



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PENETAPAN

Nomor 103/Pdt.G/2024/PN Kdi.

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Kendari yang memeriksa dan memutus perkara perdata dalam peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan penetapan sebagai berikut antara;

**H.M. Said Dahlan**, bertempat tinggal di Jalan Drs. H. Abdullah Silondae No. 107 A, Korumba, Mandonga, Kota Kendari, Sulawesi Tenggara, sebagai **Penggugat**

Lawan

**Amirullah Masi**, bertempat tinggal di Btn. Mahkota Permai Blok A.2 No.4, Rahandouna, Poasia, Kota Kendari, Sulawesi Tenggara, sebagai **Tergugat**

**Kepala Kantor Pertanahan Kota Kendari**, tempat kedudukan Jalan H.E.A. Mokodompit No. 9, Lalolara, Kambu, Kota Kendari, Sulawesi Tenggara, sebagai **Turut Tergugat**

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Telah mendengar keterangan Kuasa penggugat;

Menimbang, bahwa Kuasa penggugat dalam suart gugatannya tertanggal 14 Oktober 2024 yang terdaftar di Kepaniteraan Negeri Kendari pada tanggal 16 Oktober 2024 dan tercatat di bawah register Nomor 103/Pdt.G/2024/PN Kdi., mengajukan gugatan dengan alasan-alasan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah ber-Sertipikat Hak Milik No. 01026 Kel. Rahandouna, Surat Ukur Tgl. 09-01-2007 No. 01/Rahandouna/07, luas: 2.000 M<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi) atas nama: H.M. SAID DAHLAN, yang terletak di Kelurahan Rahandouna, Kecamatan Poasia, Kota Kendari yang diperoleh dengan cara membeli dari ANDI ASIS dengan batas-batas sebagai berikut:
  - sebelah Utara berbatas dengan tanah yang dikuasai SARJUN MOKKE, tanah milik Penggugat SHM No.00745, dan tanah yang dikuasai oleh MUH. DG. MASURO;
  - sebelah Timur berbatas dengan kali/sungai;
  - sebelah Selatan berbatas dengan tanah milik H. RAUCHIN, tanah milik Hj. HASNI;
  - sebelah Barat berbatas dengan jalan raya, tanah yang dikuasai SARJUN MOKKE dan tanah milik Penggugat SHM No. 00745;

Halaman 1 Penetapan Nomor 103/Pdt.G/2024/PN Kdi

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

beserta bangunan permanen milik Sekolah Madrasah Aliyah Swasta (MAS) Catur Sakti di atasnya yang merupakan yayasan milik Penggugat, selanjutnya disebut sebagai **obyek sengketa**;

2. Bahwa semula tanah Penggugat tersebut dibeli dengan Surat Pernyataan Pengalihan Penguasaan atas Bidang Tanah tertanggal 27 April 2006, kemudian Penggugat mengajukan permohonan pensertipikatan kepada Turut Tergugat dan pada tanggal 16 – 03 – 2007 terbit Sertipikat Hak Milik No. 01026 Kel. Rahandouna atas nama H.M. SAID DAHLAN seluas 2.000 M<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi);
3. Bahwa di atas tanah sengketa tersebut Penggugat telah membangun gedung sekolah permanen 3 (tiga) ruangan kelas yang dipergunakan MAS Catur Sakti di bawah Yayasan Pendidikan Said Dahlan (Penggugat) dengan menggunakan dana pribadi Penggugat;
4. Bahwa pada tanggal 19 Juni 2007 Tergugat melalui DARUL AKSA (anak Tergugat) melaporkan Penggugat ke Polsek Poasia dengan dugaan melakukan tindak pidana penggelapan atas asal-usul barang tidak bergerak dan/atau penyerobotan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 385 KUHP namun berdasarkan surat Kapolsek Poasia tanggal 09 Juli 2007 No. Pol: B/16/VII/2007/Reskrim Perihal Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan yang ditujukan kepada saudara DARUL AKSA yang pada pokoknya menyimpulkan: “Bahwa hasil pemeriksaan Penyidik, kedua belah pihak masing-masing memiliki alas hak tentang lokasi tanah dimaksud, untuk itu disarankan kepada Saudara mengajukan Gugatan secara Perdata di Pengadilan Negeri Kendari untuk memperoleh kekuatan Hukum tetap atas lokasi tanah tersebut”;
5. Bahwa ternyata pertimbangan hasil penyidikan Polsek Poasia tersebut tidak ditindaklanjuti oleh Tergugat karena Tergugat mengajukan gugatan pembatalan Sertipikat Hak Milik Penggugat terhadap Kepala kantor Pertanahan Kota Kendari (kini Turu Tergugat) di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Kendari untuk menguji prosedur penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 01026/Kel. Rahandouna atas nama H.M. SAID DAHLAN (kini Penggugat) yang berkedudukan sebagai Tergugat II Intervensi yang terdaftar di Kepaniteraan PTUN Kendari pada tanggal 12 Juli 2007 Nomor 07/G.TUN/2007/PTUN-Kdi. dengan amar putusan yang intinya: “Menyatakan batal Sertipikat Hak Milik Nomor 01026, Kelurahan Rahandouna Atas nama H.M. Said Dahlan, tanggal 16 Maret 2007 yang diterbitkan oleh Tergugat; Memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Milik Nomor 01026, Kelurahan Rahandouna, atas nama H.M. SAID DAHLAN, tanggal 16 Maret 2007 yang dinyatakan batal tersebut” yang sudah berkekuatan hukum tetap karena H.M. SAID DAHLAN menyatakan banding setelah lewat masa banding;

Halaman 2 Penetapan Nomor 103/Pdt.G/2024/PN Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

6. Bahwa putusan PTUN Kendari tersebut sampai saat ini belum dilaksanakan oleh Turut Tergugat, yakni Sertipikat Hak Milik Nomor 01026, Kelurahan Rahandouna, Atas nama H.M. SAID DAHLAN belum dicabut oleh Turut Tergugat sebagaimana amar putusan PTUN Kendari, sehingga secara administrasi masih dapat digunakan sebagai alat bukti kepemilikan Penggugat karena yang menyebabkan dinyatakan batal oleh PTUN Kendari hanya karena adanya kesalahan prosedur dalam penerbitan sertipikat dimaksud. Sedangkan mengenai sengketa kepemilikan hak atas tanah tersebut menjadi kewenangan Pengadilan Negeri Kendari sebagaimana yang direkomendasikan penyidik Polsek Poasia untuk diajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Kendari;
7. Bahwa sesuai dengan batas tanah sengketa tersebut di atas, batas di sebelah Utara dan Barat tanah sengketa salah satunya adalah tanah milik Penggugat sendiri dengan SHM No. 00745 Kel. Rahandouna seluas 1.803 M<sup>2</sup> atas nama H.M. SAID DAHLAN yang juga bersumber dari atau dibeli dari ANDI ASIS berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 23-12-2006 No.594.4/38/2006 di depan PPA/Camat Poasia Drs. ASPUL, namun tanah tersebut tidak pernah dipersoalkan oleh orang lain, termasuk Tergugat, padahal tanah itu satu sumber dengan tanah sengketa yaitu bersumber dari ANDI ASIS, dan perolehan ANDI ASIS untuk kedua obyek tanah tersebut berasal dari warisan orang tuanya bernama PETTA SENNANG;
8. Bahwa setelah gugatan Tergugat di PTUN Kendari dikabulkan dengan amar putusan sebagaimana tersebut pada posita nomor 5 di atas, maka tanpa hak Tergugat langsung menguasai tanah sengketa dan menyewakan gedung atau bangunan sekolah Madrasah Aliyah Swasta milik Penggugat kepada pihak ketiga hingga saat ini sudah menjelang 16 (enam belas) tahun;
9. Bahwa perbuatan Tergugat menguasai tanah sengketa dan menyewakan gedung sekolah milik Penggugat adalah perbuatan melawan hukum karena tidak didasarkan pada izin dari Penggugat selaku pemilik dan juga tidak didasarkan pada pelaksanaan putusan pengadilan yang bersifat menghukum (*condemnatoir*) atau atas dasar perintah yang sah dari pengadilan;
10. Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat tersebut telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat karena tidak dapat memanfaatkan gedung sekolah yang sebelumnya Madrasah Aliyah Swasta (MAS) Catur Sakti telah beraktifitas beberapa tahun sebelum dikuasai Tergugat dan kemudian Tergugat menyewakan gedung sekolah milik Penggugat kepada pihak ketiga pada tahun 2008, atau dengan kata lain Tergugat telah menyewakan gedung sekolah milik Penggugat tersebut sekitar tahun 2008 hingga sekarang tahun 2024;
11. Bahwa untuk menghitung kerugian yang diderita Penggugat akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat atas gedung sekolah milik Penggugat

Halaman 3 Penetapan Nomor 103/Pdt.G/2024/PN Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang berada di atas tanah sengketa tersebut, maka Penggugat menghitungnya dari standar sewa ruko pada umumnya yang berlaku di Kota Kendari yaitu sekitar Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) pertahun, sehingga jika dihitung sejak tahun 2008 sampai dengan 2024 berarti 16 (enam belas) tahun dikali Rp 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) sama dengan Rp 900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) kerugian yang diderita Penggugat yang harus dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat;

12. Bahwa untuk menjamin pembayaran kerugian yang diderita oleh Penggugat tersebut, maka Penggugat memohon agar rumah milik Tergugat yang terletak di BTN Mahkota Permai Blok A.2 No.4 Kelurahan Rahandouna, Kecamatan Poasia, Kota Kendari diletakkan sita jaminan dan dinyatakan sah dan berharga;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kendari cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, kiranya berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

Primer:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 01026 Kelurahan Rahanouna, Surat Ukur Tgl. 09-01-2007 No. 01/Rahandouna/07, luas: 2.000 M<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi) atas nama: H.M. SAID DAHLAN, dan/atau berdasarkan Surat Pernyataan Pengalihan Penguasaan atas Bidang Tanah tertanggal 27 April 2006, yang terletak di Kelurahan Rahandouna, Kecamatan Poasia, Kota Kendari dengan batas-batas sebagai berikut:
  - sebelah Utara berbatasan dengan tanah yang dikuasai SARJUN MOKKE, tanah milik Penggugat SHM No.00745, dan tanah yang dikuasai oleh MUH. DG. MASURO;
  - sebelah Timur berbatasan dengan kali/sungai;
  - sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik H. RAUCHIN, tanah milik Hj. HASNI;
  - sebelah Barat berbatasan dengan jalan raya, tanah yang dikuasai SARJUN MOKKE dan tanah milik Penggugat SHM No. 00745;beserta bangunan permanent yang dipergunakan untuk Sekolah Madrasah Aliyah Swasta Catur Sakti di atasnya adalah sah milik Penggugat;
1. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat yang tanpa hak: menguasai, menghalangi Penggugat menguasai tanah dan bangunan milik Penggugat dan/atau menyewakan tanah dan bangunan milik Penggugat kepada pihak lain adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*);
2. Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat atas kerugian yang diderita Penggugat akibat Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum

Halaman 4 Penetapan Nomor 103/Pdt.G/2024/PN Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

menyewakan gedung Madrasah Aliyah Swasta (MAS) Catur Sakti selama 16 (enam belas) tahun dari tahun 2008 sampai dengan 2024 dikali Rp 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) pertahun atau totalnya sebesar Rp 900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) secara tunai/sekaligus dan tanpa syarat;

3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas 1 (satu) unit rumah milik Tergugat yang terletak di BTN Mahkota Permai Blok A.2 No.4 Kelurahan Rahandouna, Kecamatan Poasia, Kota Kendari untuk menjamin pembayaran kerugian Penggugat sebagaimana tersebut pada petitum nomor 4;
  4. Menyatakan segala surat-surat tanah termasuk sertipikat hak milik atas nama Tergugat yang digunakan sebagai dasar atau bukti untuk mengakui, menguasai tanah sengketa dan menyewakan gedung sekolah di atasnya kepada pihak ketiga adalah tidak sah dan tidak mengikat terhadap tanah sengketa;
  5. Menghukum Tergugat atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan tanah sengketa dan mengosongkan gedung sekolah tersebut, kemudian menyerahkan kepada Penggugat tanpa beban atau syarat apapun;
  6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.
- Subsider:
- Mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat hadir dipersidangan dan Tergugat tidak hadir dipersidangan;

Meinimbang, bahwa persidangan awal tanggal 31 Oktober 2024, dimana agenda persidangan masih dalam tahap persidangan awal, Penggugat melalui kuasanya telah menyatakan dipersidangan kalau Penggugat mengajukan permohonan untuk pencabutan perkara sebagaimana perkara gugatan nomor 103/Pdt.G/2024/PN Kdi, sebagaimana surat permohonan pencabutan perkara tertanggal 31 Oktober 2024 dengan alasan kalau Penggugat masih akan memperbaiki gugatannya;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan pencabutan gugatan yang diajukan oleh penggugat masih dalam tahap persidangan awal sehingga tidak perlu ada pertimbangan apakah permohonan dimaksud sudah dijawab atau tidak sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 271 Rv, sehingga tidak ada kewajiban adanya persetujuan pihak lain atas permohonan pencabutan dimaksud, maka terhadap permohonan pencabutan gugatan oleh penggugat menurut Pengadilan dapatlah dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena surat Pencabutan Gugatan yang diajukan penggugat dapat dikabulkan, maka permohonan penggugat tersebut haruslah dinyatakan dicabut;

Halaman 5 Penetapan Nomor 103/Pdt.G/2024/PN Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena pencabutan gugatan tersebut dikabulkan, maka perlu memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Kendari untuk mencoret perkara perdata gugatan tersebut dari register perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan penggugat dinyatakan dicabut maka sebagaimana ketentuan pasal 272 Rv, penggugat sebagai pihak yang mencabut gugatan diwajibkan untuk membayar biaya yang ditimbulkan dalam gugatan ini yang besarnya sebagaimana dalam amar penetapan dibawah ini;

Memperhatikan Pasal 271 Rv serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

## MENETAPKAN

1. Mengabulkan permohonan penggugat.
2. Menyatakan gugatan penggugat dalam perkara Nomor 103/Pdt.G/2024/PN Kdi dicabut;
3. Memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Kendari untuk mencoret perkara gugatan Nomor 103/Pdt.G/2024/PN Kdi., dari register perkara perdata;
4. Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah **Rp.229.000 (dua ratus dua puluh sembilan ribu rupiah);**

Demikianlah ditetapkan di Kendari pada hari Kamis tanggal 31 Oktober 2024 dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari, oleh kami **Frans Wempie Supit Pangemanan, S.H.M.H.**, selaku Ketua Majelis, **Sulasmy Tri Juniarty, S.H.**, dan **Mahyudin, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari itu juga, dengan dibantu oleh **Irayana, S.H., M.H** Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Kendari dengan dihadiri oleh Pihak Kuasa Penggugat tanpa dihadiri pihak Tergugat.

Hakim Ketua,

Hakim-hakim Anggota,

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

**Sulasmy Tri Juniarty, S.H.**

**Mahyudin, S.H.**

Panitera Pengganti,

Halaman 6 Penetapan Nomor 103/Pdt.G/2024/PN Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Irayana, S.H.,M.H

## Rincian Biaya Perkara :

1. Biaya Pendaftaran .....	Rp.	30.000,00
2. Biaya ATK .....	Rp.	75.000,00
3. Biaya Panggilan.....	Rp.	74.000,00
4. PNBP Panggilan .....	Rp.	20.000,00
5. Redaksi Putusan.....	Rp.	10.000,00
6. PNBP Permohonan Pencabutan Gugatan.....	Rp.	10.000,00
7. Materai Putusan .....	Rp.	10.000,00

Jumlah..... Rp. 229.000,00

(dua ratus dua puluh sembilan ribu rupiah)

### 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)