



PUTUSAN

Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Kdi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Kendari yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. **CENDRAWATI**, bertempat tinggal di Jalan Y. Wayong No.7 Rt.010 Rw.004 Tobuuha, Puuwatu, Kota Kendari, Sulawesi Tenggara sebagai Penggugat I;
2. **HERLITA A.**, bertempat tinggal di Jalan Gunung Meluhu Rt.010 Rw.004 Tobuuha, Puuwatu, Kota Kendari, Sulawesi Tenggara sebagai Penggugat II;
3. **IRMA PRATIWI A.**, bertempat tinggal di di Jalan Y. Wayong No.7 Rt.010 Rw.004 Tobuuha, Puuwatu, Kota Kendari, Sulawesi Tenggara sebagai Penggugat III;
4. **ARIF HIDAYAT A.**, bertempat tinggal di di Jalan Y. Wayong No.7 Rt.010 Rw.004 Tobuuha, Puuwatu, Kota Kendari, Sulawesi Tenggara sebagai Penggugat IV;
dalam hal ini para pihak Penggugat tersebut di atas memberikan kuasa kepada Rusdin, S.H., M.H, dan kawan-kawan, masing-masing adalah advokat dari Kantor Hukum "Rusdin, S.H. & Partners" beralamat di Jalan Kapten P Tendean Lrg. Tabasi No.64 Kelurahan Baruga, Kecamatan Baruga, Kota Kendari, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 September 2024, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 744/Pdt/2024/PN Kdi tanggal 19 September 2024 sebagai Para Penggugat;

Lawan:

1. **MINARNI**, bertempat tinggal di Jalan Pattimura No.58 Rt.004 Rw.003 Kelurahan Puuwatu, Kecamatan Puuwatu, Kota Kendari, Sulawesi Tenggara sebagai Tergugat I;
2. **RAE**, bertempat tinggal di Jalan Pattimura No.58 Rt.004 Rw.003 Kelurahan Puuwatu, Kecamatan Puuwatu, Kota Kendari, Sulawesi Tenggara sebagai Tergugat II;
3. **AHMAD AFANDI**, bertempat tinggal di Jalan Pattimura No.58 Rt.004 Rw.003 Kelurahan Puuwatu, Kecamatan Puuwatu, Kota Kendari, Sulawesi Tenggara sebagai Tergugat III;
4. **YANTI ARIF**, bertempat tinggal di Jalan Pattimura No.58 Rt.004 Rw.003 Kelurahan Puuwatu, Kecamatan Puuwatu, Kota Kendari, Sulawesi Tenggara sebagai Tergugat IV;
5. **MISNA**, bertempat tinggal di Jalan Pattimura No.58 Rt.004 Rw.003 Kelurahan Puuwatu, Kecamatan Puuwatu, Kota Kendari, Sulawesi Tenggara sebagai Tergugat V;

Hal. 1 dari 38 hal., Putusan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Kdi



6. SRI WAHYUNINGSIH, bertempat tinggal di Jalan Pattimura No.58 Rt.004 Rw.003 Kelurahan Puuwatu, Kecamatan Puuwatu, Kota Kendari, Sulawesi Tenggara sebagai Tergugat VI;

dalam hal ini para pihak Tergugat tersebut di atas memberikan kuasa kepada Andri Darmawan, S.H., M.H, CLA., CIL., CRA., dan kawan-kawan, masing-masing adalah advokat dari Kantor Hukum "Andre Darmawan And Associates Law" beralamat di Jalan Mayjend S. Parman No. 76 Kelurahan Kemaraya Kecamatan Kendari Barat Kota Kendari, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : 29/ADAMA/IX/2024 dan Nomor : 34/ADAMA/XI/2024 tanggal 18 November 2024, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 766/Pdt/2024/PN Kdi tanggal 30 September 2024 dan Nomor 895/Pdt/2024/PN Kdi tanggal 20 November 2024 sebagai Tergugat I sampai dengan VI;

7. BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA KENDARI berkedudukan di Jalan H.E.A. Mokodompit No. 9 Kelurahan Lalolara, Kota Kendari sebagai Tergugat VII;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 12 September 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 17 September 2024 dengan Nomor Register 95/Pdt.G/2024/PN Kdi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa para penggugat adalah ahli waris dari Almarhum Drs. H. Ardiansyah Lamohe, (suami penggugat dan ayah kandung dari penggugat 2, 3, 4, 5) sedangkan para tergugat adalah ahli Waris dari Almarhum ARIF M. SALEH (suami dari tergugat 2 dan ayah Kandung dari Tergugat 1, 3 dan 4)
2. Bahwa sekitar bulan Maret tahun 2000, orang tua para penggugat (suami penggugat 1) a.n Drs H. Ardiansyah Lamohe, membeli sebidang tanah kepada orang tua para tergugat (suami dari tergugat 2 a.n ARIF M. SALEH} dengan luas 9.465 M2 yang terletak di Kelurahan Puuwatu dengan batas-batas sebagai berikut;

- Sebelah Utara berbatas dengan Arif M Saleh
- Sebelah Timur berbatas dengan Abd. Hani
- Sebelah Selatan berbatas dengan Hanasa
- Sebelah Barat berbatas dengan Rahmat Taufiq

Inilah tanah sengketa

Hal. 2 dari 38 hal., Putusan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa kesepakatan jual beli antara orang tua para penggugat dan para tergugat di tuangkan dalam Akta Jual Beli (AJB) No. 593/67MDG/III/2000, Dimana dalam AJB tersebut ditanda tangani juga oleh tergugat 2 sebagai bentuk persetujuan dan mengetahui akan jual beli tersebut.
4. Bahwa tanah yang dibeli oleh orang tua para penggugat awalnya diusahakan, dipelihara dan dikuasai hingga akhir tahun 2021 tepatnya pada saat suami (orang tua para penggugat masi hidup), bahkan pada saat bulan November 2021 sebelum suami (ayah kandung para tergugat) meninggal sempat berpesan agar tanah tersebut yang seluas 9.465 M2 supaya diwakafkan ke Yayasan untuk dijadikan Pesantren;
5. Bahwa pada sekitar tahun 2022 para penggugat (ahli waris) dari almarhum Drs. H Ardiansyah Lamohe; datang melihat, membersihkan dan membuat jelas batas-batas terhadap lokasi tersebut sesuai dengan poin 2 tersebut di atas Bersama sama dengan orang Yayasan, dan pada waktu itu tidak ada orang lain atau siapapun yang datang menegur, menyatakan, mengklaim atau mengakui kalau tanah tersebut adalah kepunyaan atau miliknya.
6. Bahwa pada tanggal 2 juni 2024 para penggugat datang kelokasi tersebut membersihkan batas-batasnya dan memasang baliho yang bertuliskan bahwa tanah tersebut milik ARDIANSYAH seluas 9.465 M2 berdasarkan AJB No: 593/267/MDG/III/2000, akan dibangun Pesantren;
7. Bahwa setelah kurang lebih satu minggu baliho tersebut terpasang sebagaimana poin 6 diatas, muncul baliho tandingan yang dipasang pihak tergugat (tergugat 1) dengan tulisan "PEMBERITAHUAN BAHWAH TANAH INI MILIK MINARNI luas 3.855 M2 dengan sertifikat No.21.05.09.05.1.03492, DILARANG MASUK',
8. Bahwa setelah munculnya baliho tandingan tersebut, maka penggugat mencari info di Kelurahan dan kantor camat puuwatu maupun di Kantor Pertanahan Kota Kendari tentang adanya sertifikat No. 21.05.09.05.1.03492, karena sepanjang pengetahuan dan penglihatan para penggugat maupun saksi-saksi yang berada disekitar obyek sengketa tidak pernah ada dipasang pengumuman/pemberitahuan kalau Sebagian tanah para penggugat akan di Sertifikatkan;
9. Bahwa atas terbitnya sertifikat No. 21.05.09.05.1.03492, oleh tergugat 7 (BPN) Kota Kendari diduga telah melanggar ketentuan dalam pasal 17 ayat (2) peraturan pemerintah RI Nomor : 24 tahun 1977 yang menyatakan sebagai bahwa :

Dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran secara sporadic diupayakan penetapan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan;

Hal. 3 dari 38 hal., Putusan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melanggar pula dengan pasal 52 huruf c yang menyatakan sebagai berikut

Tugas dan wewenang panitia Ajudifikasi, yaitu: menyelidiki Riwayat tanah dan menilai kebenaran alat bukti pemilikan atau penguasaan tanah;

Dan bertentangan pula dengan pasal 4 ayat (1) peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 tentang tata cara Pemberian dan Pembataan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengolahan yang menyatakan :

Sebelum mengajukan permohonan hak, pemohon harus menguasai tanah yang dimohon dibuktikan dengan data yuridis dan data fisik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Bahwa terbitnya sertifikat No. 21.05.09.05.1.03492 patut diduga cacat prosedur dan cacat Yuridis, sehingga patut untuk dinyatakan bahwa sertifikat tersebut batal demi hukum atau dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atas tanah obyek sengketa

10. Bahwa pada tanggal 28 juni 2024 sekitar jam 14.30 sore hari kami menghadiri undangan dari pihak tergugat 7 untuk dilakukan klarifikasi serta memperlihatkan alat bukti berupa AJB yang menerangkan kalau tanah tersebut benar orang tua para penggugat dalam hal ini Almarhum Drs.H.Ardiansyah Lamohe benar-benar telah membeli dari Almarhum Arif M Saleh (suami) dari tergugat 2 dan orang tua para tergugat 1, 3, 4, 5, 6, dan pihak tergugat 7 (BPN) Kota Kendari menjanjikan masih akan memanggil pihak teradu dalam hal ini para tergugat untuk dilakukan klarifikasi terkait terbitnya sertifikat atas nama Minarni diatas tanah para penggugat dengan AJB No.593/267/MDG/III/2000;
11. Bahwa setelah para penggugat menunggu informasi dari pihak tergugat 7 tentang perkembangan klarifikasi yang akan dilakukan oleh tergugat 7 kepada para tergugat yang lain, namun selama kurang lebih 3 (tiga) minggu tidak kunjung ada informasi perkembangan klarifikasi ataupun mediasi, sehingga para tergugat berketetapan hati untuk mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Kendari;
12. Bahwa untuk menjaga agar tanah obyek sengketa atau tanah dengan sertifikat No. 21.05.09.05.1.03492 yang terbit diatas AJB No.593/267/MDG/III/2000 tidak dipindahtangankan atau diperjual belikan kepada orang lain sebelum ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap maka mohon kiranya kepada majelis hakim perkara aquo untuk meletakkan Sita atas tanah obyek sengketa;
13. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas maka para penggugat memohon kepada ketua Pengadilan Negeri Kendari, melalui Majelis Hakim yang mulia yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut;

PREMIER

Hal. 4 dari 38 hal., Putusan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan para penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum bahwa tanah obyek sengketa adalah milik sah para penggugat
3. Menyatakan secara hukum bahwa sertifikat No. 21.05.09.05.1.03492; batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat atas tanah obyek sengketa
4. Menyatakan secara hukum bahwa segala surat yang menjadi pegangan para tergugat atas tanah obyek sengketa adalah tidak sah; tidak mengikat dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
5. Memerintahkan kepada tergugat 7 untuk mencabut dan atau membatalkan sertifikat No. 21.05.09.05.1.03492;
6. Menyatakan secara hukum, memerintahkan kepada para tergugat untuk menyerahkan tanah obyek sengketa kepada para penggugat tanpa syarat;
7. Menyatakan syah dan berharga sita jaminan;
8. Menghukum para tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;
9. Menyatakan bahwa putusan Pengadilan Negeri Kendari dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun para tergugat menyatakan Banding dan Kasasi;

SUBSIDEIR

Atau jika Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono);

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, pihak Para Penggugat dan Tergugat I sampai dengan Tergugat VI masing-masing menghadap Kuasanya, sementara Tergugat VII telah dipanggil secara sah dan patut namun tidak hadir dan tidak pula menyuruh orang lain untuk datang menghadap sebagai kuasanya yang sah;

Menimbang bahwa oleh karena ketidakhadiran Tergugat VII tanpa didasari alasan yang sah menurut undang-undang, maka ditetapkan untuk melanjutkan pemeriksaan perkara tanpa hadirnya Tergugat VII;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Wahyu Bintoro, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kendari sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 4 November 2024, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat I sampai dengan Tergugat VI diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Hal. 5 dari 38 hal., Putusan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Kdi



Menimbang bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut pihak Tergugat I sampai dengan Tergugat VI menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa telah dibacakan Para Penggugat gugatan itu yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I sampai dengan Tergugat VI memberikan jawaban sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

A. PENGADILAN NEGERI KENDARI TIDAK BERWENANG SECARA ABSOLUT UNTUK MENGADILI PERKARA AQUO

1. Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya mendalilkan bahwa tanah milik Para Penggugat telah diklaim oleh Tergugat I dengan Sertifikat Hak Milik No. 21.05.09.05.1.03492 luas : 3.855 M² Atas nama MINARNI (Tergugat I) yang diterbitkan oleh Tergugat VII;
2. Bahwa selanjutnya dalam petitum gugatannya, Para Penggugat pada pokoknya meminta Pengadilan Negeri Kendari agar :
 - Menyatakan secara hukum bahwa sertifikat No. 21.05.09.05.1.03492 **tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat atas tanah objek sengketa;**
 - Menyatakan secara hukum bahwa segala surat yang menjadi pegangan para tergugat atas tanah objek sengketa adalah **tidak sah, tidak mengikat dan tidak mempunyai kekuatan hukum;**
 - Memerintahkan kepada tergugat VII untuk **mencabut dan atau membatalkan sertifikat No. 21.05.09.05.1.03492;**
3. Bahwa berdasarkan posita dan petitum gugatan Para Penggugat, maka diketahui pokok permasalahan yang didalilkan oleh Para Penggugat adalah terkait tindakan Tergugat VII (Badan Pertanahan Nasional Kota Kendari) yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 21.05.09.05.1.03492 luas : 3.855 M² Atas nama MINARNI (Tergugat I) dan Para Penggugat meminta agar Sertifikat Hak Milik No. 21.05.09.05.1.03492 luas : 3.855 M² Atas nama MINARNI (Tergugat I) dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan meminta kepada majlisi hakim agar memerintahkan Tergugat VII untuk **mencabut dan atau membatalkan sertifikat No. 21.05.09.05.1.03492;**
4. Bahwa dalam Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan ("UU 30/214"), diatur ketentuan sebagai berikut :

Pasal 1 angka 7 berbunyi

Keputusan Administrasi Pemerintahan yang juga disebut Keputusan Tata Usaha Negara atau Keputusan Administrasi Negara yang selanjutnya disebut Keputusan

Hal. 6 dari 38 hal., Putusan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Kdi



adalah ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam penyelenggaraan pemerintahan.

Pasal 87 berbunyi :

Dengan berlakunya Undang-Undang ini, Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 harus dimaknai sebagai:

1. penetapan tertulis yang juga **mencakup tindakan faktual**;
 2. Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif, dan penyelenggara negara lainnya;
 3. berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AUPB;
 4. bersifat final dalam arti lebih luas;
 5. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum; dan/atau
 6. Keputusan yang berlaku bagi Warga Masyarakat.
5. Bahwa selanjutnya dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan hukum (onrechtmatige overheidsdaad) (**"Perma 2/2019"**), diatur ketentuan sebagai berikut :

Pasal 1 angka 4 berbunyi :

Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) adalah sengketa yang di dalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan

Pasal 2 ayat (1) berbunyi :

Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara.

Pasal 10 berbunyi :

Pada saat Peraturan Mahkamah Agung ini mulai berlaku, Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) yang diajukan ke Pengadilan Negeri tetapi belum diperiksa, maka dilimpahkan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 11 berbunyi :

Hal. 7 dari 38 hal., Putusan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Kdi



Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri, maka Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili.

6. Bahwa merujuk pada ketentuan yang diatur dalam UU 30/2014 dan Perma 2/2019, maka tindakan Pemerintahan Republik Indonesia dalam hal ini Tindakan Tergugat VII (Badan Pertanahan Nasional Kendari) yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 21.05.09.05.1.03492 luas : 3.855 M² Atas nama MINARNI (Tergugat I) **termasuk tindakan adminisitrasi pemerintahan karena merupakan perbuatan konkret pejabat pemerintahan dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan dibidang pertanahan** dan Sertifikat Hak Milik No. 21.05.09.05.1.03492 luas : 3.855 M² Atas nama MINARNI (Tergugat I) **termasuk keputusan adminisitrasi pemerintahan karena merupakan penetapan tertulis pejabat pemerintahan dalam penyelenggaraan pemerintahan dibidang pertanahan** sehingga berdasarkan ketentuan pasal 87 UU 30/2014 maka keputusan administrasi pemerintahan ataupun tindakan administrasi pemerintahan harus dimaknai sebagai KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang- Undang Nomor 51 Tahun 2009 ("UU 5/1986");
7. Bahwa oleh karena objek perkara dalam perkara a quo, khususnya terkait tindakan administrasi pemerintah in casu tindakan Tergugat VII (Badan Pertanahan Nasional Kota Kendari) yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 21.05.09.05.1.03492 luas : 3.855 M² Atas nama MINARNI (Tergugat I) yang menurut Para Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum, maka merujuk pada ketentuan pasal 2 ayat (1) dan pasal 11 Perma 2/2019, Pengadilan yang berwenang untuk mengadili perkara a quo adalah Pengadilan Tata Usaha Negara dan apabila perkara a quo telah diperiksa oleh Pengadilan Negeri, maka Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang untuk mengadili;
8. Bahwa demikian pula objek perkara dalam perkara a quo, khususnya terkait Sertifikat Hak Milik No. 21.05.09.05.1.03492 luas : 3.855 M² Atas nama MINARNI (Tergugat I), adalah termasuk Keputusan Tata Usaha Negara sehingga merujuk pada ketentuan pasal 4 UU 5/1986, pengadilan yang berwenang untuk mengadili dan memeriksa perkara a quo adalah Pengadilan Tata Usaha Negara dan bukan Pengadilan Negeri;
9. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka sudah sepatutnya **Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan**

Hal. 8 dari 38 hal., Putusan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Kdi



bahwa Pengadilan Negeri Kendari tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

B. GUGATAN PENGUGAT TIDAK JELAS/KABUR (*EXCEPTIO OBSCUUR LIBEL*)

10. Bahwa gugatan yang diajukan oleh para penggugat tidak memenuhi syarat formil gugatan atau dengan kata lain gugatan dianggap kabur/tidak jelas (*obscuur libel*), karena Penggugat tidak jelas dalam menyusun peristiwa hukum atau fakta-fakta hukum dalam gugatannya;

11. Bahwa dalam gugatannya pada angka 2, Para Penggugat mendalilkan Bahwa sekitar bulan Maret tahun 2000, orang tua Para Penggugat (suami Penggugat 1) a.n Drs. H Ardiansyah Lamohe, membeli sebidang tanah kepada orang tua Para Tergugat (suami dari tergugat 2 a.n Arif M.Saleh) dengan luas 9.465 M² yang terletak di Kelurahan Puuwatu dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan Arif M Saleh
- Sebelah Timur berbatas dengan Abd, Hani
- Sebelah Selatan berbatas dengan Hanasa
- Sebelah Barat berbatas dengan Rahmat Taufiq

Yang diklaim sebagai Objek Sengketa

12. Bahwa dalam gugatannya pada angka 7, Penggugat juga mendalilkan bahwa muncul baliho tandingan yang dipasang pihak tergugat (tergugat I) dengan tulisan "PEMBERITAHUAN BAHWA TANAH INI MILIK MINARNI luas 3.855 M² dengan sertifikat No. 21.05.09.05.1.03492 DILARANG MASUK, tetapi di dalam Petitum gugatan angka 2, Penggugat agar meminta kepada Majelis Hakim menyatakan secara hukum bahwa tanah obyek sengketa adalah milik sah Para Penggugat, para penggugat dalam petitumnya tidak menyebutkan secara jelas luas tanah objek sengketa yang sah milik Para Penggugat;

13. Bahwa terdapat ketidakjelasan mengenai luas tanah yang menjadi objek sengketa dalam gugatan Para Penggugat, yang dimana pada posita gugatan penggugat menyebutkan luas tanah objek sengketa adalah 9.465 M² dan pada posita lainnya menyatakan Tergugat I mengklaim tanah objek sengketa dengan



luas 3.855 M², sementara pada petitum Para Penggugat angka 2 sama sekali tidak menyebutkan berapa sebenarnya luas tanah objek sengketa yang sah milik Para Penggugat;

14. Bahwa oleh karena itu beralasan hukum apabila gugatan Para Penggugat mengenai luas tanah objek sengketa dinyatakan kabur/tidak jelas sebab dalam posita dan petitum gugatan tidak saling mendukung satu dengan yang lain;
15. Bahwa Tergugat I mengutip Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 586 K/Pdt/2000 yang kaidah hukumnya menyatakan "*Bilamana terdapat perbedaan luas batas-batas tanah sengketa dalam posita dan petitum, maka petitum tidak mendukung posita, karena itu gugatan dinyatakan tidak dapat diterima sebab tidak jelas dan kabur*";
16. Bahwa dalam posita maupun petitum gugatan, Para Penggugat tidak dapat mendalilkan dengan jelas sejak kapan Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum terhadap tanah objek sengketa;
17. Bahwa hal ini telah secara jelas membuktikan adanya keragu-raguan dan ketidak cermatan dari gugatan yang telah disusun oleh Para Penggugat, sehingga menyebabkan gugatan para penggugat menjadi kabur /tidak jelas;
18. Bahwa Tergugat I merujuk pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 menyatakan "*Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima*";
19. Bahwa oleh karena luas tanah objek sengketa tidak jelas didalilkan dalam posita gugatan dan dalam posita gugatan maka mengakibatkan Gugatan Para Penggugat Kabur (*obscur libel*) dan **sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*)**;

II. DALAM POKOK PERKARA

Majelis Hakim Yang Mulia, disamping eksepsi-eksepsi yang telah kami sampaikan tersebut di atas, Para Tergugat dengan ini juga menyampaikan Jawaban dalam pokok perkara terhadap Gugatan. Para Tergugat dengan ini kembali menyatakan dan menegaskan bahwa Para Tergugat menolak seluruh dalil-dalil dan/atau pernyataan Penggugat kecuali terhadap dalil-dalil dan/atau pernyataan yang secara tegas dan terang diakui dan diterima oleh Para Tergugat.

Para Tergugat juga menyatakan bahwa dalil-dalil Para Tergugat dalam pokok perkara ini merupakan bagian yang integral dan tidak terpisahkan dengan dalil-dalil Para Tergugat dalam eksepsi (*mutatis mutandis*).

Hal. 10 dari 38 hal., Putusan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Kdi



Bahwa terhadap segala hal yang tidak dijawab dan/atau tidak tanggapi oleh Para Tergugat, bukan berarti Para Tergugat mengakui kebenarannya namun semata-mata karena Para Tergugat menganggap dalil-dalil dalam gugatan a quo sama sekali tidak relevan dengan pokok permasalahan, sehingga Para Tergugat akan memberikan jawaban/tanggapan secara langsung pada bagian pokok perkara ini;

20. Bahwa dalil Para Penggugat yang menyatakan orang tua Para Penggugat (Drs. H. Ardiansyah Lamohe) yang dimana pada bulan maret tahun 2000 telah membeli tanah kepada orang tua Para Tergugat (Arif M.Saleh) dengan luas 9.465 M² adalah dalil yang mengada-ada dan tidak benar, sebab semasa hidup orang tua Para Tergugat (Arif M.Saleh) tidak pernah memiliki luas tanah 9.465 M² apalagi sampai pernah menjual tanah kepada orang tua Para Penggugat (Drs. H. Ardiansyah Lamohe), bahwa orang tua Para Tergugat (Arif M.Saleh) hanya memiliki tanah seluas 3.855 M² yang dimana telah disertifikatkan atas nama Minarni (Tergugat I);
21. Bahwa tanah milik orang tua Para Tergugat (Arif M. Saleh) merupakan tanah yang diperoleh warisan dari orang tuanya (ayah) yang bernama Sabi Bin Konda dan tidak pernah dijual kepada orang lain dan hanya diberikan kepada anaknya yakni Tergugat II;
22. Bahwa terhadap dalil Para Penggugat yang menyatakan ada kesepakatan jual beli antara orang tua Para Tergugat dengan orang tua Para Penggugat yang dituangkan dalam Akta Jual beli (AJB) dengan nomor 593/67MDGA/III/2000 yang dimana ditanda tangani juga oleh Tergugat II adalah dalil yang tidak benar dan mengada-ada, bahwa Tergugat II tidak pernah mengetahui ada transaksi jual beli tanah antara orang tua Para Penggugat dengan suami Tergugat II, apalagi sampai ikut menandatangani dalam Akta Jual Beli (AJB) tersebut untuk memberi persetujuan;
23. Bahwa Akta Jual Beli (AJB) dengan nomor 593/67MDGA/III/2000 yang dimiliki oleh orang tua Para Penggugat (Drs. H. Ardiansyah Lamohe) yang digunakan sebagai alas hak pada tanah objek sengketa, menurut dugaan Para Tergugat (ahli waris dari Arif M.Saleh) adalah tidak benar alias palsu, sebab Akta Jual Beli tersebut terbit ditahun 2000, sementara Alm. Arif M.Saleh (orang tua para tergugat/suami tergugat II) sedang mengalami sakit keras ditahun itu (komplikasi Stroke dengan Diabetes) yang dimana dengan kondisinya tersebut tidak memungkinkan untuk melakukan pembuatan Akta Jual Beli, dan Tergugat II dan Tergugat IV tidak pernah melihat ayahnya (ahli waris dari Arif M.Saleh)

Hal. 11 dari 38 hal., Putusan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Kdi



menandatangani Akta Jual Beli sebab Tergugat II dan Tergugat IV yang selalu menjaga ayahnya selama sakit;

24. Bahwa terhadap dalil Para Penggugat pada angka 4 yang menyatakan tanah tersebut dipelihara dan dikuasai hingga akhir tahun 2021 tepatnya pada saat suami/orang tua Para Penggugat masih hidup adalah dalil yang tidak benar dan mengada-ada, pada faktanya orang tua Para Penggugat (Alm. Drs. H.Ardiansyah Lamohe) maupun ahli warisnya tidak pernah mengolah maupun menguasai tanah milik orang tua Para Tergugat (Alm. Arif M.Saleh) sejak tahun 2000 hingga akhir tahun 2021, bagaimana bisa orang tua Para Penggugat (Alm. Drs. H.Ardiansyah Lamohe) maupun ahli warisnya datang mengolah dan menguasai tanah milik orang tua Para Tergugat (Alm. Arif M. Saleh), sementara Alm. Arif M. Saleh yang mengolah tanah tersebut dengan menanam pohon Jambu Mete dan kemudian ditebang dan selanjutnya oleh Tergugat I bersama suami ditanami dengan pohon jati sekitar 200 pohon dilokasi tanah tersebut pada tahun 2009;
25. Bahwa pada faktanya orang tua Para Penggugat (Alm. Drs. H. Ardiansyah Lamohe) maupun ahli warisnya memasuki tanah milik orang tua Para Tergugat (Alm. Arif M. Saleh) nanti ditahun 2022, sebagaimana dalam posita Para Penggugat angka 5 yang menyatakan bahwa Para Penggugat (ahli waris dari Alm. Drs. H. Ardiansyah Lamohe) nanti ditahun 2022 baru datang melihat, membersihkan dan membuat jelas batas-batas terhadap Lokasi tanah tersebut;
26. Bahwa jika benar orang tua Para Penggugat (Alm. Drs. H. Ardiansyah Lamohe) maupun ahli warisnya yang mengolah maupun menguasai tanah milik orang tua Para Tergugat (Alm. Arif M. Saleh) hingga akhir tahun 2021, seharusnya mereka Para Penggugat telah menerbitkan sertifikat atas tanah tersebut, namun faktanya hingga sekarang surat tanah yang Para Penggugat masih berupa Akta Jual Beli padahal Para Penggugat mampu untuk melakukan peningkatan surat AJB tersebut ke SHM;
27. Bahwa terhadap permohonan sita jaminan (conservatoir beslag) yang diajukan Para Penggugat adalah permohonan yang tidak berdasar dan bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku karena :

a) **Perkara a quo bukan perkara utang piutang**

Hal. 12 dari 38 hal., Putusan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Kdi



Gugatan Penggugat bukan mengenai perkara utang piutang tetapi mengenai tuduhan perbuatan melawan hukum (quod non). Dengan demikian, permohonan sita jaminan tidak diterapkan dalam perkara ini;

b) Tergugat tidak menggelapkan atau menjauhkan harta bendanya

Syarat ini mengharuskan adanya persangkaan/dugaan yang beralasan serta didukung bukti-bukti yang sah bahwa tergugat mencari akal untuk menggelapkan atau menjauhkan harta bendanya sebelum putusan dijatuhkan atau dilaksanakan. Namun, Penggugat dalam gugatannya sama sekali tidak menjelaskan dan tidak membuktikan persangkaan/dugaannya tersebut serta tidak menyampaikan bukti-bukti yang sah bahwa Tergugat secara nyata hendak menggelapkan atau menjauhkan harta bendanya. Oleh karena itu, syarat ini tidak terpenuhi sehingga permohonan sita jaminan Penggugat harus ditolak;

III. PERMOHONAN

Berdasarkan seluruh uraian diatas, maka Para Tergugat dengan ini memohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan:

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat I, II, III, IV, V dan VI untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

Atau, apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya -ex aequo et bono-;

Menimbang bahwa Para Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat I sampai dengan Tergugat VI telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan;

Menimbang bahwa Para Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

Hal. 13 dari 38 hal., Putusan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Surat Keterangan No.2/1962 tanggal 1 Maret 2000, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Akta Jual Beli No. 593/267/MDG/III/2000 tanggal 8 Maret 2000, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2016 dengan Nomor Objek Pajak 74.71.770.001.002-0582.0 atas nama Adriansyah Lamohe, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat Setor Pajak Daerah (SSPD) Nomor Objek Pajak 74.71.770.001.002-0582.0 atas nama Adriansyah Lamohe tahun 2017 dan 2018, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Surat Setor Pajak Daerah (SSPD) Nomor Objek Pajak 74.71.770.001.002-0582.0 atas nama Adriansyah Lamohe tahun 2019 dan 2020, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Surat Setor Pajak Daerah (SSPD) Nomor Objek Pajak 74.71.770.001.002-0582.0 atas nama Adriansyah Lamohe tahun 2021 dan 2022, selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Surat Setor Pajak Daerah (SSPD) Nomor Objek Pajak 74.71.770.001.002-0582.0 atas nama Adriansyah Lamohe tahun 2023 dan 2024, selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2024 dengan Nomor Objek Pajak 74.71.770.001.002-0582.0 atas nama Adriansyah Lamohe, selanjutnya diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Tanda Terima Surat, selanjutnya diberi tanda P-9;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Para Penggugat telah pula mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. **Saksi Boy Sandi**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi kenal dengan Para Penggugat dan Tergugat I sampai VI;
 - Bahwa Saksi mengetahui kantor dari Tergugat VII;
 - Bahwa Para Penggugat mengajukan gugatan mengenai tanah;
 - Bahwa tanah tersebut berada di Kelurahan Puuwatu, Kecamatan Puuwatu, Kota Kendari;
 - Bahwa Saksi tinggal tidak jauh dari lokasi tanah tersebut, selain itu Saksi pun pernah membersihkan dan mengelola di atas tanah tersebut atas perintah dari Alm. Drs. H. Ardiansyah Lamohe sejak tahun 2007 sampai dengan tahun 2023;
 - Bahwa Saksi menanami pohon pisang dan sayur-sayuran di tanah tersebut;

Hal. 14 dari 38 hal., Putusan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan Saksi, Alm. Drs. H. Ardiansyah Lamohe mendapatkan tanah tersebut dengan cara membeli dari Alm. Arif M. Saleh yang tidak lain adalah suami dan ayah dari Tergugat I sampai dengan Tergugat VI;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi tanah tersebut dibeli Alm. Drs. H. Ardiansyah Lamohe pada tahun 2000;
 - Bahwa berawal saat Saksi sedang mengolah tanah disekitaran tanah yang disengketakan saat ini, kemudian Alm. Drs. H. Ardiansyah Lamohe mendatangi Saksi dan menawarkan kepada Saksi untuk mengolah tanah miliknya, membersihkan, serta menanam tanaman jangka pendek dengan upah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah), kemudian atas tawaran tersebut Saksi pun mengolah dan merawat tanah milik Alm. Drs. H. Ardiansyah Lamohe itu;
 - Bahwa saat itu Alm. Drs. H. Ardiansyah Lamohe menunjukkan kepada Saksi bersama dengan salah seorang anaknya mengenai batas-batas tanah miliknya tersebut yaitu Timur berbatasan dengan tanah Hani, Barat berbatasan dengan tanah Masiri, Selatan berbatasan dengan tanah Hanasa dan Utara berbatasan dengan tanah Arif M. Saleh;
 - Bahwa seingat Saksi luas tanah milik Alm. Drs. H. Ardiansyah Lamohe tersebut yakni 9.456 M² (sembilan ribu empat ratus lima puluh enam meter persegi);
 - Bahwa pada tahun 2023, Saksi berhenti mengolah tanah tersebut karena Saksi melihat terdapat baliho yang tertulis tanah tersebut milik Minarni seluas 3.800 M² (tiga ribu delapan ratus meter persegi);
 - Bahwa Saksi pernah mendengar cerita dari Alm. Drs. H. Ardiansyah Lamohe, jika terdapat Akta Jual Beli saat pembelian tanah tersebut dari Alm. Arif M. Saleh;
 - Bahwa Saksi pernah didatangi dan diminta oleh Arif M Saleh untuk mencari pembeli lokasi tanah yang saat ini sedang disengketakan;
 - Bahwa sebelum mengolah tanah milik Alm. Drs. H. Ardiansyah Lamohe, Saksi sebelumnya mengolah tanah milik H. Masiri, yang bersebelahan langsung dengan tanah sengketa;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi, sebelah Utara tanah sengketa saat ini berbatasan dengan tanah developer mangkubumi;
 - Bahwa di atas tanah sengketa tinggal seseorang yang bernama Melani, dan menurut cerita yang Saksi dengar ia hanya menumpang tinggal atas izin Minarni;
2. **Saksi Rosnani**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi kenal dengan Para Penggugat dan Para Tergugat;
 - Bahwa Para Penggugat mengajukan gugatan mengenai jual beli tanah;

Hal. 15 dari 38 hal., Putusan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah tersebut berada di Kelurahan Puuwatu, Kecamatan Puuwatu, Kota Kendari;
 - Bahwa saat itu Saksi sedang di rumah Saksi, kemudian datang Arif M. Saleh menanyakan suami Saksi yang kebelulan Rw di tempat tersebut, lalu Saksi mendengar jika Arif M Saleh sedang memiliki keperluan dan ingin menjual tanah miliknya serta meminta bantuan suami Saksi untuk mencari pembelinya;
 - Bahwa selang beberapa hari kemudian Arif M. Saleh datang lagi ke rumah Saksi untuk bertemu suami Saksi, lalu menyatakan kepada suami Saksi apakah sudah ada pembelinya, lalu suami Saksi bertanya kepada Arif M Saleh bagaimana dengan istri, dijawab olehnya dengan mengatakan ini tanah dari orang tua Arif M. Saleh;
 - Bahwa selanjutnya 3 (tiga) hari kemudian tepatnya di hari Minggu, datang Arif M. Saleh ke rumah Saksi, dan menawarkan tanah tersebut seharga Rp3.500.000,00 (tiga juta lima ratus ribu rupiah) namun H. Ardiansyah menawarnya dengan harga Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah), hingga akhirnya tanah tersebut disepakati terjual dengan harga Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah);
 - Bahwa Saksi melihat Arif M. Saleh saat itu dalam kondisi yang sehat;
 - Bahwa tanah Saksi berbatasan langsung sebelah Timur dengan tanah yang disengketakan saat ini;
 - Bahwa saat ini tanah dan rumah milik Saksi tersebut sudah dijual kepada Sdr. Mardan;
 - Bahwa Saksi kenal dengan seseorang yang bernama Telu Arifin, yang mana ia adalah ipar dari Arif M Saleh, dan sepengetahuan Saksi, Sdr. Telu Arifin tidak mempunyai tanah disekitar tanah sengketa;
 - Bahwa Saksi kenal dengan Dawara Djafar yaitu Lurah Puuwatu pada waktu itu, sedangkan Samiu P., yaitu nenek Saksi yang merupakan pegawai Kelurahan Puuwatu saat itu;
 - Bahwa Tergugat II (Rae) adalah istri dari Arif M. Saleh;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi batas sebelah Utara tanah sengketa dahulu adalah tanah Arif M. Saleh dan saat ini dikuasai oleh developer mangkubumi;
3. **Saksi Drs. H. Agussalam**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi kenal dengan Para Penggugat;
 - Bahwa Saksi kenal dengan Para Tergugat yang merupakan ahli waris dari Alm. Arif M. Saleh;
 - Bahwa Saksi kenal dengan Alm. Arif M. Saleh semasa hidupnya Karen kawan/letting waktu sekolah SMA;

Hal. 16 dari 38 hal., Putusan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan Saksi adanya gugatan ini dikarenakan permasalahan jual beli tanah antara H. Ardiansyah dengan Arif M. Saleh;
- Bahwa tanah yang diperjualbelikan berada di Kelurahan Puuwatu, Kecamatan Puuwatu Kota Kendari;
- Bahwa jual beli antara H. Ardiansyah dengan Arif M. Saleh terjadi pada tahun 2000;
- Bahwa jual beli tersebut dituangkan dalam suatu Akta Jual Beli, dimana Saksi adalah pejabat PPAT saat itu;
- Bahwa dalam penandatanganan jual beli tersebut H. Ardiansyah dengan Arif M. Saleh datang menghadap kepada Saksi secara langsung;
- Bahwa saat itu Arif M. Saleh menerangkan tanah yang dijual kepada H. Ardiansyah adalah tanah miliknya yang diperoleh dari orang tuanya;
- Bahwa Saksi mengetahui letak tanah objek perkara saat ini, karena saat transaksi jual beli sebelum dituangkan dalam suatu Akta Jual Beli, Saksi bersama staf datang melihat lokasi tanah tersebut;
- Bahwa pada saat itu kondisi Arif M. Saleh dalam keadaan sehat, bukan dalam keadaan stroke atau lumpuh;
- Bahwa Saksi kenal dengan Dawara Djafar sebab beliau adalah Lurah Puuwatu saat itu;
- Bahwa sepengetahuan Saksi Dawara Djafar turut bertanda tangan sebagai pihak yang mengetahui dalam Akta Jual Beli saat itu;
- Bahwa Saksi lupa batas-batas tanah yang diperjualbelikan saat itu;
- Bahwa Saksi membenarkan bukti surat bertanda P-1 yang diperlihatkan di persidangan adalah Akta Jual Beli yang Saksi buat dan ditandatangani oleh para pihak pembeli dan penjual serta saksi-saksi dan Lurah;

Menimbang bahwa Tergugat I sampai dengan Tergugat VI untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 03492 Tahun 2023 atas nama Minarni, selanjutnya diberi tanda T.I,II,III,IV,V, dan VI-1;
2. Fotokopi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Atas Bidang Tanah tanggal 24 juli 2023, selanjutnya diberi tanda T.I,II,III,IV,V, dan VI-2;
3. Fotokopi Surat Berita Acara Peninjauan/Pemeriksaan Lokasi tanggal 24 Juli 2023, selanjutnya diberi tanda T.I,II,III,IV,V, dan VI-3;
4. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Rae, selanjutnya diberi tanda T.I,II,III,IV,V, dan VI-4;
5. Fotokopi Kartu Keluarga atas nama Kepala Keluarga Rae, selanjutnya diberi tanda T.I,II,III,IV,V, dan VI-5;

Hal. 17 dari 38 hal., Putusan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Kdi



6. Fotokopi Kartu Identitas Pensiun atas nama Rae, selanjutnya diberi tanda T.I,II,III,IV,V, dan VI-6;
7. Fotokopi Surat Pernyataan tanggal 14 September 2001 atas nama Rae, selanjutnya diberi tanda T.I,II,III,IV,V, dan VI-7;
8. Fotokopi Surat Mutasi Taspen tanggal 14 September 2001 atas nama penerima pensiun Rae, selanjutnya diberi tanda T.I,II,III,IV,V, dan VI-8;
9. Fotokopi Surat Pernyataan dari Mai Lani tanggal 17 Februari 2025, selanjutnya diberi tanda T.I,II,III,IV,V, dan VI-9;
10. Fotokopi foto rumah Ibu Meilani yang berada di atas tanah objek sengketa, selanjutnya diberi tanda T.I,II,III,IV,V, dan VI-10;

Menimbang lebih lanjut untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat I sampai dengan Tergugat VI telah pula mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Telu Arifin, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Para Tergugat, namun tidak kenal dengan Para Penggugat;
- Bahwa Saksi dihadirkan dalam persidangan ini adalah berkaitan dengan masalah tanah milik Minarni;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tanah milik Minarni kurang lebih seluas 3000 M² (tiga ribu meter persegi);
- Bahwa Saksi mengetahui tanah yang disengketakan saat ini berada di Kelurahan Puuwatu Kecamatan Puuwatu Kota Kendari;
- Bahwa Saksi tinggal tidak jauh dari tanah sengketa dan juga berbatasan langsung dengan tanah milik Minarni;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai jual beli antara H. Ardiansyah dengan Arif M. Saleh;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Alm. Arif M. Saleh hanya memiliki tanah kurang lebih seluas 3000 M² (tiga ribu meter persegi) dan saat ini dikuasai oleh ahliwarisnya, sementara Saksi memiliki tanah kurang lebih seluas 8 Ha (delapan hektar);
- Bahwa batas-batas tanah milik Minarni yaitu Utara berbatasan dengan tanah Saksi, Selatan berbatasan dengan Jalan, Barat berbatasan dengan H. Siri, dan Timur berbatasan dengan Erna, Mardan, dan Ratna;
- Bahwa Saksi mengenal seseorang bernama Mardan, dimana ia mendapatkan tanah tersebut dengan cara membelinya dari Abdul Hani;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tanah H. Siri diperoleh dengan cara membeli dari Rum Sabara;

Hal. 18 dari 38 hal., Putusan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat pengurusan sertifikat hak milik atas nama Minarni, Saksi ikut bertandatangan sebagai pemilik batas utara;
- Bahwa di atas tanah sengketa terdapat baliho yang dibuat oleh ahli waris Arif M. Saleh;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan orang tua Rae;
- Bahwa Arif M. Saleh memiliki tanah tersebut karena diberi oleh orang tuanya, sementara Saksi mendapatkan tanah milik Saksi dengan cara sebagian dibeli dan juga mendapat warisan dari mertua Saksi atau ayah dari Arif M. Saleh;
- Bahwa jika jual beli antara H. Ardiansyah dan Arif M. Saleh itu ada dengan luas 9.456 M² (sembilan ribu empat ratus lima puluh enam meter persegi) maka tentunya sebagian tanah yang dijual tersebut adalah tanah milik Saksi;
- Bahwa Saksi menguasai tanah-tanah tersebut dengan Surat Keterangan Tanah (SKT) dan belum ada sertifikatnya sebab menurut BPN tanah Saksi terlalu luas;
- Bahwa yang tinggal di tanah milik Minarni saat ini adalah Meilani sejak tahun 2016;
- Bahwa Saksi sudah mengelola tanah milik Saksi yang berbatasan dengan tanah Minarni tersebut sejak tahun 1974 dan Saksilah yang menyuruh Sdr. Boy Sandi untuk mengelola tanah yang disengketakan tersebut;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, tidak ada kepemilikan tanah oleh H. Ardiansyah di sekitar tanah objek perkara;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat H. Ardiansyah dan anak-anaknya mengelola tanah yang disengketakan;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Arif M. Saleh sudah sakit stroke/lumpuh sejak tahun 1998;

2. Saksi Ratna, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Para Tergugat, namun tidak kenal dengan Para Penggugat;
- Bahwa Saksi dihadirkan dalam persidangan ini adalah berkaitan dengan masalah tanah milik Minarni;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tanah milik Minarni kurang lebih seluas 3000 M² (tiga ribu meter persegi);
- Bahwa Saksi mengetahui tanah yang disengketakan saat ini berada di Kelurahan Puuwatu Kecamatan Puuwatu Kota Kendari;
- Bahwa Saksi tinggal tidak jauh dari tanah milik Minarni;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai jual beli antara H. Ardiansyah dengan Arif M. Saleh;

Hal. 19 dari 38 hal., Putusan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Kdi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan Saksi, Alm. Arif M. Saleh hanya memiliki tanah kurang lebih seluas 3000 M² (tiga ribu meter persegi) yang diberikan oleh orang tua Saksi;
 - Bahwa Saksi pun mendapat tanah agak jauh dari objek perkara kurang lebih seluas 2000 M² (dua ribu meter) dari orang tua Saksi;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui suami Saksi memiliki tanah luas di sekitaran tanah sengketa;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui jika batas utara tanah milik Minarni pernah dijual kepada pengembang oleh suami Saksi yakni Telu Arifin;
 - Bahwa Saksi kenal dengan Sdr. Boy Sandi, dimana Sdr. Boy Sandi adalah orang yang disuruh oleh suami Saksi untuk mengolah tanah sengketa saat itu dengan menanami pisang, dan hasil panen pisang tersebut diserahkan sebagai kepada Saksi;
 - Bahwa Arif M. Saleh semasa hidupnya tinggal di Jalan Patimura Kelurahan Puuwatu, Kecamatan Puuwatu Kota Kendari;
 - Bahwa hubungan Rae dengan Arif M. Saleh adalah suami istri;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi di atas tanah sengketa hanya ada baliho dan juga rumah semi permanen yang ditempati oleh Meilani atas izin Minarni;
 - Bahwa batas tanah sengketa sebelah Timur yakni Saksi, Mardan, dan Erna;
- Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Jum'at tanggal 14 Februari 2025 sebagaimana termuat dalam berita acara;
- Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya secara elektronik;
- Menimbang bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;
- Menimbang bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi:

Menimbang bahwa bersama dengan jawaban terhadap pokok perkara, Tergugat I sampai dengan Tergugat VI telah mengajukan eksepsi pada pokoknya sebagai berikut:

1. Pengadilan Negeri tidak berwenang menangani perkara (Kompetensi Absolut);
2. Gugatan Penggugat tidak jelas (Obscuur Libel);

Menimbang bahwa terhadap eksepsi Tergugat I sampai dengan Tergugat VI dalam jawabannya khusus mengenai Kompetensi Absolut, Majelis Hakim telah

Hal. 20 dari 38 hal., Putusan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjatuhkan Putusan Sela pada tanggal 15 Januari 2025, dengan amar putusan sebagai berikut:

MENGADILI:

1. Menolak eksepsi Tergugat I sampai dengan Tergugat VI;
2. Menyatakan peradilan umum dalam hal ini Pengadilan Negeri Kendari berwenang mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan kepada pihak Para Penggugat dan Tergugat I sampai dengan Tergugat VI untuk melanjutkan perkara tersebut;
4. Menangguhkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir;

Menimbang bahwa sebelum mempertimbangkan lebih jauh perihal eksepsi Tergugat I sampai dengan Tergugat VI, pada hakikatnya yang dimaksud eksepsi/keberatan adalah tangkisan atau bantahan yang diajukan Tergugat terhadap materi gugatan Penggugat. Tangkisan atau bantahan tersebut ditujukan terhadap formalitas suatu gugatan seperti gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil lainnya yang dapat mengakibatkan gugatan menjadi tidak sah, kemudian apabila tangkisan atau bantahan tersebut diajukan dan telah menyinggung materi pokok perkara, maka tangkisan atau bantahan yang demikian haruslah ditolak;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat I sampai dengan Tergugat VI yang menyatakan:

1. Gugatan Penggugat tidak jelas (Obscuur Libel):

Menimbang bahwa dalam uraian eksepsinya Tergugat I sampai dengan Tergugat VI menyatakan jika gugatan Para Penggugat tidak jelas atau kabur karena dalam petitumnya tidak menguraikan dengan jelas berapa luas dari objek perkara, selain itu Para Penggugat pun tidak menguraikan dengan jelas sejak kapan Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum terhadap tanah objek sengketa;

Menimbang terkait eksepsi di atas, dalam repliknya Para Penggugat pada pokoknya menyatakan menolak dalil eksepsi tersebut;

Menimbang setelah menelaah serta mempelajari jawab-jinawab yang diajukan para pihak, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam gugatannya Para Penggugat telah menguraikan objek yang jadi pokok sengketa dimana dapat disimpulkan objek perkara adalah sebagian dari tanah yang dimiliki oleh Penggugat dan tertuang dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 03492, NIB.21.05.09.06.02109 atas nama Minarni (Tergugat I) seluas 3.855 M² (tiga ribu delapan ratus lima puluh lima meter persegi), terlebih dari hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan Majelis Hakim dihubungkan dengan pengakuan Para Pihak yang hadir saat pemeriksaan tersebut berlangsung telah nyata objek perkara adalah sebagian tanah dari luas keseluruhan yakni 9.456 M² (sembilan

Hal. 21 dari 38 hal., Putusan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ribu empat ratus lima puluh enam meter persegi) sebagaimana didalilkan Para Penggugat tersebut, kemudian sejalan dengan pertimbangan ini, dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1497K/Sip/1983 diperoleh suatu kaidah hukum yang disimpulkan pada pokoknya bahwa terhadap perbedaan luas dan keadaan objek perkara, Hakim dapat menetapkan suatu objek perkara merujuk pada luas objek perkara dan batas-batas yang diperoleh berdasarkan hasil pemeriksaan setempat tersebut;

Menimbang kemudian terhadap uraian eksepsi yang menyatakan Para Penggugat tidak menguraikan dengan jelas sejak kapan Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum terhadap tanah objek sengketa dalam gugatannya, maka Majelis Hakim pun berpendapat jika Para Penggugat telah menguraikannya dengan jelas dalam posita angka 6 (enam) sampai 8 (delapan) dimana dapat disimpulkan Para Penggugat baru mengetahui terdapat sertifikat hak milik atas nama Minarni di atas tanah miliknya setelah muncul atau adanya baliho tandingan yang dipasang Tergugat I dengan tulisan "Pemberitahuan Bahwa Tanah Ini Milik Minarni Luas 3.855 M² (tiga ribu delapan ratus lima puluh lima meter persegi) dengan sertifikat No. 21.05.09.06.02109 Dilarang Masuk", dan dengan terbitnya sertifikat pada sebagian tanah miliknya tersebut Para Penggugat merasa berkeberatan;

Menimbang bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan di atas, karenanya eksepsi ini sangatlah tidaklah berdasar dan beralasan hukum sehingga harus ditolak;

Dalam Pokok Pekara:

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Bahwa Para Penggugat adalah ahli waris dari Almarhum Drs. H. Ardiansyah Lamohe;
- Bahwa semasa hidupnya Almarhum Drs. H. Ardiansyah Lamohe memiliki sebidang tanah yang telah dibelinya dari Almarhum Arif M. Saleh berdasarkan Akta Jual Beli No. 593/267/MDG/III/2000 tanggal 8 Maret 2000;
- Bahwa sebidang tanah tersebut berada di Kelurahan Puuwatu Kecamatan Puuwatu Kota Kendari, dengan luas keseluruhan yakni 9.456 M² (sembilan ribu empat ratus lima puluh enam meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah Arif M. Saleh;
 - Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah Hanasa;
 - Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah Rahmat Taufiq;
 - Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah Abd. Hani;

Hal. 22 dari 38 hal., Putusan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sebagian dari tanah tersebut saat ini telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik atas nama Minarni (Tergugat I) dengan luas 3.855 M² (tiga ribu delapan ratus lima puluh lima meter persegi) dan dikuasai oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat VI;
- Bahwa semasa hidupnya Almarhum Drs. H. Ardiansyah Lamohe dan juga Para Penggugat selaku ahli warisnya tidak pernah mengalihkan sebagian tanah tersebut kepada orang lain atau memberikan izin kepada pihak lain untuk menerbitkan sertipikat hak milik atas nama Minarni (Tergugat I);
- Bahwa atas terbitnya sertipikat hak milik atas sebagian tanah tersebut, Para Penggugat telah melaporkan serta membuat surat keberatan kepada pihak Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Kendari (Tergugat VII);
- Bahwa akibat perbuatan Tergugat I sampai dengan Tergugat VI tersebut Para Penggugat selaku ahli waris dari Almarhum Drs. H. Ardiansyah Lamohe merasa keberatan dan dirugikan dengan adanya pengakuan hak kepemilikan atas sebagian tanah tersebut;

Menimbang bahwa Tergugat I sampai dengan Tergugat VI dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat I sampai dengan Tergugat VI menolak seluruh dalil gugatan Para Penggugat;
- Bahwa tanah yang telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 03492 Tahun 2023 atas nama Minarni tersebut adalah tanah warisan yang diberikan oleh Almarhum Arif M. Saleh kepada Tergugat I sampai dengan Tergugat VI selaku ahli warisnya;
- Bahwa semasa hidupnya Almarhum Arif M. Saleh tidak pernah memiliki tanah lebih dari seluas 3.855 M² (tiga ribu delapan ratus lima puluh lima meter persegi);
- Bahwa Tergugat I sampai dengan Tergugat VI selaku ahli waris Almarhum Arif M. Saleh tidak pernah mengetahui adanya jual beli tanah kepada Drs. H. Ardiansyah Lamohe;
- Bahwa tanah tersebut telah dikuasai oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat VI sejak Almarhum Arif M. Saleh hidup;
- Bahwa jual beli tersebut tidaklah benar dan diduga palsu karena pada tahun 2000 Almarhum Arif M. Saleh dalam keadaan sakit keras;

Menimbang bahwa dari dalil-dalil kedua belah pihak tersebut dapat disimpulkan yang menjadi pokok permasalahan/persengketaan adalah mengenai kepemilikan objek perkara, apakah terdapat peralihan hak atas tanah tersebut dari Almarhum Arif M. Saleh (suami dan ayah Tergugat I sampai dengan Tergugat VI) kepada Almarhum Drs. H. Ardiansyah Lamohe (suami dan ayah Para Penggugat) pada tahun 2000?,

Hal. 23 dari 38 hal., Putusan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Kdi



dan apakah perbuatan Tergugat I sampai dengan Tergugat VI yang mensertipikatkan sebagian tanah tersebut telah menimbulkan kerugian kepada Para Penggugat dan merupakan perbuatan melawan hukum?;

Menimbang bahwa oleh karena dalil gugatan Para Penggugat telah disangkal oleh Tergugat I sampai Tergugat VI, maka dalam suatu perkara perdata, berdasarkan Pasal 163 HIR/ 283 Rbg Jo. Pasal 1865 KUHPperdata pada pokoknya menyatakan barang siapa yang mendalilkan mempunyai suatu hak atau mengajukan suatu peristiwa haruslah membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut;

Menimbang bahwa sebelum mempertimbangkan lebih jauh perihal pokok perkara, maka terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai objek perkara dalam perkara *a quo*;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat (*Plaats Onderzoek*) di lokasi objek perkara pada hari Jumat tanggal 14 Februari 2025 yang terletak di Kelurahan Puuwatu, Kecamatan Puuwatu, Kota Kendari;

Menimbang bahwa dalam pemeriksaan setempat tersebut hadir Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Tergugat I sampai dengan Tergugat VI;

Menimbang bahwa kemudian setelah disepakati perihal arah mata angin terhadap tanah yang akan diperiksa tersebut, Kuasa Para Penggugat telah dengan jelas menyebutkan nama, dan menunjukkan letak, ukuran, serta batas-batas tanah yang menjadi objek perkara, dan terhadap objek perkara yang ditunjukkan Kuasa Para Penggugat tersebut, Kuasa Para Tergugat telah membenarkan nama, letak, dan batas-batas serta luas tanah tersebut sehingga Majelis Hakim memperoleh fakta-fakta sebagai berikut:

- Bahwa objek perkara adalah tanah yang berada di Kelurahan Puuwatu Kecamatan Puuwatu Kota Kendari dengan luas 3.855 M² (tiga ribu delapan ratus lima puluh lima meter persegi) dan tertera dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 03492 Tahun 2023 atas nama Minarni (Tergugat I) dengan bats-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah dikuasai Telu Arifin;
 - Sebelah Selatan : berbatasan dengan jalan;
 - Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah yang dikuasai H. Siri;
 - Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah yang dikuasai Mardan;
 - Bahwa tanah objek perkara sebagian dari tanah seluas 9.456 M² (sembilan ribu empat ratus lima puluh enam meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah Arif M. Saleh;
 - Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah Hanasa;
 - Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah Rahmat Taufiq;
 - Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah Abd. Hani;
- sebagaimana dalil gugatan Para Penggugat;

Hal. 24 dari 38 hal., Putusan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa objek perkara saat ini dikuasai oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat VI;
- Bahwa di atas tanah objek perkara menumpang untuk tinggal seseorang bernama Meilani dengan cara membangun rumah semi permanen atas ijin dari Tergugat I;

Menimbang bahwa selain objek perkara tersebut di atas, di persidangan berdasarkan jawab-jinawab para pihak serta alat-alat bukti yang tidak dibantah maka diperoleh fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa Para Penggugat adalah ahli waris dari Alm. Drs. H. Ardiansyah Lamohe, sementara Tergugat I sampai dengan tergugat VI adalah ahli waris dari Alm. Arif M. Saleh;
- Bahwa pihak Para Penggugat dan Tergugat I sampai dengan Tergugat VI masing-masing telah membuat baliho yang menyatakan kepemilikan atas tanah tersebut baik terhadap tanah seluas 9.456 M² (sembilan ribu empat ratus lima puluh enam meter persegi) yang didalamnya terdapat tanah objek perkara, maupun khusus di atas tanah objek perkara dengan luas 3.855 M² (tiga ribu delapan ratus lima puluh lima meter persegi);
- Bahwa seseorang bernama Mardan membeli tanah dari seseorang bernama Abd. Hani yang mana tanah tersebut berada disebelah timur objek perkara;

Menimbang bahwa sebagaimana tersebut di atas untuk menguatkan dalil gugatannya Para Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-9 dimana bukti-bukti surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya ataupun fotokopinya, lalu telah pula diberi meterai cukup. Kemudian Para Penggugat telah pula menghadirkan 3 (tiga) orang Saksi kepersidangan bernama Boy Sandi, Rosnani, dan Drs. H. Agussalam yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah/janji sesuai dengan agama dan keyakinan mereka, sehingga Majelis Hakim berpendapat bukti-bukti surat, dan saksi-saksi, telah memenuhi formalitas alat bukti yang dapat diajukan oleh Para Penggugat di persidangan;

Menimbang bahwa sebagaimana pula tersebut di atas untuk membantah dalil gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I sampai dengan Tergugat VI telah mengajukan bukti surat bertanda T.I,II,III,IV,V, dan VI -1 sampai dengan T.I,II,III,IV,V, dan VI-10, dimana bukti-bukti surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya ataupun fotokopinya, lalu telah pula seluruh bukti surat tersebut diberi meterai cukup. Selanjutnya Tergugat I sampai dengan Tergugat VI telah menghadirkan 2 (dua) orang Saksi kepersidangan bernama Telu Arifin, dan Ratna yang seluruhnya telah memberikan keterangan di bawah sumpah/janji sesuai dengan agama dan keyakinan mereka, maka untuk itu Majelis Hakim berpendapat bukti-bukti surat, dan saksi-saksi

Hal. 25 dari 38 hal., Putusan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah memenuhi formalitas alat bukti yang dapat diajukan oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat VI di persidangan;

Menimbang bahwa meskipun alat-alat bukti tersebut telah dinyatakan memenuhi formalitas suatu alat bukti di persidangan, namun mengenai kekuatan alat-alat bukti tersebut sendiri akan dipertimbangkan dalam pertimbangan pokok perkara;

Menimbang selanjutnya akan dipertimbangkan “apakah terdapat peristiwa peralihan hak atas tanah dari Almarhum Arif M. Saleh (suami dan ayah Tergugat I sampai dengan Tergugat VI) kepada Almarhum Drs. H. Ardiansyah Lamohe (suami dan ayah Para Penggugat) pada tahun 2000 atas tanah yang berada di Kelurahan Puuwatu Kecamatan Puuwatu Kota Kendari tersebut?

Menimbang berdasarkan posita gugatannya dapat disimpulkan pada pokoknya bahwa tanah objek perkara dengan luas 3.855 M² (tiga ribu delapan ratus lima puluh lima meter persegi) sebagaimana yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 03492 Tahun 2023 atas nama Minarni (Tergugat I) adalah bagian dari tanah yang telah dibeli oleh suami dan ayah Para Penggugat bernama Alm. Drs. H. Ardiansyah Lamohe dari suami dan ayah Tergugat I sampai dengan VI bernama Alm. Arif M. Saleh berdasarkan Akta Jual Beli No. 593/267/MDG/III/2000 tanggal 8 Maret 2000 dengan luas tanah keseluruhan 9.456 M² (sembilan ribu empat ratus lima puluh enam meter persegi);

Menimbang untuk membuktikan dalil tersebut di persidangan Para Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 berupa fotokopi Surat Keterangan No.2/1962 tanggal 1 Maret 2000, dan juga bukti surat bertanda P-2 berupa fotokopi Akta Jual Beli No. 593/267/MDG/III/2000 tanggal 8 Maret 2000 yang mana dengan terlebih dahulu membaca serta menelaah pengantar bukti surat yang diajukan maka dapat dinilai bahwa dengan bukti-bukti ini Para Penggugat ingin membuktikan adanya transaksi jual beli antara suami dan ayah Para Penggugat bernama Alm. Drs. H. Ardiansyah Lamohe dengan suami dan ayah Tergugat I sampai dengan VI bernama Alm. Arif M. Saleh berdasarkan Akta Jual Beli No. 593/267/MDG/III/2000 tanggal 8 Maret 2000 dengan luas tanah keseluruhan 9.456 M² (sembilan ribu empat ratus lima puluh enam meter persegi);

Menimbang selain bukti-bukti surat tersebut Para Penggugat telah menghadirkan Saksi Rosnani, dan Drs. H. Agussalam yang mana Saksi-Saksi tersebut pada pokoknya telah menerangkan pada pokoknya bahwa Saksi-Saksi mengetahui adanya jual beli tanah dengan luas 9.456 M² (sembilan ribu empat ratus lima puluh enam meter persegi) antara Alm. Arif M. Saleh dengan Alm. Drs. H. Ardiansyah Lamohe, selain itu Saksi Boy Sandi pun pada pokoknya menerangkan jika Saksi pernah diperintahkan langsung oleh Alm. Drs. H. Ardiansyah Lamohe untuk

Hal. 26 dari 38 hal., Putusan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Kdi

Disclaimer

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



merawat dan menjaga tanah tersebut dengan cara menanami pohon pisang dan sayur mayur;

Menimbang kemudian atas dalil Para Penggugat yang demikian dalam jawabannya Tergugat I sampai dengan Tergugat VI membantahnya yang dapat disimpulkan pada pokoknya bahwa Tergugat I sampai dengan Tergugat VI tidak mengetahui mengenai jual beli tanah tahun 2000 tersebut, kemudian Tergugat I sampai dengan Tergugat VI menyatakan jika semasa hidupnya Alm. Arif M. Saleh tidak memiliki tanah seluas 9.456 M² (sembilan ribu empat ratus lima puluh enam meter persegi) sebagaimana dalil Para Penggugat, sebab tanah milik Alm. Arif M. Saleh hanyalah tanah seluas 3.855 M² (tiga ribu delapan ratus lima puluh lima meter persegi) sebagaimana yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 03492 Tahun 2023 atas nama Minarni yang diperoleh Alm. Arif M. Saleh dari pemberian orang tuanya, selain itu Tergugat I sampai Tergugat VI pun menyatakan jual beli tersebut tidak mungkin terjadi sebab sejak tahun 1998 Alm. Arif M. Saleh dalam keadaan tidak sehat karena komplikasi penyakit stroke dan diabetesnya;

Menimbang untuk membuktikan dalil bantahannya Tergugat I sampai dengan Tergugat VI telah mengajukan bukti surat bertanda T.I,II,III,IV,V, dan VI-4 berupa fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Rae, bukti surat bertanda T.I,II,III,IV,V, dan VI-5 berupa fotokopi Kartu Keluarga atas nama Kepala Keluarga Rae, bukti surat bertanda T.I,II,III,IV,V, dan VI-6 berupa fotokopi Kartu Identitas Pensiun atas nama Rae, bukti surat bertanda T.I,II,III,IV,V, dan VI-7 berupa fotokopi Surat Pernyataan tanggal 14 September 2001 atas nama Rae, dan bukti surat bertanda T.I,II,III,IV,V, dan VI-8 berupa fotokopi Surat Mutasi Taspen tanggal 14 September 2001 atas nama penerima pensiun Rae, selanjutnya diberi tanda T.I,II,III,IV,V, dan VI-8, yang mana dengan terlebih dahulu membaca serta menelaah pengantar bukti surat yang diajukan maka dapat dinilai bahwa dengan bukti-bukti ini Tergugat I sampai dengan Tergugat VI ingin membuktikan bahwa tanda tangan Rae (Tergugat II) yang merupakan istri dari Alm. Arif M. Saleh sebagaimana tertera dalam Akta Jual Beli No. 593/267/MDG/III/2000 tanggal 8 Maret 2000 tidaklah sesuai sehingga Akta Jual Beli tersebut diduga tidak benar;

Menimbang selain bukti surat tersebut di persidangan Tergugat I sampai dengan Tergugat VI telah menghadirkan Saksi Telu Arifin dan Saksi Ratna yang dapat disimpulkan pada pokoknya menyatakan bahwa semasa hidupnya Arif M. Saleh tidak pernah memiliki tanah seluas seluas 9.456 M² (sembilan ribu empat ratus lima puluh enam meter persegi), karena tanah yang dimiliki Arif M. Saleh hanyalah tanah seluas 3.855 M² (tiga ribu delapan ratus lima puluh lima meter persegi) yang merupakan pemberian dari ayahnya, selain Arif M. Saleh saudara-saudara Arif M. Saleh pun mendapat tanah disekitaran objek perkara dengan luas tidak lebih dari 3.855 M² (tiga

Hal. 27 dari 38 hal., Putusan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ribu delapan ratus lima puluh lima meter persegi) tersebut, serta sejak tahun 1998 Alm. Arif M. Saleh dalam keadaan tidak sehat karena komplikasi penyakit stroke dan diabetesnya;

Menimbang bahwa terhadap bukti surat bertanda P-1 dan P-2 tersebut di atas, dapat dinilai jika bukti-bukti tersebut adalah surat-surat yang dapat diperlihatkan aslinya di persidangan dan dapat dikualifikasikan sebagai surat otentik, kemudian menelaah lebih lanjut mengenai isi surat bertanda P-2 tersebut dapat dinilai bahwa dalam surat tersebut menyebutkan dengan jelas dan tegas adanya jual beli tanah antara Arif M. Saleh dengan Drs. H. Ardiansyah Lamohe dengan luas 9.456 M² (sembilan ribu empat ratus lima puluh enam meter persegi) dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah Arif M. Saleh;
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah Hanasa;
- Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah Rahmat Taufiq;
- Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah Abd. Hani,

serta kesepakatan harga Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah), yang mana dalam jual beli tersebut para pihak yakni Arif M. Saleh, Drs. H. Ardiansyah Lamohe, Rae (Tergugat II), Drs. Dawara Jafar, Samiu P., dan Drs. Agussalim telah pula mencantumkan tanda tangan masing-masing serta stempel/cap dinas dalam akta tersebut;

Menimbang sekaitan dengan penilaian di atas, setelah menelaah dengan seksama seluruh keterangan Saksi Rosnani di persidangan maka terdapat suatu persesuaian dimana Saksi Rosnani mengetahui jika jual beli tanah tersebut disepakati dengan harga Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) yang lebih murah dari tawaran Arif M. Saleh kepada Drs. H. Ardiansyah Lamohe saat berada di rumah miliknya, adapun kesepakatan tersebut terjadi di rumah Saksi Rosnani dikarenakan suami Saksi Rosnani saat itu adalah Kepala Rukun Warga (RW) di daerah tersebut dan sebelum kesepakatan tersebut terjadi Arif M. Saleh telah meminta bantuan kepada suami Saksi Rosnani untuk mencarikan pembeli tanah miliknya tersebut hingga akhirnya suami Saksi mempertemukan Arif M. Saleh dengan Drs. H. Ardiansyah Lamohe. Selain itu Saksi Rosnani juga menerangkan seseorang yang bernama Samiu P., merupakan nenek Saksi Rosnani yang saat itu bekerja sebagai pegawai kelurahan Puuwatu;

Menimbang lebih lanjut menelaah keterangan Saksi Drs. Agussalim yang mana saat itu merupakan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kecamatan Mandonga yang telah membuat Akta Jual Beli No. 593/267/MDG/III/2000 tanggal 8 Maret 2000 pada pokoknya menerangkan bahwa Saksi Drs. Agussalim melihat sendiri para pihak penjual dan pembeli menandatangani akta tersebut, kemudian Saksi Drs. Agussalim pun menerangkan saat penandatanganan tersebut kondisi Arif M. Saleh dalam keadaan sehat, dan Saksi Drs. Agussalim mengenal sekali dengan Arif M. Saleh sebab Arif M. Saleh adalah leting/kawan Saksi Drs. Agussalim saat di SMA;

Hal. 28 dari 38 hal., Putusan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang berdasarkan seluruh penilaian Majelis Hakim tersebut di atas, maka dapat disimpulkan bahwa terdapat peralihan hak atas kepemilikan tanah yang berada di Kelurahan Puuwatu, Kecamatan Puuwatu Kota Kendari seluas 9.456 M² (sembilan ribu empat ratus lima puluh enam meter persegi) dari Arif M. Saleh kepada Drs. H. Ardiansyah Lamohe;

Menimbang sejalan dengan pertimbangan tersebut di atas, menurut Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 03 Tahun 2023 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2023 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 10 Tahun 2020 menyatakan bahwa akta jual beli tanah berlaku sebagai bukti sah pembayaran atas objek jual beli selama dalam akta jual beli tersebut disebutkan sebagai bukti pelunasan, lalu dengan kembali menelaah isi Akta Jual Beli No. 593/267/MDG/III/2000 tanggal 8 Maret 2000 khususnya pada halaman 2 (dua) yang menyatakan bahwa "*pihak pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas dari pihak kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi)*", maka isi akta yang demikian tentunya mempertegas keberadaan Akta Jual Beli No. 593/267/MDG/III/2000 tanggal 8 Maret 2000 adalah bukti dari adanya peralihan hak atas kepemilikan tanah yang berada di Kelurahan Puuwatu, Kecamatan Puuwatu Kota Kendari seluas 9.456 M² (sembilan ribu empat ratus lima puluh enam meter persegi) dari Arif M. Saleh kepada Drs. H. Ardiansyah Lamohe tersebut;

Menimbang kemudian terhadap bukti surat bertanda T.I,II,III,IV,V, dan VI-4 sampai dengan bukti surat bertanda T.I,II,III,IV,V, dan VI-8 yang diajukan Tergugat I sampai dengan Tergugat VI tersebut dapat dinilai oleh Majelis Hakim bahwa meskipun bukti-bukti surat tersebut telah dapat diperlihatkan aslinya di persidangan, namun untuk membuktikan tanda tangan Rae (Tergugat II) yang terdapat dalam Akta Jual Beli No. 593/267/MDG/III/2000 tanggal 8 Maret 2000 tidak sebenarnya haruslah dibuktikan dalam suatu putusan dan terhadap hal tersebut Tergugat I sampai dengan Tergugat VI tidak mampu membuktikannya sehingga keberadaan Akta Jual Beli No. 593/267/MDG/III/2000 tanggal 8 Maret 2000 tersebut tidaklah terbantahkan;

Menimbang selanjutnya terhadap keterangan Saksi Telu Arifin dan Saksi Ratna yang pada pokoknya menyatakan Arif M. Saleh tidak mempunyai tanah seluas 9.456 M² (sembilan ribu empat ratus lima puluh enam meter persegi) dan juga tidak mungkin terjadi jual beli tanah karena sejak tahun 1998 Arif M. Saleh dalam keadaan tidak sehat, maka dapat dinilai oleh Majelis Hakim oleh karena keterangan saksi-saksi ini tidak didukung dengan alat bukti sah lainnya, tentunya keterangan ini hanya merupakan asumsi semata dari para saksi, sehingga kembali dapat disimpulkan

Hal. 29 dari 38 hal., Putusan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keberadaan Akta Jual Beli No. 593/267/MDG/III/2000 tanggal 8 Maret 2000 tersebut tidaklah terbantahkan;

Menimbang kemudian akan dipertimbangkan apakah setelah peralihan hak tersebut tanah yang berada di Kelurahan Puuwatu, Kecamatan Puuwatu Kota Kendari seluas 9.456 M² (sembilan ribu empat ratus lima puluh enam meter persegi) dikuasai oleh Drs. H. Ardiansyah Lamohe?;

Menimbang dalam keterangannya Saksi Boy Sandi menerangkan pada pokoknya bahwa Saksi adalah orang yang disuruh oleh Drs. H. Ardiansyah Lamohe untuk mengelola atau mengusahi tanah tersebut, kemudian Saksi menerangkan awal mula Saksi diminta oleh Drs. H. Ardiansyah Lamohe untuk menguasai tanah tersebut yakni ketika Saksi sedang mengolah tanah milik H. Masiri, yang bersebelahan langsung dengan tanah sengketa sekitar tahun 2007, Saksi didatangi oleh Drs. H. Ardiansyah Lamohe dan menawarkan Saksi untuk bersih-bersih lahan tersebut serta menanam tanaman jangka pendek dengan upah sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah), lalu semenjak itu Saksi terus mengolah tanah tersebut hingga akhirnya Saksi melihat ada baliho menyatakan tanah ini milik Minarni tahun 2023, maka Saksi pun berhenti mengolah tanah tersebut. Selain itu Saksi menerangkan tanah yang Saksi kelola luasnya yakni 9.456 M² (sembilan ribu empat ratus lima puluh enam meter persegi) dimana menurut Drs. H. Ardiansyah Lamohe tanah tersebut diperolehnya pada tahun 2000 dengan cara membeli dari Arif M. Saleh sementara luas tanah yang tertera dalam baliho milik Minarni yakni 3.855 M² (tiga ribu delapan ratus lima puluh lima meter persegi);

Menimbang terhadap keterangan Saksi Boy Sandi tersebut di atas dihubungkan dengan keterangan Saksi Telu Arifin dan Saksi Ratna yang pada pokoknya menerangkan jika Sdr. Boy Sandi tersebut adalah orang yang Saksi Telu Arifin perintahkan untuk mengelola tanah objek perkara dan tanah milik Saksi Telu Arifin yang berbatasan langsung pada bagian utara tanah sengketa, maka dapatlah disimpulkan oleh Majelis Hakim mengenai keberadaan Saksi Boy Sandi yang telah mengusahi atau mengolah tanah tersebut sejak tahun 2007 sampai dengan tahun 2023 yang diawali saat Saksi Boy Sandi mengelola tanah yang berbatasan langsung dengan tanah Drs. H. Ardiansyah Lamohe milik dari H. Masiri (batas barat), sehingga diperoleh suatu fakta hukum yang tak terbantahkan bahwa setelah jual beli tersebut terjadi penguasaan atas tanah yang berada di Kelurahan Puuwatu Kecamatan Puuwatu Kota Kendari seluas 9.456 M² (sembilan ribu empat ratus lima puluh enam meter persegi) yang tertuang dalam Akta Jual Beli No. 593/267/MDG/III/2000 tanggal 8 Maret 2000 berada pada Drs. H. Ardiansyah Lamohe;

Menimbang telah diperoleh fakta hukum yang tak terbantahkan pula jika tanah objek perkara yang berada di Kelurahan Puuwatu Kecamatan Puuwatu Kota Kendari

Hal. 30 dari 38 hal., Putusan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluas 3.855 M² (tiga ribu delapan ratus lima puluh lima meter persegi) sebagaimana yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 03492 Tahun 2023 atas nama Minarni (Tergugat I) berada di dalam tanah atau bagian dari tanah seluas 9.456 M² (sembilan ribu empat ratus lima puluh enam meter persegi) yang tertuang dalam Akta Jual Beli No. 593/267/MDG/III/2000 tanggal 8 Maret 2000;

Menimbang oleh karena telah dipertimbangkan sebagaimana terurai di atas bahwa terdapat peralihan hak atas kepemilikan tanah yang berada di Kelurahan Puuwatu Kecamatan Puuwatu Kota Kendari seluas 9.456 M² (sembilan ribu empat ratus lima puluh enam meter persegi) dari Arif M. Saleh kepada Drs. H. Ardiansyah Lamohe sebagaimana Akta Jual Beli No. 593/267/MDG/III/2000 tanggal 8 Maret 2000, dan setelah peralihan tersebut tanah yang menjadi objek jual beli itu pun telah berada dalam penguasaan Drs. H. Ardiansyah Lamohe ataupun ahli warisnya sampai dengan saat ini, tentunya penguasaan yang dilakukan secara terus menerus tersebut haruslah dipandang sebagai penguasaan yang beritikad baik dan dilindungi oleh hukum;

Menimbang dalam posita gugatannya Para Penggugat pada pokoknya menyatakan bahwa dengan telah dikuasai dan diterbitkan suatu sertipkat yakni Sertipikat Hak Milik Nomor 03492 Tahun 2023 atas nama Minarni (Tergugat I) oleh Tergugat VII, maka terhadap hal yang demikian Para Penggugat merasa telah dirugikan dan telah pula mengajukan keberatannya kepada pihak Tergugat VII (*Vide : bukti surat bertanda P-9*), namun dikarenakan belum ada jalan damai terkait masalah ini maka Para Penggugat pun mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri;

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPdata untuk menyatakan Tergugat telah melakukan suatu Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*) harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

1. Adanya perbuatan yang bersifat bertentangan dengan hukum;
2. Adanya kerugian yang timbul pada diri perbuatan Tergugat ;
3. Adanya kesalahan atau kelalaian pada pihak Tergugat ;
4. Adanya hubungan kausalitet atau sebab akibat antara kerugian pihak Penggugat dengan kesalahan atau perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat;

Menimbang bahwa pengertian “bertentangan dengan hukum” sebagaimana yang dianut dalam yurisprudensi Hoge Raad sejak tahun 1919 (*Arrest Linde baum Cohen* tanggal 13 Januari 1919) dan yang sudah menjadi yurisprudensi tetap serta menjadi pula doktrin Ilmu Hukum di Indonesia, di mana pengertian “bertentangan dengan hukum” itu diartikan secara luas yang meliputi lima macam kategori perbuatan:

1. Perbuatan yang melanggar Undang-undang yang berlaku;
2. Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, atau
3. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku atau

Hal. 31 dari 38 hal., Putusan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Kdi



4. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*goede zeden*);
5. Bertentangan dengan azas kepatutan, dan kecermatan (*zorgvul-diqheid*) dalam masyarakat;

Menimbang bahwa kelima kategori perbuatan yang bertentangan dengan hukum tersebut, dapat saja seseorang melakukan salah satu atau komulasi atas perbuatannya;

Menimbang bahwa merupakan suatu fakta di persidangan jika objek perkara memiliki Sertipikat Hak Milik Nomor 03492 Tahun 2023 atas nama Minarni (Tergugat I) dan dikeluarkan oleh Tergugat VII, kemudian tanah tersebut telah pula dikuasai dengan cara membangun tempat tinggal semi permanen dan memberikan izin tinggal kepada orang lain;

Menimbang sebagaimana telah dipertimbangkan bahwa terdapat peralihan hak atas kepemilikan tanah seluas 9.456 M² (sembilan ribu empat ratus lima puluh enam meter persegi) dari Arif M. Saleh kepada Drs. H. Ardiansyah Lamohe sebagaimana Akta Jual Beli No. 593/267/MDG/III/2000 tanggal 8 Maret 2000, dan setelah peralihan tersebut tanah yang menjadi objek jual beli itu pun telah berada dalam penguasaan Drs. H. Ardiansyah Lamohe sampai dengan saat ini, maka apabila hal tersebut dihubungkan dengan unsur-unsur suatu Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*) sebagaimana tersebut di atas, Majelis Hakim pun berpendapat perbuatan Tergugat I sampai dengan Tergugat VI mensertipikatkan sebagian tanah dari tanah seluas 9.456 M² (sembilan ribu empat ratus lima puluh enam meter persegi) tersebut melalui Tergugat VII serta penguasaan atas objek perkara tersebut tanpa sepengetahuan dan seizin Para Penggugat selaku ahli waris Alm. Drs. H. Ardiansyah Lamohe telah melanggar hak subjektif orang lain (dalam hal ini Para Penggugat sebagai ahli waris dari pemilik tanah seluas 9.456 M² (sembilan ribu empat ratus lima puluh enam meter persegi)), yang akibat pelanggaran hak subjektif dari Para Penggugat tersebut, Para Penggugat sebagai pihak atau orang yang berhak atas seluruh objek perkara mengalami kerugian baik materil maupun moril, oleh karenanya perbuatan Tergugat I sampai dengan Tergugat VII tersebut dipandang sebagai Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*);

Menimbang bahwa salah satu kriteria perbuatan melawan hukum itu sendiri, menurut Yurisprudensi tetap di Indonesia adalah perbuatan bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain, oleh karena itu perlulah diperhatikan apakah perbuatan Tergugat VII selaku pihak yang menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 03492 Tahun 2023 atas nama Minarni (Tergugat I) atas sebageian tanah yang telah beralih hak kepemilikannya, telah bertindak dengan ketelitian serta sikap hati-hati yang cukup sebagaimana yang

Hal. 32 dari 38 hal., Putusan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Kdi



seharusnya dilakukannya;

Menimbang bahwa prinsip itikad baik berhubungan dengan prinsip *duty of care* yaitu suatu kewajiban untuk bertindak secara hati-hati, yang kadang-kadang dirumuskan juga sebagai suatu kewajiban atau keharusan yang diakui oleh hukum, yang mensyaratkan agar supaya seseorang bertindak sesuai dengan suatu ukuran tingkah laku tertentu "a certain standard of conduct" untuk melindungi orang-orang lain terhadap suatu resiko yang menurut nalar sebenarnya tidak perlu terjadi (*unreasonable risk*);

Menimbang bahwa ada 2 (dua) ukuran yang dapat dipergunakan untuk menentukan apakah seseorang telah bertindak hati-hati yang mungkin dapat merugikan orang lain, yaitu sesuai dengan azas "*the neighbour principle*" (sesama kita) dan "*the area of risk principle*" (azas ruang lingkup) yang pada kedua azas tersebut terkandung ukuran standar tingkah laku tertentu yang harus dipenuhi, yakni manusia senantiasa bertindak sesuai dengan nalar, seseorang bertindak sesuai dengan akal sehat, ukuran standar perihal tingkah laku yang dikehendaki oleh masyarakat, harus merupakan suatu ukuran obyektif dan tidak merupakan sesuatu yang bersifat subyektif. Penilaian yang bersifat individual, sifat-sifat baik dan sifat-sifat buruk si pelaku tidak merupakan faktor yang menentukan, karena ukuran itu, sedapat mungkin sama dan berlaku bagi semua orang, karena hukum tidak membedakan orang, walaupun ukuran itu harus juga memperhatikan faktor-faktor yang ada pada diri si pelaku, kesanggupannya untuk mengatasi resiko yang nyata dan keadaan yang meliputinya;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian yang demikian dihubungkan dengan ketidakhadirannya Tergugat VII selama persidangan untuk membuktikan jika sebagai instansi yang memiliki kewenangan untuk itu telah melakukan penelitian/mencari keterangan dengan jelas terkait kepemilikan atas tanah/objek yang dimohonkan, maka dapat dinilai jika Tergugat VII telah bertindak dengan tidak teliti serta tidak mengedepankan sikap hati-hati yang cukup sebagaimana yang seharusnya dilakukannya, untuk itu layaklah Tergugat VII dipandang turut pula melakukan suatu perbuatan melawan hukum (*onrecht matige daad*);

Menimbang bahwa kemudian Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Para Penggugat sebagai berikut :

Menimbang bahwa petitum gugatan angka 1 (satu) Para Penggugat akan dipertimbangkan terakhir, yaitu setelah Majelis Hakim mempertimbangkan petitum-petitum berikutnya;

Menimbang bahwa terhadap petitum angka 2 (dua) Para Penggugat, maka akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Hal. 33 dari 38 hal., Putusan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Kdi



Menimbang dapat disimpulkan pokok gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana yang dimohonkan dalam petitum ini, kemudian oleh karena telah dipertimbangkan jika objek perkara adalah tanah yang berada di Kelurahan Puuwatu Kecamatan Puuwatu Kota Kendari dengan luas 3.855 M² (tiga ribu delapan ratus lima puluh lima meter persegi) sebagaimana yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 03492 Tahun 2023 atas nama Minarni (Tergugat I) adalah bagian yang tak terpisahkan dari tanah seluas 9.456 M² (sembilan ribu empat ratus lima puluh enam meter persegi) yang telah beralih hak kepemilikannya dari Arif M. Saleh kepada Drs. H. Ardiansyah Lamohe sebagaimana Akta Jual Beli No. 593/267/MDG/III/2000 tanggal 8 Maret 2000, dan setelah peralihan tersebut tanah yang menjadi objek jual beli itu pun telah berada dalam penguasaan Drs. H. Ardiansyah Lamohe ataupun ahli warisnya sampai dengan saat ini, maka tentunya Para Penggugat adalah pihak yang berhak atas tanah objek perkara dengan luas 3.855 M² (tiga ribu delapan ratus lima puluh lima meter persegi) sebagaimana yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 03492 Tahun 2023 atas nama Minarni (Tergugat I) tersebut, lalu oleh karena di persidangan Tergugat I sampai dengan Tergugat VI tidak berusaha membantah dengan alat bukti apapun jika Para Penggugat bukanlah ahli waris Almarhum Drs. H. Ardiansyah Lamohe tentunya permohonan Para Penggugat yang merupakan ahli waris dari Almarhum Drs. H. Ardiansyah Lamohe untuk dijadikan sebagai pemilik atas tanah objek perkara merupakan permohonan yang berdasar dan beralasan hukum, sehingga petitum ini harus dikabulkan dengan suatu perbaikan;

Menimbang bahwa perbaikan disini hanyalah untuk merubah redaksi petitum tanpa mengurangi atau menambah maksud dan tujuan dari petitum tersebut dimohonkan, selain itu perbaikan dalam petitum ini dilakukan oleh Majelis Hakim dengan memperhatikan secara seksama petitum *ex aequo et bono* serta asas peradilan “cepat, sederhana, dan biaya ringan” dimana dalam ketentuan ini Majelis Hakim memandang demi kepastian hukum dan tuntasnya suatu perkara Hakim dapat mengabulkan sesuatu yang tidak dimohonkan secara jelas dan tegas dalam petitum gugatan, namun peristiwa tersebut haruslah terurai secara jelas dalam posita gugatan, apabila peristiwa tersebut tidak terurai dengan jelas dalam suatu posita gugatan, maka Hakim dilarang untuk mengabulkan sesuatu yang tidak diuraikan dan diminta para pihak berperkara;

Menimbang bahwa terhadap petitum angka 3 (tiga) Para Penggugat, maka akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang oleh karena pengajuan atau penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 03492 Tahun 2023 atas nama Minarni (Tergugat I) dengan luas tanah 3.855 M² (tiga ribu delapan ratus lima puluh lima meter persegi) dilakukan setelah adanya peralihan hak atas tanah seluas 9.456 M² (sembilan ribu empat ratus lima puluh enam meter

Hal. 34 dari 38 hal., Putusan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Kdi



persegi) dari Arif M. Saleh kepada Drs. H. Ardiansyah Lamohe sebagaimana Akta Jual Beli No. 593/267/MDG/III/2000 tanggal 8 Maret 2000 tentunya keberadaan sertifikat hak milik yang demikian tidaklah berdasar dan harus dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum sebab dengan adanya peralihan hak tersebut meskipun pemohon penerbitan sertifikat dahulunya adalah orang yang berhak atas tanah tersebut menjadi gugur setelah adanya peralihan hak tersebut;

Menimbang bahwa sertifikat adalah bukti kepemilikan yang sempurna, namun sama sekali tidak menutup kemungkinan sertifikat tersebut digugat untuk dibatalkan atau dinyatakan tidak berkekuatan hukum oleh suatu putusan pengadilan, hal tersebut terjadi karena sistim pendaftaran tanah di Indonesia mengandung sistim pendaftaran negatif sehingga kebenaran data di sertifikat tanah tidak dijamin Negara, maka bertitik tolak dari uraian ini kembali menambah penilaian Majelis Hakim jika Sertipikat Hak Milik Nomor 03492 Tahun 2023 atas nama Minarni (Tergugat I) dengan luas tanah 3.855 M² (tiga ribu delapan ratus lima puluh lima meter persegi) haruslah dinyatakan tidak berkekuatan hukum, untuk itu petitum ini sangatlah berdasar dan beralasan hukum sehingga harus dikabulkan dengan suatu perbaikan;

Menimbang bahwa terhadap petitum angka 4 (empat), dan 6 (enam), Para Penggugat, maka akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang oleh karena Para Penggugat dapat membuktikan pokok gugatannya bahwa objek perkara adalah tanah yang berada di Kelurahan Puuwatu Kecamatan Puuwatu Kota Kendari dengan luas 3.855 M² (tiga ribu delapan ratus lima puluh lima meter persegi) sebagaimana yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 03492 Tahun 2023 atas nama Minarni (Tergugat I) adalah bagian dari tanah seluas 9.456 M² (sembilan ribu empat ratus lima puluh enam meter persegi) yang telah beralih hak kepemilikannya dari Arif M. Saleh kepada Drs. H. Ardiansyah Lamohe sebagaimana Akta Jual Beli No. 593/267/MDG/III/2000 tanggal 8 Maret 2000, maka petitum-petitum tersebut di atas merupakan suatu konsekuensi hukum yang logis dengan terbuktinya pokok gugatan Para Penggugat tersebut, sehingga petitum-petitum ini sangatlah berdasar dan beralasan hukum untuk dikabulkan dengan suatu perbaikan;

Menimbang bahwa terhadap petitum angka 5 (lima) Para Penggugat, maka akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang oleh karena telah dipertimbangkan Sertipikat Hak Milik Nomor 03492 Tahun 2023 atas nama Minarni (Tergugat I) tidak memiliki kekuatan hukum, maka kewenangan untuk mencabut atau membatalkan sertifikat tersebut adalah hak sepenuhnya dari Tergugat VII, sehingga petitum yang demikian tidaklah berdasar dan beralasan hukum sehingga harus ditolak;

Hal. 35 dari 38 hal., Putusan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Kdi



Menimbang bahwa terhadap petitum angka 7 (tujuh) Para Penggugat, maka akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa oleh karena selama persidangan berlangsung tidak terdapat penetapan Majelis Hakim/Hakim terhadap sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) yang dimaksud, maka petitum yang demikian sangatlah tidak berdasar dan beralasan hukum sehingga harus ditolak;

Menimbang bahwa terhadap petitum angka 9 (sembilan) Para Penggugat, maka akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa terhadap petitum tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa putusan yang sifatnya dapat dilaksanakan secara serta merta (*uit voorbijd bij vooraad*) adalah putusan yang bersifat sementara yang dilakukan sebelum putusan yang bersangkutan berkekuatan hukum tetap, sehingga belum dapat dipastikan apakah putusan yang bersangkutan tidak akan berubah apabila ada upaya hukum, yang dikhawatirkan dapat menimbulkan kesulitan dalam pemulihan keadaan semula apabila ternyata putusan yang dilakukan upaya hukum tersebut nantinya berbeda dengan putusan semula, maka cukup beralasan dan berdasar hukum petitum angka 9 (sembilan) Penggugat tersebut ditolak;

Menimbang bahwa oleh karena pokok gugatan Para Penggugat dinyatakan dikabulkan, maka menurut Majelis Hakim Para Tergugat sebagai pihak yang kalah, dan berdasarkan Pasal 181 Ayat (1) HIR/Pasal 192 Ayat (1) Rbg harus dihukum untuk membayar biaya perkara, yang jumlahnya sampai dengan saat ini akan ditetapkan dalam amar putusan, sehingga petitum Para Penggugat angka 8 (delapan) dapatlah dikabulkan;

Menimbang bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan-pertimbangan petitum tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat dengan dikabulkannya sebagian dari petitum Para Penggugat serta menolak petitum lainnya, maka dengan sendirinya petitum angka 1 (satu) Para Penggugat yang memohon agar mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya tidak dapat dikabulkan;

Menimbang bahwa terhadap alat bukti para pihak lainnya oleh karena tidak ada relevansi dalam pertimbangan perkara *a quo* sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, maka seluruh alat bukti tersebut haruslah dikesampingkan;

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPerdara, serta ketentuan dan pasal lain dari peraturan perundangan yang berkaitan dengan gugatan ini;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I sampai dengan Tergugat VI seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat sebagian;

Hal. 36 dari 38 hal., Putusan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan objek perkara berupa tanah yang berada di Kelurahan Puuwatu Kecamatan Puuwatu Kota Kendari seluas 3.855 M² (tiga ribu delapan ratus lima puluh lima meter persegi) dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah yang dikuasai Telu Arifin;
 - Sebelah Selatan : berbatasan dengan jalan;
 - Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah yang dikuasai H. Siri;
 - Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah yang dikuasai Mardani;
- sebagaimana yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 03492 Tahun 2023 atas nama Minarni (Tergugat I) adalah merupakan bagian tak terpisahkan dari tanah seluas 9.456 M² (sembilan ribu empat ratus lima puluh enam meter persegi) dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah Arif M. Saleh;
 - Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah Hanasa;
 - Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah Rahmat Taufiq;
 - Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah Abd. Hani;
- sebagaimana tercatat dalam Akta Jual Beli No. 593/267/MDG/III/2000 tanggal 8 Maret 2000 adalah milik sah Para Penggugat selaku Ahli Waris Almarhum Drs. H. Ardiansyah Lamohe;

3. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 03492 Tahun 2023 atas nama Minarni (Tergugat I) tidak mempunyai kekuatan hukum;
4. Menyatakan segala surat yang menjadi pegangan Para Tergugat atas objek perkara adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
5. Menghukum kepada Para Tergugat untuk menyerahkan objek perkara kepada Para Penggugat tanpa syarat;
6. Menghukum Para Tergugat membayar biaya perkara yang sampai dengan saat ini ditetapkan sejumlah Rp1.826.000,00 (satu juta delapan ratus dua puluh enam ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari, pada hari Rabu tanggal 23 April 2025, oleh kami Sulasmy Tri Juniarty, S.H., sebagai Hakim Ketua, Wa Ode Sangia, S.H., dan Hans Prayugotama, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada **Kamis tanggal 24 April 2025** oleh Hakim Ketua dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut, Sahir R., Panitera Pengganti, Kuasa Para Penggugat, dan Kuasa Tergugat I sampai dengan Tergugat VI tanpa dihadiri Tergugat VII, serta telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Hal. 37 dari 38 hal., Putusan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Kdi



Wa Ode Sangia, S.H.

Sulasmy Tri Juniarty, S.H.

Hans Prayugotama, S.H.

Panitera Pengganti,

Sahir R.

Perincian biaya perkara:

Pendaftaran.....	Rp.	30.000,00
Biaya pemberkasan/ATK.....	Rp.	75.000,00
Biaya panggilan sidang.....	Rp.	621.000,00
PNBP panggilan.....	Rp.	70.000,00
Biaya pemeriksaan setempat.....	Rp.	1.000.000,00
Biaya PNBP pemeriksaan setempat...	Rp.	10.000,00
Biaya materai.....	Rp.	10.000,00
Redaksi.....	Rp.	10.000,00

Jumlah :

Rp1.826.000,00 (satu juta delapan ratus
dua puluh enam ribu rupiah)