



**P U T U S A N**

Nomor : 24/Pdt.G/2010/PN.Kdi.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Kendari yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada Pengadilan Tingkat Pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

Drs. Haji Baso Suamir, yang telah meninggal dunia sebelum perkara ini diputus dan kemudian dilanjutkan oleh salah seorang ahli warisnya yaitu Pausiyah Baso, beralamat di Jalan Balai Kota III Nomor 83 Kendari, sesuai surat keterangan ahli waris tanggal 4 Januari 2011, sebagai ----- **PENGUGAT**;

**M E L A W A N**

1. Hasan, bertempat tinggal di jalan Pattimura RW.4 Kelurahan Punggolaka, Kecamatan Puwatu, Kota Kendari, sebagai ----- **TERGUGAT I**;
2. Abdul Razak W, bertempat tinggal di Jalan Laheda RT.04 Kelurahan Punggolaka, Kecamatan Powatu, Kota Kendari, sebagai - **TERGUGAT II**;
3. Drs. Hardin bertempat tinggal di Jln.Pattimura Lorong Swadaya Kelurahan Punggolaka Kec. Powatu Kota Kendari, sebagai ----- **TERGUGAT III**;
4. Galu Lewa, bertempat tinggal di jalan Mekar Kelurahan Kadia Kecamatan Kadia, Kota Kendari, sebagai ----- **TERGUGAT IV**;
5. Zainuddin, bertempat tinggal di jalan Suprpto, Kelurahan Punggolaka Kecamatan Puwatu Kota Kendari, sebagai ----- **TERGUGAT V**;
6. Abd. Rajab, bertempat tinggal di BTN Beringin Kelurahan Lepo-lepo, Kecamatan Baruga Kota Kendari, sebagai ----- **TERGUGAT VI**;
7. Ladia Sewang, bertempat tinggal di jalan Laheda Kelurahan Punggolaka, Kecamatan Puwatu, Kota Kendari,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai ----- **TERGUGAT VII;**

8. Hamdani, bertempat tinggal di Jalan Asrama Haji Lorong  
Cemara Nomor.6 Kel. Bonggoea, Kec. Wua-wua Kendari,  
sebagai ----- **TERGUGAT VIII;**

9. Juliadi, bertempat tinggal di jalan Made Sabara,  
Kelurahan Bende, Kecamatan Kadia, Kota Kendari,  
sebagai ----- **TERGUGAT IX;**

10. Anwar, bertempat tinggal di jalan Diponegoro No.92- 94  
Kelurahan Benu-benua, kecamatan Kendari, Kota Kendari,  
sebagai ----- **TERGUGAT X;**

11. Syahrudin/ Sumina bertempat tinggal di Jalan Laheda  
Kelurahan Punggolaka, Kecamatan Puwatu, Kota Kendari,  
sebagai ----- **TERGUGAT XI;**

12. Ratna Dewi, bertempat tinggal di Komplek Unhalu,  
Kelurahan Kemaraya, Kecamatan Kendari Barat, Kota  
Kendari, sebagai ----- **Turut Tergugat I;**

13. Syamsuddin Saranani, Sm.Hk, bertempat tinggal di jalan  
Pemotongan Kel. Punggolaka, Ke. Puwatu, Kota Kendari,  
sebagai ----- **Turut Tergugat II;**

14. Kantor Pertanahan Kota Kendari, beralamat di Jalan  
HEA Mokodompit Nomor 9 Kendari, sebagai  
----- **Turut Tergugat  
III;**

## Pengadilan Negeri Tersebut;

Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Telah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat melalui surat gugatannya yang diterima dan terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 30 Maret 2010 dibawah register perkara Nomor 24/Pdt.G/2010/PN.Kdi., telah mengajukan gugatan dengan dalil- dalil pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa penggugat adalah pemilik sebidang tanah sertifikat hak milik No. 164 yang terletak di Desa Wua-Wua Kecamatan Mandonga Kabupaten Kendari dan kini

### 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)



terletak di Kota Kendari Kecamatan Kadia Kelurahan Kadia, dengan alamat Jalan Mekar Jaya I dengan batas-batas sebagaimana terurai dalam surat gugatan, selanjutnya disebut sebagai tanah SENGKETA;

- Bahwa adapun proses kronologis terjadinya jual - beli kepada penggugat dari saudara A.Rahim Wahid terjadi pada tanggal 2 Pebruari 1977 bertempat di RK. 1 Desa Wua Wua, Kecamatan Mandonga, Kabupaten Kendari seluas kurang lebih 12.291 m2 berdasarkan akta jual- beli No. 451/KmJAgr/1977 tanggal 2 Pebruari 1977 yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yakni Kepala Kecamatan Mandonga Kabupaten Kendari A. MANSYUR LILY kini (almarhum) yang disaksikan oleh Kepala Desa Wua-Wua MUH. AMIN kini (almarhum) dan ditandatangani oleh penjual A.RAHIM WAHID dan BASO SUAMIR, BA kini Penggugat ;
- Bahwa menurut penjual A. Rahim Wahid tanah tersebut berasal dari SK. Gubernur Sulawesi Tenggara yang ditandatangani oleh Kepala Direktorat Agraria Provinsi Sulawesi Tenggara berdasarkan Nomor 1/HMJHB/1975 tanggal 27 Januari 1975. Diatasnya terdapat tanaman keras berupa pohon kelapa, cengkeh, pisang dan ubi-ubian;
- Bahwa pada tahun 1979 sampai tahun 1988 Penggugat telah mendirikan sebuah pondok dilokasi tanah in casu yang pada waktu itu dijaga oleh satu keluarga, namun karena suatu keadaan keluarga tersebut pindah ke daerah Bone Provinsi Sulawesi Selatan atas izin Penggugat sebagai pemilik tanah;
- Bahwa pada tahun 1990 setelah ditinggal oleh penjaga, Penggugat mengecek kelapangan karena ada informasi bahwa patok tanah sebelah Timur sudah bergeser. Dan kala itu Penggugat mendapatkan informasi pula ternyata pergeseran patok dilakukan oleh saudara Hasan



(Tergugat I) dengan dasar Akta Jual Beli di depan Notaris Rachmatia Hambu yang saat ini sudah pensiun sebagai Notaris di Kendari dan alamatnya Penggugat tidak ketahui lagi, bahkan saat ini sudah memiliki sertifikat No. 00057 tanggal 2 Juni 2001 atas perbuatan menggeser patok dan pembuatan Akta secara hukum adalah tidak sah, bertentangan dengan hukum karena diperjual belikan tanah milik Penggugat yang telah lama memiliki alas hak baik SK Gubemur maupun Sertifikat hak Milik serta Akta Jual-Beli, berdasarkan fakta Penggugat memiliki bukti maupun penguasaan yang lebih tua atau lebih dahulu;

- Bahwa pada tahun 2006, Abd. Razak. W (Tergugat II) secara melawan hukum mengkapling tanah milik penggugat pada sisi bagian sebelah Selatan dan selanjutnya menjual kepada para tergugat VI, VII, dan Tergugat VIII dilakukan dikelurahan Punggolaka, Kecamatan Puwatu diketahui oleh Raffia Dewi, SE dan Syamsuddin Saranani Smhk, selaku kepala Kelurahan, kini menjadi turut tergugat I, II;
- Bahwa bukti Tergugat I berdasarkan sertifikat nomor 00057 tanggal 2 Juni 2001 maupun surat-surat Tergugat II teradministrasi lokasi tanah sengketa terletak di kelurahan Punggolaka kecamatan Puwatu, hal ini bertentangan dengan lokasi tanah in casu milik Penggugat yang terletak di Kelurahan Kadia, Kecamatan Kadia Kota Kendari;
- Bahwa berkenaan dengan perbuatan melawan hukum dari para tergugat, maka untuk menjamin kepastian hukum berdasarkan sertifikat hak milik penggugat secara administratif memohon kepada Kantor Pertanahan Kota Kendari untuk dilakukan pengembalian batas-batas sesuai sertifikat Hak Milik nomor 164 atas nama Penggugat. Dilapangan berdasarkan fakta pengembalian batas yang dilakukan pada tanggal 6 Nopember 2006,



dipimpin oleh Ketua TIM Drs.Haji Abd.Rahman.S.H, Kepala Seksi Sengketa Tanah, menemukan fakta bahwa tanah milik penggugat sesuai sertifikat yang dimohonkan pengukuran pengembalian batas, sebagian dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II, diakui oleh BPN bahwa benar tanah milik penggugat terletak di kelurahan Kadia Kecamatan Kadia Kota Kendari bukan di kelurahan Punggolaka Kecamatan Puwatu Kota Kendari, diakui pula oleh pihak BPN dalam hal ini Kepala Seksi Sengketa Tanah telah terjadi tumpang tindih sertifikat atas nama Tergugat I ;

- Bahwa perbuatan para tergugat baik sebagai penjual, pembeli maupun turut tergugat adalah sangat merugikan penggugat, karena secara hukum selaku pemilik atas tanah, yang beritikad baik (te goede trouw) dan pemilik asal, sama sekali tidak pernah menjual, mengalihkan kepada pihak siapapun juga, oleh karena itu berdasarkan fakta terhadap perbuatan hukum yang dilakukan oleh para tergugat atau turut tergugat adalah cacat hukum dan batal demi hukum karena dilakukan tanpa hak dan melawan hukum (on rechmatige daad);
- Bahwa oleh karena perbuatan para tergugat lahir dari suatu perbuatan melawan hukum, tanpa hak atas tanah memperoleh bukti jual beli atau apapun bentuk dan wujudnya, maka surat-surat kepemilikan para tergugat adalah ilegal dan tidak dapat dijadikan sebagai bukti kepemilikan secara hukum oleh karena itu meskipun dilakukan dihadapan Pejabat pemerintah dalam hal ini pejabat kelurahan atau dimanapun juga diwilayah hukum Sulawesi Tenggara adalah cacat hukum, demikian pula segala surat-surat yang dibuat dihadapan Notaris, Kantor Pertanahan Kota Kendari adalah cacat hukum, demikian pula yang dibuat di bawah tangan untuk melegalkan pemilikan para Tergugat;



- Bahwa saat ini secara fisik terdapat bangunan rumah permanen Tergugat VI, dan Tergugat VII, yang pada awalnya membeli dari Tergugat II sedangkan Tergugat XI membeli dari Tergugat X yang pada awalnya membeli pada Tergugat IV, kepada tergugat yang menguasai tanah milik Penggugat telah berulang kali disampaikan untuk segera mengosongkan bangunan diatas tanah milik Penggugat, namun mereka tetap menolak dan tidak menghiraukan dengan alasan telah melakukan transaksi secara hukum dan semula tidak mengetahui bahwa tanah yang dibeli adalah bagian dari tanah yang masuk dalam sertifikat hak milik atas nama Penggugat,
- Bahwa oleh karena perbuatan para tergugat atas penguasaan tanah secara fisik maupun hanya bersifat administratif karena membeli dari penjual ilegal, itikat buruk tanpa hak dan melawan hukum, maka adalah sangat berdasar, beralasan menurut hukum untuk menghukum para tergugat, keluarga atau siapapun juga yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan tanah tanpa syarat yang dikuasai secara melawan hukum dalam keadaan kosong tanpa beban apapun juga secara hukum kepada penggugat;
- Bahwa segala surat- surat yang diperoleh para tergugat dalam hal ini terkait langsung dengan luas tanah dalam sertifikat milik penggugat adalah cacat hukum dan tak berkekuatan hukum, selanjutnya untuk mencegah agar tidak dilakukan pengalihan lanjutan apapun bentuknya yang secara fisik dan hukum akan merugikan penggugat, maka adalah sangat beralasan menurut hukum untuk diletakan sita jaminan/CB atas obyek sengketa secara keseluruhan dari luas tanah yang terdapat dalam sertifikat hak milik atas nama penggugat, alasan ini juga diminta karena beralasan yakni didukung dengan alas hak yang kuat, sempurna yakni sertifikat hak milik dan surat- surat lainnya yang bersifat otentik menurut hukum;





- Bahwa berdasarkan segala perbuatan yang telah dilakukan para tergugat atas tanah hak milik penggugat dengan demikian adalah layak dan patut menurut hukum para tergugat dibebankan atau dihukum untuk membayar segala biaya dalam perkara ini secara bersama-sama serta patut pula menurut hukum apabila lalai memenuhi putusan pengadilan setelah perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan telah dilakukan eksekusi oleh Pengadilan Negeri Kendari dengan sengaja atau lalai memenuhi putusan, untuk itu para tergugat wajib menurut hukum membayar sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari kepada setiap tergugat yang tidak mematuhi putusan yang telah dilaksanakan pengadilan;

Bahwa berdasarkan segala hal-hal yang diuraikan diatas, maka penggugat dengan hormat meminta kepada Pengadilan Negeri Kendari melalui Ketua dan anggota yang memeriksa, mengadili, memutus perkara ini untuk memutuskan atas nama hukum dan keadilan dengan amar sebagai berikut:

**PRIMAIR:**

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum para tergugat terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan perbuatan melawan hukum atas tanah hak milik penggugat sertifikat nomor 164 tanggal 12 Januari 1979;
3. Menyatakan menurut hukum penggugat adalah pembeli yang beritikad baik atas tanah hak milik sertifikat hak milik nomor 164 tanggal 12 Januari 1979;
4. Menyatakan tanah hak milik nomor 164 tanggal 12 Januari tahun 1979, terletak di Kota Kendari, Kecamatan Kadia., Kelurahan Kadia, Terletak di Jalan Mekar Jaya I, dengan luas 12.189 M2 (dua belas ribu seratus delapan puluh sembilan ribu meter persegi) dan



batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Mekar Jaya I ;
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Gama / Kapten Budi Harjo/La Ode. Ndai Lesa,
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah Sukanda/Sennang/Hasan;
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah Syamsuddin/ Agustinus Danurumpa, S.P.

adalah sah milik Penggugat yang telah dibeli dari A. Rahim Wahid sesuai dengan akta Jual beli nomor 451/Km/Agr/1977;

5. Menyatakan menurut hukum segala surat-surat otentik yang terbit milik Penggugat adalah sah, mengikat dan berkekuatan hukum;
6. Menyatakan perbuatan para Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI dan turut Tergugat I,II dan III menjual, membeli, menguasai dan membuat surat-surat atas namanya melalui kewenangan Kepala Kelurahan Punggolaka Kecamatan Puwatu Kota Kendari, terkait tanah hak milik Penggugat berasal dari Sertifikat No. 164 tanggal 12 Januari 1979 adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan batal demi hukum;
7. Menghukum para Tergugat atau siapapun juga yang mendapatkan hak dari tanah hak milik berasal dari sertifikat nomor 164 tanggal 12 Januari 1979 untuk menyerahkan kepada Penggugat dan membatalkan sertifikat nomor 00057 tanggal 2 Juni 2001, serta menyerahkan tanah dalam keadaan kosong tanpa beban apapun juga, membongkar keseluruhan benda tak bergerak





maupun bergerak;

8. Menyatakan segala surat-surat milik para tergugat adalah cacat, batal demi hukum karena terbit, berasal dari perbuatan melawan hukum,
9. Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan/ CB yang dilaksanakan atas seluruh obyek gugat penggugat;
10. Menghukum para Tergugat untuk membayar Rp. 1.000.000,- (satu juta) rupiah setiap hari atas kesengajaan, kelalaian untuk tidak melaksanakan perintah Pengadilan yang telah dieksekusi;
11. Menghukum para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

**SUBSIDAIR:**

Jika Pengadilan berpendapat lain, Dalam peradilan yang baik mohon keadilan yang seadil-adilnya

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk kepentingan Penggugat pada awalnya datang menghadap kuasanya Hermanto, SH.M.Hum., Advokat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Maret 2010, sedangkan untuk kepentingan Tergugat I telah datang menghadap kuasanya Parulian Napitupulu, SH., Advokat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 April 2010, untuk kepentingan Tergugat II, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, dan Turut Tergugat I dan II telah datang menghadap kuasanya Nurdin Nazimu, SH., Advokat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 April 2010 dan tanggal 13 Mei 2010, untuk kepentingan Turut Tergugat III telah datang menghadap kuasanya Ilham Yamin, SH., Pegawai pada Turut Tergugat III berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 April 2010, sedangkan Tergugat III telah tidak datang menghadap baik ia sendiri ataupun kuasanya yang sah tanpa alasan yang sah meskipun yang bersangkutan telah dipanggil secara patut;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa meskipun Tergugat III tidak datang menghadap persidangan akan tetapi oleh karena yang bersangkutan telah dipanggil secara patut, maka ia tidak menggunakan haknya untuk itu, maka untuk mengoptimalkan penyelesaian sengketa ini secara damai maka dengan berpedoman pada pasal 154 Rbg dan PERMA Nomor 1 Tahun 2008, majelis hakim telah menunjuk Herianto, SH., sebagai Mediator berdasarkan Penunjukan Mediator tanggal 10 Mei 2010;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 24 Mei 2010, bahwa mediasi gagal maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan gugatan Penggugat dan atas pembacaan gugatan Penggugat tersebut, Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Para tergugat telah mengajukan jawaban secara tertulis yang masing-masing pada pokoknya sebagai berikut :

JAWABAN TERGUGAT I;

DALAM KONPENSI:

DALAM EKSEPSI:

Tentang Objek Gugatan

1. Bahwa objek gugatan penggugat (tanah sengketa) dalam perkara a quo adalah kabur dan tidak jelas Sebagaimana dalil gugatan penggugat, tanah yang didalilkan sebagai tanah sengketa adalah terletak dulu di kelurahan Wua Wua, sekarang di Kelurahan Kadia Kota Kendari dengan batas-batas : Sebelah Utara berbatas dengan : Jalan Mekar Jaya I, Sebelah selatan berbatas dengan : Tanah Gama/Kapten Budi Harjo/La Ode Nda Lesa/ Rasma, Sebelah Timur berbatas dengan : Tanah Sukanda/ Sennang/Hasan, Sebelah Barat berbatas dengan : Tanah Syamsuddin /Agustinus Banurumpa,S.P.
2. Bahwa dari yang didalilkan penggugat yang tersebut

#### 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)



diatas mengenai letak objek sengketa dalam perkara a quo, maka tergugat I menyatakan secara tegas bahwa tanah yang dimaksud oleh penggugat tersebut adalah berada di tempat lain dan sama sekali bukan tanah yang dimiliki oleh tergugat I sebagai mana yang dimaksud penggugat menjadi tanah sengketa dalam perkara a quo. Bahwa tanah yang dimiliki oleh tergugat I dalam perkara a quo adalah tanah yang diperoleh tergugat I berdasarkan transaksi jual-beli pada tahun 1989 dihadapan Notaris Rahmatiah Hambu, SH. sebagaimana yang dimaksud dalam Akta Jual-Beli Nomor : 251/KM/181/Des/1989 yang terletak dan berada dahulu Kelurahan Tobuuha, sekarang Kelurahan Punggolaka dengan batas-batas sebagai berikut: Sebelah Utara berbatas dengan : Jalan , Sebelah Timur berbatas dengan: Tanah Amir Kalebu Sebelah Selatan berbatas dengan: Kali , Sebelah Barat Berbatas dengan : dulu tanah Negara, sekarang Tanah Kosong.

3. Bahwa tanah yang dimiliki oleh tergugat I yang tersebut diatas, sama sekali tidak pernah berada di wilayah Kelurahan Wua wua atau Kelurahan Kadia. dahulu wilayah tersebut adalah masuk pada wilayah Kelurahan Tobuuha, namun setelah adanya pemekaran wilayah Kelurahan pada tahun 1997 yaitu dengan terbentuknya wilayah Kelurahan yang baru yaitu Kelurahan Punggolaka maka tanah tersebut sekarang ini berada dan terletak di wilayah Kelurahan Punggolaka.
4. Bahwa mengenai luas dan batas-batas tanah yang didalilkan penggugat menjadi objek sengketa dalam perkara a quo adalah kabur dan tidak jelas, Penggugat mendalilkan dalam surat gugatannya bahwa luas secara keseluruhan tanah yang dimiliki oleh penggugat dalam perkara a quo adalah seluas 12.291 M.2 (dua belas ribu dua ratus sembilan puluh Satu meter persegi) sesuai dengan Akta jual-beli Nomor 451/ KM/Agr /1977, namun penggugat tidak ada sama sekali mendalilkan berapa



ukuran dan batas-batas tanah yang menjadi sengketa dengan masing-masing tergugat, khususnya tergugat I. sehingga tidak jelas keberadaan dari objek yang menjadi tanah yang dipersengketakan dengan tergugat I.

#### Tentang Subjek Gugatan

1. Bahwa tergugat I memperoleh hak atas tanah sengketa adalah berdasarkan adanya peralihan hak dengan transaksi jual beli dari orang yang bernama AMIR KALEBU pada tahun 1989 dihadapan Notariis Rahmatiah Hambu,SH sebagaimana yang dimaksud dalim Akta Jual Beli Nomor : 251 /KM/ 181/ Des/1989 yang terletak dan berada di, dahulu Kelurahan Tobuha sekarang Keturahan Punggolaka.
2. Bahwa tergugat I adalah pembeli yang beritikad baik dan harus memperoleh perlindungan hukum, sehingga sangat pantas dan beralasan menurut hukum untuk mendudukan ahli wariis dari almarhum AMIR KALEBU sebagai pihak tergugat dalam perkara a quo . dengan tidak diikutkannya ahli waris dari saudara AMIR KALEBU sebagai pihak tergugat dalam perkara a quo maka sangat beralasan untuk menyatakan bahwa surat gugatan penggugat adalah tidak sempurna/kabur dan tidak jelas.
3. Bahwa Subjek gugatan (para pihak yang didudukan sebagai tergugat) dalam perkara ini adalah kabur dan tidak ,jelas oleh karena dalil penggugat pada halamon 2 dalil ke-6 surat gugatan yang mendalilkan bahwa pada tahun 2006. ABDUL RAZAK (tergugat I) mengkapling kapling tanah milik penggugat selanjutnya menjual kepada tergugat VI, VII dan VIII sementara pada halaman 1 (satu) surat gugatan, penggugat menguraikan para pihak yang didukkan sebagai tergugat yaitu dengan mendudukan tergugat I adalah yang bernama (HASAN), kemudian tergugat II adalah yang bernama ABDUL RAZAK, tentang hal ini tidak jelas dalil surat gugatan



penggugat tentang siapa yang didudukkan sebagai tergugat I dan siapa yang didudukkan sebagai tergugat II ;

Bahwa berdasarkan atasan-alasan yang dikemukakan diatas, tergugat I secara tegas menyatakan surat gugatan penggugat adalah kabur dan tidak jelas sehingga sangat pantas dan beralasan menurut hukum, kiranya majelis hakim Pengadilan Negeri Kendari yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memutuskan dan menyatakan : Surat Gugatan Penggugat Tidal dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa tergugat I membantah secara tegas dalil- dalil gugatan penggugat, kecuali terhadap hal -hal yang diakui secara tegas oleh tergugat I dalam jawaban ini ;
2. Bahwa tidak benar dalil gugatan penggugat yang menyatakan tanah yang dimiliki tergugat I dalam perkara a quo adalah milik penggugat Yang benar adalah bahwa tanah seluas kurang lebih 6.300 M2 (enam ribu tiga ratus meter persegi) dengan ukuran 70 x 90 M2 yang terletak di dahulu Kelurahan Tobuuha Kecamatan Mandonga, sekarang Kelurahan Punggolaka Kecamatan Puwatu, dengan batas-batas: Sebelah Utara berbatas dengan Jalan , Sebelah Timur berbatas dengan tanah Amir Kalebu, Sebelah Selatan berbatas dengan kali , Sebelah Barat berbatas dengan dulu tanah Negara sekarang tanah kosong. Adalah tanah milik tergugat I, yang diperoleh berdasarkan transaksi jual beli dengan saudara almarhum AMIR KALEBU yang dilangsungkan secara sah dihadapan Notaris RAHMATIAH HAMBU,SH pada tanggal 30 Desember 1989 sebagaimana yang dimaksud dalam Akta jual- beli Nomor: 251/KM/181/Des/1989;



3. Bahwa saudara almarhum AMIR KALEBU selaku pemilik awal atas tanah tersebut, telah berpuluh-puluh tahun menduduki dan melakukan kegiatan pengolahan atas tanah miliknya itu, yaitu dengan adanya bukti tanaman keras berupa pohon jati dan tanaman keras lainnya yang sampai sekarang ini ada tumbuh diatas tanah itu. dan sebagai pembatas atas tanah/kebun tersebut sampai sekarang ini ditumbuhi oleh tanaman pohon jati disekeliling lokasi tanah/kebun dimaksud;
4. Bahwa tidak benar dalil penggugat yang meriyatakan saudara ABDUL RAHIM WAHID melakukan pengolahan diatas tanah sengketa . Yang benar adalah bahwa tanah tersebut dimiliki dan diolah secara terus menerus dan turun temurun oleh AMIR KALEBU selaku orang/penduduk asli di Kelurahan Punggolaka;
5. Bahwa tidak benar dalil penggugat yang menyatakan pernah menguasai tanah sengketa dengan menyuruh orong lain untuk tinggal diatas tanah sengketa Yang benar adalah bahwa tanah sengketa yang dimiliki oleh tergugat I, sebelumnya secara terus-menerus dan turun temurun dikuasai dan diolah oleh saudara AMIR KALEBU yaitu dengan mengolah dan menanami tanaman jangka panjang berupa tanaman pohon ,jati dan tanaman lainnya yang sampai sekarang ini masih ada tumbuh diatas tanah sengketa;
6. Bahwa tidak benar dahil penggugat dengan menyatakan tergugat I pada tahun 1990 melakukan tindakan menggeser patok tanah milik penggugat karena Yang benar adalah bahwa pada waktu dilangsungkannya transaksi jual beli antara tergugat I dengan penjual saudara alm.AMIR KALEBU pada tahun 1989, tanah tersebut telah dibatasi oleh tanaman hidup berupa pohon jati yang tumbuh disekeliling tanah/kebun tersebut;





7. Bahwa dalil penggugat pada halaman 2 dalil ke-6 surat gugatan yang mendalilkan bahwa pada tahun 2006, ABDUL RAZAK (tergugat I) mengkapling kapling tanah milik penggugat selanjutnya menjual kepada tergugat VI, VII dan VIII. dalil penggugat tentang hal ini adalah menyulitkan bagi tergugat I (HASAN) untuk menjawabnya karena subjek gugatan yang menjadi tergugat I dalam gugatan perkara a quo tidak jelas/kabur, karena pada halaman 1 (satu) surat gugatan, penggugat menguraikan para pihak yang didukkan sebagai tergugat yaitu dengan mendudukan tergugat I adalah yang bernama (HASAN), kemudian tergugat II adalah yang bernama ABDUL RAZAK, namun pada posita surat gugatan pada halaman 2 dalil ke-6 surat gugatan, penggugat mendalilkan yaitu dengan merubah subjek gugatan yaitu dengan menyatakan bahwa tergugat I adalah yang bernama ABDUL RAZAK. Bahwa kalau yang dimaksud dalil penggugat tersebut adalah tergugat I (HASAN),, maka tergugat I secara tegas menyatakan bahwa tindakan yang dimaksud oleh penggugat tentang hal itu, sama sekali tidak pernah dilakukan oleh tergugat I (HASAN);
8. Bahwa tidak benar dalil penggugat yang mendalilkan bahwa pada waktu dilakukan pengembalian batas atas tanah sengketa oleh BPN (Badan Pertanahan Kota Kendari), sertifikat yang dipegang oleh penggugat tumpang tindih dengan tanah yang dimiliki oleh tergugat I. Yang benar adalah bahwa tanah yang dimiliki oleh tergugat I terletak di (dulu) Kelurahan Tobuuha sekarang Kelurahan Punggolaka, dengan demikian tidak ada tumpang tindih sertifikat tersebut karena sertifikat yang dipegang oleh penggugat terletak di (dulu) Kelurahan Wua Wua, sekarang Kelurahan Kadia;
9. Bahwa tidak benar alasan dalil penggugat yang menyatakan tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum atas pemilikan tanah sengketa. Yang benar adalah peralihan dan pemilikan tergugat I atas tanah sengketa



adalah sah dan berdasar menurut hukum;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan diatas, maka sangat beralasan dan berdasar menurut hukum, tergugat I memohon kepada majelis hakim Pengadilan Negeri Kendari yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan untuk memutuskan dengan menyatakan : Menolak Gugatan Penggugat Untuk Seluruhnya, A T A U Setidak-tidaknya menyatakan Surat Gugatan Penggugat Tidak bapat biterima karena kabur dan tidak jelas (Niet Ontvankelijk Verklaard).

**DALAM REKONPENSİ:**

1. Bahwa tergugat I dalam konpensi, penggugat dalam rekonsensi adalah selaku pemilik yang sah secara hukum atas tanah yang dimiliki yang diperoleh berdasarkan peralihan hak dengan cara transaksi jual-beli dengan orang yang bernama AMIR KALIBU selaku pemilik awal yang sah secara hukum atas tanah tersebut;
2. Bahwa tanah yang dimiliki oleh penggugat rekonsensi dalam perkara a quo adalah tanah yang diperoleh tergugat I berdasarkan transaksi jual-beli yang dilakukan secara sah menurut hukum pada tahun 1989 dihadapan Notaris Rahmatiah Hambu,SH sebagaimana yang dimaksud dalam Akta Jual-Beli Nomor : 251/KM/181/Des/1989 yang terletak dan berada di, dahulu Kelurahan Tobuuha, sekarang Kelurahan Punggolaka dengan batas-batas sebagai berikut: Sebelah Utara berbatas dengan : Jalan , Sebelah Timur berbatas dengan: Tanah Amir Kalebu , Sebelah Selatan berbatas dengan: Kali , Sebelah Barat Berbatas dengan : dulu tanah Negara, sekarang Tanah Kosong.;
3. Bahwa penggugat dalam rekonsensi adalah pembeli yang beritikad baik yang membeli tanah dalam perkara a quo tidak dalam keadaan sengketa, tidak dibawah penguasaan pihak lain namun tanah tersebut secara fisik maupun



formil adalah benar-benar tanah yang dimiliki oleh pemilik awal dalam hal ini saudara almarhum AMIR KALEBU, sehingga transaksi/peralihan hak tersebut adalah sah dan harus memperoleh perlindungan hukum:

4. Bahwa saudara almarhum AMIR KALEBU selaku pemilik awal tanah dalam perkara a quo, adalah orang yang benar-benar sebagai pemilik awal yaitu dengan adanya fakta kepemilikan dengan melakukan pengolahan secara terus menerus ditandai dengan adanya bukti tanaman yang ada diatas tanah sengketa yang sampai saat ini tumbuh diatas tanah sengketa dan disekelilingnya yang menjadi tanda batas atas tanah dimaksud;
5. Bahwa sejak penggugat dalam rekonsensi menguasai dan memiliki tanah sengketa yaitu sejak tahun 1989, sama sekali tidak ada tuntutan dari pihak manapun atas pemilikan tanah sengketa, nanti belakangan tergugat dalam rekonsensi mengaku bahwa tanah sengketa adalah miliknya dengan menyatakan dibeli dari saudara ABDUL RAHIM WAHID pada tahun 1977;
6. Bahwa saudara ABDUL RAHIM WAHID sama sekali tidak pernah memiliki ataupun mengolah tanah sengketa, hal ini didukung oleh adanya fakta-fakta materil yaitu bahwa yang melakukan pengolahan dan penguasaan atas tanah sengketa sebelum dibeli oleh penggugat rekonsensi adalah pemilik awal yaitu saudara almarhum AMIR KALEBU;
7. Bahwa tindakan dari tergugat rekonsensi yang seolah-olah mempunyai hak atas tanah yang dimiliki oleh penggugat rekonsensi yaitu dengan cara membeli dari orang yang bernama ABDUL RAHIM WAHID sesuai dengan akta jual beli No.451/Km/Agr/1977 tertanggal 2 Pebruani 1977 oleh Kepala Kecamatan Mandongo Kab.Kendari, maka sudah jelas tindakan tersebut adalah perbuatan melawan hukum, oleh karena saudara



ABDUL RAHIM WAHID secara juridis sama sekali tidak mempunyai hubungan hukum tentang adanya pemilikannya atas tanah sengketa, sehingga sangat beralasan untuk menyatakan transaksi tersebut adalah batal demi hukum;

8. Bahwa tindakan dan tergugat rekonsensi yang seolah olah mempunyai hak atas tanah sengketa yaitu dengan adanya sertifikat hak milik Nomor 164 yang dipegang atas namanya dengan diakui olehnya sertifikat tersebut adalah sertifikat atas tanah sengketa, maka sudah jelas perbuatan tersebut adalah perbuatan melawan hukum dan beralasan menurut hukum untuk menyatakan sertifikat tersebut adalah tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

Berdasarkan hal-hal yang dikemukakan diatas maka dengan ini tergugat dalam konpensi/penggugat dalam rekonsensi memohon kepada majelis hakim Pengadilan Negeri Kendari kiranya berkenan memutuskan dengan menyatakan

**I. DALAM KONPENSI**

Menolak gugatan Penggugat Untuk Seluruhnya A T A U :  
Setidaktidaknya Menyatakan &ugatan Penggugat Tidak dapat biterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

**II. DALAM REKONPENSI:**

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonsensi Untuk Seluruhnya.
2. Menyatakan tanah sengketa seluas kurang lebih 6.300 (enam ribu tiga ratus meter persegi) yang terletak di Kelurahan Punggolaka Kec.Puuwatu I(ota Kendari dengan batas- batas:
  - Sebelah Utara berbatas dengan Jalan ;
  - Sebelah Timur berbatas dengan tanah Amir



Kalebu ;

- Sebelah Selatan berbatas dengan Kali
- Sebelah Barat berbatas dengan dulu tanah Negara sekarang tanah kosong.

Adalah sah milik penggugat dalam rekonpensi.

3. Menyatakan transaksi jual- beli atas tanah sengketa sebagaimana yang dimaksud dalam Akta Jual- beli Nomor 251/KM/181/Des/1989 yang dibuat dihadapan Notaris / PPAT RAHMATIAH HAMBU adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.
4. Menyatakan sertifikat hak milik atas tanah sengketa yang dipegang oleh penggugat dalam rekonpensi yaitu sertifikat hak milik Nomor : 00057 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.
5. Menyatakan segala bentuk surat- surat yang terbit atas tanah sengketa sebagai akibat perbuatan melawan hukum dari tergugat dalam rekonpensi atau orang lain, khususnya Akta jual- beli Nomor : 451/Km/Agr/1977 yang diterbitkan oleh Kepala Kecamatan Mandonga Kab.Kendari, dan Sertifikat Hak milik Nomor 164 tahun 1975, beserta surat- surat lainnya kesemuanya dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.
6. Menyatakan peralihan hak/transaksi jual beli atas tanah sengketa yang dilakukan oleh tergugat dalam rekonpensi adalah perbuatan melawan hukum.
7. Menghukum tergugat dalam rekonpensi untuk membayar segala biaya- biaya yang timbul dalam perkara ini;

A T A U Jika Majelis Hakim Berpendapat Lain, Mohon Putusan Yang Seadil- Adilnya.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## JAWABAN TERGUGAT II, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X dan TURUT TERGUGAT I dan II.

### I. Dalam Eksepsi

- Bahwa para Tergugat dan turut Tergugat menolak seluruh dalil- dalil gugatan Penggugat, terkecuali terhadap hal- hal yang secara tegas diakui oleh para Tergugat dan para Turut Tergugat.
- Bahwa gugatan Penggugat tidak lengkap (pluribus litis consorsium). Masih ada orang lain lagi yang mesti harus digugat yang menguasai objek sengketa diantaranya adalah bernama Supandi, Adi, Drs. Laode Muh. Jafar, dan Waode Rasna, sehingga oleh karena itu sangat beralasan apabila gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet ontvankelijk verklaard);
- Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (obscur libel). Dalam gugatan Penggugat hanya menerangkan bahwa objek sengketa mana Tergugat II jual kepada Tergugat VI, VII dan VIII. Berapa luas tanah Tergugat II jual kepada Tergugat VI, VII dan VIII tidak jelas dalam posita gugatannya. Tentang Tergugat III, IV, V dan IX juga tidak jelas apa hubungan mereka terhadap obyek sengketa. ;
- Bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil gugatan, Tergugat II, IV, V dan X tidak diuraikan secara materil maupun yuridis dalam posita gugatan, tiba-tiba dituntut dalam petitum gugatan. Hal yang tidak pernah diurai dalam posita gugatan tidak diperbolehkan dimohonkan dalam petitum. Gugatan Penggugat jelas melanggar asas- asas beracara. ;
- Bahwa obyek sengketa juga kabur dimana letaknya apakah di Kelurahan Kadia Kecamatan Kadia ataukah di Kelurahan Punggolaka Kecamatan Puuwatu.

### II. Jawaban Dalam Pokok Perkara ;

- Bahwa apa yang telah diuraikan dalam eksepsi, mohon





dianggap diulangi dalam jawaban pokok perkara. ;

- Bahwa para Tergugat dan para Turut Tergugat menolak seluruh dalil- dalil gugatan Penggugat, terkecuali terhadap hal- hal yang secara tegas diakui oleh para Tergugat dan para Turut Tergugat.;
- Bahwa Penggugat salah menentukan lokasi tanahnya, tanah Penggugat terletak di desa Wua-Wua Kecamatan Mandonga,sekarang menurut PBB nya berada di Jalan Jend. Ahmad Yani Kelurahan Anawal Kecamatan Wua-Wua, bukan di lokasi tanah para Tergugat. Tanah para Tergugat berada di Kelurahan Punggolaka Kecamatan Puuwatu yang dibeli dari Tergugat II.
- Bahwa Tergugat II memperoleh tanah tersebut dari orang tuanya secara mewaris, orang tua Tergugat II memperoleh tanah tersebut dan membuka hutan pada saat penjajahan Jepang di Indonesia, yang sekarang tanah tersebut mempunyai batas- batas sebagai berikut: Sebelah utara berbatasan dengan Jl. Mekar Jaya I, Sebelah selatan berbatasan dengan Rencana Lorong, Sebelah timur berbatasan dengan Hasan (Tergugat I), Sebelah barat berbatasan dengan Madewa, Mersi dan Agus;
- Bahwa Jl. Mekar Jaya I dibuka pada tahun 1993 pada saat Pemerintahan Gubernur Provinsi Sulawesi Tenggara dijabat oleh Drs. H. Laode Kaimuddin, aneh bin ajaib sertifikat No. 164 yang dibuat pada tanggal 12 Januari 1979 didalamnya sudah digambar adanya jalanan, padahal pada tahun itu lokasi tanah sengketa hanya kebun- kebun yang jauh dari pemukiman penduduk. ;
- Bahwa menurut dalil Penggugat tanah itu dibeli pada tahun 1977 dari Abdul Rahim Wahid, akan tetapi tanah itu disertifikatkan pada tahun 1979 atas nama Abdul Rahim Wahid, kalau memang tanah itu dibeli pada tahun 1977 mestinya pensertifikatan tahun 1979 sudah



harus atas nama Penggugat, bukan lagi Abdul Rahim Wahid, ini hanya akal - akalan Penggugat untuk merebut tanah sengketa dari kekuasaan para Tergugat. ;

- Bahwa baik Abdul Rahim Wahid, Penggugat, maupun orang yang ditugasi Penggugat untuk menjaga kebun itu tidak pernah berada di atas tanah sengketa untuk mengolahnya selain Tergugat II;
- Bahwa terhadap apa yang tidak ditanggapi secara tegas dalil- dalil gugatan Penggugat dalam jawaban mi mohon ditolak.

Berdasarkan hal - hal yang telah diuraikan di atas para Tergugat dan Turut Tergugat memohon dengan hormat kepada Pengadilan Negeri Kendari Cq. Majelis Hakim Yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan memutuskan yang amar putusannya sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

1. Menerima Eksepsi para Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam pokok perkara:

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

Dan atau:

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

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

- Bahwa Turut Tergugat membantah dengan tegas segala dalil- dalil yang diajukan Penggugat kecuali terhadap hal- hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa gugatan penggugat tidak jelas karena secara administratif obyek yang dikuasai oleh penggugat terdaftar diwilayah Kelurahan Wua-Wua sedangkan obyek yang dikuasai oleh pihak tergugat terdaftar di wilayah Kelurahan Punggolaka.
- Bahwa penggugat yang membeli dari pihak lain dan telah menguasai obyek sengketa baik secara yuridis dan secara fisik namun tidak mengolah, mempergunakan dan menjaga bata-batas tanahnya sebagaimana ditetapkan oleh undang-undang, yang tanpa sepengetahuan tergugat menyatakan tanah obyek sengketa masih tanah negara bebas yang dikuasai dengan cara mengganti rugi kepada pihak lain.
- Bahwa bahagian tanah milik oleh penggugat telah menjadi obyek gugatan yang sepengetahuan tergugat masih tanah negara bebas yang menguasainya dengan cara mengganti rugi tanah negara dari pihak lain.
- Bahwa penggugat dan tergugat, masing-masing menguasai obyek sengketa yang secara yuridis telah memiliki kekuatan hukum yang sah;
- Bahwa gugatan penggugat yang menyatakan bahwa keputusan pejabat tata usaha negara yang diberikan kepada tergugat tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum secara substansial diluar kewenangan Peradilan Negeri tetapi gugatan tersebut merupakan kompetensi absolute Peradilan Tata Usaha Negara sesuai Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan 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 ;

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

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## DALAM POKOK PERKARA

- Bahwa Turut Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang Mulia, agar apa yang dikemukakan dalam eksepsi dinyatakan pula termasuk menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara.
- Bahwa tindakan yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat III dalam menerbitkan Sertipikat tanah atas nama para tergugat bukanlah suatu perbuatan melawan hukum, karena dilakukan berdasarkan kewenangan yang ada padanya dan telah memenuhi ketentuan perundangundangan yang berlaku.
- Bahwa dalam proses penerbitan Sertipikat tanah harus memenuhi 2 (dua) unsur atau aspek penguasaan atas tanah yaitu:
  - a. Penguasaan Secara Yuridis yaitu penguasaan atas tanah yang dibuktikan dengan surat perolehan atau alas hak yang sah;
  - b. Penguasaan Secara Fisik yaitu penguasaan atas tanah yang dibuktikan dengan penggunaan dan pengolahan atas tanah dengan memelihara patok batas tanah dilapangan.
- Bahwa proses penerbitan Sertipikat hak tanah baik atas nama penggugat maupun tergugat telah memenuhi kedua aspek tersebut diatas baik penguasaan fisik maupun yuridis, sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 Tahun 1973 jo. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang tata cara Pemberian hak dan Pembatalan Hak alas tanah.
- Bahwa Riwayat penguasaan tanah oleh tergugat I yakni bahwa obyek sengketa semula berasal dari tanah negara yang dikuasai oleh pemilik lama kemudian tergugat I membeli tanah negara dengan mengganti rugi kepada pemilik lama sesuai Akte



Jual beli di hadapan Notaris / PPAT Rachmatia Hambu, berdasarkan alas hak akte tersebut pada tahun 2001 diterbitkan Sertipikat Hak Milik No. 57 / Punggolaka An. Tergugat I, kemudian oleh tergugat I diatas tanah tersebut didirikan tempat tinggal yang dipergunakan secara terus menerus sampai sekarang. Terhadap penerbitan sertipikat tergugat tersebut oleh penggugat menyatakan telah terbit diatas sebagian sertipikat milik penggugat yang telah lebih dahulu menguasai sesuai Sertipikat Hak Milik No. 164 / Wua-Wua An. Penggugat ;

- Bahwa secara yuridis obyek sengketa dahulunya dikuasai oleh Abdul Rahim Wahid terdaftar Sertipikat Hak Milik No. 164/ Wua-Wua seluas 12.189 M2 terbit tanggal 15 Januari 1979 kemudian beralih kepada Penggugat berdasarkan Akta Jual Bell tanggal 2 Februari 1977 No. 451/ Krn / Agr/ 1977 dikeluarkan oleh PPAT Kepala Wilayah Kecamatan Mandonga dan telah mendaftarkan peralihan tersebut Obyek sengketa tersebut dikuasai terus menerus sampai sekarang dan tidak pernah dialihkan kepihak manapun, sehingga telah terjadi kekeliruan dimana obyek sengketa terdaftar sertipikat tergugat dan penggugat.
- Bahwa dahulunya letak obyek sengketa merupakan wilayah administratif Desa Wua-Wua, Kec. Mandonga, Kabupaten Kendari dan setelah ada perubahan wilayah administratif obyek sengketa terletak di Kel. Kadia, Kec. Kadia, Kota Kendari, tetapi tanah yang dikuasai oleh tergugat I, secara yuridis dibuktikan dengan Sertipikat Hak Milik No. 57/Punggolaka yang seharusnya secara administratif obyek sengketa terletak di Kel. Punggolaka, Kec. Puwatu, Kota Kendari, bukan di wilayah administratif Kel. Kadia, Kec. Kadia, Kota Kendari berarti terdapat kesalahan dalam



surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Lurah Punggolaka, sedangkan Sertipikat Hak Milik No. 164/ Wua-Wua An. Penggugat letaknya di kel. Kadia, Kec. Kadia, Kota Kendari, sehingga berdasarkan adminstrasi BPN dapat kami nyatakan telah teijadi kesalahan adminstrasi dalam penerbitan hak karena kedua sertipikat terdaftar di obyek yang sama.

- Bahwa menindak lanjuti hal tersebut diatas, penggugat secara adminlstratif pernah memohon kepada BPN Kota Kendari untuk dilakukan pengukuran pengembalian batas / Rekonstruksi Sertipikat Hak Milk No. 164 / Wua.Wua An. Penggugat berdasarkan Pengukuran dan Pengembalian Batas / rekonstruksi dilapangan pada Tanggal 6 November 2007 menemukan fakta bahwa tanah milik penggugat sebagian dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II yang telah mengalihkan kepada Tergugat IV, VII,VIII dan diakui pula oleh BPN bahwa sertipikat Hak Milik No. 164/ Wua-Wua, telah sesuai obyek sengketa dimaksud yang letaknya di Kel. Kadia, Kec. Kadia, Kota Kendari, telah terjadi tumpang tindih sehingga penerbftan sertipikat An. Tergugat I dinyatakan cacat administrasi karena terbit diatas sebagian tanah Milk Penggugat.

Berdasarkan hal- hal yang telah diuraikan diatas, maka Turut Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat berkenan memutuskan perkara ini dengan:

**DALAM EKSEPSI**

- Mengabulkan eksepsi Turut Tergugat III;

**DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa atas eksepsi dan Jawaban para tergugat tersebut, Peggugat telah mengajukan replik yang pada





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pokoknya tetap pada gugatan;

Menimbang, bahwa atas replik Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan duplik secara tertulis yang pada pokoknya tetap pada jawaban semula;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil- dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti- bukti tertulis berupa fotocopy surat- surat yang bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda :

1. bukti P.1, Fotocopy Akte Jual Beli Nomor 451/- /Agr/1977 tanggal 2 Februari 1977;
2. bukti P.2, fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 164/1979 atas nama Baso Suamir;
3. bukti P.3, fotocopy Surat Pemberitahuan pajak terhutang tahun 1996 atas nama H. Baso Suamir;
4. bukti P.4, fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang tahun 2009 atas nama H. Baso Suamir;
5. bukti P.5 fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang tahun 2001 atas nama H. Baso Suamir;
6. bukti P.6 fotocopy Surat Keterangan Camat Kadia Nomor 115/KC/2010 tanggal 15 Oktober 2010;
7. bukti P.7 fotocopy Akte Jual Beli Nomor 251/KM / 181/Des- 1989, tanggal 30 Desember 1989 ( asli ada pada Tergugat I);
8. bukti P.8 fotocopy surat tanggal 6 November 2006 Nomor 600- 384- 2006 perihal pengembalian batas;
9. bukti P.9 fotocopy berita acara pengembalian batas tanggal 9 November 2006;
10. bukti P.10 fotocopy surat Nomor 570- 409- 2006 tanggal 29 Nopember 2006, perihal penuelesaian masalah tanah di Kelurahan Kadia;
11. bukti P.11 fotocopy surat nomor 570- 07- 2007 tanggal 6 Januari 2007 perihal penyelesaian masalah tanah di kel. kadia;
12. bukti P.12 fotocopy surat pernyataan tanggal 10

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Januari 2007 yang dibuat oleh Hasan ( Tergugat I );

Menimbang, bahwa selain bukti tertulis tersebut, Penggugat juga telah mengajukan 2 orang saksi yang masing-masing pada pokoknya dibawah sumpah menerangkan :

1. Sennang.

- bahwa saksi mengaku kenal dengan Penggugat akan tetapi tidak ada hubungan keluarga serta tidak terikat hubungan kerja, tidak kenal dengan para Tergugat;
- bahwa saksi mengetahui Penggugat dan para Tergugat perkerara trentang tanah yang terletak di Jalan Mekar Jaya dahulu Desa Wua-Wua, Kecamatan Mandonga, sekarang menjadi Kelurahan Kadia Kec. Kadia Kendari;
- bahwa saksi mengetahui batas- batas tanah sengketa tersebut yaitu sebelah Utara berbatas dengan jalan Mekar Jaya, sebelah Timur berbatas dengan tanah saksi kini dikuasai oleh Tergugat I, sebelah Selatan berbatas dengan tanah Budi Harjo, sebelah Barat berbatas dengan tanah Syamsuddin;
- bahwa tanda batas antara tanah saksi dengan H. Baso Suamir ( Penggugat ) adalah pagar tanaman hidup yang masih ada sampai sekarang;
- bahwa saksi mengetahui tanah sengketa adalah milik H. Baso Suamir karena saksi pernah melihat Serifikatnya, dan saksi mempunyai tanah yang berbatasan langsung dengan tanah H. Baso Suamir;
- bahwa diatas tanah sengketa terdapat rumah orang lain namun saksi tidak mengetahui siapa yang membangun diatas tanah milik Haji Baso Suamir tersebut;

2. Lamane,

- bahwa saksi mengaku kenal dengan Penggugat akan tepi

**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)



tidak ada hubungan keluarga dan tidak terikat hubungan kerja, tidak kenal kenal dengan para Tergugat;

- bahwa saksi mengenal Rahim Wahid karena sama-sama menjadi anggota Korem Sultra , kini saksi sudah purnawirawan;
- bahwa saksi kenal dengan Haji Baso Suamir sekitar tahun 1977 ketika melakukan jual beli dengan Rahim Wahit atas tanah yang kini menjadi sengketa;
- bahwa pada saat terjadi jual beli saksi mengetahui karena pada saat ada kesepakatan antara keduanya saksi mendengar langsung, dan setahu saksi pada saat terjadi jual beli dilakukan dihadapan PPAT dan tanah sedang dalam pengurusan sertifikat;
- bahwa Rahim Wahid setelah menjual tanahnya kepada Baso Suamir ( Penggugat) ia pindah ke Makassar;
- bahwa saksi mengetahui letak tanah yang dijual oleh Rahim Wahid kepada Haji Baso Suamir terletak di Desa Wua- Wua Kec. Mandonga, kini menjadi Desa Kadia Kecamatan Kadia Kota Kendari;
- bahwa pada saat terjadi jual beli batas-batas tanah adalah sebelah Utara berbatas dengan Jalan Mekar Jaya, sebelah Timur berbatas dengan tanah Sennang, sebelah Selatan berbatas dengan tanah Kopral Gama yang kemudian dijual kepada Budiarto, dan sebelah Barat berbatas dengan tanah Samsuddin;

Menimbang, bahwa Penggugat juga telah mengajukan seorang ahli dari Pertanahan yaitu Indriati Ningsih, yang pada pokoknya berpendapat :

- bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 164 /1979 terdaftar pada Kantor Pertanahan dan sesuai dengan buku tanah pada Kantor Pertanahan tercatat atas nama Baso Suamir terletak di Desa Wua-Wua;
- bahwa pada tanggal 9 Nopember 2006 Kantor Pertanahan Kota Kendari telah melakukan pengembalian batas atas tanah Sertifikat hak Milik Nomor 164/1979 dan



ditemukan fakta bahwa tanah tersebut kini menjadi Kelurahan Kadia Kecamatan Kadia;

- bahwa pada sebelah Timur bagian utara Sertifikat Hak Milik Nomor 164 overlap dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00057 atas nama Hasan seluas 33,5 x 97 meter;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 164/1879 terbit lebih dahulu dari Sertifikat hak Milik Nomor 00057;
- bahwa oleh karena sertifikat Hak Milik Nomor 00057/2001 terbit diatas tanah yang sudah terbit sertifikatnya terlebih dahulu yaitu sertifikat hak milik Nomor 164/1979 maka sertfikat yang terbit kemudian adalah cacat administrasi;

Menimbang, bahwa sebaliknya Tergugat I untuk menguatkan dalil- dalil jawabannya telah mengajukan bukti bukti tertulis yang bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya diberi tanda :

1. Bukti T.I- 1 fotoocopy Surat Keterangan Pemilikan Tanah atas nama Amir Kalebu Nomor 593/106/1989, tanggal 22 Desember 1989;
2. Bukti T.I- 2 fotocopy Kwitansi Tanda Terima Uang sebesar Rp.825.000.- pembayaran harga tanah terletak di kelurahan Tobuuha;
3. Bukti T.I- 3 fotocopy Akta PPAT Nonor 251/KM/181/DES/1989 tanggal 30 Desember 1989;
4. Bukti T.I- 4 fotocopy Sertifikat hak Milik Nomor 00057/ 2001 Kelurahan Punggolaka, Kecamatan Mandonga Kendari ;
5. Bukti T.I- 5 fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan bangunan tahun 2009;
6. Bukti T.I- 6 fotocopy Berita Acara tanggal 23 November 2009 tanggal 23 November 2009 yang dibuat oleh Lurah Punggolaka;
7. Bukti T.I- 7 fotocopy Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 47/Pdt.G/2008/PN.Kdi tanggal 25 Mei 2009;



Menimbang, bahwa selain bukti tertulis tersebut Tergugat I juga telah mengajukan saksi- saksi yang masing- masing pada pokoknya dibawah sumpah menerangkan :

1. Muh. Amin.

- bahwa saksi mengetahui Tergugat I Hasan adalah pemilik tanah yang terletak di jalan Mekar Kelurahan Punggolaka dengan batas sebelah Utara berbatas dengan jalan, sebelah Timur berbatas dengan tanah milik Santoso, sebelah Selatan berbatas dengan Kali, sebelah Barat berbatas dengan tanah milik Razak ( Tergugat II);
- bahwa saksi mengetahui asal usul tanah Hasan yaitu dibeli dari Amir Kalebu, sedangkan Amir Kalebu memperoleh tanah sebagai warisan dari orang tuanya;
- bahwa hal tersebut saksi ketahui karena saksi melihat Amir Kalebu mengolah tanah tersebut serta memelihara tanaman yang ada diatas tanah tersebut;
- bahwa tanah sengketa dari dahulu masuk dikelurahan Tobuuha dan setelah dimekarkan menjadi kalurahanh Punggolaka;
- bahwa saksi tidak pernah melihat surat- surat tanah baik atas nama Amir kalebu maupun atas nama Hasan;

2. Abdul Haris.

- bahwa saksi mengetahui Penggugat dan Tergugat berperkara tentang tanah yang terletak di dekat SMP 17 , namun saksi tidak tahu persis tentang batas- batas tanah yang disengketakan;
- bahwa tanah yang kini dikuasai oleh Hasan pada mulanya adalah milik Amir Kalebu yang kemudian dijual kepada Hasan ( Tergugat I);
- bahwa pada saat transaksi jual beli saksi tidak tahu kapan terjadinya jual beli dan tidak pernah



melihat surat jual belinya;

- bahwa saksi mengetahui milik Amir kalebu yang diperoleh dari orang tuanya Ubio Kalebu, karena saksi melihat Amir Kalebu mengolah tanah tersebut dan diatas tanah tersebut tumbuh pohon betung, jati, pisang dan tanaman lainnya dan yang mengambil hasil tanaman tersebut adalah Amir Kalebu;
- bahwa sejak tanah dibeli Hasan, setahu saksi tidak pernah ada orang yang mengaku sebagai pemilik tanah tersebut;
- bahwa letak tanah Hasan dulu masuk kelurahan Tobuuha kini menjadi Kelurahan Punggolaka;

### 3. Tarif Gallarang.

- bahwa saksi mengetahui Penggugat dan Tergugat berperkara tentang tanah yang terletak di Kelurahan Tobuuha, sekarang Kelurahan Punggolaka;
- bahwa saksi mengetahui tanah yang kini dikuasai oleh Tergugat I adalah tanah Amir Kalebu yang dijual kepada Tergugat Hasan pada tahun 1989,
- bahwa hal tersebut saksi ketahui karena jual beli dilakukan di Kantor kelurahan dengan disaksikan oleh Lurah Tobuuha yang pada saat itu saksi yang menjabat Lurah ;
- Bahwa letak tanah sengketa dahulu masuk kelurahan Tobuuha dan kemudian setelah ada pemekaran kelurahan menjadi Kelurahan Punggolaka;

### 4. Jumiati.

- bahwa saksi mengetahui tanah yang kini dikuasai oleh Hasan adalah tanah yang dibeli Hasan dari Amir Kalebu pada tahun 1989;
- bahwa saksi tidak tahu berapa luas tanah yang dibeli Hasan dari Amir Kalebu;
- bahwa diatas tanah Hasan berdiri bangunan rumah tetapi saksi tidak tahu siapa yang bangun;
- bahwa saksi tidak pernah melihat surat- surat tanah





tersebut;

- bahwa letak tanah Hasan, dahulu masuk Kelurahan Tobuuha sekarang masuk Kelurahan Punggolaka;

Menimbang, bahwa Tergugat II, IV sampai dengan Tergugat X dan Turut tergugat I dan II untuk menguatkan dalil- dalil jawabannya telah mengajukan bukti tertulis berupa fotocopy surat –surat yang bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya kecuali bukti nomor urut 18 yang diberi tanda:

1. Bukti T.II- 1 fotocopy Surat Keterangan Kepemilikan Tanah Nomor 593 tanggal 5 Juni 2008;
2. Bukti T.VI- 1 fotocopy Berita Acara Peninjauan/Pemeriksaan Lokasi yang dilakukan oleh Ahmad Ketua RT 004, RW.004 tanggal 30 Juni 2008;
3. Bukti T.VI- 2 Fotocopy Surat Pengalihan Penguasaan atas bidang Tanah dari Abdul Razak kepada Abdul Rajab, tanggal 30 Juni 2008;
4. Bukti T.VI- 3 fotocopy Berita Acara Peninjauan Lokasi tanggal 11 Maret 2006 yang dibuat oleh Abdul razak Ketua RT.04;
5. Bukti T.VI- 4 fotocopy Surat Pengalihan Penguasaan atas bidang tanah tanggal 11 Maret 2006;
6. Bukti T.VI- 5 fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Abd. Rajab tahun pajak 2009;
7. Bukti T.VII- 1 fotocopy Kwitansi tanggal 22 Februari 2006, pembayaran harga tanah dari La Dia Sewang kepada Abdul Razak;
8. Bukti T.VII- 2 fotocopy Surat Pengalihan Penguasaan atas bidang tanah dari Abdul Razak kepada La Dia Sewang, tanggal 14 Maret 2006;
9. Bukti T.VII- 3 fotoocopy Berita acara



- peninjauan lakoasai yang dibuat ooleh Abdul Razak tanggal 14 Maret 20006;
10. Bukti T.VIII- 1 fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan bangunan tahun 2010 atas nama Abdul Razak;
11. Bukti T.VIII- 2 fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2008 atas nama Abdul Razak;
12. Bukti T.VIII- 3 fotocopy Kwitansi dari Tuan Hamdani ST kepada Abdul Razak tanggal 13 Nopember 2008;
13. Bukti T.VIII- 4 fotocopy Surat Pengalihan Penguasaan atas bidang tanah dari Abdul Razak kepada Hamdani ST., tanggal 14 Nopember 2008;
14. Bukti T.VIII- 5 fotocopy Berita Acara Peninjauan Lokasi yang dibuat oleh Ahmad Ketua RT 04 Inolobulingato tanggal 14 Nopember 2008;
15. Bukti T.XI- 1 fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun pajak 2006 atas nama Lewa Galu,;
16. Bukti T.XI- 2 fotocopy Berita Acara Peninjauan Lokasi yang dibuat ooleh Abdul Razak tanggal 02 Juni 2006;
17. Bukti T.XI- 3 fotocopy Pengalihan Penguasaan atas bidang tanah dari Galu Lewa kepada Anwar tanggal 2 Juni 2006;
18. Bukti  
T.II,TV,V,VI,VII,VIII,IX,XI,XII,XIII  
fotocopy Peta Kelurahan Punggolaka;

Menimbang, bahwa selain bukti tertulis tersebut diatas  
Tergugat II, IV s/d Turut Tergugat II telah mengajukan



saksi- saksi yang masing- masing dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan :

1. Herman.

- bahwa saksi mengetahui Penggugat dan Tergugat berperkara tentang tanah yang terletak di jalan Mekar Jaya I dengan batas- batas sebelah Utara berbatas dengan Jalan Mekar Jaya, sebelah Timur berbatas dengan tanah Zainuddin, sebelah Selatan berbatas dengan tanah Iwan, Hatta, sebelah Barat berbatas dengan tanah Agus;
- bahwa saksi mengetahui tanah sengketa adalah milik Razak yang berasal dari orang tuanya bernama Rundu Ali dan Rundu Ali memperoleh tanah tersebut dari membuka hutan pada jaman Jepang sekitar tahun 1942;
- bahwa setahu saksi selama tanah diolah dan dikuasai oleh Razak, tidak pernah ada yang mengklein tanah tersebut dan baru pada tahun 2009 Penggugat mengklein tanah tersebut sebagai miliknya;
- bahwa pada tahun 2009 penggugat melakukan pembersihan atas tanah sengketa dengan cara menebang pohon mente, jati yang ada diatas tanah tersebut;
- bahwa rumah Abd. Rajab sudah berdiri sebelum tahun 2006 dan pada saat penggusuran tanah oleh Penggugat, tidak sampai pada rumah Rajab;
- bahwa setahu saksi Rajab membeli tanah dari Abdul Razak, namun saksi tidak mengetahui tahun penjualannya dan tidak pernah melihat surat- surat tanahnya;
- bahwa letak tanah sengketa dulu jalan Laheda dan sekarang jalan Mekar Jaya, namun saksi lupa tahun berobahnya nama jalan tersebut;
- bahwa saksi lupa kapan Abdul Razak memperoleh tanah dari orang tuanya tetapi seingat saksi sejak orang tuanya meninggal dunia;



## 2. **Nurhana.**

- bahwa sejak tahun 1989 saksi tinggal di Kelurahan Tobuuha Kecamatan Mandonga Kendari kini menjadi Kelurahan Punggolaka Kecamatan Mandonga;
- bahwa saksi mengetahui tanah sengketa dahulu berada di Kel. Tobuuha, dan pada tahun 1998 menjadi Kelurahan Punggolaka;
- bahwa saksi tidak pernah mengurus tanah atas nama Baso Suamir ( Penggugat);
- bahwa saksi pernah mengurus Surat Keterangan pemilikan tanah atas nama Abdul Razak, luas adalah 50 kali 76 m;
- bahwa setahu saksi tanah tersebut diperoleh Abdul Razak dari orang tuanya;

## 3. **Agus La Rasjid.**

- bahwa saksi sejak tahun 1975 sampai sekarang tinggal di Jalan Laheda;
- bahwa saksi mengetahui letak tanah sengketa yaitu terletak di Jalan Mekar Jaya dekat SMP 17, sekitar satu kilometer dari tempat saksi tinggal;
- bahwa diatas tanah sengketa tumbuh pohon kayu jati, jambu mente yang hasilnya selalu dipetik oleh abdul Razak;
- bahwa pohon jati, jambu mente tidak ada lagi karena telah digusur oleh Penggugat, namun saksi tidak tahu kapan digusurnya;
- bahwa saksi tidak pernah melihat Baso Suamir mengolah tanah tersebut dan hanya melihat Abdul Razak;
- bahwa saksi mengenal Amir Kalebu yang juga memiliki tanah yang kini fdikuasai oleh Hasan, namun saksi tidak melihat surat Hasan;
- bahwa setahu saksi letak obyek sengketa tidak pernah masuk kelurahan/ Desa Wua-Wua, tidak pernah masuk Kelurahan Kadia, tetapi letak tanah sengketa dahulu Desa Tobuuha sekarang Kelurahan Punggolaka;

## 4. **Ahmad;**



- bahwa saksi adalah Ketua RT 04/Rw 04 Kelurahan Punggolaka Kecamatan Powatu sejak tahun 2008, sebelum saksi menjadi Ketu RT, yang menjadi Ketua RT adalah Abdul Razak ( Tergugat II);
- bahwa saat saksi menjadi Ketua RT. saksi sering menagih pajak PBB dan saksi tidak pernah mengetahui bahwa ada tanah Baso Suamir diwilayah RT saksi;
- bahwa didekat tanah sengketa ada SMP 17 masuk dalam wilayah RW 14 RT 04 Kelurahan Punggolaka;
- bahwa saksi mengetahui Abd. Razak mempunyai tanah yang kini menjadi obyek sengketa akan tetapi saksi tidak mengetahui luas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat I telah mengajukan kesimpulan dan selanjutnya mohon putusan;

Menimbang, bahwa terhadap obyek sengketa Majelis hakim telah melakukan pemeriksaan lokasi dari pemeriksaan lokasi mana ditemukan fakta bahwa tanah yang digugat oleh Penggugat benar ada rumah Trgugat I, Tergugat VI, VII, VIII, sehingga menurut Majelis hakim obyek sengketa telah jelas;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini selanjutnya menunjuk pada hal-hal yang termuat dalam berita acara persidangan;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

##### **Dalam Konpensi.**

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya mendalilkan bahwa :

1. Penggugat adalah pemilik sebidang tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 164 yang terletak di Desa Wua-Wua Kecamatan Mandonga Kecamatan Mandonga Kabupaten Kendari, kini menjadi Kota Kendari Kecamatan Kadia ,



dengan alamat Jalan Mekar Jaya I dengan batas –batas sebagaimana terurai dalam gugatan;

2. Tanah tersebut dimiliki berdasarkan Jual beli dari A. Rahim Wahid pada tanggal 2 Februari 1977 didepan Camat Mandonga yang dijabat oleh A.Mansyur Lily berdasarkan Jual Beli dengan Akte Jual Beli Nomor 451/Km/Agr/1977 tanggal 2 Pberuari 1977;
3. Bahwa pada tahun 2001 sebagian tanah Penggugat tersebut telah dikuasai oleh tergugat I dengan cara menggeser patok/ batas tanah milik Penggugat dengan alasan akte jual beli bahkan kini telah memiliki Sertifikat Nomor 00057 tanggal 2 Juni 2001;
4. Pada tahun 2006 Tergugat II Abd. Razak menjual sebagian tanah milik Penggugat tersebut kepada Tergugat VI,VII dan Tergugat VIII;

## Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa para Tergugat telah mengajukan eksepsi yang masing- masing pada pokoknya :

### Eksepsi Tergugat I.

- Gugatan Penggugat kabur karena tanah yang didalilkan Penggugat dahulu berada Kelurahan Wua-wua sekarang Kelurahan Kadia Kota Kendari, sedangkan tanah yang dikuasai tergugat I berada di dahulu Kelurahan Tobuuha, sekarang Kelurahan Punggulaka;
- bahwa selain itu Penggugat mendalilkan tanah yang dimilikinya seluas 12.291M2 sesuai akte jual beli Nomor 451/KM/Agr/1977 namun tidak dijelaskan batas-batas tanah menjadi obyek sengketa yang dikuasai oleh masing- masing tergugat;
- Bahwa subyek gugatan tidak jelas karena pada bagian awal penggugat menyatakan Abdul Razak tergugat II namun pada bagian lain hal. 2 menyatakan Abdul Razak tergugat I, sehingga tidak jelas apakah Abdul Razak sebagai tergugat I atau Tergugat II;





Eksepsi Tergugat II, IV, s/d Turut Tergugat II.

- Gugatan Penggugat kurang pihak karena ada pihak yang ikut menguasai tanah sengketa akan tetapi tidak digugat yaitu Supandi, Adi, Drs. Lade, Muh, Jafar dan Waode Rasna;
- Gugatan Penggugat kabur karena tidak menjelaskan berapa luas tanah yang dijual oleh Tergugat II kepada Tergugat VI,VII, VIII, sedangkan tidak dijelaskan apa hubungan tergugat III,IV,V,IX dengan tanah sengketa;

Eksepsi Turut Tergugat III

- Bahwa gugatan penggugat yang menyatakan bahwa keputusan pejabat tata usaha negara yang diberikan kepada tergugat tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum secara substansial diluar kewenangan Peradilan Negeri tetapi gugatan tersebut merupakan kompetensi absolute Peradilan Tata Usaha Negara sesuai Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan 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 ;

Menimbang, bahwa dari eksepsi para Tergugat tersebut, menurut Majelis Hakim dapat dirumuskan dalam tiga hal yaitu

:

1. Subyek gugatan kurang pihak karena ada pihak yang ikut menguasai tanah sengketa namun tidak digugat oleh Penggugat;
2. Gugatan kabur karena obyek gugatan tidak berada di Kelurahan Wua-Wua kini Kelurahan Kadia tetapi berada di Kelurahan Punggolaka, serta tidak diperinci luas dan batas tanah yang dikuasai oleh masing-masing Tergugat;
3. Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara ini karena Penggugat mempersoalkan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keabsahan Sertifikat hak Milik Nomor 0057 yang merupakan produk Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Penggugat berpendapat bahwa eksepsi tersebut tidak beralasan oleh karena tidak ada kewajiban bagi Penggugat untuk menguraikan secara terperinci tanah masing-masing yang dikuasai oleh para tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap kedua pendapat tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

## **Gugatan Kurang Pihak.**

Menimbang, bahwa Tergugat II, IV s/d Turut Tergugat II mendalilkan bahwa subyek gugatan kurang pihak karena ada pihak lain yang ikut menguasai obyek sengketa akan tetapi tidak digugat;

Menimbang, bahwa mengenai apakah suatu gugatan kurang pihak menurut Majelis Hakim harus dilihat dari segi urgensinya yaitu apakah putusan tersebut apabila mempunyai kekuatan hukum tetap tidak dapat dieksekusi karena ada pihak yang menguasai atau memilik obyek sengketa tersebut tidak digugat sebagai pihak dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa pada Saat Majelis hakim mengadakan pemeriksaan lokasi ternyata ditemukan fakta bahwa yang menguasai / ada diatas obyek sengketa adalah tergugat I, Tergugat IV,VII dan VIII, sehingga apakah benar ada orang lain yang menguasai tanah sengketa perlu dibuktikan dasar-dasar pemilikanhnya, lagi pula harus dipertimbangkan apakah pihak yang tidak digugat tersebut memperoleh tanah dari Tergugat II atau dari sumber yang lain, sehingga hal tersebut telah menjadi pokok perkara;

## **gugatan kabur.**

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Menimbang, bahwa Tergugat dalam eksepsinya mendalilkan bahwa gugatan kabur karena letak tanah yang digugat menurut Penggugat berada dahulu di Desa`Wua-Wua kini Kelurahan Kadia Kec. Kadia, sedangkan tanah yang dikuasai oleh Tergugat berada dahulu Kelurahan Tobuuha dan pada tahun 1997 dimekarkan menjadi Kelurahan Punggolaka, serta Penggugat tidak merinci luasa dan batas tanah yang dikuasai oleh masing-masing Tergugat;

Menimbang, bahwa apakah tanah yang digugat oleh Penggugat berada di dahulu Desa Wua-Wua Kecamatan Mandonga, kini Kelurahan Kadia Kecamatan Kadia, atau berada dahulu di Kelurahan Tobuuha kini Kelurahan Punggolaka Kecamatan Mandonga, menurut Majelis hakim telah menjadi pokok perkara;

Menimbang, bahwa setelah menjelis hakim mempelajari gugatan Penggugat benar bahwa Penggugat hanya merinci luas, letak dan batas tanah yang digugatnya serta menunjuk pada sertifikat Hak Milik Nomor 164 dan tidak merinci luas dan batas tanah yang dikuasai oleh masing-masing Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan lokasi, ternyata benar Tergugat I, II,IV,VI,VII,VIII secara nyata berada / menguasai obyek sengketa/ berada dalam luas sertifikat hak milik nomor 164 , maka menurut Majelis hakim meskipun tidak diperinci, tidak berakibat gugatan kabur, karena apabila terbukti tanah tersebut milik Penggugat maka tergugat termasuk yang memperoleh hak dari pada para Tergugat dapat dikosongkan;

**Pengadilan Negeri Kendari tidak berwenang mengadili perkara ini.**

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi tentang kewenangan mengadili yang absolut, diatur dalam pasal 160 Rbg., yang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menentukan bahwa apabila Pengadilan berpendapat perkara tersebut tidak menjadi wewenangnya, maka baik atas eksepsi maupun karena jabatannya Hakim setiap saat menyatakan tidak berwenang, maka dari ketentuan ini jelas bahwa putusan setiap saat dapat dijatuhkan apabila hakim Berpendapat tidak berwenang mengadili perkara aquo, sehingga menurut Majelis Hakim apabila berwenang maka pemeriksaan dilanjutkan sampai putusan akhir;

Menimbang, bahwa alasan yang menjadi dasar pendapat Majelis Hakim tersebut adalah bahwa apabila eksepsi tentang kewenangan absolute dijatuhkan putusan sela yang menolak eksepsi, maka upaya hukum untuk itu adalah banding namun berkas perkaranya baru dikirim bersama putusan akhir dan demikian juga Pengadilan tingkat banding akan memeriksa dan memutus bersama dengan pokok perkara, sehingga penjatuhan putusan sela yang menolak eksepsi hanyalah merupakan tindakan yang tidak bermakna;

Menimbang, bahwa oleh karena itu meskipun eksepsi ini tentang kewenangan absolute, namun karena majelis Hakim berpendapat merupakan kewenangan Pengadilan Negeri, karena sertifikat yang dipersoalkan sudah diketahui sejak tahun 2006 setidaknya telah melampaui batas waktu pengajuannya ke Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat- Tergugat tidak beralasan oleh karena itu harus ditolak;

### **Dalam Pokok Perkara.**

Menimbang, bahwa tergugat I dalam jawabannya pada pokoknya mendalilkan :

- Bahwa tanah yang kini dikuasai oleh tergugat I adalah tanah yang diperoleh dengan cara membeli dari Amir

#### *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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Kalebu yang kemudian terbit sertifikat hak Milik Nomor 00057 /2001 atas nama Hasan ( tergugat I );

- Bahwa tanah yang didalilkan oleh Penggugat sebagai miliknya bukan tanah yang dikuasai tergugat akan tetapi tanah yang berada ditempat lain karena lokasi tanah tergugat I tidak pernah berada di desa Wua-wua dari dulu sampai sekarang;

Menimbang, bahwa Tergugat II, III s/d Turut tergugat II dalam jawabannya pada pokoknya mendalilkan :

- Tanah yang dijual oleh tergugat II kepada tergugat IV,VII,VIII adalah tanah miliknya berasal dari warisan turun temurun;
- Bahwa ia menjual tanah tersebut karena sebagai pemilik, sehingga jelas tindakan tergugat II menjual tanah tersebut bukanlah perbuatan melawan hukum;
- bahwa tanah yang didalilkan milik Penggugat sesuai sertifikat hak Milik Nomo 164 tidak pernah berada diKeluarahan Tobuuha kini Kelurahan Punggolaka dari dulu sampai sekarang;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III pada pokoknya mendalilkan bahwa :

- benar Turut Tergugat III telah menerbitkan sertifikat Hak Milik Nomor 164/1977 atas nama Baso Suamir dan sertifikat hak Milik Nomor 0057/2001 atas nama Hasan, sertifikat mana diterbitkan sesuai dengan prosedur dan cara sesuai ketentuan yang berlaku ;
- Setelah Turut Tergugat III melakukan pengukuran pengembalian batas maka ditemukan fakta bahwa sertifikat Hak Milik Nomor 164 adalah tanah yang kini menjadi sengketa, serta tumpang tindih dengan sertiifikat Hak Milik Nomor 0057 atas nama Hasan ( Tergugat I ), sehingga sertifikat hak Milik 0057 mengandung cacat administrasi;

Menimbang, bahwa dari gugatan Penggugat dan jawaban para



tergugat terdapat dalil- dali Penggugat yang tidak disangkal oleh Tergugat oleh karena itu telah menjadi fakta hukum yang tidak perlu dibuktikan lagi yaitu bahwa Tergugat I benar menguasai sebagian dari tanah yang digugat Penggugat yaitu seluas 33,5 m x 95 m dan Tergugat II menjual sebagian tanah kepada tergugat IV.VI,VII dan VIII, sehingga menurut majelis hakim yang menjadi pokok perkara dalam perkara ini adalah ;

**Apakah tindakan tergugat I menguasai sebagian obyek sengketa seluas 33,5 m x 95 m dan tindakan tergugat II menguasai dan menjual sebagian tanah obyek sengketa kepada teguga IV,VI, VII dan VIII, dan selanjutnya Tergugat IV menjual kepada Tergugat X dan selanjutnya kepada Tergugat XI merupakan perbuatan melawan hukum;**

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalilnya masing-masing, Penggugat telah mengajukan bukukti tertulis P.1 s.d P.12 dan dua orang saksi yaitu Sennang dan Lameme, serta seorang ahli yaitu Indriati Ningsih sedangkan tergugat I telah mengajukan bukti tertulis T.1- 1 s/T.1 7 dan 4 orang saksi yaitu Muh. Amin, Abdul Haris, Tarif Gallarang dan Jumiaty, serta tergugat II , IV s/d Turut teggugat II telah mengajukan bukti tertulis T.1 /d T.18 dan 4 orang saksi yaitu Herman, Nurhana, Agus La Rasjid dan Ahmad;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui apakah tidankan tergugat I mengusai sebagian obyek sengketa dan tergugat II menguasai dan menjual sebagian obyek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum, menurut majelis hakim harus dibuktikan adanya perbuatan, adanya kesalahan, adanya kerugian dan kerugian tersebut merupakan akibat dari perbuatan yang salah tersebut;

Menimbang, bahwa telah menjadi fakta hukum bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan menguasai sebagian obyek sengketa yaitu 33,5 m x 95 m dan tergugat II menguasai 6000 m dan





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjual sebagian obyek sengketa serta tergugat IV, VI, VII dan VIII membeli obyek sengketa dari Tergugat II sehingga unsur perbuatan telah terbukti;

Menimbang, bahwa meskipun kesalahan dapat terjadi dalam 4 bentuk yaitu melanggar hak subyektif orang lain, melanggar kewajiban hukum sipelaku, melanggar kesusilaan atau melanggar kepatutan dan kehati-hatian, namun oleh karena yang didalilkan oleh Penggugat sebagai perbuatan melawan hukum adalah penguasaan dan penjualan tanah sengketa, maka untuk mengetahui adanya kesalahan ini menurut Majelis Hakim yang harus dibuktikan adalah siapa pemilik tanah sengketa yang sesungguhnya;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan tanah sengketa adalah miliknya telah mengajukan bukti yang relevan yaitu P.2 sertifikat hak Milik Nomor 164 Wua-Wua kec. Mandonga dan bukti P.9 berita acara pengembalian batas dan 2 orang saksi serta seorang ahli;

Menimbang, bahwa sebaliknya Tergugat I untuk membuktikan bahwa tanah yang dikuasainya adalah miliknya telah mengajukan bukti yang relevan yaitu Bukti T. T.1-1 Surat Keterangan Pemilikan tanah, T.I- 3 Akte Jual Beli dari Amir Kalebu kepada Hasan, T.I- 4 Sertifikat Hak Milik Nomor 00057/2001 atas nama Hasan ( Tergugat I) dan 4 orang saksi, sedangkan Tergugat II untuk membuktikan bahwa tanah yang dijualnya adalah miliknya telah mengajukan bukti yang relevan yaitu bukti T.II- 1 Surat Keterangan Pemilikan tanah, sedangkan Tergugat IV, VI, VII, VIII, XI untuk membuktikan alasan penguasaannya atas tanah sengketa telah mengajukan bukti yang relevan yaitu bukti T.IV- 2, T.VI- 4, T.VII- 2, T.VIII- 4, TXI- 3 surat pengalihan penguasaan tanah dari Tergugat II dan 3 orang saksi;

Menimbang, bahwa bukti P.2 adalah sertifikat hak Milik yang berdasarkan pasal 32 PP Nomor 24 tahun 1997 adalah bukti

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hak yang terkuat, kecuali terbukti sebaliknya bahwa sertifikat tersebut terbit diatas tanah orang lain ic tanah milik Tergugat I dan atau tanah milik Tergugat II, atau cacat prosedur;

Menimbang, bahwa sebaliknya para tergugat mendalilkan bahwa meskipun didasarkan pada sertifikat akan tetapi sertikat tersebut berada bukan di obyek sengketa akan tetapi berada ditempat lain sehingga tidak berlaku atas obyek sengketa;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat menyangkal bahwa sertifikat Hak Milik Nomor 164 / 1979 bukan atas tanah yang kini dikuasai oleh Tergugat, karena sertifikat hak 164/1979 tersebut berada di Desa Wua-Wua Kecamatan Mandonga, kini menurut Penggugat Kelurahan Kadia Kecamatan Kadia, sedangkan tanah yang kini dikuasai oleh Tergugat dahulu berada di Kelurahan Tubuuha kini Kelurahan Punggolakan Kecamatan Powatu Kendari maka Penggugat wajib membuktikannya ;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan sertifikat Hak Milik Nomor 164 berada di Dahulu Desa Wua-Wua Kecamatan Mandonga kini Kelurahan Kadia Kecamatan Kadia telah mengajukan bukti P.6 Surat Keterangan Camat Kadia , bukti P.9 berita acara pengembalian batas, dan seorang ahli dari Pertanahan ;

Menimbang, bahwa bukti P.6 adalah surat keterangan yang dibuat oleh Camat Kadia yang merupakan pejabat pemerintah yang membawahi suatu wilayah kecamatan, harus dipandang bahwa yang bersangkutan mengetahui luas dan letak wilayahnya sehingga surat keterangan tersebut dapat diterima sebagai bukti keberadaan suatu wilayah dalam keamatannya;

Menimbang, bahwa dari bukti tersebut jelas bahwa letak

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

tanah sertifikat hak Milik Nomor 164/1979 berada dalam wilayah Kelurahan Kadia Kecamatan Kadia yang merupakan pemekaran dari Kelurahan Wua-Wua Kecamatan Mandonga, bukti mana sesuai dengan bukti P.9 Berita Acara pengembalian batas tanah oleh Pertanahan Kota Kendari serta keterangan ahli dari pertanahan bahwa setelah dilakukan pengembalian batas tanah sertifikat Hak Milik Nomor 164 ditemukan fakta bahwa sertifikat Hak Milik Nomor 164 benar berada dahulu di Kelurahan Wua-Wua Kecamatan Mandonga dan kini menjadi Kelurahan Kadia Kecamatan Kadia;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk membuktikan dalilnya bahwa tanah yang dia kuasai berada di kelurahan Tabuuha Kecamatan mandonga telah mengajukan bukti T.I- 3 Sertifikat hak Milik Nomor 00057/2001 dan bukti T.II- 18 Gambar/ Peta Desa Tobuuha tahun 1995 dan saksi Nurhana yang menerangkan bahwa setahu saksi tanah sengketa dahulu masuk kelurahan Tobuuha kini menjadi Kelurahan Punggolaka pada tahun 1998, serta keterangan saksi Agus La Rasjid yang menerangkan bahwa letak obyek sengketa tidak pernah masuk dalam Kelurahan Wua-Wua atau Kelurahan Kadia akan tetapi dahulu masuk Kelurahan Tobuuha sekarang Kelurahan Punggolaka;

Menimbang, bahwa sesuai dengan data yang ada pada sertifikat Hak Milik Nomor 00057/2001 benar tanah tersebut terletak di Kelurahan Punggolaka, akan tetapi pada bukti T.I- 1 surat keterangan Pemilikan tanah yang dibuat oleh Kepala Kelurahan Tobuuha, tanah pada tahun 1989 berada di Kelurahan Tobuuha, sehingga menjadi pertanyaan hukum kapan Kelurahan Tobuuha menjadi Kelurahan Punggolaka;

Menimbang, bahwa baik bukti tertulis maupun saksi Tergugat tidak ada yang membuktikan kapan adanya perubahan dari Kelurahan Tobuuha menjadi Kelurahan Punggolaka bahkan dalam jawaban Tergugatpun tidak ada penjelasan kapan terjadinya perubahan keluarahan Tobuuha menjadi kelurahan Punggolaka;

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti T.II s/d TT.II 18 gambar/ dena Kelurahan Tobuuha- Punggolaka yang dibuat tahun 1995 tidak dapat menjelaskan dimana letak tanah sengketa, lagi pula bukti tersebut telah cacat bentuk karena telah ditep ex baik nama Kelurahan maupun batas kelurahan sehingga bukti tersebut tidak dapat dipergunakan untuk menentukan apakah tanah sengketa berada dalam kelurahan Kadia atau Kelurahan Punggolaka;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan baik tentang bukti Penggugat maupun tergugat tersebut, menurut Majelis Hakim Penggugat telah dapat membuktikan bahwa tanah sengketa sertifikat Hak Milik Nomor 164/1979 berada dahulu di Kelurahan Wua-Wua Kecamatan Mandonga, kini kelurahan Kadia Kecamatan Kadia;

Menimbang, bahwa meskipun berkelebihan menurut Majelis Hakim terlepas dari apakah tanah sengketa berada dalam kelurahan Kadia atau Kelurahan Punggolaka, oleh karena berdasarkan fakta yang terungkap dalam persidangan, tanah baik yang didalilkan sesuai sertifikat hak Milik Nomor 164 maupun yang didalilkan Sertifikat hak Milik Nomor 00057/2001 berada pada lokasi atau tempat yang sama, sehingga yang menjadi persoalan lebih lanjut adalah siapa yang berhak atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah tergugat I dan II dapat membuktikan bahwa tanah obyek sengketa miliknya sehingga berhak untuk menguasai serta Tergugat II berhak untuk menjualnya, majelis hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa tergugat I untuk membuktikan haknya telah mengajukan T.I- 4 sertifikat hak milik Nomor 00057/2001, yang didasarkan pada bukti T.I- 3 akte jual beli dan bukti T.I- 1 surat keterangan pemilikan tanah dan 4 orang saksi yang menerangkan bahwa tanah yang kini dikuasai hasan

#### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah pembelian dari Amir Kalebu yang merupakan warisan dari orang tuanya ;

Menimbang, bahwa oleh karena terbitnya bukti sertifikat hak milik Nomor 00057 didasarkan pada Akte Jual beli tahun 1989 dan terbitnya akte jual beli yang dibuat dihadapan Notaris/ PPAT dan sebagai saksi adalah kepala Kelurahan Tobuuha Tarif Gallarang, didasarkan pada bukti T.I- 1 surat keterangan pemilikan tanah yang dibuat oleh Lurah Tobuuha pada tanggal 22 Desember 1989, maka perlu dipertimbangkan tentang nilai pembuktian dari bukti T.I- 1 tersebut;

Menimbang, bahwa bukti T.I- 1 dikeluarkan pada tahun 1989 dan menerangkan sebagai pengolahan dari dulu sejak tahun 1939, tanpa bukti pendukung penguasaan dari tahun 1939 bahkan surat tersebut tidak diketahui oleh camat Mandonga meskipun sudah ada kolom mengetahui Camat Mandonga namun Camat Mandonga tidak menandatangani akte tersebut;

Menimbang, bahwa apabila fakta bahwa bukti T.I- 1 Surat Keterangan Pemilikan tanah yang tidak diketahui oleh Camat mandonga dihubungkan dengan akte Jual Beli bukti T.I- 2 yang dibuat di Notaris PPAT bukan di PPAT Camat Mandonga, menimbulkan suatu tanda tanya mengapa jual beli tanah yang belum bersertifikat tidak dilakukan dihadapan PPAT Camat dan justru dilakukan di PPAT Notaris;

Menimbang, bahwa apabila hal tersebut dihubungkan dengan fakta yang telah terbukti sebagaimana telah dipertimbangkan diatas dimana tanah dengan Sertifikat hak Milik Nomor 164 berada di Keluaran Wua-Wua Kecamatan Mandonga, kini Kelurahan Kadia Kecamatan Kadia bukan di Kelurahan Tobuuha kini Kelurahan Punggolaka, dapat disimpulkan bahwa Camat Mandonga tidak mengetahui surat keterangan pemilikan ( bukti T.I- 1) dan jual beli ( Bukti T.I- 2) tidak dilakukan dihadapan Camat mandonga, karena tanah tersebut tidak berada dalam wilayah Kelurahan Tobuuha;

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Menimbang, bahwa oleh karena tanah tidak berada di Kelurahan Tobuuha maka Lurah Tobuuha tidak berwenang mengeluarkan Surat Keterangan pemilikan tanah diluar wilayahnya, maka dengan demikian surat Keterangan Pemilikan tanah ( Bukti T.I- 1) yang dibuat oleh Lurah Tobuuha yang tidak berwenang untuk itu, tidak mempunyai nilai pembutian apapun dan oleh karena itu pula sertifikat Hak Milik Nomor 00057/2001 yang terbit atas dasar surat Keterangan yang tidak mempunyai kekuatan hukum apapun, jelas tidak mempunyai kekuatan hukum apapun atas tanah sengketa;

Menimbang, bahwa meskipun saksi tergugat I yaitu Muh. Amin dan Abdul Haris keduanya menerangkan bahwa tanah yang kini dikuasai oleh Hasan ( Tergugat I) dibeli dari Amir Kalebu sebagai pemilik tanah namun kedua saksi tersebut mengetahui hanya dengan dasar melihat Amir Kalebu mengolah tanah dan tidak pernah melihat surat-suratnya, maka keterangan kedua saksi tersebut hanya merupakan asumsi oleh karena itu harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa saksi Tarif Gallarang yang menerangkan bahwa tanah tidak pernah berada di Kelurahan Wua-Wua tetapi di kelurahan Tobuuha kini Kelurahan Pungggolaka, oleh karena yang membuat dan menanda tangani bukti T.I- 1 tersebut adalah saksi, maka dengan dinyatakan bukti T.I- 1 tidak mempunyai kekuatan hukum, maka keterangan saksi inipun harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selain itu sertifikat hak Milik Nomor 0057 /2001 terbit diatas sebagian sertifikat Hak Milik Nomor 164/1979 yaitu seluas 33,5 m x 95 m, yang menurut ahli sertifikat yang terbit kemudian adalah catat administrasi;

Menimbang, bahwa oleh karena Sertifikat Hak Milik Nomor 00057 / 2001 terbit diatas tanah yang telah bersertifikat yaitu sertifikat hak Milik Nomor 164 serta atas dasar alas





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

hak yang juga cacat yuridis, maka sertifikat Hak Milik tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sehingga dengan demikian Tergugat I tidak dapat membuktikan bahwa tanah sengketa seluas 33,5 x 95 meter yang dikuasainya adalah miliknya;

Menimbang, bahwa tergugat II untuk meyakinkan bahwa tanah yang dijualnya adalah miliknya telah mengajukan bukti T 2-1 surat keterangan pemilikan tanggal 5 Juni 2008 dari keterangan mana menerangkan bahwa tanah pada tahun 2008 berada di kelurahan Punggolaka Kecamatan Powatu dan merupakan milik dari Abdul Razak ;

Menimbang, bahwa bukti tersebut dibuat pada tahun 2008 oleh Kepala Kelurahan Punggolaka , sedangkan tanah sebagaimana telah terbukti dari pertimbangan sebelumnya tidak berada pada Kelurahan Punggolaka, tetapi berada pada Kelurahan Kadia maka surat keterangan pemilikan tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum karena dibuat oleh pihak yang tidak berwenang untuk itu ;

Menimbang, bahwa selain itu surat keterangan pemilikan yang dibuat oleh Lurah yang menerangkan kejadian jauh sebelum menjadi lurah tanpa didasari oleh bukti yang berlaku sebelumnya tidak dapat dijadikan bukti kepemilikan karena Lurah tersebut menerangkan sesuatu yang ia tidak ketahui;

Menimbang, bahwa oleh karena pengalihan hak dari Tergugat II didasarkan pada bukti T.II- 1 maka dengan dinyatakan bukti tersebut tidak mempunyai kekuatan Hukum, maka dengan sendirinya pengalihan yang didasarkan pada bukti T.II- 1 tersebut menjadi tidak sah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas menurut Majelis Hakim baik tergugat I maupun Tergugat II tidak dapat membuktikan bahwa tanah sengketa adalah milik Tergugat I dan II, dan atau penerbitan sertifikat hak Milik

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 164 / 1979 cacat prosedur, maka tanah sesuai sertifikat hak Milik Nomor 164 adalah milik Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena tanah sengketa adalah milik Penggugat, maka tindakan Tergugat I menguasai obyek sengketa seluas 33,5 M x 95 m dan tindakan tergugat II mengasai dan menjual sebagian tanah sengketa kepada Tergugat IV, VI,VII,VIII adalah melanggar hak Penggugat, dan jelas merugikan Penggugat sebagai akibat dari tidak dimanfaatkannya tanah milik Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan- pertimbangan tersebut diatas, Tergugat yang menguasai obyek sengketa, menjual dan membuat surat- surat yang berkaitan dengan obyek sengketa adalah melawan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena para tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka segala surat- surat yang terbit atas nama para tergugat atas tanah sengketa harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Menimbang, bahwa oleh karena penguasaan tanah sengketa oleh para Tergugat adalah melawan hukum maka para Tergugat atau siapapun yang mendapat hak dari mereka harus dihukum untuk menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong untuh dan sempurna;

Menimbang, bahwa mengetahui tuntutan Penggugat agar sita jamina dinyatakan sah dan berharga, oleh karena dalam perkara ini sita Jamina tidak diletakkan maka tuntutan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan Penggugat agar Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa, karena apabila putusan ini telah berkekuatan hukum tetap dapat dieksekusi secara riil, maka tuntutan dwangsom tidak dapat dikabulkan;

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, maka biaya perkara harus ditanggung oleh Tergugat;

## Dalam Rekonvensi.

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan rekonvensi berkaitan dengan gugatan kompensasi dan gugatan kompensasi telah dikabulkan maka gugatan rekonvensi tanpa perlu dipertimbangkan, harus ditolak;

Menimbang, bahwa baik bukti- bukti yang diajukan oleh Penggugat maupun Tergugat selain yang telah dipertimbangkan didiatis karena tidak relevan dikesampingkan;

Memperhatikan ketentuan pasal 145 Rbg. dan pasal lain dari Rbg, Undang- Undang Nomor 49 tahun 2009 tentang Peradilan Umum dan ketentuan lain yang berkaitan;

## M E N G A D I L I

### Dalam Kompensi :

#### Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi para Tergugat;

#### Dalam Pokok Perkara :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
- Menyatakan tanah sengketa sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 164/1979 adalah milik Penggugat;
- Menyatakan segala surat- surat yang dimiliki oleh Para Tergugat atas tanah sengketa tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
- Menyatakan tindakan para Tergugat menguasai obyek sengketa adalah melawan hukum;
- Menghukum para Tergugat atau siapapun yang mendapat hak daripadanya untuk menyerahkan obyek sengketa dalam keadaan kosong, utuh dan sempurna kepada Penggugat;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
- Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng membayar biaya perkara sebesar Rp.3.830.000.- ( tiga

#### 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)



juta delapan ratus tiga puluh ribu rupiah);

Dalam Rekonpensi :

- Menolak gugatan rekonpensi dari Penggugat rekonpensi/  
Tergugat I Konpensi untuk seluruhnya;

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari **Rabu, tanggal 2 Februari 2011** dengan Sirande Palayukan, SH.M.Hum., sebagai Hakim Ketua, Posman Bakara, SH., dan Herianto, SH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana pada hari itu juga diucapkan oleh Majelis hakim tersebut dengan dibantu oleh Andi Sakina Panitera Pengganti dengan dihadiri oleh Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, IV,V,VI,VII,VIII,IX,X,XI , Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, tanpa dihadiri oleh Tergugat III, Turut Tergugat III;

Hakim

Anggota,

Hakim Ketua,

ttd

Posman

Bakara,

SH.

ttd

ttd

Herianto,SH.,

Sirande Palayukan, SH.M.Hum.,

Panitera Pengganti,

ttd

Andi Sakina, SH.

Perincian Biaya Perkara :

- Biaya Pendaftaran	Rp.	30.000.-
- Biaya Panggilan	Rp.	3.789.000
- Meterai	Rp.	6.000.-
- Redaksi	Rp.	5.000.-

Jumlah

Rp.3.830.000.- (tigajuta

delapan ratus tiga puluh ribu rupiah)

Turunan sesuai dengan aslinya  
Pengadilan Negeri Kendari  
Panitera,

Hj Elsy Mangindaan, SH.M.Si

Nip.220001203



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

**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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)