



P U T U S A N

Nomor 35/Pdt.G/2022/PN Kdi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Kendari yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Aliminsan, bertempat tinggal di Desa Lahorio, Konto Kowuna, Kab. L Muna, Sulawesi Tenggara, sebagai **Penggugat**;

Dalam hal ini kepentingan hukumnya diwakili oleh **La Dasman, SH.**, Pekerjaan Advokat, bertempat tinggal di BTN Bonggoeya Graha Asri Blok A. No. 10, Kelurahan Bonggoeya, Kecamatan Wua-Wua, Kota Kendari, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Januari 2022 yang telah didaftar diKepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari dengan register Nomor 150/Pdt/2022/PN Kdi tanggal 20 April 2022;

Lawan:

1. **Henrik Toto Sandara**, bertempat tinggal di Jl. Buah Eha, Kel. Anduonohu, Kecamatan Poasia, Kota Kendari, Sulawesi Tenggara, sebagai **Tergugat I**;
2. **Israfil**, bertempat tinggal di Jl. Kelapa, Kel. Anduonohu, Kecamatan Poasia, Kota Kendari, Sulawesi Tenggara, sebagai **Tergugat II**;
3. **Syamsu Rizal**, bertempat tinggal di tidak diketahui keberadaannya di wilayah NKRI, sebagai **Tergugat III**;

Dalam hal ini kepentingan hukumnya diwakili oleh Dr. Drs. Yudhi Setiawan, S.H., M.Si., Rito Mayono, S.H., Muhamad Arif Tahsan, S.H., keduanya Advokat pada Kantor Hukum "Dr. Yudhi Setiawan dan Rekan" Yang beralamat di: Jalan Orinunggu A5 Rt 004 Rw 001 Kambu Kendari Sulawesi Tenggara, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor: 02/SKK.PN/VII/2022 Tanggal 08 Juli 2022 yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari dibawah register Nomor 259/Pdt/2022/PN.Kdi tanggal 14 Juli 2022;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 11 April 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 12 April 2022 dalam Register Nomor 35/Pdt.G/2022/PN Kdi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa awalnya penggugat memiliki / menguasai sebidang tanah seluas ± 50 m x 50 m yang terletak di jalan Gersamata, Kelurahan Anduonohu, RT/RW 12/04, Kecamatan Poasia, Kota Kendari dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara berbatas dengan tanah milik LA BITU
- Selatan Berbatas dengan Jalan Raya
- Timur Berbatas dengan Jl. Gersamata
- Barat Berbatas dengan tanah milik SURYA

Selanjutnya di sebut sebagai **Tanah Sengketa**.

2. Bahwa tanah tersebut penggugat peroleh melalui pembagian dari kepala desa Restelmen Anduonohu Tahun 1973, dimana pada saat itu tanah-tanah Negara yang bebas dibagikan kepada masyarakat oleh pemerintah desa;
3. Bahwa diatas tanah sengketa sekitar tahun 1974 penggugat menanam pohon kelapa, pohon jambu mente dan pohon nangka, namun tahun 2012 tanaman tersebut ditebang oleh Tergugat I dan Tergugat II, tanpa seizin dan sepengetahuan penggugat;
4. Bahwa tanah hak milik penggugat tersebut awalnya di kuasai/ di masuki paksa oleh Tergugat I dengan cara Tergugat I membuat surat keterangan melalui Kepala Kelurahan Anduonohu, Nomor : 593/485/1998, Tanggal 1 Desember 1998;
5. Bahwa Tergugat I menjual tanah milik penggugat kepada Tergugat II seluas ± 25 m x 50 m diposisi bagian kiri berdiri diatas tanah sengketa menghadap jalan Gersamata dan Tergugat I juga menjual tanah milik penggugat kepada Tergugat III seluas ± 25 m x 50 m diposisi bagian kanan berdiri diatas tanah sengketa menghadap jalan Gersamata;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa Tergugat II telah membangun rumah tinggal permanen seluas \pm 12 m x 15 m diatas tanah milik Penggugat (tanah sengketa) diposisi sebelah kanan jika berdiri diatas jalan menghadap sebelah barat;
7. Bahwa perbuatan Tergugat I memasuki paksa dan menjual tanah hak milik penggugat kepada Tergugat II dan Tergugat III tanpa seizin dan sepengetahuan penggugat adalah merupakan perbuatan melanggar hukum (**Onrechtmatige daad**) dan sangat merugikan penggugat;
8. Bahwa dengan diajukannya gugatan ini penggugat mempunyai persangkaan yang kuat terhadap para Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya akan mengalihkan tanah sengketa pada pihak lain yang tentunya akan menambah kerugian besar bagi Penggugat sehingga dengan demikian Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Kendari cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar tanah sengketa terlebih dahulu diletakan sita jaminan (**Conservatoir beslag**);
9. Bahwa oleh karenanya Penggugat merasa perlu agar Pengadilan Negeri Kendari cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan menurut hukum penjualan Tergugat I kepada Tergugat II dan kepada Tergugat III Serta kepada pihak lain termasuk segala surat-surat yang ada hubungannya dengan peralihan tanah obyek sengketa tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat harus dinyatakan cacat hukum atau batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat karena telah merugikan Penggugat;
10. Bahwa terhadap tanah obyek sengketa, Penggugat memiliki alat bukti berupa surat-surat yang kuat oleh karena itu Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Kendari cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar berkenaan menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (**Uitvoerbaar Bij Vorrade**) meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi;
11. Bahwa supaya tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya mau melaksanakan putusan yang telah memiliki kekuatan hukum yang tetap Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Kendari cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya membayar uang paksa (**Dwangssom**) kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya apabila.
Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya terlambat memenuhi putusan dalam perkara ini;

Halaman 3 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2022/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)



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

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

DALAM POKOK PERKARA

PRIMER:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum tanah sengketa seluas $\pm 50 \text{ m} \times 50 \text{ m} = \pm 2.500 \text{ m}$ (dua ribu lima ratus meter) Terletak di jalan Gersamata, Kelurahan Anduonohu, RT/RW 12/04, Kecamatan Poasia, Kota Kendari. dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Utara berbatas dengan tanah milik LA BITU
 - Selatan Berbatas dengan Jalan Raya
 - Timur Berbatas dengan Jl. Gersamata
 - Barat Berbatas dengan tanah milik SURYA

Adalah Sah Tanah Milik PENGGUGAT;

3. Menyatakan tidak sah atau batal demi hukum dan tidak berkekuatan hukum mengikat jual beli tanah hak milik Penggugat yang dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat II sebidang tanah seluas $\pm 25 \text{ m} \times 50 \text{ m}$, yang terletak di Jalan Gersamata, RT / RW 12/04, Kelurahan Anduonohu, Kecamatan Poasia Kota Kendari dan penjualan Tergugat I kepada Tergugat III seluas $\pm 25 \text{ m} \times 50 \text{ m}$ yang terletak di jalan Gersamata, Kelurahan Anduonohu, RT/RW 12/04, Kecamatan Poasia, Kota Kendari;
4. Menghukum Tergugat II untuk membongkar paksa rumah yang dibangun diatas tanah sengketa seluas $\pm 12 \text{ m} \times 15 \text{ m}$ jika perlu dengan bantuan alat-alat kekuasaan Negara;
5. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama untuk menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa syarat apapun jika perlu dengan bantuan Kepolisian;



6. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk membayar uang paksa (**dwagsang**) kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya apabila Para Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya terhitung setiap hari apabila Tergugat ia lalai memenuhi isi putusan dalam perkara ini;
7. Menyatakan sah sita jaminan atas tanah sengketa dalam perkara ini;
8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada upaya hukum baik *verzet*, banding maupun kasasi (**uit voerbaar bij vorrd**);
9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar segala biaya yang timbul akibat adanya perkara ini; -Membebaskan biaya perkara kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atau selanjutnya menurut hukum;

SUBSIDER :

Atau apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (**ex aequo et bono**)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak masing-masing hadir di persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Harwansah, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kendari, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 29 Juni 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan namun sebelum gugatan dibacakan, Penggugat menyampaikan perubahan gugatan yakni menyangkut perbaikan identitas Tergugat II yang semula tertulis Israfil di perbaiki menjadi La Ode Asrafil, S.H., M.H. sedangkan isi gugatan selainnya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Para Tergugat mengajukan Jawaban namun sebelum membacakan Jawabannya, Penggugat kembali melakukan perbaikan gugatan dengan penambahan posita gugatan yang semula posita angka 6 menjadi angka posita angka 7 yakni menyangkut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II telah membangun rumah tempat tinggal permanen seluas 12 m x 15 m diatas tanah milik Penggugat.. *dstnya*

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Tergugat mengajukan Jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat I, II dan III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat;
2. Gugatan penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) karena tanah sengketa telah terbit sertifikatnya sejak tahun 2000 atas nama Tergugat I yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Kendari sebagai lembaga pemerintah yang mempunyai tugas dan kewenangan dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah, dan pada tahun 2008 sebagian tanah milik Tergugat I dipisahkan kepada Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat Notaris/PPAT Kota Kendari Irwan Addy Sanusi, S.H.; kemudian pada tahun 2010 sisa tanah sertifikat Hak Milik No. 1523/Anduonohu/2000 dialihkan/ balik nama kepada Tergugat III berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat Notaris/PPAT Kota Kendari Asbar Imran S.H.

Dengan tidak diikutkannya Kepala Kantor Pertanahan Kota Kendari, Notaris/PPAT Kota Kendari Irwan Addy Sanusi, S.H., dan Notaris/PPAT Kota Kendari Asbar Imran S.H. sebagai pihak dalam perkara ini maka sudah pasti gugatan penggugat kurang pihak, maka sepatutnya gugatan penggugat tersebut **haruslah ditolak atau setidaknya gugatan penggugat tidak dapat diterima** (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

3. Bahwa tindakan penggugat yang dengan sengaja membuat dokumen perkara, menduduki tanah tanpa hak, adalah suatu permufakatan jahat dan mencari legalitas di pengadilan melalui rekayasa gugatan sebagai perbuatan mafia tanah, maka sepatutnya gugatan **haruslah ditolak atau setidaknya gugatan penggugat tidak dapat diterima** (*Niet Onvankelijke Verklaard*) karena dapat membahayakan keamanan dan ketertiban Negara.

Bahwa bila Yang Mulia Majelis Hakim tidak sependapat dengan alasan Eksepsi di atas, mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim untuk mempertimbangan dalil-dalil dan fakta-fakta yang dikemukakan dalam Pokok Perkara di bawah ini.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Tergugat I Endrik Toto Sindara awalnya memiliki tanah. Rumah tinggal di Kampung Sodohoa Gunung Nipa-Nipa sejak tahun 1970. Pada tahun 1973, rumah milik Tergugat dibongkar oleh polisi pagar praja provinsi Sulawesi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tenggara atas perintah Gubernur KDH. Tingkat I Sulawesi Tenggara yang saat itu dijabat oleh H. Edi Sabara.

2. Pada Tahun 1973 Pemerintah Provinsi Sulawesi Tenggara mengadakan program Resetlemen Desa (Penataan Pemukiman Kembali) kepada warga masyarakat kota Kendari dahulu Kabupaten Kendari yang tinggal, memiliki tanah dan rumah berasal dari beberapa kampung dan Desa/ Kelurahan antara lain Desa/Kel Sodohoa, Desa/Kel Gunung Jati, Desa/Kel Mangga Dua, dan lain-lain dalam wilayah Kota Kendari.
3. Bahwa program Resetlemen Desa (Penataan pemukiman kembali) dilokasikan di atas tanah negara di Desa/Kelurahan Anduonohu dan Desa/Kelurahan Kambu, Kecamatan Poasia, Kabupaten Kendari (sekarang Kota Kendari) oleh Pemerintah Provinsi Sulawesi Tenggara dan di atas tanah negara tersebut dilakukan penataan/konsolidasi, pembuatan badan jalan, pembangunan rumah penduduk untuk warga Resetlemen;
4. Bahwa mereka yang berhak mendapatkan tanah dan rumah Resetlemen adalah mereka yang terlebih dahulu mempunyai tanah dan rumah yang terkena dampak pembongkaran oleh Pemerintah Provinsi Sulawesi Tenggara (Pagar Praja) yang berasal dari berbagai Kampung, Desa/Kelurahan termasuk tanah dan rumah milik Tergugat I; selanjutnya Tergugat I mulai menguasai dan menempati tanah dan rumah resetlemen pada tanggal 18 April 1973.
5. Penggugat (Sdr Aliminsan) pada tahun 1973 numpang tinggal di rumah Tergugat I di kampung Sodohoa, kemudian ditanggung dan disekolahkan oleh tergugat I pada SMP filial Anduonohu hingga tamat sekolah tahun 1979. Setelah tamat sekolah didaftarkan di Instansi Pendidikan dan Kebudayaan oleh Tergugat I yang saat itu Tergugat I menjabat sebagai Tata Usaha pada Dinas Pendidikan dan Kebudayaan provinsi Sulawesi Tenggara sampai diangkat menjadi staf tata usaha pada SMP Tambo di Kab.Muna. Sejak 1979 sampai sekarang penggugat tidak pernah tinggal di tanah sengketa.
6. Bahwa tidak benar dan tidak berdasar penggugat memiliki tanah seluas 50x50 m terletak di jalan Gersamata, Kelurahan Anduonohu RT/RW 24/04 Kecamatan Poasia, Kota Kendari, dengan batas-batas:
 - Utara berbatas dengan tanah milik La Bitu
 - Selatan berbatas dengan Jalan Raya
 - Timur berbatas dengan Jalan Gersamata
 - Barat berbatas dengan tanah milik Surya

Karena tanah tersebut adalah tanah milik Tergugat I yang diperoleh dari pembagian program Resetlement Desa oleh Pemerintah Provinsi Sulawesi Tenggara sebagai pengganti tanah/rumah milik Tergugat I yang terkena

Halaman 7 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2022/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dampak penataan lingkungan di Desa/Kelurahan Sodohoa, Kecamatan Kendari, Sulawesi Tenggara.

7. Bahwa Sdr penggugat (Aliminsan) saat itu numpang tinggal di rumah Tergugat I (Endrik Toto Sindara) di Sodohoa, sehingga pada saat Resetlemen Desa tahun 1973 penggugat ikut bersama Tergugat I tinggal di rumah pembagian Resetlemen milik Tergugat I, penggugat berstatus sebagai anak tinggal (anak numpang) yang saat itu baru berusia ± 18 tahun dan masih sekolah.
8. Bahwa tidak benar dan tidak berdasar tanah sengketa diperoleh penggugat dari Kepala Desa Resetlemen Anduonohu tahun 1973 sebab Kepala Desa/Kelurahan tidak mempunyai wewenang untuk membagi-bagi tanah negara, apalagi tanah negara peruntukan program Resetlemen. Hal ini sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri (PMDN) Nomor 6 tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah khususnya Pasal 1 (ayat 1, 2 dan 3) sebagai berikut:
PMDN Nomor 6 tahun 1972:

Pasal 1

- (1) Wewenang pemberian hak atas tanah dan pembukaan tanah dengan peraturan ini dilimpahkan Kepada para Gubernur/Bupati/Walikota Kepala Daerah dan Kepala Kecamatan dalam kedudukan dan fungsinya sebagai wakil pemerintah.
- (2) Dalam pelaksanaan pelimpahan wewenang yang dimaksud pada ayat (1) pasal ini, diperhatikan ketentuan peraturan perundangan yang bersangkutan dan petunjuk-petunjuk pelaksanaan yang diberikan oleh Menteri Dalam Negeri.
- (3) Yang dimaksud dengan tanah negara adalah tanah yang langsung dikuasai oleh negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960, Lembaran Negara 1960 No. 104;

Pasal 6

Gubernur Kepala Daerah memberi keputusan mengenai izin untuk membuka tanah, jika luas tanahnya lebih dari 10 Ha (sepuluh hektar) tetapi tidak melebihi 50 Ha (limapuluh hektar).

9. Bahwa atas dasar pengaturan, peruntukkan dan penggunaan tanah negara yang dilakukan oleh negara dalam hal ini Gubernur/Bupati/Walikota sebagai wakil pemerintah pusat di daerah dalam melaksanakan tugas atas penjabaran dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 maka berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria khususnya Pasal 2 ayat (1,2 dan 3) sebagai berikut:

Halaman 8 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2022/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) Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
- (2) Hak menguasai dari negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk:
 - a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
 - b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
 - c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.
- (3) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.

Berdasarkan uraian di atas dapat diketahui bahwa Kepala Desa/Kelurahan tidak mempunyai kewenangan untuk membagi-bagi tanah negara, karena yang mempunyai kewenangan adalah Gubernur/Bupati/Walikota sebagai wakil dari pemerintah pusat di daerah.

10. Bahwa sebagaimana dalam gugatan penggugat point 3 dinyatakan di atas tanah sengketa sekitar tahun 1974 penggugat menanam pohon kelapa, pohon jambu mente dan pohon nangka adalah tidak benar dan bohong; yang benar pohon kelapa, pohon jambu mente dan pohon nangka ditanam oleh sdr Hajana yang juga saat itu bersama-sama numpang tinggal dengan penggugat (Aliminsan) di rumah Tergugat I (Endrik Toto Sindara) mulai dari Desa Sodohoa sampai pindah dilokasi Tanah Resetlemen Desa Anduonohu, Kec. Poasia, Kota Kendari dimana bibit pohon kelapa, jambu mente dan nangka diperoleh sdr Hadjana dari Kampung Benu-Benua, Kelurahan Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara; kemudian sdr, Hadjana menanam bibit kelapa, jambu mente dan nangka di atas tanah sengketa, dan jika saudara penggugat juga menanam tanaman di atas tanah sengketa adalah wajar karena penggugat adalah numpang tinggal (pembantu) di rumah Tergugat I (Endrik Toto Sindara).
11. Bahwa Surat Keterangan yang dikeluarkan Kepala kelurahan Anduonohu Nomor: 593/485/1998 tanggal 1 Desember 1998 merupakan salah satu

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)



kelengkapan dalam rangka pengajuan perolehan hak atas tanah pada Kantor Pertanahan Kota Kendari, yang menyatakan bahwa tanah tersebut telah dikuasai secara fisik dan yuridis oleh Tergugat I, sebab jika tanah yang telah dibagi oleh pemerintah (Resetlemen) tidak dikuasai secara fisik/tidak ditempati maka tanah tersebut akan ditarik kembali oleh Pemerintah Provinsi, maka Surat Keterangan yang telah dikeluarkan Lurah Anduonohu kepada Tergugat I adalah sudah benar dan tepat.

12. Bahwa atas dasar Resetlemen Desa (Penataan Pemukiman Desa) Anduonohu sebagai dampak dari penataan pertanahan terhadap rumah Tergugat di Desa Sodohoa, Kecamatan Kendari, Kabupaten Kendari sekarang Kota Kendari, sebagai warga negara yang taat terhadap kebijakan Pemerintah Provinsi Sulawesi Tenggara, maka Tergugat I dengan ikhlas meninggalkan tanah dan rumah milik Tergugat I di Desa Sodohoa dan menerima tanah dan rumah (pemukiman) Resetlemen di Desa Anduonohu pada tahun 1973 di atas tanah sengketa.
13. Bahwa pemindahan Resetlemen yang berasal dari Desa Sodohoa, Kecamatan Kendari, Kabupaten Kendari sekarang Kota Kendari dahulu dikoordinir oleh Kepala Lingkungan masing-masing secara bertahap: Khusus untuk Tergugat I dipindahkan pada tanggal 28 April 1973 berangkat bersama-sama sebanyak 10 orang untuk melihat tempat pembagian masing-masing dan sekaligus mengerjakan kebunnya masing-masing. Hal ini sesuai surat Kepala Lingkungan Sodohoa bulan April 1973.
14. Bahwa atas penunjukan tanah dan rumah obyek Resetlemen Desa dari pemerintah saat itu, maka Tergugat I sepakat dan menerima tanah dan bangunan yang telah ditunjukkan dan tinggal di atas tanah sengketa sejak tahun 1973 s/d tahun 2008 setelah tanah tersebut dijual kepada Tergugat II dan Tergugat III, Tergugat I pindah tinggal di Jl. Buah Eha Kendari secara tiba-tiba dengan cara melawan hukum penggugat menjadikan tanah tersebut menjadi obyek sengketa.
15. Bahwa pada tahun 1999 dengan itikad baik Tergugat I mengajukan permohonan hak atas tanah Kepada Kepala Kantor Pertanahan Kodya Kendari sebagai satu-satunya lembaga pemerintah yang mempunyai wewenang untuk menerbitkan Sertipikat Hak Atas Tanah, dimana sesuai prosedur dan persyaratan telah dipenuhi oleh Tergugat I. Sebagai subyek yang benar dan tepat, yang diawali dengan:
 - Permohonan hak atas tanah
 - Pengukuran
 - Pengolah data yuridis dan data fisik
 - Penerbit surat ukur



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pemeriksaan tanah oleh panitia A
- Penerbitan SK hak atas tanah
- Penerbitan sertifikat hak atas tanah

16. Bahwa setelah prosedur dan persyaratan telah lengkap maka dilakukan pengukuran bidang tanah oleh petugas Kantor Pertanahan Kodya Kendari, hal ini terbukti dengan terbitnya Surat Ukur tanggal 30-12-1999 Nomor 184/Anduonohu/1999 seluas 2349 m² yang kemudian dilakukan pemeriksaan tanah oleh panitia "A" Kantor Pertanahan Kodya Kendari dimana salah satu panitianya adalah Kepala Desa Anduonohu, Kecamatan Poasia, Kotamadya Kendari dan dilanjutkan dengan penerbitan Surat Keputusan oleh Kepala Kantor Pertanahan, Kodya Kendari sesuai SK tanggal 19-01-2000 Nomor 007-520.1-54.5.2000. Atas dasar surat Keputusan dari Kepala Kantor Pertanahan Kodya Kendari maka diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1523/Anduonohu/2000 atas nama Drs. Endrik Toto Sindara seluas 2349 m² secara sah dan benar.

17. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; Pasal 32 ayat (1) dan (2) ditetapkan:

(1) 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.

(2) 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.

18. Bahwa Tergugat I telah menguasai secara fisik dan yuridis terhadap tanah sengketa sejak tahun 1973 yang berasal dari Resetlemen Desa oleh Pemerintah Provinsi Sulawesi Tenggara sampai dengan tahun 2008 selama ±35 tahun dan telah terbit sertipikat sejak tahun 2000; pada tahun 2008 dipisahkan sebagian sertipikatnya kepada Tergugat II serta pada tahun 2010 dialihkan kepada Tergugat III dan selama jangka waktu ±21 tahun lamanya penggugat tidak pernah mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Kendari atau mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penerbitan sertifikat, maka berdasarkan hukum gugatan penggugat haruslah ditolak atau setidaknya gugatan penggugat tidak dapat diterima.

19. Bahwa dengan terbitnya sertifikat Hak Milik atas tanah atas nama Tergugat I yang diperoleh dengan cara yang sah dan benar sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku maka Tergugat II dan Tergugat III dengan itikad baik membeli tanah milik Tergugat I sesuai sertifikat Hak Milik Nomor 1523/Anduonohu/2020 seluas 2349 m² a.n. Endrik Toto Sindara.
20. Bahwa Tergugat II membeli sebagian tanah dari Tergugat I berukuran 20x46 m atau seluas 920 m² sesuai Akta Jual Beli Nomor 512/AJB/Poasia/2008 tanggal 23 April 2008 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Kota Kendari Irwan Addy Sanusi S.H. kemudian berdasarkan Akta Jual Beli tersebut Tergugat II mengajukan permohonan proses pemisahan hak Kepada Kepala Kantor Pertanahan kota Kendari.
21. Bahwa atas dasar permohonan peralihan hak yang dimohonkan Tergugat II secara sah dan benar sesuai prosedur dan ketentuan yang berlaku, maka Kepala Kantor Pertanahan kota Kendari melakukan pemisahan sertifikat dari sertifikat induk Hak Milik Nomor 1523/Anduonohu/2020 a.n. Drs. Endrik Toto Sindara dipisahkan sebagian kepada Tergugat II sesuai sertifikat pemisahan Hak Milik Nomor 02570/Anduonohu/2008 seluas 920 m² an. La Ode Asrafil S.H.
Jadi tidak benar dan bohong gugatan penggugat pada point 5 menyatakan bahwa Tergugat I menjual tanah milik penggugat kepada Tergugat II berukuran 25m x 50m. Hal ini menunjukkan bahwa penggugat tidak mengetahui secara pasti tentang ukuran dan luas tanah sengketa.
22. Bahwa Tergugat III juga membeli sisa tanah hasil pemisahan dari Tergugat II milik tanah Tergugat I berukuran 30x47 atau seluas 1428 m² sesuai Akta Jual Beli tanggal 14-01-2010 Nomor 014/ JB/AS/I/2010 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Kota Kendari Asbar Imran S.H.; Kemudian berdasarkan Akta Jual Beli tersebut dengan didasari atas itikad baik Tergugat III mengajukan proses permohonan balik nama sertifikat kepada kantor pertanahan Kota Kendari dari Tergugat I kepada Tergugat III sesuai prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku; jadi tidak benar dan bohong gugatan penggugat pada poin 5 menyatakan bahwa Tergugat I menjual tanah kepada Tergugat III berukuran masing-masing 25m x 50m, semakin jelas dan pasti bahwa penggugat tidak mengetahui keadaan fisik dan yuridis tanah sengketa, sehingga gugatan kabur (*Obscuur Libel*).
23. Berdasarkan poin 22 di atas maka kepala Kantor Pertanahan Kota Kendari setelah memeriksa dan meneliti berkas lengkap maka melakukan proses



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Balik nama sertipikat tanggal 28/01/2010 sesuai sertipikat Hak Milik Nomor 1523/Anduonohu/2010 seluas 1428 m² an. Syamsurizal (Tergugat III).

24. Bahwa gugatan penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*) karena Tergugat II dan Tergugat III membeli tanah milik Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli masing-masing yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Kota Kendari Irwan Addy Sanusi S.H. Sesuai Akta Jual Beli Nomor 512/AJB/Poasia/2008 tanggal 23 April 2008 dari Tergugat I kepada Tergugat II dan Notaris/PPAT Kota Kendari Asbar Imran S.H sesuai Akta Jual Beli Nomor 014/JB/PSA/I/2010 tanggal 14/01/2010 dari Tergugat I kepada Tergugat III dan selanjutnya Tergugat II dan Tergugat III mengajukan permohonan pemisahan sertipikat dan permohonan balik nama sertipikat Kepada Kepala Kantor Pertanahan kota Kendari;

Atas dasar permohonan tersebut kepala Kantor Pertanahan Kota Kendari berdasarkan ketentuan dan peraturan yang berlaku melakukan proses pemisahan sebagian sertipikat Hak Milik Nomor 1523/Anduonohu/2008 tanggal 19/01/2008 an. Drs. Endrik Toto Sindara kepada Tergugat II an. La Ode Asrafil S.H sesuai sertipikat Hak Milik Nomor 02570/Anduonohu/2008 seluas 920 m² dan dilakukan proses balik nama sertipikat HM 1523/Anduonohu/2008 tgl 19/01/2008 an. Drs. Endrik Toto Sindara (Tergugat I) kepada Tergugat III an. Syamsurizal seluas 1428 m² maka dengan tidak diikutkan Notaris/PPAT kota Kendari Irwan Addy Sanusi S.H dan Notaris/PPAT kota Kendari Asbar Imran S.H yang telah membuat Akta Jual Beli atas Tergugat II dan Tergugat III serta kepada kantor Pertanahan kota Kendari yang telah melakukan proses pembukuan dan pemeliharaan data pendaftaran tanah tidak diikutkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*, sudah jelas dan pasti bahwa gugatan penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*) maka patutlah kiranya demi keadilan gugatan penggugat harus ditolak atau setidaknya gugatan penggugat tidak dapat diterima.

25. Bahwa Tergugat I menempati dan menguasai tanah sengketa dengan itikad baik sejak tahun 1973 yang diperoleh dari Resetlemen Desa (penataan pemukiman kembali) dari Desa Sodohoa, Kec. Kendari, Kota Kendari ke Desa atau Kelurahan Anduonohu, Kec. Poasia, Kota Kendari sampai tahun 2008 atau kurang lebih 35 tahun, maka sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; Pasal 24 (2) ditetapkan: Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahuluan-pendahuluannya, dengan syarat:



- a. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
- b. Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau Desa/Kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, secara hukum Tergugat I telah menguasai tanah sengketa selama lebih dari 35 tahun terbukti mempunyai hak lama atau pembuktian hak lama atas tanah sengketa sebagai miliknya.

26. Bahwa penggugat sama sekali tidak mempunyai hak terhadap tanah sengketa, karena penggugat sebagai anak tinggal/anak numpang tinggal di rumah Tergugat I, disekolahkan Tergugat I sampai didaftarkan pekerjaan oleh Tergugat I.
27. Bahwa perbuatan penggugat untuk memperoleh dan memiliki tanah sengketa dengan cara menghilangkan hak atas tanah milik Tergugat I, II dan III adalah perbuatan mafia tanah dengan modus operasi kejahatan pertanahan dengan cara:
 - Pemalsuan dokumen
 - Mencoba menduduki tanah tanpa hak (*wilde occupatie*)
 - Mencari legalitas di pengadilan (rekayasa gugatan)
 - Permufakatan jahat (penggelapan dan penipuan)

Pemerintah saat ini sedang giat-giatnya membasmi praktik mafia tanah seperti cara-cara yang dilakukan penggugat.

28. Bahwa Tergugat II dan Tergugat III membeli tanah dari Tergugat I menurut hukum haruslah dikualifikasi sebagai pembeli yang beritikad baik sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Nomor 6/Yur/Pdt/2018 yang telah menjadi yurisprudensi Mahkamah Agung yang memuat kaidah hukum:

"apabila jual beli tanah dilakukan dihadapan PPAT dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, atau membeli melalui kantor lelang negara, pembeli tanah harus dipandang sebagai pembeli yang beritikad baik"

(vide: Yurisprudensi Mahkamah Agung Tahun 2018, penyusun: Pokja Yurisprudensi, Biro Hukum dan Humas-Badan Urusan Administrasi Mahkamah Agung).

Bahwa mengenai kepastian perlindungan hukum kepada pembeli yang beritikad baik (*te goede trouw*) incasu terhadap Tergugat II dan Tergugat III sebelumnya diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 tahun



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar MA tahun 2016 sebagai pedoman pelaksanaan tugas bagi pengadilan.

Di dalam surat edaran tersebut telah ditentukan kriteria pembeli yang beritikad baik:

1. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana ditentukan peraturan perundang-undangan:
 - Pembelian tanah melalui pelayanan umum
 - Pembelian tanah dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 dan Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998.
2. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan obyek tanah yang diperjanjikan:
 - Penjual adalah orang yang berhak atau yang memiliki hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli sesuai dengan bukti kepemilikannya.
 - Tanah atau obyek yang diperjual belikan tidak dalam status disita, tidak dijaminkan
 - Tanah tersebut telah bersertipikat yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Berdasarkan uraian yang dikemukakan di atas, maka Tergugat I, II dan III memohon kepada Majelis Hakim yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan memeriksa dan memutus perkara ini dengan amar sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Tergugat I, II dan III
2. Menyatakan gugatan penggugat ditolak atau tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*)

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima seluruh dalil-dalil jawaban para Tergugat
2. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya
3. Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara ini

Apabila Majelis Hakim yang Mulia kiranya berpendapat lain, maka para Tergugat mohon berkenan memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*).

Menimbang, bahwa setelah mengajukan Jawaban, pada persidangan berikutnya. Para Tergugat kembali mengajukan Jawaban/keberatan atas perbaikan gugatan Penggugat secara e-Court yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa pengajuan gugatan diperkenankan, apabila Tergugat belum mengajukan jawaban dan apabila Tergugat telah mengajukan Jawaban



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka perubahan gugatan harus berdasarkan izin Tergugat, oleh karena Penggugat tidak menghendaki adanya perubahan gugatan Penggugat dengan alasan jawaban telah Penggugat maka sudah sepatutnya perubahan gugatan tersebut ditolak;

- Bahwa setelah melihat, membaca dan menelaah perubahan gugatan Penggugat, Tergugat menemukan adanya tambahan dalil dari Penggugat yang mendalilkan keadaan fakta hukum yang baru dalam gugatan yang diubah dengan cara menambah dasar gugatan, hal tersebut nyata-nyata dilarang didalam perubahan gugatan sehingga cukup beralasan apabila perubahan gugatan Penggugat tersebut ditolak;

Menimbang, bahwa atas selanjutnya Penggugat mengajukan Replik tertanggal 11 Agustus 2022 sedangkan Para Tergugat mengajukan Duplik tertanggal 18 Agustus 2022 masing-masing telah termuat dalam Berita Acara Persidangan dan termuat pula dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk memperjelas serta untuk memperoleh gambaran nyata dari obyek sengketa maka Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat atas tanah obyek sengketa yang dilakukan pada hari Senin tanggal 12 September 2022 dimana Penggugat menunjukkan letak dan batas-batas tanah obyek sengketa yang bersesuaian dengan gugatan Penggugat yang oleh Para Tergugat menyatakan tidak keberatan;

Menimbang, bahwa pada saat Peninjauan Setempat, Majelis menemukan fakta adanya bangunan rumah milik Tergugat III di atas tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa gambar tanah obyek sengketa dan batas-batas tanah obyek sengketa sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan dalam perkara ini dianggap termuat dalam putusan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini ;

Menimbang, bahwa para pihak mengajukan Kesimpulan masing-masing tertanggal 21 Oktober 2022 kemudian kedua belah pihak menyatakan sudah tidak akan mengajukan bukti-bukti lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana tercantum di dalam Berita Acara persidangan dianggap pula telah termuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM



Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan maksud dan tujuan gugatan Penggugat, maka Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan mengenai perbaikan gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap perbaikan gugatan Penggugat yang dilakukan setelah pembacaan gugatan dan sebelum Para Tergugat membacakan Jawabannya, Majelis Hakim menilai bahwa perbaikan gugatan Penggugat yang menambah point posita gugatannya pada angka 6 sebagai berikut *bahwa Tergugat II telah membangun rumah tinggal seluas $\pm 12 \text{ m} \times 15 \text{ m}$ di atas tanah milik Penggugat (tanah obyek sengketa) diposisi sebelah kanan jika berdiri di atas jalan menghadap sebelah barat*, menurut Majelis Hakim perbaikan dengan penambahan posita gugatan tersebut tidak mengakibatkan perubahan mendasar dan prinsipil dari posita gugatan mengingat dalam posita gugatan, Penggugat pada dasarnya telah menarik Tergugat II sebagai salah satu pihak atas penguasaan atas sebagian tanah obyek sengketa dan bangunan *rumah tinggal seluas $\pm 12 \text{ m} \times 15 \text{ m}$ tersebut*, faktanya adalah bentuk penguasaan Tergugat II atas obyek sengketa, dengan demikian menurut Majelis Hakim, perbaikan yang demikian masih dapat diterima dan oleh karenanya keberatan Para Tergugat atas perbaikan tersebut patut dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah :

1. Bahwa tanah obyek sengketa seluas $\pm 50 \text{ m} \times 50 \text{ m}$ yang terletak di jalan Gersamata, Kelurahan Anduonohu, RT/RW 12/04, Kecamatan Poasia, Kota Kendari dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara berbatas dengan tanah milik LA BITU
- Selatan Berbatas dengan Jalan Raya
- Timur Berbatas dengan Jl. Gersamata
- Barat Berbatas dengan tanah milik SURYA

Adalah milik Penggugat yang diperoleh penggugat melalui pembagian dari kepala desa Restelmen Anduonohu Tahun 1973, dan sekitar tahun 1974 penggugat menanam pohon kelapa, pohon jambu mente dan pohon nangka, namun tahun 2012 tanaman tersebut ditebang oleh Tergugat I dan Tergugat II, tanpa seizin dan sepengetahuan penggugat;

2. Bahwa Tergugat I menjual tanah obyek sengketa kepada Tergugat II seluas $\pm 25 \text{ m} \times 50 \text{ m}$ dan kepada Tergugat III seluas $\pm 25 \text{ m} \times 50 \text{ m}$ tanpa seizin dan sepengetahuan penggugat adalah merupakan perbuatan melanggar hukum (**Onrechtmatige daad**) dan sangat merugikan penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil pokok gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat mengajukan eksepsi dengan alasan yang pada pokoknya :

Dalam Eksepsi :

1. Bahwa Gugatan penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) karena tanah sengketa telah terbit sertifikatnya sejak tahun 2000 atas nama Tergugat I yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Kendari dan pada tahun 2008 sebagian tanah milik Tergugat I dipisahkan kepada Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat Notaris/PPAT Kota Kendari Irwan Addy Sanusi, S.H.; kemudian pada tahun 2010 sisa tanah sertifikat Hak Milik No. 1523/Anduonohu/2000 dialihkan/ balik nama kepada Tergugat III berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat Notaris/PPAT Kota Kendari Asbar Imran S.H. sehingga Dengan tidak diikutkannya Kepala Kantor Pertanahan Kota Kendari, Notaris/PPAT Kota Kendari Irwan Addy Sanusi, S.H., dan Notaris/PPAT Kota Kendari Asbar Imran S.H. sebagai pihak dalam perkara ini maka sudah pasti gugatan penggugat kurang pihak, maka sepatutnya gugatan penggugat tersebut **haruslah ditolak atau setidaknya gugatan penggugat tidak dapat diterima** (*Niet Onvankelijke Verklaard*).
2. Bahwa tindakan penggugat yang dengan sengaja membuat dokumen perkara, menduduki tanah tanpa hak, adalah suatu permufakatan jahat dan mencari legalitas di pengadilan melalui rekayasa gugatan sebagai perbuatan mafia tanah, maka sepatutnya gugatan **haruslah ditolak atau setidaknya gugatan penggugat tidak dapat diterima** (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi dari Tergugat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil eksepsi Para Tergugat tersebut, menurut Majelis Hakim, bukanlah eksepsi mengenai kewenangan mengadili (pasal 160 Rbg.) melainkan tentang formalitas surat gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi bahwa Gugatan penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), Majelis Hakim menilai bahwa menarik pihak sebagai Tergugat dalam suatu gugatan adalah hak dari pada Penggugat demikian pula bahwa dalil gugatan Penggugat pada pokoknya bertujuan untuk



menuntut haknya atas sebidang tanah yang dikuasai atau diduduki oleh orang lain, sehingga yang ditarik sebagai pihak Tergugat adalah orang yang secara nyata benar-benar menguasai atau menghaki tanah yang dipersengketakan tersebut sebagaimana kaidah hukum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No.1072/Sip/1982 tanggal 1 Agustus 1983, dengan demikian tidak diikutkannya Kepala Kantor Pertanahan Kota Kendari, Notaris/PPAT Kota Kendari Irwan Addy Sanusi, S.H., dan Notaris/PPAT Kota Kendari Asbar Imran S.H. sebagai pihak dalam perkara ini, secara hukum tidak menyebabkan gugatan menjadi kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Menimbang, bahwa eksepsi mengenai tindakan Penggugat yang dengan sengaja membuat dokumen perkara, menduduki tanah tanpa hak, adalah suatu permufakatan jahat dan mencari legalitas di pengadilan melalui rekayasa gugatan, menurut Majelis Hakim, yang demikian bukan merupakan materi eksepsi namun sudah menyangkut materi pokok perkara. Dengan demikian eksepsi Para Tergugat patut ditolak secara keseluruhan;

Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam eksepsi secara mutatis mutandis dianggap termasuk dan merupakan satu kesatuan dalam pertimbangan dalam pokok perkara ini ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil pokok gugatan Penggugat, Tergugat dalam Jawabannya pada dasarnya membantah dengan alasan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa tanah obyek sengketa awalnya adalah milik Tergugat I Endrik Toto Sindara dimana awalnya memiliki rumah tinggal di Kampung Sodohoa Gunung Nipa-Nipa sejak tahun 1970. Pada tahun 1973, rumah milik Tergugat dibongkar oleh polisi pagar praja provinsi Sulawesi Tenggara atas perintah Gubernur KDH. Tingkat I Sulawesi Tenggara yang saat itu dijabat oleh H. Edi Sabara dan Tahun 1973 Pemerintah Provinsi Sulawesi Tenggara mengadakan program Resetlemen Desa (Penataan Pemukiman Kembali) kepada warga masyarakat kota Kendari dahulu Kabupaten Kendari yang tinggal, memiliki tanah dan rumah berasal dari beberapa kampung dan Desa/ Kelurahan antara lain Desa/Kel Sodohoa, Desa/Kel Gunung Jati, Desa/Kel Mangga Dua, dan lain-lain dalam wilayah Kota Kendari yang dilokasikan di atas tanah negara di Desa/Kelurahan Anduonohu dan Desa/Kelurahan Kambu, Kecamatan Poasia, Kabupaten Kendari (sekarang Kota Kendari) dan di atas tanah negara tersebut dilakukan penataan/konsolidasi, pembuatan badan jalan, pembangunan rumah penduduk untuk warga Resetlemen



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selanjutnya Tergugat I mulai menguasai dan menempati tanah dan rumah resetlemen pada tanggal 18 April 1973.

2. Bahwa Penggugat saat itu numpang tinggal di rumah Tergugat I di Sodohoa, sehingga pada saat Resetlemen Desa tahun 1973 Penggugat ikut bersama Tergugat I tinggal di rumah pembagian Resetlemen milik Tergugat I, Penggugat berstatus sebagai anak tinggal (anak numpang) yang saat itu baru berusia ±18 tahun dan masih sekolah.
3. Bahwa pohon kelapa, pohon jambu mente dan pohon nangka ditanam oleh sdr Hajana yang juga saat itu bersama-sama numpang tinggal dengan penggugat di rumah Tergugat I mulai dari Desa Sodohoa sampai pindah dilokasi Tanah Resetlemen Desa Anduonohu, Kec. Poasia, Kota Kendari dan jika penggugat juga menanam tanaman di atas tanah sengketa adalah wajar karena penggugat adalah numpang tinggal di rumah Tergugat I;
4. Bahwa atas penunjukan tanah dan rumah obyek Resetlemen Desa dari pemerintah saat itu, maka Tergugat I sepakat dan menerima tanah dan bangunan yang telah ditunjukkan dan tinggal di atas tanah sengketa sejak tahun 1973 s/d tahun 2008 setelah tanah tersebut dijual kepada Tergugat II dan Tergugat III, Tergugat I pindah tinggal di Jl. Buah Eha Kendari;
5. Bahwa pada tahun 1999, Tergugat I mengajukan permohonan hak atas tanah Kepada Kepala Kantor Pertanahan Kodya Kendari kemudian terbit Surat Ukur tanggal 30-12-1999 Nomor 184/Anduonohu/1999 dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1523/ Anduonohu/2000 atas nama Drs. Endrik Toto Sindara seluas 2349 m²;
6. Bahwa Tergugat II membeli sebagian tanah dari Tergugat I berukuran 20x46 m atau seluas 920 m² sesuai Akta Jual Beli Nomor 512/AJB/Poasia/2008 tanggal 23 April 2008 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Kota Kendari Irwan Addy Sanusi S.H. dan telah dilakukan pemisahan sertifikat sehingga terbit sertipikat Hak Milik Nomor 02570/Anduonohu/2008 seluas 920 m² an. La Ode Asrafil S.H. dan Tergugat III juga membeli sisa tanah hasil pemisahan dari Tergugat II milik tanah Tergugat I berukuran 30x47 atau seluas 1428 m² sesuai Akta Jual Beli tanggal 14-01-2010 Nomor 014/ JB/AS/I/2010 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Kota Kendari Asbar Imran S.H. dan telah proses Balik nama sesuai sertipikat Hak Milik Nomor 1523/Anduonohu/2010 seluas 1428 m² an. Syamsurizal (Tergugat III);

Menimbang, bahwa sebagai kita pahami bahwa pembuktian dalam perkara perdata adalah upaya untuk memperoleh kebenaran formil (*formeel waarheid*) yang didasarkan pada formalitas-formalitas hukum sehingga akta otentik memiliki kekuatan yang sempurna dan mengikat. **Sempurna** berarti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hakim tidak memerlukan alat bukti lain untuk memutus perkara selain berdasarkan akta *otentik* dimaksud sedangkan **mengikat** berarti hakim terikat dengan alat bukti otentik tersebut kecuali dapat dibuktikan sebaliknya. Demikian pula bahwa hakim dalam perkara perdata tidak dilarang untuk menemukan kebenaran materiil dengan ketentuan bahwa kebenaran materiil itu diperoleh diatas landasan alat bukti yang sah secara hukum (Vide Putusan Mahkamah Agung RI No. 1071 K/Pdt/1984);

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan dalil – dalil gugatan Penggugat dan dalil Jawaban Tergugat tersebut diatas maka sengketa in casu adalah mengenai kepemilikan tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa tentang adanya resettlemen desa di Andounohu pada tahun 1973 yang diakui baik oleh Penggugat maupun Para Tergugat sehingga secara hukum harus diakui kebenarannya tanpa perlu pertimbangan lebih lanjut, oleh karenanya menurut Majelis Hakim yang perlu dipertimbangkan dalam perkara ini adalah sebagai berikut :

1. Apakah Penggugat atau Tergugat I yang memperoleh tanah obyek sengketa pada saat resettlement desa pada tahun 1973 tersebut;
2. Apakah perbuatan Tergugat I yang menguasai tanah obyek sengketa kemudian memperjualbelikan dengan Tergugat I dan Tergugat II adalah Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil – dalil gugatan Penggugat telah dibantah dan disangkal oleh Para Tergugat maka oleh karenanya sesuai ketentuan **Pasal 283 Rbg.** dan **Pasal 1865 KUHPerdata** merupakan kewajiban bagi Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil gugatan yang menjadi haknya tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P- 5 sebagai berikut :

1. Fotocopy Surat Keterangan Tanah Nomor: 10/ABR/Desa/1973 tertanggal 21 September 1973, diberi tanda P-1;
2. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2021, diberi tanda P-2;
3. Fotocopy Surat Setoran Pajak Daerah tanggal 30 September 2021. Diberi tanda P-3;
4. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2022, diberi tanda P-4;
5. Fotocopy Surat Setoran Pajak Daerah tanggal 30 September 2022, Diberi tanda P-5;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti P-1 sampai dengan bukti P-5 telah dicocokkan dengan aslinya dan telah bermeterai cukup, sehingga telah memenuhi syarat sebagai bukti surat dipersidangan, demikian pula Penggugat mengajukan saksi-saksi yakni **1. Saksi La Ada, 2. Saksi Haris, 3. Saksi La Mania;**

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Penggugat atau Tergugat I yang memperoleh tanah obyek sengketa pada saat resettlement desa pada tahun 1973 tersebut dihubungkan dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-1 berupa fotocopy Surat Keterangan Tanah Nomor: 10/ABR/Desa/1973 tertanggal 21 September 1973 tentang kepemilikan tanah obyek sengketa oleh Penggugat sejak tahun 1973;

Menimbang, bahwa secara hukum, bukti **P-1** merupakan alat bukti tertulis di bawah tangan yang kekuatan pembuktiannya tidak sekuat akta otentik, Bukti P-1 merupakan surat yang dikategorikan alas yang biasa dijadikan syarat kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah, yang memuat data yuridis atas tanah sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lainnya (Tergugat);

Menimbang, bahwa bukti **P-2** sampai dengan bukti **P-5** masing-masing fotocopy pembayaran pajak bumi dan bangunan Tahun 2021 dan tahun 2022 secara hukum bukan merupakan bukti kepemilikan namun hanya sebagai bukti permulaan tentang adanya penguasaan tanah sengketa pada tahun 2021 dan tahun 2022, dimana menurut Majelis Hakim bukti P-2 sampai dengan bukti P-5 tersebut tidak dapat mendukung data yuridis atas tanah sebagaimana dalam bukti P-1;

Menimbang, bahwa mencermati bukti P-1 dihubungkan dengan keterangan saksi Tergugat menurut Majelis Hakim, terhadap data yuridis yang termuat di dalam bukti P-1 yang memuat data bahwa pada tahun 1973, Penggugat berusia 21 tahun dan batas disebelah Barat tanah obyek sengketa yang berbatas dengan kintalnya Surya, bahwa data tersebut bertentangan satu sama lain dengan keterangan saksi **La Ada yang** pada pokoknya menerangkan bahwa saksi adalah anak dari La Bitu dimana Penggugat tinggal di atas tanah obyek sengketa sejak tahun 1974 dan Penggugat pada saat itu masih sekolah di Aliyah, bahwa data tentang usia Penggugat pada tahun 1973 saat resettlement desa tersebut juga bertentangan dengan data usia Penggugat dalam **Surat Kuasa Khusus Penggugat yakni Penggugat lahir di Kabangka tanggal 25 Mei 1955**, sehingga secara logika, usia Penggugat pada tahun 1973 adalah masih berusia 18 Tahun (bukan 21 tahun sebagaimana dalam bukti P-1), dimana usia 18 tahun secara umum diketahui bahwa usia tersebut merupakan usia



pendidikan setingkat SMA atau Aliyah, sehingga menimbulkan pertanyaan bahwa apa mungkin seorang anak sekolah mendapatkan hak atas tanah karena adanya resettlement desa tanpa harus mengikut pada orang tua atau wali dari anak sekolah tersebut;

Menimbang, bahwa demikian pula keterangan saksi **Haris** yang pada pokoknya menerangkan bahwa saksi bersaudara dengan Surya dan saksi tinggal bersama orang tua saksi yang bernama Sudin sejak tahun 1974 dimana orang tua saksi membeli tanah tersebut dari Daeng Simbung dan sepengetahuan saksi, Daeng Simbung adalah warga Resettlement yang tinggal disebalah Barat tanah obyek sengketa pada tahun 1973 sedangkan Surya baru membeli tanah dari orang tua saksi pada tahun 1985. Bahwa keterangan saksi Haris tersebut bertentangan dengan data dalam bukti P-1 dimana pada tahun 1973 tanah obyek sengketa sudah berbatas dengan Surya sedangkan Surya sejatinya baru memperoleh tanah tersebut dari orang tuanya (Suddin) sejak tahun 1985 sedangkan Suddin sendiri memperoleh tanahnya setelah membeli dari Daeng Simbung yang mendapatkan tanah dari Resettlement Desa;

Menimbang, bahwa oleh karena data yuridis dalam bukti P-1 bertentangan satu sama lain dengan data yuridis lainnya sebagaimana dipertimbangkan sebelumnya, maka bukti P-1 secara hukum patut dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap penguasaan tanah obyek sengketa oleh Penggugat menurut keterangan saksi **La Ada** pada pokoknya menerangkan bahwa sepengetahuan saksi, Penggugat tinggal di atas tanah obyek sengketa sejak tahun 1974 namun disisi lain saksi juga menerangkan bahwa pada tahun 1999, Tergugat I sudah tinggal diatas tanah obyek sengketa berdampingan rumah dengan Penggugat dan saksi tidak pernah mendengar kalau Penggugat keberatan dengan keberadaan Tergugat I yang tinggal di atas tanah obyek sengketa, demikian pula keterangan saksi **Haris** yang pada pokoknya menerangkan bahwa dahulu, dahulu saksi sering melihat Penggugat mengolah tanah obyek sengketa, bahwa saksi juga sering melihat Tergugat I datang dan singgah di tanah obyek sengketa. Saksi **La Mania** pada pokoknya menerangkan bahwa saksi hanya mendengar dari Penggugat bahwa tanah obyek sengketa diperoleh Penggugat dari pembagian Resettlement pada tahun 1973;

Menimbang, bahwa keterangan saksi La Mania, hanya bersifat testimony de auditu sehingga patut dikesampingkan sedangkan keterangan saksi La Ada dan saksi Haris yang pada pokoknya bahwa pada tahun 1999 Tergugat tinggal diatas tanah sengketa dan berdampingan rumah dengan Penggugat dimana Penggugat tidak pernah keberatan atas hal tersebut, demikian pula keterangan saksi Haris yang pada pokoknya menerangkan bahwa Tergugat I sering datang dan singgah di tanah obyek sengketa, bahwa dari keterangan saksi- saksi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut menimbulkan persangkaan lain tentang adanya kepentingan hukum Tergugat I atas tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, oleh karena bukti P-1 dikesampingkan maka menurut majelis Hakim, alat bukti yang diajukan oleh Penggugat secara hukum tidak memenuhi syarat minimal pembuktian guna membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil-dalil bantahan Para Tergugat;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Para Tergugat mengajukan bukti surat masing-masing :

Tergugat I :

1. Fotocopy Sertifikat Hak Milik 1523 Tahun 2000, Surat Ukur Nomor 184/Anduonohu/1999 tanggal 30-12-1999, atas nama Drs. Endrik Toto Sindara, diberi tanda TI-1; telah dicocokkan dengan aslinya dan telah dibubuhi meterai secukupnya;
2. Fotocopy Surat Perihal Pemindahan Rakyat ke Desa Kambu oleh Kepala Lingkungan Sodohoa bula April 1973, tanpa asli dann telah dibubuhi meterai secukupnya, diberi Tnda TI-2;

Tergugat II :

1. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 02570 Tahun 2008 atas nama La Ode Asrafil, diberi tanda PTII-1;
2. Fotocopy Salinan Akta Jual Beli Nomor 512/AJB/Poasia/IV/2008 tanggal 23 April 2008 antara Drs. Endrik Toto Sindara, selaku Penjual dengan La Ode Asrafil selaku Pembeli, diberi tanda TII-2;
3. Fotocopy Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas tanah dan Bangunan (SSB) tanggal 23-4-2008 atas nama Laode Asrafil, SH., diberi tanda TII-3; Bukti TII-1 sampai dengan Bukti TII-3, telah dicocokkan dengan aslinya dan telah dibubuhi meterai secukupnya;

Tergugat III :

1. Fotocopy Sertifikat Hak Milik 1523 Tahun 2000, Surat Ukur Nomor 184/Anduonohu/1999 tanggal 30-12-1999, semula atas nama Drs. Endrik Toto Sindara dibalik nama atas nama Syamsu Rizal, diberi tanda TIII-1;
2. Fotocopy Salinan Akta Jual Beli Nomor 014/JB/PSA/I/2010 tanggal 14 Januari 2010 antara Drs. Endrik Toto Sindara, selaku Penjual dengan Syamsurizal, selaku Pembeli, diberi tanda TIII-2;



3. Fotocopy Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas tanah dan Bangunan (SSB) tanggal 14/01-2010 atas nama Wajib Pajak Syamsurizal, diberi tanda TIII-3;

Bukti TIII-1 sampai dengan Bukti TIII-3, telah dicocokkan dengan aslinya dan telah dibubuhi meterai secukupnya;

Menimbang, bahwa selain bukti Surat, Para Tergugat juga mengajukan saksi-saksi yakni 1. **Saksi Hadjana**, 2. **Saksi Djahuddin**, 3. **Saksi Zainuddin**, 4. **Saksi Hisny T.** dan 5. **Saksi Usman Umar, B.Sc.**;

Menimbang, bahwa Bukti TI-1, TII-1 dan TIII-1, adalah masing-masing Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dimana TI-1 merupakan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I yang kemudian terjadi pemecahan dan balik nama karena proses jual beli sebagaimana dalam Bukti TII-2, TII-3, TIII-2 dan TIII-3 kemudian menjadi Sertifikat Hak Milik dalam bukti TII-1 dan TIII-1;

Menimbang, bahwa berdasarkan Penjelasan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Sertifikat Hak Milik merupakan tanda bukti hak yang kuat dalam arti tidak dapat dibuktikan sebaliknya akan data fisik dan data yuridis didalamnya;

Menimbang, bahwa hal ini bersesuaian dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Reg. No.: 327 K/Sip/1976 tanggal 1 Desember 1976 yang menegaskan bahwa "ketentuan mengenai sertifikat tanah sebagai tanda/bukti hak milik tidaklah mengurangi hak seseorang untuk membuktikan bahwa sertifikat yang bersangkutan adalah tidak benar", Dalam hal pihak lawan tidak dapat membuktikan sebaliknya, maka sertifikat hak atas tanah harus dianggap sebagai alat bukti yang sempurna, artinya tidak perlu didukung oleh bukti lain;

Menimbang, bahwa terhadap ketentuan hukum tersebut, dihubungkan dengan pertimbangan-pertimbangan sebelumnya terhadap bukti sebaliknya yang diajukan Penggugat dimana Penggugat secara hukum tidak berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka berdasarkan Penjelasan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka Bukti TI-1, TII-1 dan TIII-1, harus dianggap sebagai alat bukti yang sempurna tanpa perlu didukung oleh bukti lain;

Menimbang, bahwa namun pun demikian Majelis Hakim akan tetap mempertimbangkan bukti TI-2 dimana meskipun tanpa asli namun dihubungkan dengan keterangan saksi **Hadjana** yang pada pokoknya menerangkan bahwa pada tahun 1973 saksi dan Penggugat tinggal bersama di rumah Tergugat 1



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Benu-Benua, dimana awalnya Tergugat tinggal di Sodohoa kemudian dipindahkan ke Benu-Benua oleh Pemerintah selanjutnya dipindahkan lagi ke andounohu karena resettlemen desa. Bahwa setelah 2 (dua) bulan tinggal di Benu-Benua, Tergugat I menyuruh Penggugat untuk menjaga tanah resettlement di Andounohu dan Penggugat bersedia dengan syarat Penggugat dibiayai sekolahnya oleh Tergugat I. Bahwa saksi bersama Djahuddin dan Arman menanam pohon kelapa, mangga dan ubi serta menggali sumur di atas tanah obyek sengketa dimana bibitnya dibawa dari Benu-Benua, bahwa saksi pernah melihat surat perintah tertulis kepada Tergugat I untuk tinggal di Desa Resettlemen Andonuhu dan bukti TI-2 dibenarkan oleh saksi;

Menimbang, bahwa keterangan saksi Hadjana berseuaian pula dengan keterangan saksi **Djahuddin** pada pokoknya menerangkan bahwa pada tahun 1973 saksi tinggal bersama Tergugat I di Sodohoa kemudian Tergugat I pindah ke Benu-Benua. Pada saat di Benu-Benua, Penggugat diajak tinggal bersama oleh Tergugat I selanjutnya Tergugat I mendapatkan tanah resettlemen desa di Andounohu berdasarkan perintah tertulis pemerintah pada saat itu, Bahwa pada tahun 1973, atas perintah Tergugat I, saksi membersihkan tanah obyek sengketa dengan menanam tanaman ubi dan menggali sumur sedangkan Penggugat masih tinggal di Benu-Benua bersama Tergugat I nanti tahun 1974 baru Penggugat tinggal di Andonuhu atas perintah Tergugat I;

Menimbang, bahwa saksi **Zainuddin** pada pokoknya menerangkan bahwa saksi bertetangga dengan Tergugat I di Sodohoa kemudian sama-sama mendapatkan tanah resettlement desa di Andonouhu pada tahun 1973. Bahwa saksi membenarkan bukti TI-2. Bahwa pada tahun 1973 saksi dan Tergugat I pergi membersihkan tanah resettlemen dengan melewati laut menaiki perahu. Bahwa Tanah saksi dengan tanah Tergugat I di resettlemen Andonuhu hanya berjarak 200 meter dan sampai sekarang saksi tinggal menetap di tanah milik saksi tersebut yakni jalan Kancil Andounohu;

Menimbang, bahwa saksi **Hisny T.** pada pokoknya menerangkan bahwa saksi pada tahun 1982 sampai tahun 1986 tinggal bersama Tergugat I di Benu-Benua karena saksi sekolah dan pada waktu itu Penggugat tinggal di Andonuhu (obyek sengketa) atas suruhan Tergugat I. Bahwa saksi dan Tergugat I sering datang ke obyek sengketa mengambil ubi. Bahwa saksi **Usman B. Bsc.** Pada pokoknya menerangkan bahwa saksi tinggal di rumah saksi yang berjarak dengan tanah obyek sengketa hanya berjarak 100 meter sejak tahun 1991 dan sejak tahun 1991, saksi melihat Tergugat I tinggal di rumah papan di atas tanah obyek sengketa sampai kemudian Tergugat I pindah karena sudah menjual tanah tersebut kepada Tergugat II sedangkan Penggugat pada tahun 1991 sudah tidak tinggal di atas tanah obyek sengketa;



Menimbang, bahwa saksi **Hanjaya** pada pokoknya menerangkan bahwa saksi tinggal dan hanya berselisih lorong dengan tanah obyek sengketa sejak tahun 1991 namun tahun 1990 saksi sudah mengetahui tanah obyek sengketa. Dimana pada tahun 1990 saksi hanya melihat Tergugat I tinggal di atas obyek sengketa sedangkan Penggugat tidak tinggal di rumah papan di atas tanah obyek sengketa. Bahwa dahulu saksi sering membantu membersihkan tanah obyek sengketa karena digaji oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa meskipun bukti TI-2 tanpa asli namun keterangan saksi **Zainuddin** yang pada pokoknya menerangkan bahwa saksi bertetangga dengan Tergugat I di Sodohoa kemudian sama-sama mendapatkan tanah resettlement desa di Andonouhu pada tahun 1973 dan hanya berjarak 200 meter dan sampai sekarang saksi tinggal menetap di tanah milik saksi tersebut menurut Majelis Hakim telah menguatkan persangkaan tentang perolehan bidang tanah obyek sengketa oleh Tergugat I pada tahun 1973 sebagaimana dalam bukti TI-2 dimana saksi Zainuddin disebutkan dalam bukti TI-2 sebagai salah seorang yang perintahkan untuk pindah dan mengerjakan lahan masing-masing;

Menimbang, bahwa demikian pula keterangan saksi—saksi Penggugat yang bersesuaian satu sama lain tersebut juga bersesuaian dengan keterangan saksi Penggugat yakni saksi **La Ada** pada pokoknya menerangkan bahwa bahwa pada tahun 1999, Tergugat I sudah tinggal diatas tanah obyek sengketa berdampingan rumah dengan Penggugat dan saksi tidak pernah mendengar kalau Penggugat keberatan dengan keberadaan Tergugat I yang tinggal di atas tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, menurut Majelis Hakim Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya bahwa Penggugat yang mendapatkan hak atas tanah Resettlement Desa di Andonouhu sedangkan Tergugat I berhasil membuktikan dalil bantahannya sebagai pihak yang mendapatkan tanah Resettlement Desa di Andounouhu pada tahun 1973;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I berhasil membuktikan dalil bantahannya sebagai pihak yang mendapatkan tanah Resettlement Desa di Andounouhu pada tahun 1973 dan oleh karena didasari oleh alas hak yang berdasar hukum maka peralihan hak atas tanah obyek sengketa oleh Tergugat I kepada Tergugat II dan Tergugat III bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum dan oleh karena itu gugatan Penggugat harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;



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

Mengingat, **Pasal 283 Rbg. Pasal 1865 KUHPerdara**, ketentuan-ketentuan lain dalam Rbg. (*Rechtsreglement voor de Buitengewesten*) serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I :

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang ditaksir sebesar Rp. 2.910.000, (dua juta Sembilan ratus sepuluh ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari, pada hari Selasa tanggal 1 Nopembner 2022 oleh Majelis Hakim, putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 9 Nopember 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum melalui e-court oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu La Ode Alisabir, S.H., Panitera Pengganti, diketahui kuasa Penggugat dan Para Tergugat maupun Kuasanya.

Hakim Anggota,

Ttd

Sera Achmad, S.H., M.H.

Ttd

Nursinah, S.H., M.H.

Hakim Ketua,

Ttd

Arief Hakim Nugraha, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd

La Ode Alisabir, S.H



Perincian biaya :

- Biaya Pendaftaran	: Rp. 30.000,-
- Biaya ATK	: Rp. 50.000,-
- Biaya	: Rp. 1.380.000,-
- BiayaPNBP Panggilan	: Rp. 30.000,-
- Biaya Pemeriksaan Setempat	: Rp. 1.390.000,-
- Biaya PNBP Pemeriksaan setempat	: Rp. 10.000,-
- Redaksi Putusan	: Rp. 10.000,-
- <u>Meterai Putusan</u>	: Rp. 10.000,-

Total : Rp. 2.910.000,-

(dua juta Sembilan ratus sepuluh ribu rupiah)