



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor **55/Pdt.G/2018/PN.Kdi**

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

M. BASIR, lahir di Alangga tanggal 31 Desember 1956, Jenis Kelamin Laki-Laki, Kewarganegaraan WNI, bertempat tinggal di Jalan Pelabuhan Fery RT/RW. 002/003 Kelurahan Napabalano Kecamatan Napabalano Kabupaten Muna, Agama Islam, Pekerjaan Swasta, Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Dalam Hal ini Penggugat memberikan kuasa kepada **SYAHIRUDDIN LATIF, S.H., ISBAR, S.H., M.H., INDRA YUDIONO, S.H., dan FAISAL ABDAUD, S.H., M.H.**, Advokat pada kantor "SYAHIRUDDIN LATIF, S.H. & Rekan" beralamat di Jalan Wulele No. 3 RT.05/RW.02, Kelurahan Bonggoeya Kecamatan Wua-wua Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Februari 2018;

Lawan :

1. IR. ATIMAN JAYA, bertempat tinggal di BTN Multi Graha Blok J No. 3 Kelurahan Rahandouna Kecamatan Poasia Kota Kendari, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta; Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

Dalam Hal ini Tergugat I memberikan kuasa kepada **MUNSIR, S.H., M.H., dan HIPMAN SYAH, S.H.**, Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor Advokat "MUNSIR & Rekan" beralamat di Jalan Laode Hadi Lorong Buana Surya Kelurahan Bende Kecamatan Kadia 64 Kota Kendari, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Mei 2018;

2. SAPRUDDIN MUH. NUH NASUTION, bertempat tinggal di Jalan M.T. Haryono No. 416 (Belakang Mandala Waluya), Kelurahan Kambu Kecamatan Kambu Kota Kendari, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta; Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**

Halaman 1 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2018/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

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA KENDARI, berkedudukan di

Jalan H. E. A. Mokodompit Kelurahan Kambu
Kecamatan Kambu Kota Kendari;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III**;

Dalam Hal ini Tergugat III memberikan kuasa kepada Dr.

**Drs. YUDHI SETIAWAN, S.H., M.Si, ZULHAM
BAHARUDDIN, S.Kom dan MUHTAR**, ketiganya
Pegawai pada Kantor Pertanahan Kota Kendari
beralamat di Jalan H.E.A. Mokodompit No. 9 Kota
Kendari, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal Mei
2018;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 12 April 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 2 Mei 2018 dalam Register Nomor 55/Pdt.G/2018/PN.Kdi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat memiliki bidang tanah yang terletak di wilayah RW. X, dahulu Kelurahan Wua-wua, Kota Kendari, sekarang Kelurahan Anawai, Kecamatan Wua-Wua, Kota Kendari dengan luas 6.620 (enam ribu enam ratus dua puluh) M² sesuai Akta Jual Beli dari SAMAD yang dibuat pada hari Senin tanggal 12 Maret 1990 dengan diketahui oleh Ketua RW. X Kelurahan Wua-wua dengan memiliki batas-batas sebagai berikut :
 - Utara berbatas dengan tanah saudara SYARIFUDDIN;
 - Selatan berbatas dengan Tanah NEGARA;
 - Barat berbatas dengan saudara AHYAR;
 - Timur berbatas dengan saudara KUNDU;Disebut objek Tanah SENGKETA;
2. Bahwa sekitar tahun 2011, Tergugat I telah memasuki tanah milik Penggugat secara keseluruhan serta melakukan kegiatan di atas tanah milik Penggugat dengan cara mendirikan bangunan di atasnya dan beraktifitas di atas tanah milik Penggugat;
3. Bahwa Tergugat I memperoleh objek tanah sengketa dari Tergugat II melalui Surat pengalihan penguasaan atas bidang tanah merupakan perbuatan melawan hukum dan tidak sah;

Halaman 2 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2018/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 Mahkamah Agung RI

putusan Pengadilan telah menyampaikan teguran kepada Tergugat I agar segera meninggalkan lokasi milik Penggugat tanpa syarat, namun Tergugat I tidak mengindahkannya dengan dalih bahwa Tergugat I tidak akan pernah melepaskan hak kepemilikan begitu saja sebelum ada keputusan pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap;

5. Bahwa pada tahun 2016 Lurah Anawai mengundang Penggugat dan Tergugat I guna mengklarifikasi tanah di Kelurahan Anawai milik Penggugat yang saat ini dikuasai oleh Tergugat I melalui Kantor Kelurahan Anawai namun Tergugat I tidak mempunyai itikat baik untuk menghadiri undangan tersebut;
6. Bahwa tindakan Tergugat I memasuki dan melakukan kegiatan di atas tanah milik Penggugat tanpa hak jelas merupakan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Penggugat sebagai pemilik sah tanah objek sengketa;
7. Bahwa demikian pula tindakan Tergugat III yang telah menerbitkan bukti hak kepemilikan berupa sertifikat hak milik atas nama Tergugat I di atas tanah milik Penggugat adalah tindakan tanpa hak dan dikualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
8. Bahwa oleh karena tindakan Tergugat I dan Tergugat II tersebut merupakan perbuatan melawan hukum maka beralasan bila Tergugat I atau pihak lain yang mendapat hak dari Tergugat I atau siapapun yang menguasai tanah sengketa dihukum untuk mengosongkan lalu menyerahkan tanpa syarat tanah sengketa kepada Penggugat dalam keadaan baik tanpa beban tanggungan apapun di atasnya;
9. Bahwa demikian pula segala surat-surat yang terbit baik berupa surat kepemilikan tanah sengketa untuk dan atas nama Tergugat I atau pihak lain yang mendapat hak dari Tergugat I maupun surat yang berisi peralihan hak antara Tergugat I dengan pihak lain atau surat apapun yang diterbitkan oleh Tergugat III sepanjang menyangkut tanah sengketa adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap tanah sengketa;
10. Bahwa sebagai akibat adanya perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Para Tergugat tersebut, Penggugat menjadi menderita kerugian yang berupa :
 - Kerugian karena tidak dapat memanfaatkan tanah milik Penggugat sejak Tergugat memasuki dan melarang penggugat melakukan kegiatan di atas tanah milik penggugat sebesar : Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
 - Kerugian immateril, karena sikap Tergugat yang tidak mau menyerahkan tanah milik Penggugat bahkan terkesan mengejek, hal ini membuat Penggugat tertekan tidak tenang, yang menurut hukum dapat

Halaman 3 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2018/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
dihimpun ulang penggantian sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);

- Jadi jumlah kerugian penggugat yang harus ditanggung Para Tergugat adalah sebesar Rp. 50.000.000,- + Rp. 100.000.000,- = Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);
- 11. Bahwa penggugat telah berulang kali meminta Tergugat I, agar bersedia menyelesaikan masalah ini secara kekeluargaan baik melalui perangkat kelurahan maupun kecamatan akan tetapi Tergugat I selalu diabaikan;
- 12. Bahwa oleh karena tindakan Tergugat I tersebut merupakan perbuatan melawan hukum maka beralasan bila Tergugat I atau pihak lain yang mendapat hak dari Tergugat I atau siapapun yang menguasai tanah sengketa dihukum untuk mengosongkan lalu menyerahkan tanpa syarat tanah sengketa kepada Penggugat dalam keadaan baik tanpa beban tanggungan apapun di atasnya;
- 13. Bahwa oleh karena Tergugat I telah terbukti beritikad tidak baik, maka untuk menjamin agar putusan ini kelak dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya, tidak illusoir, serta karena ada dugaan kuat tergugat mengalihkan objek ini sehubungan dengan adanya gugatan ini, maka dengan ini penggugat mohon agar diletakkan sita terlebih dahulu atas tanah objek sengketa tersebut;
- 14. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti, menurut hukum maka bersama ini Penggugat mohon agar pengadilan berkenan menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding maupun kasasi;

Berdasarkan uraian posita gugatan tersebut di atas, dengan ini Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kendari Cq. Majelis Hakim pengadilan Negeri Kendari untuk menerima, memeriksa dan mengadili perkara ini, lalu menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
3. Menyatakan sah bukti Penggugat atas tanah objek sengketa;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah objek sengketa dengan luas 6.620 (enam ribu enam ratus dua puluh) M² sesuai Akta Jual Beli yang dibuat pada hari Senin, tanggal 12 Maret 1990 dengan memiliki batas-batas sebagai berikut :
 - Utara berbatas dengan tanah saudara SYARIFUDDIN;
 - Selatan berbatas dengan Tanah NEGARA;
 - Barat berbatas dengan saudara AHYAR;
 - Timur berbatas dengan saudara KUNDU;

Halaman 4 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2018/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

5. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat segala surat-surat yang terbit diatas tanah sengketa untuk dan atas nama Tergugat I atau untuk dan atas nama pihak lain yang mendapat hak dari Tergugat I;
6. Menghukum Tergugat atau pihak lain yang mendapat hak dari Tergugat I atau siapapun yang menempati tanah objek sengketa untuk segera mengosongkan lalu menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan baik tanpa beban tanggungan apapun diatasnya;
7. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi inmaterial dan material kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) selambat-lambatnya dalam waktu 7 hari terhitung sejak putusan ini diucapkan;
8. Menyatakan sah dan berharga sita yang telah diletakkan atas objek tersebut;
9. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorrad) meskipun ada verzet, banding dan kasasi;
10. Menghukum Para Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Penggugat memohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat I masing-masing menghadap Kuasanya tersebut, sedangkan Tergugat II dan Tergugat III tidak hadir di persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut dan ketidakhadirannya tersebut tanpa alasan yang sah;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 5 Juni 2018, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

Halaman 5 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2018/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

A. DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Tergugat menolak secara tegas dalil-dalil gugatan penggugat kecuali yang diakui kebenarannya secara tegas;
2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak,
 - Seharusnya dalam Gugatan Penggugat Lurah Anaiwoi ikut dimasukkan sebagai Pihak dalam perkara ini dikarenakan dalam hal ini Tergugat I membeli tanah a quo dari Tergugat II dengan dasar Surat Keterangan Kepemilikan Tanah No. 539.21/01/KW/IV/2004 yang diterbitkan oleh Lurah Anaiwoi atas nama HASANUDDIN tertanggal 19 Maret 2004 atas nama SAPRUDDIN MUH. NUH NASUTION (TERGUGAT II) sebagai dasar terbitnya sertifikat hak milik;
3. Gugatan Penggugat Obscur Libeli,
 - Bahwa Gugatan Penggugat kabur yaitu mengenai obyek sengketa gugatan penggugat yang dimaksud dalam dalil gugatannya terdapat kekeliruan masalah luas yang dimaksud dalam gugatan yaitu 6.620 M² (enam ribu enam ratus dua puluh meter persegi) sedangkan dalam sertifikat hak milik kepemilikan Tergugat I yang benar adalah dengan luas 6.234 M² (enam ribu dua ratus tiga puluh empat meter persegi);
 - Bahwa batas-batas yang dijelaskan dalam dalil gugatan Penggugat tidak sesuai dengan batas-batas pada fakta di lapangan milik Tergugat I dikarenakan objek sengketa berbeda;

Sehingga berdasarkan pernyataan di atas semakin tidak jelas sehingga gugatan Penggugat sudah seharusnya dinyatakan gugatan kabur;

Bahwa berdasarkan uraian Eksepsi di atas sudah seharusnya gugatan Penggugat tersebut harusnya DITOLAK atau sekurang-kurangnya HARUS DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA;
4. Gugatan Penggugat Salah Alamat,

Penggugat dalam gugatannya yang didaftarkan ke Pengadilan Negeri Kota Kendari di bawah Register Perkara Nomor 55/Pdt.G/2018/PN.Kdi pada tanggal 2 Mei 2018, dengan objek sengketa kepemilikan lahan Penggugat dengan dasar akta Jual beli tertanggal 12 Maret 1990 yang seharusnya Penggugat mengetahui alas hak dari Tergugat I berupa sertifikat hak milik tertanggal 15 Agustus 2014 yang dikeluarkan oleh pejabat tata usaha negara dan seyogyanya perkara ini diproses dan diadili oleh Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam dalil gugatan penggugat poin 7 bahwa Tergugat III telah menerbitkan bukti hak kepemilikan berupa Sertifikat hak milik atas nama Tergugat I yang berdasarkan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara;

Halaman 6 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2018/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

Bahwa dengan demikian, karena AJB yang didalilkan Penggugat bukanlah akta Tergugat I, karenanya gugatan Penggugat terhadap Tergugat I adalah gugatan yang keliru dan salah alamat karena itu sudah seharusnya gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Patut Penggugat mengkaji tentang kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara adalah mengadili sengketa tata usaha negara sebagaimana diatur dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara terakhir telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 disebutkan bahwa Peradilan Tata Usaha Negara adalah salah satu pelaksana kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan terhadap sengketa tata usaha Negara;

Sedangkan Keputusan Tata Usaha Negara berdasarkan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara terakhir telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;

Bahwa Penjelasan dasar hukum yang telah Penggugat kemukakan terlihat jelas bahwa sengketa a quo yang kepemilikan Tergugat I dengan dasar Sertifikat hak milik merupakan keputusan pejabat tata usaha negara yang sudah jelas apabila Penggugat keberatan atas terbitnya sertifikat hak milik tersebut seharusnya Penggugat mengajukan gugatan pada Peradilan Tata Usaha Negara atas keputusan pejabat tata usaha negara bukan Pengadilan Negeri;

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat I Memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini apa yang dikemukakan dalam Eksepsi dinyatakan pula termasuk bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya secara tegas;
3. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada poin 1-2 yang menyatakan objek sengketa dengan luas 6.620 M² yang dikuasai secara keseluruhan oleh Tergugat I merupakan dalil yang tidak berdasar dikarenakan objek sengketa yang dimaksud bukan kepemilikan dari Tergugat I sehingga luas dan batas-batas yang dijelaskan dalam dalil gugatan Penggugat

Halaman 7 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2018/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 mengandung cacat formil karena tidak bersesuaian dengan alas hak milik Tergugat I;

4. Bahwa Pernyataan Penggugat pada poin 3 yang menyatakan perolehan tanah a quo Tergugat I dari Tergugat II melalui surat pengalihan penguasaan atas bidang tanah tidak sah adalah pernyataan yang mengada-ngada, sehingga sudah tepat dan benar pengalihan penguasaan tanah tersebut barulah terbitlah sertifikat hak milik dan olehnya dasar Tergugat I juga memperoleh objek tanah a quo kepada tergugat II dengan dasar surat keterangan kepemilikan tahun 2004 yang dikuasai dan dikelola sejak tahun 1980 oleh ayah kandung Tergugat II atas nama Nuh. Nasution;
5. Bahwa dalil Penggugat pada poin 4 merupakan Pernyataan yang sesat dan hanyalah akal-akalan Penggugat saja bahwa pernyataan tersebut tidak pernah ada pemberitahuan secara langsung oleh Tergugat I dikarenakan Tergugat I tidak pernah merasa tanah tersebut bermasalah dan bersengketa seperti yang dijelaskan dalam gugatan Penggugat dan olehnya Tergugat I secara hukum mempunyai legalitas yang sah atas kepemilikan lahan yang dikuasai Tergugat I bukan lahan milik Penggugat sehingga kiranya patutlah dalil Penggugat untuk seluruhnya ditolak atau setidaknya Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet On van kelijk verklard);
6. Bahwa apa yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya sungguh tidak berdasar karena penerbitan sertifikat Hak Milik atas nama pemegang Hak Tergugat I yang diajukan pada kantor Badan Pertanahan Nasional atas dasar surat kepemilikan lahan tergugat II yang Tergugat I membelinya telah melalui mekanisme atau sesuai dengan prosedur pendaftaran tanah berdasarkan ketentuan atau peraturan yang berlaku;
7. Bahwa terhadap pernyataan Penggugat pada poin 9, yang mendalilkan bahwa surat-surat berharga milik Tergugat I tidak sah sehingga Penggugat menganggap kepemilikan lahan tersebut tidak mempunyai kekuatan mengikat adalah pernyataan yang sesat dan sangat tidak berdasar oleh karenanya sudah seharusnya berdasarkan hukum surat-surat Penggugat sepenuhnya dinyatakan ditolak dan Mengandung cacat Formil;

Bahwa berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, maka dengan ini Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Yang Mulia, yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar kiranya bekenan memutuskan :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan seluruh eksepsi Tergugat I;

Halaman 8 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2018/PN.Kdi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Mahkamah Agung RI Penggugat untuk seluruhnya ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

DALAM POKOK PERKARA :

PRIMAIR,

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk Seluruhnya;
2. Menyatakan sertifikat hak milik atas nama Tergugat I dengan dasar surat pernyataan pengalihan penguasaan atas bidang tanah No. 593/189/2011 tertanggal 9 Maret 2011 adalah Sah dan berkekuatan Hukum;
3. Menyatakan sertifikat hak milik atas nama Tergugat I adalah sah dan berharga mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

ATAU

SUBSIDAIR,

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain memohon putusan yang seadil-adilnya;

JAWABAN TERGUGAT III :

I. DALAM EKSEPSI :

Kompetensi Pengadilan Tata Usaha Negara,

1. Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili Perkara a quo, sah/batal terhadap terbitnya sertipikat sebagaimana berdasarkan Yurisprudensi MA RI No. 620K/Pdt/I999 yang kami kutip : "Bila yang digugat adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dan Obyek gugatan menyangkut perbuatan yang menjadi wewenang pejabat tersebut, maka yang berwenang mengadili perkara tersebut adalah Peradilan Tata Usaha Negara bukan Pengadilan Negeri;
2. Bahwa dalam gugatannya Penggugat tidak menjelaskan secara rinci yang menjadi obyek perkara yang ditujukan kepada Tergugat III, sehingga gugatan Penggugat ini tidak jelas, Berdasarkan hal-hal yang diuraikan diatas, bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat III dalam pokok perkara Penggugat telah keliru mengajukan gugatan terhadap Tergugat III ke Pengadilan Negeri Kendari karena belum masuk ke rana Sengketa Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha. Dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Perubahan kedua dengan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Halaman 9 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2018/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 dalam pokok perkara :

1. Tergugat III menolak dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas;
2. Bahwa apa-apa yang diuraikan dalam eksepsi menjadi satu kesatuan dalam pokok perkara;
3. Bahwa pada dalil Gugatan Penggugat angka 7 perlu Penggugat cermati dalam gugatannya bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur karena Tergugat III menerbitkan Sertipikat Hak Milik telah sesuai dengan wewenang, Prosedur dan Substansi dalam menerbitkan sertipikat Hak Milik dengan mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
4. Bahwa dalil gugatan Penggugat Point 9 bahwa batal atau tidak sah yang diterbitkan oleh Tergugat III adalah keputusan Tata Usaha Negara perlu pengujian Administrasi di Pengadilan Tata Usaha Negara telah diatur dalam Pasal 53 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 disebutkan "Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis pada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan rehabilitasi. Sehingga yang berwenang memutuskan bahwa Sertipikat tersebut batal atau tidak sah adalah Pengadilan Tata Usaha Negara;
5. Bahwa untuk dalil-dalil gugatan yang selebihnya tidak ditanggapi, pada prinsipnya Tergugat tetap menolaknya;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, dengan ini Tergugat III memohon kepada Majelis Hakim agar berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan :

I. DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi Tergugat III;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
3. Bahwa objek sengketa bukan wewenang dari Pengadilan Umum untuk mengadili dan memeriksa perkara dimaksud melainkan Pengadilan Tata Usaha Negara;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 10 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2018/PN.Kdi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka Tergugat III memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (et a quo et bono);

Menimbang, bahwa sedangkan Tergugat II tidak mengajukan jawaban dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat/kuasanya mengajukan Replik tertulis tertanggal 5 September 2018 dan Tergugat I mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 4 Oktober 2018 Replik dan Duplik mana terlampir dalam berkas perkara, sedangkan untuk Tergugat II dan Tergugat III tidak mengajukan duplik dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana tersebut di atas;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa di dalam jawabannya tersebut Tergugat I/Kuasanya dan Tergugat III/Kuasanya mengajukan eksepsi sebagaimana yang telah terurai di atas;

Menimbang, bahwa setelah mencermati materi pokok eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat/Kuasanya, maka inti pokok dari eksepsi tersebut adalah :

1. Gugatan Penggugat Kurang Pihak;
2. Gugatan Penggugat Obscuur Libel (Kabur/tidak jelas);
3. Gugatan Penggugat Salah Alamat;
4. Gugatan Penggugat Error In Objecto;
5. Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara a quo;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan perihal eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat/kuasanya tersebut, maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan menguraikan pengertian eksepsi (tangkisan) agar nantinya baik Majelis Hakim maupun Para Pihak tidak keliru dalam memposisikan materi eksepsi dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi (tangkisan), Majelis Hakim sependapat dengan Doktrin yang dikemukakan oleh Yahya Harahap (dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung RI No. 55/Pdt.G/2018/PN.Kdi, tahun 2005 : hal. 418) sesuai pula dengan pendapat dari Retnowulan Sutantio (dalam bukunya *"Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek"*, tahun 2002 : hal 38) yang menyatakan tangkisan atau eksepsi merupakan jawaban yang tidak langsung mengenai pokok perkara. Dari pengertian tersebut, maka menurut Majelis Hakim dapat disimpulkan bahwa eksepsi (tangkisan) hanya ditujukan kepada syarat-syarat formal suatu gugatan tanpa menyinggung materi pokok perkara;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat/Kuasanya sebagai berikut :

Ad.1. Gugatan Penggugat Kurang Pihak;

Menimbang, bahwa alasan pengajuan eksepsi Kekurangan Subyek/Pihak (Plurium Litis Consortium) yakni apabila orang yang ditarik sebagai Tergugat atau Penggugat tidak lengkap atau masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai Tergugat atau Penggugat;

Menimbang bahwa dalam hukum acara perdata, Penggugat adalah seorang yang "merasa" bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang "dirasa" melanggar haknya itu sebagai Tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim dimana perkataan "merasa" dan "dirasa" dalam tanda petik, sengaja dipakai di sini, oleh karena belum tentu yang bersangkutan sesungguhnya melanggar hak Penggugat sehingga dapat disimpulkan untuk mendudukan seseorang sebagai Tergugat menjadi hak dan atas inisiatif Penggugat untuk menggugat pihak lain yang "dirasa" melanggar haknya dan merugikan dirinya namun tidak serta merta semua orang dapat menggugat orang lain karena pengajuan gugatan ini haruslah memiliki dasar, yaitu adanya kepentingan atau hak yang dilanggar oleh orang lain, sehingga tidak sembarang orang bisa digugat dan menjadi Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Tergugat I yang menyatakan bahwa seharusnya dalam Gugatan Penggugat Lurah Anaiwoi ikut dimasukkan sebagai Pihak dalam perkara ini dikarenakan dalam hal ini Tergugat I membeli tanah a quo dari Tergugat II dengan dasar Surat Keterangan Kepemilikan Tanah No. 539.21/01/KW/IV/2004 yang diterbitkan oleh Lurah Anaiwoi atas nama HASANUDDIN tertanggal 19 Maret 2004 atas nama SAPRUDDIN MUH. NUH NASUTION (TERGUGAT II) sebagai dasar terbitnya sertifikat hak milik;

Menimbang, bahwa penarikan pihak ketiga sebagai Tergugat tidak lagi dijadikan sebagai prinsip umum secara ketat, tetapi mengarah kepada pelenturan yang bercorak kasuistik yang penerapannya digantungkan kepada kebutuhan atau kepentingan dalil gugatan, sehingga mencermati alasan Tergugat tersebut telah ternyata bahwa kedudukan Lurah Anaiwoi adalah sebagai pihak yang menerbitkan Surat Keterangan Kepemilikan Tanah yang tentunya Surat

Halaman 12 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2018/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 Mahkamah Agung yang tidak merupakan kewenangan dari lurah dimana tanah tersebut berada, sehingga tidak diadikannya Lurah Anaowo tidaklah menyebabkan gugatan Penggugat kurang pihak. Perihal keberadaan dan keabsahan Surat Keterangan dimaksud tentunya pembuktianlah nanti yang akan menentukan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut, telah cukup alasan dan pertimbangan (*voldoende gemotieverd*) bagi Majelis Hakim untuk menolak eksepsi dari Para Tergugat/Kuasanya tersebut;

Ad.2. Gugatan Penggugat Obscuur Libel (Kabur/Tidak Jelas);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tentang gugatan Penggugat Kabur atau Tidak Jelas (Obscuur Libel) apabila dihubungkan dengan isi gugatan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa memperhatikan Pasal 8 Rv dan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I yakni dalam Putusan M.A No. 4 K/Sip/1958 tertanggal 13 Desember 1958 dan Putusan M.A No. 995 K/Sip/1975 tertanggal 8 Agustus 1975, maka pokok-pokok gugatan Para Penggugat telah disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (*een duidelijk en bepaalde conclusie*) yaitu terdapat alasan-alasan mengapa menarik Para Tergugat dalam perkara *a quo*. Gugatan Penggugat telah memperlihatkan adanya kepentingan atau perselisihan hak antara Penggugat dengan Para Tergugat dan telah menguraikan perselisihan hukum termasuk obyek yang disengketakan telah dimuat dengan jelas perihal letak, luas dan batas-batas tanah sengketa sehingga menunjukkan kejelasan tentang hak yang disengketakan dan tidak terdapat kekaburan didalamnya;

Menimbang, bahwa terhadap alasan yang dikemukakan oleh Tergugat dalam eksepsinya tersebut, tentunya membutuhkan pembuktian lebih lanjut sehingga telah memasuki materi pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan terurai, telah cukup alasan dan pertimbangan (*voldoende gemotieverd*) bagi Majelis Hakim untuk menolak eksepsi dari Para Tergugat/Kuasanya tersebut;

Ad.3. Gugatan Penggugat Salah Alamat ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tentang gugatan Penggugat Salah Alamat apabila dihubungkan dengan isi gugatan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa Gugatan Penggugat telah memperlihatkan adanya perselisihan hak dan perselisihan hukum antara Penggugat dengan Para Tergugat sehingga penarikan Para Tergugat dalam perkara *a quo* sudah tepat;

Menimbang, bahwa sedangkan alasan-alasan yang dikemukakan Tergugat sebagaimana dalam eksepsi tersebut tentunya membutuhkan pembuktian lebih lanjut sehingga telah memasuki materi pokok perkara;

Halaman 13 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2018/PN.Kdi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan terurai, telah cukup alasan dan pertimbangan (*voldoende gemotieverd*) bagi Majelis Hakim untuk menolak eksepsi dari Tergugat tersebut;

Ad.4. Gugatan Penggugat Error In Objecto;

Menimbang, bahwa setelah MAJelis Hakim membaca dan mencermati isi gugatan Penggugat ternyata telah menguraikan dengan jelas perihal letak, luas dan batas-batas tanah yang disengketakan dan bahkan telah diuraikan pula peran masing-masing Tergugat atas tanah sengketa, sehingga perihal tentang obyek yang disengketakan telah dengan jelas diuraikan dalam Gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan yang dikemukakan oleh Para Tergugat dalam Jawaban dalam eksepsinya tentunya pula membutuhkan pembuktian lebih lanjut sehingga telah memasuki materi pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan terurai, telah cukup alasan dan pertimbangan (*voldoende gemotieverd*) bagi Majelis Hakim untuk menolak eksepsi dari Para Tergugat/Kuasanya tersebut;

Ad.5. Pengadilan Negeri Tidak berwenang mengadili perkara a quo;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Pengadilan Negeri Tidak berwenang mengadili, Majelis Hakim semestinya menjatuhkan Putusan Sela, namun karena setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati alasan-alasan Tergugat III dalam pengajuan eksepsi perihal Kewenang Mengadili ternyata bukanlah alasan-alasan perihal pengajuan kompetensi absolut melainkan berkenaan dengan didudukkannya Kantor Pertanahan Kota Kendari dalam perkara a quo dan dalam gugatan Penggugat tidak pula berkenaan dengan Proses perbitan sertifikat yang merupakan kewenangan dari Tergugat III;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan terurai, telah cukup alasan dan pertimbangan (*voldoende gemotieverd*) bagi Majelis Hakim untuk menolak eksepsi dari Para Tergugat/Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan pertimbangan mengenai eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat/Kuasanya sebagaimana terurai di atas, maka telah cukup alasan dan pertimbangan hukum (*voldoende gemotieverd*) bagi Majelis Hakim untuk menyatakan menolak eksepsi Para Tergugat/Kuasanya untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil pokok gugatan Penggugat dihubungkan dengan Replik Penggugat a quo dapat dikonstatasi dalil pokok gugatan Penggugat, sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

1. Bahwa Penggugat memiliki bidang tanah yang terletak di wilayah RW. X, dahulu Kelurahan Wua-wua, Kota Kendari, sekarang Kelurahan Anawai, Kecamatan Wua-Wua, Kota Kendari dengan luas 6.620 M² (enam ribu enam ratus dua puluh meter persegi) sesuai Akta Jual Beli dari SAMAD yang dibuat pada hari Senin tanggal 12 Maret 1990 dengan diketahui oleh Ketua RW. X Kelurahan Wua-wua dengan memiliki batas-batas sebagai berikut :

- Utara berbatas dengan tanah saudara SYARIFUDDIN;
- Selatan berbatas dengan Tanah NEGARA;
- Barat berbatas dengan saudara AHYAR;
- Timur berbatas dengan saudara KUNDU;

2. Bahwa sekitar tahun 2011, Tergugat I telah memasuki tanah milik Penggugat secara keseluruhan serta melakukan kegiatan di atas tanah milik Penggugat dengan cara mendirikan bangunan di atasnya dan beraktifitas di atas tanah milik Penggugat dimana Tergugat I memperoleh objek tanah sengketa dari Tergugat II melalui Surat pengalihan penguasaan atas bidang tanah;
3. Bahwa tindakan Tergugat I memasuki dan melakukan kegiatan diatas tanah milik Penggugat tanpa hak jelas merupakan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Penggugat sebagai pemilik sah tanah objek sengketa;
4. Bahwa demikian pula tindakan Tergugat III yang telah menerbitkan bukti hak kepemilikan berupa sertifikat hak milik atas nama Tergugat I diatas tanah milik Penggugat adalah tindakan tanpa hak dan dikualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);

Menimbang, bahwa terdapat dalil gugatan Penggugat *a quo* yang telah dibantah oleh Para Tergugat sebagaimana ternyata dalam Jawaban pertama dan Dupliknya *a quo* yang pada pokoknya dapat dikonstatasi hal-hal sebagai berikut :

Bantahan Tergugat I :

1. Bahwa Pernyataan Penggugat yang menyatakan perolehan tanah *a quo* Tergugat I dari Tergugat II melalui surat pengalihan penguasaan atas bidang tanah tidak sah adalah pernyataan yang mengada-ngada, sehingga sudah tepat dan benar pengalihan penguasaan tanah tersebut barulah terbitlah sertifikat hak milik dan olehnya dasar Tergugat I juga memperoleh objek tanah *a quo* kepada tergugat II dengan dasar surat keterangan kepemilikan tahun 2004 yang dikuasai dan dikelola sejak tahun 1980 oleh ayah kandung Tergugat II atas nama Nuh. Nasution;
2. Bahwa penerbitan sertifikat Hak Milik atas nama pemegang Hak Tergugat I yang diajukan pada kantor Badan Pertanahan Nasional atas dasar surat

Halaman 15 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2018/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 pengadilan tingkat pertama, gugatan II yang Tergugat I membelinya telah melalui mekanisme atau sesuai dengan prosedur pendaftaran tanah berdasarkan ketentuan atau peraturan yang berlaku;

Bantahan Tergugat III :

- Bahwa Tergugat III dalam menerbitkan Sertipikat Hak Milik telah sesuai dengan wewenang, Prosedur dan Substansi dalam menerbitkan sertipikat Hak Milik dengan mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa dari dalil gugatan Penggugat dan jawaban Para Tergugat di atas, dapat disimpulkan bahwa pokok persengketaan dalam perkara ini adalah apakah benar ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dalam tindakannya menguasai tanah sengketa;

Menimbang, bahwa karena dalil-dalil gugatan Para Penggugat telah dibantah (disangkal) oleh Para Tergugat, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 1865 BW dan Pasal 283 Rbg serta merujuk pada Asas Hukum yang berlaku universal yang menyatakan: "Audi Et Alteram Partem atau Audiatur Et Altera Pars" (para pihak harus didengar), maka Majelis Hakim berpendapat bahwa kewajiban pertama Penggugat-lah untuk membuktikan kebenaran akan dalil-dalilnya tersebut, akan tetapi dengan tidak mengenyampingkan kewajiban Para Tergugat pula untuk membuktikan kebenaran akan dalil-dalil bantahannya, hal ini dilakukan agar beban pembuktian menjadi merata bagi para pihak sehingga tercipta suatu pembuktian yang sinergis dan tidak berat sebelah;

Menimbang, bahwa dalam hal ini dengan mencermati pokok permasalahan di atas, maka untuk sampai pada kesimpulan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum, tentu Penggugat pertama-tama terlebih dahulu harus membuktikan dalilnya kalau tanah tersebut adalah milik Penggugat;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih jauh tentang pokok permasalahan yang harus dibuktikan oleh Penggugat, lebih dahulu akan diketengahkan fakta hukum dalam perkara ini karena sudah tidak disangkal oleh kedua belah pihak yang berperkara :

1. Bahwa obyek sengketa dalam perkara ini adalah sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Anawai Kecamatan Wua-wua Kota Kendari seluas $\pm 6.234 \text{ M}^2$ (enam ribu dua ratus tiga puluh empat meter persegi), dengan

Halaman 16 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2018/PN.Kdi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Utara Jalan;
- Timur Tanah yang dikuasai oleh Drs. La Ode Hiari Zaidin;
- Selatan Tanah yang dikuasai oleh Drs. La Ode Hiari Zaidin;
- Barat Tanah yang dikuasai oleh Drs. La Ode Hiari Zaidin;

2. Bahwa tanah sengketa tersebut dikuasai oleh Tergugat I dengan membangun rumah dan tempat peternakan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa bukti surat bertanda P-1 sampai P-11 dan 2 (dua) orang saksi masing-masing bernama : 1) RAHMAN TOKASE dan 2) BASRUN K;

Menimbang, bahwa sedangkan untuk membuktikan dalil sangkalannya, Tergugat I telah mengajukan alat bertanda T.I – 1 sampai T.I – 6 dan 1 (satu) orang saksi bernama HASANUDDIN, sedangkan untuk Tergugat II dan Tergugat III tidak mengajukan alat bukti di persidangan;

Menimbang, bahwa bukti P-1 berupa Akta Jual Beli tertanggal 12 Maret 1990 menunjukkan bahwa M. Basir (Penggugat) telah membeli sebidang tanah yang terletak di RW.X Kelurahan Wua-wua dengan luas 6.620 M² seharga Rp. 45.000,00 (empat puluh lima ribu rupiah) dari Samad dengan batas-batas :

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah Sdr. SYARIFUDDIN;
- Sebelah Timur berbatas dengan Sdr. KUNDU;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah Negara;
- Sebelah Barat berbatas dengan Sdr. AHYAR;

Menimbang, bahwa mencermati bukti P-1 Penggugat tersebut telah ternyata Penggugat ada membeli tanah dari Samad pada tanggal 12 Maret 1990, namun setelah memperhatikan luas dan batas-batas tanah yang tercantum dalam bukti P-1 tersebut ternyata tidak sama atau sinkron dengan luas dan batas-batas tanah berdasarkan hasil pemeriksaan setempat;

Menimbang, bahwa perihal penilaian batas-batas tanah tidak boleh diterapkan secara kaku dan formalitas oleh karena batas-batas tanah sering mengalami perubahan akan tetapi setidaknya-tidaknya kalau ada persesuaian antara batas-batas sebagaimana dimaksud dalam bukti surat dengan keadaan tanah yang disengketakan setidaknya-tidaknya menunjukkan bahwa ada keterkaitan antara bukti surat dengan tanah sengketa, namun hal tersebut tidak nampak dalam bukti surat P-1 yang diajukan oleh Penggugat tersebut oleh karena baik luas dan batas-batasnya tidak sinkron dengan tanah yang disengketakan sekarang,

Halaman 17 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2018/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 majelis hakim kesulitan menentukan apakah tanah yang dimaksud dalam bukti P-1 tersebut adalah benar tanah yang disengketakan sekarang;

Menimbang, bahwa ditinjau dari bentuk dan proses pembuatannya telah ternyata bahwa bukti P-1 tersebut pula hanya berupa akta dibawah tangan sehingga masih memerlukan alat bukti lain untuk mendukung kebenaran dari bukti surat tersebut;

Menimbang, bahwa bukti P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10 dan P-11 berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan menunjukkan bahwa M. Basir (Penggugat) membayar pajak terhadap tanah yang terletak di Kelurahan Wua-wua Kecamatan Mandonga Kota Kendari;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10 dan P-11 telah ternyata bahwa meskipun bukti tersebut dibuat oleh pejabat yang berwenang akan tetapi tidak dapat dijadikan sebagai alat bukti hak milik oleh karena hanya bersifat administratif, sehingga sepanjang pembuktian perihal kepemilikan atas tanah sengketa, maka terhadap bukti P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10 dan P-11 patut dikesampingkan;

Menimbang, bahwa saksi Penggugat bernama Rahman Tokase pada pokoknya menerangkan bahwa saksi pernah membuat surat keterangan jual beli tanah pada bulan maret tahun 1990 atas permintaan Pak Basir (Penggugat) dimana Basir (Penggugat) selaku pembeli dan Pak Samad selaku penjual. Bahwa saat itu saksi sebagai sekretaris RW sehingga semua permasalahan RW dilimpahkan ke saksi. Bahwa saksi membuat surat keterangan jual beli tersebut sudah berkoordinasi dengan Pak RW. Bahwa luas tanah yang diperjual belikan pada saat itu adalah $\pm 6.000 \text{ M}^2$ (enam ribu meter persegi) seharga Rp. 45.000,00 (empat puluh lima ribu rupiah). Bahwa sebelum membuat Surat Keterangan Jual Beli tersebut saksi terlebih dahulu memastikan batas-batas tanah dengan menyuruh pihak penjual dan pembeli untuk mengukur tanah tersebut. Bahwa Pak Samad tidak ada memperlihatkan bukti kepemilikan atas tanah yang hendak dijual tersebut;

Menimbang, bahwa saksi Penggugat lainnya bernama Basrun K., pada pokoknya menerangkan bahwa tanah saksi ada berdampingan dengan tanah Pak Basir dan saksi pernah melihat Pak Basir (Penggugat) menanam jambu mente di tanah milik Pak Basir tersebut. Bahwa Pak Basir memperoleh tanah dengan membeli dari Pak Samad dan ada surat pembelian yang dibuat pada saat itu dan yang membuat adalah Pak Rahman selaku sekretaris RW di Tahun 1990. Bahwa Pak Rahman membuat Surat Pembelian tersebut atas perintah Pak Laga selaku Ketua RW pada saat itu;

Halaman 18 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2018/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

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi Rahman Tokase dan saksi

Basrun K., tersebut membenarkan keberadaan bukti P-1 Penggugat bahwa Penggugat ada membeli tanah dari Samad, namun terhadap tanah yang dimaksudkan dalam bukti P-1 tersebut apabila dihubungkan dengan keterangan saksi Rahman Tokase dan saksi Basrun K., ternyata tidak dapat memastikan kalau tanah dalam bukti P-1 tersebut adalah tanah yang disengketakan sekarang oleh karena keterangan perihal tanah obyek jual beli yang tercantum dalam bukti P-1 tersebut hanya bersumber dari kedua belah pihak dan saat dilakukan proses jual beli atas tanah tersebut telah ternyata pihak penjual tidak ada menunjukkan bukti kepemilikan atas tanah yang akan dijualnya. Bahwa perihal adanya saksi Basrun K., yang melihat Penggugat ada menanam pohon jambu mente hal tersebut tidaklah dapat dijadikan dasar sebagai bukti kepemilikan Penggugat atas tanah sengketa oleh karena didalam konsep hukum sebutan menguasai atau menggarap dengan dimiliki atau kepunyaan dalam kontek yuridis mempunyai arti/makna berbeda dan menimbulkan akibat hukum yang berbeda pula. Arti dikuasai tidak sama dengan pengertian dimiliki. Jika kita menyebutkan tanah tersebut dikuasai atau menguasai dalam arti "possession" makna yuridisnya adalah tanah tersebut dikuasai seseorang secara fisik dalam arti factual digarap, dihuni namun belum tentu bahwa secara yuridis dia adalah pemilik atau yang punya tanah tersebut dan pula telah ternyata saat dilakukan pemeriksaan setempat tidak ada ditemukan jejak jambu mente yang ditanam oleh Penggugat di tanah sengketa a quo;

Menimbang, bahwa oleh karena isi dari bukti P-1 tersebut hanya bersumber dari kedua belah pihak yang melakukan transaksi jual beli yang tidak divalidasi kebenarannya oleh pemerintah setempat dan dari keterangan saksi Rahman Tokase, pula tidak ada bukti kepemilikan tanah yang ditunjukkan oleh Samad selaku pihak yang menjual, maka menurut Majelis Hakim bahwa baik bukti P-1 maupun keterangan saksi Rahman Tokase dan saksi Basrun K., tidak dapat menguatkan dalil Penggugat bahwa tanah sengketa adalah sah milik Penggugat;

Menimbang, bahwa dari alat bukti yang diajukan oleh Penggugat tersebut, telah ternyata Penggugat tidak dapat membuktikan dalilnya kalau tanah sengketa adalah sah milik Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan gagalnya penggugat membuktikan dalil gugatannya, tentang kepemilikannya atas tanah sengketa, maka sesungguhnya tidak ada urgensinya lagi mempertimbangkan dalil-dalil sangkalan Tergugat, akan tetapi perlu diketengahkan sedikit bahwa berdasarkan bukti T.I – 1 berupa

Halaman 19 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2018/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 Mahkamah Agung No. 00913/Anawai, Surat Ukur Nomor 01/Anawai/2013

menunjukkan bahwa Tergugat I memiliki bukti kepemilikan atas tanah sengketa berupa Sertifikat Hak Milik;

Menimbang, bahwa alat bukti surat atau tulisan adalah salah satu Alat bukti yang disebut dalam Pasal 1866 Burgerlijke Weetboek (BW) dimana alat bukti surat/tulisan ini dianggap sebagai alat bukti paling sempurna dalam konsep hukum acara perdata, dimana maksud kedudukannya lebih kuat jika dibandingkan dengan alat bukti lainnya. Sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya, maka Sertifikat adalah bukti kepemilikan atas tanah yang paling sempurna dan mengikat, dan oleh karena Sertifikat yang dimiliki oleh Tergugat atas Tanah sengketa sampai saat ini belum terbantahkan kebenarannya, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tanah Sengketa adalah sah milik Tergugat;

Menimbang, bahwa kembali pada pokok uraian di atas, oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya bahwa tanah sengketa adalah milik Penggugat, maka dalil Penggugat yang menyatakan tanah sengketa adalah milik Penggugat serta dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam menguasai tanah sengketa menurut Majelis Hakim adalah tidak beralasan hukum, karena itu seluruh petitum gugatan Penggugat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya seluruh petitum dari Penggugat maka secara yuridis Penggugat berada pada pihak yang kalah karena tidak berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya, sehingga adalah beralasan hukum untuk menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah dengan kesungguhan untuk mendapatkan kebulatan pendapat seperti yang tertuang dalam putusan ini;

Memperhatikan, Pasal-pasal dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), Pasal-pasal dari R.Bg (Reglement Buitengewesten), Pasal-pasal dari Rv (Reglement of de Rechtsvordering) serta ketentuan perundang-undangan dan peraturan-peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

Halaman 20 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2018/PN.Kdi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp.3.631.000,00 (enam juta enam ratus tiga puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari, pada hari Kamis, tanggal Januari 2019, oleh kami TAHIR, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, KELIK TRIMARGO, S.H., M.H. dan ANDI ASMURUF, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 24 Januari 2019 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh ANDI DEWI ZUKHRUFI, S.H., Panitera Pengganti dan dihadiri pula oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I.

Hakim Ketua,

Hakim-hakim Anggota:

T A H I R, S.H., M.H.

KELIK TRIMARGO, S.H., M.H.

ANDI ASMURUF, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ANDI DEWI ZUKHRUFI, S.H.

Rincian Biaya Perkara :

1. Biaya Pendaftaran	Rp. 30.000,00
2. Biaya Proses	Rp. 50.000,00
3. Biaya Panggilan.....	Rp. 1.870.000,00
4. PNBP Panggilan	Rp. 20.000,00
5. Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp. 1.650.000,00
6. Redaksi Putusan.....	Rp. 5.000,00
7. Materai Putusan	Rp. 6.000,00

Jumlah..... Rp. **3.631.000,00**

(Tiga Juta Enam Ratus Tiga Puluh Satu Ribu Rupiah)

Halaman 21 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2018/PN.Kdi.