



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

NOMOR 43/PDT/2019/PT KDI

DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa

Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Nita Mirawati, Jenis Kelamin Perempuan, beralamat di Jalan Jenderal Sudirman No. 47, Kota Baubau, Selanjutnya disebut sebagai Pemanding semula Tergugat I ;

Dalam Hal ini Pemanding semula Tergugat I, memberikan kuasa kepada **RIZAL AKMAL, S.H., M.H., INDRA, S.H., M.H., TRI UTAMI SINAR DANI, S.H., dan RAHMAD. R., S.H.**, semuanya Advokat pada Law Office "Risal Akman" & Partner's yang berkedudukan hukum di Jalan Patimura, Lr. Koila, Kelurahan Watulondo, Kecamatan Puwatu, Kota Kendari, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Mei 2019 dan didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau Kelas I B Nomor 63/LGS/SK/Pdt/2019/ PN Bau, tanggal 13 Mei 2019;

Lawan :

1. **Wa Ode Salbiawati**, Jenis Kelamin Perempuan, Umur 28 tahun, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Agama Islam, beralamat di Wawama, RT 006 RW 003, Desa Wawama, Kecamatan Morotai Selatan, Kabupaten Pulau Morotai, juga beralamat di Jalan Tarbiyah (Belakang STAI Baubau), Kelurahan Tanganapada, Kecamatan Murhum, Kota Baubau, Selanjutnya disebut sebagai Terbanding I semula sebagai Penggugat I;
2. **La Bilu**, Jenis Kelamin Laki-Laki, Umur 55 tahun, Pekerjaan Nelayan, Agama Islam, Beralamat di Jalan Tarbiyah (Belakang STAI Baubau), Kelurahan Tanganapada, Kecamatan Murhum, Kota Baubau Selanjutnya disebut sebagai Terbanding II semula sebagai Penggugat II;
3. **Nuriati**, Jenis Kelamin Perempuan, Umur 70 tahun, Pekerjaan Wiraswasta, Agama Islam, Beralamat di Jalan Wa Ode Wau, Kelurahan Lamangga, Kecamatan Murhum, Kota Baubau, Selanjutnya disebut sebagai Terbanding III semula sebagai Penggugat III;

Halaman 1 dari 32 halaman Putusan No. 43/PDT/2019/PT KDI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung No. 43/PDT/2019/PT KDI memberikan Kuasa kepada ASMAN, S.H., DEDI FERIANTO, S.H., masing-masing adalah Advokat dan Konsultan Hukum dari Kantor ASMAN, DEDI FERIANTO & PARTNERS LAW FIRM, berkedudukan di Kota Baubau, Jalan La Ode Walanda Nomor: 12 D, Kota Baubau, 93724, Sulawesi Tenggara, Telp. 0811 409 0220, 0811 403 7393, E-mail: adflawfirm@gmail.com. berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: SK.007/ADF.Pdt/VII/2018 tanggal 19 Juli 2018 dengan Nomor Registrasi Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau Nomor: 110/LGS/SK/Pdt/2018/PN.BAU, tanggal 7 Agustus 2018;

4. **H. Laduna**, Jenis Kelamin Laki-Laki, tidak diketahui alamat dan tempat tinggalnya Selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding I semula sebagai Tergugat II;
5. **Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional c.q. Kepala Kantor Pertanahan Kota Baubau**, beralamat di Jalan Sijawangkati No. 9, Kota Baubau, Selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding II semula sebagai Tergugat III;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara tanggal 21 Mei 2019 Nomor 43/PEN.PDT/2019/PT KDI tentang penunjukan Majelis Hakim Banding untuk mengadili perkara tersebut dalam tingkat banding ;
2. Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan dengan perkara ini serta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Baubau Tanggal 9 April 2019 Nomor 29/Pdt.G/2018/PN Bau;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 6 Agustus 2018, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau tanggal 16 Agustus 2018, dibawah register Nomor 29/Pdt.G/ 2018/PN Bau telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa PENGUGAT I memiliki sebidang tanah yang terlekat di Kelurahan Tanganapada, Kecamatan Murhum, Kota Baubau seluas ± 239 M2 (*dua ratus tiga puluh sembilan meter persegi*) sesuai dengan Surat Pernyataan Pengalihan Penguasaan atas Sebidang Tanah Disertai Kompensasi yang ditandatangani oleh Lurah Tanganapada tertanggal 15 Desember 2011 atas nama WA ODE SALBIAWATI *in casu*

Halaman 2 dari 32 halaman Putusan No. 43/PDT/2019/PT KDI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan-pengadilan.go.id

putusan-pengadilan.go.id batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan: Jalan Tarbiyah;
- Sebelah Timur berbatas dengan : Kintal milik Wa Ona;
- Sebelah Selatan berbatas dengan: Kintal milik Wa Aza;
- Sebelah barat berbatasan dengan : Jalan

(Bukti: P-1);

2. Bahwa sebagian tanah tersebut dengan luas 144 M2 (seratus empat puluh empat persegi) diserobot oleh TERGUGAT II dengan menimbun material bangunan di atasnya yang meliputi pasir dan batu tanpa seizin PENGGUGAT I, PENGGUGAT II. Dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan : Jalan Tarbiyah;
- Sebelah Timur berbatas dengan : Rumah Milik La Bilu;
- Sebelah Barat berbatas dengan : Jalan;
- Sebelah Selatan berbatas dengan : Tanah milik Wa Aza;

Tanah dengan luas 144 M2 (seratus empat puluh empat meter persegi) tersebut dalam perkara ini mohon disebut sebagai "OBJEK SENGKETA".;

3. Bahwa PENGGUGAT I memperoleh tanah tersebut dengan cara membeli dari seseorang yang bernama WA HAFI (kini sudah almarhumah) pada waktu sebagaimana tertera dalam Surat Pernyataan Pengalihan Penguasaan atas Sebidang Tanah disertai Kompensasi sebagaimana tersebut dalam butir 1 (satu) di atas. Oleh karena WA HAFI telah meninggal dunia, maka dalam perkara ini diwakili oleh NURIATI *in casu* PENGGUGAT III;

4. Bahwa setelah tanah tersebut dimiliki dan dikuasai oleh PENGGUGAT I, selanjutnya PENGGUGAT I menyerahkan pengelolaan tanah tersebut kepada PENGGUGAT II. PENGGUGAT II dalam hal ini merupakan ayah kandung dari PENGGUGAT I;

5. Bahwa pada tahun 2015, PENGGUGAT II mulai mendirikan bangunan di atas tanah dimaksud, dimana luas bangunan permanen yang berdiri di atas tanah tersebut seluas ± 61,100 M2 (enam puluh satu koma seratus meter persegi);

6. Bahwa setelah menyelesaikan bangunan permanen sebagaimana disebutkan dalam butir 4 (empat), pada tahun 2015, PENGGUGAT II membuat pondasi keliling untuk memagari tanah tersebut. Selama

Halaman 3 dari 32 halaman Putusan No. 43/PDT/2019/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan pembongkaran pagar tersebut, tidak pernah ada pihak yang menyampaikan keberatan, baik oleh TERGUGAT I maupun TERGUGAT II;

7. Bahwa selang dua tahun kemudian, tepatnya pada tanggal 21 Oktober 2017, saat PENGGUGAT II mulai melanjutkan pembangunan pagarnya, di luar dugaan, muncul seseorang yang bernama NITA MIRAWATI *in casu* TERGUGAT I dan langsung melakukan pembongkaran atas bangunan pagar yang sedang dibangun oleh PENGGUGAT II. Pembongkaran pagar tersebut dilakukan oleh TERGUGAT I dengan menyuruh beberapa orang yang tidak dikenal oleh PENGGUGAT II. Menghadapi situasi ini, PENGGUGAT II tidak melakukan perlawanan. Hal ini dilakukan PENGGUGAT II untuk menghindari bentrok fisik yang tidak dikehendaki;
8. Bahwa alasan TERGUGAT I melakukan pengrusakan bangunan milik PENGGUGAT II tersebut, karena TERGUGAT I mengklaim memiliki sertifikat atas objek sengketa *a quo* yang dibeli dari TERGUGAT II dan diterbitkan oleh TERGUGAT III;
9. Bahwa perihal kepemilikan sertifikat oleh TERGUGAT I tersebut diperoleh dari Surat Lurah Tanganapada tertanggal 25 Oktober 2017 yang menjelaskan alasan Penolakan Penandatanganan Surat Penguasaan Fisik Bidang Tanah atas nama PENGGUGAT I. Dalam surat Lurah Tanganapada tersebut dijelaskan bahwa TERGUGAT I telah membeli Objek Sengketa *a quo* dari Tergugat II sebagai pemegang sertifikat atas Objek Sengketa dengan Nomor: 00027 Tahun 2000 yang kemudian dijual kepada Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli dengan Nomor: 306/2017 tertanggal 17 Juli 2017. Sementara Tergugat II secara fisik tidak pernah menguasai Objek Sengketa;
10. Bahwa perihal terbitnya sertifikat dengan Nomor: 00027 Tahun 2000 atas nama Tergugat II tersebut yang kemudian beralih kepemilikan kepada Tergugat I, patut dipertanyakan. Oleh karena tanah yang berada di areal tersebut, termasuk di dalamnya Objek Sengketa, dahulu merupakan Kebun milik LA MAMBO (Almarhum), kakek daripada PENGGUGAT III yang dikuasai secara terus menerus oleh para keturunannya sebelum dijual kepada PENGGUGAT I;
11. Bahwa oleh karena penerbitan Sertifikat dengan Nomor: 00027 atas nama Tergugat II dilakukan secara tidak prosedural oleh Tergugat III,

Halaman 4 dari 32 halaman Putusan No. 43/PDT/2019/PT KDI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung.go.id sudah sepatutnya menurut hukum dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dan karenanya sudah sepatutnya pula, Akta Jual Beli antara Tergugat II dengan Tergugat I dengan Nomor: 306/2017 tertanggal 17 Juli 2017 haruslah dinyatakan batal demi hukum;

12. Bahwa tindakan TERGUGAT I yang melakukan penyerobotan dan melakukan pengrusakan atas bangunan milik PENGGUGAT II di atas Objek Sengketa merupakan perbuatan melawan hukum, maka dengan demikian sangat beralasan hukum pula untuk menghukum PARA TERGUGAT atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk segera mengosongkan tanah objek sengketa lalu menyerahkannya kepada PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II seketika dengan tanpa dibebani syarat apapun juga;
13. Bahwa akibat dari Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT sebagaimana dikemukakan di atas, secara materiil kerugian tersebut di atas sudah terjadi dan akan terus mengalami kerugian, karena harta tersebut merupakan harta tumpuan ekonomi bagi kehidupan PENGGUGAT I beserta keluarganya. Karena itu dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, dimana intinya menetapkan kewajiban hukum bagi pembuat kerugian untuk mengganti seluruh kerugian materiil yang ditimbulkan karena perbuatannya, maka berdasarkan perhitungan PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II, sudah selayaknya PARA TERGUGAT secara tanggung renteng memberikan ganti kerugian sebesar Rp. 7.497.000,- (Terbilang: Tujuh juta empat ratus sembilan puluh tujuh juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

-Biaya Material Fondasi Lama RRp. 2.350.000,-

-Biaya Tukang Fondasi Lama Rp. 1.500.000,-

-Biaya Material Fondasi Baru RRp. 2.457.000,-

-Biaya Tukang Fondasi Baru RRp. 450.000,-

Jumlah RRp. 6.757.000,-

Terbilang: Enam juta tujuh ratus lima puluh tujuh ribu rupiah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan bahwa gugatan sengketa

- Immateriil sebetulnya tidak terkira serta sulit jika dihitung atau dinominalkan, namun demi memberikan kepastian hukum berkenaan dengan diajukannya gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) ini, maka kami mengurai kerugian immateriil yang diderita oleh PENGGUGAT I jika dinilai dalam bentuk uang adalah sebesar Rp. 500.000.000,00.- (*Terbilang: lima ratus juta rupiah*);
15. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, PARA PENGGUGAT memiliki hak serta kedudukan hukum yang sah untuk mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) atas terjadinya Penyerobotan dan Penguasaan tanah tanpa alas hukum yang sah yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT, hal ini jelas bertentangan dengan aturan hukum yang ada, yakni Pasal 2 Jo. Pasal 6 ayat (1) huruf a Perppu Nomor 51 Tahun 1960 tentang larangan memakai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya. Atas peristiwa hukum tersebut di atas mengakibatkan kerugian yang tidak bisa dikatakan sedikit ataupun ringan yang dialami oleh PENGGUGAT I, baik secara materiil maupun immateriil;
 16. Bahwa selain itu, menurut hemat PENGGUGAT sudah sepatutnya pula menurut hukum, Pengadilan Negeri Baubau memutuskan bagi PARA TERGUGAT untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini;
 17. Bahwa berkenaan dengan itu serta mengingat sikap dan perbuatan PARA TERGUGAT yang tidak bersedia menyerahkan atau membayar ganti rugi atas objek sengketa *a quo* kepada PARA PENGGUGAT, maka wajar menurut hukum apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Baubau berkenan untuk “menghukum PARA TERGUGAT serta siapa saja yang berkaitan dengan itu, untuk mematuhi serta melaksanakan dengan baik isi putusan dalam perkara ini”;
 18. Bahwa untuk menghindari gugatan PARA PENGGUGAT tidak sia-sia serta tidak hampa adanya, dan untuk menghindari bentrokan fisik di lapangan yang dapat mengakibatkan jatuhnya korban, Bapak Ketua Pengadilan Negeri Baubau kiranya berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) dan/atau sita penjagaan (*comdemnatoir beslag*) atas Objek Sengketa beserta segala sesuatu yang berdiri di atasnya, yang terletak di Kelurahan Tanganapada, Kecamatan Murhum, Kota Baubau tersebut;

Halaman 6 dari 32 halaman Putusan No. 43/PDT/2019/PT KDI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Bahwa mahkamah agung gugatan ini didasarkan pada bukti yang sangat otentik dan tidak dapat disangkal oleh PARA TERGUGAT, mohon agar menyatakan "putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding atau kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*)";

Bahwa berdasarkan uraian-uraian dalam Posita Gugatan di atas, para PENGGUGAT mohon agar Bapak Ketua Pengadilan Negeri Baubau berkenan memanggil para pihak yang berperkara untuk hadir di depan persidangan pengadilan negeri baubau pada hari yang khusus ditetapkan untuk itu guna memeriksa dan mengadili perkara ini seraya menjatuhkan putusan hukum dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) dan/atau sita penjagaan (*comdemnatoir beslag*) atas obyek sengketa dengan luas 144 M2 (seratus empat puluh empat meter persegi) yang terletak di lingkungan Jalan Tarbiyah, Kelurahan Tanganapada, Kecamatan Murhum, Kota Baubau;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa Obyek Sengketa dalam perkara *a quo* adalah milik PENGGUGAT I;
4. Menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum (*ontrechtmatigedaad*);
5. Menyatakan sertifikat dengan Nomor: 00027 Tahun 2000 atas nama Tergugat II serta Akta Jual Beli atas Objek Sengketa antara Tergugat II dengan Tergugat I batal demi hukum;
6. Menghukum PARA TERGUGAT secara Tanggung Renteng untuk membayar segala kerugian yang dialami oleh PENGGUGAT I, yakni kerugian materiil sebesar Rp 6. 757.000,-(*Enam juta tujuh ratus lima puluh tujuh ribu rupiah*) dengan rincian:
 - Biaya Material Fondasi Lama RRp. 2.350.000,-
 - Biaya Tukang Fondasi Lama RRp.1.500.000,-
 - Biaya Material Fondasi Baru RRp.2.457.000,-
 - Biaya Tukang Fondasi Baru RRp. 450.000,-

Halaman 7 dari 32 halaman Putusan No. 43/PDT/2019/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RRp. 6.757.000,-

Terbilang: Enam juta tujuh ratus lima puluh tujuh ribu rupiah

Serta kerugian Immateriil sebesar Rp. 500.000.000,00.- (*Terbilang: lima ratus juta rupiah*);

7. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya verzet, banding, kasasi, perlawanan dan/atau peninjauan kembali (*uitvoerbaar bij voorraad*);
8. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau jika Ketua Pengadilan Negeri Baubau c.q. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat I melalui kuasanya telah mer
Desember 2018, pada pokoknya meng

Dalam Eksepsi :

Bahwa pada prinsipnya Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh Para Penggugat sebagaimana yang terdapat dalam Surat Gugatan tertanggal 6 Agustus 2018 kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I sepanjang tidak merugikan kepentingan Tergugat I. **PENGADILAN NEGERI BAUBAU TIDAK BERWENANG MENGADILI PERKARA A QUO ;**

- a. Bahwa Kewenangan Mengadili Perkara ini adalah Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara karena Sertifikat Hak Milik Tanah dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- b. Bahwa secara prinsipil materi Gugatan Para Penggugat dalam perkara *a quo* adalah sama dengan Gugatan dalam Perkara Perdata Nomor : 29/PDT.G/2017/PN.BAU, yang intinya bahwa Para Penggugat mengklaim telah memiliki sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Tanganapada, Kecamatan Murhum, Kota Baubau seluas \pm 239 M2 (*Dua Ratus Tiga Puluh Sembilan Meter Persegi*) dengan dasar kepemilikan berupa Surat Pernyataan Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Disertai Kompensasi tertanggal 15 Desember 2011 atas nama Penggugat I;

Halaman 8 dari 32 halaman Putusan No. 43/PDT/2019/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan, bahwa dengan landasan itu pula (*Surat Pernyataan Pengalihan*

Penguasaan Atas Sebidang Tanah Disertai Kompensasi), kemudian Penggugat dalam Gugatannya (*Petitum*) yang baru pada angka(3) menginginkan agar Pengadilan Negeri Baubau c.q. Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk Menyatakan menurut hukum bahwa Objek Sengketa dalam perkara a quo yang dikuasai oleh Tergugat I saat ini adalah tanah Milik Penggugat I sebagaimana dalam Perkara Perdata Nomor : 29/PDT.G/2017/PN.BAU, karenanya sesungguhnya Gugatan Baru Para Penggugat sama dengan gugatan sebelumnya;

- d. Bahwa materi gugatan Para Penggugat yang baru yang menginginkan agar Pengadilan Negeri Baubau c.q. Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini terkait dengan hak kepemilikan atas tanah (Hak Milik Tanah) sebagaimana dalam Gugatannya (*Petitum*) pada angka (5) yang pada pokoknya Menyatakan Sertifikat dengan Nomor : 00027 Tahun 2000 Batal Demi Hukum dengan diajukan kembali ke Pengadilan Negeri Baubau adalah Keliru dan Salah Alamat. Karena dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah ditegaskan bahwa bukti kepemilikan tanah dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik dan Pembatalan Hak Atas Tanah Hak Milik yang telah bersertipikat telah diatur dalam pasal 32;
- e. Bahwa dengan dasar bukti kepemilikan hak atas tanah adalah Sertifikat Hak Milik (SHM), maka pembatalan SHM hanya dapat dilakukan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara karena Hak Milik yang melekat yg dimiliki oleh Tergugat I berupa Sertifikat Hak Milik Tanah adalah Bukti Kepemilikan Hak Milik yang dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional c.q. Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Buton yang oleh berbagai Peraturan, seperti UUPA tahun 1960 Jo. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah diberikan otoritas untuk menerbitkan dan membatalkan Hak Milik Tanah dalam bentuk Formal Sertifikat Hak Milik;
- f. Bahwa merujuk pada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada pasal 23 ayat

Halaman 9 dari 32 halaman Putusan No. 43/PDT/2019/PT KDI

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang teruat 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

(2) secara tertulis mengatur mekanisme perubahan/ penetapan atau pembatalan Hak Milik (Tanah Yang Telah Memiliki SHM) yang pada pokoknya menyebutkan bahwa Apabila ada pihak yang keberatan atas telah diterbitkannya Sertifikat Hak Milik yang telah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional, maka yang bersangkutan dapat mengajukan keberatannya secara tertulis kepada :

- a. Pemegang Sertifikat dan Badan Pertanahan Nasional, atau
- b. Mengajukan Gugatan ke Pengadilan (dalam konteks ini adalah PTUN) karena SHM adalah Bukti Hak Milik Tanah yang diterbitkan oleh Badan tersebut;

g. Bahwa dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Milik, dalam hal ini SHM Nomor 00027 Tahun 2000 atas nama Nita Mirawati (Tergugat I), maka adalah menjadi suatu kekeliruan dan bahkan salah alamat, jika Para Penggugat dalam Gugatannya menginginkan adanya penetapan atas kepemilikan Tanah Hak Milik dengan mengajukannya ke Pengadilan Negeri Baubau, pasalnya Pembatalan atas Sertifikat Hak Milik sejauh ini masih merupakan Kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana ketentuan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 (diubah dengan Undang-Undang Nomor 35 Tahun 1999) (diubah kembali jo. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009) pasal (2) jo. Pasal 10 (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang PTUN;

h. Bahwa berdasarkan alasan diatas, Kami Mohon Kepada Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini Untuk Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

II. GUGATAN PARA PENGGUGAT "NE BIS IN IDEM";

- a. Bahwa Gugatan Para Penggugat Nomor : 29/Pdt.G/2018/ PN.Bau oleh Para Penggugat telah diajukan Gugatan yang sama tertanggal 30 Oktober 2017, dalam Register Nomor : 29/Pdt.G/ 2017/PN.Bau. Yang pada pokoknya Majelis Hakim telah memeriksa dan memutus Perkara *a quo* tertanggal 24 Mei 2018;

Halaman 10 dari 32 halaman Putusan No. 43/PDT/2019/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan, bahwa gugatan para Penggugat Nomor : 29/Pdt.G/2018/ PN.Bau

adalah Gugatan Terhadap Perkara dan Pihak Sama yang sudah pernah diputus, jadi tidak bisa diajukan gugatan lagi oleh Para Penggugat (*Ne Bis In lidem*);

c. Bahwa jika merujuk pada pasal 1917 KUH Perdata yang pada pokoknya menyatakan bahwa :

(1). Suatu Putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, daya kekuatan dan mengikatnya terbatas sekedar mengenai substansi putusan itu;

(2). Gugatan (Tuntutan) yang diajukan dengan dalil (dasar hukum) yang sama dan diajukan oleh dan terhadap pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula dengan Putusan Hakim yang telah berkekuatan hukum tetap, maka dalam Gugatan tersebut melekat unsur *ne bis in idem* atau *res judicata*;

(3). Oleh karena itu, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

d. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, diantaranya :

(1). Yurisprudensi M.A.R.I No. 388 K/Sip/1973 yang intinya dalam gugatan yang baru telah melekat *ne bis in idem*, Gugatan baru tersebut harus dinyatakan *ne bis in idem* sehingga Gugatan baru tersebut Harus Dinyatakan Tidak Dapat Diterima;

(2). Yurisprudensi M.A.R.I No. 619 K/Pdt/1984, dikatakan apa yang digugat dan diperkarakan, sama dengan apa yang disengketakan dalam perkara No. 50/1977 dan ternyata Putusan atas perkara tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap, sedangkan subjek (Pihak) mapun objek serta dalil yang terkandung dalam perkara sekarang sama dengan yang terdapat dalam perkara No. 50/1977. Oleh karena itu, berdasarkan pasal 1917 KUH Perdata, dalam gugatan baru secara formil terkandung unsur *ne bis in idem*, sehingga gugatan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

(3). Yurisprudensi M.A.R.I No. 1743 K/Pdt/1983, yang intinya memutuskan bahwa, terhadap perkara No. 396/Pdt/1986 PN Medan, dijelaskan tidak ada pihak yang mengajukan banding, sehingga putusan itu telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Halaman 11 dari 32 halaman Putusan No. 43/PDT/2019/PT KDI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id) dan gugatan baru dengan pihak-pihak, objek dan dalil gugatan yang sama dengan perkara No. 396/Pdt/1986 tersebut. Dengan demikian, gugatan penggugat dalam perkara sekarang No. 187/Pdt/1979, merupakan perkara yang bersifat *ne bis in idem*, oleh karena itu gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

(4). Yurisprudensi M.A.R.I No. 1226 K/Pdt/2001, tanggal 21 Mei 2002 terkait kaidah hukum yang menyatakan bahwa, meski kedudukan subjeknya berbeda, tetapi objeknya sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan bersifat *ne bis in idem*;

(5). Surat Edaran M.A.R.I No. 3 tahun 2002, tertanggal 30 Januari 2002 tentang *ne bis in idem*. Yang menyatakan bahwa suatu putusan sela dan berbentuk putusan akhir, maka putusan itu mengandung konsekuensi berlakunya asas *ne bis in idem*.

e. Mengacu pada dalil pemikiran hukum diatas, maka sangatlah wajar dan beralasan hukum, apabila Tergugat I, Memohon Kepada Majelis Hakim yang memeriksa atau mengadili dan memutus perkara ini untuk Menolak Gugatan Para Penggugat Seluruhnya atau Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

III. GUGATAN PARA PENGGUGAT "ERROR IN PERSONA (PLURIUM LIITIS CONSORTIUM)";

a. Bahwa oleh karena dalam Gugatan Para Penggugat menuntut agar tanah yang saat ini dikuasai secara yuridis dan secara fisik oleh Tergugat I untuk digugurkan hak miliknya, maka seharusnya dalam Gugatan Para Penggugat juga ikut menarik Badan Pertanahan Nasional c.q. Kepala Badan Pertanahan Kabupaten Buton sebagai Pihak Tergugat atau Turut Tergugat karena alas Hak Milik Tanah (SHM) yang ditetapkan sebagai Milik Tergugat I (SHM) yang sebelumnya Milik Tergugat II saat itu dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Buton;

b. Bahwa Gugatan Para Penggugat tidak lengkap Subjeknya (Kurang Pihak Yang Harus Digugat) dengan tidak ditariknya pula LA RAJA (Alm) dan RAFIUDIN sebagai Tergugat atau Turut Tergugat karena kesemuanya pernah menguasai Objek Sengketa dalam perkara a

Halaman 12 dari 32 halaman Putusan No. 43/PDT/2019/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Bahwa dengan tidak ditariknya Pihak sebagaimana pada point a dan b tersebut diatas maka dengan demikian Gugatan Para Penggugat Sesungguhnya telah mengandung adanya unsur Plurium litis consortium sehingga konsekuensi yuridisnya sebagaimana dalam Yurisprudensi No. 878 K/Sip/1977 tertanggal 29 Juni 1979, Putusan MA No. 186 /R/Pdt/1984, Putusan MA No. 1125 K/Pdt/1984, Putusan M.A.R.I No. 1311 K/Pdt/1983 Tanggal 20 Agustus 1884 Jo. PT. Manado Np.113/1982, Tanggal 29 Januari 1982, Jo. Pengadilan Negeri Pulau No. 21/1982, Tanggal 19 Februari 1982;
- d. Oleh sebab itu, sangatlah patut dan beralasan jika Tergugat I memohon Kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk Menolak Gugatan Penggugat untuk Seluruhnya atau Menyatakan Gugatan Para Penggugat Tidak Dapat Diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);

IV. STATUS HUKUM PARA PENGGUGAT "PERSONA STANDI IN JUDICIO";

Bahwa Para Penggugat tidak memiliki dasar hukum untuk mengajukan gugatan karena landasan hak klaim penguasaan Tanah secara yuridis dan fisik sebagai alas hak milik tidak berdasar hukum. Hal tersebut berdasarkan dalil-dalil sebagai berikut :

- a. Bahwa Penggugat I atas nama WA ODE SALBIAWATI, dalam Posita Gugatan Para Penggugat mengkalim Objek Sengketa dalam perkara *a quo* yang pada pokoknya berlandaskan pada Surat Pernyataan Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Disertai Kompensasi dengan cara membeli dari seseorang yang bernama WA HAFI tertanggal 15 Desember 2011;
- b. Bahwa Penggugat II atas nama LA BILU, mengklaim menguasai Objek Sengketa dalam perkara *a quo* berdasarkan dalil Penggugat I menyerahkan pengelolaan tanah kepada Penggugat II.
- c. Bahwa Penggugat III atas nama NURIATI, dalam Gugatan Para Penggugat bertindak mewakili WA HAFI;
- d. Bahwa mengacu pada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Sertifikat Hak Milik adalah sebagai bukti kepemilikan Hak Milik. Sertifikat Hak Milik merupakan bukti atas penguasaan tanah secara yuridis dan fisik

Halaman 13 dari 32 halaman Putusan No. 43/PDT/2019/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pengugat dalam gugatannya, Pengugat I sebagaimana pada poin a, Pengugat II sebagaimana poin b dan pengugat III sebagaimana pada point c;
- e. Bahwa klaim atas tanah objek sengketa yang diklaim Para Pengugat adalah klaim penguasaan secara fisik. Padahal klain terhadap penguasaan secara fisik tersebut tidak dilandasi dengan penguasaan secara yuridis. Sementara Para Tergugat (I dan II) selain penguasaan tanah secara yuridis yang dilandasi hak yang dilindungi oleh hukum sebagai pemegang hak juga menguasai fisik tanah yang dimilikinya sampai sekarang;
 - f. Bahwa oleh karena klaim kepemilikan tanah dalam gugatan Para Pengugat tidak dilandasi dengan landasan yuridisnya atau berdasarkan hak yuridisnya atas tanah objek sengketa maka Para Pengugat tidak berhak untuk menuntut diserahkan tanah yang dikuasai oleh Tergugat I;
 - g. Bahwa padahal secara hukum, dengan mengacu pada peraturan tersebut maka Para Pengugat sesungguhnya tidak memiliki *standing judicio* untuk bertindak dan mengajukan perkara ini dihadapan Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini. Oleh karena itu, Tergugat I Memohon Kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk Menolak Gugatan Para Para Pengugat untuk Seluruhnya atau Menyatakan Gugatan Pengugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

V. GUGATAN PENGGUGAT TELAH LAMPAU WAKTU (VERJARING)

- a. Bahwa Para Pengugat dalam Gugatannya dengan objek gugatan sebagian dari sebidang tanah Hak Milik dari Tergugat I. Kalaulah yang dijadikan sebagai objek gugatan dalam parkara *a quo* adalah tanah milik Tergugat I dengan SHM Nomor. 00027 tahun 2000 adalah tidak tepat sama sekali karena sertifikat yang di terbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Buton telah berjalan lebih kurang 18 (delapan belas) tahun terhitung tanggal diterbitkannya. Berdasarkan pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan "... pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara

Halaman 14 dari 32 halaman Putusan No. 43/PDT/2019/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id yang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”;

- b. Bahwa dikarenakan gugatan Penggugat terhadap sertipikat hak milik Tergugat I dilakukan telah lampau waktu (*verjaring*) maka gugatan Para Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

VI. GUGATAN PARA PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL);

Kekaburan dan Ketidakjelasan tersebut Kami kemukakan berdasarkan alasan-alasan hukum sebagai berikut :

- a. Bahwa Gugatan Para Penggugat tidak jelas dasar hukumnya, termasuk tidak jelas materi gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat ;
- b. Bahwa Para Penggugat dalam Posita point (11) mendalilkan bahwa “oleh karena penerbitan SHM No. 00027 Atan Nama Tergugat II dilakukan secara tidak prosedural oleh tergugat III..”, klaim Para Penggugat tersebut tidak dilandasi satu dalil (dasar) hukum apapun sehingga Gugatan Para Penggugat sangat Kabur dan Tidak Jelas;
- c. Bahwa dalam posita gugatan Para Penggugat pada point 13, menyatakan yang pada pokoknya menuntut ganti kerugian secara tanggung renteng sebesar Rp. 7. 497.000 (*Tujuh Juta Empat Ratus Sembilan Puluh Tujuh Ribu Rupiah*). Namun, dalam Petitumnya pada point 6, Para Penggugat meminta Kepada majelis Hakim yang memeriksa, megadili dan memutus perkara *a quo* agar menghukum Para Tergugat untuk membayar segala kerugian secara tanggung renteng sebesar Rp. 6.757.000 000 (*Enam Juta Tujuh Ratus Lima Puluh Tujuh Ribu Rupiah*);
- d. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, Oleh karena itu, Tergugat I Memohon Kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk Menolak Gugatan Para Para Penggugat untuk Seluruhnya atau Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa Tergugat I dengan tegas dan keras menolak dalil-dalil Para Penggugat kecuali dalil Gugatan, Keterangan, pernyataan maupun

Halaman 15 dari 32 halaman Putusan No. 43/PDT/2019/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung Penggugat, kecuali yang diakui dengan tegas

- kebenarannya oleh Tergugat I;
2. Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh Tergugat dalam Eksepsi di atas mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan (integral) dengan dalil-dalil dalam pokok perkara;
3. Bahwa Tergugat I, hanya akan menjawab Dalil Gugatan Para Penggugat yang berhubungan dengan kepentingan Tergugat I;
4. Bahwa dalil Gugatan Para Penggugat pada point (10) adalah tidak benar dan hanya mengarang cerita belaka tanpa dalil yuridis yang mendasari Gugatan Para Penggugat. "Bahwa perihal terbitnya SHM Nomor 00027 tahun 2000 atas nama Tergugat II tersebut yang kemudian beralih kepemilikan kepada tergugat I.;"
5. Bahwa tidak benar Tergugat I menguasai Tanah Objek Sengketa secara tidak sah. Hal ini berdasarkan dalil-dalil sebagai berikut :
 - a. Bahwa pada tahun 1981 LA RAJA (Alm.) Menjual sebidang tanah kepada LA DUNA (Tergugat II) berdasarkan Surat Akta Jual Beli Nomor : 524/KW/XXI/1981, tertanggal 19 Desember 1981. Disertai dengan alas Hak Milik Tanah atas Nama LA RAJA (Almarhum) (Bukti T.I-1 dan T.I-2);
 - b. Bahwa selanjutnya Tergugat II bermohon Kepada Kepala Badan Pertanahan Kabupaten Buton pada tahun 2000, berdasarkan Surat Ukur : 00022/2000, sebagaimana tercantum dalam SHM Nomor 00027 Tahun 2000 ----- (Bukti T.I-3) dan (Bukti T.I-4);
 - c. Bahwa Pada Tahun 2013 Tergugat II Menjual Tanah Tersebut sebagaimana dalam SHM No. 00027 tahun 2000 kepada RAFIUDIN berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 37 Tahun 2013 tanggal 04 Februari Tahun 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Musnawir, S.H (PPAT) ----- (Bukti T.I-5);
 - d. Bahwa pada tahun 2013 RAFIUDIN atas SHM No. 00027 tahun 2000 tersebut dijadikan sebagai Agunan di PT. PERMODALAN NASIONAL MADANI CABANG BAUBAU ----- (Bukti T.I-6)(Bukti T.I-7) dan(Bukti T.I-8);
 - e. Bahwa pada tahun 2017 RAFIUDIN menjual Tanah beserta alas haknya tersebut kepada Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 306/2017, tertanggal 17 Juli 2017 yang dibuat dihadapan Musnawir, S.H ----- (Bukti T.I-9);

Halaman 16 dari 32 halaman Putusan No. 43/PDT/2019/PT KDI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
berdasarkan uraian, penjelasan-penjelasan hukum yang didukung dengan dalil-dalil hukum sebagaimana yang telah Tergugat I jelaskan diatas, maka beralasan hukum jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Baubau yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memberikan Putusan yang amarnya sebagai berikut :

Primair :

1. Menerima Eksepsi Tergugat seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak memenuhi persyaratan formil;
3. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);
4. Menyatakan gugatan Penggugat tidak beralasan, terhadap sebagian tanah Tergugat I sebagaimana tertuang dalam SHM Nomor : 00027 Tahun 2000 atas nama Tergugat I;
5. Menghukum Pengugat membayar seluruh biaya perkara;

Subsidaire :

Atau bilamana Pengadilan C.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat III melalui kuasanya telah mengajukan jawabannya tertanggal 10 Desember 2018, pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

1. Dalam Eksepsi :

Gugatan Penggugat Telah Lampau.

Bahwa penggugat dalam gugatannya yang didaftarkan ke Pengadilan Negeri Baubau, dengan register Perkara Nomor : 29/Pdt.G/2018/PN.Bau dengan objek gugatan Sertifikat Hak Milik Nomor: 00027/Kel.Tanganapada tertanggal 30 Maret 2000 atas nama Tergugat II berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Buton saat itu tanggal 29 Maret 2000 yang diterbitkan oleh Tergugat III adalah tidak tepat sama sekali atau telah lampau waktu karena sertifikat telah berjalan kurang lebih 18 (delapan belas) tahun terhitung sejak diterbitkannya sertifikat pada tahun 2000. Hal ini mengacu pada pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan :

Halaman 17 dari 32 halaman Putusan No. 43/PDT/2019/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung mengenai bidang tanah sudah diterbitkannya sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”

Bahwa sertifikat Hak Milik Nomor : 00027/Kel.Tanganapada tertanggal 30 Maret 2000 atas nama Tergugat II berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Buton saat itu tanggal 29 Maret 2000 yang diterbitkan oleh Tergugat III, terjadi peralihan hak dari Tergugat II kepada saudara Rafiudin berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 37/2013 tanggal 4 Februari 2013. Kemudian pada tahun 2017 sertifikat hak milik a quo telah beralih kepada Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 306/2017 tanggal 17 Juli 2017.

Adanya perbuatan hukum/ transaksi Jual Beli ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam pasal 37 ayat 1 bahwa :

“Peralihan Hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemidahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;

2. Dalam Pokok Perkara

- Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, terkecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh Tergugat III dalam perkara ini;
- Bahwa keseluruhan yang tercantum dalam eksepsi tersebut diatas secara mutatis mutandis mohon dianggap telah termuat dalam pokok perkara ini, oleh karenanya tidak perlu diulangi lagi;

Halaman 18 dari 32 halaman Putusan No. 43/PDT/2019/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id. Gugatan Penggugat yang menyebutkan bahwa

tindakan Tergugat III menerbitkan sertifikat Hak Milik a quo atas nama Tergugat II tidak prosedural adalah tidak beralasan;

Bahwa Tergugat III perlu menjelaskan Penerbitan Sertifikat Tanah yang menjadi Obyek Sengketa/ perkara sehingga sertifikat Hak Milik yang diterbitkan atas nama Tergugat II dan Tergugat I selaku pemegang hak telah sesuai dengan prosedur dan tidak bertentangan dengan Undang-Undang dan telah memenuhi prinsip azas-azas umum pemerintahan yang baik dan telah mempertimbangkan segala aspek hukum, sehingga tidak ada azas hukum maupun prinsip tata pemerintahan yang dilanggar sehingga sertifikat Hak Milik yang menjadi obyek sengketa/ perkara adalah sah dan mengikat;

Dari uraian tersebut diatas Tergugat III, mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini agar berkenan mengambil keputusan sebagai berikut :

1. Dalam Eksepsi :

- Menerima Eksepsi Tergugat III;
- Menyatakan Eksepsi Tergugat III adalah tepat dan berdasar hukum;
- Menyatakan sekurang-kurangnya gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

2. Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya setidak tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;
- Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Sertifikat Milik Nomor 00027/Kel.Tanganapadatanggal 30 Maret 2000 atas nama Nita Mirawati.

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Baubau telah menjatuhkan putusan tanggal 9 April 2019 Nomor 29/Pdt.G/2018/PN Bau yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara :

Halaman 19 dari 32 halaman Putusan No. 43/PDT/2019/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mengabulkan gugatan para Penggugat untuk sebagian;

2. Menyatakan tanah objek sengketa yang terletak di Kelurahan Tanganapada, Kecamatan Murhum, Kota Baubau, seluas 144 M2 (seratus empat puluh empat meter persegi), dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatas dengan : Jalan Tarbiyah;
 - Sebelah Timur berbatas dengan : Rumah Milik La Bilu;
 - Sebelah Barat berbatas dengan : Jalan;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan : Tanah milik Wa Aza;Adalah milik Penggugat I;
3. Menyatakan para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor: 00027/Tanganapada atas nama Nita Mirawati (Tergugat I) tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atas tanah objek sengketa;
5. Menolak gugatan para Penggugat untuk selain dan selebihnya ;
6. Menghukum para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sejumlah Rp 2.951.000,00 (dua juta sembilan ratus lima puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa relaas Pemberitahuan Putusan diluar hadir Tergugat II melalui ditempelkan pada papan pengumuman di Pengadilan Negeri Baubau dan di kantor Walikota Baubau yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Baubau Nomor 29/Pdt.G/ 2018/PN Bau. Tanggal 11 April 2019 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding Nomor 29/Pdt.G/2018/PN Bau tanggal 23 April 2019 yang dibuat oleh HADJAR WAHAB Plh. Panitera Pengadilan Negeri Baubau yang menerangkan bahwa Pambanding semula Tergugat I melalui kuasa hukumnya menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Baubau Nomor 29/Pdt.G/2018/PN Bau tanggal 9 April 2019 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Para Terbanding semula Para Penggugat melalui kuasa hukumnya, Turut Terbanding I semula Tergugat II dan Turut Terbanding II semula Tergugat III masing-masing pada tanggal 25 April 2019 ;

Menimbang, bahwa Pambanding semula Tergugat I telah mengajukan Memori Banding tanggal 13 Mei 2019 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau tanggal 13 Mei 2019 dan

Halaman 20 dari 32 halaman Putusan No. 43/PDT/2019/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Para Terbanding semula Para Penggugat melalui kuasa hukumnya pada tanggal 14 Mei 2019 ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Baubau telah memberitahukan kepada Pembanding semula Tergugat I melalui kuasa hukumnya, para Terbanding semula para Penggugat melalui kuasa hukumnya masing-masing pada tanggal 30 Mei 2019 untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini sebelum berkas tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat I melalui kuasa hukumnya mengajukan Memori Banding pada pokoknya berisi tentang hal hal sebagai berikut :

1. Tentang Eksepsi Kewenangan Mengadili :

Bahwa mencermati pertimbangan majelis hakim tingkat pertama sebagaimana termuat dalam putusan sela pada Tanggal 10 Januari 2019, yang pada pokoknya menyatakan Pengadilan Negeri Baubau berwenang mengadili perkara a quo dan memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan perkara ini.

Bahwa pertimbangan majelis hakim tingkat pertama tersebut adalah keliru, sebab majelis hakim tidak secara cermat memperhatikan gugatan para penggugat, yang telah nyata didalam tuntutan, yakni meminta agar Sertifikat Hak Milik Nomor : 00027/ atas nama Tergugat I **dinyatakan batal demi hukum** sebagaimana termuat dalam petitum gugatan point 4.

Bahwa oleh karena gugatan dan tuntutan penggugat (terbanding) adalah meminta untuk menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor : 00027/Tanganapada atas nama Nita Mirawati (tergugat I/Pembanding) dinyatakan batal demi hukum, maka hal itu adalah merupakan kompetensi dari Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986 Jo. UU No. 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan bukan kompetensi dari Pengadilan Negeri.

2. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Baubau yang mengabulkan gugatan penggugat sebahagian, tanpa mempertimbangkan secara benar gugatan para penggugat dan

Halaman 21 dari 32 halaman Putusan No. 43/PDT/2019/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan terbukti sebagai gugatan yang kabur (*obscure libel*) dan kurang pihak adalah pertimbangan yang keliru dan telah salah menerapkan hukum dan atau menerapkan hukum tidak sebagaimana mestinya, dengan alasan hukum sebagaimana berikut ini :

- 2.1. Bahwa mencermati secara seksama gugatan para penggugat (terbanding) ternyata telah mencampuradukan antara gugatan "**Perbuatan Melawan Hukum**" sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata yang merupakan wewenang dari "**Pengadilan Negeri**" dan Gugatan serta tuntutan "**Pembatalan Sertifikat yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Baubau**" adalah merupakan kewenangan dari "**Pengadilan Tata Usaha Negara**", Sehingga dengan kenyataan demikian maka gugatan penggugat seperti itu haruslah dipandang sebagai gugatan yang *tidak cermat, tidak jelas dan kabur (obscure libel)* karena itu haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet onvankelijk verklaard).
- 2.2. Bahwa gugatan para penggugat adalah kurang pihak, dimana masih adanya pihak lain yang ada hubungannya dengan tanah obyek sengketa namun tidak diikutkan sebagai pihak dalam perkara, yakni saudara **Rafiuddin** sebagai penjual atas tanah obyek sengketa kepada tergugat I (pembanding) termasuk Pejabat Pembuat Akta Tanah an. **Musnawir, SH** yang telah menerbitkan dokumen othentik berupa Akta Jual Beli antara saksi Rafiuddin dengan Nita Mirawati (tergugat I/pembanding). Bahwa fakta hukum tersebut sebagaimana pula telah diakui sendiri oleh saksi **Rafiuddin** dipersidangan yang telah menerangkan bahwa tanah sengketa dibelinya dari **H. La Duma** (tergugat II) melalui **Musnawir, SH** selaku PPAT karena itu telah menjadi fakta hukum dari bukti surat bertanda :
 - **Bukti T.1-9** berupa Akta Jual beli Nomor : 306/2017 tertanggal 17 Juli 2017, dimana tanah obyek sengketa oleh tergugat I (pembanding) telah membeli dari saudara **Rafiuddin**.
 - **Bukti T.1-3** berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 00027/Tanganapada Tanggal 09 Agustus 2017 terdaftar atas nama Nita Mirawati (Tergugat I/pembanding) atas dasar

Halaman 22 dari 32 halaman Putusan No. 43/PDT/2019/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id jual beli yang dibuat oleh dan dihadapan

Musnawir, S.H selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana bukti **T.1-9.-**

Bahwa dari fakta hukum tersebut ternyata masih adanya pihak lain yang ada kaitan atau relevansinya dengan tanah obyek sengketa namun tidak diikutkan sebagai pihak dalam perkara a quo, maka menurut hukum gugatan seperti itu dianggap kurang pihak, karena itu haruslah dinyatakan tidak diterima.

- 3. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Baubau dalam amar putusannya telah mengabulkan hal-hal yang tidak dituntut, atau dengan kata lain majelis hakim telah menambah/merubah dan bertentangan dengan petitum penggugat, karena itu pertimbangan dan putusannya tersebut mengandung cacat juridis, salah, dan keliru menerapkan hukum dengan pertimbangan berikut :**

Bahwa mencermati isi amar putusan Pengadilan Negeri Baubau sebagaimana termuat jelas dalam amar putusan point 5, majelis hakim tingkat pertama telah menyatakan :

“Menyatakan sertifikat Hak Milik Nomor : 00027 Tahun 2000 atas nama Nita Mirawati (tergugat I) tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atas tanah obyek sengketa, sedangkan dalam petitum penggugat secara tegas meminta dalam petitumnya pada poin 5 yakni “

“Menyatakan sertifikat Hak Milik Nomor : 00027 Tahun 2000 atas nama tergugat II serta Akta Jual Beli atas obyek sengketa antara tergugat II dengan tergugat I **Batal Demi Hukum.**

Bahwa pertimbangan majelis hakim tingkat pertama tersebut ternyata telah mengabulkan hal-hal yang tidak dituntut oleh para penggugat, bahkan majelis hakim telah merubah petitum para penggugat yang sebelumnya dalam gugatan para penggugat/terbanding meminta/ menuntut agar Sertifikat Hak Milik

Nomor : 00027 Tahun 2000 atas nama tergugat II serta Akta Jual Beli tanah obyek sengketa antara tergugat II dengan tergugat I **batal demi hukum**, namun majelis hakim dalam putusannya merubahnya dengan menyatakan Sertifikat Nomor : 00027 atas nama Nita Mirawati (tergugat I) tidak **sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.**

Halaman 23 dari 32 halaman Putusan No. 43/PDT/2019/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan bahwa pengumuman id dan putusan seperti itu sangat jelas mencerminkan sikap subyektifitas keberpihakan kepada para penggugat/terbanding, sehingga dengan demikian pertimbangan dan putusan semacam itu dianggap **telah salah dan lalai dalam menerapkan hukum karena itu haruslah dibatalkan.**

Dalam Pokok Perkara :

- 1. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Baubau telah salah dan keliru menerapkan hukum pembuktian, yakni telah mengabulkan gugatan penggugat atas tanah obyek sengketa tanpa dasar dan alas hak yang jelas dan othentik, dengan alasan hukum sebagai mana berikut ini :**

Bahwa mencermati pertimbangan hukum hakim tingkat pertama dalam putusnya halaman 42 dst.... majelis telah mempertimbangkan dan berkesimpulan bahwa para penggugat (terbanding) telah membuktikan riwayat pemilikan dan penguasaan atas tanah obyek sengketa.

Bahwa pertimbangan majelis hakim tingkat pertama tersebut telah dapat ditafsirkan sebagai pertimbangan yang benar-benar keliru dan salah menerapkan hukum pembuktian.

Bahwa tanah obyek sengketa yang dimaksudkan oleh para penggugat sebagai miliknya tidaklah didasarkan pada alas hak yang sah dan othentik, dimana hanya didasarkan atas keterangan saksi-saksi yang kemudian dihubungkan dengan bukti P-1, P-2 dan P-5 majelis telah berkesimpulan bahwa Waode Salbiawati (penggugat I), La Bilu (penggugat II) dan saksi Nurjana (Wa Ona) membeli tanah tersebut dari anak/ahli waris La Mambo (alm) alias Maa Wungo.

Bahwa mencermati **bukti P-1** berupa kwitansi harga tanah tertanggal 20 Desember 2011 yang diterima oleh Wa Hafi dan fhoto copy kwitansi harga tanah tertanggal 18 September 2015 yang diterima oleh Wa Aza tidaklah dapat membuktikan bahwa para penggugat adalah sebagai pemilik tanah obyek sengketa, sebab bukti P-1 tersebut hanyalah merupakan tanda bukti terima uang dan bukan pula merupakan bukti othentik, lagi pula jual beli yang dilakukan oleh dan diantara para penggugat kepada Wa Hafi dan Wa Aza tidak dilakukan oleh dan dihadapan Pejabat yang berwenang.

Bahwa demikian pula **bukti P-2, P-4, dan P-5** berupa Surat surat Pernyataan pengalihan penguasaan atas bidang tanah disertai

Halaman 24 dari 32 halaman Putusan No. 43/PDT/2019/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan, pelaksanaan hukum, putusan dapat dikatakan sebagai bukti hak atas obyek

sengketa oleh para penggugat (terbanding), sebab bukti-bukti tersebut hanyalah bersifat surat-surat pernyataan belaka yang **tidak memiliki kekuatan atau nilai pembuktian sempurna** dan tidak pula dianggap sebagai bukti othentik sebagaimana layaknya surat yang diterbitkan oleh dan atau dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud dalam pasal 1869 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa Akta haruslah dibuat oleh pejabat yang benar-benar memiliki wewenang untuk itu. Sedangkan bukti yang diajukan oleh para penggugat/terbanding tersebut hanyalah merupakan pernyataan pribadi antara para penggugat dengan Wa Hafi dan Wa Aza yang diketahui oleh Lurah Tanganapada.

Bahwa disamping itu dengan mencermati bukti yang diajukan oleh para penggugat/terbanding tersebut ternyata bukti P-2, P-4 dan P-5 hanyalah berupa foto copy yang tidak ditunjukkan aslinya, karena itu menurut Mahkamah Agung dalam putusannya menyatakan bahwa kekuatan pembuktian atas foto copy tanpa ditunjukkan aslinya haruslah dikesampingkan dan tidak dipertimbangkan sebagai alat bukti surat sebagaimana Putusan MA.R.I No. 3609 K/Pdt/1985.

Bahwa apabila dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh para penggugat masing-masing **saksi : La idi, saksi La Zaai, saksi Nurjana (Wa Ona)** yang oleh majelis hakim berkesimpulan bahwa La Mambo alias Maa Wungo memiliki bidang tanah di Jalan Tarbiyah Kelurahan Tanganapada namun saksi-saksi tersebut tidak mengetahui apakah dasar dan alas hak yang dimiliki oleh La Mambo sehingga dianggap sebagai pemilik tanah termasuk tanah sengketa tersebut.

Bahwa keterangan saksi-saksi para penggugat tersebut tidaklah dapat melemahkan bukti-bukti yang dimiliki oleh tergugat I/Pembanding atas tanah sengketa miliknya tersebut, yang mana perolehannya telah sesuai dengan prosedur yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan (**vide bukti T.I-3**) dan atas perolehan dan kepemilikan tanah sengketa oleh tergugat I/Pembanding tersebut telah diterbitkan alas haknya berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 00027/Tangapada an. Nita Mirawati yang sebelumnya pada tahun 2000 tanah sengketa tersebut telah

Halaman 25 dari 32 halaman Putusan No. 43/PDT/2019/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id oleh Kantor Pertanahan Kab. Buton yang semula terdaftar an. **La Duna** kemudian pada tahun 2013 beralih hak menjadi **Rafiuddin** selanjutnya pada tahun 2017 beralih hak dan terdaftar an. **Nita Mirawati** (tergugat I/Pembanding).

Bahwa berdasarkan alasan - alasan sebagai keberatan tergugat I/pembanding sebagaimana diatas, maka pertimbangan dan putusan majelis hakim tingkat pertama tersebut dianggap sebagai pertimbangan yang benar-benar "**keliru dan salah menerapkan hukum pembuktian**" sehingga pertimbangan dan putusnya Pengadilan Negeri Baubau dalam perkara a quo tidak dapat dipertahankan lagi dan karena itu beralasan pula untuk dibatalkan.

2. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Baubau telah salah dan keliru menilai dan mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan tergugat I (pembanding) dan tergugat III terkait dengan tanah obyek sengketa dengan alasan alasan hukum berikut ini :

Bahwa majelis hakim tingkat pertama dalam pertimbangan putusnya pada halaman 45 dst... menyatakan bahwa berdasarkan seluruh bukti-bukti surat tergugat I (**bukti T.I-1 - T.I-10**), secara materil masih merupakan bukti permulaan atau belum memiliki nilai pembuktian sempurna demikian pula bukti-bukti yang diajukan oleh tergugat III (**bukti T.III - T.III-6**) juga majelis masih menilai bahwa bukti tersebut belum memiliki nilai pembuktian sempurna atas tanah sengketa milik tergugat I/pembanding.

Bahwa pertimbangan hakim pada pengadilan tingkat pertama tersebut jelas adalah pertimbangan yang sangat **keliru dan salah menerapkan hukum pembuktian** serta cenderung subyektif, hal mana dapat diketahui bahwa bukti - bukti surat yang diajukan oleh tergugat I/terbanding dan bukti-bukti yang diajukan tergugat III/turut terbanding yang ada relevansinya dengan kepemilikan tanah sengketa oleh tergugat I/Pembanding diuraikan berikut ini;

1. Bahwa **bukti T.I-3** berupa Sertifikat Hak Milik No. : 00027/Tanganapada seluas 225 M² tertanggal 30 Maret 2000 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kab. Buton, semula terdaftar an. **H. Laduma** kemudian dibalik nama menjadi an. **Rafiuddin** selanjutnya dibalik nama ke an. **Nita Mirawati** (tergugat I/pembanding).

Halaman 26 dari 32 halaman Putusan No. 43/PDT/2019/PT KDI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id adalah Akta Jual Beli tanah seluas 225 M²

Nomor : 37/2013 tertanggal 04 Pebruari 2013 yang nyata telah dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah antara La Duma selaku Penjual dan Rafiuddin selaku Pembeli.

3. Bahwa **bukti T.I-9** adalah Akta Jual Beli tanah seluas 225 M² Nomor : 306/2017 tertanggal 17 Juli 2017 yang nyata telah dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yakni antara **Rafiuddin** selaku **Penjual** dan **Nita Mirawati** selaku **Pembeli**.

Bahwa bukti **T.I-3**, **T.I-5** dan **T.I-9** adalah bukti othentik karena telah diterbitkan oleh pejabat yang berwenang untuk itu, dimana tanah sengketa awalnya adalah milik **La Duma** (tergugat II) dan telah bersertifikat hak milik (**bukti T.I-3**) kemudian dijual kepada **Rafiuddin** berdasarkan bukti **T.I-5**, selanjutnya Rafiuddin menjualnya lagi kepada Nita Mirawati (Tergugat I/Pembanding) berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT (**bukti T.I-9**).

Bahwa perolehan tanah sengketa oleh tergugat I/pembanding telah melalui prosedur yang benar dan dikehendaki oleh peraturan perundang-undangan dan telah pula dilakukan oleh dan dihadapan **Musnawir, SH** selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan selanjutnya atas jual beli tersebut kemudian Sertifikat Hak Milik Nomor : 00027/Tanganapada semula terdaftar atas nama **La Duna** beralih hak menjadi **Rafiudin** dan selanjutnya **Rafiudin** menjual kepada **Nita Mirawati** (tergugat I/pembanding) sehingga Sertifikat Hak Milik atas tanah sengketa a quo tersebut telah beralih hak dan kini telah terdaftar menjadi **Nita Mirawati** (Tergugat I/Pembanding).

Bahwa proses penerbitan dan pengalihan hak atas dokumen othentik berupa Sertifikat Hak Milik Tergugat I/pembanding atas tanah sengketa miliknya (**bukti T.I-3** sama dengan bukti **T.III-1**) yang dilakukan oleh tergugat III/Turut terbanding (Kantor Pertanahan Kab. Buton) telah dilakukan melalui prosedur sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (vide bukti **T.III-1 – T.III-6** Jo. **T.I-9, T.I-5 dan T.I-3**).

Bahwa Sertifikat Hak Milik sebagaimana bukti bertanda **T.I-3** sama dengan bukti **T.III-1** berdasarkan ketentuan Pasal 1870 adalah bukti othentik dan sempurna dan dianggap benar kecuali dapat dibuktikan

Halaman 27 dari 32 halaman Putusan No. 43/PDT/2019/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id pula menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria Pasal 19 ayat (2) huruf c menentukan bahwa pendaftaran tanah diakhiri dengan pemberian tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.

Bahwa berdasarkan alasan hukum sebagaimana diatas, maka telah jelas bahwa bukti-bukti yang diajukan oleh para penggugat/para terbanding tidak dapat melemahkan bukti-tergugat I/pembanding dan tergugat III/Turut terbanding tersebut, dengan demikian maka para penggugat/para terbanding tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya sebagai pemilik sah tanah sengketa, dan sebaliknya tergugat I (pembanding) telah dapat membuktikan bahwa tanah sengketa adalah miliknya yang diperoleh secara sah.

Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut maka pertimbangan dan putusan majelis hakim tingkat pertama pada Pengadilan Negeri Baubau yang mengabulkan gugatan para penggugat/terbanding untuk sebagian tidak dapat dipertahankan lagi dan karena itu haruslah dibatalkan dan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara dapat mengadili sendiri perkara ini.

Berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana telah kami kemukakan diatas, maka dengan ini tergugat I/pembanding mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memutuskan sebagai berikut :

~~~~~ M E N G A D I L I ~~~~~

- Menerima permintaan banding tergugat I/Pembanding tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Baubau Nomor : 29/Pdt.G/2018/PN.Bau Tanggal 09 April 2019 tersebut, dan;

~~~~~ M E N G A D I L I S E N D I R I ~~~~~

Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan eksepsi tergugat I/pembanding tersebut;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Baubau tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo;

Dalam Pokok Pekara :

Halaman 28 dari 32 halaman Putusan No. 43/PDT/2019/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id para penggugat untuk seluruhnya, setidaknya menyatakan gugatan para penggugat tersebut tidak dapat diterima (Niet onvankelijk verklaard).

2. Menghukum para terbanding semula para penggugat membayar segala biaya yang timbul dalam kedua tingkat peradilan.

Subsidair : Mohon Putusan yang seadil–adilnya (Ex Aequo Et Bono).

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima.

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan Putusan Pengadilan Negeri Baubau tanggal 9 April 2019 Nomor 29/Pdt.G/2018/PN Bau, maka majelis hakim pada Pengadilan Tinggi mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat I dalam memori bandingnya membagi dalam eksepsi dan pokok perkara ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat I yang menyangkut tentang kewenangan mengadili, Majelis Hakim Pengadilan Negeri telah mempertimbangkan secara tepat dan benar dengan berdasarkan pada ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang mensyaratkan bahwa sengketa Tata Usaha Negara haruslah bukan mengenai sengketa kepemilikan atas tanah obyek sengketa, sedangkan dalil gugatan Penggugat/Terbanding adalah tentang sengketa kepemilikan dengan berdasarkan pada adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pembanding semula Tergugat I ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Pembanding semula Tergugat I yang lain yaitu tentang gugatan kabur yang menurut Pembanding semula Tergugat I mencampur adukan antara gugatan tentang perbuatan melawan hukum dengan pembatalan sertifikat yang telah dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Baubau, eksepsi tentang hal

Halaman 29 dari 32 halaman Putusan No. 43/PDT/2019/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung salah dan keliru didalam menerapkan hukum pembuktian yang menyangkut riwayat tanah sengketa, dimana Tergugat I mengajukan bukti surat-surat antara lain bukti surat-surat (bukti T 1 sampai T 10) ;

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat I tersebut di atas majelis hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa majelis hakim Pengadilan Negeri Baubau telah mempertimbangkan bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak dengan seksama demikian pula saksi-saksi dan dimana bukti-bukti tersebut dinilai berdasarkan kekuatan pembuktian masing-masing alat bukti yang melahirkan fakta hukum dan kesimpulan sebagaimana diuraikan didalam pertimbangan-pertimbangannya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas maka majelis hakim tingkat banding berpendapat bahwa pertimbangan hakim Tingkat Pertama dalam putusnya yang mengabulkan gugatan para Penggugat untuk sebagian telah berdasarkan alasan yang tepat dan benar;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka majelis hakim Pengadilan Tinggi memutus menyatakan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Baubau tanggal 9 April 2019 Nomor 29/Pdt.G/2018/ PN.Bau yang dimohonkan banding;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat I tetap dipihak yang kalah, maka harus dihukum pula untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 jo Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Baubau Nomor 29/Pdt.G/2018/PN Bau tanggal 9 April 2019 yang dimohonkan banding tersebut.
- Menghukum Pembanding semula Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Halaman 31 dari 32 halaman Putusan No. 43/PDT/2019/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Denkang diucapkan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara, pada hari : Senin, **tanggal 17 Juni 2019**, oleh kami : **PURWADI S.H., M.Hum.** Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara sebagai Hakim Ketua, **GATOT SUSANTO, S.H., M.H.**, dan **SAPAWI, S.H., M.H.**, masing masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara Nomor : 43/PEN.PDT/2019/PT. KDI tanggal 21 Mei 2019, putusan tersebut pada hari : **Kamis, tanggal 20 Juni 2019**, diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, serta **ISMAIL S.H.**, Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya ;

HAKIM ANGGOTA,

Ttd

GATOT SUSANTO, S.H., M.H.

Ttd

SAPAWI, S.H., M.H.

KETUA MAJELIS,

Ttd

PURWADI, S.H., M.Hum.

PANITERA PENGGANTI,

Ttd

ISMAIL, S.H.

Rincian Biaya Perkara

Biaya redaksi	Rp 10.000,00
Biaya Meterai	Rp 6.000,00
Biaya Administrasi/pemberkasan	<u>Rp134.000,00</u>
Jumlah	Rp150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah).

Untuk turunan sesuai aslinya

Kendari, 20 Juni 2019

Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara.

WAKIL PANITERA

Halaman 32 dari 32 halaman Putusan No. 43/PDT/2019/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

NORHASIDI, S.H.

Nip. 19581029198503 1 002

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)