergugat II, dan Tergugat III;



2. Mohon majelis hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formal suatu gugatan. in casu Penggugat diwakili oleh kuasanya tetapi dalam gugatan tersebut tidak disebut tanggal surat kuasa. Hal itu penting dalam kaitan dengan keabsahan tindakan dan perbuatan kuasa hukum yang mengatas namakan DUMA SUBARDIN;
3. Mohon majelis hakim menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima karena tidak memenuhi syarat formal kesempurnaan suatu gugatan. In casu gugatan Penggugat kurang subjek hukum yang harus digugat yaitu tidak menggugat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang membuat akta jual beli antara almahrum Drs, Tumbo saranani pada Tergugat II, dan dari Tergugat II pada Tergugat III atas tanah objek sengketa. Apalagi dalam gugatan Penggugat menuntut agar akta jual beli tersebut dinyatakan cacat hukum dan batal demi hukum. Hal ini sesuai dengan yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I. yang menegaskan tuntutan pembatalan akta jual beli harus dinyatakan tidak dapat diterima tanpa menggugat PPAT yang membuat akta jual beli tanah objek yang dipersengketakan ;
4. Mohon majelis hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena tidak memenuhi syarat kesempurnaan suatu gugatan. in casu demi hukum harus menggugat seluruh ahli waris Drs. Tumbo Saranani. Hal ini diakui sendiri oleh Penggugat dalam gugatannya point 11 bahwa segala hak-hak Drs. Tumbro Saranani yang telah meninggal dunia jatuh pada semua ahli warisnya. Oleh karena ternyata ahli waris Drs. Tumbo Saranani bukan hanya Tergugat I melainkan masih ada ahli waris lainnya, maka gugatan Penggugat kurang subjeknya. Apalagi yang menjual dan menanda tangani akta jula beli tanah objek sengketa baik kepada Tergugat II maupun kepada Kingberg adalah seluruh ahli waris Drs. Tumbo Saranani. Bukan hanya Tergugat I,
5. Mohon majelis hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena subjek gugatan tidak lengkap. Dalam hal ini demi hukum Penggugat harus pula menggugat Kingberg yang juga menguasai tanah objek sengketa karena membeli dari ahli waris Drs. Tumbo Saranani. Telah menjadi yurisprudensi tetap Mahkamah Agung bahwa penjual dan pembeli harus digugat secara bersama-sama jika dituntut pembatalan jual beli. in casu dalam gugatan Penggugat jelas menuntut pembatalan jual beli tanah objek sengketa.



6. Mohon gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, karena subjek gugatan tidak lengkap. Dalam hal ini Penggugat demi hukum harus menggugat bank yang mempunyai hak tanggungan atas tanah objek sengketa. Tergugat III telah menjadikan tanah objek sengketa sebagai hak tanggungan atas kredit yang diambil oleh Tergugat III. Oleh karena itu, Penggugat harus menggugat bank tersebut sebagai salah satu pihak yang mempunyai hak atas tanah objek sengketa;
7. Bahwa Mohon gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima karena objeknya salah. Tanah yang dikuasai oleh tergugat III tidak sama dengan luas tanah yang diklaim oleh Penggugat, demikian pula dengan batas-batas tanah tidak sesuai dengan tanah Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Tergugat I, tergugat II, dan Tergugat III sekali lagi menyatakan menolak seluruh dalih dan dalil Penggugat kecuali yang diakui secara jelas, tegas, bersesuaian dengan jawaban dan menguntungkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;
2. Bahwa tidak benar tanah obyek sengketa adalah milik Penggugat tanah objek sengketa adalah sebelum dialihkan pada Kingber, Tergugat II, dan pada Tergugat III adalah tanah hak milik Drs. Tumbo Saranani yang menguasai tanah tersebut sejak tahun 1990 an. Tergugat I, Tanah yang berupa empang tersebut dikuasai dan dikelola, serta diambil hasilnya oleh Drs. Tumbo Saranani. Dan sejak dikuasai oleh Drs. Tumbo saranani, tidak pernah ada pihak yang mengganggu dan mengaku sebagai pemilik tanah objek sengketa. Nanti setelah meninggal dunia, barulah muncul penggugat mengaku sebagai pemilik tanah objek sengketa dengan bukti keterangan hilang ;
3. Bahwa tidak benar jika tanah objek sengketa milik Drs. Tumbo Saranani berasal dari Penggugat karena dijual oleh penggugat pada Drs. Tumbo saranani. Bagaimana mungkin penggugat bisa menjual tanah yang bukan miliknya dan tidak mempunyai hak apapun, serta dapat menjual dengan hanya menggunakan keterangan pengelolaan dari Lurah. sebab Lurah tidak mempunyai kewenangan untuk memberikan hak pengelolaan melainkan menjadi kewenangan Tergugat IV. Lagi pula tidak mungkin penggugat dapat mengolah tanah objek sengketa karena Penggugat adalah seorang pegawai



Negeri sipil dan bertugas di daerah lain dalam wilayah Provinsi Sulawesi Tenggara;

4. Bahwa makin tidak benar dalil gugatan penggugat mengenai adanya hak Penggugat atas tanah obyek sengketa atas dasar hak pengolahan sebab menurut Penggugat, tanah objek sengketa diolah selama 4 (empat) tahun baru mengurus akta hak pengolahan. Dalam hukum pertanahan tidak dikenal adanya akta pengolahan tanah. Hukum hanya mengenal hak pengelolaan tanah.
5. Bahwa tidak benar jika yang menimbun tanah objek sengketa adalah Jamsostek sebagaimana dalil gugatan penggugat. Bagaimana mungkin Jamsostek menimbun tanah objek sengketa yang bukan milik Jamsostek. Lagi pula yang menimbun tanah objek sengketa adalah pemilik awal yaitu Drs. Tumbo saranani, dan tanah objek sengketa tidak pernah dijual oleh Drs. Tumbo Saranani pada Jamsostek.
6. Bahwa tidak benar jika tanah objek sengketa adalah milik penggugat melainkan tanah milik Tergugat III, yang membeli dari tergugat II, dan Tergugat II membeli dari ahli waris Drs. Tumbo saranani. Tergugat III membeli tanah objek sengketa secara patut, transparan, dan dibuat oleh pejabat yang berwenang. Lagi pula dasar hak tanah objek sengketa adalah sertifikat hak milik yang sah dan mengikat;
7. Bahwa Tergugat III sebelum membeli dari tergugat II, terlebih dahulu dilakukan pengecekan oleh Notaris/PPAT yang membuat akta jual beli tanah objek sengketa. Kemudian setelah tergugat IV memberikan verifikasi bahwa tanah objek sengketa tidak terdapat masalah hukum di atasnya, barulah tergugat III membeli melalui salah satu bank di Kendari. Artinya bank tersebut yang memberikan kredit pada Tergugat III untuk membeli tanah objek sengketa. oleh karena itu, jual beli tanah objek sengketa dilandasi itikad baik serta sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku yang mengatur proses atau tata cara jual beli tanah.
8. Bahwa Tergugat III selaku pembeli beritikad baik dan Jujur harus, dilindungi secara penuh dan mutlak oleh hukum Hal ini sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung antara lain putusan Nomor : 52 K/Sip/1975 tanggal 23 september 1975 yang kaidahnya pembeli yang beritikad baik dan jujur harus



dilindungi dan bagi pihak yang dirugikan dapat menggugat penjual, putusan Mahkamah Agung lainnya yang memberikan perlindungan bagi pembeli yang beritikad baik dan jujur adalah putusan Nomor: 1237 K/Sip/1973 tanggal 15 April 1976 yang kaidahnya. "Pembeli beritikad baik harus dilindungi. Lagi pula jual beli itu dilakukan menurut syarat undang-undang ;

9. Bahwa tidak benar tanah objek sengketa, adalah milik Penggugat melainkan milik tergugat III yang membeli dari tergugat II. Sedangkan Tergugat membeli dari ahli waris Drs. Tumbo Saranani atas dasar sertifikat hak milik. Apalagi dasar penggugat untuk mengajukan gugatan adalah hanya keterangan "**Pengelolaan**" dari Lurah, dan sudah hilang lagi. Lurah tidak mempunyai kapasitas untuk memberikan keterangan pengelolaan tanah. Selain karena tidak dikenal adanya hak pengelolaan tanah, juga keterangan yang dimaksud oleh penggugat sudah hilang. Ada indikasi bahwa penggugat pada dasarnya tidak mempunyai bukti apapun. Keterangan pengelolaan yang kemudian dinyatakan hilang, hanya akal-akalan Penggugat. Bahkan ada indikasi terjadi suatu rekayasa keterangan pengelolaan yang dapat dikualifisir sebagai tindak pidana. Hal ini telah dipertimbangkan oleh tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk mengajukan laporan polisi.
10. Bahwa Hukum pertanahan Indonesia tidak memberikan kewenangan pada Lurah untuk memberikan suatu hak atas tanah apapun dan pada siapapun. Lagi pula hak pengelolaan hanya dapat diberikan pada suatu institusi atau perorangan berdasarkan atas dasar Hak Pakai, baik yang bersumber pada tanah yang dikuasai oleh. Negara maupun bersumber pada tanah milik perorangan yang didasarkan pada suatu perjanjian tersendiri.
11. Bahwa mohon menolak gugatan Penggugat karena selain tidak berdasar, juga dalam uraian gugatan Penggugat menegaskan bahwa Drs. Tumbo Saranani hanya membeli tanah 10 m X 47 m, kemudian menambah lagi 10 m X 47 m = 940 meter persegi. Dalil gugatan Penggugat tersebut tidak benar dan tidak masuk akal. Sebab tidak ada empang yang luasnya hanya 10 m X 47 m. Almarhum Drs. Tumbo Saranani tidak pernah membeli dan mengambil tanah milik Penggugat yang sesungguhnya memang tidak pernah mempunyai hak atas tanah objek sengketa.



12. Bahwa tidak benar penerbitan sertifikat tanah objek sengketa atas nama Drs. Tumbo saranani dimohonkan atas dasar keterangan lisan yang didengar oleh Tergugat IV sebagaimana dalil gugatan Penggugat point 5. Setiap permohonan sertifikat hak atas tanah harus diajukan secara tertulis bukan secara lisan, dilampiri bukti-bukti hak yang mendukung dan membenarkan, serta menguatkan permohonan pendaftaran tanah tersebut. Mustahil Tergugat IV dapat mendaftarkan suatu bidang tanah hanya karena pengakuan lisan dari pemohon. setiap permohonan baru dapat dikabulkan jika telah memenuhi data fisik dan data yuridis. Sebab jika Tergugat IV mengabulkan permohonan lisan untuk menerbitkan sertifikat, maka tidak ada lagi tanah yang ada di Provinsi Sultra yang tidak memiliki sertifikat. Untuk dapat dikabulkan permohonan sertifikat atas tanah, maka harus memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam perundang-undangan yang berlaku.
13. Bahwa tidak benar dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat pernah minta uang pada Drs. Tumbo Saranani. Sebab tidak ada alasan dan dasar Penggugat meminta uang pada Drs. Tumbo Saranani. Demikian pula sebaliknya, Drs. Tumbo Saranani tidak mempunyai alasan hukum untuk memberikan uang pada Penggugat.
14. Bahwa tidak benar Penggugat pernah mengajukan keberatan atas permohonan pendaftaran tanah yang diajukan oleh Drs. Tumbo Saranani pada Tergugat IV. Jika Penggugat mengajukan keberatan dipastikan permohonan pendaftaran tanah dipending kecuali :
- a. Tidak ada dasar yang dapat dipertimbangkan oleh Tergugat IV untuk mempertimbangkan keberatan tersebut;
 - b. Keberatan diajukan setelah lewat waktu pengumuman;
 - c. Tidak mengajukan gugatan sesuai yang dianjurkan oleh perundang-undangan yang berlaku;
15. Bahwa tidak benar jika tanah milik Drs. Tumbo Saranani hanya 940 meter persegi, kemudian Tergugat IV menerbitkan sertifikat hak milik seluas 5.033 meter persegi sebagaimana dalil gugatan Penggugat, yang benar adalah Luas tanah yang dapat diterbitkan sertifikatnya adalah sesuai dengan data yuridis dan data



fisik. Artinya luas tanah yang dapat diterbitkan sertifikatnya harus berdasarkan bukti hak yang menjadi dasar permohonan pendaftaran tanah tersebut;

16. Bahwa, tidak benar kaidah putusan Mahkamah Agung Nomor : 1218 K/Pdt/1983 (tanpa tanggal) yang dikutip oleh Penggugat, karena putusan Mahkamag Agung tersebut. Karena Putusan Mahkamah Agung tersebut adalah berkenaan dengan tuntutan ahli waris terhadap pihak ketiga yang menguasai tanah objek warisan. In casu sengketa a quo bukanlah sengketa kewarisan antara ahli waris dengan pihak lain yang menguasai harta warisan. Sengketa dalam perkara a quo adalah mengenai ada atau tidak hak Penggugat. Lagi pula kedudukan dan kapasitas ahli waris Drs. Tumbo Saranani tidak sama kedudukan dan kapasitasnya dengan pihak-pihak yang terlibat dalam perkara a quo. Kedudukan ahli waris Drs. Tumbo Saranani adalah sebagai pihak yang menjual tanah objek sengketa kepada Tergugat II, Tergugat III dan kepada Kingber (tidak dilibatkan sebagai Tergugat) ;

Bahwa berdasarkan alasan hukum yang dikemukakan di atas, maka mohon mejelis hakim menjatuhkan putusan sebagai berikut.

Dalam Kompetensi

- Menyatakan Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara a quo tetapi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara;

Dalam Eksepsi

- Menerima eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

JAWABAN TERGUGAT IV ;

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat membantah dengan tegas segala dalil-dalil yang diajukan penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh tergugat.
2. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan ini mendalilkan masih pemilik tanah obyek sengketa berdasarkan surat Pengolahan, disatu sisi lain Penggugat juga mengakui telah mengalihkan haknya atau melakukan jual beli atas tanah sebagaimana surat



pengolahan penggugat, seperti diketahui dalam hal pengalihan hak atas tanah telah dinyatakan pihak penjual menyerahkan segala surat-surat berkenaan atas bidang tanah tersebut kepada pihak pembeli, dengan demikian secara hukum penggugat yang mendalilkan surat pengolahan tersebut telah hilang hanyalah membuat alasan yang dibuat-buat semata-mata untuk meneguhkan hak penggugat masih memiliki tanah dengan surat pengolahan dimaksud, tetapi kenyataannya telah dialihkan dan dikuasai pihak lain, maka tentunya segala surat yang berkenaan dengan obyek tanah yang dialihkan telah diserahkan pada pihak penjual, jadi surat pengolahan tersebut secara hukum apabila digunakan sebagai dasar penggugat untuk menggugat kepada pihak tergugat I, II dan III sudah tidak memiliki kekuatan pembuktian untuk digunakan oleh Penggugat, Jadi surat keterangan kehilangan tidak dapat membuktikan keaslian daripada surat yang dimaksud penggugat karena secara hukum pihak yang membuat laporan ini adalah sepihak dari Penggugat.

3. Bahwa Penggugat sama sekali tidak mempunyai kualitas untuk menggugat dan gugatan penggugat kabur karena secara hukum sebagaimana fakta yang ada penggugat telah mengalihkan haknya kepada tergugat I dan selama penerbitan sertifikat oleh Tergugat IV atas permohonan dari Tergugat I, Penggugat . tidak mengajukan keberatan sampai dengan terbitnya sertifikat in casu, dan sebagaimana uraian Penggugat luasan yang dimaksud hanya berdasarkan perhitungan sepihak bukan perhitungan yang dibuat dan dikeluarkan oleh instansi teknis yang berwenang dalam hal tersebut, olehnya patut secara hukum gugatan penggugat ditolak.
4. Bahwa sebagaimana dalil Penggugat pada point 19 dan point 24 gugatan penggugat kurang pihak karena tidak mengikutsertakan Abdul Haris selaku pihak yang pernah menguasai tanah sengketa dan Asbar Imran sebagai pihak yang mengesahkan pengalihan hak antara Tergugat II dengan Tergugat III sebagaimana akta Jual beli tanggal 3 Oktober 2007 No.367/JB/Mdg/XI/2007 yang dibuat dihadapan Notaris PPAT ASBAR IMRAN , sehingga dengan adanya pihak yang tidak ikut digugat maka secara formil, gugatan yang kurang pihak sangat beralasan hukum untuk ditolak.



5. Bahwa terhadap obyek yang telah terdaftar sertipikat Hak milik no. 585/Korumba yang diterbitkan Tahun 2004 yang dikuasai oleh tergugat I sekarang tergugat III. secara hukum tidak dapat diijadikan obyek gugatan karena kepemilikan Tergugat I yang sekarang Tergugat III telah sesuai sebagaimana ketentuan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 32 ayat 2 yang berbunyi “ Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah dengan itikat baik dan secara nyata menguasainya , maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut “ dengan baru diajukannya gugatan ini pada Pengadilan Negeri Kendari pada tahun 2012, maka sangat beralasan hukum gugatan Penggugat ditolak karena melebihi waktu sebagaimana ditetapkan dalam Peraturan tersebut.
6. Bahwa setelah mencermati gugatan Penggugat yang lebih banyak mengarah pada permasalahan administasi penerbitan sertipikat dan juga menyatakan bahwa tindakan tergugat IV yang melaksanakan pengukuran sampai dengan menerbitkan sertipikat atau surat keputusan pejabat tata usaha negara yang diberikan kepada Tergugat I tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum secara substansial diluar kewenangan Peradilan Negeri tetapi gugatan tersebut merupakan kompetensi memeriksa dan mengadilinya ada pada Peradilan Tata Usaha Negara sesuai Undang-undang No. 5 Tahun 1986 sebagaimana undang-undang No. 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan ke dua undang-undang No.5 tahun 1986 dengan demikian secara hukum, gugatan ini yang diajukan pada Pengadilan Negeri sepatutnya untuk ditolak karena yang lebih berwenang untuk menilai mengenai penerbitan sertipikat ada pada Peradilan Tata usaha Negara.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, dengan ini mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat berkenan menerima eksepsi Tergugat dengan menyatakan Pengadilan Negeri Kendari menolak gugatan Penggugat.



DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat IV mohon kepada Majelis.Hakim yang Mulia, agar apa yang dikemukakan dalam eksepsi dinyatakan pula termasuk menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara.
2. Bahwa Tergugat IV tetap menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh, Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas.
3. Bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat Hak Atas Tanah bukanlah suatu perbuatan melawan hukum, karena dilakukan berdasarkan kewenangan yang ada padanya dan telah menjadi ketentuan perundangan yang berlaku.
4. Bahwa dalam proses penerbitan Sertipikat tanah harus memenuhi 2 (dua) unsur atau aspek penguasaan atas tanah antara lain : Penguasaan secara Yuridis yaitu penguasaan atas tanah yang dibuktikan dengan surat perolehan atau alas hak yang sah dan Penguasaan fisik yaitu penguasaan atas tanah yang dibuktikan dengan penggunaan dan pengolahan atas tanah dengan memelihara patok batas tanah dilapangan dan selama Drs. H. Tumbo Saranani , Tergugat I maupun Tergugat III menguasai dan mengolah obyek sengketa sampai diterbitkannya sertipikat oleh tergugat IV tidak ada pihak yang mengajukan keberatan atau sanggahan atas permohonan sertipikat tergugat I atau Drs H Tumbo Saranani, dengan demikian segala persyaratan formil telah terpenuhi maka sudah , sepatutnya Tergugat IV menerbitkan sertipikat An. Tergugat I atas tanah yang terletak di Kel. Kambu, Kec. Kambu Kota Kendari.
5. Bahwa sertipikat dapat diterbitkan apabila memenuhi semua persyaratan administrasi permohonan hak untuk diberikan sertipikat secara prosedur sebagai berikut :
 - 1) Mengajukan permohonan hak.
 - 2) Dilakukan Pengukuran bidang tanah yang dimohonkan hak
 - 3) Pemeriksaan tanah Oleh panitia pemeriksa Tanah "A".
 - 4) Pengumuman apabila tidak ada keberatan dalam permohonan hak.
 - 5) Penerbitan SK. pemberian Hak
 - 6) Pendaftarran hak dan penerbitan Sertipikat.



6. Bahwa sertifikat obyek sengketa dimohonkan oleh Drs. H. Tumbo Saranani sesuai dengan uraian 4 dan 5 diatas, adapun kronologisnya yaitu ;
- Bahwa pada awalnya tanah yang dimohonkan sertifikat merupakan sebidang bekas tanah Negara yang dikuasai secara terus menerus dan diolah oleh Duma Subardin kemudian sebahagian dari tanah yang dikuasai oleh Duma Subardin dialihkan kepada Drs H. Tumbo Saranani secara jual beli, selanjutnya setelah Drs. H. Tumbo saranani menguasai obyek sengketa secara fisik dan disertai bukti-bukti pemilikan yang sah dilakukan permohonan sertipikat pada Tergugat IV.
 - Berdasarkan permohonan tersebut ditindak lanjuti dengan melakukan pengukuran oleh petugas ukur Kantor Pertanahan atas tanah yang dimohonkan hak selanjutnya diterbitkan atau dikeluarkan surat ukur No. 65 Korumba/2005 tanggal 22 Oktober 2003, seluas 5.033 m2.
 - Setelah itu diadakan Penelitian dan Pemeriksaan tanan oleh Panitia "A" yang melibatkan Kepala Kelurahan/kepala Desa tempat obyek yang dimohonkan Sertipikat.
 - Sesudah dilakukan penelitian lapangan ternyata data fisik (hasil Pengukuran) maupun data yuridis (alas hak dan bukti kepemilikan lainnya) telah bersesuaian. dengan kenyataan lapangan serta tidak ada keberatan dari pihak lain, berdasarkan pertimbangan Panitia "A" maka dengan telah dipenuhinya persyaratan formil dan adminstrasi penerbitan sertipikat kemudian diusulkan untuk penerbitan surat keputusann pemberian hak atas tanah;
 - Bahwa setelah persyaratan formil dan prosedur telah dipenuhi maka surat keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kendari No. 49-520.1-54.5.2004 tanggal 25 Maret 2004 kemudian berdasarkan Gambar situasi dan surat keputusan tersebut maka pada tanggal 29 Maret 2004 dilakukan pendaftaran hak dan penerbitan sertipikat Hak Milik No.585 Korumba. An. Drs. Haji .Tumbo Saranani;
 - Kemudian sertifikat hak milik No.585 Korumba. An. Drs. Haji .Tumbo Saranani beralih pada Ahli waris sdr. Fajar saranani berdasarkan surat keterangan waris tertanggal 20 Agustus 2007 yang dibuat dihadapan Lurah Kemaraya Elvis Basri Uno dan dikuatkan oleh camat Kendari Barat Yunus dan Surat Pernyataan



waris tertanggal 20 Agustus 2007 diketahui Lurah Kemaraya yang kemudian didaftarkan peralihannya tertanggal 1 September 2007 pada tergugat IV .

- g. Bahwa kemudian atas bidang tanah sertifikat hak milik No.585 Korumba an FAJAR SARANANI sebagian seluas 2,544 m2 dialihkan pada tergugat II sebagaimana akta jual beli tanggal 3 Oktober 2007 No.1005/Korumba an. Muhammad Jamaludin Daud, Surat ukur no. 74/Korumba tanggal 22 September 2007 seluas 2.544 m2.
- h. Selanjutnya pada tahun 2011 Tergugat II mengalihkan pada Tergugat III sebagaimana Akta Jual Beli tanggal 25 Maret 2011 No. 476/2011 yang dibuat dihadapan PPAT Irwan Addy Sanusi, SH., sehingga Sertipikat Hak Milik No. 1005/Korumba terdaftar An. Tergugat III.
- i. Bahwa pada tahun 2011, Sertipikat Hak Milik No. 1005/Korumba An. Tergugat III, Surat Ukur No. 74/Korumba/2007 tanggal 22 Oktober 2011 seluas 2.544 M, dibebani Hak Tanggungan Pada Bank Panin Indonesia sebagaimana Akta Hak Tanggungan No. 1866/2011 yang terdaftar tanggal 6 September 2011.
- j. Bahwa kemudian sebagian tanah yang masih tedaftar Sertipikat Hak Milik 585/ Korumba An. Tergugat I dialihkan pada Herce Sumitomo sebagaimana Akta Jual beli Tanggal 12 November 2009 No. 663/JB/BRG/XI/2009 yang dibuat dihadapan PPAT Asbar Imran, SH.
7. Bahwa dalam proses penerbitan sertipikat sebagaimana point 5 diatas yang menerangkan sebelum diterbitkannya sertipikat diadakan pengukuran oleh Kantor Pertanahan Kota Kendari dan pemeriksaan tanah oleh Panitia "A" yang bertugas mengadakan penelitian data fisik dan yuridis tanah yang akan dimohonkan hak atau diterbitkan Sertipikat yang terdiri dari 4 (empat) orang anggota yang salah satu anggotanya Lurah / Kepala Desa dan 1 (satu) orang sebagai sekretaris, sebagaimana ketentuan yang diatur dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 1992 jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 7 Tahun 2007 tentang Panitia Pemeriksaan Tanah, pasal 3 angka 5 dan selama proses penerbitan sertipikat An. Drs. H. Tumbo Saranani oleh Tergugat IV tidak ada pihak-pihak lain yang mengajukan keberatan baik secara tertulis atas kepemilikan tanah obyek sengketa oleh Drs. H. Tumbo Saranani, maka dengan tidak adanya keberatan dari pihak lain secara hukum Penguasaan secara nyata



Drs. H. Tumbo Saranani dan Permohonan Sertipikat Drs. H. Tumbo Saranani dapat dikabulkan oleh Tergugat IV.

8. Bahwa terhadap permohonan yang berkaitan dengan kebenaran syarat administrasi yang diajukan oleh pemohon Hak/Sertipikat bukan merupakan kewenangan dari pihak Tergugat IV untuk membuktikannya secara materil sebagaimana yang tertuang dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.7 Tahun 2007 Pasal 2 ayat 2 yang berbunyi “ Mengenai kebenaran materil dari warkah/berkas yang diajukan dalam rangka permohonan/pengakuan hak sepenuhnya tanggung jawab pemohon “, namun demikian berdasarkan hasil penelitian tergugat IV atas obyek sengketa sebelum diterbitkannya Sertipikat Hak Milik No. 585/Korumba tidak ditemukan adanya kepemilikan pihak lain atau keberatan pihak lain atas tanah yang akan dimohonkan sertipikat, sehingga secara yuridis atau secara hukum penguasaan/pengalihan dari Penggugat kepada Drs. H. Tumbo Saranani telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan dapat dimohonkan atau diterbitkan Sertipikat oleh Tergugat IV sesuai dengan kewenangan yang diatur oleh ketentuan yang berlaku.

9, Bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat yang tidak secara langsung ditanggapi oleh Tergugat point demi point sudah dianggap satu kesatuan dengan uraian diatas. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat berkenan memutuskan perkara ini dengan menyatakan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI ;

- Menerima Eksepsi Tergugat IV dan Tergugat lainnya secara keseluruhan.
- Menyatakan gugatan penggugat di tolak atau setidaknya-tidaknya gugatan penggugat tidak diterima.

DALAM POKOK PERKARA ;

- Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima.
- Menyatakan gugatan Penggugat adalah kabur dan tidak jelas karena tidak – menyebutkan batas-batas dan adanya perbedaan luas tanah yang dipersengketakan dengan para Tergugat.



- Menyatakan Tindakan Tergugat IV yang menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 585/Korumba atas nama Drs. H. Tumbo Saranani telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku sehingga bukan merupakan tindakan yang melawan hukum.
- Menyatakan peralihan hak dari Tergugat I kepada Tergugat II selanjutnya pada Tergugat II yang terdaftar dengan Sertipikat Hak Milk .Nomor :1005/Korumba adalah sah karena telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan patut secara hukum penguasaan tanah sengketa oleh Tergugat III untuk dilindungi oleh undang-undang.
- Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa atas eksepsi dan jawaban Para Tergugat tersebut selanjutnya Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 31 Oktober 2012 dan Para tergugat telah pula mengajukan dupliknya masing-masing tertanggal 07 Nopember 2012 dan tergugat IV tertanggal 14 Nopember 2012, yang untuk selengkapnya terlampir dalam Berita Acara Sidang Perkara ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu materi eksepsi Para tergugat adalah mengenai kewenangan absolute (Pasal 160 Rbg) maka sebelum majelis memeriksa materi perkara, Majelis telah menjatuhkan putusan sela tanggal 05 Desember 2012, yang amarnya sebagai berikut ;

“ M E N G A D I L I ”

1. Menolak eksepsi Para tergugat ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Kendari berwenang memeriksa dan mengadili perkara No : 48/Pdt.G/2012/PN.Kdi ;
3. Memerintahkan kedua belah pihak berperkara melanjutkan perkara ini dengan memeriksa pokok perkara ;
4. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya di persidangan Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa surat-surat yaitu :

1. Foto copy Surat Tanda Penerimaan Laporan Kehilangan Barang/Surat No. LKB/590/B/XI/2010/SPK dan lampirannya yang diberi tanda bukti P - 1 ;



2. Foto copy surat pernyataan tertanggal 3 Agustus 2010, yang diberi tanda bukti P - 2 ;
3. Foto copy surat keberatan tertanggal 22 Juli 2010, yang diberi tanda bukti P – 3 ;
4. Foto copy surat pengaduan tertanggal 13 Juli 2011, yang diberi tanda bukti P – 4 ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat tersebut telah diperiksa dan dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai secukupnya maka formal dapat diterima sebagai alat bukti dipersidangan kecuali terhadap bukti P-2 Penggugat tidak dapat menunjukkan aslinya ;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat diatas dipersidangan Para Penggugat telah pula mengajukan 4 (empat) orang saksi, yang masing-masing dibawah sumpah menurut tata cara agamanya telah memberikan keterangan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut, yaitu ;

1. Saksi LA ODE RAMADHAN ;

- Bahwa, saksi kenal dengan Penggugat dan Para tergugat dan tidak ada hubungan keluarga ataupun pekerjaan dengan mereka ;
- Bahwa, saksi mengetahui Penggugat dan Para tergugat sekarang bersengketa mengenai masalah tanah yang terletak di Jalan By Pass La Ode Hadi dengan ukuran 20 x 106 meter dengan batas-batas ;
 - Sebelah Utara , berbatas dengan Nurdin dan Fifi Liono ;
 - Sebelah timur , batas dengan jalan Bay pass.
 - Sebelah Selatan , berbatas dengan tanahnya Kingber ;
 - Sebelah Barat , berbatas dengan Kamaruddin dan Baharuddin ;
- Bahwa, saksi mengetahui sengketa tersebut karena saksi tinggal di dekat tanah sengketa dan pernah disuruh menjaga tanahnya Penggugat tersebut yang awalnya ukuran 80 x 140 meter;



- Bahwa kemudian Penggugat menjual sebagian tanahnya tersebut kepada beberapa orang yaitu Agus Salim Tamburaka, Kaharuddin, Dr. Supardin dan Tumbo Saranani ;
- Bahwa, saksi mengetahui luas tanah yang dijual kepada Agus Salim Tamburaka adalah 10 x 47 meter, kepada Tumbo Saranani seluas 10 x 47 meter, dan setahu saksi Tumbo Saranani kemudian membeli tanahnya Agus Salim Tamburaka sehingga luasnya tanah Tumbo Saranani seluas 20 x 47 meter yang kemudian tanah tersebut oleh Tumbo Saranani dijual kepada Kingber ;
- Bahwa, pada tahun 2009 Kingber juga membeli tanah dari Penggugat seluas 30 x 29 meter dengan harga Rp. 40.000.000,- ;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui pada saat dilakukan transaksi jual beli tanah sengketa, saksi mengetahui penggugat menjual tanahnya dan ukuran-ukuran tanah yang dijual oleh penggugat karena saksi diberitahu oleh penggugat;
- Bahwa, saksi pernah menegur dan melarang Kingber pada saat akan membangun karena luas tanahnya setahu saksi dari Tumbo Saranani ukurannya 20 x 47 meter, namun pada saat itu yang akan dibangun ukurannya 20 x 106 meter ;
- Bahwa saksi mengetahui tanah Baharuddin dan tanah Kaharuddin yang terletak di sebelah Barat tanah sengketa berasal dari penggugat karena saksi selaku perantaranya;
- Bahwa yang membangun pagar tembok di atas tanah sengketa adalah Jamaluddin dan pada saat akan membangun tembok pagar tersebut saksi pernah menghalangi karena setahu saksi tanah yang akan dipagar tersebut adalah tanahnya Penggugat ;
- Bahwa, setelah saksi melakukan peneguran kepada Pak Jamaluddin kemudian saksi bersama Pak Jamaluddin pergi ke Unaha menemui Penggugat dan yang saksi dengar pada saat itu mereka tawar menawar tanah Penggugat tersebut namun tidak ada kesepakatan, saksi kemudian tidak tahu kelanjutannya;
- Bahwa pada tahun 2005 Tumbo Saranani pernah menimbun tanah milik Penggugat secara keseluruhan termasuk tanah sengketa kemudian saksi melarang karena mengetahui yang dibeli Tumbo Saranani pada saat itu hanya seluas 20 x 47 meter ;



- Bahwa, pada tahun 2006 penggugat datang melihat tanahnya yang ditimbun, lalu penggugat menemui Tumbo Saranani di rumahnya, tetapi saksi tidak ikut menemani penggugat ke rumah Tumbo Saranani;
- Bahwa, setelah pertemuannya dengan Tumbo Saranani, menurut penggugat Tumbo Saranani pada saat itu menyanggupi akan membayar tanahnya Penggugat tersebut namun belum dibayar karena Tumbo Saranani kemudian meninggal dunia ;
- Bahwa, setahu saksi tanah sengketa sekarang yang menguasai orang china namanya saksi tidak tahu ;

2. Saksi H. J U H A R ;

- Bahwa, saksi kenal dengan Penggugat dan Para tergugat dan saksi tidak ada hubungan keluarga ataupun pekerjaan dengan mereka ;
- Bahwa, saksi mengetahui Penggugat dan Para tergugat sekarang sedang bersengketa mengenai tanah yang terletak di Jalan By Pass, dan saksi tidak mengetahui luas maupun batas yang disengketakan ;
- Bahwa saksi mengetahui letak tanah sengketa karena saksi pernah diajak oleh penggugat melihat tanah sengketa sebanyak dua kali, yang pertama sudah lama ketika tanah sengketa masih masih berupa rawa-rawa dan yang kedua sekitar tiga tahun yang lalu dimana tanah sengketa sudah ditimbun, tetapi saksi tidak tahu siapa yang menimbunnya;
- Bahwa penggugat pernah mengatakan kepada saksi bahwa di sebelah tanah penggugat sudah dijual kepada Tumbo Saranani dan tanah tersebut sudah dijual lagi kepada Kingber;
- Bahwa, setahu saksi tanah sengketa milik Penggugat karena saksi pernah diperlihatkan foto copy surat pengolahannya oleh Penggugat sekitar dua tahun lalu;



- Bahwa, setahu saksi Tumbo Saranani sudah tidak memiliki lagi tanah setelah menjual tanahnya tersebut ;
- Bahwa, saksi pernah menegur seseorang yang akan membangun diatas tanah sengketa karena setahu saksi tanah yang akan dibangun tersebut adalah milik Penggugat kemudian saksi mengetahui yang akan membangun diatas tanah sengketa adalah Pak Abdul Haris (Kasdim) kemudian saksi mempertemukan Abdul Haris kepada Penggugat dan Penggugat pada saat itu memperlihatkan bukti surat pengolahan;
- Bahwa saksi kemudian mengetahui bahwa Pak Abdul Haris akan melakukan pembangunan diatas tanah sengketa karena tanah sengketa tersebut setahu Pak Abdul Haris adalah milik keponakannya yang bernama Pak Jamaluddin ;
- Bahwa, dari Pak Abdul Haris pada saat itu saksi mendengar kemudian menawarkan tanah Penggugat tersebut akan diganti rugi, Penggugat minta sebesar Rp.500.000.000.- (lima ratus juta rupiah) tetapi Pak Abdul Haris minta harganya disamakan dengan harga tanah yang dibeli Pak Kingbert dari Penggugat dan Penggugat tidak setuju;
- Bahwa, setelah tidak tercapai kesepakatan kemudian saksi dan Penggugat menemui Pak Jamaluddin dan Pak Jamaluddin memberitahu bahwa tanah sengketa akan dibeli oleh orang Cina kemudian saksi dan Penggugat menemui orang Cina yang akan membeli tanah tersebut agar jangan membayarnya dulu;
- Bahwa, saksi mengetahui tanah sengketa sekarang sudah dipagar tembok keliling dan yang membangun adalah Pak Jamaluddin (tergugat II) dan tanah sengketa sekarang sudah bersertifikat atas nama Pak Jamaluddin dan saksi pernah mendengar Pak Jamaluddin memperoleh tanah sengketa tersebut dengan membeli dari Pak Tumbo saranani (tergugat I) ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui penggugat pernah menghubungi Tumbo Saranani;



3. Saksi LA ODE ABDUL HALIM ;

- Bahwa, saksi kenal dengan Penggugat dan tergugat II dan tidak ada hubungan keluargaataupun pekerjaan dengan mereka dan dengan tergugat yang lain saksi tidak kenal ;
- Bahwa, saksi mengetahui Penggugat dan Para tergugat sekarang sedang sengketa mengenai masalah tanah yang terletak di jalan By Pass Kelurahan Korumba, Kecamatan Mandonga Kota Kendari dengan ukuran luas 24 x 106 meter dengan batas-batas ;
 - sebelah utara berbatas dengan tanah H Nurdin, Fifuliono ;
 - sebelah timur berbatas dengan tanah Jalan By Pass ;
 - sebelah selatan berbatas dengan orang china yang namanya tidak tahu;
 - sebelah barat berbatas dengan tanah Kamaluddin dan Jamaluddin ;
- Bahwa, saksi mengetahui tanah sengketa tersebut adalah milik Penggugat berdasarkan surat pengolahan tanah yang saksi lihat pada saat saksi masih menjadi Lurah Mandonga dari tahun 1997 hingga tahun 2000, dan sebelumnya saksi menjadi Pegawai Kelurahan Mandonga ;
- Bahwa, saksi pernah diberitahu oleh Penggugat bahwa Penggugat telah menjual sebagian tanahnya kepada AGUS TAMBURAKA dengan ukuran 10 x 47 meter, kemudian dijual lagi dengan ukuran 10 x 47 meter dan selanjutnya saksi tidak tahu ;
- Bahwa, pada tahun 1998 dilakukan pengukuran terhadap tanah Penggugat tersebut dan dari hasil pengukuran tersebut luas tanah penggugat sudah tidak sesuai lagi dengan ukuran luas tanah yang tertera di dalam surat pengolahan tanah yang dimiliki oleh penggugat;
- Bahwa, keadaan tanah sengketa sekarang sudah rata dan dipagari tembok keliling namun saksi tidak mengetahui siapa yang menguasai tanah sengketa sekarang ;



4. Saksi ANDI A SAKILAH S.ip. SH.;

- Bahwa, saksi kenal dengan Penggugat dan tahu dengan Para tergugat dan tidak ada hubungan keluarga ataupun pekerjaan dengan mereka ;
- Bahwa, saksi mengetahui Penggugat dan Para Tergugat sekarang sedang bersengketa mengenai masalah tanah yang terletak di Jalan By Pass Kelurahan Korumba Kecamatan Mandonga Kota Kendari, tetapi saksi tidak tahu batas-batas dan luas tanah yang jadi sengketa ;
- Bahwa, saksi kenal dengan Penggugat karena saksi pada tahun 1989 pernah membeli tanah Penggugat yang saat itu oleh penggugat tanahnya dikapling-kapling dan saksi membeli tanah Penggugat dengan ukuran 20 x 47 meter yang berada dibagian utara;
- Bahwa, saksi sebelum membeli tanah Penggugat telah melihat adanya surat pengolahan tanah yang dipegang oleh Penggugat yang dikeluarkan pada tahun 1980, tetapi saksi tidak ingat siapa yang mengeluarkan surat tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui luas tanah penggugat yang saksi tahu batas tanah Penggugat pada sebelah timur berbatas dengan jalan raya dan bagian barat berbatas dengan sungai;
- Bahwa, tanah yang saksi beli dari penggugat letaknya agak jauh dengan tanah yang disengketakan dan setahu saksi selain saksi juga ada beberapa orang lain yang membeli tanah kaplingan Penggugat namun saksi tidak tahu nama-namanya ;
- Bahwa, tanah saksi tersebut sudah saksi jual pada orang lain dan selama saksi menguasai tanah tersebut selama kurang lebih 20 tahun tidak ada yang mengajukan keberatan ;



Menimbang, bahwa atas keterangan saksi-saksi tersebut diatas Kuasa Penggugat membenarkan dan Kuasa Para Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya dipersidangan Para tergugat I, II, dan III telah mengajukan alat bukti berupa surat-surat antara lain ;

1. Foto copy surat keterangan No. 22/CPO/KEN/EXT/2012, yang diberi tanda bukti T.I.II.III – 1 ;
2. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan No.01495/2012, yang diberi tanda bukti T.I.II.III – 2 ;
3. Foto copy Akte Jual beli No. 476/2011. Tanggal 25 Maret 2011, yang diberi tanda bukti T.I.II.III – 3 ;
4. Foto copy Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tanggal 22 Maret 2011, yang diberi tanda bukti T.I.II.III – 4 ;
5. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2012, tanggal 2 Januari 2012 yang diberi tanda bukti T.I.II.III – 5;
6. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2011, tanggal 1 April 2011 yang diberi tanda bukti T.I.II.III – 6;
7. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor : 01005, yang diberi tanda bukti T.I.II.III -7 ;
8. Foto copy Akte Jual Beli No. 367/JB/MDG/XI/2007 tertanggal 3 september 2007, yang diberi tanda bukti T.I.II.III – 8 ;
9. Foto copy Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, tanggal 3 Agustus 2007 yang diberi tanda T.I.II.III - 9 ;
10. Foto copy Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tanggal 31 Agustus 2007, yang diberi tanda bukti T.I.II.III - 10 ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat tersebut telah diperiksa dan dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai secukupnya maka formal dapat



diterima sebagai alat bukti dipersidangan kecuali terhadap bukti T.I.II.III-2 dan T.I.II.III-7 tidak ditunjukkan aslinya ;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat diatas dipersidangan Para Tergugat telah pula mengajukan 3 (tiga) orang saksi, yang masing-masing dibawah sumpah menurut tata cara agamanya telah memberikan keterangan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut, yaitu ;

1. **Saksi Drs ANDI APPE MAPANGILLE ;**

- Bahwa saksi kenal dengan Para tergugat dan Penggugat dan tidak ada hubungan keluarga ataupun pekerjaan dengan mereka ;
- Bahwa saksi mengetahui Para tergugat dan Penggugat sekarang bersengketa mengenai masalah tanah yang terletak di Jalan By Pass Kelurahan Korumaba, Kecamatan Mandonga tetapi saksi tidak mengetahui luas dan batas-batasnya ;
- Bahwa, setahu saksi tanah sengketa tersebut asalnya dari Penggugat dan dijual kepada Tumbo Saranani yang sebelumnya TUMBO SARANANI juga membeli tanah dari AGUSSALIM TAMBURAKA yang asalnya juga dari Penggugat, saksi mengetahui hal tersebut karena diberi tahu oleh Tumbo Saranani dan saksi melihat kwitansi pembelian tanah sengketa;
- Bahwa saksi melihat tanah sengketa yang yang menimbun adalah Tumbo Saranani pada tahun 1992 ketika saksi menjadi Lurah Mandonga;
- Bahwa setelah Tumbo Saranani membeli tanah tersebut lalu langsung menguasainya dan kondisi tanah sengketa pada saat itu masih berupa rawa-rawa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ukuran tanah yang dibeli oleh Tumbo Saranani dari Penggugat;
- Bahwa, saksi mengetahui yang menguasai tanah sengketa sekarang ini adalah Alex Wirajaya (tergugat III) dan yang saksi dengar tergugat III membeli tanah tersebut dari Djamaluddin (tergugat II) dan Pak Jamaluddin membeli



tanah tersebut dari Pak Tumbo Saranani dan saksi mengetahui hal ini karena diberitahu oleh Tergugat I anaknya Pak Tumbo Saranani satu tahun yang lalu;

- Bahwa, saksi mengetahui tanah Penggugat di Kelurahan Korumba memang luas tetapi saksi tidak tahu bagian-bagian mana yang telah dijual ;
- Bahwa, saksi mengetahui kondisi tanah sengketa sekarang sudah rata dan ditembok ;

2. **Saksi AGUSSALIM TAMBURAKA** ;

- Bahwa, saksi kenal dengan penggugat dan tergugat I tetapi tidak kenal dengan Tergugat II dan III dan tidak ada hubungan keluarga ataupun pekerjaan dengan mereka ;
- Bahwa, saksi mengetahui Para Tergugat dan Penggugat sekarang bersengketa mengenai masalah tanah yang terletak di Jalan By Pass Kelurahan Korumba, Kecamatan Mandonga Kota Kendari ;
- Bahwa, yang saksi tahu batas-batas tanah sengketa tersebut adalah sebelah utara berbatas dengan Tumbo Saranani, timur berbatas dengan Jalan sebelah sebelah selatan berbatas dengan kali dan sebelah barat berbatas dengan kali dan mengenai luasnya saksi tidak tahu ;
- Bahwa, saksi mengetahui batas-batas tersebut karena saksi sebelumnya juga pernah membeli tanah dari Penggugat seluas 10 x 47 meter \pm 20 tahun yang lalu dan tanah saksi tersebut berbatasan dengan tanahnya Pak Tumbo Saranani yang juga membeli tanah dari Penggugat, tetapi saksi tidak tahu luas tanah yang dibeli oleh Tumbo Saranani ;
- Bahwa, sepengetahuan saksi setelah Pak Tumbo Saranani membeli tanah dari Penggugat kemudian tanah yang dibeli tersebut dibuat empang;
- Bahwa, saksi hanya tinggal di tanah saksi tersebut sekitar 1 (satu) tahun kemudian saksi jual kepada Pak Tumbo Saranani orang tuanya Tergugat I;



3. **Saksi HAMID ;**

- Bahwa, saksi tidak kenal dengan Para Tergugat dan dengan Penggugat saksi kenal namun tidak ada hubungan keluarga ataupun pekerjaan dengan Penggugat;
- Bahwa, saksi mengetahui Para tergugat dan Penggugat sekarang bersengketa mengenai masalah tanah yang terletak di Jalan By Pas Kelurahan Korumba Kecamatan Mandonga, dengan batas-batas sebelah utara dengan Tanah Alex Wirajaya, timur berbatas dengan jalan, selatan berbatas dengan kali dan sebelah barat berbatas dengan kali ;
- Bahwa, saksi mengetahui karena saksi juga pernah mempunyai tanah olahan yang berdekatan dengan tanah sengketa yaitu disebelah selatan setelah kali dan tanah olahan saksi tersebut sudah saksi jual kepada Pak Gunawan ;
- Bahwa, setahu saksi tanah sengketa sekarang yang menguasai adalah Alex Wirajaya (tergugat III) ;
- Bahwa, setahu saksi tanah sengketa tersebut asalnya dari Duma Subardin (Penggugat) kemudian dijual kepada Pak Tumbo Saranani yaitu orang tuanya tergugat I, setelah itu dijual lagi kepada Pak Alex (tergugat III) dan saksi mengetahui hal ini karena diberitahu oleh Pak Alex (Tergugat III);
- Bahwa, setahu saksi tanah sengketa sekarang sudah rata dan sudah dipagar tembok keliling ;
- Bahwa, selain menjual tanahnya kepada orang tuanya tergugat I (Tumbo Saranani) Penggugat juga pernah menjual tanahnya kepada AGUSSALIM TAMBURAKA dan mengenai luasnya saksi tidak tahu ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi-saksi tersebut diatas baik Kuasa Para Tergugat maupu Kuasa Penggugat sama-sama menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;



Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya dipersidangan Tergugat IV telah mengajukan bukti surat berupa ;

1. Foto copy Buku Tanah Hak Milik No.00585 atas nama HERCE SUMITOMO yang diberi tanda bukti T.IV-1 ;
2. Foto copy Buku Tanah Hak Milik No.01005 atas nama ALEXANDER WIRAJAYA yang diberi tanda bukti T.IV-2 ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat tersebut telah diperiksa dan dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai secukupnya maka formal dapat diterima sebagai alat bukti dipersidangan;

Menimbang, bahwa setelah selesai dengan pembuktian Penggugat dan Para Tergugat masing-masing telah mengajukan kesimpulannya masing-masing tertanggal 27 Maret 2013, yang untuk selengkapnya terlampir dalam Berita Acara Sidang Perkara ini . ;

Menimbang, bahwa kedua belah pihak sama-sama menyatakan sudah cukup selanjutnya mohon diberi putusan atas perkaranya. ;

Menimbang, bahwa untuk mendapatkan kejelasan mengenai obyek sengketa dalam perkara ini Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 25 Januari 2013, yang hasil selengkapnya termuat dalam Berita Acara Sidang perkara ini ;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi dipersidangan sebagaimana dicatat dalam berita acara sidang untuk selengkapnya dianggap telah termuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini. ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA ;

- I. **DALAM EKSEPSI ;**



Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat disamping mengajukan jawaban juga telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut ;

Eksepsi Tentang Formalitas Gugatan

1. Gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formal suatu gugatan. in casu Penggugat diwakili oleh kuasanya tetapi dalam gugatan tersebut tidak disebut tanggal surat kuasa. Hal itu penting dalam kaitan dengan keabsahan tindakan dan perbuatan kuasa hukum yang mengatas namakan DUMA SUBARDIN;
2. Gugatan Penggugat kurang subjek hukum yang harus digugat yaitu tidak menggugat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang membuat akta jual beli antara almahrum Drs. Tumbo saranani pada Tergugat II, dan dari Tergugat II pada Tergugat III atas tanah objek sengketa. Apalagi dalam gugatan Penggugat menuntut agar akta jual beli tersebut dinyatakan cacat hukum dan batal demi hukum.
3. Gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat kesempurnaan suatu gugatan.karena tidak menggugat seluruh ahli waris Drs. Tumbo Saranani. Hal ini diakui sendiri oleh Penggugat dalam gugatannya point 11 bahwa segala hak-hak Drs. Tumbo Saranani yang telah meninggal dunia jatuh pada semua ahli warisnya. Dan ahli waris Tumbo Saranani bukan hanya Tergugat I melainkan masih ada ahli waris lainnya, maka gugatan Penggugat kurang subjeknya.
4. Gugatan Penggugat tidak lengkap karena tidak menggugat Kingbert yang juga menguasai tanah objek sengketa karena membeli dari ahli waris Drs. Tumbo Saranani.
5. Subjek gugatan tidak lengkap karena pihak Bank tidak ikut digugat karena Tergugat III telah menjadikan tanah objek sengketa sebagai hak tanggungan atas kredit yang diambil oleh Tergugat III. Oleh karena itu, Penggugat harus menggugat bank tersebut sebagai salah satu pihak yang mempunyai hak atas tanah objek sengketa;
6. Bahwa obyek gugatan salah karena tanah yang dikuasai oleh tergugat III tidak sama dengan luas tanah yang diklaim oleh Penggugat, demikian pula dengan batas-batas tanah tidak sesuai dengan tanah Tergugat III;



7. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan ini mendalilkan masih pemilik tanah obyek sengketa berdasarkan surat Pengolahan, disatu sisi lain Penggugat juga mengakui telah mengalihkan haknya atau melakukan jual beli atas tanah sebagaimana surat pengolahan penggugat, seperti diketahui dalam hal pengalihan hak atas tanah telah dinyatakan pihak penjual menyerahkan segala surat-surat berkenaan atas bidang tanah tersebut kepada pihak pembeli, dengan demikian secara hukum penggugat yang mendalilkan surat pengolahan tersebut telah hilang hanyalah membuat alasan yang dibuat-buat semata-mata untuk meneguhkan hak penggugat masih memiliki tanah dengan surat pengolahan dimaksud ;
8. Bahwa Penggugat sama sekali tidak mempunyai kualitas untuk menggugat dan gugatan penggugat kabur karena secara hukum sebagaimana fakta yang ada penggugat telah mengalihkan haknya kepada tergugat I dan selama penerbitan sertifikat oleh Tergugat IV atas permohonan dari Tergugat I, Penggugat . tidak mengajukan keberatan sampai dengan terbitnya sertifikat in casu, dan sebagaimana uraian Penggugat luasan yang dimaksud hanya berdasarkan perhitungan sepihak bukan perhitungan yang dibuat dan dikeluarkan oleh instansi teknis yang berwenang dalam hal tersebut, olehnya patut secara hukum gugatan penggugat ditolak.
9. Bahwa sebagaimana dalil Penggugat pada point 19 dan point 24 gugatan penggugat kurang pihak karena tidak mengikutsertakan Abdul Haris selaku pihak yang pernah menguasai tanah sengketa dan Asbar Imran sebagai pihak yang mengesahkan pengalihan hak antara Tergugat II dengan Tergugat III sebagaimana akta Jual beli tanggal 3 Oktober 2007 No.367/JB/Mdg/XI/2007 yang dibuat dihadapan Notaris PPAT ASBAR IMRAN , sehingga dengan adanya pihak yang tidak ikut digugat maka secara formil, gugatan yang kurang pihak sangat beralasan hukum untuk ditolak.
10. Bahwa terhadap obyek yang telah terdaftar sertifikat Hak milik no. 585/Korumba yang diterbitkan Tahun 2004 yang dikuasai oleh tergugat I sekarang tergugat III. secara hukum tidak dapat diijadikan obyek gugatan karena kepemilikan Tergugat I yang sekarang Tergugat III telah sesuai sebagaimana ketentuan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 32 ayat 2 yang berbunyi “ Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah



atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah dengan itikat baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut " dengan baru diajukannya gugatan ini pada Pengadilan Negeri Kendari pada tahun 2012, maka sangat beralasan hukum gugatan Penggugat ditolak karena melebihi waktu sebagaimana ditetapkan dalam Peraturan tersebut.

Menimbang, bahwa atas eksepsi Para tergugat tersebut diatas Penggugat telah mengajukan tanggapan (replik) yang pada pokoknya menolak eksepsi Para tergugat tersebut dengan alasan bahwa gugatan Penggugat telah memenuhi syarat formil dan materiil gugatan sebagaimana tertuang dalam replik Penggugat ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari eksepsi Para tergugat tersebut, ternyata bahwa eksepsi tersebut bukan eksepsi sebagaimana dimaksud dalam pasal 159 dan 160 Rbg akan tetapi sebagaimana dimaksud dalam pasal 162 Rbg, oleh karena itu eksepsi tersebut diputus dalam putusan akhir bersama pokok perkara dengan kewajiban mempertimbangkan eksepsi itu terlebih dahulu ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi point 1 mengenai surat kuasa Para Penggugat yang tidak memenuhi ketentuan Pasal 123 ayat 1 HIR Majelis mempertimbangkan bahwa terhadap surat kuasa yang dibuat oleh Penggugat menurut Majelis surat kuasa Penggugat telah memenuhi ketentuan Pasal 123 ayat 1 HIR/ 147 ayat 1 Rbg oleh karena didalam surat kuasa telah tertulis tanggal 27 Juni 2012, dan gugatan Penggugat didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tanggal 28 Juni 2012, sehingga menurut Majelis gugatan ini diajukan setelah adanya surat kuasa dari pemberi kuasa yaitu DUMA SUBARDIN, dan berdasarkan pertimbangan diatas maka eksepsi ini haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi no, 2,3,4,5 dan 9 oleh karena saling berhubungan Majelis mempertimbangkan sebagai berikut ;



Mengenai tidak digugatnya PPAT yang telah membuat surat jual beli tanah antara orang tua Tergugat I dengan tergugat II dan Tergugat II dengan Tergugat III terhadap tanah sengketa menurut Majelis dengan tidak digugatnya pihak PPAT dalam gugatan Penggugat tidak mengakibatkan subyek gugatan kurang pihak karena pihak PPAT dalam hal ini hanyalah sebagai pejabat yang membuat akte adanya jual beli / pengalihan atas suatu hak yang dilakukan oleh para pihak sedangkan mengenai kebenaran materiil daripada isi akta yang dibuat oleh para pihak menjadi tanggung jawab pihak-pihak yang membuat perjanjian jika ternyata isi dalam akta tersebut terdapat adanya kesalahan dan mengenai tidak digugatnya seluruh ahli waris dari Tumbo Saranani menurut Majelis hal tersebut tidak menyebabkan gugatan Penggugat kekurangan pihak karena secara nyata Penggugat tidak mengetahui seluruh ahli waris dari Tumbo Saranani sehingga dengan menggugat salah satu ahli warisnya menurut Majelis sudah cukup hal ini sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor : 244 K/Sip/1959 tanggal 5 Januari 1959 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai tidak digugatnya pihak Kingber yang juga menguasai tanah sengketa maupun pihak Bank karena sertifikat atas tanah sengketa telah dijadikan sebagai jaminan menurut Majelis hal tersebut tidak menjadikan gugatan ini kurang pihak oleh karena sebagaimana dalil-dalil gugatan Penggugat pihak tersebut tidak terkait dengan Penggugat dan yang menjadi dasar gugatan Penggugat adalah mengenai adanya perbuatan melawan hukum dan pembatalan jual beli antara tergugat I dengan Tergugat II dan tergugat III;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi no.6,7,8 dan 10 setelah majelis mempelajari eksepsi Para tergugat tersebut karena menyangkut luas tanah dan batas-batas serta mengenai jual beli yang telah dilakukan oleh tergugat I, II dan III dan mengenai penerbitan sertifikat atas tanah sengketa dan proses jual belinya menurut majelis hal terbut telah menjadi materi pokok perkara sehingga untuk dapat mengetahui sah tidaknya peralihan tanah sengketa dan penerbitan sertifikat atas tanah sengketa baru dapat diketahui setelah memeriksa materi pokok perkara ;

Menimbag, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas maka menurut Majelis eksepsi Para Tergugat tidak beralasan dan haruslah ditolak ;

II. DALAM POKOK PERKARA ;



Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai diatas ;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya pada pokoknya mendalilkan ;

1. Bahwa Penggugat memiliki tanah yang terletak di Kelurahan Korumba Kecamatan Mandonga Kota Kendari berdasarkan surat Keterangan Pengolahan Tanah No. 277/590/ 1984 tanggal 21 April 1984. seluas 140 m x 80 m dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara , berbatas dengan Rencana Jalan.
 - Sebelah timur , batas dengan jalan Bay pass.
 - Sebelah Selatan , berbatas dengan kali kecil.
 - Sebelah Barat , berbatas dengan kali besar.
2. Bahwa lebih dari setengahnya tanah tersebut telah dijual sendiri oleh penggugat dengan rincian sebagai berikut ;
 - Pada bagian Utara dijual kepada La Ode Bonga, Samsul Bahri, Muhtar, H. Husen dan Andi Sabila;
 - Pada bagian selatan sebagian tanah tersebut berukuran 10 m x 47 m telah dijual oleh penggugat kepada Agus salim Tamburaka, selanjutnya oleh Agus salim Tamburaka dijual lagi kepada Drs. H. Tumbo Saranani ;
 - Kemudian sebagian Lagi yang berukuran 10 m x 47 m telah dijual oleh penggugat kepada Drs. H. Tumbo Saranani ;
3. Bahwa, oleh Drs Tumbo Saranani tanah yang dibeli dari Agus Salim Tamburaka dan yang dibeli dari Penggugat tersebut kemudian oleh Drs Tumbo Saranani digabung menjadi satu sehingga tanah Drs Tumbo Saranani secara keseluruhan seluas 20 x 47 meter atau seluas 940 meter dan dari penjualan-penjualan tanah Penggugat tersebut, Penggugat masih memiliki tanah seluas 4.093 m² ;
4. Bahwa, sisa tanah milik Penggugat tersebut kemudian oleh Tergugat I (alm. Drs Tumbo Saranani) kemudian dijadikan satu dengan tanah yang telah dibeli dari Penggugat dan Agussalim Tamburaka dan dimohonkan sertifikat kemudian terbit SHM No 00585/ 2004, Surat Ukur No. 651 /2003 dengan luas 5.003 m².



Atas nama. Drs Tumbo Saranani yang menurut Penggugat seharusnya yang disertifikatkan oleh Alm. Drs Tumbo Saranani hanya seluas 940 meter²;

5. Bahwa, berdasarkan SHM No. 00585/2004 tersebut kemudian pada tahun 2007 sebagian dari tanah yang menjadi obyek sertifikat hak milik No. 00585 /2004 yaitu seluas 2.544 m² yang terletak dibagian utara telah dijual oleh tergugat I (alm. Drs. H. Tumbo Saranani) kepada tergugat II sehingga luas tanah dari obyek sertifikat tinggal seluas 2.489 m². Kemudian Pada tahun 2009 keseluruhan sisa tanah yang berada disebelah selatan dijual oleh tergugat I kepada Herce Sumitomo berdasarkan akta jual beli tanggal 02 November 2009 No. 663/ JB/Mdg/2009 yang dibuat di hadapan Notaris / PPAT. Alm. Drs Tumbo Saranani menjual sebagian tanahnya kepada HERCE SUMITOMO ;
6. Bahwa, terhadap penjualan tanah Penggugat yang dilakukan oleh tergugat I kepada HERCE SUMITOMO oleh Penggugat tidak dipermasalahkan lagi karena antara Penggugat dengan pihak HERCE SUMITOMO telah ada perdamaian, namun terhadap sisa tanah Penggugat yang berada disebelah utara yang dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat II kemudian oleh Tergugat II dijual lagi kepada Tergugat III dengan ukuran 106 m x 24 m atau seluas 2.544 m² (dua ribu lima ratus empat puluh empat meter persegi) dengan sertifikat hak milik No. 01005/2004 setelah adanya jual beli kemudian dibalik nama atas nama tergugat III adalah merupakan bagian dari SHM No. 00585/2004 . dengan batas-batasnya
- Sebelah utara berbatas dengan H.Nurdin dan Fifi Liono ;
 - Sebelah timur berbatas dengan Jalan Bypass ;
 - Sebelah selatan berbatas dengan Herce Sumitomo ;
 - Sebelah barat berbatas dengan Kamaruddin dan Baharuddin ;
- tersebut masih merupakan tanah milik Penggugat berdasarkan surat keterangan penguasaan fisik tanah atas nama Penggugat ;
7. Bahwa perbuatan Para tergugat I, II dan III yang telah menguasai dan mengalihkan tanah milik Penggugat dan perbuatan tergugat IV yang telah menerbitkan Sertifikat atas nama tergugat I,II dan III tersebut telah merugikan



pihak Penggugat dan perbuatan Para tergugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa atas dalil pokok gugatan Penggugat tersebut Para Tergugat telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya adalah sebagai berikut ;

1. Bahwa tidak benar tanah obyek sengketa adalah milik Penggugat, tanah objek sengketa adalah sebelum dialihkan pada Kingber, Tergugat II, dan pada Tergugat III adalah tanah hak milik Drs. Tumbo Saranani yang menguasai tanah tersebut sejak tahun 1990 an. Tergugat I, Tanah yang berupa empang tersebut dikuasai dan dikelola, serta diambil hasilnya oleh Drs. Tumbo Saranani. Dan sejak dikuasai oleh Drs. Tumbo saranani, tidak pernah ada pihak yang mengganggu dan mengaku sebagai pemilik tanah objek sengketa.
2. Bahwa tidak benar penerbitan sertifikat tanah objek sengketa atas nama Drs. Tumbo saranani dimohonkan atas dasar keterangan lisan yang didengar oleh Tergugat IV sebagaimana dalil gugatan Penggugat point 5. Setiap permohonan sertifikat hak atas tanah harus diajukan secara tertulis bukan secara lisan, dilampiri bukti-bukti hak yang mendukung dan membenarkan, serta menguatkan permohonan pendaftaran tanah tersebut. Mustahil Tergugat IV dapat mendaftarkan suatu bidang tanah hanya karena pengakuan lisan dari pemohon ;
3. Bahwa tidak benar jika tanah objek sengketa adalah milik penggugat melainkan tanah milik Tergugat III, yang membeli dari tergugat II, dan Tergugat II membeli dari ahli waris Drs. Tumbo saranani. Tergugat III membeli tanah objek sengketa secara patut, transparan, dan dibuat oleh pejabat yang berwenang berdasarkan sertifikat hak milik yang sah dan mengikat sehingga perbuatan tergugat I,II dan III bukan merupakan perbuatan melawan hukum ;
4. Bahwa tindakan Tergugat IV dalam menerbitkan Sertipikat Hak Atas Tanah atas nama Tergugat I (Drs H. Tumbo Saranani) bukanlah suatu perbuatan melawan hukum, karena dilakukan berdasarkan kewenangan yang dimiliki oleh tergugat IV yang sebelum menerbitkan SHM atas nama tergugat I telah dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku ;



Menimbang, bahwa dari dalil pokok gugatan dan jawaban tersebut diatas maka yang menjadi permasalahan pokok dalam perkara ini ialah : “ **Apakah tanah sengketa merupakan milik Penggugat ataukah milik Tergugat III ?** “ ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dibantah oleh Tergugat maka berdasarkan azas pembuktian “ siapa yang mendalilkan sesuatu hak maka ia wajib untuk membuktikannya dan sebaliknya pihak yang menyangkal wajib pula membuktikan sangkalannya (Pasal 1865 KUH Perdata jo Pasal 283 Rbg) ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya dipersidangan Penggugat mengajukan alat bukti berupa surat yang diberi tanda bukti P-1, sampai dengan P – 4 dan 4 (empat) orang saksi dibawah sumpah yaitu LA ODE RAMADHAN, H. JUHAR, LA ODE ABDUL HALIM, dan ANDI A SAKILAH S.ip. SH ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya dipersidangan Para Tergugat mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda bukti T I,II,III-1 sampai dengan T I,II,III -10 dan 3 (tiga) orang saksi dibawah sumpah yaitu Drs ANDI APPE MAPANGILLE , AGUSSALIM TAMBURAKA dan HAMID, dan tergugat IV mengajukan bukti surat yang diberi tanda T,IV-1 dan T,IV-2 ;

Menimbang, bahwa bukti P-1 adalah berupa surat tanda terima laporan kehilangan barang/surat yang dikeluarkan Polsekta Mandonga nomor : LKB/590/B/Xi/2010/SPK tanggal 08 Nopember 2010 menerangkan Penggugat kehilangan surat pengolahan yang asli yang dibuka sejak tahun 1980 dengan ukuran panjang 140 meter dan lebar 80 meter yang dikeluarkan oleh Lurah Mandonga SAPE, terhadap bukti surat ini menurut Majelis bukan merupakan bukti kepemilikan tanah atas nama Penggugat oleh karena bukti surat tersebut hanya merupakan bukti kehilangan yang dapat digunakan untuk mengurus kembali terhadap surat yang hilang dan hingga gugatan ini diajukan, Penggugat tidak dapat menunjukkan adanya pengganti surat keterangan pengolahan tanah Penggugat yang hilang tersebut ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P – 2 berupa surat Pernyataan yang dibuat (Penggugat) DUMA SUBARDIN tanggal 03 Agustus 2010 adalah mengenai penyelesaian ganti rugi tanah milik Penggugat oleh HERCE SUTOMO/KINGBERT terhadap tanah yang sudah dibeli oleh HERCE SUMITOMO /KINGBERT dari orang



tua tergugat I (Drs Tumbo Saranani), bahwa terhadap bukti P -2 ini menurut Majelis tidak dapat dijadikan sebagai dasar untuk membuktikan bahwa tanah sengketa adalah milik Penggugat oleh karena Surat Pernyataan tersebut bersifat sepihak dan surat pernyataan tersebut dibuat oleh Penggugat adalah terhadap tanah yang dibeli HERCE SUMITOMO/KINGBERT dari orang tua Tergugat I (Alm.Drs TUMBO SARANANI) sehingga bukti P-2 tersebut hanya berlaku terhadap tanah yang telah dibeli oleh HERCE SUMITOMO/KINGBERT dan dengan adanya pembayaran ganti rugi yang telah dilakukan oleh HERCE SUMITOMO/KINGBERT terhadap Penggugat tidak serta merta dapat dijadikan petunjuk adanya kekeliruan yang dilakukan oleh orang tua Tergugat I (alm. Drs Tumbo Saranani) dalam pengajuan penerbitan sertifikat terhadap tanah yang lain yang dalam hal ini adalah obyek sengketa ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat P-3 dan P-4 adalah berupa surat keberatan yang diajukan oleh Penggugat karena Penggugat merasa memiliki sebagian tanah diatas sertifikat nomor : 00585/2004 yang diterbitkan oleh tergugat IV atas nama Drs Tumbo Saranani , bahwa terhadap bukti surat keberatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut diajukan Penggugat pada tahun 2010 dan sertifikat Nomor : 00585/2004 diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Kendari pada tahun 2004 dan dengan adanya keberatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut dari Badan Pertanahan Kota Kendari faktanya tidak mencabut ataupun menarik SHM Nomor : 00585/2004 sehingga menurut Majelis bukti P-3 dan P-4 ini haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa mengenai bukti P-1 sekalipun bukan merupakan bukti kepemilikan yang menerangkan bahwa tanah Penggugat tersebut telah dikuasai dan dikerjakan hingga sekarang yang dalam surat tersebut dikeluarkan pihak Polsekta Mandonga pada tahun 2010, hal ini bertentangan dengan dalil-dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa tanah Penggugat tersebut sebagian besar telah dialihkan kepada pihak lain diantaranya kepada orang tua tergugat I (Duma Subardin) dan Agussalim Tamburaka yang dilakukan oleh Penggugat sebelum tahun 2010, oleh karena adanya penjualan tanah yang telah dilakukan oleh Penggugat sehingga tanah Penggugat sudah tidak utuh lagi karena diatas tanah Penggugat tersebut sudah ada orang lain sebagai pemiliknya ;



Menimbang, bahwa dari saksi-saksi yang diajukan penggugat saksi LA ODE RAMADHAN menerangkan bahwa saksi mengetahui penggugat menjual tanahnya kepada Agussalim Tamburaka dengan ukuran 10 x 47 meter dan kepada orang tua Tergugat I (Tumbo Saranani) dengan ukuran 10 x 47 meter karena saksi diberi tahu oleh penggugat dan saksi tidak mengetahui pada saat dilakukan transaksi jual beli tanah tersebut, saksi H. JUHAR menerangkan bahwa penggugat pernah mengatakan kepada saksi bahwa di sebelah tanah penggugat sudah dijual kepada Tumbo Saranani dan tanah tersebut sudah dijual lagi kepada Kingbert, saksi LA ODE ABDUL HALIM menerangkan bahwa saksi pernah diberi tahu oleh penggugat bahwa penggugat telah menjual sebagian tanahnya kepada Agussalim Tamburaka dengan ukuran 10 x 47 meter, selanjutnya saksi ANDI A SAKILAH S.ip. SH, menerangkan bahwa saksi pada tahun 1989 pernah membeli tanahnya penggugat dengan ukuran 20 x 47 meter yang sudah dikapling-kapling dan selain saksi juga ada beberapa orang lain yang membeli tanah penggugat tersebut namun saksi tidak tahu nama-namanya;

Menimbang, bahwa dari saksi-saksi yang diajukan penggugat tersebut yang menerangkan bahwa penggugat menjual tanah kepada Tumbo Saranani adalah saksi LA ODE RAMADHAN dan saksi H. JUHAR, akan tetapi keterangan saksi-saksi Penggugat tersebut menurut Majelis tidak dapat dinilai kebenarannya oleh karena para saksi tersebut mengetahui adanya jual beli tanah antara Penggugat dengan orang tua tergugat I (Tumbo saranani) hanya mendengar dari keterangan Penggugat saja yang menyatakan bahwa orang tua tergugat I (Drs Tumbo Saranani) membeli tanah dari Penggugat seluas 10 x 47 meter kemudian membeli lagi dari saksi AGUS SALIM TAMBURAKA seluas 10 x 47 meter sehingga luas tanah orang tua Tergugat I seluas 20 x 47 meter namun dipersidangan Penggugat tidak dapat menunjukkan adanya bukti pembelian tanah seluas 10 x 47 meter yang dilakukan oleh orang tua tergugat I tersebut dan berdasarkan keterangan saksi tergugat yaitu saksi **Drs ANDI APPE MAPANGILLE** yang menerangkan bahwa jual beli tanah antara Penggugat dengan orang tua tergugat I (alm. Drs Tumbo saranani) dilakukan dibawah tangan dan saksi melihat ada kwitansi jual belinya namun mengenai luasnya saksi tidak tahu dan saksi mengetahui pada tahun 1992 tanah sengketa telah ditimbun oleh orang tua tergugat I ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta diatas maka menurut majelis tanah sengketa sebagaimana dalam SHM Nomor : 01005/2007 atas nama Tergugat III (bukti



T.IV-2) yang merupakan pemisahan dari SHM nomor ; 00585/2004 (bukti T.IV-1) telah dikuasai oleh orang tua tergugat I sejak tahun 1992 yang asalnya dari tanah Penggugat dan dengan adanya kegiatan penimbunan tanah yang dilakukan oleh orang tua Tergugat I diatas menunjukkan bahwa orang tua tergugat I telah membeli dan mengolah tanah sengketa sejak tahun 1992 dan pada saat orang tua tergugat I melakukan penimbunan tanah ternyata dari Penggugat tidak melakukan keberatan ataupun melarangnya ;

Menimbang, bahwa dari bukti T.I.II.III – 1 berupa surat keterangan No. 22/ CPO/KEN/EXT/2012, dan bukti T.I.II.III – 2 berupa Hak Tanggungan No.01495/2012 dan bukti T.I.II.III – 3 berupa Akte Jual beli No. 476/2011. Tanggal 25 Maret 2011 oleh karena bukti-bukti tersebut saling berhubungan dan terhadap bukti tersebut berhubungan dengan tanah sengketa yaitu bukti T.I,II,III-7 yang mana telah dijadikan sebagai jaminan dan dibebani Hak Tanggungan di Bank Panin Kendari oleh tergugat III dan Tergugat III memperoleh tanah sengketa berdasarkan jual beli dari tergugat II yaitu bukti T.I.II.III-3 dan didalam keterangan SHM nomor : 1005/2007 dengan luas 2.544 meter² dan yang menjadi dasar penerbitan SHM nomor : 01005/2007 berasal dari pemisahan SHM nomor ; 0585/2004 a.n Tumbo Saranani berdasarkan jual beli yang telah dilakukan oleh Tergugat II dengan Tergugat I sebagaimana bukti T.I,II,III-8 ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat T.I.II.III – 4 ,sampai dengan T.I.II.III-10 adalah berupa surat-surat setoran bea perolehan hak atas tanah bahwa adanya bukti surat-surat tersebut menunjukkan adanya peralihan hak atas tanah yang dalam hal ini adalah tanah sengketa dan merupakan kewajiban bagi pembeli untuk membayar kewajiban bea perolehan hak atas tanah dan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah sengketa meskipun bukti-bukti tersebut bukan merupakan tanda bukti kepemilikan atas suatu bidang tanah dan hanya untuk menentukan besarnya pajak atas tanah namun timbulnya bukti-bukti tersebut menunjukkan bahwa Tergugat III telah menguasai tanah sengketa berdasarkan jual beli yang telah dilakukan ;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti T.I.II.III – 3 berupa Akte Jual beli No. 476/2011. Tanggal 25 Maret 2011 dan bukti surat T.I.II.II-8 yang menjadi dasar peralihan surat SHM nomor ; 0585/2004 a.n Drs. Tumbo Saranani peralihan yang dilakukan oleh Tergugat II dengan Tergugat I dan peralihan yang dilakukan oleh



Tergugat II kepada tergugat III terhadap tanah sengketa, adalah merupakan bukti autentik yang dibuat dihadapan Pejabat Umum (PPAT) maka menurut Majelis sekalipun telah terbukti bahwa asal tanah sengketa sertifikat Nomor : 01005/2007 atas nama Tergugat III (bukti T.I.II.III – 7) berasal dari pemisahan SHM Nomor : 0585/2004 yaitu bukti T.IV-1 dan sebagaimana telah dipertimbangkan diatas bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa tanah sengketa merupakan milik Penggugat berdasarkan surat Pengolahan yang dimiliki dan Tergugat II dan III membeli tanah sengketa berdasarkan dari SHM yang telah ada sebelumnya yaitu SHM Nomor : 0585/2004 atas nama Drs Tumbo Saranani dan oleh karena jual beli yang dilakukan tergugat II dan III atas tanah sengketa tersebut telah dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang maka menurut Majelis dengan adanya fakta tersebut tidak terdapat adanya kecacatan dalam jual beli atas tanah sengketa dan hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat 1 PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah maka menurut Majelis jual beli yang dilakukan oleh Para Tergugat I,II dan III tersebut adalah sah menurut hukum dan oleh karena baik tergugat II maupun Tergugat III membeli tanah sengketa berdasarkan ketentuan Undang-Undang maka menurut Majelis jual beli yang dilakukan oleh Tergugat II dan tergugat III atas tanah sengketa secara hukum Tergugat II dan Tergugat III haruslah dianggap sebagai pembeli yang beritikad baik dan hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor : 1237 K/Sip/1973 tanggal 15 April 1976 yang kaidahnya. "Pembeli beritikad baik harus dilindungi lagi pula jual beli itu dilakukan menurut syarat undang-undang dan sebagai konsekwensinya jual beli tanah sengketa yang telah dilakukan oleh tergugat II dan III haruslah dianggap sah dan penguasaan obyek sengketa dan segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III atas tanah sengketa adalah sah menurut hukum, demikian pula terhadap perbuatan tergugat IV yang telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas tanah sengketa karena tidak terbukti melanggar ketentuan undang-undang, maka perbuatan Tergugat IV tersebut juga sah menurut hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka menurut Majelis Para tergugat telah dapat membuktikan dalil-dalil jawabannya bahwa tanah sengketa adalah milik Tergugat III berdasarkan akta jual beli nomor : 476 /2011 (bukti T,I,II,III-3) dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 01005/2007 atas nama Tergugat III (bukti T.I.II.III – 7)



sehingga penguasaan tanah sengketa oleh Tergugat III adalah sah secara hukum dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum, sedangkan Penggugat tidak dapat membuktikan dalil pokok gugatan bahwa tanah sengketa adalah milik Penggugat berdasarkan surat Penguasaan tanah tahun 1980;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil pokok gugatannya maka mengenai petitum gugatan no. 2 haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan no. 3 mengenai sita jaminan terhadap tanah sengketa, oleh karena selama pemeriksaan perkara ini Majelis tidak meletakkan sita jaminan terhadap tanah sengketa maka terhadap petitum gugatan no.3 ini haruslah ditolak pula ;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum gugatan no.2 ditolak maka petitum no.4,5,6,7,8, 9,10.11.12.13.14 dan 15 karena bersumber pada petitum no. 3 haruslah ditolak pula ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil pokok gugatannya maka Para Penggugat berada dipihak yang kalah dan dihukum untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini, yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas maka menurut majelis gugatan Penggugat haruslah ditolak seluruhnya ;

Mengingat : Pasal-Pasal dari Rbg serta Peraturan-Perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I ;

I. DALAM EKSEPSI ;

- Menolak Eksepsi Para tergugat seluruhnya ;

III.DALAM POKOK PERKARA ;

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;



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

- Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.1.601.000.- (satu juta enam ratus satu ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 8 April 2013, oleh kami SUNARYANTO, SH.MH. Selaku Ketua Majelis Hakim, WIYONO, SH. dan MUHAMAD YUSUF KARIM SH.M.Hum. masing-masing sebagai Hakim Anggota , putusan mana diucapkan pada hari **Rabu tanggal 10 April 2013** dalam suatu persidangan yang terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut diatas dengan dibantu I GUSTI MADE KANCA ARIPUTRA, SH. sebagai Panitera Pengganti dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I,II,III, tanpa dihadiri oleh Kuasa Tergugat IV;

Hakim-Hakim Anggota,

Ketua Majelis Hakim,

ttd.

ttd.

1. W I Y O N O, SH.

SUNARYANTO, SH.MH.

ttd.

2. MUH. YUSUF KARIM SH.M.Hum.

Panitera Pengganti,

ttd.

I GUSTI MADE KANCA ARIPUTRA, SH.

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)



Perincian biaya

• Biaya Pendaftaran	Rp. 30.000.-
• Biaya Panggilan	Rp.1.060.000.-
• Biaya transport P.S	Rp. 500.000.-
• M a t e r a i	Rp. 6.000.-
• <u>R e d a k s i</u>	Rp. 5.000.-
Jumlah	Rp.1.601.000- (satu juta enam ratus satu ribu rupiah) .-