



PUTUSAN

Nomor 40/Pdt.G/2020/PN.Kdi

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Kendari yang mengadili perkara-perkara Perdata gugatan pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. **ANDEASA TORADA**, warga Negara Indonesia, tempat/tanggal lahir, Kendari, 1 Maret 1921, Jenis kelamin laki-laki, agama Islam, alamat di Desa Abeli Sawah Kec. Sampara Kab. Konawe, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I**;
2. **H. SIDO USMAN**, warga Negara Indonesia, tempat/tanggal lahir, Kendari, 4 April 1923, Jenis kelamin laki-laki, agama Islam, alamat di Jalan Patimura Kel. Watulondo Kec. Puuwatu Kota Kendari, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat II**;
3. **H. ABD. RAZAK**, warga Negara Indonesia, tempat/tanggal lahir, Puuwatu, 6 September 1958, Jenis kelamin laki-laki, agama Islam, alamat di Jalan Dangga Desa Puuwatu, Kec. Puuwatu Kota Kendari, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat III**;
4. **Hj. SALEHA**, warga Negara Indonesia, tempat/tanggal lahir, Puuwatu, 1 Juli 1941, Jenis kelamin perempuan, agama Islam, alamat di Jalan Patimura no. 3 Kel. Watulondo Kec. Puuwatu Kota Kendari, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat IV**;
5. **Hj. PEKKE**, warga Negara Indonesia, tempat/tanggal lahir, Puuwatu, 3 April 1944, Jenis kelamin perempuan, agama Islam, alamat di Jalan Patimura Kel. Watulondo Kec. Puuwatu Kota Kendari, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat V**;
6. **NAMBITU**, warga Negara Indonesia, tempat/tanggal lahir, Puuwatu, 1 Januari 1952, Jenis kelamin perempuan, agama Islam, alamat di Jalan Prof. Muh. Yamin Kel. Puuwatu Kec. Puuwatu Kota Kendari, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat VI**;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada RABDHAN PURNAMA, SH., LA ODE MUH. WAHYU SAPUTRA, SH., dan ALBERTUS PAKABU, SH., yang beralamat di Jalan Mayjen S. Parman no. 76 Kel. Kemaraya Kec. Kendari Barat Kota Kendari, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Maret 2020, selanjutnya disebut sebagai **ParaPenggugat**;

Halaman 1 dari 52 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2020/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Melawan :

1. **Komisi Pemilihan Umum Provinsi Sulawesi Tenggara**, beralamat di Jalan Chairil Anwar no. 9 Kel. Puuwatu Kec. Puuwatu Kota Kendari, dalam hal ini memberikan kuasa kepada DR. H. SYARIFUDDIN, SE.,M.TP., ASRI, S.Sos., TAUFIK AHMAD, SH., yang beralamat di Jalan Chairil Anwar no. 9 Kel. Puuwatu Kec. Puuwatu Kota Kendari, berdasarkan Surat Kuasa nomor 104/HM.0.3.1-Su/74/Prov/IV/2020 tanggal 14 April 2020, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
2. **Komisi Pemilihan Umum Kota Kendari**, beralamat di Jalan Chairil Anwar no. 10 Kel. Puuwatu Kec. Puuwatu Kota Kendari, dalam hal ini memberikan kuasa kepada ICHWANSYAH, S.Kom., SYAHIL SANGURA, SE., FIRMAWATI, SH., yang beralamat di Jalan Chairil Anwar no. 10 Kel. Puuwatu Kec. Puuwatu Kota Kendari, berdasarkan Surat Kuasa nomor 60/HM.0.3.1-Su/7471/KPU-Kot/IV/2020 tanggal 21 April 2020, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;
3. **Pemerintah Provinsi Sulawesi Tenggara**, beralamat di Kompleks Bumi Praja Kel. Andounohu Kec. Poasia Kota Kendari, dalam hal ini memberikan kuasa kepada H. KAMARI, SH., I NENGAH SUARYO, SH.,MH., MARKUS IMAN SUCIPTO, SH.,MH., dan ADLY YUSUF SAEPI, SH.,MH., yang beralamat di Kompleks Bumi Praja Kel. Andounohu Kec. Poasia Kota Kendari, berdasarkan Surat Kuasa Khusus nomor 180/1762 tanggal 29 April 2020, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;
4. **Badan Pertanahan Nasional Kota Kendari**, beralamat di Jalan H.E.A. Mokodompit no. 9 Kel. Lalolara Kec. Kambu Kota Kendari, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Drs. YUDHI SETIAWAN, SH.,M.Si., IRWAN, S.P., IKA WULANDARI PRIHATIN DAUD, SH., LA ODE MUHAMMAD ADLU RAZAAQ GAFAR, SH., MUHAMMAD SYABAN L, SH., MUHAMMAD IKBAL KELIAN., yang beralamat Jalan H.E.A. Mokodompit no. 9 Kel. Lalolara Kec. Kambu Kota Kendari, berdasarkan Surat Tugas nomor :142/ST-7471.600.MP.02.01/IV/2020 tanggal 22 April 2020, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV**;

Pengadilan Negeri Tersebut ;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berkaitan dengan berkas perkara;

Telah mendengar kedua belah pihak dan saksi-saksi ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat Gugatannya tertanggal 31 Maret 2020, didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri

Halaman 2 dari 52 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2020/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

Kendari pada tanggal 01 April 2020, di bawah register Nomor : 40/Pdt.G/2020/PN.Kdi, telah mengajukan Gugatan yang isinya berbunyi sebagai berikut :

I. DASAR HUKUM DIAJUKANNYA GUGATAN

1. Bahwa Para Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Kendari terhadap Para Tergugat melalui mekanisme pertanggungjawaban perdata yaitu Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (**"KUHPerdata"**) dengan bunyi sebagai berikut :

"Setiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"

II. URAIAN FAKTA HUKUM

2. Bahwa Para Penggugat memiliki sebidang tanah seluas ± 50 Ha yang dahulu tanah tersebut terletak di Desa Puuwatu Kecamatan Mandonga Kabupaten Kendari, dan karena adanya pemekaran wilayah, saat ini tanah tersebut terletak di Kelurahan Puuwatu Kecamatan Puuwatu Kota Kendari, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara dahulu berbatas dengan perkampungan rakyat/Jalan Raja Ke Pohara sekarang berbatas dengan perumahan warga;
- Sebelah Timur dahulu berbatas dengan tanah warga sekarang berbatas dengan kebun warga, perumahan BTN;
- Sebelah Selatan dahulu berbatas dengan tanah warga sekarang berbatas dengan jalan Chairil Anwar;
- Sebelah Barat dahulu berbatas dengan jalan raja ke Wua-Wua sekarang berbatas dengan jalan Chairil Anwar;

3. Bahwa tanpa seizin dan sepengetahuan Para Penggugat, pada tahun 2010 Tergugat I dan Tergugat II menguasai tanah milik Para Penggugat dengan cara mendirikan bangunan kantor diatas tanah seluas ± 38.214 M² (tiga puluh delapan ribu dua ratus empat belas meter persegi) sehingga yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah tanah seluas ± 38.214 M² (tiga puluh delapan ribu dua ratus empat meter persegi) dengan batas-batas :

- Sebelah Utara berbatas dengan perumahan warga;
- Sebelah Timur berbatas dengan kebun warga/perumahan BTN;
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah milik Para Penggugat ;
- Sebelah Barat berbatas dengan jalan Chairil Anwar;

yang selanjutnya disebut **"Tanah Sengketa"**;

Halaman 3 dari 52 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2020/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

4. Bahwa Para Penggugat memperoleh tanah sengketa bermula pada tahun 1885 atas perintah Raja LAIWOI pada saat itu yaitu Almarhum Raja SAO-SAO mengangkat Almarhum TORADA sebagai Kepala Kampung wilayah Otobu Puuwatu (Kepala Kampung Wilayah Puuwatu) dengan tugas antara lain mengatur kehidupan warga di kampung, menunjuk perangkat pemerintahan adat di kampung, mengatur peruntukan tanah di kampung, mengatur pembagian tanah kepada warga kampung dan menyelesaikan sengketa antar warga di kampung;
5. Bahwa tanah sengketa tersebut merupakan tanah pembagian untuk Almarhum TORADA selaku Kepala Kampung Wilayah Puuwatu beserta keturunannya dan tanah sengketa tersebut telah diolah dan digarap oleh Almarhum Torada beserta keturunannya (Para Penggugat) secara turun temurun dan terus menerus dengan menanam tanaman berupa tanaman Sagu, Kelapa, Mangga, Kopi dan terdapat bukti fisik lain berupa Sumur Tua dan kuburan almarhum TORADA disamping lokasi tanah sengketa;
6. Bahwa pada tahun 1970, Bupati Kabupaten Kendari memberikan tanah milik Para Penggugat seluas ± 50 Ha kepada para karyawan Kejaksaan Tinggi Provinsi Sulawesi Tenggara melalui Surat Penunjukan Tempat No. 3/36/5/70 tanggal 22 Desember 1970 tanpa seizin ataupun ganti rugi kepada Para Penggugat sebagai ahli waris almarhum TORADA sebagai pemegang hak atas tanah;
7. Bahwa sejak terbitnya surat keputusan pembagian tanah tersebut pada tahun 1970, ahli waris almarhum TORADA yang bermukim dan mengolah tanah sengketa tersebut selalu diintimidasi oleh oknum pegawai Kejaksaan Tinggi Sulawesi Tenggara agar tidak mengolah dan bermukim dilahan tanah sengketa tersebut sehingga sering terjadi pertengkaran antara Para Penggugat dengan para pegawai Kejaksaan Tinggi Sulawesi Tenggara;
8. Bahwa para pegawai Kejaksaan Tinggi provinsi Sulawesi Tenggara pada kenyataannya tidak pernah pernah mengolah dan menggarap tanah milik Para Penggugat seluas ± 50 Ha termasuk tanah sengketa saat ini dan tidak ada sertifikat hak milik atas nama para Pegawai Kejaksaan Tinggi provinsi Sulawesi Tenggara yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional diatas tanah sengketa saat ini, sehingga para pegawai Kejaksaan Tinggi provinsi Sulawesi Tenggara tidak mempunyai hak untuk mengkalim tanah seluas ± 50 Ha termasuk tanah sengketa saat ini sebagai tanah miliknya ;

Halaman 4 dari 52 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2020/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)



9. Bahwa pada tahun 1996, Ahli waris Almarhum Torada menyampaikan surat pengaduan kepada Ketua DPRD Provinsi Sulawesi Tenggara terkait sengketa tanah dengan pegawai Kejaksaan Tinggi Sulawesi Tenggara dan meminta agar tanah milik Para Penggugat seluas ± 50 Ha yang didalamnya termasuk tanah sengketa saat ini dikembalikan kepada Para Penggugat sebagai ahli waris Almarhum Torada sebagai pemegang hak atas tanah tetapi surat pengaduan tersebut tidak ditanggapi;
10. Bahwa tanpa seizin dan sepengetahuan Para Penggugat, pada tahun 2010 Tergugat I dan Tergugat II melakukan pembangunan kantor di lokasi tanah sengketa dan baru pada tahun 2017 diketahui oleh Para Penggugat bahwa kantor milik Tergugat I dan Tergugat II dibangun diatas tanah yang diklaim milik Tergugat III berdasarkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 31 Tahun 1995 Gambar Situasi No. 824/1995 seluas ± 38.214 M² (tiga puluh delapan ribu dua ratus empat belas meter persegi) yang diterbitkan oleh tergugat IV dan Tergugat III telah mengalihkan tanah miliknya tersebut kepada Tergugat I dan Tergugat II dan saat ini sementara menunggu persetujuan dari DPRD Provinsi Sulawesi Tenggara;

III. PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERGUGAT

11. Bahwa tindakan Tergugat III menguasai tanah sengketa adalah perbuatan melawan hukum karena tanah sengketa tersebut merupakan tanah milik Para Penggugat dan bukan tanah negara bebas dan perbuatan tersebut melanggar ketentuan perundang-undangan yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara dan Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 Tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian;
12. Bahwa pemberian Hak Pakai terhadap tanah sengketa yang telah mempunyai hak milik hanya dapat dilakukan apabila sebelumnya ada perjanjian dengan pemilik tanahnya (Para Penggugat) yang dibuat dalam bentuk akta PPAT sebagaimana diatur dalam pasal 41 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan pasal 44 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah, dan terhadap tanah sengketa tersebut tidak ada perjanjian



sebelumnya antara Para Penggugat dengan Tergugat III mengenai kesepakatan hak pakai;

13. Bahwa pemberian hak pakai atas tanah sengketa juga tidak dapat dibenarkan dengan alasan tanah negara bebas karena tanah sengketa tersebut bukan tanah negara bebas tetapi tanah hak milik yang telah diolah secara turun-temurun dan terus menerus oleh almarhum TORADA dan ahli warisnya (Para Penggugat) sebagaimana ketentuan pasal 20 dan 22 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
14. Bahwa tindakan Tergugat III mendaftarkan tanah sengketa atas namanya kepada Tergugat IV dan Tindakan Tergugat IV menerbitkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 31 Tahun 1995 Gambar Situasi No. 824/1995 seluas $\pm 38.214 \text{ M}^2$ (tiga puluh delapan ribu dua ratus empat belas meter persegi) adalah perbuatan melawan;
15. Bahwa selanjutnya Tindakan Tergugat III mengalihkan tanah sengketa kepada Tergugat I dan Tergugat II dan atas dasar tersebut kemudian Tergugat I dan Tergugat II mendirikan bangunan kantor diatas tanah sengketa merupakan perbuatan melawan hukum;
16. Bahwa sebagai konsekuensi lebih lanjut dari perbuatan melawan hukum Para Tergugat tersebut diatas, maka segala surat/dokumen yang terbit yaitu Sertifikat Hak Pakai Nomor 31 Tahun 1995 Gambar Situasi No. 824/1995 seluas $\pm 38.214 \text{ M}^2$ (tiga puluh delapan ribu dua ratus empat meter persegi) dan/atau surat/dokumen apapun yang diterbitkan untuk dan/atau atas nama Para Tergugat atau pihak lain yang mendapat hak dari Para Tergugat tersebut patut dinyatakan tidak sah dan batal sehingga tidak berkekuatan hukum terhadap tanah sengketa;
17. Bahwa oleh karena tindakan Para Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum maka beralasan bila Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun yang menguasai tanah sengketa untuk mengosongkan lalu menyerahkan tanpa syarat tanah sengketa kepada Para Penggugat dalam keadaan baik tanpa beban tanggungan apapun diatasnya;

IV. KERUGIAN PENGGUGAT

18. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan dengan sengaja oleh Para Tergugat, telah menimbulkan berbagai bentuk kerugian bagi Para Penggugat yang dapat diperhitungkan secara immateriil (moril) maupun materiil;
19. Bahwa kerugian mana secara immateriil tidak terkira yaitu perasaan tidak dihargai, diremehkan dan perampasan hak secara paksa oleh Para

Halaman 6 dari 52 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2020/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat, kerugian immaterial sulit dihitung namun demi memberikan kepastian hukum berkenaan diajukan gugatan ini kerugian immaterial yang diderita oleh Para Penggugat jika dinilai dalam bentuk uang adalah sebesar Rp 10.000.000.000.(sepuluh milyar rupiah);

20. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum Para Tergugat, secara material Para Penggugat juga sudah dan akan terus mengalami kerugian, karena Tergugat I dan Tergugat II telah memasuki tanah sengketa dan mendirikan bangunan Kantor sehingga menghalangi Para Penggugat untuk memanfaatkan tanah sengketa tersebut, kerugian mana diperhitungkan sebagai sewa tanah sengketa sebesar Rp. 10.000.000. (sepuluh juta rupiah) setiap bulan terhitung sejak Tergugat I dan Tergugat II menguasai tanah objek sengketa pada bulan Januari 2010 sampai putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;

21. Bahwa dengan diajukannya gugatan ini, Para Penggugat mempunyai persangkaan yang kuat Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya akan mengalihkan tanah sengketa pada pihak/orang lain yang tentunya akan menambah kerugian yang besar bagi Para Penggugat, untuk itu Para Penggugat memohon kepada Pengadilan agar tanah sengketa diletakan sita jaminan (*conservatoir beslag*);

22. Bahwa agar putusan ini berdaya paksa, patut bila Tergugat I dan Tergugat II dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 2.000.000. (dua juta rupiah) setiap hari keterlambatan mematuhi secara suka rela putusan perkara ini;

23. Bahwa selain itu menurut hemat Para Penggugat sudah sepatutnya pula menurut hukum, Pengadilan Negeri Kendari memutuskan bagi Para Tergugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini;

24. Bahwa gugatan ini di dasarkan atas alat-alat bukti sebagaimana dimaksud pasal 191 (1) RBG sehingga putusan dalam perkara ini dapat dinyatakan bisa dijalankan lebih dulu (serta merta) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi atau peninjauan kembali.

V. TUNTUTAN

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 7 dari 52 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2020/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

2. Menyatakan sah menurut hukum Para Penggugat adalah pemilik sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Puuwatu Kecamatan Puuwatu Kota Kendari dengan luas $\pm 38.214 \text{ M}^2$ (tiga puluh delapan ribu dua ratus empat belas meter persegi) dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara berbatas dengan perumahan warga;
 - Sebelah Timur berbatas dengan kebun warga/perumahan BTN;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah milik Para Penggugat ;
 - Sebelah Barat berbatas dengan jalan Chairil Anwar;
3. Menyatakan tindakan Tergugat III yang menguasai tanah sengketa dan selanjutnya mendaftarkan tanah sengketa atas namanya kepada Tergugat IV dan Tindakan Tergugat IV menerbitkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 31 Tahun 1995 Gambar Situasi No. 824/1995 seluas $\pm 38.214 \text{ M}^2$ (tiga puluh delapan ribu dua ratus empat belas meter persegi) adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Tindakan Tergugat III mengalihkan tanah sengketa kepada Tergugat I dan Tergugat II dan atas dasar tersebut kemudian Tergugat I dan Tergugat II mendirikan bangunan kantor diatas tanah sengketa merupakan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan segala surat/dokumen yang terbit yaitu menerbitkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 31 Tahun 1995 Gambar Situasi No. 824/1995 seluas $\pm 38.214 \text{ M}^2$ (tiga puluh delapan ribu dua ratus empat meter persegi) dan/atau surat/dokumen apapun yang diterbitkan untuk dan/atau atas nama Para tergugat atau pihak lain yang mendapat hak dari Para Tergugat tersebut tidak sah dan batal sehingga tidak berkekuatan hukum terhadap tanah sengketa;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun yang menguasai tanah sengketa untuk mengosongkan lalu menyerahkan tanpa syarat tanah sengketa kepada Para Penggugat dalam keadaan baik tanpa beban tanggungan apapun diatasnya;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar ganti kerugian kepada Para Penggugat yaitu kerugian immateriil sebesar Rp. 10.000.000.000. (sepuluh milyar rupiah) dan kerugian materiil sebesar Rp. 10.000.000. (sepuluh juta rupiah) setiap bulan terhitung sejak Tergugat I dan Tergugat II menguasai tanah objek sengketa pada bulan Januari 2010 sampai putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap, secara tunai, seketika dan sekaligus setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini;

Halaman 8 dari 52 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2020/PN Kdi



9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 2.000.000. (dua juta rupiah) setiap hari keterlambatan mematuhi secara suka rela putusan perkara ini;
8. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini;
9. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya verzet, banding, kasasi; perlawanan dan/atau peninjauan kembali (*uitvoerbaar bij voorraad*).

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

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah sungguh-sungguh berupaya agar persengketaan diantara kedua belah pihak dapat diselesaikan secara damai sebagaimana yang diamanatkan Pasal 154 RBg, dan berdasarkan kepada PERMA No.1 Tahun 2008 tentang Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, telah ditunjuk Hakim Mediator berdasarkan surat Penetapan Ketua Majelis Hakim Nomor : 40/Pdt.G/2020/PN.Kdi tertanggal 24 April 2020 bernama **TAHIR, SH.,MH.**, akan tetapi Mediator tersebut telah memberikan pemberitahuan bahwa mediasi tidak berhasil mengadakan perdamaian antara kedua belah pihak tertanggal 06 Mei 2020, sehingga pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan dan Kuasa Para Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan Para Penggugat tersebut, para Tergugat telah mengajukan jawabannya, Kuasa Tergugat I telah mengajukan Jawabannya pada tanggal 09 Juni 2020, berbunyi sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Para Penggugat Daluwarso

Bahwa gugatan Para Penggugat berkenaan dengan penguasaan tanah seluas $\pm 38.214 \text{ M}^2$ terletak di Jalan Chairil Anwar Kelurahan Puuwatu Kecamatan Puuwatu Kota Kendari, yang sebagian tanah *aquo* secara fisik dikuasai oleh Tergugat I (kantor KPU Provinsi) sejak tahun 2010 diperoleh dari Tergugat III selaku pemilik sah berdasarkan Sertifikat Hak Pakai No. 31 Tahun 1995 Gambar Situasi No. 824/1995, namun oleh Para Penggugat diklaim sebagai miliknya;

Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dalam Pasal 32 ayat (2) menyebutkan :

“ Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan Sertifikat secara sah atas nama orang atau Badan Hukum yang

Halaman 9 dari 52 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2020/PN Kdi



memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya Sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang Sertifikat dan kepada Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan atas penguasaan tanah atau penerbitan Sertifikat tersebut ” ;

Bahwa ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 *a quo* telah merumuskan bahwa Daluwarsa adalah suatu ketentuan untuk memperoleh sesuatu atau dibebaskan dari sesuatu dengan lewat waktu tertentu dengan syarat-syarat yang ditentukan dalam undang-undang;

Bahwa sejak terbitnya Sertifikat Hak Pakai No. 31 Tahun 1995 Gambar Situasi No. 824/1995 dengan luas $\pm 38.214 \text{ M}^2$ yang dikeluarkan oleh Tergugat IV tahun 1995 atas permohonan pendaftaran oleh pemilik sah (Tergugat III), tidak pernah mendapat klaim ataupun keberatan secara resmi atas kepemilikan dan/atau penguasaan terhadap tanah sengketa *a quo* baik melalui Tergugat IV (kantor Pertanahan) maupun pengajuan gugatan ke Pengadilan, dengan demikian sesuai ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 gugatan Para Penggugat dalam perkara *a quo* telah terpenuhi untuk dinyatakan Daluwarsa atau lewat waktu (*expiration*);

Penerapan hukum Daluwarsa atau lewat waktu sebagaimana Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 sejalan pula dengan Putusan banding Pengadilan Tinggi Pekan Baru No. 119/PDT/2014/PT.PBR yang dikuatkan Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 1376 K/PDT/2015 dan Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung No. 735 PK/Pdt/2017 yang dalam pertimbangan hukumnya majelis hakim menyatakan :

“ dengan terbitnya asal usul sertifikat hak guna bangunan No. 587 Tahun 1979 dengan dihubungkan tenggang waktu pengajuan gugatan para penggugat tanggal 1 Agustus 2013, maka gugatan Penggugat ke Pengadilan dengan lamanya penerbitan Sertifikat telah melebihi 5 (lima) tahun atau lebih kurang 35 (tiga puluh lima) tahun lamanya, sesuai dengan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 atas penerbitan suatu sertifikat itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut”.

Halaman 10 dari 52 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2020/PN Kdi



Lebih lanjut dalam Hukum Perdata sebagaimana ketentuan Pasal 1963 KUHPerdata merumuskan Daluwarsa sebagai suatu cara dalam memperoleh sesuatu yaitu, siapa yang dengan itikad baik, dan berdasarkan suatu alas hak yang sah, memperoleh suatu benda tak bergerak, suatu bunga, atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk, memperoleh hak milik atasnya, dengan jalan daluwarsa, dengan suatu penguasaan selama dua puluh tahun, siapa yang dengan itikad baik menguasainya selama tigapuluh tahun, memperoleh hak milik, dengan tidak dapat dipaksa untuk mempertunjukkan alas haknya;

Kemudian Prof. Subekti, S.H dalam bukunya Pokok-Pokok Hukum Perdata, (Cetakan Ketiga Puluh Satu, Jakarta intermasa, 2003 Halaman 185) berpandangan bahwa seorang bezitter yang jujur atas suatu benda yang tak bergerak lama kelamaan dapat memperoleh hak milik atas benda tersebut. Apabila ia dapat menunjukkan suatu alas hak yang sah, maka dengan lewatnya waktu dua puluh tahun lamanya sejak ia mulai menguasai benda tersebut;

Bahwa jika dihubungkan tenggang waktu pengajuan gugatan Para Penggugat *a quo* tanggal 31 Maret 2020, dengan terbitnya Sertifikat Hak Pakai No. 31 Tahun 1995 Gambar Situasi No. 824/1995 atas nama Tergugat III, secara nyatatelah melewati 5 (lima) tahun atau setidaknya tidaknya telah mencapai **25 (dua puluh lima)** tahun lamanya, oleh karenanya sesuai ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997, ketentuan KUHPerdata, serta pendapat para ahli seperti yang telah kami diuraikan diatas, maka Para Penggugat tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak atas tanah sengketa *a quo*, olehnya itudengan terbitnya Sertifikat Hak Pakai No. 31 Tahun 1995 Gambar Situasi No. 824/1995 atas nama Tergugat III haruslah mendapat perlindungan hukum;

Oleh karena gugatan Para Penggugat *a quo* telah Daluwarsa atau lewat waktu (*expiration*), maka demi kepastian hukum cukup beralasan bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari untuk menolak seluruh gugatan Para Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan para penggugat tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk verklaard*).

2. Gugatan Para Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*).

- Bahwa dalam Posita yang diuraikan Para Penggugat dalam surat gugatannya pada Hal. 3 angka 2 dan Hal. 4 angka 6 mendalilkan suatu peristiwa adanya hubungan hukum **Pemerintah Kabupaten Kendari** berkait peralihan tanah Para Penggugat seluas 50 Ha yang sebagian didalamnya termasuk objek sengketa dalam perkara *a*

Halaman 11 dari 52 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2020/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

quo, bahwa pada tahun 1970 Bupati Kabupaten Kendari memberikan tanah milik Para Penggugat seluas 50 Ha *a quo* kepada karyawan Kejaksaan Tinggi Provinsi Sulawesi Tenggara melalui Surat Penunjukan Tempat No. 3/36/5/70 tanggal 22 Desember 1970 tanpa seizin ataupun ganti rugi kepada Para Penggugat sebagai ahli waris Almarhum TORADA sebagai pemegang hak atas tanah;

Berdasarkan dalil gugatannya sendiri yang diuraikan Para Penggugat dalam surat gugatannya, ternyata gugatan dalam perkara *a quo* terkonfirmasi gugatan yang tidak sempurna atau kurang pihak karena masih terdapat pihak lain yang terlibat atas obyek sengketa yang semestinya ditarik selaku pihak Tergugat *in casu* **Pemerintah Kabupaten Kendari** yang saat ini telah berganti nama menjadi Pemerintah Kabupaten Konawe berdasarkan PP No. 26 Tahun 2004 tentang Perubahan nama Kabupaten Kendari menjadi Kabupaten Konawe;

- b. Bahwa Para Penggugat menarik Tergugat I dalam perkara *aquo* sebagaimana dalam dalil gugatannya pada bagian II. URAIAN FAKTA HUKUM halaman 4 angka 3 karena tanpa seizin Para Penggugat, tahun 2010 Tergugat I menguasai tanah milik Para Penggugat dengan cara mendirikan bangunan kantor diatas tanah seluas $\pm 38.214 \text{ M}^2$, sehingga yang menjadi objek sengketa dalam perkara *aquo* adalah tanah seluas $\pm 38.214 \text{ M}^2$ (tiga puluh delapan ribu dua ratus empat belas meter persegi) batas-batas:

- Sebelah Utara berbatas dengan perumahan warga.
- Sebelah Timur berbatas dengan kebun warga/perumahan BTN.
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah milik Para Penggugat.
- Sebelah Barat berbatas dengan jalan Chairil Anwar.

Bahwa sesuai FAKTA HUKUM, dari luas tanah sengketa $\pm 38.214 \text{ M}^2$ milik Tergugat III yang diklaim milik Para Penggugat, Tergugat I hanya menguasai seluas 2.500 M^2 (dua ribu lima ratus meter persegi) sedangkan pada sebelah Timur (belakang kantor Tergugat I) sebagian dari tanah sengketa *aquo* dikuasai oleh Masyarakat dengan mendirikan bangunan rumah yang dikalim sebagai miliknya dari hasil pembelian tanah kapling berdasarkan Sektifikat No. 073 Tahun 2012 namun tidak ikut dilibatkan sebagai Tergugat dalam perkara *aquo*.

Bahwa oleh karena tidak lengkapnya pihak Tergugat yang mestinya ikut dilibatkan dalam perkara *a quo*, *in casu* **Pemerintah Daerah Kabupaten Konawe** maupun **Masyarakat** yang menguasai sebagian dari tanah

Halaman 12 dari 52 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2020/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)



sengketa, maka gugatan *a quo* telah terkonfirmasi sebagai gugatan yang mengandung cacat formil akibat kurang pihak;

Kurang pihak dalam suatu perkara telah menjadi yurisprudensi dalam Putusan Mahkamah Agung No. 201 K/Sip/1974 tanggal 28 Januari 1976 *"Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima"* ;

Bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat *a quo* tidak sempurna atau cacat formil karena kurang pihak, maka demi kepastian hukum dan keadilan, cukup beralasan bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari yang memeriksa perkara *a quo* untuk menolak seluruh gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan para penggugat tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk verklaard*).

3. Gugatan Para Penggugat tidak jelas/kabur (*Obscuur Libel*).

a. Bahwa dalam Posita Para Penggugat dalam surat gugatannya mendalilkan bahwa tanpa seizin Para Penggugat, tahun 2010 Tergugat I dan Tergugat II menguasai tanah milik Para Penggugat dengan cara mendirikan bangunan kantor diatas tanah seluas $\pm 38.214 \text{ M}^2$, sehingga yang menjadi objek sengketa dalam perkara *aquo* adalah tanah seluas $\pm 38.214 \text{ M}^2$ (tiga puluh delapan ribu dua ratus empat belas meter persegi) dengan batas-batas :

- Sebelah Utara berbatas dengan perumahan warga.
- Sebelah Timur berbatas dengan kebun warga/perumahan BTN.
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah milik Para Penggugat.
- Sebelah Barat berbatas dengan jalan Chairil Anwar.

Bahwa gugatan Para Penggugat *a quo* kabur/tidak jelas karenadari luas objek sengketa $\pm 38.214 \text{ M}^2$ yang diklaim milik Para Penggugat, Para Penggugat tidak menguraikan dengan jelas berapa luas dan batas-batas tanah yang dikuasai Tergugat I yang diatasnya berdiri gedung kantor KPU Provinsi;

Bahwa gugatan Para Penggugat, selain tidak menguraikan dengan jelas berapa luas dan batas-batas tanah yang dikuasai Tergugat I, ternyata batas-batas yang didalilkan Para Penggugat dalam gugatannya pun **berbeda** dengan fakta hukum berdasarkan Sertifikat Hak Pakai No. 31 Tahun 1995 Gambar Situasi No. 824/1995, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara berbatas dengan Mathius/Tabingge;

Halaman 13 dari 52 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2020/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur berbatas dengan Abdul Kadir Anshari;
- Sebelah Selatan berbatas dengan sdr.
- Sebelah Barat berbatas dengan jalan Chairil Anwar.

Bahwa oleh karena Para Penggugat tidak menguraikan dengan jelas berapa luas dan batas-batas tanah yang dikuasai Tergugat I yang diatasnya berdiri gedung kantor KPU Provinsi, dan batas-batas yang didalilkan Para Penggugat berbeda dengan fakta hukum berdasarkan Sertifikat Hak Pakai No. 31 Tahun 1995 Gambar Situasi No. 824/1995, maka gugatan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa beberapa yurisprudensi yang relevan berkait batas-batas tanah yang tidak jelas diuraikan dalam surat gugatan menurut Putusan Mahkamah Agung antara lain :

- Putusan MA RI No. 81 K/Sip/1971, tanggal 9 Juli 1973, menyatakan :*“ bahwa karena tanah yang dikuasai Tergugat ternyata tidak sama batas-batas dan luasnya dengan yang tercantum dalam gugatan, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima ”.*
- Putusan MA RI No. 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 yang menyatakan :*“ bila tidak jelas batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima ”.*

Bahwa oleh karena batas-batas tanah yang diuraikan dalam surat gugatan Para Penggugat kabur / tidak jelas (*Obscuur Libel*) maka haruslah dinyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk verklaard*).

- b. Bahwa dalam Posita Para Penggugat dalam surat gugatannya pada bagian II. URAIAN FAKTA HUKUM halaman 5 point 10 mendalilkan, baru pada tahun 2017 diketahui oleh Para Penggugat bahwa ternyata kantor milik Tergugat I dibangun diatas milik Para Penggugat.

Bahwa dalil Para Penggugat *a quo* menggambarkan tidak konsistennya Para Penggugat dalam menguraikan dalil gugatannya sehingga menyebabkan gugatan kabur/tidak jelas, bagaimana mungkin kantor milik Tergugat I yang dibangun sejak tahun 2010 baru pada tahun 2017 diketahui oleh Para Penggugat bahwa ternyata kantor milik Tergugat I dibangun diatas tanah milik Para Penggugat, sedangkan dalam dalil Para Penggugat sendiri pada halaman 4 point 3 menguraikan bahwa padasebelah Selatan tanah

Halaman 14 dari 52 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2020/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)



sengketa *a quo* berbatas dengan tanah milik Para Penggugat. selain itu Para Penggugat juga berdomisili di Kelurahan Puuwatu Kecamatan Puuwatu yang tidak lain masih dalam wilayah tanah sengketa.

Bahwa karena dalil yang diuraikan dalam surat gugatan Para Penggugat menimbulkan kekekaburan / tidak jelas (*Obscuur Libel*) maka gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa segala sesuatu atas hal-hal yang telah Tergugat I kemukakan dalam bagian Eksepsi, mohon pula dianggap bagian yang tidak terpisahkan dengan uraian Pokok Perkara ini. yang pada pokoknya Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil, Posita dan Petitum yang dikemukakan Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal diakui kebenarannya Tergugat I dalam Eksepsi dan Jawaban ini.

Selanjutnya dalam Pokok Perkara ini Tergugat I hanya akan menanggapi dalil-dalil Para Penggugat yang berkaitan secara langsung dengan kedudukan Tergugat I dalam perkara *a quo* sebagai berikut :

1. Bahwa gugatan Para Penggugat didasarkan pada Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) dari Tergugat I dalam mendirikan gedung kantor KPU Provinsi diatas tanah sengketa *a quo* yang diklaim sebagai milik Para Penggugat sebagai ahli waris Almarhum TORADA sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata “ *Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut* ”.

a. Bahwa tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah sebidang tanah seluas $\pm 38.214 \text{ M}^2$ (tiga puluh delapan ribu dua ratus empat belas meter persegi) yang dikuasai oleh Tergugat III selaku Pemilik Sah berdasarkan Sertifikat Hak Pakai No. 31 Tahun 1995 Gambar Situasi No. 824/1995 yang terletak di Jalan Chairil Anwar Kelurahan Puuwatu Kecamatan Puuwatu Kota Kendari, yang sebagian diatas tanah sengketa dibangun kantor milik Tergugat I sejak tahun 2010 atas izin Tergugat III.

b. Bahwa Tergugat I mendirikan kantor KPU Provinsi diatas tanah milik Tergugat III didasari atas itikat baik, dimana pada tahun 2009 Tergugat I mengajukan permohonan hibah atas tanah milik Pemerintah Provinsi Sulawesi Tenggara (Tergugat III) untuk digunakan Tergugat I sebagai lokasi membangun gedung kantor

Halaman 15 dari 52 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2020/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KPU Provinsi dalam menjalankan fungsi Pemerintahan *in casu* melayani hak Konstitusional warga Negara khususnya dibidang Pemilihan Umum.

- c. Bahwa kemudian pada tanggal 2 Nopember 2009, Pemerintah Provinsi Sulawesi Tenggara (Tergugat III) memberikan sebagian tanah milik Tergugat III yang termuat dalam Sertifikat Hak Pakai No. 31 Tahun 1995 Gambar Situasi No. 824/1995 kepada Tergugat I berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah (SPPHT) untuk dibangun kantor KPU Provinsi seluas **2.500 M²**(dua ribu lima ratus meter persegi) dengan batas-batas :
- Sebelah Utara berbatas dengan tanah milik Dinas Perkebunan Prov. Sultra;
 - Sebelah Timur berbatas dengan tanah milik Pemda Prov. Sultra;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah milik Pemda Prov. Sultra;
 - Sebelah Barat berbatas dengan jalan raya (Jl. Chairil Anwar).
- d. Bahwa atas Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah (SPPHT) tanggal 2 Nopember 2009 dari Tergugat III selaku pemilik sah atas tanah sengketa *a quo*, maka pada tahun 2010 Tergugat I membangun gedung kantor KPU Provinsi untuk digunakan sesuai peruntukannya *in casu* menjalankan fungsi Pemerintahan dalam melayani hak konstitusional warga Negara khususnya dibidang Pemilihan Umum.
- e. Bahwa tanah yang dikuasai oleh Tergugat I dengan luas 2.500 M² *a quo* saat ini dalam proses peralihan hak (hibah) yang telah mendapat persetujuan DPRD Provinsi Sulawesi Tenggara melalui Keputusannya No. 4 Tahun 2020 tanggal 26 Februari 2020 tentang Persetujuan Pemindahtanganan Barang Milik Daerah berupa Hibah Tanah kepada KPU Provinsi Sulawesi Tenggara, untuk selanjutnya ditindaklanjuti dengan Keputusan Gubernur Sulawesi Tenggara.
- f. Selanjutnya untuk diketahui, apakah Tergugat I melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrecht matige daad*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara (*Burgelijk wetboek*) yang secara umum unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diuraikan oleh Dr. Munir Fuady, SH, MH, LLM dalam bukunya berjudul "Perbuatan Melawan Hukum" (PT. Citra Adi Bakti 2005 Hal. 10-14), adalah :
- 1) Adanya suatu perbuatan;

Halaman 16 dari 52 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2020/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)



- 2) Perbuatan tersebut melawan hukum;
- 3) Adanya kesalahan dari pelaku;
- 4) Adanya kerugian dari korban;
- 5) Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

g. Bahwa dari unsur Perbuatan Melawan Hukum tersebut diatas, sangat jelas tidak ada tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Para Penggugat yang terpenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum, sebab perbuatan Tergugat I dalam mendirikan kantor KPU Provinsi sejak tahun 2010 didasari atas perolehan dari Tergugat III melalui itikad baik, pun demikian Tergugat I hanya memiliki hubungan hukum sebab akibat (kausal) secara langsung dengan Pemerintah Provinsi Sulawesi Tenggara (Tergugat III) bukan dengan Para Penggugat.

h. Bahwa dari uraian tersebut diatas sangat jelas bahwa Tergugat I tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Para Penggugat seperti yang didalilkan dalam surat gugatannya, sebab Tergugat I hanya melaksanakan perbuatan hukum *in casu* mendirikan gedung kantor KPU Provinsi diatas tanah pemilik sah (Tergugat III), dan Tergugat I tidak pernah mendapat keberatan atau klaim secara resmi dari pihak lain atas tanah sengketa *a quo*.

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas, maka dalil Para Penggugat tidak beralasan menurut hukum oleh karenanya patut untuk dikesampingkan.

2. Bahwa mencermati seluruh dalil Para Penggugat, yang menjadi dasar gugatan Para Penggugat sehingga menyatakan tanah obyek sengketa diklaim sebagai miliknya hanya didasari atas pengakuan semata Para Penggugat sebagai ahli waris Almarhum TORADA dengan menguraikan peristiwa bahwa tanah sengketa *aquo* diperoleh sejak tahun 1885 atas perintah Raja Laiwoi dalam hal ini Almarhum Raja Sao-Sao tanpa disertai alat bukti alas hak kepemilikan yang sah;

Bahwa dalam hukum perdata yang diperlukan adalah berupa bukti formil yang mempunyai pembuktian yang kuat sekaligus sebagai alas hak yang sah, sebagaimana ditentukan dalam ketentuan peraturan perundang-undangan;

Oleh itu karena gugatan Para Penggugat hanya didasari atas pengakuan semata tanpa disertai alat bukti sebagai alas hak yang sah, maka gugatan Para Penggugat *aquodidak* beralasan menurut hukum;



Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas, maka cukup beralasan bagi Pengadilan Negeri Kendari untuk menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk verklaard*).

3. Bahwa selanjutnya, terkait dengan Posita dan Petitum Para Penggugat menyatakan bahwa Tergugat I, untuk memberikan ganti rugi materil dan immateril, permintaan dari Para Penggugat tersebut sangat tidak masuk akal, mengada-ngada, tidak berdasar dan tidak dapat dipertanggungjawabkan. bagaimana mungkin Para Penggugat menyatakan bahwa telah mengalami kerugian immaterial (moril) berupa perasaan tidak dihargai, diremehkan dan perampasan secara paksa, sementara Para Penggugat tidak dapat membuktikan, siapa, kapan dan dimana peristiwa dimaksud.

Bahwa apa yang dilakukan oleh Tergugat I, seperti dijelaskan dalam uraian di atas berkaitan dengan penguasaan atas tanah, status tanah, kewenangan, kedudukan, dasar hukum dan itikad baik serta pemenuhan mekanisme yang diatur dalam penguasaan atas tanah dan peruntukannya telah dilakukan Tergugat I sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak bertentangan dengan hak orang lain, tidak bertentangan dengan kesusilaan, dilakukan dengan prinsip kehati-hatian dan tidak ada keberatan dari masyarakat atau pihak lain.

Bahwa oleh karena Tergugat I tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrecht matige daad*) atas penguasaan obyek sengketa dalam perkara *aquo*, maka tidak beralasan hukum untuk dibebankan ganti rugi baik materil dan immaterial kepada Para Penggugat;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas, oleh karena Posita dan Petitum Para Penggugat tidak beralasan menurut hukum, maka gugatan Para Penggugat patut dinyatakan untuk ditolak.

4. Bahwa dalil Para Penggugat pada bagian IV Kerugian Penggugat halaman 8 point 21 dan Petitum Para Penggugat dalam surat gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Kendari agar tanah sengketa *a quo* diletakkan Sita Jaminan.

- a. Bahwa tanah sengketa *a quo* yang diatasnya berdiri kantor KPU Provinsi Sulawesi Tenggara adalah merupakan aset milik Pemerintah Daerah Provinsi Sulawesi Tenggara yang digunakan oleh Tergugat I dalam menyelenggarakan tugas dan fungsi pemerintahan *in casu* melayani hak konstitusional warga Negara khususnya dibidang Pemilihan Umum, sehingga perlakuan terhadap barang milik Negara/Daerah tidak dapat disamakan sebagaimana barang yang

Halaman 18 dari 52 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2020/PN Kdi



dimiliki oleh badan hukum perdata yang lain mengingat fungsi dan peruntukannya yang melekat untuk digunakan dalam pelayanan umum/publik.

b. Merujuk ketentuan Pasal 50 Undang-Undang No. 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara menyatakan bahwa pihak manapun dilarang melakukan penyitaan terhadap :

1. *uang atau surat berharga milik negara/daerah baik yang berada pada instansi Pernerintah maupun pada pihak ketiga;*
2. *uang yang harus disetor oleh pihak ketiga kepada negara/daerah;*
3. *barang bergerak milik negara/daerah baik yang berada pada instansi Pernerintah maupun pada pihak ketiga;*
4. ***barang tidak bergerak dan hak kebendaan lainnya milik negara/daerah;***
5. *barang milik pihak ketiga yang dikuasai oleh negara/daerah yang diperlukan untuk penyelenggaraan tugas pemerintahan.*

c. Bahwa sesuai amanah ketentuan Pasal 50 ayat (4) Undang-Undang No. 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara diatas, maka terhadap permohonan Para Penggugat untuk meletakkan sita jaminan atas tanah sengketa *a quo* tidak beralasan menurut hukum dan haruslah ditolak.

5. Bahwa terhadap permintaan Para Penggugat yang pada pokoknya memohon agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu walau ada upaya hukum, verzet, banding atau kasasi, perlawanan dan/atau peninjauan kembali (*uitvoerbaar bij voorraad*), menurut Tergugat I permintaan Para Penggugat *aquo* jelas merupakan permintaan yang mengada-ada, tidak berdasar dan bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia, sebagaimana diuraikan sebagai berikut :

a. Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil, antara lain menyatakan "*Selanjutnya Mahkamah Agung memberikan petunjuk, yaitu Ketua Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan putusan serta merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut : antara lain Gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan*";

Halaman 19 dari 52 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2020/PN Kdi



"Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain, apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama".

- b. Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil, antara lain menyatakan *"Berhubung dengan hal tersebut, sekali lagi ditegaskan agar Majelis Hakim yang memutus perkara serta merta hendaknya berhati-hati dan dengan sungguh-sungguh memperhatikan dan berpedoman pada Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil, terutama yang berkaitan dengan pelaksanaan putusan serta merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) tersebut"*.

Bahwa berdasarkan seluruh uraian yang telah kami kemukakan sebagaimana tersebut di atas, tidaklah berlebihan dan sangat beralasan hukum apabila Tergugat I dengan ini memohon agar kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari, yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memberikan Putusan yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya.
- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet onvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum Tergugat I dalam mendirikan bangunan Kantor KPU Provinsi Sulawesi Tenggara diatas tanah milik Tergugat III dilakukan secara sah dan tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan secara hukum tuntutan kerugian immateriil sebesar Rp.10.000.000.000 (sepuluh milyar rupiah), dan kerugian materiil sebesar Rp.10.000.000 (sepuluh juta rupiah) adalah tidak berdasarkan hukum;
4. Menyatakan secara hukum tuntutan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.2.000.000 (dua juta rupiah) per hari setiap keterlambatan mematuhi secara suka rela putusan tidak berdasar hukum;
5. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Atau

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (***ex aequo et bono***).

Halaman 20 dari 52 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2020/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan Para Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat II telah mengajukan Jawabannya pada tanggal 10 Juni 2020, berbunyi sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Para Penggugat kurang pihak.

Bahwa Para Penggugat menarik Tergugat I dan Tergugat II dalam perkara *a quo* sebagaimana dalam dalil gugatannya pada bagian II. URAIAN FAKTA HUKUM halaman 4 angka 3 karena tanpa seizin Para Penggugat, tahun 2010 Tergugat I dan Tergugat II menguasai tanah milik Para Penggugat dengan cara mendirikan bangunan kantor diatas tanah seluas $\pm 38.214 \text{ M}^2$, sehingga yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah tanah seluas $\pm 38.214 \text{ M}^2$ (tiga puluh delapan ribu dua ratus empat belas meter persegi) batas-batas:

- Sebelah Utara berbatas dengan perumahan warga.
- Sebelah Timur berbatas dengan kebun warga/perumahan BTN.
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah milik Para Penggugat.
- Sebelah Barat berbatas dengan jalan Chairil Anwar.

Bahwa sesuai FAKTA HUKUM, dari luas tanah sengketa $\pm 38.214 \text{ M}^2$ yang di klaim sebagai milik Para Penggugat, pada sebelah Timur (belakang kantor milik Tergugat II) masih ada pihak lain yang menguasai sebagian dari tanah sengketa *a quo* yang diklaim sebagai miliknya dari hasil pembelian tanah kapling namun tidak ikut dilibatkan sebagai Tergugat dalam perkara *a quo* antara lain **sdr. Nandar Riswanto dan Nyonya Yanti**

Oleh karena tidak lengkapnya pihak Tergugat yang mestinya ikut dilibatkan yaitu **sdr. Nandar Riswanto dan Nyonya Yanti** maka gugatan Para Penggugat mengandung cacat formil akibat kurang pihak;

Demi tuntasnya duduk perkara terhadap objek sengketa, maka seharusnya seluruh pihak yang terlibat atau adanya hubungan hukum harus ditarik sebagai tergugat tidak hanya tergugat II;

Bahwa oleh karena gugatan para penggugat *a quo* tidak sempurna atau cacat hukum karena kurang pihak, maka demi kepastian hukum dan keadilan, cukup beralasan bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari yang memeriksa perkara *a quo* untuk menolak seluruh gugatan Para Penggugat atau setidaknya tidaknya menyetakan gugatan para penggugat tidak dapat diterima

Halaman 21 dari 52 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2020/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)



2. Gugatan Para Penggugat tidak jelas/kabur (*Obscuur Libel*).

Bahwa dalam Posita Para Penggugat dalam surat gugatannya mendalilkan bahwa tanah objek sengketa seluas $\pm 38.214 \text{ M}^2$, pada sebelah Selatan berbatas dengan tanah milik para penggugat. Faktanya tanah sebelah Selatan yang dimaksud dimiliki oleh Developer

Bahwa gugatan Para Penggugat *a quo* kabur karenadari luas objek sengketa $\pm 38.214 \text{ M}^2$ yang dikaim milik Para Penggugat, Para Penggugat dalam surat gugatannya tidak menguraikan dengan jelas berapa luas dan batas-batas tanah yang dikuasai Tergugat II yang di atasnya berdiri gedung kantor KPU Kota Kendari;

Bahwa gugatan Para Penggugat dalam gugatannya berkaitan dengan batas-batas tanah tidak sesuai dengan fakta maka gugatan dianggap tidak sempurna/cacat formil;

Bahwa oleh karena batas-batas tanah yang diuraikan dalam surat gugatan Para Penggugat *kabur / tidak jelas (Obscuur Libel)* maka haruslah dinyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa segala sesuatu atas hal-hal yang telah Tergugat II kemukakan dalam bagian Eksepsi, mohon pula dianggap bagian yang tidak terpisahkan dengan uraian Pokok Perkara ini. yang pada pokoknya Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil, Posita dan Petitum yang dikemukakan Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal diakui kebenarannya Tergugat II dalam eksepsi dan jawaban ini.

Selanjutnya dalam pokok perkara ini Tergugat II hanya akan menanggapi dalil-dalil Para Penggugat yang berkaitan secara langsung dengan kedudukan Tergugat II dalam perkara *a quo*. sebagai berikut :

1. Bahwa yang dimaksud dengan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara "*Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut*".

Bahwa tanah yang dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan luas $\pm 38.214 \text{ M}^2$ (kurang lebih tiga puluh delapan ribu dua ratus empat belas meter persegi) a quo diperoleh dari Pemerintah Provinsi Sulawesi Tenggara melalui Hak Pinjam Pakai berdasarkan Sertifikat Hak Pakai No. 31 Tahun 1995 Gambar Situasi No. 824/1995 dan surat Keputusan Gubernur Sulawesi Tenggara Nomor: 373 Tahun 2012 Tentang Penunjukkan Lokasi Pembangunan Gedung Kantor Komisi Pemilihan Umum Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara seluas 3.500 M^2 (Tiga
Halaman 22 dari 52 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2020/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ribu lima ratus meter persegi) yang diserahkan kepada Tergugat II (KPU Kota Kendari) dengan batas-batas :

- Sebelah Utara berbatas dengan Kantor KPU Provinsi Sulawesi Tenggara.
- Sebelah Timur berbatas dengan perumahan warga.
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah milik Developer
- Sebelah Barat berbatas dengan jalan Chairil Anwar

Bahwa tergugat II (KPU Kota Kendari) telah bersurat untuk permohonan hibah tanah lokasi kantor KPU Kota Kendari ke Pemerintah Provinsi Sulawesi Tenggara dengan nomor surat:

- a. Nomor :129/ KPU-Kota-026.433608/III/2018 perihal permohonan hibah tanah lokasi kantor KPU Kota Kendari;
- b. Nomor :118/RT.01.2.SD/7471/KPU-Kot/IV/2018 perihal permohonan hibah tanah lokasi kantor KPU Kota Kendari;
- c. Nomor :46/RT.01.2.SD/7471/KPU-Kot/III/2020 perihal permohonan hibah tanah lokasi kantor KPU Kota Kendari.

Namun sampai saat ini belum ada pelepasan aset dari pemerintah Provinsi Sulawesi Tenggara.

2. Selanjutnya untuk diketahui, apakah Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 sampai dengan 1380 KUHPerdara yang secara umum unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum adalah :

- 1) Adanya suatu perbuatan;
- 2) Perbuatan tersebut melawan hukum;
- 3) Adanya kesalahan dari pelaku;
- 4) Adanya kerugian dari korban;
- 5) Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Bahwa dari unsur Perbuatan Melawan Hukum tersebut diatas, sangat jelas tidak ada tindakan yang dilakukan oleh Tergugat II kepada Para Penggugat yang terpenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum, sebab Tergugat II tidak memiliki hubungan hukum dengan para penggugat karena perolehan tanah ini didasari atas hubungan hukum antara tergugat II dengan tergugat III, perbuatan Tergugat II dalam mendirikan kantor KPU Kota Kendari sejak tahun 2010 didasari atas perolehan dari Tergugat III melalui itikad baik, oleh karena itu gugatan para penggugat tidak beralasan hukum sehingga patut kiranya majelis hakim untuk memutuskan atau menolak gugatan para penggugat.

Halaman 23 dari 52 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2020/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

3. Bahwa tanah sengketa *a quo* yang diatasnya berdiri kantor KPU Kota Kendari adalah merupakan aset milik Pemerintah Daerah Provinsi Sulawesi Tenggara yang digunakan oleh Tergugat II dalam menyelenggarakan tugas dan fungsi pemerintahan *in casu* melayani hak konstitusional warga Negara khususnya dibidang Pemilihan Umum, sehingga perlakuan terhadap barang milik Negara/Daerah tidak dapat disamakan sebagaimana barang yang dimiliki oleh badan hukum perdata yang lain mengingat fungsi dan peruntukannya yang melekat untuk digunakan dalam pelayanan umum/publik.

Merujuk ketentuan Pasal 50 Undang-Undang No. 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara menyatakan bahwa pihak manapun dilarang melakukan penyitaan terhadap :

1. *uang atau surat berharga milik negara/daerah baik yang berada pada instansi Pernerintah maupun pada pihak ketiga;*
2. *uang yang harus disetor oleh pihak ketiga kepada negara/daerah;*
3. *barang bergerak milik negara/daerah baik yang berada pada instansi Pernerintah maupun pada pihak ketiga;*
4. *barang tidak bergerak dan hak kebendaan lainnya milik negara/daerah;*
5. *barang milik pihak ketiga yang dikuasai oleh negara/daerah yang diperlukan untuk penyelenggaraan tugas pemerintahan.*

Bahwa sesuai amanah Pasal 50 Undang-Undang No. 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, maka terhadap permohonan Para Penggugat untuk meletakkan sita jaminan atas tanah sengketa *a quo* tidak beralasan menurut hukum dan haruslah ditolak.

Berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan tersebut diatas, maka Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim Pengaduan Negeri Kendari yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* berkenan memberikan Putusan yang amarnya menyatakan :

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya.
- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Atau

Halaman 24 dari 52 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2020/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)



Apabila Majelis Hakim Pengadalan Negeri Kendari berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan Para Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat III telah mengajukan Jawabannya pada tanggal 08 Juni 2020, berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. PARA PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN INI.

Bahwa para Penggugat tidak memiliki *Legal standing* untuk mengajukan gugatan ini dengan alasan-alasan sebagai berikut :

- Bahwa dalam gugatan para Penggugat sebanyak 10 halaman, tidak ada satu dalilpun yang menyatakan atau menerangkan mengenai bukti kepemilikan para Penggugat terhadap tanah yang diklaim, baik dalil para Penggugat yang menyatakan memiliki tanah seluas 50 hektar maupun dalil para Penggugat terhadap tanah obyek sengketa dengan luasan 38.214 M². Para Penggugat hanya mendalilkan bahwa tanah seluas 50 hektar termasuk obyek sengketa diperoleh berdasarkan perintah raja Laiwoi tanpa ada bukti atau dasarnya. Dalil seperti ini hanyalah akal-akalan dan rekayasa para Penggugat belaka tanpa ada bukti sehingga dalil ini merupakan dalil yang tidak rasional yang patut untuk dikesampingkan yang menunjukkan bahwa para Penggugat tidak memiliki kewenangan/*legal standing* untuk mengajukan gugatan ini. Dengan demikian maka gugatan para Penggugat haruslah dinyatakan ditolak atau setidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.
- Bahwa pada tahun 1973 salah satu Penggugat dalam perkara ini yang bernama H. SIDO USMAN pernah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Kendari dengan register perkara Nomor : 28/Kdi/1973 tanggal 6 Desember 1973. Dalam gugatan tersebut dijelaskan bahwa TORADA memiliki anak yang bernama BAEHA (ibu kandung dari SALANGA). Berdasarkan hal tersebut maka para Penggugat tidak memiliki kewenangan untuk mengajukan gugatan ini.
- Tergugat III memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan memperoleh bukti kepemilikan yang sah yakni Sertipikat Hak Pakai Nomor : 31 Tahun 1995 setelah melalui proses, tahapan dan mekanisme untuk memperoleh bukti kepemilikan atas bidang tanah sehingga kepemilikan Tergugat III terhadap obyek sengketa haruslah dilindungi dan dikuatkan sebagaimana ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
Halaman 25 dari 52 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2020/PN Kdi



(PP 24/1997) menyatakan: “Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”.

- Bahwa Tergugat III menguasai obyek sengketa berdasarkan Sertipikat Hak Pakai Nomor : 31 Tahun 1995 dan para Penggugat tidak pernah mengajukan keberatan kepada Tergugat III ataupun mengajukan gugatan ke Pengadilan sehingga secara hukum para Penggugat tidak memiliki kewenangan lagi untuk mengajukan gugatan ini karena telah melewati jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertifikat terhadap obyek sengketa.

2. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK

Bahwa gugatan para Penggugat adalah kurang pihak dengan alasan-alasan sebagai berikut :

- Sebagaimana telah kami uraikan pada eksepsi angka 1 diatas selain para Penggugat masih ada pihak lain yang merupakan ahli waris dari TORADA, hal ini diungkapkan oleh H. SIDO USMAN ketika mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Kelas I Kendari Nomor : 28/Kdi/1973 tanggal 6 Desember 1973. Dengan tidak lengkapnya ahli waris dari TORADA dalam mengajukan gugatan ini maka gugatan menjadi kurang pihak dan mengandung cacat formil dalam mengajukan gugatan.
- Selain itu, fakta dilapangan ada pula masyarakat yang menguasai sebagian tanah pada obyek sengketa meskipun Pemerintah Prov. Sultra melalui KPU Prov. Sultra telah memberikan teguran/pemberitahuan kepada masyarakat tersebut namun tidak dilaksanakan. Seharusnya apabila para Penggugat mengklaim obyek sengketa sebagai miliknya maka masyarakat yang menguasai sebagian obyek sengketa dijadikan pula sebagai pihak Tergugat dalam perkara ini. Oleh karena para Penggugat tidak menjadikan masyarakat yang menguasai sebagian obyek sengketa tersebut sebagai pihak Tergugat maka gugatan para Penggugat adalah kurang pihak (*error in persona*) sehingga tidak memenuhi syarat formil dalam mengajukan gugatan. Dengan demikian

Halaman 26 dari 52 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2020/PN Kdi



maka sangat layak apabila gugatan para Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

- Bahwa dalam gugatan halaman 4 angka 6, para Penggugat menerangkan pada tahun 1970 Bupati Kabupaten Kendari memberikan tanah seluas 50 hektar tersebut kepada karyawan Kejaksaan Tinggi Provinsi Sulawesi Tenggara melalui surat penunjukan tempat No. 3/36/5/70 tanggal 22 Desember 1970. Dalil para Penggugat mengandung konsekuensi hukum yaitu :
 - a. Tanah seluas 50 hektar tersebut merupakan tanah Negara bebas sehingga Bupati Kabupaten Kendari pada waktu itu menyerahkan tanah tersebut kepada pihak lain yakni Kejaksaan Tinggi Provinsi Sulawesi Tenggara. Apabila tanah seluas 50 hektar tersebut ada pemiliknya pastilah Bupati Kabupaten Kendari akan memberikan ganti rugi kepada Pemilik tanah namun sekali lagi karena tanah tersebut adalah tanah Negara bebas maka Bupati tidak memberikan ganti rugi.
 - b. Bahwa Bupati Kendari menyerahkan tanah seluas 50 hektar tersebut kepada Kejaksaan Tinggi Sulawesi Tenggara didasarkan atas Surat surat penunjukan tempat No. 3/36/5/70 tanggal 22 Desember 1970. Para Penggugat tidak menjelaskan/menguraikan apakah surat penunjukan tempat No. 3/36/5/70 tanggal 22 Desember 1970 tersebut sudah dibatalkan atau belum. Apabila belum pernah dibatalkan maka surat penunjukan tersebut masih berlaku dan mengikat terhadap tanah seluas 50 hektar.
 - c. Bahwa dalam gugatan para Penggugat tidak menjadikan pihak Kejaksaan Tinggi Sulawesi Tenggara sebagai pihak dalam perkara ini padahal memiliki hubungan dengan tanah seluas 50 hektar termasuk obyek sengketa. Seharusnya para Penggugat menjadikan instansi Kejaksaan Tinggi Sulawesi Tenggara sebagai pihak dalam perkara ini karena secara hukum Kejaksaan Tinggi Sulawesi Tenggara berhak pula atas tanah sengketa karena adanya surat penunjukan tempat No. 3/36/5/70 tanggal 22 Desember 1970 tersebut. Namun karena para Penggugat tidak menjadikan Kejaksaan Tinggi Sulawesi Tenggara sebagai pihak dalam perkara ini maka gugatan para Penggugat menjadi kurang pihak dan seharusnya gugatan para Penggugat ini dinyatakan tidak dapat diterima.

3. GUGATAN PENGGUGAT KABUR/TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBEL*)

Halaman 27 dari 52 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2020/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa gugatan para Penggugat kabur/tidak jelas dengan alasan-alasan sebagai berikut :

- Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris Nomor : 593/07/III/2020 tanggal 16 Maret 2020 ahli waris dari TORADA hanyalah para Penggugat yang berjumlah 6 orang. Hal ini sangatlah tidak rasional dan tidak masuk akal karena, PERTAMA : para Penggugat baru membuat Surat Keterangan Ahli Waris ketika akan mengajukan gugatan ini, artinya hanya untuk kepentingan pengajuan gugatan terhadap obyek sengketa seluas 38.214 M² sedangkan para Penggugat mendalilkan memiliki tanah seluas 50 hektar. Pertanyaannya, apakah luasan tanah 50 hektar tersebut masih dalam penguasaan para Penggugat? Fakta dilapangan dilokasi tersebut telah menjadi perkampungan warga yang bukan keturunan TORADA, bagaimana pengalihannya? Apakah tidak membutuhkan surat keterangan ahli waris? KEDUA : dahulu pada tahun 1973, H. SIDO USMAN pernah menyatakan dalam gugatannya bahwa anak dari TORADA ada yang bernama BAEHA (ibu kandung dari SALANGA). Dimanakah posisi BAEHA ataupun SALANGA dalam garis keturunan TORADA? Para Penggugat tidak menjelaskan dengan jelas garis keturunan TORADA yang mengakibatkan gugatan menjadi kabur dan tidak jelas.
- Dalam gugatan para Penggugat halaman 3 angka 2, para Penggugat mendalilkan memiliki tanah seluas 50 hektar namun tidak dapat menyebutkan batas-batasnya dengan jelas dan benar sesuai arah mata angin. Para Penggugat menyebutkan bahwa batas sebelah Selatan dan sebelah Barat berbatasan dengan Jln. Chairil Anwar. Hal ini menunjukkan para Penggugat tidak mengetahui dengan baik tentang tanah yang diklaimnya, batas-batasnya saja tidak diketahui.
- Selanjutnya terkait dengan obyek sengketa seluas 38.214 M², para Penggugat juga tidak mampu menjelaskan batas-batasnya dengan baik, rinci dan benar. Pada batas sebelah Utara, para Penggugat menyebutkan berbatasan dengan perumahan warga, warga siapakah yang dimaksud? Tentu warga tersebut memiliki nama dan apabila para Penggugat memang sebagai pemilik tanah tentunya mengetahui dengan pasti dan jelas dengan siapakah tanahnya berbatasan. Kemudian sebelah Timur berbatasan dengan kebun warga/perumahan BTN, harusnya para Penggugat mengetahui kebun itu milik siapa dan BTN tersebut namanya BTN apa karena perumahan BTN pasti memiliki

Halaman 28 dari 52 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2020/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)



nama. Hal ini menunjukkan bahwa para Penggugat bukanlah pemilik tanah sengketa.

- Oleh karena para Penggugat tidak mengetahui dengan jelas, rinci dan pasti mengenai ahli waris TORADA dan batas-batas tanah maka secara hukum para Penggugat bukanlah pemilik tanah obyek sengketa dan para Penggugat hanyalah merekayasa dalil-dalil gugatan ini sehingga sangat layak apabila gugatan para Penggugat ditolak seluruhnya atau tidak dapat diterima.
- Bahwa gugatan para Penggugat kabur/tidak jelas juga dikarenakan tidak ada kesesuaian antara posita dan petitum. Hal ini dapat dilihat dalam posita angka 22 halaman 8 yang menyatakan Tergugat I dan Tergugat II dihukum membayar uang paksa sedangkan dalam petitum angka 9 halaman 10 menyatakan menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar uang paksa. Hal ini menunjukkan gugatan para Penggugat tidak memenuhi syarat formal dalam mengajukan gugatan.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, gugatan para Penggugat tidak memenuhi syarat formil dalam mengajukan gugatan sehingga mohon kiranya Ketua/Majelis Hakim Yang Mulia berkenan memutus perkara ini dengan amar menyatakan gugatan para Penggugat ditolak secara keseluruhan atau setidaknya gugatan para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dalil-dalil Tergugat III dalam eksepsi merupakan satu kesatuan dengan dalil-dalil dalam pokok perkara.
2. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil para Penggugat dalam gugatan ini.
3. Kembali kami tegaskan bahwa Tergugat III (Pemerintah Provinsi Sulawesi Tenggara) menguasai obyek sengketa berdasarkan bukti kepemilikan yang sah secara hukum yakni berdasarkan Sertipikat Hak Pakai Nomor : 31 Tahun 1995, Gambar Situasi Nomor : 824/1995 tanggal 18-5-1995 luas : 38.214 M² (tiga puluh delapan ribu dua ratus empat belas meter persegi) an. Pemerintah Daerah Tingkat I Sulawesi Tenggara. Bahwa Tergugat III memperoleh tanah yang dijadikan sebagai obyek sengketa dengan itikad baik dan secara nyata menguasai tanah tersebut hingga saat ini. Dengan dasar itikad baik tersebut, pada tahun 1995 Tergugat III mengajukan permohonan kepada Tergugat IV (BPN Kota Kendari). Selanjutnya, Kepala Kantor Wilayah BPN Prov. Sultra mengeluarkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Tenggara Nomor :

Halaman 29 dari 52 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2020/PN Kdi



301/HP/INST/BPN-SULTRA/9/1995 tanggal 15 September 1995. Tergugat III memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan memperoleh bukti kepemilikan yang sah yakni Sertipikat Hak Pakai Nomor : 31 Tahun 1995 setelah melalui proses, tahapan dan mekanisme untuk memperoleh bukti kepemilikan atas bidang tanah sehingga kepemilikan Tergugat III terhadap obyek sengketa haruslah dilindungi dan dikuatkan sebagaimana ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997) menyatakan:

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut”. Berdasarkan uraian tersebut maka sesuai hukum tanah obyek sengketa adalah sah milik Tergugat III, sehingga dalil-dalil para Penggugat haruslah ditolak dan gugatan para Penggugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya.

4. Bahwa para Penggugat mengklaim sebidang tanpa ada bukti kepemilikan tanah dalam bentuk apapun, baik dalil para Penggugat yang menyatakan memiliki tanah seluas 50 hektar maupun dalil para Penggugat terhadap tanah obyek sengketa dengan luasan 38.214 M². Para Penggugat hanya mendalilkan bahwa tanah seluas 50 hektar termasuk obyek sengketa diperoleh berdasarkan perintah raja Laiwoi tanpa ada bukti atau dasarnya. Dalil seperti ini hanyalah akal-akalan dan rekayasa para Penggugat belaka tanpa ada bukti sehingga dalil ini merupakan dalil yang tidak rasional yang patut untuk dikesampingkan yang menunjukkan bahwa para Penggugat tidak memiliki kewenangan/*legal standing* untuk mengajukan gugatan ini. Dengan demikian maka gugatan para Penggugat haruslah dinyatakan ditolak seluruhnya.
5. Bahwa Tergugat III menolak dalil para Penggugat dalam gugatan halaman 2 yang menyatakan “para Penggugat merupakan ahli waris dari almarhum Torada berdasarkan.....”. dalil tersebut sangat meragukan dan rekayasa belaka karena :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat keterangan ahli waris nomor : 593/07/III/2020 tanggal 16 Maret 2020 menerangkan ahli waris Torada berjumlah 6 orang yakni para Penggugat, sedangkan pada tahun 1973, H. SIDO USMAN pernah menyatakan dalam gugatannya bahwa anak dari TORADA ada yang bernama BAEHA (ibu kandung dari SALANGA). Yang menjadi pertanyaan dimanakah BAEHA tersebut? Atau anak-anaknya? Dimana pula keberadaan SALANGA dan anak-anaknya? Para ahli waris dari alm. Torada menjadi tidak jelas dan kabur sehingga pengakuan bahwa HANYA para Penggugat sebagai ahli waris dari alm. Torada sangat diragukan kebenarannya.
 - Bahwa para Penggugat mendalilkan memiliki tanah seluas 50 hektar termasuk obyek sengketa sedangkan faktanya tanah-tanah disekitaran obyek sengketa telah dimiliki oleh masyarakat bukan para Penggugat. Apabila benar para Penggugat memiliki tanah-tanah tersebut tentu ketika pengalihannya membutuhkan juga surat keterangan ahli waris. Anehnya surat keterangan ahli waris baru dibuat pada saat mengajukan gugatan ini. Secara logika ini sangat tidak rasional.
6. Dalam gugatan halaman 3 angka 2 para Penggugat menyatakan memiliki tanah seluas 50 hektar. Tergugat III menolak dalil ini karena tidak rasional dengan alasan-alasan :
- Bahwa luasan 50 hektar = 500.000 M² dan ini luasan yang sangat fantastis apabila dimiliki oleh satu orang, sangat tidak rasional.
 - Bahwa ternyata para Penggugat tidak mengetahui secara pasti dan detail batas-batas tanahnya sesuai arah mata angin. Hal ini terbukti para Penggugat menyatakan batas sebelah Selatan dan Barat memiliki batas yang sama yakni Jalan Chairil Anwar. Pemilik tanah tidak tahu batas tanah?? Luar biasa!!!! Berdasarkan Putusan MA No.556 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 yang menyatakan "Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima"; Putusan MA No.1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 yang menyatakan "Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan jelas letak/ batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima"; Putusan MA No.1159 K/PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984 yang menyatakan "gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan obscur libel dan gugatan tidak dapat diterima".
 - Bahwa para Penggugat tidak mengetahui dengan jelas dan pasti mengenai batas-batas tanahnya sehingga merekayasa batas-batas

Halaman 31 dari 52 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2020/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)



dalam gugatannya, oleh karena itu gugatan para Penggugat ini adalah rekayasa belaka sehingga layak untuk ditolak.

7. Bahwa dalam gugatan halaman 4 angka 3, para Penggugat menyatakan tanah seluas 38.214 M² disebut sebagai TANAH SENGKETA, sekali lagi TANAH SENGKETA.
8. Bahwa dalil para Penggugat halaman 4 angka 4 adalah dalil yang tidak rasional dengan alasan-alasan sebagai berikut :
 - Para Penggugat mendalilkan “memperoleh TANAH SENGKETA bermula pada tahun 1885 atas perintah.....”.jika dibandingkan dengan tahun kelahiran para Penggugat maka dalil ini sangat tidak masuk akal karena para Penggugat lahir pada tahun 1990-an. Berarti para Penggugat memperoleh tanah sengketa sebelum mereka lahir. Perlu ditegaskan bahwa tanah sengketa adalah tanah dengan luasan 38.214 M² bukan dengan luasan 50 hektar, hal ini sesuai dalil para Penggugat pada angka 3 gugatannya.
 - Para Penggugat juga mendalilkan tugas-tugas alm. Torada sebagai kepala kampung yaitu mengatur kehidupan warga dikampung, menunjuk perangkat pemerintahan adat di kampung, mengatur peruntukan tanah dikampung, mengatur pembagian tanah kepada warga kampung dan menyelesaikan sengketa antar warga di kampung. Dari tugas-tugas tersebut, tidak ada tugas untuk menerbitkan surat kepemilikan tanah kepada warganya. Artinya adalah tanah-tanah tersebut dibagikan kepada warga kampung hanya untuk diolah bukan untuk dimiliki.
9. Tergugat III menolak dalil para Penggugat halaman 4 angka 5 dengan alasan-alasan sebagai berikut :
 - Sebagaimana dalil para Penggugat pada angka 3 gugatannya, bahwa yang dimaksud tanah sengketa adalah tanah dengan luasan 38.214 M².
 - Bahwa sangat tidak rasional dalil para Penggugat yang menyatakan *mengolah tanah sengketa dengan menanam sagu, kelapa, mangga dan kopi*. Perlu diketahui tanah obyek sengketa merupakan tanah dataran tinggi sehingga tidak mungkin diatas tanah sengketa ditanami pohon sagu. Pohon sagu hanya dapat tumbuh dan hidup didataran rendah yang berair, sehingga dalil para Penggugat yang menyatakan menanam pohon sagu diatas tanah sengketa merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak rasional.
 - Selanjutnya, para Penggugat juga menyatakan *terdapat bukti fisik lain berupa sumur tua dn kuburan alm. Torada disamping lokasi tanah sengketa*. Dalil ini sungguh membingungkan dan semakin menunjukkan

Halaman 32 dari 52 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2020/PN Kdi



bahwa para Penggugat bukanlah pemilik tanah sengketa. Bahwa memang benar ada kuburan alm. Torada namun letaknya sangat jauh dari tanah sengketa, diantarai oleh jalan dan lapangan sehingga jarak dari tanah sengketa ke kuburan alm. Torada \pm 200 meter. Dalil para Penggugat ini sungguh rekayasa dan akal-akalan belaka demi mengklaim tanah milik Tergugat III.

- Berdasarkan uraian tersebut, maka gugatan para Penggugat ini patut untuk ditolak seluruhnya atau setidaknya gugatan para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

10. Bahwa terhadap dalil-dalil para Penggugat angka 6, 7, 8 dan 9 dalam gugatannya, Tergugat III menanggapi sebagai berikut :

- Dengan adanya Surat Penunjukan Tempat Nomor : 3/36/5/70 tanggal 22 Desember 1970 maka semakin jelas para Penggugat tidak memiliki tanah atau bukan pemilik atas tanah seluas 50 ha karena, PERTAMA : Bupati Kabupaten Kendari sebagai Kepala Pemerintahan pada waktu itu, tidak mungkin mengambil tanah milik masyarakat apalagi tanah Kepala Kampung untuk diberikan kepada pihak lain. Yakin dan pasti bahwa apabila benar alm. TORADA memiliki tanah seluas 50 hektar tersebut pastilah akan diberikan ganti rugi, atau apabila benar alm. TORADA sebagai pemilik tanah pastilah akan keberatan dan menolak tindakan Bupati Kabupaten Kendari apalagi pada waktu itu alm. Torada adalah seorang Kepala Kampung. Oleh karena tanah tersebut merupakan tanah negara bebas maka Bupati Kabupaten Kendari menyerahkan tanah tersebut kepada pihak Kejaksaan Tinggi Sulawesi Tenggara dengan tidak memberikan ganti rugi kepada alm. Torada. KEDUA, bahwa dengan diterbitkannya Surat Penunjukan Tempat Nomor : 3/36/5/70 tanggal 22 Desember 1970 secara yuridis tanah seluas 50 hektar termasuk tanah sengketa tersebut beralih kepada Kejaksaan Tinggi Sulawesi Tenggara. Sehingga para Penggugat tidak dapat lagi menyatakan tanah tersebut sebagai miliknya.

11. Bahwa dalil para Penggugat pada angka 10 halaman 5 adalah dalil yang tidak rasional dan mengada-ada belaka, karena :

- Sangat tepat pernyataan para Penggugat *"tanpa seizing dan sepengetahuan para Penggugat....."*. Dalam hal apa harus meminta izin kepada para Penggugat apabila Tergugat III akan memanfaatkan tanahnya sendiri. Para Penggugat bukan pemilik tanah, terus untuk kepentingan apa harus memberitahukan atau meminta izin?? Tergugat III memiliki Sertipikat Hak Pakai Nomor : 31 Tahun 1995, Gambar Situasi

Halaman 33 dari 52 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2020/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 824/1995 tanggal 18-5-1995 luas : 38.214 M² (tiga puluh delapan ribu dua ratus empat belas meter persegi) an. Pemerintah Daerah Tingkat I Sulawesi Tenggara dan pada tahun 2010 Tergugat I dan Tergugat II membangun gedung kantor atas izin dari Tergugat III, kesalahannya dimana? Kenapa harus meminta izin kepada pihak yang tidak berkepentingan atau pihak yang tidak punya hak atas tanah tersebut? Sungguh aneh!!

- Lebih tidak rasional dan tidak masuk akal lagi dalil para Penggugat “baru pada tahun 2017 diketahui oleh para Penggugat.....”, ini dalil yang tidak masuk akal karena para Penggugat berdomisili di Kelurahan Puwatu Kota Kendari. bahwa gedung kantor KPU Prov. Sultra dan kantor KPU Kota Kendari didirikan dengan ukuran yang besar dan dapat dilihat oleh siapapun apalagi kantor itu pasti diketahui oleh banyak orang apalagi ketika dilaksanakan Pemilihan Umum maupun Pemilihan Kepala Daerah dan Anggota Legislatif. Sangat mustahil apabila para Penggugat tidak mengetahui keberadaan bangunan-bangunan tersebut yang telah berdiri sejak tahun 2010. Apabila para Penggugat memang benar sebagai pemilik tanah sengketa tentu saja dan pasti akan keberatan sejak pertama dimulainya pembangunan kantor tersebut apalagi berdomisili satu Kelurahan dengan pembangunan kantor dimaksud.
- Dalil-dalil ini sangat tidak rasional dan semakin menunjukkan bahwa para Penggugat bukanlah pemilik tanah obyek sengketa, dan semakin memperlihatkan bahwa gugatan para Penggugat hanyalah mencoba-coba dan spekulasi belaka. Oleh karena itu sangat pantas dan layak apabila gugatan para Penggugat ini ditolak untuk seluruhnya.

12. Tergugat III menolak dalil para Penggugat angka 11 halaman 6 dan angka 14 halaman 7 yang menyatakan “ *Bahwa tindakan Tergugat III menguasai tanah sengketa adalah perbuatan melawan hukum.....*” Dalil tersebut sangatlah tidak berdasar dan tidak beralasan hukum karena faktanya Tergugat III memperoleh tanah yang dijadikan sebagai obyek sengketa dengan itikad baik dan secara nyata menguasai tanah tersebut dan pada tahun 1995 Tergugat III mengajukan permohonan kepada Tergugat IV (BPN Kota Kendari). Selanjutnya, Kepala Kantor Wilayah BPN Prov. Sultra mengeluarkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Tenggara Nomor : 301/HP/INST/BPN-SULTRA/9/1995 tanggal 15 September 1995. Setelah melalui mekanisme, prosedur dan tahapan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku maka Tergugat IV menerbitkan Sertipikat Hak Pakai Nomor : 31

Halaman 34 dari 52 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2020/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

Tahun 1995, Gambar Situasi Nomor : 824/1995 tanggal 18-5-1995 luas : 38.214 M² (tiga puluh delapan ribu dua ratus empat belas meter persegi) an. Pemerintah Daerah Tingkat I Sulawesi Tenggara, dengan demikian Tergugat III dalam menguasai obyek sengketa tidak melakukan perbuatan melawan hukum sehingga gugatan para Penggugat haruslah ditolak seluruhnya.

13. Bahwa dalil para Penggugat angka 12 dan 13 halaman 6 merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar karena :

- Berdasarkan Risalah Pemeriksaan Tanah tanggal 28 Mei 1995 Nomor : 04/RS/1995 ditetapkan bahwa tanah yang dimohonkan Sertifikat Hak Pakai (saat ini menjadi obyek sengketa) merupakan tanah negara bebas. Hal ini tertuang dalam huruf (i) PENUNJUK dalam Sertipikat Hak Pakai Nomor : 31 Tahun 1995, Gambar Situasi Nomor : 824/1995 tanggal 18-5-1995 luas : 38.214 M² (tiga puluh delapan ribu dua ratus empat belas meter persegi) an. Pemerintah Daerah Tingkat I Sulawesi Tenggara dan tertuang pula dalam diktum menimbang huruf (a) Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Tenggara Nomor : 301/HP/INST/BPN-SULTRA/9/1995 tanggal 15 September 1995 yang menerangkan, *“(a) Bahwa tanah yang dimohon berdasarkan Risalah Pemeriksaan Tanah tanggal 29 Mei 1995 Nomor : 04/RS/1995, adalah tanah yang langsung di kuasai oleh Negara”*.
- Bahwa tidak benar dan tidak berdasar pula dalil para Penggugat yang menyatakan mengolah secara terus menerus tanah obyek sengketa karena faktanya pada tahun 1970 Bupati Kabupaten Kendari memberikan tanah seluas 50 hektar tersebut termasuk tanah obyek sengketa kepada karyawan Kejaksaan Tinggi Provinsi Sulawesi Tenggara melalui surat penunjukan tempat No. 3/36/5/70 tanggal 22 Desember 1970, dan Tergugat III telah menguasai kemudian mensertifikatkan tanah obyek sengketa pada tahun 1995 dan hingga saat ini para Penggugat tidak pernah mengolah tanah obyek sengketa sehingga dalil para Penggugat yang menyatakan mengolah tanah obyek sengketa secara terus menerus adalah dalil yang tidak benar dan tidak berdasar.

Berdasarkan uraian tersebut diatas maka dalil-dalil para Penggugat telah terbantahkan sehingga gugatan para Penggugat haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya.

14. Terhadap dalil para Penggugat angka 16 dan 17 halaman 7 yang menyatakan *“Sertifikat Hak Pakai Nomor 31 tahun 1995.....tidak sah dan batal demi hukum”*, Tergugat III menanggapi sebagai berikut :

Halaman 35 dari 52 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2020/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

- Ketentuan Pasal 19 ayat (1) dan (2) Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang UUPA menyatakan :
 - (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
 - (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
 - a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- Ketentuan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan :
 - 1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
 - 2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.
- Selanjutnya, dalam penjelasan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan :

Ayat (1)

Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut.

Ayat (2)

Halaman 36 dari 52 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2020/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)



Pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh UUPA tidak menggunakan sistem publikasi positif, yang kebenaran data yang disajikan dijamin oleh Negara, melainkan menggunakan sistem publikasi negatif. Di dalam sistem publikasi negatif Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Tetapi walaupun demikian tidaklah dimaksudkan untuk menggunakan sistem publikasi negatif secara murni. Hal tersebut tampak dari pernyataan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, bahwa surat tanda bukti hak yang diterbitkan berlaku sebagai alat bukti yang kuat dan dalam Pasal 23, 32, dan 38 UUPA bahwa pendaftaran berbagai peristiwa hukum merupakan alat pembuktian yang kuat. Selain itu dari ketentuan-ketentuan mengenai prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertifikat dalam Peraturan Pemerintah ini, tampak jelas usaha untuk sejauh mungkin memperoleh dan menyajikan data yang benar, karena pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum. Sehubungan dengan itu diadakanlah ketentuan dalam ayat (2) ini.

Ketentuan ini bertujuan, pada satu pihak untuk tetap berpegang pada sistem publikasi negatif dan pada lain pihak untuk secara seimbang memberikan kepastian hukum kepada pihak yang dengan itikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftar sebagai pemegang hak dalam buku tanah, dengan sertifikat sebagai tanda buktinya, yang menurut UUPA berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

- Bahwa dalam penjelasan umum Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan :

dalam rangka memberi kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dalam Peraturan Pemerintah ini diberikan penegasan mengenai sejauh mana kekuatan pembuktian sertifikat, yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat oleh UUPA. Untuk itu diberikan ketentuan bahwa selama belum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di Pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan (Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah ini), dan bahwa orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah besertifikat atas nama orang atau badan hukum lain, jika

Halaman 37 dari 52 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2020/PN Kdi



selama 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya sertifikat itu dia tidak mengajukan gugatan pada Pengadilan, sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain tersebut dengan itikad baik dan secara fisik nyata dikuasai olehnya atau oleh orang lain atau badan hukum yang mendapat persetujuannya (Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah ini).

Berdasarkan uraian tersebut diatas sangat jelas bahwa sertifikat merupakan bukti kepemilikan atas tanah yang terkuat sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya. Dengan demikian maka dalil para Penggugat haruslah ditolak dan Sertipikat Hak Pakai Nomor : 31 Tahun 1995, Gambar Situasi Nomor : 824/1995 tanggal 18-5-1995 luas : 38.214 M² (tiga puluh delapan ribu dua ratus empat belas meter persegi) an. Pemerintah Daerah Tingkat I Sulawesi Tenggara adalah sah sebagai bukti kepemilikan terhadap obyek sengketa.

15. Bahwa Tergugat III menolak dalil para Penggugat angka 19 halaman 7 yang menyatakan *"bahwa kerugian mana secara immateriil tidak terkira yaitu perasaan tidak dihargai, diremehkan dan perampasan hak secara paksa oleh para Tergugat....."*. karena dalil ini sangat tidak rasional dan tidak berdasar. Kitab Undang-Undang Hukum Pidana dalam Pasal 368 ayat (1) KUHP mengenai perampasan menyebutkan bahwa : *Barangsiapa dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan melawan hukum memaksa orang dengan kekerasan atau ancaman kekerasan supaya orang itu memberikan suatu barang yang seeluruhnya atau sebagian kepunyaan orang itu sendiri atau kepunyaan orang lain, atau supaya orang itu membuat hutang atau menghapuskan piutang, dihukum karena memeras dengan hukuman penjara selama-lamanya sembilan tahun.* Unsur-unsur Pasal 368 ayat (1) KUHP :

- Unsur obyektif : a. Memaksa orang; b. Dengan kekerasan atau ancaman kekerasan; c. Agar orang itu : (1) Memberikan sesuatu barang yang seluruhnya atau sebagian milik orang itu atau orang lain (pihak ke-tiga); (2) Membuat hutang (3) Meniadakan/menghapuskan piutang.
- Unsur subyektif : a. Dengan maksud; b. Menguntungkan diri sendiri atau orang lain; c. Secara melawan hukum

Berdasarkan pengertian perampasan menurut Pasal 368 ayat (1) KUHP tidak ada satu unsurpun yang dilakukan oleh para Tergugat kepada para Penggugat sebagaimana dalil para Penggugat sehingga dalil tersebut haruslah dikesampingkan dan tidak perlu dipertimbangkan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya terhadap tuntutan ganti kerugian immateriil sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) juga harus dikesampingkan karena para Tergugat tidak melakukan perbuatan perampasan hak secara paksa kepada para Penggugat, sehingga dalil para Penggugat tersebut adalah tidak rasional dan tidak berdasar, oleh karena itu sangat layak apabila gugatan para Penggugat ditolak seluruhnya.

16. Bahwa tuntutan uang sewa tanah sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per bulan sejak tahun 2010 merupakan dalil yang mengada-ada dan spekulasi belaka. Ketentuan Pasal 1548 KUHPdata memberikan pengertian "*Sewa menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak yang terakhir itu*". Bahwa faktanya antara para Penggugat dan para Tergugat tidak pernah mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian sewa menyewa. Selain itu, Tergugat III sebagai pemilik tanah berdasarkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 31 tahun 1995 tidak mungkin mengikatkan dirinya dalam perjanjian untuk menyewa tanahnya sendiri. Oleh karena itu, dalil para Penggugat adalah tidak rasional sehingga harus dikesampingkan dan gugatan para Penggugat haruslah dinyatakan ditolak seluruhnya.

17. Bahwa Tergugat III menolak dalil para Penggugat yang memohon agar diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) karena bertentangan dengan ketentuan Pasal 50 huruf (d) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara berbunyi "*Pihak manapun dilarang melakukan penyitaan terhadap :*

- a) *Uang atau surat berharga milik Negara/Daerah baik yang berada pada instansi Pemerintah maupun pada pihak ketiga;*
- b) *Uang yang harus disetor oleh pihak ketiga kepada Negara/Daerah;*
- c) *Barang bergerak milik Negara/Daerah baik yang berada pada instansi Pemerintah maupun pada pihak ketiga;*
- d) ***Barang tidak bergerak dan hak kebendaan lainnya milik Negara/Daerah yang diperlukan untuk penyelenggaraan tugas pemerintahan.***

Bahwa diatas tanah milik Tergugat III yang saat ini dijadikan sebagai tanah sengketa telah berdiri bangunan Kantor Komisi Pemilihan Umum Prov. Sultra dan Kantor Komisi Pemilihan Umum Kota Kendari yang merupakan lembaga Pemerintah yang menyelenggarakan Pemilihan Umum. Lembaga tersebut melakukan tugas penyelenggaraan tugas pemerintahan dibidang pemilihan

Halaman 39 dari 52 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2020/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

umum sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 50 huruf (d) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara permohonan para Penggugat untuk diletakkan sita jaminan terhadap obyek sengketa tidak dapat dikabulkan.

18. Bahwa para Penggugat sebagai pihak yang mengklaim tanah mili Tergugat III maka secara hukum haruslah dibebankan untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, maka Tergugat III mohon kepada Yang Mulia Ketua / Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

- I. Dalam eksepsi :
 1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat III secara keseluruhan.
 2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
- II. Dalam pokok perkara
 1. Menolak gugatan Penggugat secara keseluruhan.
 2. Menyatakan bahwa Tergugat III tidak melakukan Perbuatan melawan hukum.
 3. Menyatakan hukum Sertipikat Hak Pakai Nomor : 31 Tahun 1995, Gambar Situasi Nomor : 824/1995 tanggal 18-5-1995 luas : 38.214 M² (tiga puluh delapan ribu dua ratus empat belas meter persegi) an. Pemerintah Daerah Tingkat I Sulawesi Tenggara adalah sah dan berkekuatan hukum.
 4. Menyatakan hukum obyek sengketa yang dikuasai Tergugat III berdasarkan Sertipikat Hak Pakai Nomor : 31 Tahun 1995, Gambar Situasi Nomor : 824/1995 tanggal 18-5-1995 luas : 38.214 M² (tiga puluh delapan ribu dua ratus empat belas meter persegi) an. Pemerintah Daerah Tingkat I Sulawesi Tenggara adalah sah milik Tergugat III.
 5. Menyatakan tuntutan uang sewa sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap bulan sejak tahun 2010 adalah tidak berdasarkan hukum.
 6. Menyatakan tuntutan kerugian immateriil sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) adalah tidak berdasarkan hukum.
 7. Menyatakan tuntutan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) per hari setiap keterlambatan memenuhi putusan adalah tidak sah dan tidak berdasar hukum.
 8. Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Halaman 40 dari 52 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2020/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

Atau apabila Yang Mulia Ketua/Majelis Hakim berpendapat lain, Mohon putusan yang seadil – adilnya, (EX AEQUO ET BONO).

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan Para Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat IV telah mengajukan Jawabannya pada tanggal 10 Juni 2020, berbunyi sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. Gugatan tidak jelas/kabur *Obscure Libel* atau \

Bahwa dalam gugatan pengugat obyek disengketakan *Obscure Libel* atau tidak jelas/kabur mengenai alas hak yang dimiliki oleh Penggugat yang hanya berdalil bidang tanah yang diklaim sebagai miliknya tanpa dasar Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah atau surat lainnya sehingga objek gugatan tidak jelas/kabur.

Akibat hukum yang ditimbulkan yaitu gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil dan akibat lebih lanjut gugatan harus dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

2. Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

Bahwa penerbitan SK Pemberian Hak Pakai Nomor 00031 tanggal 26 Oktober 1995, Gambar Situasi Nomor 00824/1995 tanggal 18 Mei 1995 luas 38.214 M² An. Pemerintah Daerah Tingkat I Sulawesi Tenggara berkedudukan di Kendari terletak dahulu di Desa Puuwatu Kecamatan Mandonga sekarang di Kelurahan Puuwatu Kecamatan Puuwatu Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Tenggara dengan pelaksanaan pengukuran dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Kendari berdasarkan perintah oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Tenggara, sehingga dapat dinyatakan Gugatan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*).

Gugatan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) merupakan salah satu klasifikasi gugatan *error in persona*. Bentuk *error in persona* yang lain disebut *plurium litis consortium* (gugatan kurang pihak) yakni pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat:

- tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai penggugat atau ditarik sebagai Tergugat.
- Oleh karena itu, gugatan dalam bentuk *plurium litis consortium* yang berarti gugatan kurang pihak.

Akibat hukum yang ditimbulkan yaitu gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi

Halaman 41 dari 52 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2020/PN Kdi



mengandung cacat formil dan akibat lebih lanjut gugatan harus dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Tergugat IV menolak dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas.
2. Bahwa apa-apa yang diuraikan dalam eksepsi menjadi satu kesatuan dalam pokok perkara.
3. Bahwa dalil Penggugat menyatakan perbuatan Tergugat IV menerbitkan Sertipikat Hak Pakai Nomor 00031 tanggal 26 Oktober 1995, Gambar Situasi Nomor 00824/1995 tanggal 18 Mei 1995 luas 38.214 M² An. Pemerintah Daerah Tingkat I Sulawesi Tenggara berkedudukan di Kendari terletak dahulu di Desa Puuwatu Kecamatan Mandonga sekarang di Kelurahan Puuwatu Kecamatan Puuwatu Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara adalah tidak benar karena Tergugat IV memproses penerbitan Sertipikat telah sesuai prosedur sebagaimana penerbitan Sertipikat pada tahun 1995 sehingga proses mengikuti Undang-undang Nomor 5 Tahun 1955 tentang Peraturan Pokok-pokok Agraria **jo** Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.
4. Bahwa proses penerbitan Sertipikat oleh Tergugat IV telah sesuai prosedur sebagaimana Undang-undang Nomor 5 Tahun 1955 tentang Peraturan Pokok-pokok Agraria pada Pasal 19 ayat (2) yang menetapkan:
Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
 - a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
5. Bahwa sebelum dilakukan pengukuran terlebih dahulu diadakan penyelidikan riwayat bidang tanah itu dan penetapan batas-batasnya sebagaimana Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 3 ayat (2) yang menetapkan :
"Sebelum sebidang tanah diukur, terlebih dulu diadakan a.penyelidikan riwayat bidang tanah itu dan b.penetapan batas-batasnya."
Dan jika ada perselisihan tentang batas ataupun yang berhak atas bidang tanah tersebut maka akan dilakukan penyelesaiannya sebagaimana Pasal 3 ayat (5) yang menetapkan :



“Jika ada perselisihan tentang batas antara beberapa bidang tanah yang letaknya berbatasan atau perselisihan tentang siapa yang berhak atas sesuatu bidang tanah, maka Panitia berusaha menyelesaikan hal itu dengan yang berkepentingan secara damai.”

Bahwa proses tersebut diatas dilakukan di lokasi sehingga sepatutnya Penggugat mengetahui dan melakukan keberatan jika ada permohonan penerbitan Sertipikat di atas bidang yang diklaim miliknya.

6. Setelah dilakukan pengukuran sebagaimana Pasal 3 dan 4 Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah sehingga dasar kutipan terbit Gambar Situasi Nomor 00824/1995 tanggal 18 Mei 1995 setelahnya semua peta dan daftar isian yang bersangkutan ditempatkan di Kantor Kepala Desa selama 3 bulan untuk memberi kesempatan kepada yang berkepentingan mengajukan keberatan-keberatan terhadap bidang tanah tersebut sebagaimana Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 6 ayat (1) yang menetapkan :

“Setelah pekerjaan yang dimaksud dalam Pasal 3 dan 4 selesai, maka semua peta dan daftar isian yang bersangkutan ditempatkan di kantor Kepala Desa selama tiga bulan, untuk memberi kesempatan kepada yang berkepentingan mengajukan keberatan-keberatan mengenai penetapan batas-batas tanah dan isi daftar-daftar isian itu.”

7. Bahwa dalil-dalil Penggugat yang menyatakan telah menguasai tanah objek sengketa sejak 1885 tidak sesuai dengan gugatan point 10 :

“Bahwa tanpa seizin dan sepengetahuan Para Penggugat pada tahun 2010 Tergugat I dan Tergugat II melakukan pembangunan kantor di lokasi tanah sengketa dan baru pada tahun 2017 diketahui oleh Para Penggugat....”

Sebagaimana Penggugat dalam hal ini tidak menguasai bidang tanah yang diklaim miliknya. Berdasarkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria pada Pasal 15 yang menetapkan :

“Memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya serta mencegah rusaknya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu, dengan memperhatikan pihak yang ekonomis lemah”.

Pada pasal tersebut cukup jelas kewajiban pemilik tanah adalah memelihara, tidak meninggalkan dan tidak menelantarkan tanah tersebut.



8. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Nomor 412/2/117/V/1995 yang dibuat oleh Kepala Desa Puwatu menjelaskan bahwa bidang tanah dengan luas 38.214 m² terletak di Kelurahan Puwatu Kecamatan Mandonga Kabupaten Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara menjelaskan bahwa Drs. Djafar Suleman untuk dan atas nama Pemerintah Daerah TK. I Sultra telah menguasai bidang tanah tersebut.
9. Dalam Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Tenggara Nomor 301/HP/INST/BPN-SULTRA tanggal 22 Mei 1995 tentang Pemberian Hak Pakai Atas nama Pemerintah Daerah Tingkat I Sulawesi Tenggara di Kendari, menjelaskan bahwa :
 - a. permohonan dimohonkan berdasarkan Risalah Pemeriksaan Tanah tanggal 26 Mei 1995 Nomor 04/RS/1995 adalah tanah yang langsung dikuasai oleh Negara;
 - b. pemohon menguasai tanah tersebut berdasarkan Putusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Sulawesi Tenggara tanggal 30 Maret 1995 Nomor 110/1995;
 - c. pemohon telah menguasai secara fisik tanah yang dimohon dan telah digunakan untuk kebun percontohan sesuai pernyataan pemohon tanggal 22 Mei 1995.
10. Bahwa perlu diperhatikan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 32 ayat (1) menetapkan :

“ Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat IV memohon kepada Majelis Hakim agar berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan

 - I. **DALAM EKSEPSI:**
 1. Menerima Eksepsi Tergugat IV ;
 2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
 3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;
 - II. **DALAM POKOK PERKARA:**
 1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
 2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa terhadap jawaban dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, Kuasa Para Penggugat telah mengajukan replik tertanggal 17 Juni 2020, dan selanjutnya Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah pula mengajukan duplik tertanggal 23 Juni 2020;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatan Para penggugat di persidangan telah mengajukan alat bukti surat diberi tanda P.1 – P.4, sebagai berikut :

1. Fotocopy Surat Keterangan Ahli Waris nomor 593/07/2020, sesuai dengan aslinya diberi tanda bukti P.1;
2. Fotocopy dari fotocopy Surat Pengaduan Kepada Ketua DPRD Tk.I Sulawesi Tenggara tertanggal 1 Oktober 1996, tanda bukti P.2;
3. Fotocopy dari fotocopy Surat Keterangan Pengolahan Tanah nomor 96/KP/IX/87 tertanggal 23 September 1987 atas nama DJAINAL TORADA, diberi tanda bukti P.3;
4. Fotocopy Surat Ketetapan Pajak tahun 1978 atas nama RUSLAN, sesuai dengan aslinya diberi tanda bukti P.4;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Kuasa Tergugat I, telah mengajukan alat bukti surat di beri tanda TI.1 – TI.5 ;

1. Fotocopy sertifikat Hak Pakai no. 31 tahun 1995 GS. No. 824/1995 dengan luas \pm 38,214 m² atas nama Pemerintah Provinsi Sulawesi Tenggara, sesuai dengan aslinya diberi tanda bukti TI.1;
2. Fotocopy foto dokumentasi rumah masyarakat sekitar pada sebelah Timur (belakang Kantor Tergugat I) yang menguasai sebagian dari objek tanah sengketa, diberi tanda bukti TI.2;
3. Fotocopy Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah (SPPH) tanggal 2 November 2009, diberi tanda bukti TI.3;
4. Fotocopy Keputusan DPRD Provinsi Sultra no. 4 tahun 2020 tanggal 26 Februari 2020 tentang persetujuan pemindahtanganan barang milik Daerah berupa Hibah Tanah Kepada KPU Provinsi Sulawesi Tenggara, sesuai dengan aslinya diberi tanda bukti TI.4;
5. Fotocopy daftar nama masyarakat penerima ganti rugi pelebaran jalan Chairil anwar, sesuai dengan aslinya diberi tanda bukti TI.5;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Kuasa Tergugat II, telah mengajukan alat bukti surat di beri tanda TII.1 – TII.5, sebagai berikut :

Halaman 45 dari 52 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2020/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

1. Fotocopy sertifikat Hak Pakai no. 31 tahun 1995 GS. No. 824/1995, sesuai dengan aslinya diberi tanda bukti TII.1;
2. Fotocopy SK Gubernur Sulawesi Tenggara nomor 373 tahun 2013 tentang penunjukkan lokasi pembangunan gedung Kantor KPU Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara, diberi tanda bukti TII.2;
3. Fotocopy Surat Permohonan Hibah Tanah nomor 129/KPU-Kota-026.433608/III/2017 perihal permohonan hibah tanah lokasi Kantor KPU Kota Kendari, diberi tanda bukti TII.3;
4. Fotocopy Surat Permohonan Hibah Tanah nomor 118/RT.01.2.SD/7471/KPU-Kot/IV/2018 perihal permohonan hibah tanah lokasi Kantor KPU Kota Kendari, diberi tanda bukti TII.4;
5. Fotocopy Surat Permohonan Hibah Tanah nomor 46/RT.01.2.SD/7471/KPU-Kot/III/2020 perihal permohonan hibah tanah lokasi Kantor KPU Kota Kendari, diberi tanda bukti TII.5;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Kuasa Tergugat III, telah mengajukan alat bukti surat di beri tanda TIII.1 – TIII.2 sebagai berikut ;

1. Fotocopy sertifikat Hak Pakai no. 31 tahun 1995 atas nama Pemerintah Daerah Tk. I Sulawesi Tenggara, Gambar Situasi tanggal 18 Mei 1995 no. 824/1995, luas : 38.214 m², sesuai dengan aslinya diberi tanda bukti TIII.1;
2. Fotocopy Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Prov. Sulawesi Tenggara nomor 301/HP/INST/BPN-SULTRA/9/1995 tanggal 15 September 1995, Fotocopy sertifikat Hak Pakai no. 31 tahun 1995 GS. No. 824/1995 dengan luas \pm 38,214 m² atas nama Pemerintah Provinsi Sulawesi Tenggara, diberi tanda bukti TIII.2

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Kuasa Tergugat IV, telah mengajukan alat bukti surat di beri tanda TIV.1 – TIV.2, sebagai berikut :

1. Fotocopy Buku Tanah Sertifikat Hak Pakai nomor 00031 tanggal 26 Oktober 1995, Gambar Situasi nomor 824/1995 tanggal 18 Mei 1995, luas 38.214 M², terletak di Kelurahan Puuwatu Kecamatan Mandonga Kota Kendari an. Pemerintah Daerah Tingkat I Sulawesi Tenggara berkedudukan di Kendari, Fotocopy sertifikat Hak Pakai no. 31 tahun 1995 GS. No. 824/1995 dengan luas \pm 38,214 m² atas nama Pemerintah Provinsi Sulawesi Tenggara, sesuai dengan aslinya diberi tanda bukti TIV.1;
2. Fotocopy Surat Keputusan nomor 301/HP/INST/BPN-SULTRA/9/95 tanggal 15 September 1995, sesuai dengan aslinya diberi tanda TIV.2 ;

Halaman 46 dari 52 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2020/PN Kdi



Menimbang, bahwa Kuasa Para penggugat di persidangan mengajukan 3 orang saksi yaitu bernama RABIUN, KUNIS dan MUH.SALEH di bawah sumpah masing-masing telah memberikan keterangannya;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil bantahannya Kuasa para Tergugat dipersidangan mengajukan 3 orang saksi yaitu bernama KAIMUDIN HARIS, YUSUF MUIN dan ASYIKIN di bawah sumpah masing-masing telah memberikan keterangannya ;

Menimbang, bahwa Kuasa para Penggugat dan para Tergugat telah menyampaikan kesimpulannya, kemudian kedua belah pihak tidak mengajukan apa-apa lagi ke persidangan dan mohon putusan.

Menimbang, bahwa hal yang telah terjadi selama proses pemeriksaan perkara ini di persidangan semuanya di catat dan termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan persidangan dan untuk mempersingkat uraian putusan ini dianggap merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan turut di pertimbangkan dalam putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

DALAM EKSEPSI ;

Menimbang, bahwa dalam jawaban para pihak Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah mengajukan eksepsi atas dalil-dalil yang pada pokoknya sebagai berikut ;

1. Gugatan para Penggugat Daluarsa ;
2. Gugatan para Penggugat kurang pihak (plurum litis consortium) ;
3. Gugatan para Penggugat tidak jelas/kabur (Obscuur libel) ;
4. Para Penggugat tidak memiliki legal standing untuk mengajukan Gugatan ini;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Eksepsi tersebut, pihak penggugat telah mengajukan tanggapan yang pada pokoknya sebagaimana di uraikan di muka ;

Menimbang, bahwa terhadap masalah ini Majelis akan mempertimbangkan sebagai mana terurai di bawah ini ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil eksepsi para Tergugat ke 1 yang menyatakan perkara ini Gugatan nya Daluarsa, bahwa penguasaan tanah seluas $\pm 38.214 \text{ M}^2$ terletak di Jalan Chairil Anwar kelurahan Puuwatu Kecamatan Puuwatu Kota Kendari, yang sebagian tanah aquo secara fisik di kuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II (kantor KPU Provinsi dan kantor KPU Kota) sejak tahun 2010 di peroleh dari Tergugat III selaku pemilik sah berdasarkan Sertifikat Hak Pakai No. 31 tahun 1995 gambar situasi No. 824/1995, bahwa sejak terbitnya sertifikat Hak Pakai No. 31 tahun 1995 gambar situasi No. 824/1995 dengan luas $\pm 38.214 \text{ M}^2$ yang di keluarkan oleh

Halaman 47 dari 52 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2020/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat IV tahun 1995 atas permohonan pendaftaran oleh pemilik sah (Tergugat III), tidak pernah mendapat klaim ataupun keberatan secara resmi atas kepemilikan dan/atau penguasaan terhadap tanah sengketa aquo baik melalui Tergugat IV(kantor pertanahan) maupun pengajuan Gugatan ke Pengadilan, dengan demikian sesuai ketentuan pasal 32 ayat (2) PP No. 24 tahun 1997 Gugatan para Penggugat Daluarsa atau lewat waktu (expiration) ;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi ke-1 ini, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa jika di teliti secara seksama apa yang di kemukakan oleh para Tergugat dalam Eksepsinya, dapatlah di simpulkan bahwa dalil tersebut bukan lah dalil sebagaimana di maksud dalam Pasal 118 ayat(1) HIR, tetapi dalil yang sudah menyangkut pokok perkara dan memerlukan pembuktian lebih lanjut, oleh karenanya Eksepsi ke-1 para Tergugat tersebut harus di tolak ;

Menimbang, bahwa Eksepsi para Tergugat ke-2,3,4 ini pun bukan lah seperti yang di maksud dalam Pasal 118 ayat (1) HIR, dan sudah menyangkut pokok perkara nya, oleh karenanya Eksepsi ke-2,3,4 para Tergugat inipun harus lah di tolak ;

DALAM POKOK PERKARA :

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

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan tersebut telah di ajukan jawaban pertama oleh para Tergugat, Replik oleh para Penggugat, dan Duplik oleh para Tergugat sebagaimana di uraikan di muka ;

Menimbang, bahwa demikian pula terhadap masalah ini telah di ajukan bukti-bukti surat dari kedua belah pihak, yakni bukti surat dari para Penggugat bertanda P.1 – P.4, dan 3 orang saksi dari para Penggugat yaitu, RABIUN, KUNIS dan MUH.SALEH, dan bukti surat Tergugat I bertanda TI.1 – TI.5, bukti surat Tergugat II bertanda TII.1 – TII.5, bukti surat Tergugat III bertanda TIII.1 – TIII.2, bukti surat Tergugat IV bertanda TIV.1 – TIV.2 serta saksi dari para Tergugat yang menjadi satu keterangan untuk para Tergugat yaitu 3 orang saksi bernama KAIMUDIN HARIS, YUSUF MUIN dan ASYIKIN, para saksi-saksi tersebut telah memberikan keterangan di bawah sumpah sesuai agama dan kepercayaannya masing-masing sebagaimana tercantum di muka ;

Menimbang, bahwa yang menjadi permasalahan pokok dalam perkara ini adalah masalah penguasaan Tanah yang di lakukan oleh para Tergugat, pada tahun 2010 Tergugat I dan Tergugat II menguasai tanah milik para Penggugat dengan cara mendirikan bangunan kantor di atas tanah seluas ± 38.214 M² (tiga

Halaman 48 dari 52 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2020/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)



puluh delapan ribu dua ratus empat belas meter persegi), yang terletak di Kelurahan Puuwatu, Kecamatan Puuwatu, Kota Kendari ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memeriksa pembuktian dari kedua belah pihak, yakni bukti-bukti surat dan di kaitkan dengan keterangan saksi-saksi baik dari para Penggugat maupun dari para Tergugat, maka dapatlah di tarik suatu fakta hukum sebagai berikut ;

1. Bahwa Penggugat memiliki tanah seluas \pm 50 Ha yang dahulu tanah tersebut terletak di desa Puuwatu, Kec. Mandonga, Kab. Kendari, dan karena ada pemekaran wilayah, saat ini tanah tersebut terletak di Kel, Puuwatu, Kec, Puuwatu, Kota Kendari, dengan batas2 sebagai berikut :
 - Sebelah utara dahulu berbatas dengan perkampungan rakyat/jalan raya ke Pohara sekarang berbatas dengan perumahan warga.
 - Sebelah Timur dahulu berbatas dengan tanah warga sekarang berbatas dengan kebun warga, perumahan BTN.
 - Sebelah Selatan dahulu berbatas dengan tanah warga sekarang berbatas dengan Jl. Chairil Anwar.
 - Sebelah Barat dahulu berbatasan dengan jalan raya ke Wua wua sekarang berbatasan dengan Jl. Chairil anwar.
2. Bahwa tanpa seijin para Penggugat, pada tahun 2010 Tergugat I dan Tergugat II menguasai tanah milik para Penggugat dengan cara mendirikan kantor di atas tanah seluas \pm 38.214 M² (tiga puluh delapan ribu dua ratus empat belas meter persegi) sehingga yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah tanah seluas \pm 38.214 M²(tiga puluh delapan ribu dua ratus empat belas meter persegi).
3. Bahwa para Penggugat memperoleh tanah sengketa bermula pada tahun 1885 atas perintah Raja LAIWOI pada saat itu yaitu Almarhum Raja SAO SAO mengangkat almarhum Torada sebagai kepala kampung wilayah Otobu Puuwatu (kepala kampung wilayah Puuwatu).
4. Bahwa tanah sengketa tersebut merupakan tanah pembagian untuk almarhum Torada selaku Kepala Kampung Wilayah Puuwatu beserta keturunannya dan tanah sengketa tersebut telah di olah oleh turunannya secara turun temurun dengan menanam tanaman berupa sagu, kelapa, mangga, kopi, dan terdapat bukti fisik lain berupa sumur tua dan kuburan almarhum Torada di samping tanah sengketa ;
5. Bahwa pada tahun 1970 Bupati Kendari memberikan tanah milik para Penggugat seluas \pm 50 Ha kepada para karyawan Kejaksaan Tinggi Provinsi Sulawesi Tenggara melalui surat penunjukan tempat No. 3/36/5/70 tanggal 22 desember 1970 ;

Halaman 49 dari 52 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2020/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa para Pegawai Kejaksaan Tinggi Provinsi Sulawesi Tenggara pada kenyataannya tidak pernah mengolah dan menggarap tanah milik para Penggugat seluas ± 50 Ha ;
7. Bahwa tanpa seijin dan sepengetahuan para Penggugat, pada tahun 2010 Tergugat I dan Tergugat II melakukan pembangunan kantor di lokasi tanah sengketa dan baru di tahun 2017 di ketahui oleh para Penggugat ;
8. Bahwa Tergugat I mendirikan Kantor KPU Provinsi di atas tanah tersebut berdasarkan permohonan Hibah atas tanah milik Pemerintah Provinsi Sulawesi Tenggara (tergugat III) untuk di gunakan membangun gedung KPU provinsi ;
9. Bahwa berdasarkan Surat Pelepasan Hak Atas Tanah (SPPH) untuk di bangun kantor KPU Provinsi seluas 2.500 M² (dua ribu lima ratus meter persegi), dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara berbatas dengan tanah milik Dinas Perkebunan Prov.Sultra
 - Sebelah Timur berbatas dengan tanah milik Pemda Prov. Sultra ;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Pemda Prov. Sultra
 - Sebelah Barat berbatas dengan jalan raya (Jl. Chairil Anwar) ;
10. Bahwa Tergugat II juga memperoleh tanah tersebut dari Permohonan Hibah tanah lokasi kantor KPU Kota Kendari ke Pemerintah Provinsi Sultra seluas 3.500 M² (tiga ribu lima ratus meter persegi) dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara berbatas dengan kantor KPU Provinsi .
 - Sebelah Timur berbatas perumahan warga.
 - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah milik Developer.
 - Sebelah Barat berbatas dengan jalan Chairil Anwar.
11. Bahwa Tergugat IV telah menerbitkan Sertifikat Hak Pakai No. 31 tahun 1995 gambar situasi No. 824/1995 seluas ± 38.214 M² (tiga puluh delapan ribu dua ratus empat belas meter persegi) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim melakukan pemeriksaan setempat ke lokasi tanah obyek sengketa, dan hasil pemeriksaan tersebut telah tertuang secara lengkap dalam berita acara pemeriksaan setempat ;

Menimbang, bahwa pada saat pemeriksaan setempat di lakukan, para pihak baik Penggugat maupun para Tergugat menyatakan bahwa benar tanah-tanah yang di periksa tersebut adalah tanah yang di kuasai oleh para Tergugat yang sedang di gugat oleh para Penggugat yang terletak di Kelurahan Puuwatu, Kecamatan Puuwatu, Kota Kendari ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim melihat dan memeriksa langsung obyek sengketa, sesuai dengan Eksepsi ke-2 para Tergugat bahwa

Halaman 50 dari 52 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2020/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)



Gugatan para Penggugat kurang pihak, bahwa di obyek sengketa banyak terdapat rumah-rumah warga masyarakat lain yang ikut menguasai dan mendirikan bangunan rumah permanen, bahwa masyarakat/warga yang ikut menguasai obyek sengketa harus jelas dalam hal ikut dalam penguasaan obyek sengketa, mereka memperoleh tanah tersebut dari mana dan dasar kepemilikannya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta dan bukti tersebut yang terungkap di persidangan dan dalam pemeriksaan setempat, nyatalah bahwa masih ada pihak lain yang terkait langsung dengan tanah sengketa yang di permasalahan dalam perkara ini tapi tidak dijadikan pihak dalam perkara aquo, sesuai dengan Eksepsi para Tergugat dalam Eksepsi ke 2 nya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka sebelum masuk pada pembahasan dan pertimbangan yang menyangkut pokok perkara, demi tercapainya azas peradilan cepat, sederhana dan biaya ringan, Majelis haruslah menyatakan bahwa gugatan penggugat dalam perkara ini tidak dapat di terima ;

Menimbang, bahwa karena gugatan tidak dapat di terima dan para penggugat berada pada pihak yang kalah, maka para penggugat di hukum untuk membayar biaya perkara ;

Mengingat Pasal-pasal dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, HIR dan RBg, serta perundang-undangan lain yang berhubungan dengan perkara ini ;

MENGADILI :

- Menyatakan Gugatan para Penggugat tidak dapat diterima ;
- Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.....

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari pada hari Kamis tanggal 8 oktober 2020, oleh kami KELIK TRIMARGO, SH. MH, sebagai Hakim Ketua Majelis, I KETUT PANCARIA, SH., TAHIR, SH., MH, masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan mana diucapkan dalam persidangan secara E-Courtyang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 22 Oktober 2020 oleh Ketua Majelis beserta Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh SAHIR R, SH, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Kendari dan dihadiri oleh Kuasa Hukum para Penggugat dan Kuasa Hukum para Tergugat :

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Halaman 51 dari 52 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2020/PN Kdi



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

I KETUT PANCARIA, SH.,

KELIK TRIMARGO, SH.,MH.,

TAHIR, SH.,MH.,

Panitera Pengganti,

SAHIR R R.,

Rincian Biaya Perkara :

- Biaya Pendaftaran	Rp.
- Biaya Proses	Rp.
- Biaya Panggilan.....	Rp.
- PNBP Panggilan	Rp.
- Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp.
- Redaksi Putusan.....	Rp.
- <u>Materai Putusan</u>	<u>Rp.</u>
Jumlah	