



**PUTUSAN**

Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Adl

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**L ARWAHA ADY SAPUTRA**, Tempat, tanggal lahir Lemoambo, 01 Juli 1964, jenis kelamin laki-laki, alamat jalan Manunggal, RT/RW 029/010, Kelurahan Anduonohu, Kecamatan Poasia, Kota Kendari Sulawesi Tenggara, agama islam, status perkawinan adalah kawin, pekerjaan Wiraswasta kewarganegaraan Indonesia, dalam perkara ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya bernama **LA DASMAN, S.H.**, Advokat berkantor di jalan Rambutan, Kelurahan Wowawunggu, Kecamatan Kadia, Kota Kendari bertindak berdasar Surat Kuasa Khusus tanggal 04 Januari 2018 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Andoolo tanggal 4 Januari 2018 dibawah Register Nomor 1/SK-Pdt/1/2018, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

**MELAWAN**

**HERMAN, S.E.,M.M.**, tempat/tanggal lahir Kendari, 23 Februari 1972, Jenis kelamin laki-laki, alamat Jl. Kapten Piere Tendean No. 88 Kelurahan Baruga, Kecamatan Baruga, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, agama Islam, Pekerjaan Pegawai Negeri Satuan Polisi Pamong Praja, Jabatan Kepala Seksi Bimbingan, Penyuluhan dan Peningkatan Kapasitas, Kewarganegaraan Warga Negara Indonesia (WNI), dalam hal ini memberikan kuasa kepada **IBRAHIM, S.H.M.H., FATWA AL YUSAK, S.H, BHRUL ALAM, S.H, dan UMAR ABCHMID, S.H**, kesemuanya Advokat/Pengacara berkantor di Jl. Malik Raya No. 72 A, Kelurahan Korumba, Kecamatan Mandonga, Kota Kendari bertindak berdasar surat kuasa khusus tanggal 6 Februari 2018 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Andoolo tanggal 20 Februari 2018 dibawah Register Nomor 17/SK-Pdt/2/2018, dan pada tanggal 6 Agustus 2018 melakukan pencabutan terhadap Surat Kuasa Khusus tersebut, kemudian Tergugat di wakili oleh Kuasa Hukumnya **SYAHIRUDDIN LATIF, S.H., ISBAR, S.H., M.H., INDRA YUDIONO, S.H., FAISAL ABDAUD, S.H, M.H., & JONI NANANG NARUNDANA, S.H.**, Advokat/Pengacara pada

Halaman 1 dari 48 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Adl.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor SYAHIRUDDIN LATIF, S.H., & Rekan beralamat di Jl. Wulele No, 3 RT/RW, Kelurahan Bonggeya Kecamatan Wua-Wua Kota Kendari berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 September 2018 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Andoolo dibawah Register Nomor 87/SK-Pdt/9/2018 tanggal 4

September 2018, Selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa pengugat dengan surat gugatannya tanggal 4 Januari 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Andoolo pada tanggal 12 Januari 2018 dalam register Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Adl, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa awalnya Penggugat memiliki/menguasai sebidang tanah yang diperoleh melalui pembelian dari Poge tahun 2002 seluas 1000 M<sup>2</sup> (seribu meter persegi) yang terletak di jalan poros Tamboloasoano Oleo Desa Kota Bangun Kecamatan Ranomeeto Kabupaten Konawe Selatan Provinsi Sulawesi Tenggara, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah utara dahulu berbatas dengan tanah yang belum terdaftar saat ini berbatas dengan tanah yang dikuasai oleh Muhammad Saleh;
  - Sebelah selatan dahulu berbatas dengan tanah yang belum terdaftar sekarang berbatas dengan tanah milik Supriyanto;
  - Sebelah timur berbatasan dengan jalan raya;
  - Sebelah barat dahulu berbatas dengan tanah yang belum terdaftar saat ini berbatas dengan tanah yang tidak diketahui pemiliknya;
2. Bahwa pembelian mana oleh Penggugat atas bidang tanah tersebut diatas tahun 2002 oleh Penggugat langsung dikuasainya, kemudian disertipatkan sehingga terbit Sertipikat Hak Milik Nomor : 58 tahun 2003 atas nama Penggugat seluas ± 1000 M<sup>2</sup> (kurang lebih seribu meter persegi) dengan surat ukur Nomor : 05/kota Bangun /2003 tanggal 16-10-2003 dan penguasaan mana Penggugat sejak tahun 2002 sampai saat ini tidak pernah ada gugatan atau tuntutan dari Tergugat;
3. Bahwa tanah hak milik Penggugat sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor : 58 tahun 2003 dengan surat ukur Nomor : 05/kota Bangun/2003 tanggal 16 Oktober 2003 tersebut seluas ± 1000 M<sup>2</sup> (kurang lebih seribu meter

Halaman 2 dari 48 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Adl.

### 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)



persegi) telah berkurang luasnya karena Penggugat telah serahkan kepada Pemerintah Kota Kendari dengan cara Pemerintah Kota Kendari mengganti rugi tanah milik Penggugat seluas 87,5 M<sup>2</sup> (delapan puluh tujuh koma lima meter persegi) dan tanah yang dipisahkan yang diganti rugi oleh Pemerintah Daerah kota Kendari dibagian posisi paling depan yang peruntukannya untuk perluasan jalan raya (surat sesuai gambar surat ukur Nomor : 05/Kota Bangun/2003 yang telah dipisahkan tersendiri oleh Badan Pertanahan Nasional Konawe Selatan pernyataan melepaskan dan menyerahkan penguasaan atas tanah, terlampir.) sehingga tanah milik Penggugat tersisa 912,5 M<sup>2</sup>;

4. Bahwa tanah hak milik Penggugat awalnya seluas 1000 M<sup>2</sup> (seribu meter persegi) kemudian dikurangi seluas 87,5 M<sup>2</sup> (delapan puluh tujuh koma lima meter persegi) sehingga tanah hak milik Penggugat tersisa ± 912,5 M<sup>2</sup> (Sembilan ratus dua belas koma lima meter persegi) yang saat ini dikuasai/dimasuki secara paksa oleh Tergugat seluas ± 912,5 M<sup>2</sup> (Sembilan ratus dua belas koma lima meter persegi) dengan batas-batas;
  - Sebelah utara dahulu berbatas dengan tanah yang belum terdaftar saat ini berbatas dengan tanah yang dikuasai oleh Muhammad Saleh;
  - Sebelah selatan dahulu berbatas dengan tanah yang belum terdaftar sekarang berbatas dengan tanah milik Supriyanto;
  - Sebelah timur berbatasan dengan jalan raya;
  - Sebelah barat dahulu berbatas dengan tanah yang belum terdaftar saat ini berbatas dengan tanah yang tidak diketahui pemiliknya;

**Selanjutnya disebut sebagai tanah obyek sengketa.**

5. Bahwa sekitar tanggal 05 Oktober 2017 tanah milik Penggugat sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor : 58 tahun 2003 dengan surat ukur Nomor : 05/kota Bangun/2003 tanggal 16 Oktober 2003 tersebut diatas dimasuki secara paksa oleh Tergugat tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat, kemudian Tergugat membangun rumah semi permanen seluas ± 86 M<sup>2</sup> (kurang lebih delapan puluh enam meter persegi) di atas tanah milik Penggugat tersebut diatas dibagian posisi depan dekat pojok sebelah kanan menghadap jalan dari tanah sengketa;
6. Bahwa meskipun Penggugat menegur Tergugat agar keluar dan tidak membangun rumah semi permanen di bahagian depan dekat pojok sebelah kanan menghadap jalan diatas tanah obyek sengketa milik Penggugat sesuai sertipikat hak milik nomor : 58 tahun 2003 dengan surat ukur nomor :



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

05/kota Bangun/2003 tanggal 16 Oktober 2003 namun teguran tersebut oleh Tergugat tidak mengindahkannya sehingga terpaksa Penggugat mengajukan gugatan ini melalui sidang pengadilan;

7. Bahwa tindakan Tergugat memasuki secara paksa dan membangun rumah semi permanen dibagian depan dekat pojok sebelah kanan menghadap jalan dengan ukuran  $\pm 86 \text{ M}^2$  (delapan puluh enam meter persegi) diatas tanah milik Penggugat Sertipikat Hak Milik nomor : 58 tahun 2003 dengan surat ukur nomor: 05/kota Bangun/2003 tanggal 16 Oktober 2003 atas nama Penggugat tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat selaku pemilik sah tanah sengketa adalah perbuatan melanggar hukum (*onrecht matigedaad*) yang sangat merugikan Penggugat;
8. Bahwa dengan diajukannya gugatan ini Penggugat mempunyai persangkaan yang kuat terhadap Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya akan mengalihkan tanah sengketa pada pihak lain yang tentunya akan menambah kerugian besar bagi Penggugat sehingga dengan demikian Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Andoolo cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar tanah sengketa terlebih dahulu diletakan sita jaminan (*Conservatoir beslag*);
9. Bahwa oleh karenanya Penggugat merasa perlu agar Pengadilan Negeri Andoolo cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan menurut hukum apabila ada penjualan dari Tergugat kepada pihak lain termasuk segala surat-surat yang ada hubungannya dengan peralihan tanah obyek sengketa tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat harus dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat karena telah merugikan Penggugat;
10. Bahwa terhadap tanah obyek sengketa, Penggugat memiliki alat bukti berupa surat-surat yang kuat oleh karena itu Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Andoolo cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar berkenaan menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum *herzet*, banding maupun kasasi;
11. Bahwa supaya Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya mau melaksanakan putusan yang telah memiliki kekuatan hukum yang tetap, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Andoolo cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya

Halaman 4 dari 48 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Adl.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membayar uang paksa (*Dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya apabila Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya terlambat memenuhi putusan dalam perkara ini;

12. Bahwa terhadap tanah sengketa telah dilakukan upaya penyelesaian secara kekeluargaan dan mediasi, namun tidak berhasil sehingga terpaksa Penggugat mengajukan gugatan ini melalui sidang Pengadilan Negeri Andoolo.

Bahwa berdasarkan uraian dan alasan tersebut diatas, Penggugat mohon pada Ketua Pengadilan Negeri Andoolo cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar berkenaan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

### Primer :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum tanah sengketa seluas  $\pm 912,5 \text{ M}^2$  (Sembilan ratus dua belas koma lima meter persegi) yang terak di Desa Kota Bangun Kecamatan Ranomeeto Kabupaten Konawe Selatan Provinsi Sulawesi Tenggara dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah utara dahulu berbatas dengan tanah yang belum terdaftar saat ini berbatas dengan tanah yang dikuasai oleh Muhammad Saleh;
  - Sebelah selatan dahulu berbatas dengan tanah yang belum terdaftar sekarang berbatas dengan tanah milik Supriyanto;
  - Sebelah timur berbatasan dengan jalan raya;
  - Sebelah barat dahulu berbatas dengan tanah yang belum terdaftar saat ini berbatas dengan tanah yang tidak diketahui pemiliknya;

### Adalah sah tanah hak milik Penggugat.

3. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Tergugat memasuki dan membangun rumah semi permanen menghadap jalan dengan ukuran luas  $\pm 86 \text{ M}^2$  (delapan puluh enam meter persegi) tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat selaku pemilik tanah sengketa berdasarkan Sertipikat Hak Milik nomor : 58 tahun 2003 atas nama Penggugat adalah perbuatan melanggar hukum (*onrecht matigedaad*) yang dilakukan oleh Tergugat sehingga sangat merugikan Penggugat;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa apabila ada penjualan Tergugat kepada pihak lain atas tanah obyek sengketa agar segala surat-surat yang ada hubungannya dengan pengalihan hak tanpa seizin dan sepengetahuan

Halaman 5 dari 48 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Adl.

#### 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

Penggugat dinyatakan cacat hukum, serta surat-surat tersebut tidak berlaku atau batal demi hukum;

5. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama untuk menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa syarat apapun jika perlu dengan bantuan Kepolisian;
6. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya apabila Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya terhitung setiap hari apabila Tergugat ia lalai memenuhi isi putusan dalam perkara ini;
7. Menyatakan sah sita jaminan atas tanah sengketa dalam perkara ini;
8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada upaya hukum baik *verzet*, banding maupun kasasi (*uit voerbaar bij vorraad*);
9. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul akibat adanya perkara ini.

## Subsider :

Dalam peradilan yang baik mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Pengugat dan Tergugat masing-masing menghadap kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang prosedur mediasi di Pengadilan dengan menunjuk **IWAN ANGGORO WARSITA, S.H., M. Hum** Hakim pada Pengadilan Negeri Andoolo, sebagai Hakim Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 28 Februari 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 memberikan jawabannya sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI :

Halaman 6 dari 48 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Adl.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa tergugat menolak seluruh dalil-dalil penggugat, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat;
2. Bahwa gugatan penggugat sangat kabur tentang obyek, penggugat telah keliru menyebutkan batas-batas tanah obyek sengketa, serta luas obyek sengketa yang dikuasai oleh tergugat. Selanjutnya Penggugat menyatakan sebelah Utara tanah belum terdaftar dan di kuasai Muhammad Saleh sementara fakta hukumnya di sebelah Utara obyek sengketa adalah tanah milik Tergugat dan sebahagian telah bersertipikat;
3. Bahwa gugatan penggugat sangat kabur oleh karena kurang subyek oleh karena masih ada pihak lain yang tidak ditarik sebagai Tergugat yaitu Amir Djagong atau ahli warisnya yang telah mengalihkan sebagian tanah obyek sengketa kepada Tergugat;

## DALAM POKOK PERKARA

### DALAM KONPENSI

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat;
2. Bahwa apa yang telah diungkapkan dalam eksepsi telah termasuk pula dalam pokok perkara;
3. Bahwa tidak benar dalil penggugat pada Poin 1 yang menyatakan tanah obyek sengketa adalah tanah miliknya melainkan yang benar adalah sebagian tanah obyek sengketa adalah tanah milik tergugat yang di beli dari ahli waris Amir Djagong Muh. Reza Mahardika melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) yang terlebih dahulu telah bersertipikat atas nama Amir Djagong sertipikat Nomor 281 tahun 1982;
4. Bahwa tidak benar dalil Penggugat pada poin 2 yang mengatakan bahwa tanah obyek sengketa adalah miliknya, yang mana pembelian penggugat dari POGE langsung dikuasai kemudian disertipikatkan, adalah dalil tersebut sangat mengada-ada dan tidak berdasar hukum, oleh karena sebagian tanah yang dijual oleh Poge kepada Penggugat adalah tanah milik Tergugat yang telah bersertipikat atas nama Amir Djagong;
5. Bahwa tidak benar dalil Penggugat pada poin 3 yang mengatakan penggugat telah serahkan sebagian tanahnya kepada pemerintah kota kendari mengganti rugi tanah milik penggugat, adalah dalil tersebut sangat mengada-ada dan tidak berdasar hukum, oleh karena fakta hukumnya tergugat yang menerima ganti rugi atas pelebaran jalan tanah objek sengketa dari pemerintah Kota Kendari;

Halaman 7 dari 48 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Adl.

#### 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

6. Bahwa tidak benar dalil gugatan penggugat pada poin 4, 5 dan 6 yang menyatakan tanah obyek sengketa dikuasai secara paksa oleh tergugat, dalil tersebut sangat keliru dan tidak berdasar hukum, sebab fakta hukumnya Tergugat menguasai sebagian tanah obyek sengketa sejak lama dan selanjutnya Penggugat maupun Poge tidak pernah menguasai atau mengolah tanah objek sengketa;
7. Bahwa tidak benar dalil penggugat pada poin 7 yang menyatakan jika tergugat memasuki secara tanpa hak dan secara paksa dan mendirikan bangunan rumah semi permanen dalil tersebut sangat mengada-ada dan ironis oleh karena tergugat mendirikan bangunan tersebut tidak melawan hukum dan secara paksa oleh karena sebahagian tanah obyek sengketa adalah tanah milik tergugat untuk itu tergugat berhak menggunakan sebahagian tanah obyek sengketa;
8. Bahwa dalil penggugat pada poin 8 dan 9 adalah dalil yang sangat keliru dan tidak berdasar hukum sebab sebagian tanah obyek sengketa adalah tanah milik tergugat yang telah bersertipikat sejak tahun 1982 atas nama Amir Djagong olehnya itu dalil Penggugat haruslah di kesampingkan;
9. Bahwa dalil-dalil gugatan penggugat yang tidak disanggah secara terperinci oleh tergugat telah dianggap ditolak seluruhnya oleh tergugat konpensasi ;

## **DALAM REKONPENSASI :**

1. Bahwa seluruh uraian yang telah dikemukakan dalam eksepsi dan konpensasi, dianggap telah termasuk pula dalam uraian rekompensi ini;
2. Bahwa penggugat Rekompensi / tergugat Konpesi memiliki sebidang tanah seluas kurang lebih 1.303 M<sup>2</sup> berdasarkan Akta Jual Beli yang diperoleh dari Muh. Reza Mahardhika Ahli Waris Amir Djagong sertipikat Nomor 281 tahun 1982 melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Kecamatan Ranomeeto, adapun batas- batasnya adalah sebagai berikut :

### **Batas-batas dahulu**

- Sebelah Utara berbatas dengan Saleh
- Sebelah Timur berbatas dengan jalan
- Sebelah Selatan berbatas dengan Suprianto
- Sebelah Barat berbatasan dengan Irmawati/Istri Penggugat

### **Rekonvensi**

3. Bahwa tanah milik penggugat rekompensi tersebut di kuasai dan diolah secara terus menerus oleh penggugat rekompensi sampai saat ini dan membayar pajak secara terus menerus;

Halaman 8 dari 48 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Adl.



4. Bahwa tanpa sepengetahuan penggugat rekonsensi / tergugat Rekonsensi mengakui sebagian tanah milik penggugat seluas kurang lebih 569 M<sup>2</sup> (lima ratus enam puluh sembilan meter persegi) dan mensertipikatkan sebagian tanah milik penggugat rekonsensi :
5. Bahwa tindakan tergugat Rekonsensi/penggugat kompensi mengakui dan membuat sertipikat sebagaimana tanah milik penggugat rekonsensi / tergugat kompensi adalah merupakan perbuatan tidak sah dan melawan hukum dan sangat merugikan penggugat rekonsensi /tergugat kompensi baik secara materil maupun Imatrerial ;
6. Bahwa oleh karena perbuatan tergugat rekonsensi/penggugat kompensi merupakan perbuatan melawan hukum dan merugikan penggugat rekonsensi/tergugat kompensi maka penggugat rekonsensi/Tergugat Kompensi berhak untuk menuntut ganti kerugian;

Bahwa berdasarkan seluruh alasan-alasan hukum tersebut di atas, maka dengan ini penggugat rekonsensi/ tergugat kompensi memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Andoolo melalui Majelis Hakim yang Mulia, kiranya berkenan memutuskan :

#### **DALAM EKSEPSI**

Mengabulkan eksepsi para tergugat

Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima

#### **DALAM KONPENSI :**

“ menolak gugatan Kompensi penggugat kompensi untuk seluruhnya”

#### **DALAM REKONPENSI :**

1. Mengabulkan gugatan rekonsensi penggugat rekonsensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Bahwa sebagian tanah obyek sengketa seluas 569 M<sup>2</sup> (lima ratus enam puluh sembilan meter persegi) adalah tanah milik Penggugat rekonsensi/Tergugat kompensi berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 17 tahun 2015 sertipikat nomor 281 atas nama Amir Djagong.

Dengan batas- batas sebagai berikut :

- Sebelah utara berbatas dengan Herman/Penggugat rekonsensi;
- Sebelah selatan berbatas dengan Suprianto;
- Sebelah timur berbatas dengan Jalan;
- Sebelah barat berbatasan dengan tanah dikuasai tergugat rekonsensi;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan bahwa perbuatan tergugat rekonsensi /penggugat konpensi mengakui, mensertipikatkan tanah milik penggugat rekonsensi/tergugat konpensi sebahagian tanah obyek sengketa adalah merupakan perbuatan tidak sah dan melawan hukum;
4. Menyatakan sertipikat Hak Milik (SHM) No 58 Tahun 2003 yang terletak Dijalan Poros Tamboloasoano Oleo Desa Kota Bangun Kecamatan Ranomeeto Kabupaten Konawe Selatan seluas 1000 M<sup>2</sup> Atas nama L. ARWAHA ADY SAPUTRA, serta seluruh surat-surat yang dimiliki oleh tergugat rekonsensi berkaitan dengan tanah obyek sengketa adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum serta tidak mengikat;
5. Menghukum tergugat rekonsensi untuk mengganti kerugian sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) karena telah mensertipikatkan mengakui dan mengahang-halangi penggugat rekonsensi memanfaatkan tanah miliknya;
6. Menghukum tergugat rekonsensi untuk membayar seluruh ongkos perkara ini ;

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat tersebut, Penggugat kemudian mengajukan Replik tanggal 24 April 2018 dan atas Replik dari Penggugat tersebut, Tergugat telah pula mengajukan Duplik pada tanggal 2 Mei 2018;

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

1. Foto copy sertipikat Hak Milik Nomor 58 Tahun2003 (sesuai dengan aslinya) atas nama Arwaha Ady Saputra dan telah dibubuhi meterai cukup, diberi tanda P.1;
2. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2009 atas nama Arwaha Ady Saputra (sesuai dengan aslinya) dan telah dibubuhi meterai cukup, diberi tanda P.2;
3. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2010 atas nama Arwaha Ady Saputra (sesuai dengan aslinya) dan telah dibubuhi meterai cukup, diberi tanda P.3;
4. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2011 atas nama Arwaha Ady Saputra (sesuai dengan aslinya) dan telah dibubuhi meterai cukup, diberi tanda P.4;

Halaman 10 dari 48 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Adl.

#### 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. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2012 atas nama Arwaha Ady Saputra (sesuai dengan aslinya) dan telah dibubuhi meterai cukup, diberi tanda P.5;
6. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2013 atas nama Arwaha Ady Saputra (sesuai dengan aslinya) dan telah dibubuhi meterai cukup, diberi tanda P.6;
7. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2014 atas nama Arwaha Ady Saputra (sesuai dengan aslinya ) dan telah dibubuhi meterai cukup, diberi tanda P.7;
8. Foto copy Surat Setoran pajak daerah pembayaran Pajak dan Bangunan tahun 2014 atas nama Arwaha Ady Saputra (sesuai dengan aslinya) dan telah dibubuhi meterai cukup, diberi tanda P.8;
9. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2015 atas nama Arwaha Ady Saputra (sesuai dengan aslinya ) dan telah dibubuhi meterai cukup, diberi tanda P.9;
10. Foto copy Surat Setoran pajak daerah pembayaran Pajak dan Bangunan tahun 2015 atas nama Arwaha Ady Saputra (sesuai dengan aslinya) dan telah dibubuhi meterai cukup, diberi tanda P.10;
11. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2016 atas nama Arwaha Ady Saputra (sesuai dengan aslinya ) dan telah dibubuhi meterai cukup, diberi tanda P.11;
12. Foto copy Surat Setoran pajak daerah (SSPD) tahun 2016 atas nama Arwaha Ady Saputra (sesuai dengan aslinya) dan telah dibubuhi meterai cukup, diberi tanda P.12;
13. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2017 atas nama Arwaha Ady Saputra (sesuai dengan aslinya ) dan telah dibubuhi meterai cukup, diberi tanda P.13;
14. Foto copy Surat Setoran pajak daerah pembayaran Pajak dan Bangunan tahun 2017 atas nama Arwaha Ady Saputra (sesuai dengan aslinya) dan telah dibubuhi meterai cukup, diberi tanda P.14;
15. Foto copy Surat Keterangan kehilangan barang/surat Nomor: SKET/451/V/2018/Siaga Polsek Poasia tanggal 31 Mei 2018 (**sesuai dengan aslinya**) atas nama Arwaha Ady Saputra dan telah dibubuhi meterai cukup, diberi tanda P.15;

Halaman 11 dari 48 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Adl.



16. Foto copy Surat Pernyataan pemilikan tanah, tanpa tanggal tahun 2016 atas nama Arwaha Ady Saputra (*foto copy dari foto copy*) dan telah dibubuhi meterai cukup, diberi tanda P.16;
17. Foto copy Risalah Pengadaan Tanah Dibawah 5 Hektar Nomor: 592.221/0062/2016 tanggal 2 Maret 2016 yang ditanda tangani oleh Fatmawaty Faqih, S.E, MM selaku Kepala BPKAD Kota Kendari dan nama Arwaha Ady Saputra (*foto copy dari foto copy*) dan telah dibubuhi meterai cukup, diberi tanda P.17;
18. Foto copy Berita Acara Pembayaran Nomor: 939/0063/2016 tanggal 3 Maret 2016 yang ditanda tangani oleh Fatmawaty Faqih, S.E, MM selaku Kepala BPKAD Kota Kendari dan nama Arwaha Ady Saputra (*foto copy dari foto copy*) dan telah dibubuhi meterai cukup, diberi tanda P.18;
19. Foto copy Kwitansi sejumlah Rp8.750.000,00 (delapan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) Kode Rekening: 02.46.5.2.3.11.04 tanpa tanggal, tahun 2016 yang ditanda tangani oleh Fatmawaty Faqih, S.E, MM selaku Kepala BPKAD Kota Kendari, Cornelius Padang, S.E., selaku Pejabat Pengelola Tekhnis Kegiatan Bidang Aset Kota Kendari dan nama Arwaha Ady Saputra (*foto copy dari foto copy*) dan telah dibubuhi meterai cukup, diberi tanda P.19;
20. Foto copy Laporan Transaksi BRI Cabang Kendari atas nama Arwaha Ady Saputra (*sesuai dengan aslinya*) dan telah dibubuhi meterai cukup, diberi tanda P.20;

Menimbang, bahwa kesemua alat bukti surat di atas telah dicocokkan dengan aslinya dan sesuai serta telah diberi bea materai secukupnya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti berupa surat, Penggugat telah mengajukan pula alat bukti berupa saksi-saksi yang telah didengar keterangannya di depan persidangan, yaitu:

1. Saksi **DJABIR**, memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :
  - Bahwa saksi dihadapkan kepersidangan sehubungan adanya sengketa tanah antara Penggugat dalam hal ini Arwaha dan Tergugat namun saksi tidak mengetahui Tergugatnya siapa;
  - Bahwa lokasi tanah yang disengketakan dahulu terletak di Lepo-Lepo kemudian dimekarkan menjadi Baruga dan sekarang menjadi Jl. Tambolosoano Oleo Desa Kota Bangun Kecamatan Ranomeeto



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Konawe Selatan, dengan luas tanah sengketa 25 meter x 40 meter;

- Bahwa sepengetahuan saksi tanah tersebut adalah tanah Penggugat yang diperoleh Tergugat dengan cara membeli dari saudara Poge, sedangkan sepengetahuan saksi saudara Poge memperoleh tanah tersebut dari orang tuanya yang bernama La Wuto dengan luas 50 m x 100 m;
- Bahwa saksi mengetahui luas tanah tersebut sebab Poge pada saat itu tidak menjual keseluruhan tanahnya sehingga tanah sengketa tersebut juga berbatas dengan tanah saudara Poge;
- Bahwa saat ini ada bangunan semi permanen di atas lahan tanah sengketa tersebut namun saksi tidak mengetahui siapa pemilik bangunan semi permanen tersebut;
- Bahwa adapun batas-batas tanah sengketa yaitu sebelah Utara berbatas Sanduo, sebelah Selatan dahulu berbatas dengan saksi (Djabir), kemudian tanah saksi dijual kepada Sdr.. Tasman, lalu saudara Tasman menjual tanah tersebut kepada saudara Supriyanto, sebelah Timur berbatas dengan jalan raya, dan sebelah Barat berbatas dengan saudara Poge;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Tergugat yang bernama Herman alias Billboard;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat telah membeli tanah dari saudara Poge dari saudara Poge yang memberitahukannya kepada saksi;
- Bahwa luas tanah saksi yang dahulu berbatas dengan tanah sengketa yakni 30 m x 60 m;
- Bahwa sepengetahuan saksi, saudara Poge menerima tanah sengketa dari ayahnya sejak tahun 1990 dengan cara melanjutkan pengolahan tanah sengketa dari ayahnya dengan cara menanam jambu mete, pohon jati dan pohon sagu kemudian saudara Poge membuat bangsal batu merah di atas tanah sengketa;
- Bahwa saksi mengolah tanah sejak tahun 1986 yang berbatas dengan tanah sengketa sedangkan saudara Poge mengolah tanah sengketa sejak tahun 1990;
- Bahwa sepengetahuan saksi saat ini sudah tidak ada tanaman Jati, sagu dan jambu mete di atas tanah sengketa dan sepengetahuan saksi tanah sengketa tersebut telah di sertipikatkan oleh Penggugat;

Halaman 13 dari 48 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Adl.

#### 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)



- Bahwa saksi mengetahui tanah tersebut telah bersertipikat karena saksi pernah melihat sertipikat tanah tersebut;
- Bahwa tanah yang pernah diolah saksi yang berbatas dengan tanah sengketa telah saksi jual kepada Sdr.. Tasman pada tahun 1996 dan Sdr.. Tasman telah menjualnya kepada Sdr.. Supriyanto pada tahun 2002;
- Bahwa pada tahun 1965 sekitar tanah sengketa ada kompleks tentara;
- Bahwa bangunan yang ada diatas tanah sengketa saat ini masih termasuk tanahnya Poge sebelum dijual;
- Bahwa tanah sengketa tidak masuk ditempat pengolahan batu merah milik Poge, tempat pengolahan batu merahnya Poge dibagian tengah sedangkan tanah sengketa dibagian depan;
- Bahwa pada tahun 1995/1996 ada pelebaran jalan disekitar tanah sengketa dan pada saat itu tanah sengketa masih dikuasai dan diolah oleh Sdr.. Poge;
- Bahwa Sdr.. Poge memiliki 5 orang anak dan tidak pernah menjual tanah tersebut kepada orang lain;
- Bahwa saksi tidak mengetahui dasar kepemilikan tanah yang dijual Sdr.. Poge kepada Penggugat;
- Bahwa saksi menjabat sebagai ketua RW di Watubangga dan sampai tahun 2003 tanah sengketa masih masuk wilayah kerja saksi;
- Bahwa lokasi tanah sengketa dari Desa Baruga mekar dan menjadi Desa Kota Bangun pada tahun 2002 dan saksi tidak pernah menandatangani surat-surat jual beli tanah antara Poge dan Penggugat;

Menimbang bahwa atas keterangan saksi tersebut, masing-masing menerangkan akan menanggapi dalam kesimpulannya masing-masing;

2. Saksi **ANDI**, memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi dihadapkan kepersidangan sehubungan adanya sengketa tanah antara Penggugat dalam hal ini Arwaha dan Tergugat namun saksi tidak mengetahui Tergugatnya siapa;
- Bahwa lokasi tanah yang disengketakan dahulu terletak di Lepo-Lepo kemudian dimekarkan menjadi Baruga dan sekarang menjadi Jl. Tambolosoano Oleo Desa Kota Bangun Kecamatan Ranomeeto



Kabupaten Konawe Selatan, namun saksi tidak mengetahui luas tanah yang jadi sengketa;

- Bahwa Penggugat memperoleh tanah sengketa dengan cara membeli dari suami saksi bernama Sdr.. Poge pada tahun 2002, suami saksi memperoleh tanah tersebut dari ayahnya yang bernama La Wuto;
- Bahwa saat ini di tanah sengketa ada bungunan berupa rumah semi permanen namun saksi tidak mengetahui siapa pemilik bangunan tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah sengketa yaitu sebelah Utara saksi tidak mengetahuinya, sebelah Selatan dahulu berbatas dengan Djabi saat sekarang ini saksi tidak mengetahuinya lagi, sebelah Timur berbatas dengan jalan raya, sebelah Barat berbatas dengan Sdr.. Poge;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Sdr.. Herman alias Bilbord dan saksi tidak mengetahui apakah Sdr.. Herman alias Bilbord mempunyai tanah disekitar tanah sengketa;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat membeli tanah dari Sdr.. Poge karena saksi diberitahukan langsung oleh Sdr.. Poge dan Sdr.. Poge masih memiliki tanah yang berbatasan dengan tanah sengketa bagian Barat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah Penggugat pernah memperoleh ganti rugi dari pelebaran jalan;
- Bahwa Sdr.. Poge sudah meninggal dunia pada tahun 2017 lalu;
- Bahwa yang mempertemukan Sdr. Poge dengan Penggugat adalah Sdr. Poniman;
- Bahwa Sdr. Poge mengolah tanah sengketa sejak tahun 90-an Sdr. Poge sudah melanjutkan pengolahan tanah sengketa dari ayahnya dengan cara menanam jambu mete, jati, pisang, ubi dan sagu kemudian Sdr.. Poge membuat bangsal dan mengolah batu merah di atas tanah sengketa dan saat itu tidak ada yang keberatan;
- Bahwa sepengetahuan saksi Sdr. Poge tidak maupun anak saksi tidak pernah menjual tanah kepada Sdr. Herman alias Billboard;
- Bahwa tempat pengolahan batu merah milik Poge berada dibagian tengah sedangkan tanah sengketa berada di bagian depan;

Menimbang bahwa atas keterangan saksi tersebut, masing-masing menerangkan akan menangapinya dalam kesimpulan;



3. Saksi **PONIMAN**, memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :
- Bahwa saksi dihadapkan kepersidangan sehubungan adanya sengketa tanah antara Penggugat dalam hal ini Arwaha dan Herman selaku Tergugat;
  - Bahwa lokasi tanah yang disengketakan terletak di Jalan 40 Desa Kota Bangun Kecamatan Ranomeeto Kabupaten Konawe Selatan, dengan luas tanah 25 meter x 40 meter;
  - Bahwa Penggugat memperoleh tanah sengketa dengan cara membeli dari Sdr.. Poge sedangkan Sdr. Poge memperoleh tanah tersebut dari orang tuanya;
  - Bahwa saksi tidak mengenal orang tua Sdr. Poge dan saksi juga tidak mengetahui luas tanah Sdr. Poge sebelum di jual kepada Penggugat;
  - Bahwa saksi mengetahui luas tanah yang dijual Sdr. Poge kepada Penggugat sebab saksi pada saat itu yang menjadi penghubung antara Arwaha dan Poge pada tahun 2001;
  - Bahwa saksi mempertemukan Penggugat dengan Sdr. Poge sebab Sdr.. Poge pernah bercerita kepada saksi bahwa ia akan menjual tanahnya kemudian pada saat Arwaha mengerjakan salah satu gedung di IAIN Kendari ia juga sedang mencari tanah untuk dibeli, dari cerita tersebut lalu saksi menghubungkan Arwaha dan Poge;
  - Bahwa saat ini ada bangunan semi permanen di atas tanah sengketa dan bangunan tersebut adalah milik Tergugat;
  - Bahwa batas-batas tanah yang menjadi sengketa yaitu sebelah Utara berbatas dengan tanah Sdr. Poge, sebelah Selatan dahulu berbatas dengan Djabir sekarang saksi tidak mengetahui, sebelah Timur berbatas dengan jalan raya, sebelah Barat berbatas dengan Sdr. Poge;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui harga jual tanah yang dijual Sdr. Poge kepada Penggugat;
  - Bahwa saksi mengetahui tanah tersebut adalah tanah Sdr. Poge sebab saksi pernah melihat Sdr. Poge menanam jati dan jambu mete serta membuat bangsal batu merah di atas tanah sengketa;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui apakah Tergugat memiliki tanah disekitar wilayah tanah sengketa;
  - Bahwa Sdr. Poge sudah meninggal dunia sekitar satu tahun yang lalu;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah tanah Sdr. Poge ada sertifikatnya;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat Penggugat mengolah tanah sengketa;
- Bahwa saat ini yang menguasai tanah sengketa adalah Tergugat kurang lebih satu tahun tanah sengketa tersebut dikuasai oleh Tergugat saksi mengetahui hal tersebut dari cerita warga bahwa tanah sengketa adalah milik Sdr. Herman;
- Bahwa saksi bekerja di STAIN sejak tahun 1985 dan saksi sering melintas di tanah sengketa dan melihat hanya Sdr. Poge yang mengolah tanah sengketa;
- Bahwa pada saat saksi menghubungkan Sdr. Poge dengan Penggugat yang mengolah tanah sengketa masih Sdr. Poge dan pada saat itu tidak ada yang kebertan dengan tanah sengketa yang diolah oleh Sdr. Poge;
- Bahwa saksi tidak mengenal Muh. Reza sedangkan dengan Sdr. Amir Djagong saksi pernah mendengar nama tersebut namun saksi tidak pernah bertemu dengan orangnya;
- Bahwa tanah sengketa telah disertipikatkan oleh Penggugat dan saksi pernah diperlihatkan oleh Penggugat;

Menimbang bahwa atas keterangan saksi tersebut, masing-masing menerangkan akan menangapinya dalam kesimpulan;

4. Saksi **Hj. INDRIATI NINGSIH, S.Sos, M.Si**, memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi bekerja sebagai PNS pada BPN sejak tahun 1982 tetapi saksi bertugas di BPN Konawe Selatan sejak bulan Maret 2018;
- Bahwa jabatan saksi adalah Kepala Sub Seksi Pengadaan Tanah pada Kantor BPN Kabupaten Konawe Selatan;
- Bahwa tugas dan fungsi saksi yakni menangani pembebasan tanah dan ganti rugi untuk kepentingan Instansi dan Industri;
- Bahwa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 53 tahun 2003 atas nama Arwaha Ady Saputra telah terdaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Konawe Selatan;
- Bahwa menurut saksi penerbitan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 53 tahun 2003 atas nama Arwaha Ady Saputra telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, berdasarkan data yang ada di Kantor

Halaman 17 dari 48 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Adl.

#### 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)



Pertanahan Kabupaten Konawe Selatan penerbitan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 53 tahun 2003 atas nama Arwaha Ady Saputra telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku karena telah terdaftar dalam buku tanah;

- Bahwa berdasarkan data Kantor Pertanahan Kabupaten Konawe Selatan yakni data peta bidang dan cek plot menggunakan *drone*, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 53 tahun 2003 tidak tumpang tindih dengan sertipikat lain;
- Bahwa berdasarkan data pada buku tanah, luas Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 53 tahun 2003 yakni 1000 m<sup>2</sup> (seribu meter persegi)
- Bahwa sertipikat hak milik (SHM) yang telah dilakukan pembebasan tanah diberikan tanda berupa arsiran dan didalam sertipikat tersebut Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 53 tahun 2003 sudah ada arsirannya;
- Bahwa luas tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 53 tahun 2003 setelah diarsir Luasnya kurang lebih 900 m<sup>2</sup> sembilan ratus meter persegi;
- Bahwa persyaratan/alas hak yang harus dipenuhi untuk mengajukan permohonan penerbitan sertipikat hak milik yaitu Akta Jual Beli (AJB) dan Surat Keterangan Penguasaan Fisik atau Surat Keterangan Pengalihan Hak;
- Bahwa sertipikat hak milik (SHM) tidak dapat diterbitkan apabila tidak dilengkapi Akta Jual Beli (AJB) dan Surat Keterangan Penguasaan Fisik atau Surat Keterangan Pengalihan Hak;
- Bahwa awalnya Sertipikat Hak Milik Nomor 58 Tahun 2003 atas nama Arwaha Ady Saputra didaftarkan di BPN Kabupaten Konawe kemudian berkasnya dipindahkan di BPN kabupaten Konawe Selatan;
- Bahwa untuk mengetahui posisi tanah yang telah bersertipikat dilakukan cek plot, dengan melakukan cek plot bisa diketahui/terbaca kalau sertipikat tersebut tumpang tindih dengan sertipikat lain;
- Bahwa cek plot hanya mengetahui posisi untuk sertipikat yang dimohonkan cek plot sedangkan tanah lain yang berada disekitar tanah yang bersertipikat tidak dapat terbaca;
- Bahwa tanah warisan untuk mengajukan permohonan sertipikat cukup dilampirkan Surat Keterangan Penguasaan Fisik dari Desa/Lurah setempat;



- Bahwa terhadap bukti P-1 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 58 Tahun 2003 an. Arwaha Ady Saputra dan bukti T-1 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 281 Tahun 1982 an. Amir Djangong, apabila sertipikat tersebut dibaca dari arah gerbang makam pahlawan kearah STAIN maka posisi Sertipikat Hak Milik Nomor 58 Tahun 2003 an. Arwaha Ady Saputra berada dikanan jalan sedangkan Sertipikat Hak Milik Nomor 281 Tahun 1982 an. Amir Djangong berada dikiri jalan dan jaraknya antara kedua sertipikat tersebut agak berjauhan;
- Bahwa menurut saksi apabila dibaca dari Sertipikat Hak Milik Nomor 58 Tahun 2003 maka tanah sengketa berbatas dengan tanah Negara;

Menimbang bahwa atas keterangan saksi tersebut, masing-masing menerangkan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Tergugat telah mengajukan surat-surat bukti berupa :

1. Foto copy sertipikat Hak Milik Nomor 281 Tahun 1982 (**sesuai dengan aslinya**) atas nama Amir Djangong dan telah dibubuhi meterai cukup, diberi tanda T.1;
2. Foto copy Akta Jual Beli Nomor 17/2015 tanggal 2 September 2015 antara Tn. Muh. Reza Mahardika, S.T., dan Tn. Herman yang dibuat dan ditanda tangani oleh H. Syahrir Anjaya, S.P., PPATS Kecamatan Ranomeeto (**sesuai dengan aslinya**) dan telah dibubuhi meterai cukup, diberi tanda T.2;
3. 1 (satu) rangkap foto copy Surat Perintah Pencairan Dana sejumlah Rp23.100.000,00 (dua puluh tiga juta seratus ribu rupiah) dari Pemerintah Kota Kendari kepada Sdr. Herman (**sesuai dengan aslinya**) atas nama Amir Djangong dan telah dibubuhi meterai cukup, diberi tanda T.3;
4. 1 (satu) rangkap foto copy Daftar Rincian dan Perhitungan Biaya Pengadaan Tanah Lokasi Pelebaran Jalan Sultan Alaudin-Konda Di Kel. Baruga dan Desa Kota Bangun Ranomeeto DPA SKPD BPKAD Kota Kendari Tahun Anggaran 2015 (**sesuai dengan aslinya**) atas nama Amir Djangong dan telah dibubuhi meterai cukup, diberi tanda T.4;

Menimbang, bahwa kesemua alat bukti surat di atas telah dicocokkan dengan aslinya dan sesuai serta telah diberi bea materai secukupnya ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti berupa surat, Tergugat mengajukan pula alat bukti berupa saksi-saksi yang telah didengar keterangannya di depan persidangan, yaitu:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Saksi **MUH. REZA MAHARDDIKA, S.T.**, memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :
  - Bahwa saksi dihadapkan kepersidangan sehubungan adanya sengketa tanah antara Herman sebagai Tergugat dan Arwaha sebagai Penggugat;
  - Bahwa setahu saksi tanah yang disengketakan terletak di Desa Kota Bangun Kecamatan Ranomeeto Kabupaten Konawe Selatan, namun saksi tidak mengetahui luas tanah yang menjadi sengketa;
  - Bahwa Tergugat memperoleh tanah sengketa dengan cara membeli dari ayah saksi yang bernama Muhtar Amir, saksi mengetahui hal tersebut karena saksi diceritakan ayah saksi bahwa ada tanah kakek saksi di Baruga tetapi sudah dijual karena terpotong jalan namun saksi tidak mengetahui ditahun berapa tanah tersebut dijual oleh ayah saksi dan dengan harga berapa saksi tidak mengetahuinya;
  - Bahwa sepengetahuan saksi tanah tersebut diperoleh Ayah saksi dari Kakek saksi yang bernama Amir Djagong namun saksi tidak mengetahui darimana Kakek saksi memperoleh tanah tersebut;
  - Bahwa kakek saksi hanya memiliki 1 (satu) orang anak yaitu Muhtar Amir bapak saksi;
  - Bahwa saksi tidak pernah melihat tanah Kakek saksi yang dijual oleh ayah saksi, saksi juga tidak mengetahui letak tanah sengketa serta tidak mengetahui batas-batas tanah yang menjadi sengketa;
  - Bahwa setahu saksi yang menguasai tanah sengketa adalah Tergugat Herman, saksi mengetahuinya karena pada awal tahun 2000-an, Herman pernah menemui Ibu saksi (Ny. Mardiana Muhtar) dan ketika Herman sudah pulang saksi bertanya kepada Ibu saksi "siapa orang itu?", Ibu saksi menjawab "Itu orangnya yang membeli tanah kakekmu di Baruga";
  - Bahwa pada tahun 2000 an kakek saksi meninggal dunia dan bapak saksi meninggal ditahun 2013;
  - Bahwa sepengetahuan saksi tanah kakek saksi (Amir Djagong) yang terletak di Baruga hanya 1 (satu) kavling, namun saksi tidak mengetahui luas tanah tersebut;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui berapa luas tanah kakek saksi yang dijual ayah saksi kepada Tergugat Herman;

Halaman 20 dari 48 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Adl.

#### 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

- Bahwa saksi tidak pernah melakukan transaksi jual beli tanah dengan Tergugat ataupun menerima uang/harga tanah dari Tergugat;
- Bahwa saksi pernah menandatangani surat-surat namun saksi tidak mengetahui isi surat-surat tersebut dan saksi juga sudah lupa tanggal berapa saksi menandatangani dan yang menyuruh menandatangani surat-surat tersebut adalah ibu saksi;
- Bahwa saksi tidak pernah menanda tangani surat tersebut dihadapan Camat Ranomeeto selaku PPATS;
- Bahwa saksi tidak memperhatikan surat yang saksi tanda tangani tersebut apakah sudah ditanda tangani terlebih dahulu oleh Tergugat maupun PPATS ataukah belum;
- Bahwa saksi mengatakan tidak pernah menanda tangani Akta Jual Beli antara saksi selaku pihak Pertama dengan Tergugat (Herman) selaku pihak Kedua yang dilakukan dihadapan Camat Ranomeeto selaku PPATS, namun setelah diperlihatkan bukti T.2 saksi menerangkan bahwa tanda tangan dalam AJB tersebut benar tanda tangan saksi tetapi saksi tidak mengetahui isi AJB tersebut;

Menimbang bahwa atas keterangan saksi tersebut, masing-masing menerangkan akan menanggapi dalam kesimpulannya masing-masing;

2. Saksi **MAHMUD, S.Pdi, M.A.**, memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi dihadapkan kepersidangan sehubungan adanya sengketa tanah antara Herman sebagai Tergugat dan Arwaha sebagai Penggugat;
- Bahwa setahu saksi tanah yang disengketakan terletak di Kompleks STAIN Kendari Desa Kota Bangun Kec. Ranomeeto Kab. Konawe Selatan tetapi saksi tidak tahu namanya;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah sengketa adalah milik Tergugat sebab saksi pernah diperlihatkan sertipikat tanah tersebut oleh Tergugat;
- Bahwa saksi diperlihatkan sertipikat oleh Tergugat sudah lama, dan tanah tersebut diperoleh Tergugat dengan cara membeli dari Amir Djagong;
- Bahwa saksi mengetahui Tergugat membeli dari Amir Djagong karena diberitahukan oleh Tergugat;

Halaman 21 dari 48 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Adl.

#### 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)



- Bahwa saksi pernah mengukur tanah tersebut sewaktu saksi masih menjabat Ketua RT di lokasi tersebut, dan saksi menjadi Ketua RT sejak tahun 2006 sampai dengan tahun 2016;
- Bahwa saksi mengukur lahan tersebut atas permintaan orang tua Tergugat;
- Bahwa waktu itu kami mengundang dari BPN Konawe Selatan tetapi mereka tidak mau melakukan pengukuran dengan alasan bahwa tanah tersebut sudah bersertipikat an. Amir Djagong sehingga pengukuran saksi lakukan bersama dengan Tergugat dan Sdr. Ishak;
- Bahwa Sdr.. Ishak (alm) adalah mantan Rektor STAIN yang juga membeli tanah dari Amir Djagong;
- Bahwa saksi mengenal Poge dan tanah Poge berbatasan dengan tanah yang menjadi sengketa;
- Bahwa pada waktu itu Poge memiliki bangsal batu merah namun bangsal batu merah tersebut berada di luar dari tanah sengketa;
- Bahwa batas-batas tanahnya Amir Djagong yaitu sebelah Timur berbatas dengan jalan raya, sebelah Barat berbatas dengan lorong, sebelah Utara saksi tidak tahu batasnya, sebelah selatan berbatas dengan Poge dengan luas 50 meter x 100 meter;
- Bahwa sepengetahuan saksi Poge pernah menjual tanahnya kepada Penggugat seingat saksi antara tahun 2015-2016 namun saksi tidak menyaksikan langsung jual beli tersebut akan tetapi diberitahukan dari Poge;
- Bahwa saksi tidak mengetahui batas-batas tanah yang disengketakan;

Menimbang bahwa atas keterangan saksi tersebut, masing-masing menerangkan akan menanggapi dalam kesimpulannya masing-masing;

3. Saksi **Hj. MARDIANA MUCHTAR**, memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Amir Djagong adalah Ayah mertua saksi, dan Amir Djagong memiliki 1 (satu) orang anak yaitu Muchtar yang merupakan suami saksi, sedangkan Muh. Reza Mahardhika adalah anak saksi dengan Muchtar;
- Bahwa pada tahun 2015 saksi pernah membuat Akta Jual Beli (AJB) sebagai pihak pertama (I) adalah anak saksi yang bernama Muh. Reza Maharddhika sedangkan pihak kedua (II) selaku pembeli dalam Akta Jual Beli (AJB) tersebut;

Halaman 22 dari 48 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Adl.



- Bahwa saksi tidak menjadi pihak pertama (I) dalam Akta Jual Beli (AJB) tersebut karena saksi tidak mau mencampuri warisan suami saksi (Muchtar);
- Bahwa Akta Jual Beli (AJB) tersebut dibuat untuk melegalkan jual beli antara saksi dengan orang tua (ibunya Herman);
- Bahwa Sdr.. Herman (Tergugat) dan Muh. Reza Maharddhika tidak pernah melakukan transaksi jual beli tanah tetapi yang melakukan transaksi adalah saksi dengan orang tua (Ibunya) Herman, namun saksi telah lupa tahun berapa saksi melakukan transaksi jual beli dengan orang tua (ibunya) Herman namun Akta Jual Belinya dibuat tahun 2015;
- Bahwa saksi tidak mengetahui Akta Jual Beli (AJB) Nomor 17 Tahun 2015 tersebut dibuat;
- Bahwa Akat Jual Beli (AJB) tersebut saksi tanda tangani di rumah saksi, waktu itu orang tua (Ibunya) Herman bersama isterinya Herman datang ke rumah saksi membawa AJB tersebut dan minta kepada saksi untuk bertanda tangan begitu pula dengan anak saksi Muh. Reza Maharddika juga menandatangani AJB tersebut di rumah saksi;
- Bahwa saksi pernah melihat tanah sengketa pada tahun 2003 sebelum suami saksi meninggal, yang mana tanah sengketa terletak diperbatasan pintu gerbang masuk ke dalam arah STAIN namun tanah sengketa belum sampai ke STAIN;
- Bahwa saksi tidak mengetahui batas-batas tanah;
- Bahwa saksi tidak mengetahui luas tanah yang saksi jual kepada orang tua (ibunya) Herman;
- Bahwa awalnya orang tua (Ibunya) Herman menyampaikan kepada saksi bahwa tanah mertua saksi (Amir Djagong) dipakai orang mengolah batu merah lalu saksi sampaikan "kita aturmi saja karena saksi tidak tahu mengenai tanah tersebut", kemudian orang tua (Ibunya) Herman minta kepada saksi untuk membeli tanah tersebut lalu kami sepakati harga Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) setelah uang tersebut saksi terima lalu sertifikat tanah tersebut atas nama Amir Djagong saksi serahkan kepada orang tua (Ibunya) Herman;
- Bahwa transaksi antara saksi dan ibunya Herman tidak ada akta jual belinya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa luas tanah Amir Djagong;

Halaman 23 dari 48 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Adl.

**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

- Bahwa tidak ada persetujuan dari anak-anak saksi yang lain pada saat menandatangani akta jual beli tersebut, sebab anak-anak saksi yang lain tinggal di Yogyakarta dan Kalimantan;

Menimbang bahwa atas keterangan saksi tersebut, masing-masing menerangkan akan menanggapi dalam kesimpulannya masing-masing;

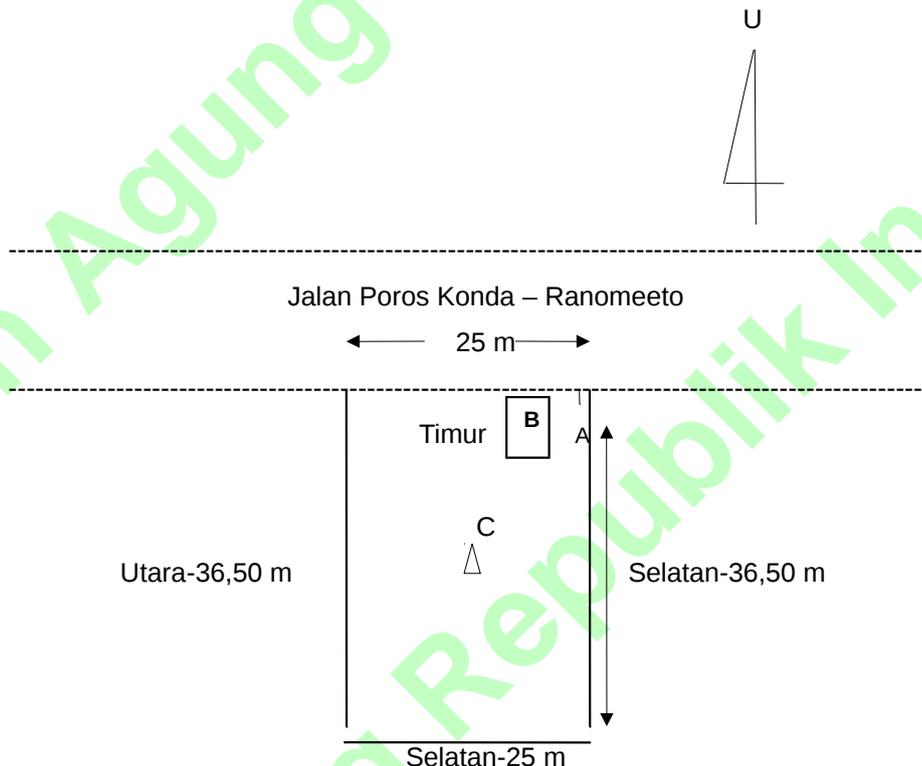
Menimbang, bahwa untuk memperoleh gambaran tentang tempat dan batas-batas tanah sengketa, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat di lokasi obyek sengketa yaitu di Jalan 40 Desa Kota Bangun Kecamatan Ranomeeto Kabupaten Konawe Selatan, pada hari Selasa tanggal 3 Juli 2018, dimana Penggugat dan Tergugat hadir kuasanya;

Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan setempat obyek sengketa diperoleh fakta-fakta sebagai berikut:

- Bahwa tanah sengketa terletak di Desa Kota Bangun Kecamatan Ranomeeto Kabupaten Konawe Selatan;
- Bahwa diatas tanah sengketa terdapat sebuah bangunan semi permanen;
- Bahwa diatas tanah sengketa terdapat beberapa pohon tanaman akasia;

Sket/gambar tanah sengketa:

SKET/GAMBAR TANAH SENGKETA:



Halaman 24 dari 48 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Adl.



**Keterangan gambar:**

- A = Tiang listrik.
- B = Bangunan semi permanen Tergugat;
- C = Pohon akasia;

**Batas-batas tanah sengketa:**

- sebelah utara berbatas dengan Tergugat;
- sebelah selatan berbatas dengan Supriyanto;
- sebelah timur berbatas dengan jalan poros Konda-Ranomeeto;
- sebelah barat berbatas dengan Tergugat dan Poge;

Atas pertanyaan Majelis Hakim, Penggugat/Kuasa Penggugat menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa tanaman akasia yang tumbuh diatas tanah sengketa merupakan tanaman yang tumbuh sendiri;

**Batas-batas tanah sengketa menurut Penggugat:**

- sebelah utara Penggugat tidak tahu batasnya;
- sebelah selatan berbatas dengan Supriyanto;
- sebelah timur berbatas dengan jalan poros Konda-Ranomeeto;
- sebelah barat berbatas dengan Poge;

Atas pertanyaan Majelis Hakim, Tergugat/Kuasa Tergugat menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa tanaman akasia yang tumbuh diatas tanah sengketa merupakan tanaman yang tumbuh sendiri;
- Bahwa ukuran tanah milik Tergugat yakni 50 m (arah timur dan barat) x 100 m (arah utara dan selatan) yang didalamnya termasuk tanah sengketa;
- Bahwa bangunan semi permanen yang ada di atas tanah sengketa adalah bangunan milik Tergugat;

**Batas-batas tanah sengketa menurut Tergugat:**

- sebelah utara berbatas dengan Tergugat;
- sebelah selatan berbatas dengan Supriyanto;
- sebelah timur berbatas dengan jalan poros Konda-Ranomeeto;
- sebelah barat berbatas dengan Tergugat dan Poge;

Bahwa terhadap hasil pemeriksaan setempat, Kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat menyatakan akan mengajukan tanggapan dalam kesimpulan;



Menimbang, bahwa pada akhir pemeriksaan di persidangan Penggugat maupun Tergugat, telah mengajukan kesimpulan masing-masing tanggal 18 September 2018 serta selanjutnya Penggugat dan Tergugat mohon putusan;

Menimbang, bahwa sebelum menjatuhkan putusan, Majelis Hakim menyarankan kepada para pihak untuk berdamai akan tetapi para pihak menyatakan tetap pada pendiriannya dan mohon putusan;

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 HUKUMNYA

### DALAM KONPENSI

#### Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan jawabannya dimana selain membantah dalil-dalil gugatan Penggugat, juga termuat adanya eksepsi yang berkaitan dengan formalitas surat gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil eksepsi Tergugat, Majelis Hakim memberikan pertimbangan selengkapnyanya adalah sebagaimana dibawah ini ;

Menimbang, bahwa Tergugat menyatakan gugatan Penggugat :

1. Sangat kabur tentang obyek, Penggugat telah keliru menyebutkan batas-batas tanah obyek sengketa, serta luas obyek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat;
2. Gugatan Penggugat sangat kabur karena kurang subyek oleh karena masih ada pihak lain yang tidak di tarik sebagai Tergugat yaitu Amir Djagong atau ahli warisnya yang telah mengalihkan sebagaian tanah obyek sengketa kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi pertama ini, Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa mengenai Gugatan sangat kabur tentang obyek, keliru dalam menyebutkan batas-batas tanah obyek sengketa, serta luas obyek sengketa yang dikuasai Tergugat dalam Eksepsi Tergugat Majelis memasukkan dalam kategori **Exceptio Obscur Libelli**;

Menimbang, bahwa berkaitan pengertian/pemahaman suatu gugatan adalah *obscur libel* (kabur/tidak jelas), adalah "tulisan yang tidak terang".



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adapun yang dimaksud adalah gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain. Pada umumnya gugatan yang mengandung *obscuur libel* berakibat tidak dapat diterimanya gugatan;

Menimbang bahwa suatu gugatan dinyatakan tidak jelas atau mengandung *Obscuur libels* apabila :

1. Tidak jelasnya dasar hukum gugatan, posita atau fundamentum petendi tidak menjelaskan dasar hukum (*rechtsgrond*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Bisa juga, dasar hukum jelas, tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (*Fatelijke grond*). Dalil gugatan seperti itu tidak memenuhi syarat formil gugatan dengan kata lain gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tentu (*eenduidelijke en bepaalde conclusie*);
2. Tidak jelasnya Objek Sengketa, sebagai contoh kekaburan objek sengketa sering terjadi mengenai tanah terdapat beberapa aspek yang menimbulkan kaburnya objek gugatan mengenai tanah, antara lain tidak disebutkan batas-batas objek sengketa, luas tanah berbeda dengan pemeriksaan setempat, tidak disebutkan letak tanah yang menjadi objek gugatan, tidak samanya batas dan luas tanah dengan yang dikuasai Tergugat;
3. Petitum gugatan tidak jelas dan atau Petitum tidak rinci dan untuk memahami hal ini, dapat diperhatikan pertimbangan hukum sebagaimana termuat dalam putusan MARI No. 582 K/Sip/1973 sebagaimana termuat bahwa petitum gugatan meminta : 1) menetapkan hak Penggugat atas tanah sengketa, 2) menghukum Tergugat supaya berhenti melakukan tindakan apapun atas tanah tersebut namun sebaliknya, hak apa yang dituntut Penggugat tidak jelas, apakah Penggugat ingin ditetapkan sebagai pemilik, pemegang jaminan atau penyewa dan begitu juga petitum berikutnya, tidak jelas tindakan apa yang dihentikan Tergugat sehingga gugatan yang demikian tersebut sebagai gugatan yang tidak jelas;
4. Kontradiksi antara Posita dengan Petitum;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mencermati surat gugatan Penggugat maka Maka Majelis Hakim memperoleh fakta bahwa gugatan Penggugat dalam posita atau fundamentum petendi telah menjelaskan dasar hukum (*rechtsgrond*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan, telah menguraikan secara jelas hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat telah menguraikan Petitum secara rinci dan tidak terdapat Kontradiksi antara Posita dengan Petitum sedangkan mengenai batas-batas tanah obyek sengketa, serta luas obyek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat tidaklah

Halaman 27 dari 48 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Adl.



menjadikan gugatan ini kabur, sebab hal tersebut akan dibuktikan dalam pokok perkara;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka Majelis Hakim berpendapat dalil eksepsi pertama ini tidak beralasan hukum dan dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kedua ini, Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap kurang subyek oleh karena masih ada pihak lain yang tidak ditarik sebagai Tergugat, Majelis memasukkan dalam kategori ***Exceptio Plurium Litis Consortium***;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan *Exceptio Plurium Litis Consortium* adalah eksepsi yang menyatakan bahwa seharusnya selain Tergugat yang digugat oleh Penggugat yang lain juga harus di jadikan pihak Tergugat dengan kata lain ada keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap;

Menimbang, bahwa bertitik tolak demikian prinsip dalam hukum acara perdata adalah siapa yang digugat adalah yang dipandang telah merugikan kepentingan Penggugat, bahwa jika Penggugat tidak memandang penting diikuti sertakannya pihak-pihak termaksud dalam upaya mempertahankan haknya, hal tersebut adalah mutlak hak Penggugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim juga memberikan pendapat yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa saja pihak yang digugat oleh Penggugat adalah wewenang dari Penggugat itu sendiri (Yurisprudensi Mahkamah Agung Putusan MA No. 305K/Sip/1971);

Menimbang, bahwa mengenai siapa saja yang digugat oleh Penggugat dalam gugatannya adalah tergantung dari hubungan hukum antara orang yang mengajukan gugatan dengan pihak yang digugatnya, serta kepentingan hukum yang menjadi dasar dan/atau membuat seseorang/satu pihak memutuskan untuk menggugat orang/pihak lain, dan hal tersebut diserahkan sepenuhnya kepada pihak Penggugat. Siapa saja yang merasa hak-hak serta kepentingan hukumnya terganggu oleh perbuatan orang/ pihak lain, mempunyai hak untuk mempertahankannya, termasuk menempuh upaya bersifat formil-litigasi dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan;

Menimbang, bahwa mengacu kepada gugatan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat tidak dimasukkannya Amir Djangong atau ahli warisnya yang telah mengalihkan sebagain tanah obyek sengketa kepada Tergugat tidaklah menjadi



permasalahan signifikan yang dapat membuat gugatan tersebut cacat formil karena dianggap kurang lengkap pihaknya, oleh karena memang sudah tidak ada hubungan hukum (tidak ada sengketa) serta tidak ada kepentingan hukum antara Penggugat dengan Amir Djugong atau Ahli warisnya. Hubungan dan kepentingan hukum Penggugat adalah dengan Tergugat karena ada persengketaan antara Penggugat dan Tergugat mengenai objek sengketa yang disebutkan Penggugat dalam gugatannya. Selain itu mengenai dimasukkannya seseorang dalam suatu perkara tidak hanya karena peran Penggugat yang mengajukan gugatan, melainkan dapat pula terjadi karena Tergugat menarik orang lain (pihak ketiga) yang dianggap mempunyai kepentingan hukum dalam perkara yang sedang berlangsung, disebut *vrijwaring*, atau dapat pula karena intervensi pihak ketiga yang masuk dalam perkara yang sedang diperiksa oleh Pengadilan karena merasa punya kepentingan, baik dengan memihak salah satu pihak, biasanya pihak Tergugat (*voeging*) maupun dengan melawan Penggugat dan Tergugat dan mengajukan tuntutan tersendiri (*tussenkomst*);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berketetapan bahwa Eksepsi kedua Kuasa Hukum Tergugat adalah tidak beralasan menurut Hukum sehingga harus dinyatakan ditolak;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa dalam surat gugatannya Penggugat telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya sebagaimana telah termuat dan terurai dalam pertimbangan mengenai duduk perkaranya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan jawaban secara tertulis yang selengkapya sebagaimana terurai di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil pokok gugatan Penggugat telah dibantah atau disangkal oleh Tergugat maka berdasarkan ketentuan pasal 163 HIR/283 R.Bg dan pasal 1865 BW adalah kewajiban hukum bagi Penggugat untuk terlebih dahulu membuktikan dan menguatkan dalil gugatannya berdasarkan alat-alat bukti yang sah menurut ketentuan pasal 164 HIR/284 R.Bg, sebaliknya Tergugat berhak pula untuk kemudian mengajukan bukti lawan;

Menimbang, bahwa selanjutnya sebelum mempertimbangkan dalil-dalil gugatan maupun sangkalan para pihak, Majelis Hakim akan terlebih dahulu memberikan penilaian yuridis terhadap alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak di persidangan, yang akan dijadikan dasar untuk menentukan suatu



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keadaan menurut hukum, apakah dalil-dalil gugatan Penggugat beralasan menurut hukum sehingga gugatan dikabulkan, ataukah sebaliknya dalil-dalil bantahan Tergugat yang lebih beralasan menurut hukum sehingga gugatan Penggugat ditolak karenanya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa **P-1** sampai dengan **P-20** dan mengajukan 4 (empat) orang saksi yang telah didengar keterangannya di persidangan dibawah sumpah sesuai agamanya;

Menimbang, bahwa sebaliknya Tergugat telah pula mengajukan bukti surat berupa **T-1** sampai dengan **T.4** serta mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang telah didengar keterangannya dipersidangan dibawah sumpah sesuai agamanya;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat yang diajukan Penggugat di persidangan akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat Penggugat berupa Foto copy Sertipikat Hak milik sesuai dengan aslinya an. ARWAHA ADY SAPUTRA dengan No. 58 tahun 2003 tanggal 16-10-2003 (**P-1**), surat bukti tersebut menurut Majelis Hakim adalah Akta Otentik dimana terhadap Akta Otentik menurut Pasal 165 HIR (285 RBg, Pasal 1870 BW) merupakan bukti yang sempurna bagi kedua belah pihak, ahli warisnya dan orang-orang yang mendapatkan hak dari padanya, bahwa akte otentik tersebut juga dapat dilumpuhkan oleh alat bukti lawan. Terhadap pihak ketiga akta otentik tersebut merupakan alat bukti dengan *kekuatan pembuktian bebas* ,yaitu penilaiannya diserahkan kepada pertimbangan hakim;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap bukti surat **P-2** sampai dengan **P-20** menurut hemat hemat Majelis Hakim merupakan Akta dibawah tangan yang sengaja dibuat semata-mata oleh para pihak untuk pembuktian tanpa bantuan pejabat yang berwenang membuat Akta, sehingga terhadap akta tersebut hanyalah memberi pembuktian sempurna demi keuntungan orang kepada siapa si penandatangan hendak memberi bukti. Terhadap setiap orang lainnya diluar si penanda tangan kekuatan pembuktiannya adalah *bebas* diserahkan kepada penilaian hakim (Pasal 1874 BW /S.1867,No.29 , Pasal 1881 BW/ 294 RBg dan Pasal 1883 BW/Pasal 297 Rbg). Namun oleh karena secara materiil maupun formil dari bukti-bukti surat tersebut berkaitan langsung dengan perkara aquo, maka bukti- bukti surat tersebut akan Majelis hakim pertimbangkan sebagai bukti permulaan tertulis yang dapat Majelis Hakim

Halaman 30 dari 48 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Adl.

#### 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)



gunakan sebagai bahan untuk menyusun persangkaan, sepanjang bukti-bukti surat tersebut saling bersesuaian dan berkaitan serta didukung oleh alat bukti yang sah lainnya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat di persidangan telah mengajukan saksi-saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah di persidangan, yakni Saksi **DJABIR**, saksi **ANDI**, saksi **PONIMAN** dan saksi **Hj. INDRATI NINGSIH, S.Sos, M.Si**, yang mana keterangan para saksi tersebut kesemuanya akan Majelis Hakim pergunakan untuk memepertimbangkan tentang pembuktian dalil-dalil gugatan Penggugat, sepanjang pengetahuan para saksi tersebut bukan diperoleh dari orang lain (*testimonium de auditu*) dan saling bersesuaian dengan alat bukti yang sah lain;

Menimbang, bahwa demikian pula untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya Tergugat telah pula mengajukan bukti surat yang akan dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap Tergugat mengajukan bukti surat **T-1** berupa Foto copy Sertipikat Hak milik sesuai dengan aslinya an. AMIR DJAGONG dengan No. 281 tahun1982, begitupula bukti surat **T-2** berupa foto copy Akta Jual Beli Nomor 17/2015 tanggal 2 September 2015 antara MUH. REZA MAHARDIKA, S.T dan HERMAN surat bukti tersebut menurut Majelis Hakim adalah Akta Otentik dimana terhadap Akta Otentik menurut Pasal 165 HIR (285 RBg, Pasal 1870 BW) merupakan bukti yang sempurna bagi kedua belah pihak, ahli warisnya dan orang-orang yang mendapatkan hak dari padanya, bahwa akte otentik tersebut juga dapat dilumpuhkan oleh alat bukti lawan. Terhadap pihak ketiga akta otentik tersebut merupakan alat bukti dengan *kekuatan pembuktian bebas* ,yaitu penilaiannya diserahkan kepada pertimbangan hakim;

Menimbang, bahwa atas bukti surat tertanda **T-3** dan **T-4**, setelah Majelis Hakim mencermati surat-surat bukti tersebut maka menurut penilaian Majelis Hakim surat-surat tersebut merupakan Akta dibawah tangan yang sengaja dibuat semata-mata untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan pejabat yang berwenang membuat Akta, sehingga terhadap akta tersebut hanyalah memberi pembuktian sempurna demi keuntungan orang kepada siapa si penandatangan hendak memberi bukti. Terhadap setiap orang lainnya diluar si penanda tangan kekuatan pembuktiannya adalah *bebas* diserahkan kepada penilaian hakim (Pasal 1874 BW /S.1867, No.29 , Pasal 1881 BW/ 294 RBg



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Pasal 1883 BW/Pasal 297 Rbg). Namun oleh karena secara materiil maupun formil dari bukti- bukti surat tersebut berkaitan langsung dengan perkara aquo, maka bukti- bukti surat tersebut akan Majelis hakim pertimbangkan sebagai bukti permulaan tertulis yang dapat Majelis Hakim gunakan sebagai bahan untuk menyusun persangkaan, sepanjang bukti-bukti surat tersebut saling sesuai dan berkaitan serta didukung oleh alat bukti yang sah lainnya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya Tergugat di persidangan telah mengajukan saksi-saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah di persidangan, yakni Saksi **MUH. REZA MAHARDDIKA, S.T., MAHMUD, S.Pdi** dan saksi **Hj. MARDIANA MUCHTAR**, yang mana keterangan para saksi tersebut kesemuanya akan Majelis Hakim pergunakan untuk memepertimbangkan tentang pembuktian dalil-dalil gugatan Penggugat, sepanjang pengetahuan para saksi tersebut bukan diperoleh dari orang lain (*testimonium de auditu*) dan saling bersesuaian dengan alat bukti yang sah lainnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan persesuaian antara gugatan Penggugat, jawaban Tergugat dikaitkan dengan bukti-bukti surat dan saksi-saksi yang diajukan baik oleh Penggugat maupun Tergugat dan hasil pemeriksaan setempat pada obyek sengketa, maka diperoleh fakta-fakta sebagai berikut:

- Bahwa obyek yang disengketakan berupa sebidang tanah seluas  $\pm 1000 \text{ M}^2$  setelah dikena pelebaran jalan, luas tanah menjadi  $\pm 912,5 \text{ M}^2$  dengan ukuran  $25 \text{ M}^2 \times 36,50 \text{ M}^2$  yang terletak di Jalan Poros Tamboloasoano Oleo Desa Kota Bangun Kecamatan Ranomeeto Kabupaten Konawe Selatan;
- Bahwa objek tanah sengketa sekarang dikuasai oleh Tergugat dan berdiri sebuah bangunan semi permanen milik Tergugat;
- Bahwa terhadap tanah sengketa tersebut diakui milik Penggugat dengan adanya Sertipikat Hak Milik Nomor 58 tahun 2003 atas nama ARWAHA ADY SAPUTRA tertanggal 10-11-2003 seluas  $1000 \text{ M}^2$ ;
- Bahwa terhadap tanah sengketa tersebut juga diakui milik Tergugat dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 281 tahun 1982 atas nama AMIR DJAGONG tertanggal 29 Desember 1982 seluas  $5000 \text{ M}^2$ ;
- Bahwa selian memegang Sertipikat Hak Milik atas nama AMIR DJAGONG Tergugat juga memilik Akta Jual Beli terhadap sebidang tanah seluas

Halaman 32 dari 48 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Adl.

#### 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)



kurang lebih 1.303 M<sup>2</sup> dari Muh. Reza Mahardika ahli waris Amir Djagong melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS);

- Bahwa hingga gugatan diajukan, obyek sengketa masih dikuasai oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa mengacu kepada dalil-dalil Gugatan serta Replik Penggugat maupun Jawaban serta Duplik Tergugat tersebut, dapat disimpulkan bahwa yang menjadi permasalahan pokok dalam perkara ini adalah :

1. Apakah objek sengketa dalam perkara ini adalah hak Penggugat?
2. Apakah perbuatan Tergugat yang mengklaim tanah objek sengketa tersebut sebagai haknya dan mendirikan bangunan semi permanen di atas objek tanah sengketa sebagai Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat ?

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangan seluruh dalil-dalil Penggugat maupun dalil-dalil jawaban Tergugat dihubungkan dengan fakta-fakta persidangan baik melalui bukti surat maupun saksi-saksi dari para pihak sebagai berikut :

Menimbang, bahwa setelah mencermati surat-surat bukti para pihak, Majelis Hakim menemukan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 58 tahun 2003 atas nama ARWAHA ADY SAPUTRA tertanggal 10-11-2003 seluas 1000 M<sup>2</sup> (**P-1**), dan Sertipikat Hak Milik Nomor 281 tahun 1982 atas nama AMIR DJAGONG tertanggal 29 Desember 1982 seluas 5000 M<sup>2</sup> (**T-1**);

Menimbang, bahwa Sertipikat Hak Milik adalah akta otentik yaitu sebagaimana Pasal 1868 KUH Perdata adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta itu dibuatnya;

Menimbang, bahwa Sertipikat Hak Milik sebagai akta otentik mempunyai "*kekuatan pembuktian lahir*" dan berlaku "*asas acta publica pronant sese ipsa*" yang berarti bahwa suatu akta yang lahir tampak sebagai akta otentik serta memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan, maka akta itu berlaku atau dianggap sebagai akta otentik, sampai terbukti sebaliknya. Hal ini berarti bahwa tanda tangan pejabat dianggap sebagai aslinya, sampai ada pembuktian sebaliknya. Beban pembuktiannya terletak pada siapa yang mempersoalkan otentik tidaknya (*authenticity*) akta tersebut. Beban pembuktian ini terikat pada ketentuan khusus seperti yang diatur dalam Pasal 138 HIR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Pasal 164 RBg, Pasal 148 Rv). “Kekuatan pembuktian lahir” ini berlaku bagi kepentingan atau keuntungan dan terhadap setiap orang dan tidak terbatas pada para pihak;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Sertipikat menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa menurut Ilmu Pengetahuan Hukum Pertanahan, Sertipikat lahir dari adanya pendaftaran tanah yang dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum yang dikenal dengan *rech cadaster/ legal cadaster*. Jaminan kepastian yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini, meliputi *kepastian status hak yang didaftar, kepastian subyek hak, dan kepastian obyek hak* dan pendaftaran ini menghasilkan Sertipikat sebagai tanda bukti hak. Kebalikan dari *recht cadaster* adalah *fiscal cadaster*, yaitu pendaftaran yang bertujuan untuk menetapkan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah. Pendaftaran ini menghasilkan surat tanda bukti pembayaran pajak atas tanah, yang sekarang dikenal dengan sebutan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB);

Menimbang, bahwa Sertipikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat kuat mengandung pengertian bahwa data fisik dan data yuridis yang termuat dalam sertipikat mempunyai kekuatan bukti dan harus diterima sebagai keterangan yang benar, selama tidak dibuktikan sebaliknya dengan alat bukti lain. Dalam hal ini, Pengadilanlah yang akan memutuskan alat bukti mana yang benar. Kalau ternyata bahwa data fisik dan data yuridis yang termuat dalam sertipikat tidak benar, maka akan diadakan pembedulan sebagaimana mestinya;

Menimbang, bahwa dalam hal terdapat pihak-pihak yang dirugikan terhadap terbitnya suatu sertipikat hak milik atas tanah, maka pihak tersebut dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan dengan berkewajiban membuktikan dan Pengadilan akan memutuskan siapa yang paling berhak;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, tidak ada jaminan bagi pemegang hak atas tanah untuk tidak mendapatkan gugatan dari pihak lain yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertipikat tersebut. Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana dalam Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, tidak hanya

Halaman 34 dari 48 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Adl.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberikan jaminan kepastian hukum, tetapi juga memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan dalil-dalil pada poin – poin yang berkenaan dengan akta tersebut di atas, oleh karena title gugatan Penggugat adalah “perbuatan melawan hukum, maka terlebih dahulu Majelis Hakim akan menguraikan apa yang dimaksud dengan “*melawan hukum*” (*in casu*) yaitu sesuatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang secara bertentangan dengan hukum melanggar hak orang lain yang diciptakan oleh hukum, dan karenanya suatu ganti rugi dapat dituntut oleh pihak yang dirugikan. Jelasnya bahwa perbuatan tersebut haruslah suatu perbuatan perdata (*civil wrong*) terhadap suatu ganti rugi dapat dituntut yang bukan merupakan wan-prestasi terhadap kontrak atau wan-prestasi terhadap kewajiban *trust* ataupun wan-prestasi terhadap kewajiban *equity* lainnya;

Menimbang, bahwa mengacu kepada hasil Pemeriksaan Setempat ternyata memang ada persinggungan hak/ sengketa antara Penggugat dan Tergugat berkaitan bidang-bidang tanah sebagaimana disebutkan oleh Penggugat dalam Gugatannya, dan Tergugat dalam jawabannya dalam hal ini adalah objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 58 tahun 2003 tanggal 16-10-2003 An. ARWAHA ADY SAPUTRA, Luas 1000 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Poros Tamboloasoano Oleo Desa Kota Bangun Kec. Ranomeeto Kab. Konawe Selatan (**bukti P.1**) yang diajukan oleh pihak Penggugat, sebagai berikut :

Menimbang, bahwa telah lahir Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 58 tahun 2003 tanggal 16-10-2003 An. ARWAHA ADY SAPUTRA, Luas 1000 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Poros Tamboloasoano Oleo Desa Kota Bangun Kec. Ranomeeto Kab. Konawe Selatan (**bukti P.1**), artinya sejak tanggal tersebut telah terbit suatu akta otentik yang mempunyai “*kekuatan pembuktian lahir*” dan berlaku “*asas acta publica pronant sese ipsa*” yang berarti bahwa suatu akta yang lahir tampak sebagai akta otentik serta memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan, maka akta itu berlaku atau dianggap sebagai akta otentik, sampai terbukti sebaliknya. Hal ini berarti bahwa tanda tangan pejabat dianggap sebagai aslinya, sampai ada pembuktian sebaliknya. Beban pembuktiannya terletak pada siapa yang mempersoalkan otentik tidaknya (*authenticity*). Beban

Halaman 35 dari 48 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Adl.



pembuktian ini terikat pada ketentuan khusus seperti yang diatur dalam Pasal 138 HIR/Pasal 164 RBg/ Pasal 148 Rv);

Menimbang, bahwa terhadap kepemilikan tanah obyek sengketa tersebut, Penggugat selain membuktikannya dengan mengajukan bukti **P-1** berupa SHM No. 58 tahun 2003 Atas nama Arwaha Ady Saputra (Penggugat), telah pula diajukan saksi Djabir, saksi Andi, saksi Poniman yang pada pokoknya menerangkan bahwa tanah obyek sengketa sudah dimiliki oleh Penggugat sejak tahun 2002 dengan cara membeli dari saudara Poge, selanjutnya telah pula terbit sertipikat hak milik atas nama Penggugat, selain itu saksi Hj. Indriati Ningsih, S.Sos, M.Si menjelaskan mengenai terbitnya sertipikat atas nama Penggugat telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku berdasarkan data yang ada dikantor pertanahan Kab. Konawe Selatan tempat saksi bekerja dan telah terdaftar di buku tanah, selain itu saksi juga menjelaskan bahwa berdasarkan data kantor Pertanahan Kab. Konawe Selatan yakni data peta bidang dan cek plot menggunakan drone, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 53 tahun 2003 tidak tumpang tindih dengan sertipikat lain;

Menimbang, bahwa dalam melakukan pemeriksaan objek sengketa Majelis telah melihat objek sengketa yang ditunjukkan oleh Tergugat dengan ukuran 25 m x 36, 50 m yang luas keseluruhannya adalah 912,5 M<sup>2</sup> sebagaimana dalam surat Gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa selain bukti **P-1** terdapat Sertipikat Hak Milik lainnya yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 281 tahun 1982 atas nama Amir Djangong (**T-1**) milik Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap bukti (**T-1**) Majelis mempertimbangkannya bahwa telah lahir Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 281 tahun 1982 tanggal 29 Desember 1982 An. Amir Djangong, Luas 5000 M<sup>2</sup> (**bukti T.1**), artinya sejak tanggal tersebut telah terbit suatu akta otentik yang mempunyai "kekuatan pembuktian lahir" dan berlaku "asas *acta publica pronant sese ipsa*" yang berarti bahwa suatu akta yang lahir tampak sebagai akta otentik serta memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan, maka akta itu berlaku atau dianggap sebagai akta otentik, sampai terbukti sebaliknya. Hal ini berarti bahwa tanda tangan pejabat dianggap sebagai aslinya, sampai ada pembuktian sebaliknya. Beban pembuktiannya terletak pada siapa yang mempersoalkan otentik tidaknya (*authenticity*). Beban pembuktian ini terikat pada ketentuan khusus seperti yang diatur dalam Pasal 138 HIR/Pasal 164 RBg/ Pasal 148 Rv);



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap bukti (T-1) tersebut menjelaskan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 281 tahun 1982 tanggal 29 Desember 1982 An. Amir Djagong, Luas 5000 M<sup>2</sup> belum dapat menjelaskan apakah ada kaitannya antara tanah objek sengketa dengan Sertipikat Hak Milik atas nama Amir Djagong tersebut?.

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis mempertimbangkan bukti surat (T-2) berupa surat bukti Akta Jual Beli Nomor 17/2015 taggal 2 September 2015 antara Muh. Reza Mahardika, S.T. dan Herman (Tergugat) yang dibuat dihadapan PPATS Kec. Ranomeeto;

Menimbang, bahwa bukti T-2 adalah Akta Jual Beli Nomor 17 tahun 2015 yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) H. Syahrir Anjaya, S.P, Kecamatan Ranomeeto, yang memuat keterangan mengenai telah terjadinya jual beli sebidang tanah dari hak milik Muh. Reza Maharddika S.T atas sebahagian tanah hak milik 281 dengan nomor identifikasi bidang tanah (NIB) dengan luas kurang lebih 1.303,1 M<sup>2</sup> (seribu tiga ratus tiga koma satu meter persegi) dengan batas-batas : Utara berbatas dengan jalan, Timur berbatas dengan jalan, Selatan berbatas dengan..., Barat berbatas dengan..., sebagaimana gambar situasi tanggal 23 April 1982 nomor 1334/Kota Bangun/... yang dilampirkan dalam akta ini;

Menimbang, bahwa prinsipnya Akta yang dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Pembuat Akta Sementara (PPATS) merupakan Akta Otentik, namun oleh karena ternyata bukti T-2 memuat keterangan mengenai suatu peristiwa yang diketahui, yang bisa diperoleh seseorang karena dilihat, didengar, ataupun dialami sendiri, adalah sebagaimana keterangan saksi dalam suatu perkara, yang seharusnya disampaikan di persidangan dan dinilai kebenarannya oleh Hakim, oleh karena itu Majelis Hakim menilai kekuatan bukti T-2 tidaklah sebagaimana kekuatan dari bukti berupa Akta Otentik yang merupakan bukti yang lengkap, yang serta merta kebenarannya harus diakui kecuali dapat dibuktikan sebaliknya, melainkan sebagai bukti awal yang bersifat bebas, yang kebenarannya diakui apabila berkesuaian dengan bukti-bukti lainnya;

Menimbang, bahwa dalam dalil jawaban Tergugat, dijelaskan bahwa sebahagian tanah obyek sengketa adalah tanah milik Tergugat yang dibeli dari ahli waris Amir Djagong Muh. Reza Mahardika melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) yang terlebih dahulu telah bersertipikat atas nama Amir Djagong sertipikat Nomor 281 tahun 1982, dan untuk mempertahankan

Halaman 37 dari 48 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Adl.



dalil tersebut Tergugat mengajukan bukti **T-1**, **T-2** serta saksi Muh. Reza Maharddika, S.T., Mahmud, S.Pdi., M.A dan saksi Hj. Mardiana Muchtar;

Menimbang, bahwa terhadap dalil jawaban Tergugat tersebut apabila dihubungkan dengan bukti surat **T-1** dan bukti surat **T-2** serta keterangan saksi-saksi Tergugat yang memberikan keterangan dibawah sumpah terdapat ketidakjelasan atau tidak sinkron dengan dalil jawaban Tergugat pada poin 3, ketidakjelasan tersebut Majelis melihat dari luas tanah yang ada dalam SHM (**T-1**) seluas 5000 M<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi) sedangkan dalam Akta Jual Beli (**T-2**) seluas 1.303,1 M<sup>2</sup> (seribu tiga ratus tiga koma satu meter persegi), selain itu dalam Akta Jual Beli tidak menyebutkan batas-batas tanah yang jelas;

Menimbang, bahwa selain dari bukti surat **T-1** dan **T-2** yang tidak sesuai Majelis juga memperoleh keterangan saksi-saksi Tergugat yang bertentangan dengan bukti surat **T-2** serta dalil jawaban Tergugat pada poin 2 yaitu :

- **Saksi Muh. Reza Maharddika, S.T.** menjelaskan bahwa saksi tidak pernah melakukan transaksi jual beli tanah dengan Tergugat ataupun menerima uang/harga tanah dari Tergugat, selain itu saksi menjelaskan bahwa saksi tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli antara saksi selaku pihak Pertama dan Tergugat (Herman) selaku pihak Kedua yang dilakukan dihadapan Camat Ranomeeto selaku PPATS, namun setelah diperlihatkan bukti **T-2** saksi kemudian menjelaskan bahwa tanda tangan dalam Akta Jual Beli tersebut benar tandatangan saksi tetapi saksi tidak mengetahui isi Akta Jual Beli tersebut;
- **Saksi Hj. Mardiana Muchtar** menjelaskan bahwa pada tahun 2015 saksi pernah membuat Akta Jual beli dan anak saksi yang bernama Muh. Reza Maharddika sebagai pihak pertama selaku penjual dan Herman (Tergugat) sebagai pihak Kedua selaku Pembeli, saksi juga menjelaskan bahwa akta jual beli tersebut dibuat untuk melegalkan jual beli antara saksi dengan orang tua Tergugat (ibunya Herman), bahwa Akta Jual Beli tersebut saksi tandatangani di rumah saksi, waktu itu orang tua (ibunya Herman) bersama isteri Herman datang kerumah saksi membawa AJB dan meminta kepada saksi untuk bertandatangan begitupula dengan saksi Muh. Reza Maharddika juga menandatangani AJB tersebut di rumah saksi, bahwa saksi tidak mengetahui batas-batas maupun luas tanah yang saksi jual kepada orang tua (ibunya) Herman;



- **Saksi Mahmud S.Pdi, M.A.** menjelaskan bahwa sepengetahuan saksi Tergugat memperoleh tanah tersebut dengan cara membeli dari Amir Djagong;

Menimbang, bahwa dengan dalil jawaban Tergugat yang menyatakan bahwa sebahagian tanah objek sengketa adalah milik Tergugat apabila dihubungkan dengan bukti surat **T-1** dan **T-2** serta keterangan saksi-saksi yang dihadirkan Tergugat dipersidangan Majelis menilai adanya ketidaksesuaian antara satu dengan yang lainnya sehingga menurut Majelis Tergugat tidak mampu mempertahankan dalil jawabannya tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil-dalil gugatan Penggugat dan dalil-dalil sangkalan Tergugat sebagaimana di bawah ini;

Menimbang, bahwa pada dalil-dalil gugatan pada **point 1 sampai dengan point 7** pada pokoknya Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat adalah pemilik sah dari sebidang tanah obyek sengketa yang diperoleh melalui pembelian dari Poge di tahun 2002 dan langsung dikuasai oleh Penggugat, selanjutnya atas tanah tersebut telah terbit Sertipikat Hak Milik No. 58 Tahun 2003, atas nama ARWAHA ADY SAPUTRA (Penggugat) dan saat ini obyek sengketa tersebut telah dikuasai oleh Tergugat secara melawan hukum;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat mengajukan bukti **P-1** berupa Sertipikat Hak Milik No. 58 Tahun 2003 dan bukti **P-2** sampai dengan bukti **P-14** berupa SPPT PBB, bukti **P-15** berupa surat keterangan kehilangan barang/surat Nomor : SKET/451/V/2018/-Siaga Polsek Poasia, bukti **P-16** surat pernyataan Kepemilikan Tanah, bukti **P-17** Risalah Pengadaan Tanah dibawah 5 Hektar, bukti **P-18** Berita Acara Pembayaran, bukti **P-19** Kwitansi Pembayaran sejumlah uang dan bukti **P-20** transaksi Bank BRI Nomor Rekening 0000-000-000000-00-0 atas nama Penggugat, serta saksi-saksi yang pada pokoknya Penggugat bermaksud membuktikan bahwa tanah obyek sengketa telah berdasarkan surat bukti kepemilikan yang sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa kekuatan bukti berupa akta otentik **P-1** telah Majelis Hakim pertimbangkan sebagaimana pertimbangan tersebut di atas, sedangkan terhadap bukti surat **P-2** sampai dengan bukti surat **P-14** berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB), menurut hemat Majelis Hakim SPPT bukanlah *recht cadaster* dan hanya *fiscal cadaster*, yang bertujuan untuk menetapkan siapa yang wajib membayar pajak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas tanah. Pendaftaran ini menghasilkan surat tanda bukti pembayaran pajak atas tanah, maka dengan demikian SPPT PBB bukanlah alat bukti hak atas tanah;

Menimbang, bahwa terhadap bukti **P-15** berupa Surat Keterangan Kehilangan Barang/surat Nomor : SKET/451/V/2018/Siaga Polsek Poasia, dimaksudkan untuk membuktikan bahwa Penggugat telah kehilangan suatu barang/surat yang berkaitan dengan ganti rugi terhadap tanah sengketa yang diakui milik Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat **P-16** sampai dengan bukti surat **P-19** yang mana bukti surat tersebut merupakan foto copy tanpa bisa diperlihatkan aslinya, Majelis merujuk pada yurisprudensi Putusan MA No. 3609/K/Pdt/1985, secara tegas disebutkan "surat bukti foto copy yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sabagai surat bukti", sehingga dengan demikian terhadap bukti surat **P-16** sampai dengan bukti surat **P-19** dikesampingkan oleh Majelis;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat **P-20**, bukti surat tersebut merupakan laporan adanya transaksi BRI ke nomor rekening atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat **poin 1 sampai dengan poin 7** tersebut di sangkal oleh Tergugat dalam dalil-dalil jawaban posita **poin 1 sampai dengan poin 8** dengan mendalilkan bahwa penguasaan tanah oleh Tergugat adalah sah, karena sebagian tanah objek sengketa adalah milik Tergugat yang diperoleh Tergugat dengan cara membeli dari ahli waris Amir Djagong Muh. Reza Mahardika melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) yang terlebih dahulu bersertipikat sejak tahun 1982 dan Tergugat telah menguasai tanah obyek sengketa hingga sekarang;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat mengajukan bukti **T-1** berupa Sertipikat Hak Milik No. 281 Tahun 1982 dan bukti **T-2** berupa surat bukti Akta Jual Beli Nomor 17/2015 tanggal 2 September 2015 antara Muh. Reza Mahardika, S.T. dan Herman (Tergugat) yang dibuat dihadapan PPATS Kec. Ranomeeto, surat bukti **T-3** merupakan surat perintah pencairan dana sejumlah Rp. 23.100.000,00 (dua puluh tiga juta seratus rupiah) dari pemerintah kota Kendari kepada Herman (Tergugat), surat bukti **T-4** Daftar Rincian dan Perhitungan biaya Pengadaan Tanah Lokasi Pelebaran Jalan Sultan Alaudin-Konda di Kel. Baruga dan Desa Kota Bangun Ranomeeto DPA SKPD BPKAD Kota Kendari Tahun Anggaran 2015;

Halaman 40 dari 48 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Adl.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa kekuatan bukti berupa akta otentik **T-1** dan **T-2** telah Majelis Hakim pertimbangkan sebagaimana pertimbangan tersebut di atas;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat Penggugat **P-15** dan **P-20** yang saling berkaitan menjelaskan bahwa telah terjadi pembebasan lahan milik Penggugat seluas 87,5 M<sup>2</sup> dari Sertipikat Hak Milik No. 58 seluas 1000 M<sup>2</sup> dan pembayaran sejumlah uang sebesar Rp.8.750.000,00 (delapan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) dengan luas tanah yang diganti rugi begitupula bukti surat Tergugat **T-3** dan bukti surat **T-4** menjelaskan bahwa telah terjadi pebebasan lahan milik Tergugat seluas 231 M<sup>2</sup> dari Akta Jual beli Nomor 17/2015 seluas 1.303,1 M<sup>2</sup> dan pembayaran sejumlah uang sebesar Rp23.100.000,00 (dua puluh tiga juta seratus rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat Penggugat **P-15** dan **P-20** serta bukti surat Tergugat **T-3** dan **T-4** Majelis berpendapat bahwa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 58 seluas 1000 M<sup>2</sup> dan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 17/2015 seluas 1.303,1 M<sup>2</sup> sama-sama berbatasan dengan jalan pada bagian sebah Timur yang telah dilebarkan sehingga baik Penggugat dan Tergugat mendapatkan ganti rugi dari pembebasan tanah yang diperlukan untuk pelebaran jalan poros Konda-Ranomeeto begitupula terhadap hasil pemeriksaan setempat objek sengketa pada bagian Timur berbatas dengan jalan dan pada bagian Utara berbatas dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis menyimpulkan bahwa tanah objek sengketa Sertipikat Hak Milik (SHM) milik Penggugat dan Akta Jual Beli (AJB) milik Tergugat masing-masing terpisah;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah gagal membuktikan bahwa tanah obyek sengketa adalah milik Tergugat yang diperolehnya secara sah dan patut menurut hukum sebagaimana telah Majelis Hakim pertimbangkan di atas, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa tindakan penguasaan Tergugat serta mendirikan bangunan semi permanen di atas obyek sengketa tersebut menurut hemat Majelis Hakim merupakan **Perbuatan Melawan Hukum**;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka Majelis Hakim berkesimpulan Penggugat dengan bukti-bukti surat dan saksi-saksinya telah berhasil membuktikan dalil-dalil poin 1 sampai dengan 7 tersebut di atas dan sebaliknya Tergugat telah gagal membuktikan dalil-dalil sangkalannya sehingga **petitum poin 2** dan **petitum poin 3** yang mendasarkan

Halaman 41 dari 48 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Adl.

#### 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

dari terbuktinya dalil-dalil posita poin 1 sampai dengan 7 patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum poin 4** dalam pembuktian di persidangan tidak pernah ditemukan adanya fakta Tergugat telah menjual objek sengketa kepada pihak lain sehingga menurut Majelis **petitum poin 4** tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum poin 5** menurut Majelis sudah merupakan hak dan kewajiban setiap warga negara Indonesia untuk tunduk dan patuh terhadap putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap sehingga apabila terjadi putusan yang memenagkan salah satu

Menimbang, bahwa terhadap **petitum poin 5** oleh karena pokok gugatan telah dikabulkan maka kepada Tergugat haruslah dihukum untuk menyerahkan tanah objek kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum poin 6** yang meminta agar Tergugat membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta setiap hari keterlambatan memenuhi putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, berdasarkan Putusan Kasasi Nomor : 791K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973 sangatlah tidak beralasan hukum karena uang paksa (*dwangsoom*) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar sejumlah uang sehingga **petitum poin 6** tersebut dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum poin 7** yang menyatakan sah sita jaminan atas tanah sengketa dalam perkara ini tidak beralasan hukum, sebab dari awal masuknya perkara oleh Penggugat tidak pernah mengajukan permohonan untuk diletakkan sita jamin terhadap tanah sengketa sehingga dengan demikian **petitum poin 7** beralasan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai **petitum poin 8**, mengacu pada SEMA Nomor : 03 Tahun 1978 yang menegaskan agar Hakim tidak serta merta menjatuhkan Putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun syarat-syarat yang ditentukan dalam pasal 191 ayat (1) RBg terpenuhi, di samping itu dalam SEMA Nomor : 06 tahun 1975 ditegaskan mengenai kewenangan menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu berdasar Pasal 191 ayat (1) RBg, Pasal 180 ayat (1) HIR adalah bersifat diskresioner, bukan imperatif sifatnya, terlebih dalam perkara a quo tidak dilakukan sita jaminan atas barang/harta milik Tergugat oleh karenanya *petitum* ini ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat telah berhasil

Halaman 42 dari 48 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Adl.



membuktikan sebagian dalil-dalil gugatannya dan gagal membuktikan dalil-dalil yang selebihnya, sehingga dengan demikian gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian dan menolak yang selebihnya, dan Tergugat telah gagal membuktikan dalil-dalil sangkalannya untuk seluruhnya, sehingga Tergugat harus dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan haruslah dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini, yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan ini, sehingga dengan demikian **petitum gugatan Penggugat poin 9** pun haruslah dikabulkan;

## DALAM REKONPENSI

### Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa dalam replik dalil eksepsi Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi adalah sesuatu yang kabur karena tanah obyek sengketa seluas 569 M<sup>2</sup> tanpa memiliki batas-batas yang jelas dan tidak jelas pula dibagian posisi mana tanah sengketa dalam sertipikat 281 tahun 1982;

Menimbang, bahwa dalam duplik dalil Tergugat Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi mendalilkan tidak benar dalil eksepsi Tergugat Rekonpensasi yang menyatakan gugatan Rekonpensasi kabur oleh karena Penggugat Rekonpensasi telah menerangkan secara lengkap tanah ilik Penggugat Rekonpensasi baik batas-batas maupun luas tanah miliknya;

Menimbang, bahwa terhadap adanya dua pendapat tersebut, Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa suatu gugatan dinyatakan kabur atau mengandung Obscuur libel apabila :

1. Tidak jelasnya dasar hukum gugatan, posita atau fundamentum petendi tidak menjelaskan dasar hukum (*rechtsgrond*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Bisa juga, dasar hukum jelas, tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (*Fatelijke grond*). Dalil gugatan seperti itu tidak memenuhi syarat formil gugatan dengan kata lain gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (*eenduideljke en bepaalde conclusie*) ;
2. Tidak jelasnya Objek Sengketa, kekaburan objek sengketa sering terjadi mengenai tanah terdapat beberapa aspek yang menimbulkan kaburnya objek gugatan mengenai tanah, antara lain tidak disebutnya batas batas objek sengketa, luas tanah berbeda dengan pemeriksaan setempat, tidak



disebutnya letak tanah yang menjadi objek gugatan, tidak samanya batas dan luas tanah dengan yang dikuasai tergugat ;

3. Petitum gugatan tidak jelas dan atau Petitum tidak rinci dan untuk memahami hal ini, dapat diperhatikan pertimbangan hukum sebagaimana termuat dalam putusan MARI No. 582 K/Sip/1973 sebagaimana termuat bahwa petitum gugatan meminta : 1) menetapkan hak penggugat atas tanah sengketa, 2) menghukum tergugat supaya berhenti melakukan tindakan apapun atas tanah tersebut namun sebaliknya, hak apa yang dituntut penggugat tidak jelas, apakah penggugat ingin ditetapkan sebagai pemilik, pemegang jaminan atau penyewa dan begitu juga petitum berikutnya, tidak jelas tindakan apa yang dihentikan tergugat sehingga gugatan yang demikian tersebut sebagai gugatan yang tidak jelas ;
4. Kontradiksi antara Posita dengan Petitum ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati surat gugatan Penggugat maka, Majelis Hakim memperoleh fakta bahwa gugatan Penggugat dalam posita atau fundamentum petendi telah menjelaskan dasar hukum (*rechtsgrond*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan, telah menguraikan secara jelas batas-batas objek sengketa, luas tanah yang dikuasai Tergugat Rekonpensi dan hubungan hukum antara Tergugat dengan tanah sengketa serta telah menguraikan Petitum secara rinci dan tidak terdapat Kontradiksi antara Posita dengan Petitum sedangkan tidak dirincinya batas-batas tanah yang dikuasai oleh masing-masing Tergugat Rekonpensi tidaklah menjadikan gugatan ini kabur;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas maka Majelis Hakim berpendapat dalil eksepsi Tergugat Rekonpensi tidak beralasan hukum dan dinyatakan ditolak ;

#### **Dalam Pokok Perkara**

Menimbang, bahwa apa yang telah dipertimbangkan dalam Eksepsi, dan dalam Konvensi dianggap termuat dan dipertimbangkan lagi dalam Rekonvensi ini ;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persengketaan Gugatan dalam Rekonvensi ini adalah bahwa Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi bersifat Melawan Hukum, yang mana Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi mengolah secara terus menerus sebidang tanah milik Penggugat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonpensi/Tergugat Konpensi serta mensertipikatkan tanah milik Penggugat Rekonpensi/Tergugat Rekonpensi seluas kurang lebih 569 M<sup>2</sup> sehingga merugikan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Rekonpensi;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan menyatakan sah dan benar bahwa tanah obyek Gugatan yang didalilkan Penggugat dalam Rekonvensi adalah Tanah milik Penggugat Rekonpensi, dalam hal ini telah Majelis pertimbangan didalam Konpensi, dimana telah nyata tidak ada satupun bukti dari Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi yang mendukung bahwa tanah sengketa adalah Tanah milik Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi, dimana dari keterangan saksi-saksi dan bukti surat tidak ada yang dapat membuktikan bahwa objek sengketa adalah milik Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi sehingga dalil dalam Gugatan Rekonpensi mengenai kepemilikan tanah adalah patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan pokok dalam gugatan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi telah ditolak maka petitum lainnya tidak perlu dibuktikan lagi dan dinyatakan ditolak;

## DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi adalah pihak yang dikalahkan, maka konsekwensi hukum atas segala biaya yang dikeluarkan sehubungan dengan adanya gugatan ini, sepenuhnya dibebankan kepada Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi sebagaimana nantinya termuat dalam amar putusan;

Mengingat Rbg, Rv, KUHPerdota dan segala peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

## M E N G A D I L I

### DALAM KONPENSİ

#### Dalam Eksepsi

- Menyatakan menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

#### Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan menurut hukum tanah sengketa seluas ± 912,5 M<sup>2</sup> (Sembilan ratus dua belas koma lima meter persegi) yang terlak di Desa Kota Bangun

Halaman 45 dari 48 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Adl.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Ranomeeto Kabupaten Konawe Selatan Provinsi Sulawesi Tenggara dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara dahulu berbatas dengan tanah yang belum terdaftar saat ini berbatas dengan tanah yang dikuasai oleh Herman (Tergugat);
- Sebelah selatan dahulu berbatas dengan tanah yang belum terdaftar sekarang berbatas dengan tanah milik Supriyanto;
- Sebelah timur berbatasan dengan jalan raya;
- Sebelah barat dahulu berbatas dengan tanah yang belum terdaftar saat ini berbatas dengan tanah yang tidak diketahui pemiliknya;

### Adalah sah tanah hak milik Penggugat.

3. Menyatakan perbuatan Tergugat memasuki dan membangun rumah semi permanen menghadap jalan dengan ukuran luas  $\pm 86 \text{ M}^2$  (delapan puluh enam meter persegi) tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat selaku pemilik tanah sengketa berdasarkan Sertipikat Hak Milik nomor : 58 tahun 2003 atas nama Penggugat adalah perbuatan melanggar hukum (*onrecht matigedaad*);
4. Menolak gugatan penggugat untuk selain dan selebihnya;

### DALAM REKONPENSI

#### Dalam Eksepsi

- Menyatakan menolak Eksepsi Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekompensi untuk seluruhnya;

#### Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekompensi/Tergugat Konpensasi ditolak untuk seluruhnya;

### DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Tergugat Konpensasi/Penggugat Rekompensi untuk membayar segala biaya yang timbul sehubungan dengan adanya gugatan ini dan hingga kini ditaksir sebesar Rp.3.744.000,00 (tiga juta tujuh ratus empat puluh empat ribu rupiah);

Demikianlah diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Andoolo pada hari Senin tanggal 24 September 2018, oleh kami **Benyamin, S.H.**, selaku Ketua Majelis Hakim, **Musafir, S.H.** dan **Andi**

Halaman 46 dari 48 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Adl.

#### 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

**Marwan, S.H.**, masing-masing bertindak selaku Hakim-Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari Selasa tanggal 9 Oktober 2018 dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis Hakim tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Aus Mudo, S.P.**, sebagai Panitera Pengganti, dihadiri Kuasa Hukum Penggugat dan dihadiri Kuasa Hukum Tergugat ;

Majelis Hakim tersebut,

Ketua,

ttd.,

Benyamin, S.H.

Hakim-hakim Anggota,

ttd.,

1. Musafir, S.H.

ttd.,

2. Andi Marwan, S.H.

Panitera Pengganti,

ttd.,

Aus Mudo, S.P.

## Rincian biaya :

- Pendaftaran .....	Rp. 30.000,-
- Proses.....	Rp. 50.000,-
- Biaya Panggilan.....	Rp. 850.000,-
- Biaya PS.....	Rp.2.800.000,-
- Materai.....	Rp. 6.000,-
- Redaksi Putusan.....	Rp. 5.000,-
- Leges.....	Rp. 3.000,-

Jumlah.. Rp3.744.000,-

(tiga juta tujuh ratus empat puluh empat ribu rupiah)

Pengadilan Negeri Andoolo  
Salinan putusan sesuai dengan aslinya  
Panitera,

Hj. HARTATI INDJIL, S.E., S.H., M.H.  
NIP. 196703301991032001

Halaman 47 dari 48 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Adl.

### 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)

