



PUTUSAN

Nomor : 73/Pdt/2014/PT.KDI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Kendari yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini, dalam perkara antara :

1. **SUDDIN**, Laki-laki, Agama Islam, Pekerjaan Nelayan Bertempat tinggal di Jalan Pattimura No.4 Kel. Lauruh, Kec Rumbia Tengah, Kab.Bombana ;-----

Dalam hal ini diwakili kuasanya **AMIN MANGULUANG SH.**Advokat / Pengacara, Beralamat di Jalan Wulele, BTN Kendari Indah Blok F/No.8 Kota Kendari, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 Maret 2014, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bau-Bau dibawah Register Nomor : 27/SK/2014/PN.BB, tanggal 24 Maret 2014, yang selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Tergugat I ;**

Melawan

1. **Hj. MONDENG**, Umur 57 Tahun, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jln.Kelapa No.19 Kelurahan Wangkanapi, Kecamatan Wolio, Kota Baubau, sebagai Penggugat Dalam hal ini diwakili kuasanya **MOH.MI'RAJTULLAH MAHYUDDIN, SH.MH. & MOH.NUR MUHARAM JAYA,SH.MH.** Advokat/ Pengacara, dan memilih domisili hukum di Kantor kuasanya tersebut di Jl.Jenderal Sudirman No.28 Kelurahan Tomba, Kecamatan Wolio, Kota Baubau, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 29 Oktober 2012, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bau-Bau dibawah Register Nomor : 66/SK/2012/PN.BB, tanggal 29 Oktober



2012, yang selanjutnya disebut **Terbanding semula**

**Penggugat ;**

2. **NURHAYATI**, Pekerjaan Wiraswasta, Bertempat tinggal di Kelurahan Luru, Kecamatan Rumbia Tengah, Kab.Bombana.

Dalam hal ini memberikan Kuasa Insidentil kepada **ACO MASSE (Tergugat III**, Pekerja Wiraswasta, bertempat tinggal di Kelurahan Luru, Kecamatan Rumbia Tengah, Kab.Bombana, berdasarkan Surat Kuasa Insidentil tanggal 18 September 2013 dan diizinkan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Baubau dengan Penetapan Nomor 07/ Pen.Pdt./2013/ PN. BB tertanggal 18 September 2013 Tentang Izin Khusus Kuasa Insidentil, yang selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding I semula Tergugat II ;**

3. **ACO**, Laki-laki, Pekerjaan Wiraswasta, Bertempat tinggal di Kelurahan Luru, Kecamatan Rumbia Tengah, Kab.Bombana sebagai **Turut Terbanding II semula Tergugat III;**

4. **KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN BOMBANA**, Beralamat di Jl.Tompo Batu di Kelurahan Lameroro, Kecamatan Rumbia, Kab. Bombana, sebagai **Turut Terbanding III semula Turut Tergugat;**

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

#### **TENTANG DUDUK PERKARANYA**

Membaca serta memperhatikan tentang hal-hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Baubau tanggal 18 Maret 2014 No.10/Pdt.G/2013/PN.BB, yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut

#### **I. DALAM EKSEPSI :**



- Menolak Eksepsi dari Para Tergugat untuk seluruhnya ;

II. **DALAM POKOK PERKARA :**

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;-----
- Menyatakan hukum bahwa Penggugat adalah Pemilik yang sah atas tanah objek sengketa yang diperolehnya dari Jual Beli dengan Salindri Menyatakan bahwa tanah sengketa seluas kurang lebih 238 (dua ratus tiga puluh delapan ) Meter Persegi dengan batas-batas : -----

Sebelah Utara : berukuran  $\pm$  10 Meter berbatas dengan Jalan Yos Sudarso/Poros Kendari ;

Sebelah Selatan : berukuran  $\pm$  19,70 Meter berbatas dengan tanah Muin ;

Sebelah Timur : berukuran  $\pm$  12,10 Meter dulu berbatas dengan Jalan Lorong sekarang Jalan Pattimura ;

Sebelah Barat : berukuran  $\pm$  23,74 Meter dulu berbatas dengan tanah Masse/Musa sekarang Nurhayati dan Aco ;

Yang terletak di Kelurahan Lauru, Kecamatan Rumbia Tengah, Kabupaten Bombana adalah Sah Milik Penggugat ;

- Menyatakan hukum bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melakukan penguasaan tanah objek sengketa merupakan perbuatan yang beretikat buruk dan melawan hukum serta sangat merugikan Penggugat ;
- Memerintahkan kepada Tergugat II dan Tergugat III untuk memecah sertifikat induk Hak Milik Nomor : 100/Kelurahan Lauru, Kecamatan Rumbia, Kabupaten Bombana, Gambar Situasi Nomor : 626/1985 tanggal 18 Februari 1985 seluas 305 M<sup>2</sup>, yang mana kurang lebih setengah dari luas tanah keseluruhan secara nyata atau sesungguhnya dari Sertifikat Hak Milik Nomor : 100/Kelurahan Lauru, Kecamatan Rumbia, Kabupaten Bombana tersebut adalah Milik sah dari Penggugat;



- Menyatakan Tergugat I tidak mempunyai hak di atas tanah objek sengketa serta menghukum Tergugat I untuk segera menyerahkan dan meninggalkan tanah objek sengketa yang dikuasainya kepada Penggugat dalam keadaan kosong secara seketika dan sekaligus ;
- Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta Turut

Tergugat untuk tunduk dan Patuh terhadap Putusan dalam perkara ini ;

Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) untuk setiap harinya apabila Para Tergugat lalai melaksanakan isi Putusan ini dihitung sejak Putusan mempunyai kekuatan hukum tetap ;

- Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dan Turut Tergugat tersebut untuk secara tanggung renteng membayar segala biaya yang timbul dalam pemeriksaan perkara ini yang terhitung sebesar Rp.13.731.000,- (tiga belas juta tujuh ratus tiga puluh satu ribu rupiah) ;
- Menolak Gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;

Membaca relas Pemberitahuan Putusan Diluar Hadir yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Baubau kepada Turut Terbanding II semula Tergugat III dan kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat masing-masing tertanggal 21 Maret 2014 No.10/Pdt.G/2013/PN.BB ;

Membaca relas Pemberitahuan Putusan yang dibuat oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Baubau kepada Pembanding semula Tergugat I tertanggal 4 April 2014 No.10/Pdt.G/2013/PN.BB ;

Membaca Akte Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Baubau yang menyatakan bahwa pada tanggal 8 April 2014 Pembanding semula Tergugat I telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Baubau tanggal 18 Maret 2014 No.10/Pdt.G/2013/PN.BB untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding ;

Membaca Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Baubau yang menerangkan



bahwa pada tanggal 16 April 2014, dan tanggal 21 April 2014 permohonan banding tersebut disampaikan secara sah dan saksama masing-masing kepada Turut Terbanding II semula Tergugat III dan kepada Terbanding semula Penggugat ;

Membaca memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat I tertanggal 14 April 2014 dan memori banding tersebut telah diberitahukan dengan cara saksama pada tanggal 20 Mei 2014, dan tanggal 23 Mei 2014 masing-masing kepada Terbanding semula Penggugat, kepada Turut Terbanding II semula Tergugat II sekaligus kuasa Turut Terbanding I semula Tergugat II, dan kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat ;

Membaca Kontra memori banding yang diajukan oleh kuasa hukum Terbanding, semula Penggugat tertanggal 18 Juni 2014, dan kontra memori banding tersebut telah disampaikan secara sah dan saksama kepada Pembanding, semula Tergugat I pada tanggal 27 Juni 2014 ;

Membaca relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (inzage) yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Baubau yang telah memberikan kesempatan kepada pihak Turut Terbanding II dan Turut Terbanding III pada tanggal 20 Juni 2014, kepada kuasa pihak Terbanding, semula Penggugat pada tanggal 23 Juni 2014, dan kepada kuasa pihak Pembanding, semula Tergugat pada tanggal 27 Juni 2014 untuk memeriksa berkas perkara terhitung sejak hari berikutnya sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Kendari ;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

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

Menimbang, bahwa terhadap permohonan banding tersebut Pembanding semula Tergugat I telah mengajukan memori banding tertanggal 14 April 2014 yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :



1. Bahwa Pembanding / semula Tergugat I sangat keberatan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Baubau dalam putusannya pada halaman (65) paragraf ke-1 yang menyatakan : bahwa oleh karena luas tanah telah berbeda antara petitum gugatan poin ketiga dengan keadaan sekarang, dimana luas dari objek sengketa berbeda dengan hasil pemeriksaan setempat namun para pihak telah sepakat terhadap letak dan batas-batas dari tanah objek sengketa, dimana ternyata luas objek sengketa sebenarnya lebih besar dari luas objek sengketa yang

terletak di dalam sertifikat Nomor 100 Tahun 1985, maka dalam amar putusan nanti akan dijelaskan letak tanah sengketa yang disesuaikan dengan keadaan tanah tersebut secara nyata sebagaimana telah dipertimbangkan bahwa terhadap adanya perbedaan tentang ukuran/luas dan batas-batas objek sengketa tersebut, terdapat kaidah hukum dalam putusan MA No.497 K/Pdt/1983 tanggal 09 Juli 1984 yaitu "Perbedaan luas tanah objek sengketa antara yang disebut didalam gugatan dengan hasil pemeriksaan setempat batas-batas tersebut telah disetujui oleh bersama Penggugat dan Tergugat" maka berdasarkan putusan tersebut, "Hakim atau Pengadilan dapat menetapkan luas tanah terperkara berdasarkan hasil pemeriksaan setempat. Hal ini terdapat kaidah hukum yang sama didalam Putusan MA No.1777 K/Sip/1983 tanggal 17 Januari 1985 " ;

Bahwa Pembanding/Tergugat I sangat tidak sependapat dan tidak dapat menerima argumentasi yuridis Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukumnya tersebut didalam menolak dalil eksepsi Pembanding/Tergugat I dengan berusaha menafsirkan kaidah hukum yang terkandung dalam kedua Yurisprudensi tersebut (putusan Mahkamah Agung R.I Nomor:497 K/Pdt/1983 tanggal 9 Juli 1984 dan putusan Mahkamah Agung R.I Nomor:1777 K/Sip/1983 tanggal 17 Januari 1985) menurut selera Majelis Hakim sendiri, sehingga terkesan bahwa seolah-olah pertimbangan hukum Majelis Hakim didalam Menolak Eksepsi Pembanding/Tergugat I tersebut menjadi logis dan berdasar, menurut kenyataannya justru kalau dicermati kaidah hukum yang terkandung didalam kedua Yurisprudensi tersebut lalu dihubungkan/diterapkan dalam perkara a quo, terutama berkaitan dengan adanya perbedaan batas-batas dan luas tanah objek sengketa yang jelas-jelas sangat menyolok dan sampai pada saat pemeriksaan setempat tidak pernah disetujui bersama



oleh Penggugat dan Tergugat karena Penggugat tetap bersikukuh bahwa batas-batas dan luas tanah sengketa adalah sebagaimana dimaksud atau didalihkan Penggugat/Terbanding dalam surat gugatannya, maka dengan sendirinya pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Baubau tersebut menjadi sangat absurd dan rapuh serta tidak dapat dipertahankan dan karenanya harus dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara pada pemeriksaan ditingkat banding, oleh karena telah menimbulkan ketidak pastian hukum mengingat menurut faktanya bahwa didalam perkara a quo telah terdapat berbagai versi tentang batas-batas dan luas tanah sengketa sebagaimana dikemukakan pada bagian awal di atas dari memori banding ini.

Bahwa mengenai kaidah hukum dalam Yurisprudensi sebagaimana dimaksud putusan Mahkamah Agung R.I Nomor:497 K/Pdt/1983 tanggal 9 Juli 1984 dan putusan Mahkamah Agung R.I Nomor:1777 K/Sip/1983 tanggal 17 Januari 1985 tersebut pada prinsipnya harus dikaitkan dengan hasil pemeriksaan setempat yakni apakah luas dan batas-batas tanah sengketa tersebut benar telah disetujui bersama oleh Penggugat dan Tergugat, sehingga kalau ternyata bahwa batas-batas tanah sengketa tersebut tidak pernah disetujui bersama oleh Penggugat dan para Tergugat pada saat pemeriksaan setempat, maka menurut hukum objek sengketa dalam perkara a quo menjadi kabur (obscur libel).

Bahwa Majelis Hakim sendiri sudah mengakui secara tegas dalam pertimbangan hukumnya pada halaman (65) bahwa dalam perkara a quo terdapat perbedaan versi antara Penggugat dan Tergugat I/Pembanding mengenai luas dan batas-batas tanah sengketa, dimana batas-batas tanah sengketa menurut versi Tergugat/Pembanding, adalah sebagaimana tertuang dan didalihkan dalam eksepsinya yang nota bene sama dan sesuai dengan hasil pemeriksaan setempat, karena Majelis Hakim dalam pemeriksaan setempat hanya mengukur tanah milik Pembanding/Tergugat I tanpa mengukur tanah milik Tergugat II dan Tergugat III yang seharusnya diukur juga karena tanah tersebut menjadi adalah sumber/awal dari perkara a quo, sehingga menurut hukum dalil eksepsi Pembanding/Tergugat I tersebut telah terbukti kebenarannya dan oleh karenanya harus dikabulkan namun oleh Pengadilan Negeri Bau-bau tidak mengabulkannya.



2. Bahwa Pemandang / Tergugat I sangat keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat pertama dalam putusan Pengadilan Negeri Bau-bau pada halaman (66) paragraf ke 2 dan ke 3, dengan menyatakan “bahwa terhadap petitum poin ke enam untuk memerintahkan kepada Tergugat II dan Tergugat III untuk memecah sertifikat induk Hak Milik Nomor: 100/Kelurahan Lauru, Kecamatan Rumbia, Kabupaten Bombana Gambar Situasi Nomor: 62/1985 tanggal 18 Februari 1985 seluas 305 M2, yang mana tanah luas  $\pm 98 \text{ M}^2 \pm$  Lebar 7 Meter x Panjang 14 Meter sebagian

dari luas tanah keseluruhan sertifikat Hak milik Nomor: 100/Kelurahan Lauru, Kecamatan Rumbia, Kabupaten Bombana adalah sah milik dari Penggugat tersebut, akan dipertimbangkan sebagai berikut : bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya bahwa sesuai Berita Acara Penyelesaian Sengketa Tanah antara MUSA dan SALINDRI tanggal 1 Juni 2004 yang diketahui oleh Camat Rumbia serta saksi-saksi, Lurah Lauru, Kecamatan Rumbia bersama MASSE (orang tua tergugat II dan Tergugat III), maka melekat kewajiban hukum bagi MASSE dalam hal ini ahli warisnya Tergugat II dan Tergugat III untuk membagi dua luas tanah baik secara formil dengan memecah sertifikat Hak Milik Nomor:100 tertanggal 29 Maret 1985 sesuai dengan isi kesepakatan perdamaian tersebut. Namun oleh karena Penggugat telah dinyatakan adalah Pemilik yang sah atas tanah objek sengketa yang diperolehnya dari jual beli dengan Salindri maka sertifikat Hak Milik Nomor: 100 tertanggal 29 Maret 1985, tersebut langsung dipecah ke atas nama Penggugat sesuai dengan haknya, sehingga majelis hakim berpendapat bahwa petitum ini beralasan untuk dikabulkan ;

Adalah merupakan suatu pertimbangan hukum yang absurd dan salah kaprah karena disini Majelis Hakim seolah-olah telah mengartikan secara harfiah bahwa suatu objek sengketa sudah nyata dan jelas ketika obyeknya sudah dapat dilihat dengan panca indra, padahal dalam konteks yuridis yang dimaksud dengan obyek sengketa misalnya tanah dinyatakan kabur atau tidak jelas antara lain karena batas-batas dan luas tanah tidak sesuai antara yang dikemukakan Penggugat dalam surat gugatannya dengan kenyataan setempat di lokasi obyek sengketa, sebagaimana halnya dalam perkara a quo, dimana telah terbukti menurut hukum bahwa batas-batas



dan luas tanah sengketa sangat kontradiktif alias tidak sesuai antara yang dikemukakan/didalilkan Penggugat dalam surat gugatannya dengan kenyataan obyek sengketa dan adanya perbedaan batas dan luas tanah sengketa tersebut tetap dipertahankan oleh kedua belah pihak yang berperkara (Terbanding/Penggugat dan Pemanding/Tergugat I) sehingga dalam perkara a quo terdapat berbagai versi mengenai batas serta luas tanah sengketa seperti yang dipaparkan Pemanding/Tergugat I pada bagian awal memori banding ini yang pada akhirnya akan bermuara pada putusan yang kabur dan salah karena Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bau-bau telah memutus perkara a quo melebihi dari apa yang dituntut/digugat oleh Penggugat/Terbanding sebagaimana dalam surat gugatannya tanah sengketa seluas ±98 M...dst...dst... adalah sah milik Penggugat sementara dalam amar putusan perkara a quo dalam pokok perkara menyatakan bahwa tanah sengketa seluas kurang lebih 238 meter persegi...dst...dst... adalah sah milik Penggugat.

3. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan tingkat pertama dalam putusan Pengadilan Negeri Bau-bau dalam perkara a quo terdapat pertimbangan yang saling kontradiktif dan tumpang tindih satu dengan lainnya, hal ini dapat terlihat pada halaman (40-41) pada paragraf ke-3 disebutkan bahwa demikianpun mengenai dalil-dalil eksepsi Tergugat I yang menyatakan bahwa seharusnya Penggugat menggugat SALINDRI dan MUSA, yang telah menjual tanah, tanpa ada obyek tanahnya alias menjual tanahnya MASSE kepada MONDENG tetapi tanah milik orang lain yang dikuasai oleh NURHAYATI, dikuasai oleh ACO, tetapi Penggugat malah menggugat obyek tanah orang lain yang sudah dikuasai dan dimiliki oleh MASRUN,S.Pd, menurut Majelis Hakim hal tersebut sudah memasuki materi pokok perkara yang akan diputus didalam putusan akhir perkara ini ;

Namun demikian pada halaman (46-47) pada paragraf ke-2 menyebutkan bahwa yurisprudensi Mahkamah Agung No.1072 K/Sip/1982 tanggal 1 Agustus 1983 memiliki kaidah hukum "suatu gugatan perdata yang bertujuan untuk menuntut haknya atas sebidang tanah yang dikuasai oleh orang lain, maka orang yang harus ditarik sebagai tergugatnya adalah orang-orang yang secara nyata benar-benar menguasai/menghaki tanah yang disengketakan di Pengadilan tersebut";



Bahwa pendirian yang sama dinyatakan dalam putusan MA Nomor: 1826K/Pdt/1984 yang menyatakan “tidak selamanya harus ikut digugat pihak ketiga yang ada kaitannya dengan perkara yang disengketakan, gugatan cukup ditujukan kepada orang yang secara feitelijk atau orang yang sesungguhnya dan secara nyata menguasai obyek sengketa”

Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Bau-bau adalah sangat keliru dan salah menafsirkan kaidah hukum tersebut, karena ternyata alat bukti surat (T.I-1,2,3) yang diajukan oleh Pemanding/Tergugat I, nyata menguasai tanah yang dijadikan obyek sengketa oleh Terbanding / Penggugat, yang sampai sekarang masih

dikuasai oleh Masrun, S.P. berdasarkan surat pengalihan hak dan Masrun,S.P. telah pula mendirikan bangunan berupa rumah permanen diatas tanah tersebut, maka seharusnya Terbanding/Penggugat mengikut

sertakan saudara Masrun.S.P. sebagai pihak untuk digugat atau sebagai pihak dalam perkara ini sebagaimana dalam eksepsi Pemanding/Tergugat I dalam perkara a quo;

4. Bahwa jika mencermati isi putusan dalam perkara a quo baik dalam amarnya maupun dalam pertimbangan hukumnya, maka Pemanding/Tergugat I berkesimpulan bahwa Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Bau-bau tidak cermat dan kurang kehati-hatiannya dalam mengambil suatu keputusan tersebut yang bermuara kerancuhan dan rapuhnya keputusan dalam perkara a quo karena akan menimbulkan persepsi dan akibat hukum yang berbeda apakah sertifikat induk Nomor:100/Kelurahan Luru, Kecamatan Rumbia, Kabupaten Bombana, Gambar situasi Nomor: 626/1985 tanggal 18 Februari 1985 seluas 305M2, ataukah Sertifikat Hak Milik Nomor: 100 tertanggal 29 maret 1985 yang harus dipecah sebahagian dari tanah tersebut untuk Penggugat/Terbanding dan sebahagiannya untuk Tergugat II dan Tergugat III, hal ini dapat terlihat dalam :

a. Amar putusan pada halaman 71 poin ke-5 menyebutkan Memerintahkan kepada Tergugat II dan Tergugat III untuk memecah sertifikat induk Hak Milik Nomor: 100/Kelurahan Luru, Kecamatan Rumbia, Kabupaten Bombana , Gambar situasi Nomor: 262/1985 tanggal 18 Februari 1985 seluas 305 M2, yang mana kurang lebih setengah dari luas tanah keseluruhan secara nyata atau sesungguhnya dari sertifikat Hak Milik



Nomor: 100/Kelurahan Lauru, Kecamatan Rumbia, Kabupaten Bombana tersebut adalah Milik sah dari Penggugat;

- b. Pertimbangan hukum pada halaman (66-67) paragraf dalam ke-3 dalam perkara a quo menyebutkan, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya bahwa sesuai Berita Acara Penyelesaian Sengketa Tanah antara MUSA dan SALINDRI tanggal 1 Juni 2004 yang diketahui oleh camat Rumbia serta saksi-saksi, Lurah Lauru Kecamatan Rumbia bersama MASSE (orang tua Tergugat II dan Tergugat III), maka melekat kewajiban hukum bagi MASSE dalam hal ini ahli warisnya yakni

Tergugat II dan Tergugat III untuk membagi dua luas tanah baik secara nyata maupun secara formil dengan memecah sertifikat Hak Milik Nomor: 100 tertanggal 29 maret 1985 sesuai dengan isi kesepakatan perdamaian tersebut. Namun oleh karena Penggugat telah dinyatakan adalah pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa yang diperolehnya dari jual beli dengan Salindri maka sertifikat Hak milik Nomor: 100 tertanggal 29 maret 1985 tersebut langsung dipecah keatas nama Penggugat sesuai dengan haknya, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum ini beralasan untuk dikabulkan;

Bahwa selanjutnya mengenai pertimbangan hukum selain dan selebihnya dari putusan Pengadilan Negeri Bau-bau yang dimohonkan banding a quo, khususnya pertimbangan hukum mengenai materi pokok perkara, menurut hemat Pembanding tidak perlu lagi ditanggapi secara lebih detil, oleh karena telah ternyata dan terbukti bahwa pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama berkenan dengan dalil eksepsi Pembanding/Tergugat I saja sudah demikian rapuhnya dan teramat sangat kacau karena dalam perkara a quo telah terdapat begitu banyak versi bekenan dengan batas-batas dan luas tanah sengketa yang nota bene telah cukup membuktikan kebenaran dalil-dalil eksepsi Pembanding/Tergugat I, namun Majelis Hakim tetap ngotot untuk menolak eksepsi Pembanding/Tergugat I tersebut, maka Pembanding hanya ingin menegaskan pada bagian akhir dari memori banding ini bahwa Pembanding/Tergugat I menolak secara tegas seluruh pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama berkenan dengan Materi pokok perkara, oleh karena disamping tidak benar, juga tidak layak lagi untuk dipercaya dan diterima kebenarannya karena terhadap dalil eksepsi



Pembanding/Tergugat I saja yang sudah terang benderang kebenarannya sudah diputarbalikkan sedemikian rupa demi untuk memenangkan Terbanding/Penggugat dalam perkara a quo ;

Menimbang, bahwa atas memori banding tersebut, kuasa Penggugat/ Terbanding telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 18 Juni 2014 dengan alasan yang intinya sebagai berikut :

- Tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo jelas-jelas memiliki luas yang berbeda sehingga telah cukup membuktikan dalil eksepsi Pembanding/Tergugat I yakni bahwa objek sengketa dalam perkara a quo tidak jelas alias kabur.

- Bahwa, Pembanding dalam memori bandingnya mendalilkan sebagai berikut :

“.....Adanya perbedaan batas-batas dan luas tanah objek sengketa yang jelas-jelas sangat menyolok dan sampai pada saat pemeriksaan setempat tidak pernah disetujui bersama oleh Penggugat dan Tergugat karena Penggugat bersikukuh bahwa batas-batas dan luas tanah sengketa adalah sebagaimana dimaksud atau didalilkan Penggugat/Terbanding dalam Surat gugatannya.....”

- Bahwa dalil para Pembanding sebagaimana diuraikan di atas adalah dalil yang penuh manipulasi fakta dan mengkait-kaitkan yang tidak ada hubungannya sama sekali dengan alasan banding Pembanding dalam perkara a quo, sehingga tidak benar hal-hal yang diungkapkan oleh Pembanding dengan alasan sebagai berikut :

a. Bahwa sesuai dengan hasil pelaksanaan sidang pemeriksaan di tempat lokasi (Descente) tanah objek sengketa oleh Majelis Hakim dan Panitera, yang dihadiri oleh dengan Kuasa Hukum Penggugat/ Terbanding, Kuasa Hukum Tergugat I (HUSNI,SH) dan Tergugat II dihadiri oleh Kuasa insidentilnya sekaligus sebagai Tergugat III yang bernama ACO, pada hari Jumat tanggal 15 Nopember 2013 ;

b. Kuasa hukum Terbanding, sekarang ini adalah bukan sebagai kuasa hukum Tergugat I pada saat pemeriksaan perkara di Pengadilan Tingkat pertama, sehingga bagaimana mungkin Kuasa Hukum Terbanding, menyatakan pada saat pemeriksaan setempat objek perkara (vide poin



a), tidak pernah disetujui oleh Penggugat (Terbanding) dan para Tergugat terlebih lagi Tergugat I, padahal faktanya sebagaimana dijelaskan pada halaman 34-35 Putusan Pengadilan Negeri Baubau dalam perkara a quo Nomor: 10/Pdt.G/2013/PN.BB tanggal 18 Maret 2014 sangatlah jelas telah disebutkan bahwa luas tanah yang dikuasai oleh Tergugat I/Pembanding dengan luas tanah yang dikuasai oleh Tergugat II dan Tergugat III adalah lebih luas dari luas yang tercantum didalam sertifikat Nomor :100 Tahun 1985, akan tetapi Majelis Hakim telah mendapatkan fakta bahwa batas-batas tanah dari objek sengketa terutama yang diakui kepemilikannya oleh Penggugat (Terbanding) telah dibenarkan oleh para pihak berperkara ;

c. Sehingga dari fakta dan keadaan tersebut di atas, maka alasan Pembanding, sangatlah mengada-ada yang menyatakan luas dan batas-batas tanah objek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat I (sekarang Pembanding) terdapat perbedaan serta tidak ada persetujuan dan /atau telah dibenarkan oleh para pihak dalam perkara a quo, adalah suatu pernyataan yang sesat dan tidak berdasar hukum serta suatu kebohongan Pembanding, oleh karena itu mohon untuk dikesampingkan atau dengan kata lain dalil Pembanding ini adalah upaya mengkait-kaitkan untuk penyesatan saja ;

d. Bahwa alasan keberatan Pembanding dalam memori bandingnya tersebut, tidak ada hal-hal yang prinsipil yang secara yuridis dapat dijadikan sebagai dasar untuk membantah dan/atau menggugurkan pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Baubau yng dimohonkan banding, sehingga apa yang telah menjadi keberatan banding Pembanding haruslah dikesampingkan ;

e. Bahwa oleh karena telah terbukti menurut hukum, Penggugat / Terbanding adalah pemilik yang sah atas tanah objek sengketa, maka segala pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Baubau dalam putusannya Perkara Nomor :10/Pdt.G/2013/PN.BB tanggal 18 Maret 2014 adalah sudah tepat ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan saksama berkas perkara beserta turunan putusan Pengadilan Negeri Baubau tanggal 18 Maret 2014 No.10/Pdt.G/2013/PN.BB



dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan saksama surat memori banding yang diajukan oleh Pemanding semula Tergugat I tanggal 14 April 2014 dan surat kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat tanggal 18 Juni 2014 berpendapat sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa mengenai pertimbangan hukum dan kesimpulan hakim tingkat pertama dalam eksepsi yang pada pokoknya menolak untuk seluruhnya dari eksepsi Pemanding semula Tergugat I dan Turut Terbanding I semula Tergugat II serta Turut Terbanding II semula Tergugat III, sudah tepat dan benar, karena sudah memuat alasan-alasan dan pertimbangan hukum sesuai ketentuan hukum yang berlaku, maka oleh karena itu putusan dalam eksepsi tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan ;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa mengenai pertimbangan hukum dan kesimpulan Hakim Tingkat pertama dalam pokok perkara, Pengadilan Tinggi tidak sependapat yang mengabulkan gugatan Terbanding semula Penggugat untuk sebagian seperti :

“Menyatakan hukum bahwa Penggugat adalah Pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa yang diperolehnya dari jual-beli dengan Salindri”

“Menyatakan bahwa tanah sengketa seluas kurang lebih 238 (dua ratus tiga puluh delapan) meter persegi dst.....adalah sah milik Penggugat”

Menimbang, bahwa adapun alasan-alasan hukum dari Pengadilan Tinggi adalah sebagai berikut :

Menimbang, bahwa yang paling tidak tepat dalam putusan Hakim Tingkat pertama, dimana dikatakan bahwa tanah sengketa seluas kurang lebih 238 m<sup>2</sup> (dua ratus tiga puluh delapan) meter persegi adalah sah milik Penggugat, padahal baik dalam dalil-dalil gugatan maupun petitum gugatan khususnya pada petitum point 3 dan 6, yang diminta dikatakan sah milik penggugat adalah seluas ±98 M<sup>2</sup> ;

Sehingga atas pengabulan Hakim Tingkat pertama atas tanah milik Penggugat dari 98 m<sup>2</sup> menjadi 238 m<sup>2</sup> sudah bertentangan dengan obyek



yang diperkarakan seluas 98 m<sup>2</sup> saja sesuai akta jual beli Penggugat dengan Salindri sebagaimana dalam surat gugatannya ;

Menimbang, bahwa Hakim Tingkat pertama telah benar-benar melanggar ketentuan Pasal 178 ayat (3) HIR, karena putusannya didasarkan atas pertimbangan hukum yang menyimpang dari dasar dalil dan petitum gugatan, sehingga sangat bertentangan dengan Hukum Acara Perdata. Dan walaupun ada kaidah hukum yang menyatakan bahwa “Demi terwujudnya kepastian hukum terhadap perkara perdata yang diperiksa dan diadili oleh Pengadilan Negeri, maka *Judex factie* diperbolehkan memberi putusan

melebihi dari petitum gugatan penggugat, sepanjang diktum yang satu berkaitan dan berhubungan erat dengan diktum lainnya sebagai satu kesatuan ; sehingga Pasal 178 (3) HIR tidak berlaku mutlak, karena hakim dalam menjalankan tugas peradilannya harus aktif dan selalu harus berusaha agar ia dapat memberikan putusan yang benar-benar menyelesaikan perkara tersebut secara tuntas “ maka oleh karena itu Putusan Hakim Tingkat pertama tersebut telah menyimpang dari hukum Acara yang berlaku ;

Menimbang, bahwa terlepas dari apa yang telah dijelaskan dan dipertimbangkan di atas, yang menjadi permasalahan pokok adalah : Apakah Penggugat benar pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa sesuai dengan dalil gugatan dan petitum gugatan seluas ±98 m<sup>2</sup> yang dibeli dari Salindri pada tanggal 19 Juni 2005, sehingga penguasaan tanah sengketa secara fisik oleh Tergugat I dan ketidak mauan dari Tergugat II dan III untuk memecahkan tanah tersebut dari Sertifikat No.100 Tahun 1985 atas nama MASSE seluas ±305 M<sup>2</sup> telah melakukan perbuatan melawan hukum ? akan dipertimbangkan sebagai berikut dibawah ini :

Menimbang, bahwa untuk memperjelas agar jangan ada kesalahan penafsiran atas status hak atas tanah obyek sengketa seluas ±98 m<sup>2</sup> sebagaimana dijelaskan oleh Penggugat dalam surat gugatan baik dalam dalil-dalil posita maupun petitum yang oleh Penggugat menyatakan adalah miliknya berdasarkan jual beli dengan Salindri tanggal 19 Juni 2005, maka Pengadilan Tinggi akan menjelaskan kronologis alas hak atas tanah obyek terperkara tersebut ;

Menimbang, bahwa pada awalnya Penggugat menjelaskan bahwa dia memiliki sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Lauru Kecamatan Rumbia



Tengah Kabupaten Bombana seluas  $\pm 98$  m<sup>2</sup> atau lebar 7x14 m<sup>2</sup> yang dibeli dari saudara kandungnya Salindri pada tanggal 19 Juni 2005 ;

Bahwa adapun alas hak dari Salindri untuk menjual tanah obyek sengketa kepada Penggugat adalah bermula dari Salindri memiliki sebidang tanah seluas  $\pm 305$  m<sup>2</sup>, namun tanpa sepengetahuan Salindri tanah tersebut dikuasai oleh MUSA, dan selanjutnya MUSA mensertifikatkan tanah tersebut sehingga terbitlah Sertifikat Hak Milik No.100 Tahun 1985/Kelurahan Luru, Kecamatan Rumbia (dahulu), sekarang Kecamatan Rumbia Tengah, Kabupaten Buton (dahulu), sekarang Kabupaten Bombana atas nama MASSE (adik kandung MUSA/orang tua Tergugat II dan Tergugat III) , Gambar situasi No.62/1985 seluas 305 m<sup>2</sup> ;

Bahwa oleh karena itu pada tahun 2004 telah terjadi perdamaian antara Salindri (kakak Penggugat) dengan Musa (kakak Masse), dan terdapat Kesepakatan Pembagian Tanah sesuai Berita Acara Penyelesaian sengketa tanah antara MUSA dan SALINDRI tanggal 1 Juni 2004, yang diketahui oleh Camat Rumbia serta saksi-saksi, Lurah Luru Kecamatan Rumbia bersama MASSE (orang tua Tergugat II dan Tergugat III) ;

Bahwa berdasarkan pembagian tersebutlah Penggugat membeli tanah terperkara dari Salindri seluas  $\pm 98$  m<sup>2</sup> tanggal 1 Juni 2005, namun para ahli waris MASSE (Tergugat II dan Tergugat III) tetap tidak melakukan pemecahan Sertifikat No.100 Tahun 1985 kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa Tergugat I telah membantah dalil gugatan Penggugat dan menyatakan bahwa Salindri tidak pernah mengolah/memiliki tanah obyek sengketa, dan tidak ada akta jual beli ataupun pengalihan hak dari Salindri kepada Penggugat, dan walaupun itu ada, hal dimaksud adalah dibuat-buat oleh Penggugat. Demikian juga bahwa Musa tidak pernah memiliki atau menguasai tanah sekitar obyek sengketa, oleh karena itu bahwa tanah obyek sengketa adalah milik Tergugat I yang telah dikelola sejak tahun 1978 sampai dengan tahun 2006 dan tahun 2007 dialihkan kepada MASRUN SP. seluas  $\pm 213$  m<sup>2</sup>, sesuai Surat Pengalihan Hak yang ditanda tangani oleh Lurah Luru;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan II membantah dalil-dalil Penggugat dengan mengatakan bahwa Penggugat tidak memiliki hak menggugat (Legal Standing) karena menurut Penggugat, Penggugat berurusan dengan Salindri



dengan Musa sedangkan obyek gugatan Sertifikat tertulis atas nama Tergugat II dan Tergugat III yang merupakan warisan dari orang tua bernama MASSE, dan Sertifikat tersebut bukanlah atas nama MUSA, soalnya MUSA dan SALINDRI tidak punya hak atas obyek terperkara, apalagi Penggugat sendiri ;

Menimbang, bahwa karena Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah membantah dalil-dalil gugatan dari Penggugat, maka menurut Pasal 283 RBG disebutkan “Barang siapa yang mendalilkan mempunyai sesuatu hak, atau mengajukan suatu peristiwa (feit) untuk menegaskan haknya atau membantah adanya hak orang lain haruslah membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut” ;

Menimbang, bahwa untuk lebih mudah difahami proses terjadinya hak kepemilikan dari Penggugat, alangkah baiknya bila yang terlebih dahulu dipertimbangkan adalah bukti P.2 yaitu, Berita Acara Penyelesaian Sengketa Tanah Lokasi Perumahan antara saudara SALINDRI dan MUSA di Kelurahan Luru Kecamatan Rumbia tanggal 1 Juli 2004 ;

Menimbang, bahwa jika dilihat dari fakta sesuai dengan Berita Acara Persidangan, bahwa bukti P.2 tersebut tidak ada aslinya, sehingga menurut hukum bahwa alat bukti surat yang tidak ada aslinya tidak dapat dipergunakan sebagai alat bukti untuk membuktikan suatu hak sesuai dengan isi surat itu sendiri, dan oleh karenanya tidak perlu dipertimbangkan oleh Hakim ;

Menimbang, bahwa ternyata atas tidak adanya surat Asli bukti P.2 tersebut di atas, Penggugat telah mengajukan bukti P.3 yaitu “ Surat Laporan Kehilangan Barang/Surat Penting No.SLKB/1036/XI/2013/SULTRA/SPK SEK, tanggal 22 Nopember 2013 yang menerangkan bahwa pada hari Jumat tanggal 22 Nopember 2013 telah datang melapor HJ.Mondeng ke Polres Baubau karena telah mengalami kehilangan Barang/Surat penting berupa :

“Berita Acara Penyelesaian Sengketa tanah lokasi perumahan antara Sdr.Salindri dan Musa di Kelurahan Luru Kecamatan Rumbia Kabupaten Bombana “ dan barang tersebut diperkirakan hilang/tercecer dirumah di Jalan Kelapa, Kelurahan Wangkanapi, Kecamatan Wolio Baubau yang terjadi bulan Juli 2012 ;

Bahwa didalam Surat laporan kehilangan barang/surat tersebut ditegaskan bahwa laporan kehilangan barang tersebut dibuat dengan



sebenarnya untuk dipergunakan sebagaimana mestinya (bukan sebagai pengganti yang hilang) ;

Menimbang, bahwa jika dihubungkan bukti P.2 dan P.3 tersebut, ternyata "Berita Acara Penyelesaian Sengketa Lokasi Perumahan antara Sdr.Salindri dan Musa di Kelurahan Lauru Kecamatan Rumbia (bukti P.2) adalah benar-benar telah hilang, sehingga dengan demikian bahwa bukti P.2 tersebut dapat dipertimbangkan sebagai bukti dalam perkara a quo" ;

Menimbang, bahwa jika diperhatikan dengan secara cermat dan teliti isi dari bukti P.2 tersebut di atas, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut

1. Bahwa pada hari Selasa tanggal 1 Juli 2004 telah diselesaikan sengketa tanah lokasi perumahan antara Sdr.Salindri dan Sdr.Musa, yaitu tanah yang terletak di Kelurahan Lauru Kecamatan Rumbia dengan No.Sertifikat 100 Tahun 1985 atas nama MASSE adik kandung sdr.MUSA, yang mana tanah tersebut adalah pemberian dari Sdr.MUSA, sehingga pengaturan sengketa dimaksud sdr.MASSE telah menyerahkan sepenuhnya kepada sdr.MUSA untuk penyelesaian ;
2. Bahwa terjadinya kesepakatan tersebut, karena didasari bahwa Salindri adalah benar-benar memiliki tanah yang dipersengketakan tersebut yang diambil oleh sdr.Musa dengan dasar surat dari Kepala Kampung Lara tahun 1973, dan setelah diselesaikan secara kekeluargaan tanpa melalui Pengadilan Negeri Baubau, diukur luasnya dan disesuaikan dengan sertifikat, dan kemudian dibagi dua antara Penggugat dan Tergugat (Salindri dan Musa) ;
3. Bahwa sebenarnya yang dipersengketakan seluas ±459 m2 dan yang telah disertifikatkan



seluas ±305 m<sup>2</sup> sehingga antara yang disengketakan dengan yang disertifikatkan terdapat selisih seluas 154 m<sup>2</sup>, namun yang disepakati antara Salindri dengan Musa hanyalah tanah yang dimaksud dalam Sertifikat No.100 Tahun 1985 ;

Sesuai Skets : Kasar Lokasi tanah yang telah disepakati sdr. Musa dan sdr.Salindri tanggal 1 Juni 2004 ;

4. Bahwa kesepakatan tersebut ditanda tangani oleh Musa saja, tanpa adanya tanda tangan dari Salindri, namun ditanda tangani oleh saksi-saksi dan diketahui oleh Camat Rumbia bernama Drs.Andi Sakka Rahman ;

Menimbang, bahwa kalau dicermati dengan saksama, bahwa ternyata tanah yang disepakati untuk dibagi dua antara Salindri dengan Musa adalah Sertifikat Hak Milik No.100 Tahun 1985 tanggal 29 Maret 1985 seluas 305 m<sup>2</sup> atas nama MASSE, sesuai gambar situasi No.626/1985 tanggal 18 Pebruari 1985, sesuai bukti P.9 dan bukti T.I ; T.II-1 ;

Menimbang, bahwa jika diperhatikan bukti P2. yaitu Berita Acara Penyelesaian Sengketa Tanah Lokasi Perumahan antara sdr.Salindri dan sdr.Musa di Kelurahan Lauru Kecamatan Rumbia, telah terdapat beberapa kejanggalan atau ketidak benaran pembuatannya sesuai dengan hukum yang berlaku ;

- a. Bahwa Berita Acara Penyelesaian Sengketa Tanah Lokasi Perumahan yang telah disepakati tersebut tidak dibuat dengan akta otentik, akan tetapi telah dibuat dengan akta di bawah tangan oleh sdr.Salindri dengan sdr.Musa dan saksi-saksi dan diketahui oleh Camat Rumbia Drs.Andi Sakka Rahman, dan walaupun surat tersebut ada tanda tangan dari Drs.Andi Sakka Rahman hanyalah sekedar mengetahui bahwa telah terjadi kesepakatan pembagian tanah antara Salindri dengan Musa, dan dia bukanlah bertindak selaku Camat (PPAT) untuk membuat surat tersebut ;
- b. Bahwa tanah yang disepakati dibagi antara Salindri dengan Musa adalah tanah yang diakui oleh Salindri adalah miliknya seluas ±459 m<sup>2</sup> yang pada tahun 1973 diambil oleh Musa berdasarkan surat dari Kepala Kampung, dan setelah dikuasai oleh Musa disertifikatkannya sesuai Sertifikat Hak Milik No.100 Tahun1985 atas nama Masse adik kandung Musa. Oleh karena itu seharusnya yang mengadakan kesepakatan untuk membagi tanah sebagaimana SHM No.100 tahun 1985 adalah Salindri dengan



Masse sesuai dengan pemilik tanah sesuai dengan sertifikat, dan bukan antara Salindri dengan Musa, yang walaupun pada awalnya tanah tersebut dikuasai oleh Musa, namun pada akhirnya tanah dimaksud sudah menjadi milik dari Masse sesuai Pasal 16 ayat (1) sub a, Pasal 20 UUPA No.5 Tahun 1960, dan Pasal 19 ayat (1) dan (2) UUPA No. Tahun 1960 tentang Pendaftaran Tanah, sekarang Pasal 1 point 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;

- c. Bahwa karena tanah yang dibagi adalah tanah yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No.100 Tahun 1985 atas nama Masse, pembagian atau peralihan hak tersebut haruslah antara Salindri dengan Masse dengan pemindahan hak dengan mempedomani atau berdasarkan Pasal 37 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997, yang mana dalam pemindahan Hak tersebut ditegaskan : "Peralihan Hak atas tanah dan Hak Milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan "perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

Menimbang, bahwa karena Berita Acara Penyelesaian Sengketa Tanah Lokasi Perumahan antara sdr.Salindri dan Musa di Kelurahan Lauru Kecamatan Rumbia tanggal 1 Juli 2004 tidak dibuat dengan akta otentik, dan

kesepakatan telah dibuat antara Salindri dan Musa yang walaupun tanah tersebut sudah menjadi milik Masse sesuai Sertifikat Hak Milik No. 100 Tahun 1985, akan tetapi tidak dilakukan antara Salindri dengan Masse sebagai pemilik yang sah, lagi pula pemindahan hak atau peralihan hak atas tanah tersebut tidak dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) sesuai Pasal 37 ayat (1) PP.No.24 Tahun 1997, maka pembagian tanah antara Salindri dengan Musa berdasarkan Berita Acara Penyelesaian Sengketa Tanah Lokasi Perumahan tanggal 1 Juli 2004 adalah tidak sah dan sama sekali tidak mempunyai kekuatan hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.2 yaitu Berita Acara Penyelesaian Sengketa Tanah Lokasi Perumahan tanggal 1 Juli 2004 tersebut maka Penggugat Hj.Mondang telah memiliki tanah obyek sengketa dari Salindri seluas ±98 m2 (sembilan puluh delapan) meter persegi seharga Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah) yang terletak di Kelurahan Lauru



Kecamatan Rumbia Tengah Kab.Bombana pada tanggal 19 Juni 2005, sesuai dengan bukti P.1 yaitu berupa kuitansi pembelian sebidang tanah ;

Menimbang, bahwa jika dicermati mengenai bukti P.1 tersebut tidak secara tegas disebutkan bahwa tanah yang dibeli Penggugat Hj.Mondeng dari Salindri adalah tanah yang diperoleh Salindri dari hasil kesepakatan atau pembagian dengan Musa berdasarkan Berita Acara Penyelesaian Sengketa Tanah Lokasi Perumahan tanggal 1 Juli 2004 ;

Menimbang, bahwa bukti P.1 yang berupa kuitansi tersebut belumlah dapat dikatakan sebagai akta jual beli sebagaimana hukum yang berlaku terhadap pengalihan suatu hak atas tanah, apalagi tanah tersebut sudah mempunyai Sertifikat Hak Milik, akan tetapi hanyalah sebagai bukti permulaan bahwa sipembeli akan membeli sebidang tanah yang harus titindak lanjuti dengan Akta jual beli tanah yang dibuat/dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, dan sekarang Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah no.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;

Menimbang, bahwa dari bukti P.1 dan P.2 tersebut maka Pengadilan Tinggi dapat mengambil kesimpulan bahwa :

1. Bahwa obyek yang disepakati antara Salindri dengan Musa adalah tanah yang terletak di atas tanah Sertifikat Hak Milik No.100 Tahun 1985 atas nama Masse, dan bukan atas nama Musa, oleh karena itu Musa sama sekali tidak berhak membagi tanah tersebut dengan Salindri ;
2. Bahwa seharusnya yang membagi tanah tersebut adalah Salindri dengan Masse sebagai pemilik tanah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik atas namanya sendiri ;
3. Bahwa oleh karena Musa adalah orang yang bukan berhak atas tanah tersebut sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No.100 Tahun 1985, maka pembagian tanah antara Salindri dengan Musa berdasarkan Berita Acara Penyelesaian Sengketa Tanah Lokasi Perumahan tanggal 1 Juli 2004 adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum sama sekali ;
4. Bahwa oleh karena pembagian tanah tanggal 1 Juli 2004 tersebut tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, maka Salindri belum dapat dikatakan sebagai pemilik atas tanah seluas ±98 m2 tersebut ;
5. Bahwa oleh karena Salindri belumlah sebagai pemilik atas tanah tersebut, maka dia tidak berhak secara hukum untuk mengalihkan tanah tersebut dengan secara menjual kepada orang lain in casu Penggugat Hj.Mondeng ;



6. Bahwa kuitansi sebagaimana bukti P.1 hanyalah membuktikan bahwa Hj.Mondeng telah membeli tanah seluas 98 m<sup>2</sup> dari Salindri pada tanggal 19 Juni 2005 yang menurut hukum harus ditindak lanjuti dengan Akta Jual Beli Tanah berdasarkan Pasal 19 PP.No.10 Tahun 1961 sekarang Pasal 37 ayat(1) PP.No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;

7. Bahwa oleh karena pembelian tanah terhadap obyek sengketa oleh Penggugat Hj.Mondeng dengan Salindri tanggal 19 Juni 2005 tidak dibuat/dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maka pemindahan hak atau peralihan hak atas tanah terhadap Sertifikat Hak Milik No.100 Tahun 1985 atas nama Masse adalah tidak sah menurut hukum, oleh sebab itu bukti P.1 tersebut tidaklah mempunyai kekuatan hukum sama sekali ;

Menimbang, bahwa bukti P.3 hanyalah berupa surat laporan kehilangan barang/Surat penting dari Hj.Mondeng kepada Polisi dan bukan bukti hak atas tanah terperkara ;

Dan bukti P.4 dan P.5 adalah putusan perkara di Pengadilan Tata Usaha Negara antara Suddin sebagai Penggugat serta BPN Kabupaten Bombana sebagai Tergugat I, BPN Provinsi Sulawesi Tenggara sebagai Tergugat II serta Nurhayati sebagai Tergugat II Intervensi dan tidak ada hubungannya dengan Penggugat dan bukti P.6 adalah surat dari kuasa Tergugat II Intervensi tanggal 6 Mei 2010 kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara No. 03 / G / 2010 /PTUN-Kdi yang pada pokoknya menyatakan pada point 6, dimana Keputusan pemberian Hak Milik No.100 tanggal 29 Maret 1985 atas nama Masse Kelurahan Lauru, Kecamatan Rumbia Tengah, Kabupaten Bombana sudah tepat dan benar sesuai dengan prosedur yang berlaku, dan bukti P.6 tersebut bukanlah bukti kepemilikan hak atas tanah terperkara atas nama Penggugat Hj.Mondeng ;

Bahwa demikian juga bukti P.9 yaitu foto copy Sertifikat Hak Milik No.10 Tahun 1985 atas nama Masse, yang walaupun Penggugat tidak dapat menunjukkan aslinya, namun karena bukti P.9 tersebut sama dengan bukti T.II,III-1, yaitu Sertifikat Hak Milik No.100 Tahun 1985 seluas 305 m<sup>2</sup> atas nama Masse, dan pada tanggal 12 Maret 2009 telah beralih menjadi atas nama Nurhayati dan Aco, oleh karena itu tanah tersebut benar-benar milik Nurhayati dan Aco dan bukan milik Penggugat ;

Menimbang, bahwa demikian pula bukti P.10, yaitu Surat dari BPN Provinsi Sulawesi Tenggara tanggal 24 Mei 2011 kepada Direktur Reserse Kriminal Kepolisian Daerah Sulawesi Tenggara, yang menerangkan telah



mempetakan alokasi target penyelesaian masalah pertanahan berindikasi pidana sebanyak 2 kasus, oleh sebab itu surat ini hanyalah berbentuk penegasan tentang kepemilikan hak atas tanah sesuai dengan kewenangan yang dimilikinya; Sedangkan bukti P.11 hanyalah surat dari BPN Provinsi Sulawesi Tenggara perihal: undangan gelar kasus penyerobotan tanah seluas  $\pm 98$  m<sup>2</sup> sebagian dari tanah SHM No.100 Tahun 1985/Kelurahan Luru atas nama Nurhayati dan Aco seluas 305 m<sup>2</sup>. Dan bukti P.12 adalah hasil gelar eksternal no.02/ZA00311/2011 oleh BPN Provinsi Sulawesi Tenggara yang berkesimpulan :

1. Sesuai hasil rapat digelar I yaitu bisa ditindaklanjuti secara pidana dan bisa ditindaklanjuti oleh Polres Bombana sesuai laporan Hj.Mondeng Hadrawi dan Salindri ;
2. Pihak-pihak yang merasa dirugikan haknya untuk menggugat di Pengadilan;

Maka dengan demikian bukti P.12 ini bukan atau belumlah menetapkan hak kepemilikan hak atas tanah sesuai dengan hukum yang berlaku ;

Bahwa demikian juga bukti P.13 adalah surat dari BPN Provinsi Sulawesi Tenggara tanggal 22 Desember 2011 perihal: Perkembangan penanganan dan pelimpahan berkas target operasi sidik sengketa tanah tahun 2011 ;

Menimbang, bahwa terlepas dari apa yang telah diterangkan atau dijelaskan oleh Tergugat I dalam surat jawabannya yang menyatakan bahwa tanah obyek perkara adalah miliknya yang diperoleh tahun 1978 berdasarkan surat dari Kepala Kampung, dan pengakuan dari Tergugat II dan III yang menyatakan bahwa tanah perkara adalah miliknya berdasarkan Sertifikat haki milik No.100 Tahun 1985 atas nama Masse dan sudah dialihkan menjadi atas nama Nurhayati dan Aco, akan tetapi berdasarkan bukti-bukti surat dari Penggugat yaitu bukti P.1 sampai dengan bukti P.3 dan juga berdasarkan keterangan saksi-saksi yaitu 1.M.Baco Baham 2.Achmad Nompaa, belum bisa membuktikan bahwa Penggugatlah pemilik tanah obyek perkara seluas  $\pm 98$  m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Luru, Kecamatan



Rumbia, Kabupaten Bombana, yang secara fisik dikuasai oleh Tergugat I dan secara yuridis bahwa tanah tersebut adalah dahulu milik dari Masse dan sekarang menjadi atas nama Nurhayati dan Aco (Tergugat II dan III) sesuai sertifikat hak milik No.100 Tahun 1985 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut di atas, maka Pengadilan Tinggi berpendapat dan berkesimpulan, bahwa Terbanding semula Penggugat, tidak dapat membuktikan semua dalil-dalil dan petitum dari gugatannya, sehingga Hj.Mondeng bukanlah pemilik yang sah atas tanah terperkara, maka dengan demikian seluruh gugatannya haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa karena gugatan Terbanding semula Penggugat dalam pokok perkara aquo ditolak maka putusan Pengadilan Negeri Baubau tanggal 18 Maret 2014 No.10/Pdt.G/2013/PN.BB tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan, dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri sebagaimana dalam amar putusan di bawah ini ;

Menimbang, bahwa karena Terbanding semula Penggugat dipihak yang kalah, maka dia harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ;

Mengingat peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya Undang-Undang Nomor :48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman ; Undang-Undang Nomor : 49 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor : 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum dan RBG ;

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

- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Tergugat I ;
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Baubau tanggal 18 Maret 2014 No.10 / Pdt.G / 2013 /PN.BB yang dimohonkan banding, sehingga amarnya berbunyi sebagai berikut :



DALAM EKSEPSI

- Menguatkan putusan eksepsi Pengadilan Negeri Baubau tanggal 18 Maret 2014 No.10/Pdt.G/2013/PN.BB ;

DALAM POKOK PERKARA

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Baubau tanggal 18 Maret 2014 No.10/Pdt.G/2013/PN.BB, dengan

MENGADILI SENDIRI :

- Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kendari pada hari Senin tanggal 22 September 2014 oleh kami TAHAN SIMAMORA, SH, Hakim Tinggi sebagai Ketua Majelis, TRI WIDODO, SH., dan SYAMSUL BAHRI, SH.,MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kendari tanggal 24 Juli 2014 No.73 / PEN.PDT / 2014 / PT.KDI, untuk memeriksa dan

mengadili perkara ini dalam tingkat banding, putusan tersebut diucapkan pada hari Rabu tanggal 24 September 2014 dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis, dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota serta HAMZAH MEKUO, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara ;

Hakim-Hakim Anggota

Ttd.

TRI WIDODO, SH.

Ttd.

SYAMSUL BAHRI,SH.,MH.

Hakim Ketua Majelis

Ttd.

TAHAN SIMAMORA, SH.



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti

Ttd.

HAMZAH MEKUO

Perincian biaya perkara

Redaksi.....Rp. 5.000,-

Meterai.....Rp. 6.000,-

Adm/Pemberkasan.....Rp. 139.000,-

Jumlah :Rp. 150.000,-(seratus lima puluh ribu rupiah)

Untuk turunan sesuai dengan aslinya

Pengadilan Tinggi Kendari

Panitera

ARMAN, SH.

NIP.19571023 198103 1 004