



PUTUSAN

Nomor 49/Pdt.G/2019/PN Kdi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Hasanuddin Rahman, SE, bertempat tinggal di Desa Rukuwa Kec. Binongko Kab. Wakatobi dalam hal ini memberikan kuasa kepada H. Abdul Razak Naba, S.H., Dan Muamar, S.H., Para Advokat yang berkantor di Jl. Manunggal Kompleks Perumahan Wirabuana Blok L2/41, Kel. Mandonga, Kec. Mandonga, Kota Kendari berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 Maret 2019, sebagai **Penggugat**

Lawan:

La Upe alias La Pabeta, bertempat tinggal di Jl. H.E.A Mokodompit Depan Kampus UHO, Kel. Lalolara Kec. Kambu Kota Kendari, dalam hal ini memberikan kuasa kepada ANDI ALMU YASIR, S.H. Advokat yang berkantor di Jl. K.H. Agus Sali Nomor 11 Kelurahan Kandai Kecamatan Kandai Kota Kendari, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 Agustus 2019 kemudian Kuasa tersebut dicabut oleh Tergugat dan Tergugat selanjutnya memberikan kuasa kepada SUKDAR, S.H., JUSRIADI, S.H. Advokat / Pengacara beralamat dan Berkantor di Jln Jati Raya III Nomor 16 Kel. Wawowanggu Kec. Kadia Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 21 Oktober 2019, dan surat kuasa khusus tersebut telah pula didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri tanggal 22 Oktober 2019 dibawah Leg. Nomor 525 / Pdt / 2019 / PN.Kdi., sebagai Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 27 Juni 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari

Halaman 1 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2019/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 26 Juli 2019 dalam Register Nomor 49/Pdt.G/2019/PN Kdi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

I. Kedudukan Hukum Penggugat atas Tanah Objek Sengketa.

1. Penggugat adalah anak dari Almarhum H. Abdul Rahman Pemilik Bidang tanah seluas Selatan Utara 25 M x Timur Barat 49 M = 1.225 M2 sertifikat Hak Milik Nomor: 829/1995 tanggal 18 Mei 1995 dengan batas batas :

✓ Sebelah Utara : tanah milik Umar dan H. Saleh

✓ Sebelah Timur : Jalan H. A.E Moko Dompit

Sebelah Selatan : berbatasan dengan GS5802 atas nama dahulu Nasruddin sekarang Ibu Johani /pagar Tembok Dinding

Sebelah Barat : SHM No. 820 tahun 1995 GS 5801 atas nama dahulu Musra sekarang tanah milik Rahmatia Malik

Yang untuk selanjutnya disebut tanah objek sengketa

2. Bahwa tanah Objek sengketa di beli alm H. Abdul Rahman (ayah Penggugat) dari Almarhuma Hanisu (istri Tergugat) berdasarkan akta Jual Beli Tanah Nomor 593/33/VII/1986 tanggal 24 Juli 1986 antara Hanisu dengan. H. Abdul Rahman seluas 2475 M2 di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Kecamatan Mandonga atas nama ABD. SAMAD,BA. (Vide putusan No. 16/Pid.B/2015/ PN Kdi.).

Bahwa tanah seluas 2475 M2 yang dibeli H. Abdul Rahman dari Hanisu tersebut dipecah menjadi 2 (dua) bagian oleh H. Abdul Rahman sehingga tersebit 2 (dua) buah Sertifikat Hak Milik Masing-masing atas nama H. Abdul Rahman dan atas nama Musra yaitu :

1) Sertifikat Hak Milik Nomor 829/1995 tanggal 18 Mei 1995 seluas 1.225 M2. Atas nama H. Abdul Rahman

2) Dan Sertifikat Hak Milik Nomor 820/1995 tanggal 23 Mei 1995 seluas 1.250 M2. atas nama MUSRA (kakak Penggugat)

3. Bahwa saat permohonan penerbitan 2 (dua) buah Sertifikat tersebut. Oleh orang tua Penggugat, Tergugat meminta Pinjan Pakai untuk tempat tinggal tanah seluas 54 M2 atau 6 m X 9 m kepada H. Abdul Rahman diatas tanah sertifikat Hak Milik Nomor 829/1995 tanggal 18 Mei 1995 seluas 1.225 M2. Atas nama H. Abdul Rahman. (vide bukti Surat Pinjam Pakai Tanah pada tanggal 6 Juni 1992 antara H. Abdul Rahman dengan Tergugat) akibat pemberian pinjaman tanah seluas 54 M2 Tergugat merasa nyaman sehingga muncul keinginan untuk memiliki tanah objek sengketa dan juga disaat yang hampir bersamaan Ibu Tiri Hanisu (Hj.

Halaman 2 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2019/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bombo almarhuma) dan Kawan-Kawan mempersoalkan jual beli antara Hanisu dengan H. Abdul Rahman dengan mengajukan gugatan Perdata pada Pengadilan Negeri Kendari dimana Hj Bombo Menggugat Hanisu Sebagai Tergugat I, H. Saleh sebagai Tergugat II. H. Abdul Rahman sebagai Tergugat III. Dan beberapa Tergugat lainnya. Sehingga terbit Putusan Pengadilan Negeri kendari Nomor 43/PDT.G/1995/PN.KDI jo Putusan Pengadilan Tinggi Kendari Nomor 04/PDT/2000/PT.SULTRA jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2901 K/Pdt/2001 yang amarnya berbunyi.

MENGADILI

Mengabulkan permohonan kasasi dari pemohon kasasi I : HANISU dan Pemohon Kasasi II : H. ABDUL RAHMAN tersebut;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara di Kendari Nomor 04/PDT/2000/PT. SULTRA., tanggal 17 Mei 2000 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 43/PDT.G/1995/PN.KDI., tanggal 14 November 1996;

MENGADILI SENDIRI

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi tergugat I;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan para Penggugat seluruhnya

DALAM REKONVENSI

- Menolak Gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya ;

Menghukum para Termohon Kasasi/para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) ;

4. Bahwa Dengan adanya Putusan tersebut dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap H. Abdul Rahman melalui Penggugat dan Kakak Penggugat Hj Musra Malik meminta kembali tanah yang dipinjam Tergugat untuk dikembalikan akan tetapi Tergugat tidak mau menyerahkan tanah yang dipinjamnya tersebut dengan alasan saat itu tanah tersebut telah diserahkan Hanisu kepada Tergugat

5. Bahwa oleh karena Tergugat tidak mau menyerahkan kembali tanah yang di pijamnya tersebut H. Abdul Rahman melalui anaknya dan/atau kakak penggugat Musra Malik melaporkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat pada Polsek Poasia atas laporan Polisi

Halaman 3 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2019/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)



tersebut Tergugat ditetapkan sebagai Terdakwa pada Pengadilan Negeri Kendari dengan dakwaan melanggar pasal 385 KUHP. Sehingga dijatuhi hukuman pidana berdasarkan Putusan Pidana Nomor 16/Pid.B/2015/PN.Kdi. tanggal 9 Juli 2015 jo Putusan Pidana Pengadilan Tinggi Kendari Nomor 53/Pid/2015/PT.KDI tanggal 23 November 2015 jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 322 K/Pid/2016 tanggal 31 Mei 2016. Yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi terdakwa La Upe alias La Pabetta tersebut.

6. Bahwa dengan adanya 2 Putusan Pengadilan baik Perdata maupun Pidana Tergugat tetap berkeras tidak mau menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat dan bahkan lebih menyakitkan lagi selain menguasai tanah seluas 6 m X 9 m juga menguasai keseluruhan tanah milik H. Abdul Rahman SHM Nomor 829/1995 tanggal 18 Mei 1995 atas seluas 1.225 M2. sehingga Total tanah yang dikuasi Tergugat seluas 1.225 M2 .

7. Bahwa berdasarkan point 1 s/d 6 tersebut diatas pasca meninggalnya H. Abdul Rahman ayah penggugat maka dengan sendirinya Hak kepemilikan H. Abdul Rahman atas objek sengketa beralih kepada penggugat oleh karena penggugat merupakan Ahli waris sah dari Alm. H. Abdul Rahman dengan demikian kedudukan hukum penggugat atas objek sengketa adalah sebagai pemilik sah dari objek sengketa atas dasar hak waris yang diperoleh dari Alm. H. Abdul Rahman.

8. Bahwa oleh karena penggugat adalah pemilik sah dari objek sengketa sehingga beralasan hukum penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum kepada tergugat.

II. Perbuatan Melawan Hukum

9. Bahwa awalnya tergugat menguasai objek tanah sengketa akibat pinjam pakai seluas $6 \times 9 = 54$ M2 dari total luas objek sengketa 1225 M2. Namun tanpa sepengetahuan dan seizin dari ayah penggugat, tergugat membangun dan menguasai tanah objek sengketa secara keseluruhan dengan cara membangun beberapa unit bangunan yang disewakan untuk 7 unit kios dan 3 bangunan kost dengan jumlah kamar sebanyak 16 kamar dan 1 bangunan rumah papan.

10. Bahwa Pasca terbitnya Putusan Perdata atas tanah objek sengketa pada Pengadilan Negeri Kendari No 43/Pdt.G/1995/PN.Kdi. tanggal 12 November 1996. jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 2901 K/Pdt/2001 tanggal 29 Februari 2008. Penggugat Meminta Kembali

Halaman 4 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2019/PN Kdi



Tanah objek sengketa dari Tergugat berdasarkan surat Perjanjian Izin Pakai antara Ayah Penggugat dengan Tergugat. Akan tetapi Tergugat Tidak Mau mengembalikan Tanah Objek sengketa yang dipinjam tersebut dengan berbagai alasan

11. Bahwa oleh karena Tergugat tidak mau mengembalikan tanah Objek sengketa Kepada Pemiliknya H. Abdul Rahman (Almarhum) atau setidaknya dikembalikan kepada ahli warisnya. Atas perbuatannya tersebut Kakak Penggugat Hj Musra Malik Melaporkan Tergugat dengan sangkaan mekanggar pasal 385 KUHP. Pada Polsek Poasia Kota Kendari. Dengan adanya laporan Kakak Penggugat sehingga terbit Putusan pidana Pengadilan Negeri Kendari No.16/Pid. B/2015/PN.Kdi tanggal 9 Juli 2015 yang amarnya menyatakan Terdakwa La Upe Alias La Pabetta terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana secara Tanpa hak menyewakan Tanah Orang lain. Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Kendari Nomor 53/Pid/2015/PT.Kdi. tanggal 23 November 2015 yang amarnya menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kendari No. 16/Pid. B/2015/PN.Kdi tanggal 9 Juli 2015. Jo. Putusan Mahkamah Agung RI. No. 322 K/Pid/2016 tanggal 31 Mei 2016 yang amarnya Menolak Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi /Terdakwa La Upe alias La Pabeta tersebut. Walaupun demikian 2 putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap Tergugat La UPe alias La Pabeta tetap tidak mau menyerahkan objek sengketa kepada H. Abdul Rahman (almarhum dan/atau kepada ahli warisnya yang sah.

12. Bahwa perbuatan tergugat menguasai tanah objek sengketa secara keseluruhan dengan cara membangun beberapa unit bangunan yang disewakan yaitu 7 unit kios dan 3 bangunan kost dengan jumlah kamar sebanyak 16 kamar dan 1 bangunan rumah papan tanpa sepengetahuan dan seizin dari ayah penggugat atau ahli warisnya hal ini jelas merupakan perbuatan melawan hukum oleh tergugat.

III. Dampak yang ditimbulkan akibat perbuatan melawan hukum tergugat

13. Bahwa Tergugat Memanfaatkan peluang hukum dalam putusan perdata pada Pengadilan Negeri Kendari No 43/Pdt.G/1995/PN.Kdi. tanggal 12 November 1996. yang berazaskan tidak ada kewajiban hukum bagi pihak yang tidak masuk dalam perkara sedangkan dalam perkara perdata Istri Tergugat sebagai tergugat I bersama ayah Penggugat sebagai Tergugat III. Dalam posisi yang sama sebagai Tergugat sehingga

Halaman 5 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2019/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan mana tidak mempunyai kekuatan eksekutorial atas penguasaan tergugat terhadap tanah objek sengketa. Tindakan Tergugat yang menguasai tanah objek sengketa dengan cara melawan hukum jelas-jelas sangat merugikan Penggugat. Baik kerugian matriel maupun kerugian in matriel.

1). Kerugian Matriel :

A. Dari tanah dan Kios yang dipersewakan Tergugat:

- bahwa Kerugian matriel yang diderita Penggugat akibat tanah objek sengketa dikuasai Tergugat tanpa hak terhitung sejak Putusan Perdata pada Pengadilan Negeri Kendari berkekuatan hukum tetap yakni pada tanggal 29 Februari 2008. Karena sejak saat itu orang tua Penggugat Telah memintanya dengan baik-baik namun Tergugat tidak mau mengembalikannya sampai saat gugatan ini didaftarkan pada pengadilan negeri Kendari. Selain tidak mengembalikan tanah milik Penggugat, Tergugat justru mempersewakan tanah objek sengketa dengan membangun kios diatas tanah sengketa yang jumlah kiosnya tidak kurang dari 7 unit kios dan setiap kios Tergugat menarik sewa baik Tergugat atau pihak lain yang disuruh Tergugat untuk menarik sewah kepada:

- Faizal pada tanggal 22 Mei 2014 sebesar Rp. 24.000.000 (dua puluh empat juta rupiah) dengan jangka waktu sewa selama 4 (empat) tahun yang berakhir pada tanggal 22 Mei 2020 (vide Bukti kwintansi tertanggal 22 Mei 2014) dan kemudian tergugat meminta sewa tambahan sebesar Rp. 7.000.000,- untuk sewa 1 tahun sehingga sewa menyewa berakhir di tahun 2021 total Rp. 24.000.000 + 7.000.000 = Rp. 31.000.000
- Aisyah Gamis menyewa bangunan selama 2 tahun sebesar Rp. 20.000.000 dari tahun 2017 sampai 2019 dengan sewa Rp. 10.000.000 setiap tahun
- Panai.com menyewa bangunan selama 3 tahun sebesar Rp. 24.000.000,- dari tahun 2016 s/d 2019 dengan sewa Rp. 8.000.000,- setiap tahun
- Taugi rental computer sewa dari tahun 2013 s/d tahun 2015 sebesar Rp. 14.000.000 dan dari tahun 2016 s/d 2019 sebesar Rp. 30.000.000 total Rp. 44.000.000,-

Halaman 6 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2019/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

- Sewa tanah sebesar Rp. 3.000.000 pertahun sejak tahun 2019
- 3 (tiga) kios membayar sewa kios kepada Tergugat atau pihak lain yang diberi kuasa untuk urusan sewa menyewa sejak tahun 2013 hingga saat ini dan setiap penyewa dikenakan tarif sebesar Rp. 5.00.000 (lima juta Rupiah) Pertahun dengan total tidak kurang dari Rp. 105.000.000

Dengan demikian penghasilan yang diperoleh Tergugat dari para Penyewa Kios secara melawan hukum dengan perincian sebagai berikut:

- a. Sewa dari faizal menyewa tanah/kios sejak tahun 2014 sampai tahun 2020 sebesar Rp. 24.000.00,- ditambah 1 tahun sehingga sewa faizal berakhir tahun 2021 dengan nilai sewa sebesar Rp. 7.000.000 sehingga sewa kios yang diterima tergugat dari faizal sebesar Rp. 31.000.000,-
- b. Sewa dari Aisyah Gamis sejak 2017 s/d 2019 selama 2 tahun untuk setiap tahunnya @ Rp. 10.00.000 X 2 tahun = Rp. 20.000.000,-
- c. Sewa dari panai.com sejak tahun 2016 s/d 2019 selama 3 tahun untuk setiap tahunnya @ Rp. 8.000.000 X 3 tahun=Rp. 24.000.000,-
- d. Sewa dari Taugi rental computer sejak tahun 2013 s/d tahun 2015 sewa setiap tahunnya sebesar Rp. 7.000.000 dan sewa berikutnya sejak tahun 2016 s/d 2019 sewa setiap tahunnya sebesar Rp. 10.000.000 dengan demikian penerimaan sewa dari Taugi rental computer rentang waktu 2013 s/d 2015 sebesar Rp. 14.000.000,- dan rentang waktu 2016 s/d 2019 sebesar Rp. 30.000.000,- jadi total sewa yang di bayar taugi rental computer sebesar Rp. 44.000.000,-
- e. Sewa tanah sejak tahun 2019 sebesar Rp. 3.000.000
- f. Sewa dari 3 (tiga) kios sejak 2013 s/d 2019 masing masing sebesar Rp. 5.000.000,- pertahun untuk 7 tahun jadi, sewa dari 3 kios tidak kurang dari Rp. 105.000.000

Jadi total sewa kios yang diperoleh Tergugat secara melawan hukum dari para penyewa tidak kurang dari $a + b + c + d + e + f = \text{Rp. } 227.000.000,-$

B. sewa dari kamar kos yang dipersewakan Tergugat secara melawan hukum.

Kamar kos yang dipersewakan tergugat tidak kurang dari 16 Kamar kost dan untuk setiap kamarnya Tergugat menarik sewa dari Penghuni kamar sebesar Rp. 1.500.000,- pertahun terhitung sejak

Halaman 7 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2019/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)



tahun 2013 dan/atau selama 8 tahun sehingga dengan demikian sewa kamar kost yang diperoleh Tergugat dari kamar kost tidak kurang dari Rp. 1.500.000 X 16 kamar X 8 tahun = Rp. 192.000.000,-
Bahwa selama Tergugat menguasai tanah objek sengketa secara melawan hukum terhitung tahun 2013 sampai saat gugatan didaftarkan pada kepaniteraan Pengadilan negeri Kendari tergugat telah menikmati hasil dari tanah objek sengketa tidak kurang dari Rp. 227.000.000,- + Rp. 192.000.000,- = Rp. 419.000.000,- (empat ratus sembilan belas juta rupiah). Jadi kerugian materiil yang di derita penggugat sebesar Rp. 419.000.000,- (empat ratus sembilan belas juta rupiah).

2). Kerugian in-material

Bahwa kerugian In-materiil yang di derita oleh penggugat selama Penggugat tidak menguasai tanah objek sengketa, penggugat sangat dirugikan karena tidak dapat menikmati tanah objek sengketa sejak tahun 2008 dimana pada saat itu Penggugat memintah Tanah objek sengketa agar tergugat mau mengembalikannya kepada Penggugat

14. Bahwa rentang waktu penguasaan Tergugat atas tanah objek sengketa secara melawan hukum oleh Tergugat selama kurang lebih 11 (sebelas) Tahun lamanya sehingga dengan demikian selama 11 (sebelas) tahun Penggugat dirugikan secara in- matriel karena sejak saat itu Penggugat tidak dapat memanfaatkan tanah objek sengketa dalam rentang waktu selama 11 tahun tersebut . Jika tanah tersebut dalam penguasaan dan dimanfaatkan penggugat maka setidaknya-penghasilan yang diperoleh penggugat sama dengan Penghasilan tanah objek sengketa yang diterima Tergugat secara melawan hukum dan tidak menutup kemungkinan bisa jadi lebih dari yang diterima tergugat karena Penggugat berkeinginan membangun Ruko diatas tanah objek sengketa tersebut bila Penguasaannya sepenuhnya berada ditangan Penggugat sebagai Pemilik sah dari tanah objek sengketa. Yang bila Penggugat telah membangun Ruko diatas tanah objek sengketa dengan berusaha selama 11 tahun maka penggugat mendapatkan keuntungan tidak kurang dari 5 juta perbulan makan keuntungan selama 11 tahun sebesar Rp. 5 juta x 132 bulan = Rp. 660.0000.000,-

15. Bahwa Kerugian Materiel dan kerugian in-materiel yang diderita Penggugat selama Penguasaan Tergugat atas Tanah objek sengketa secara melawan hukum maka tidak kurang dari Rp. 419.000.000.+ Rp.

Halaman 8 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2019/PN Kdi



660.0000.000 = Rp. 1.079.000.000,- (satu milyar tujuh puluh sembilan juta rupiah)

16. Bahwa untuk melindungi hak-hak penggugat dan untuk menghindari pengalihan objek sengketa tanpa sepengetahuan penggugat oleh Tergugat serta efektifnya pelaksanaan putusan dalam perkara ini, adalah beralasan hukum apabila Yang Mulia Majelis Hakim meletakkan sita jaminan atas objek sengketa.

17. Bahwa karena Penggugat mempunyai bukti-bukti yang kuat agar diterapkannya asas peradilan yang cepat, sederhana dan biaya ringan, maka beralasan hukum apabila yang Mulia Majelis Hakim berkanan menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya hukum verzet, banding ataupun kasasi

IV. PETITUM

Bahwa berdasarkan seluruh uraian dan fakta-fakta tersebut diatas, maka dengan ini Penggugat Memohon Kepada yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Kendari Cq. Majelis Hakim Yang memeriksa dan mengadili Perkara Aquo untuk berkenan memanggil pihak-pihak dalam perkara ini untuk hadir dipersidangan pada Pengadilan Negeri Kendari, selanjutnya memeriksa dan mengadili serta memutuskan dengan amar Putusan sebagai berikut:

I. **PRIMAIR**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor: 829/1995 tanggal 18 Mei 1995 tanah atas nama H. Abdul Rahman seluas 1.225 M2 dengan batas batas :

- ✓ Sebelah Utara : tanah milik Umar dan H. Saleh
- ✓ Sebelah Timur : Jalan H. A.E Moko Dompit
- ✓ Sebelah Selatan : berbatasan dengan GS5802 atas nama dahulu Nasruddin sekarang Ibu Johani /pagar Tembok Dinding
- ✓ Sebelah Barat : SHM No. 820 tahun 1995 GS 5801 atas nama dahulu Musra sekarang tanah milik Rahmatia Malik

Adalah sah milik Penggugat

3. Menyatakan Hukum sah dan berharga sita Jaminan atas tanah Objek sengketa
4. Menyatakan hukum Perbuatan Tergugat yang menguasai tanah objek sengketa secara keseluruhan dan mempersewakannya sejak tahun 2008 dengan cara membangun beberapa unit bangunan yang disewakan yaitu 7

Halaman 9 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2019/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

unit kios dan 3 bangunan kost dengan jumlah kamar Kurang lebih 16 kamar dan sewa sebhagian tanah objek sengketa tanpa sepengetahuan dan seizin dari ayah penggugat atau ahli warisnya dan/atau Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

5. Menyatakan hukum transaksi sewa menyewa dan atau peralihan hak dalam bentuk apapun antara tergugat dengan pihak lain merupakan melawan hokum;

6. Menyatakan hukum batal dan tidak berlaku sewa menyewa antara Tergugat dan pihak lain dan/atau pihak lain yang diberi kuasa oleh Tergugat;

7. Menghukum tergugat dan/atau pihak lain yang memperoleh hak dari tergugat atau kuasanya baik berupa sewa atau hak lainnya untuk Mengembalikan tanah Objek Sengketa kepada Penggugat seketika tanpa beban dan syarat apapun

8. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Materiil dan kerugian in matriel. Kepada Penggugat tidak kurang dari Rp. Rp. 1.079.000.000,- (satu milyar tujuh puluh sembilan juta rupiah)

9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.;

SUBSIDAIR

Dan/atau Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan lain yang seadil-adilnya serta tidak merugikan Penggugat.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk **Penggugat** hadir kuasanya Muamar, S.H., **Tergugat** sesuai dengan Berita Acara Sidang pada persidangan hari Selasa tanggal 20 Agustus 2019 hadir kuasanya **ANDI ALMU YASIR, S.H.** kemudian kuasa tersebut dicabut dan pada persidangan hari Selasa tanggal 1 Oktober 2019 hadir Anak Tergugat yang mewakili Tergugat karena Sakit namun belum memiliki Surat Kuasa Insidentil, pada persidangan tanggal 9 Oktober 2019 dan 15 Oktober 2019 Tergugat tidak hadir meskipun menurut Berita Acara Panggilan Nomor 49/Pdt.G/2019/PN Kdi tanggal 8 Oktober 2019 telah dipanggil dengan patut kemudian pada persidangan tanggal 22 Oktober 2019 Tergugat hadir diwakili Kuasanya yang bernama **SUKDAR,S.H., dan JUSRIADI, S.H.** dan pada persidangan tanggal 4 Desember 2019 kuasa Tergugat mengundurkan diri sebagai Kuasa Tergugat lalu pada persidangan 13 Desember 2019 hadir anak Tergugat namun tidak dapat menunjukkan Kuasa insidentilnya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1

Halaman 10 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2019/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 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk **I Ketut Pancaria, S.H.**, Hakim pada Pengadilan Negeri Kendari, sebagai **Mediator**;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 12 September 2019, **upaya perdamaian tersebut tidak berhasil**;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Hukum Tergugat mengajukan **Surat Jawaban** Dalam Perkara No. 49/Pdt.G/2019/ PN.Kdi tertanggal 29 Oktober 2019, yang isinya adalah sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa istri alm. Tergugat yang bernama Hanisu telah menjual Tanah kepada H. Abdul Rahman dengan luas 2475 M² yang kini menjadi obyek sengketa, berdasarkan pengakuan pewaris dari Alm. Hanisu yaitu Ter dan lima orang anak Tergugat, bahwa sepengetahuan Tergugat dan ahli waris Alm. Hanisu dan berdasarkan keterangan sebelum meninggalnya Alm. Hanisu, bahwa Hanisu tidak pernah menjual tanah dengan seluas 2475 M² namun yang telah dijual hanya seluas 20 x 30 Meter atau 600 M² kepada H. Abdul Rahman.
2. Bahwa tidak benar kalau Penggugat meminta pinjam pakal tanah seluas 54 M² atau 6 x 9 meter kepada H. Abdul Rahman karena tanah yang kini dikuasai oleh Tergugat merupakan tanah warisan dari Alm. Hanisu (istri Tergugat) dan sejak dari tahun 1980 sampai saat ini, tanah dimaksud masih merupakan pengelolaan dari ahli waris dari alm. Hanisu,
3. Bahwa adanya gugatan dari Hj. Bombo (Almarhuma) dan kawan dengan Nomor 43 /PDT.G/1995/PN. KDI memang betul, namun gugatan yang dimaksud bukan seluruh obyek tanah yang telah dijual oleh alm. Hanisu melainkan digugatnya alm. Hanisu karena penguasaannya terhadap sebagian tanah dan digugatnya H. Abdul Rahman karena telah membeli tanah kepada alm. Hanisu seluas 20 x 30 meter persegi;
4. Bahwa adanya 1 sertifikat tanah yang diterbitkan atas nama H. Abdul Rahman dengan nomor SHM : 829/1995 tanggal 18 Mei 1995 seluas 1.225 M² yang didalilkan dalam gugatan bahwa tergugat menguasai secara keseluruhan, dalil ini tidaklah benar karena tanah yang dikuasai Penggugat

Halaman 11 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2019/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)



masih merupakan satu kesatuan dengan tanah dari alm. Hanisu sedangkan tanah yang diakui Tergugat merupakan milik dari H. Abdul Rahman hanya seluas 20 x 30 meter atau seluas 600 M2 berada berdampingan di tanah Tergugat;

5. Bahwa adanya dalil Penggugat bahwa tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang telah menguasai dan menikmati hasil dari pengelolaan tanah yang dimaksud dalam obyek sengketa, hal itu tidaklah benar karena tanah yang saat ini dikuasai oleh Tergugat merupakan tanah dari alm. Hanisu bukan merupakan tanah dari Penggugat;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan para PENGGUGAT untuk seluruhnya terhadap Tergugat atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT terhadap Tergugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);

2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ;

Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pihak Penggugat atas jawaban dari Tergugat tersebut diatas, mengajukan Replik tertanggal 06 November 2019 yang pada pokoknya bertetap pada dalil-dalil dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa Tergugat atas Replik dari Penggugat tersebut diatas, melalui Kuasanya mengajukan Duplik tertanggal 13 November 2019 yang pada pokoknya bertetap pada dalil-dalil dalam jawabannya;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa P-1 sampai dengan P-7 sebagaimana dalam berita acara persidangan dan Penggugat mengajukan 3 (tiga) orang Saksi di persidangan yang bernama Saksi LA ODE MALIK, Saksi SABBE, dan Saksi HARTONO ISYA PRASYAD;

Menimbang, bahwa Tergugat tidak mengajukan bukti surat, tidak mengajukan saksi dan tidak mengajukan alat bukti lainnya di persidangan;

Menimbang, bahwa merujuk pada ketentuan Pasal 180 ayat (1) dan ayat (2) RBg, SEMA No. 7 tahun 2001 Juncto SEMA No. 5 tahun 1999, maka untuk mengetahui kepastian, keberadaan serta segala hal yang berkenaan dengan objek sengketa tanah, Majelis Hakim telah mengadakan peninjauan dan Pemeriksaan Setempat terhadap tanah sengketa yang terletak di Jalan Mokodompit Kelurahan Lalolara Kecamatan Kambu Kota Kendari, pada hari Jumat,

Halaman 12 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2019/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 13 Desember 2019 dengan dihadiri oleh Penggugat dan Tergugat hadir anaknya namun tidak dapat menunjukkan surat kuasa insidentilnya;

Menimbang, bahwa pada persidangan hari Rabu tanggal 18 Desember 2019, Penggugat telah menyampaikan dan menyerahkan Kesimpulannya secara tertulis;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Gugatan Perbuatan Melawan Hukum karena Tergugat telah menguasai tanah milik Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal;

o Bahwa Tergugat mengakui telah terjadi jual beli tanah dengan penggugat namun hanya seluas 20 x 30 Meter atau 600 M² kepada H. Abdul Rahman tidak seluas 2475 M² ;

1 Bahwa Tergugat tidak pernah meminta pinjam pakai tanah seluas 54 M² atau 6 x 9 meter kepada H. Abdul Rahman karena tanah yang kini dikuasai oleh Tergugat merupakan tanah warisan dari Alm. Hanisu (istri Tergugat) dan sejak dari tahun 1980 sampai saat ini, tanah dimaksud masih merupakan pengelolaan dari ahli waris dari alm. Hanisu;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai apakah tanah objek sengketa yang merupakan milik H. Abdul Rahman hanya seluas 600M² sedangkan dalam sertifikat hak milik luas tanah H. Abdul Rahman adalah seluas 1225 M²;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Tergugat telah melakukan perbuatan Melawan Hukum sebagaimana tersebut dalam Pokok perselisihan dari gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Halaman 13 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2019/PN Kdi



Menimbang, bahwa azas mengenai beban pembuktian secara umum dalam Hukum Acara Perdata adalah "*ACTORI IN CUMBIT PROBATIO*", yakni memberikan beban pembuktian untuk pertama kali kepada subjek hukum yang mendalilkan atas suatu tuntutan hak yaitu Penggugat (*vide* Pasal 283 RBg Jo. Pasal 1865 KUHPerdata), dan oleh karenanya untuk membuktikan dalil-dalil Gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat, yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-7 Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-2, dan P-4 berupa fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat di persidangan tidak mengajukan alat bukti apapun;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut Penggugat di persidangan telah mengajukan 3 (tiga) orang Saksi di persidangan yang bernama Saksi LA ODE MALIK, Saksi SABBE, dan Saksi HARTONO ISYA PRASYAD yang telah didengar keterangannya dipersidangan yang diberikan dibawah sumpah, dan sebagai konsekuensinya berdasarkan Pasal 175 Rbg (Pasal 1911 KUHPerdata), keterangan Saksi tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah dan menjadi bahan pertimbangan dalam Putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 189 ayat (2) RBg, Hakim wajib memberikan Putusan terhadap semua bagian dari tuntutan, oleh karenanya Majelis akan mempertimbangkan tiap-tiap Petitum gugatan Penggugat, meskipun tanpa mengikuti urutannya, yakni sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam Petitum Kedua gugatannya, Penggugat menuntut agar tanah objek perkara yang telah memiliki Sertifikat Hak Milik Nomor: 829/1995 tanggal 18 Mei 1995 tanah atas nama H. Abdul Rahman seluas 1.225 M² Adalah sah milik Penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Posita gugatannya pada angka 1 dan angka 7 menyatakan Penggugat adalah anak dari H. Abdul Rahman dan Pasca meninggalnya H. Abdul Rahman dengan sendirinya Hak kepemilikan H. Abdul Rahman atas objek sengketa beralih kepada penggugat oleh karena penggugat merupakan Ahli waris sah dari Alm. H. Abdul Rahman dengan demikian kedudukan hukum penggugat atas objek sengketa adalah sebagai pemilik sah dari objek sengketa atas dasar hak waris yang diperoleh dari Alm. H. Abdul Rahman.

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan positanya tersebut telah mengajukan bukti surat P-1 berupa Asli dan foto copy Surat Keterangan

Halaman 14 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2019/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Waris Nomor : 747/2/04/2014 tanggal 10 April 2014 dimana dalam bukti tersebut Penggugat merupakan ahli waris dari Alm. H. Abdul Rahman dan berdasarkan Keterangan Saksi LA ODE MALIK, dan Saksi HARTONO ISYA PRASYAD bahwa Penggugat adalah anak dari Alm. H. Abdul Rahman dan Saksi LA ODE MALIK menerangkan bahwa Penggugat yang diberi kuasa untuk menggugat oleh saudara-saudaranya yang lain;

Menimbang, bahwa terkait Petitumnya tersebut, Penggugat dalam Posita gugatannya pada angka 2, pada pokoknya mendalilkan bahwa tanah objek perkara sebagaimana Sertipikat Hak Milik atas nama H. Abdul Rahman tersebut di beli alm H. Abdul Rahman (ayah Penggugat) dari Almarhuma Hanisu (istri Tergugat) berdasarkan akta Jual Beli Tanah Nomor 593/33/VII/1986 tanggal 24 Juli 1986 antara Hanisu dengan. H. Abdul Rahman seluas 2475 M² di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Kecamatan Mandonga atas nama ABD. SAMAD,BA kemudian tanah seluas 2475 M² yang dibeli H. Abdul Rahman dari Hanisu tersebut dipecah menjadi 2 (dua) bagian oleh H. Abdul Rahman sehingga tersebit 2 (dua) buah Sertifikat Hak Milik Masing-masing atas nama H. Abdul Rahman dan atas nama Musra;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil Posita gugatannya tersebut, Penggugat telah mengajukan bukti P-3 yakni Asli dan foto copy Sertipikat Hak Milik No. 829 atas nama Haji Abd. Rahman dengan luas tanah 1.225 M², selanjutnya bukti P-7, yakni berupa Asli dan foto copy Sertifikat Hak Milik No. 820/1995 tanggal 23 Mei 1995 an. Musra dengan luas tanah 1250M² maka berdasarkan bukti surat tersebut luas tanah berjumlah 2475 M² selain bukti surat tersebut dalam bukti P-5 berupa Asli dan foto copy Putusan Nomor 43/PDT.G/1995/PN.Kdi Jo Putusan Nomor : 04/PDT/2000/PT.SULTRA Jo. Putusan Nomor 2901 K/Pdt/2001, dalam gugatan perkara tersebut dimana Hj. Bombo mendalilkan gugatan bahwa H. Abdul Rahman membeli tanah seluas 2.500M² dari Hanisu;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi LA ODE MALIK yang pada pokoknya di persidangan menerangkan Tergugat menawarkan tanah kepada H. Abdul Rahman pada tahun 1986 dan Saksi LA ODE MALIK meninjau tanah tersebut bersama H. Abdul Rahman kemudian terjadi jual beli dan ada Akta Jual Beli yang dibuat pada tahun 1986 antara H. Abdul Rahman dengan HANISU lalu tanah tersebut dibuatkan sertifikat pada tahun 1995 atas nama H. Abdul Rahman kemudian dipecah menjadi 2 (dua) yaitu 1 (satu) atas nama Abdul Rahman dan 1 (satu) atas nama Musra;

Halaman 15 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2019/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

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan keterangan Saksi SABBE yang pada pokoknya di persidangan menerangkan Hanisu dan suaminya (Tergugat) menjual tanah objek sengketa kepada H. Abdul Rahman, tanah tersebut awalnya punya bapak Saksi SABBE yang bernama H. Baide yang kemudian diberikan kepada kakak Saksi yang bernama Hanisu lalu Tergugat membawa H. Abdul Rahman ke rumah Saksi SABBE dan saat itu ada Bapak Saksi SABBE dan Saksi SABBE juga diminta menjadi saksi, di situ ada kesepakatan sesuai pembicaraan dan hanya tanah itu dijual oleh Hanisu dengan luas 25m x 100m serta ada Akta Jual Beli tersebut sudah ada dilebarkan dirumah dan Saksi SABBE tinggal tanda tangan saat itu, Saksi SABBE tanda tangan di situ sebagai saksi, bapak Saksi SABBE juga bertanda tangan, La Upe (Tergugat) dan Hanisu;

Menimbang, bahwa berdasar keterangan Saksi HARTONO ISYA PRASYAD yang pada pokoknya dipersidangan menerangkan pada tahun 1986 saat Saksi HARTONO ISYA PRASYAD menjadi mahasiswa tanah objek sengketa oleh H. Abdul Rahman dibangun rumah kost dan Saksi HARTONO ISYA PRASYAD pernah membantu pengerjaan rumah kost tersebut dan sering ditempati Saksi HARTONO ISYA PRASYAD dan H. Abdul Rahman memperoleh tanah tersebut dengan cara membeli dari seorang ibu namun Saksi HARTONO ISYA PRASYAD lupa nama ibu tersebut lalu Saksi HARTONO ISYA PRASYAD pernah mengambilkan sertifikat tanah dari Unaaha untuk tanah H. Abdul Rahman karena dahulu masih jarang orang memiliki kendaraan;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Posita gugatannya pada angka 3 menyatakan Tergugat meminta pinjam pakai untuk tempat tinggal tanah tersebut seluas 54M² atau 6m X 9m kepada H. Abdul Rahman di atas tanah sertifikat hak milik Nomor 829/1995 tanggal 18 Mei 1995 seluas 1.225 M²;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil Posita gugatannya tersebut, Penggugat telah mengajukan bukti P-2 yakni Foto copy Surat Perjanjian Izin Pakai, dimana dalam bukti surat tersebut pada tanggal 6 Juni 1992 Tergugat dengan H. Abdul Rahman bersepakat membuat Surat Perjanjian Izin Pinjam Pakai tanah seluas 6m X 9m, bukti tersebut berupa fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya sehingga haruslah dikesampingkan namun bukti tersebut diperkuat dengan adanya keterangan Saksi-saksi yang dihadirkan Penggugat di persidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi LA ODE MALIK, Saksi SABBE, dan Saksi HARTONO ISYA PRASYAD bahwa Tergugat meminta izin pinjam pakai tanah objek sengketa kepada H. Abdul Rahman pada tahun 1992, kemudian H. Abdul Rahman memberikan izin kepada Tergugat karena

Halaman 16 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2019/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

kasihan kepada Tergugat yang tidak memiliki tempat tinggal dan Saksi HARTONO ISYA PRASYAD pernah mendengar jika Tergugat berada di tanah tersebut hanya menumpang di tanah keluarganya, selain itu terdapat surat perjanjian pinjam pakai, Saksi LA ODE MALIK yang membuat surat itu dan Saksi LA ODE MALIK yang bersaksi di surat tersebut;

Menimbang, bahwa dari persesuaian alat bukti tersebut diatas, maka dapat ditemukan suatu fakta bahwa penguasaan (*bezitting*) tanah objek perkara oleh Penggugat juga disertai dengan niat atau kehendak untuk memiliki tanah objek perkara, yang dapat dilihat dari adanya perbuatan hukum berupa peralihan hak melalui jual beli sebelum dikuasainya tanah objek perkara oleh Penggugat, sehingga terdapat hubungan hukum antara tanah objek perkara dengan Penggugat sebagai pihak yang menguasai tanah objek perkara itu yang bukan sekedar menguasai tanpa kehendak untuk memiliki (*detentie*), oleh karenanya *bezitting* yang dilakukan oleh Penggugat telah memenuhi 2 (dua) syarat yakni *Corpus* dan *Animus* untuk dapat mengubah status tanah objek perkara dari hanya sekedar hak *bezit* menjadi hak *eigendom* (hak milik);

Menimbang, bahwa yang perlu dibuktikan selanjutnya oleh Penggugat, apakah perolehan tanah objek perkara tersebut dilakukan dengan iktikad baik, sehingga Penggugat dapat dikatakan sebagai pembeli yang beriktikad baik yang haknya itu dilindungi oleh Undang-undang;

Menimbang, bahwa standar penilaian terhadap seseorang agar dapat dikatakan beriktikad baik atau tidak dalam penguasaan suatu bidang tanah, dapat dilihat pada ketentuan Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang mensyaratkan adanya pendaftaran tanah untuk mendapatkan Sertipikat guna menjamin kepastian hukum terhadap hak atas tanah itu yang juga berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat menurut hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam ketentuan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, pada ayat (1) menerangkan bahwa "*Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan*", kemudian pada ayat (2), dinyatakan pula bahwa "*Dalam hal atas suatu bidang tanah yang sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu*

Halaman 17 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2019/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

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 ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”;

Menimbang, bahwa dalam penjelasan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan bahwa Sertifikat adalah tanda bukti hak yang kuat, yang selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, maka harus diterima sebagai data yang benar;

Menimbang, bahwa dari ketentuan-ketentuan tersebut, maka sesungguhnya H. Abdul Rahman telah menjalankan semua prosedur perolehan serta penguasaan tanah objek perkara sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, yakni berdasarkan keterangan Saksi LA ODE MALIK dan Saksi SABBE adanya akta jual beli terhadap tanah objek sengketa, kemudian diterbitkannya Sertifikat Hak Milik atas nama H. Abdul Rahman;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam Jawabannya mengatakan bahwa Alm. Hanisu tidak pernah menjual tanah seluas 2475 M² namun hanya seluas 20 x 30 Meter atau 600 M² kepada H. Abdul Rahman dan Tergugat tidak pernah meminta pinjam pakai tanah seluas 54 M² atau 6 x 9 meter kepada H. Abdul Rahman karena tanah yang kini dikuasai oleh Tergugat merupakan tanah warisan dari Alm. Hanisu (istri Tergugat) dan sejak dari tahun 1980 sampai saat ini, tanah dimaksud masih merupakan pengelolaan dari ahli waris dari alm. Hanisu;

Menimbang, bahwa Tergugat tidak mengajukan alat bukti apapun di persidangan untuk membuktikan jawabannya tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap perkara perdata dengan Putusan Nomor 43/PDT.G/1995/PN.Kdi Jo Putusan Nomor : 04/PDT/2000/PT.SULTRA Jo. Putusan Nomor 2901 K/Pdt/2001 atas nama Penggugat Hj. Bombo Dkk dan Hanisu (istri Tergugat) dalam perkara tersebut sebagai Tergugat I sedangkan H. Abdul Rahman sebagai Tergugat III, dalam hal ini tidak terjadi *nebis in idem* terhadap gugatan ini karena adanya pihak yang berbeda yaitu H. Abdul Rahman sebagai Penggugat dan La Upe alias La Pabeta (suami Hanisu) sebagai Tergugat dan objek sengketa yang berbeda yaitu tanah objek sengketa yang sekarang digugat adalah seluas 1225M² sedangkan dalam perkara Nomor 43/PDT.G/1995/PN.Kdi terhadap H. Abdul Rahman tanah objek sengketa yang digugat seluas 2.500M²;

Halaman 18 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2019/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan tersebut diatas, maka didapatkan fakta bahwasanya H. Abdul Rahman membeli tanah seluas 2475 M² dari Tergugat dan istrinya hingga sampai diterbitkannya sertifikat hak milik atas nama H. Abdul Rahman seluas 1.225 M², dan atas nama anak H. Abdul Rahman yaitu Musra dengan luas tanah 1250M² dan Tergugat meminta pinjam pakai untuk tempat tinggal tanah tersebut seluas 54M² atau 6m X 9m kepada H. Abdul Rahman pada tahun 1992, serta Penggugat merupakan anak dari H. Abdul Rahman yang berarti merupakan ahli waris dari alm. H. Abdul Rahman, sedangkan Tergugat tidak dapat membuktikan dalil jawabannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat telah berhasil membuktikan dalil gugatannya yakni sebagai pemilik atas tanah objek perkara dan sah pula penguasaannya atas tanah objek perkara, sedangkan bagi Tergugat justru telah gagal dan tidak dapat membuktikan dalil Jawabannya, maka dengan demikian, beralasan dan sudah sepatutnya bagi Majelis untuk menyatakan bahwa tanah objek perkara sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 829 atas nama Haji Abd. Rahman dengan luas tanah 1.225 M² adalah sah sebagai hak milik Penggugat, oleh karenanya **Petitum Kedua Gugatan Penggugat dapat dikabulkan;**

Menimbang, bahwa dalam Petitum Ketiga gugatannya, Penggugat menuntut agar menyatakan hukum sah dan berharga sita Jaminan atas tanah Objek sengketa;

Menimbang, bahwa alasan Penggugat mengajukan sita jaminan terhadap objek sengketa adalah untuk melindungi hak-hak Penggugat dan untuk menghindari pengalihan objek sengketa tanpa sepengetahuan penggugat oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa dalam permohonan terhadap Penyitaan, termasuk Sita Jaminan, kekhawatiran serta persangkaan Penggugat haruslah secara nyata dan beralasan secara objektif, oleh karenanya Penggugat sebagai pemohon memiliki kewajiban hukum untuk dapat membuktikan dengan menunjukkan fakta tentang adanya langkah-langkah Tergugat untuk mengalihkan objek sengketa selama proses persidangan berlangsung, atau paling tidak Penggugat dapat meyakinkan Majelis dengan menunjukkan indikasi objektif tentang adanya upaya-upaya Tergugat yang dikhawatirkan itu, tentunya juga wajib merinci letak tanah objek sengketa dan batas-batasnya serta ukurannya dalam hal penyitaan terhadap tanah, atau apabila sudah bersertipikat, maka cukup dengan menyebut nomor sertipikat;

Halaman 19 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2019/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)



Menimbang, bahwa dari seluruh pertimbangan, serta dasar-dasar hukum yang telah Majelis uraikan diatas, maka menurut hemat Majelis, tidak ada satupun urgensi ataupun alasan yang meyakinkan dan mendesak untuk dapat diletakkan sita jaminan dalam perkara ini, selain juga selama proses persidangan hingga Putusan ini dijatuhkan, Majelis tidak pernah meletakkan sita jaminan terhadap objek sengketa, sehingga tidak ada alasan pula bagi Majelis untuk menyatakan sah dan berharga sita jaminan;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh alasan-alasan yang Majelis kemukakan mengenai tuntutan dan permohonan Sita Jaminan yang diajukan oleh Penggugat, maka Majelis berpendapat bahwa kekhawatiran Penggugat terhadap upaya Tergugat mengalihkan objek sengketa untuk menghindari pelaksanaan Putusan, tidak beralasan dan tidak dapat diterima, yang apabila dikemudian hari setelah Putusan ini berkekuatan hukum tetap ternyata Tergugat tidak mau melaksanakan isi Putusan secara sukarela, Penggugat masih dapat mengajukan permohonan Sita Eksekusi sebagaimana ketentuan Pasal 207 ayat (1) RBG (196 ayat (1) HIR), dengan demikian sudah sepatutnya bagi Majelis untuk menyatakan bahwa terhadap **Petitum Ketiga Gugatan Penggugat Ditolak**;

Menimbang, bahwa dalam Petitum Keempat gugatannya, Penggugat menuntut agar menyatakan hukum Perbuatan Tergugat yang menguasai tanah objek sengketa secara keseluruhan dan mempersewakannya sejak tahun 2008 dengan cara membangun beberapa unit bangunan yang disewakan yaitu 7 unit kios dan 3 bangunan kost dengan jumlah kamar Kurang lebih 16 kamar dan sewa sebagian tanah objek sengketa tanpa sepengetahuan dan seizin dari ayah penggugat atau ahli warisnya dan/atau Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa perbuatan melawan hukum dalam perdata diatur dalam pasal 1365 KUHPperdata, *"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut"*;

Menimbang, bahwa untuk menyatakan seseorang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPperdata, perbuatan tersebut haruslah memenuhi kriteria dan unsur-unsur sebagai berikut:

- 1. Adanya suatu perbuatan yang bertentangan dengan hukum**, antara lain yakni:

Halaman 20 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2019/PN Kdi



- Melanggar Undang-Undang, artinya perbuatan yang dilakukan jelas-jelas melanggar undang-undang atau hukum positif;
- Melanggar hak subjektif orang lain, artinya jika perbuatan yang dilakukan telah melanggar hak-hak orang lain yang dijamin oleh hukum (termasuk tapi tidak terbatas pada hak yang bersifat pribadi, kebebasan, hak kebendaan, kehormatan, nama baik ataupun hak perorangan lainnya);
- Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, artinya kewajiban hukum baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis, termasuk hukum publik;
- Bertentangan dengan kesusilaan, yaitu kaidah moral (Pasal 1335 Jo Pasal 1337 KUHPdata);
- Bertentangan dengan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat. Kriteria ini bersumber pada hukum tak tertulis (bersifat relatif), yaitu perbuatan yang dilakukan bertentangan dengan sikap yang baik/keputusan dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain;

2. Adanya kesalahan, artinya bisa karena kesengajaan atau karena kealpaan. Kesengajaan maksudnya ada kesadaran yang oleh orang normal pasti tahu konsekuensi dari perbuatannya itu akan merugikan orang lain. Sedangkan Kealpaan berarti ada perbuatan mengabaikan sesuatu yang mestinya dilakukan, atau tidak berhati-hati atau teliti sehingga menimbulkan kerugian bagi orang lain (Pasal 1366 KUHPdata);

3. Adanya kerugian yang ditimbulkan, yakni Materil misalnya kerugian karena tabrakan mobil, hilangnya keuntungan, ongkos barang, biaya-biaya, dan lain-lain, serta Imateril misalnya ketakutan, kekecewaan, penyesalan, sakit, dan kehilangan semangat hidup yang pada prakteknya akan dinilai dalam bentuk uang;

4. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian, maksudnya, ada hubungan sebab akibat antara perbuatan yang dilakukan dengan akibat yang ditimbulkan. Misalnya, kerugian yang terjadi disebabkan perbuatan si pelaku atau dengan kata lain, kerugian tidak akan terjadi jika pelaku tidak melakukan perbuatan melawan hukum tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam posita gugatannya Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa awalnya tergugat menguasai objek tanah sengketa akibat pinjam pakai seluas $6m \times 9m = 54 M^2$ dari total luas objek sengketa $1225 M^2$ dari H. Abdul Rahman (Ayah Penggugat). Namun tanpa sepengetahuan dan seizin dari ayah penggugat, tergugat membangun dan menguasai tanah objek sengketa secara keseluruhan dengan cara membangun beberapa unit bangunan yang disewakan untuk 7 unit kios dan 3 bangunan kost dengan jumlah kamar sebanyak 16 kamar dan 1 bangunan rumah papan.

Menimbang, bahwa pasca terbitnya Putusan Perdata atas tanah objek sengketa pada Pengadilan Negeri Kendari No 43/Pdt.G/1995/PN.Kdi. tanggal 12 November 1996. jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 2901 K/Pdt/2001 tanggal 29 Februari 2008. Penggugat Meminta Kembali Tanah objek sengketa dari Tergugat berdasarkan surat Perjanjian Izin Pakai antara Ayah Penggugat dengan Tergugat. Akan tetapi Tergugat Tidak Mau mengembalikan Tanah Objek sengketa yang dipinjam tersebut dengan berbagai alasan dan oleh karena Tergugat tidak mau mengembalikan tanah Objek sengketa Kepada Pemiliknya H. Abdul Rahman (Almarhum) atau setidaknya tidak dikembalikan kepada ahli warisnya. Atas perbuatannya tersebut Kakak Penggugat Hj Musra Malik melaporkan Tergugat dengan sangkaan mekanggar pasasl 385 KUHP. Pada Polsek Poasia Kota Kendari. Dengan adanya laporan Kakak Penggugat sehingga terbit Putusan pidana Pengadilan Negeri Kendari No.16/Pid. B/2015/PN.Kdi tanggal 9 Juli 2015 yang amarnya menyatakan Terdakwa La Upe Alias La Pabetta terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana secara Tanpa hak menyewakan Tanah Orang lain. Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Kendari Nomor 53/Pid/2015/PT.Kdi. tanggal 23 November 2015 yang amarnya menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kendari No. 16/Pid. B/2015/PN.Kdi tanggal 9 Juli 2015. Jo. Putusan Mahkamah Agung RI. No. 322 K/Pid/2016 tanggal 31 Mei 2016 yang amarnya Menolak Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi /Terdakwa La Upe alias La Pabeta tersebut. Walaupun demikian 2 putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap Tergugat La UPe alias La Pabeta tetap tidak mau menyerahkan objek sengketa kepada H. Abdul Rahman (almarhum dan/atau kepada ahli warisnya yang sah.

Menimbang, bahwa Tergugat dalam Jawabannya pada pokoknya mengatakan bahwa Alm. Hanisu tidak pernah menjual tanah seluas $2475 M^2$ namun hanya seluas 20×30 Meter atau $600 M^2$ kepada H. Abdul Rahman dan Tergugat tidak pernah meminta pinjam pakai tanah seluas $54 M^2$ atau 6×9 meter kepada H. Abdul Rahman karena tanah yang kini dikuasai oleh Tergugat

Halaman 22 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2019/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

merupakan tanah warisan dari Alm. Hanisu (istri Tergugat) dan sejak dari tahun 1980 sampai saat ini, tanah dimaksud masih merupakan pengelolaan dari ahli waris dari alm. Hanisu dan bukan merupakan tanah Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan dalam petitum kedua Penggugat, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat telah berhasil membuktikan dalil gugatannya yakni sebagai pemilik atas tanah objek perkara dan sah pula penguasaannya atas tanah objek perkara, sedangkan bagi Tergugat justru telah gagal dan tidak dapat membuktikan dalil Jawabannya, maka dengan demikian, beralasan dan sudah sepatutnya bagi Majelis untuk menyatakan bahwa tanah objek perkara sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 829 atas nama Haji Abd. Rahman dengan luas tanah 1.225 M² adalah sah sebagai hak milik Penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan bukti P-2 yakni Foto copy Surat Perjanjian Izin Pakai, dimana dalam bukti surat tersebut pada tanggal 6 Juni 1992 Tergugat dengan H. Abdul Rahman bersepakat membuat Surat Perjanjian Izin Pinjam Pakai tanah seluas 6m X 9m, namun bukti surat tersebut berupa fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya sehingga haruslah dikesampingkan namun bukti tersebut diperkuat dengan adanya keterangan Saksi LA ODE MALIK, Saksi SABBE, dan Saksi HARTONO ISYA PRASYAD bahwa Tergugat meminta izin pinjam pakai tanah objek sengketa kepada H. Abdul Rahman pada tahun 1992, kemudian H. Abdul Rahman memberikan izin kepada Tergugat karena kasihan kepada Tergugat yang tidak memiliki tempat tinggal dan Saksi HARTONO ISYA PRASYAD pernah mendengar jika Tergugat berada di tanah tersebut hanya menumpang di tanah keluarganya, selain itu terdapat surat perjanjian pinjam pakai, Saksi LA ODE MALIK yang membuat surat itu dan Saksi LA ODE MALIK yang bersaksi di surat tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan bukti P-6 yaitu berupa Asli dan Foto copy Putusan No. 16/Pid. B/2015/PN. Kdi Jo. Putusan No.53/Pid/2015/PT.KDI Jo. Putusan No.322 K/Pid/2016, bukti tersebut membuktikan bahwa Tergugat pernah di hukum bersalah melakukan tindak pidana menyewakan tanah milik orang lain berdasarkan Putusan pengadilan Negeri Kendari yang telah berkekuatan hukum tetap dan tanah yang dimaksud adalah tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan bukti P-4 yaitu berupa Foto copy Kwitansi Kontrak Tanah senilai Rp7.000.000 (Tujuh Juta Rupiah) tanggal 05 Desember 2020, bukti surat tersebut merupakan kwitansi bahwa tanah objek sengketa di persewakan oleh Tergugat, namun bukti surat tersebut

Halaman 23 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2019/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berupa fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya sehingga haruslah dikesampingkan namun bukti tersebut diperkuat dengan adanya keterangan Saksi-saksi;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi LA ODE MALIK bahwa Tergugat pada tahun 1992 meminta izin ke H. Abdul Rahman supaya tanah tersebut bisa ada yang kelola, lalu H. Abdul Rahman meminjamkan tanah tersebut seluas 6m X 9m dan tidak ada waktu yang ditentukan untuk lama pinjam pakai tersebut, hanya ketika tanah tersebut dibutuhkan oleh H. Abdul Rahman harus diserahkan, jadi pada saat tanah tersebut di pinjam pakai ke Tergugat itu tanpa syarat, kemudian Tergugat membuat rumah papan (tidak permanen) sebesar 6 x 9 meter dan Tergugat juga membangun rumah kost yang disewakan seharga Rp1.500.000 (Satu Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) per tahun dan rumah kost tersebut ada sekitar 20 (dua Puluh) kamar di bagian belakang dan ada kios-kios juga yang Tergugat sewakan yang posisinya pas didepan jalan sedangkan rumah tergugat posisinya dibelakang Kios - Kios;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi SABBE bahwa Tergugat tidak memiliki hak lagi atas tanah tersebut, tanah tersebut adalah milik H. Abdul Rahman tetapi karena H. Abdul Rahman kasihan karena La Upe tidak memiliki tempat tinggal maka dipinjamkanlah tanah tersebut serta disuruh untuk buat pondok-pondok dan hanya dibuat menumpang sementara serta kapanpun tanah tersebut dibutuhkan oleh H. Abdul Rahman maka Tergugat harus mengembalikan tanah tersebut, lalu di tanah tersebut ada rumah ada kios dan ada rumah kos yang Tergugat bangun, paling depan itu kios kemudian rumah pribadi Tergugat selanjutnya rumah kost di bagian belakang;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil Pemeriksaan setempat terdapat bangunan di atas tanah objek sengketa dimana dapat diketahui oleh umum bahwa bangunan tersebut berupa kos-kosan dan kios yang disewakan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa Tergugat tidak mengajukan alat bukti apapun di persidangan untuk membuktikan jawabannya tersebut;

Menimbang, bahwa dari seluruh pertimbangan yang telah Majelis Hakim uraikan di atas, maka Penggugat telah dapat membuktikan bahwa telah terdapat perbuatan dari Tergugat yang perbuatan tersebut telah mengakibatkan dilanggarnya hak Penggugat dimana tanah objek sengketa merupakan milik Penggugat namun Tergugat yang diberikan ijin pinjam pakai tanah tersebut hanya seluas 6m X 9m justru menguasai tanah objek sengketa secara keseluruhan, membuat dan menyewakan bangunan kios dan kos-kosan lebih dari luas tanah yang dipinjamkan H. Abdul Rahman dan menyewakan sebagian tanah objek sengketa tanpa sepengetahuan dan seizin dari ayah Penggugat

Halaman 24 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2019/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 ahli warisnya dan/atau Penggugat serta Tergugat tidak mau mengembalikan tanah objek sengketa kepada Penggugat, sehingga perbuatan Tergugat tersebut telah memenuhi kriteria dan unsur perbuatan yang bertentangan dengan hukum atau bertentangan dengan hak orang lain;

Menimbang, bahwa perbuatan Tergugat tersebut dapat dipastikan telah dilakukan dengan kesengajaan, karena secara sadar Tergugat seharusnya mengetahui bahwa Tergugat sebelumnya bersama istrinya (Hanisu) telah menjual tanah objek sengketa kepada H. Abdul Rahman dan meminta ijin pinjam pakai kepada H. Abdul Rahman atas Tanah Objek sengketa hanya seluas 6m X 9m namun Tergugat menguasai seluruh tanah dengan membuat kios-kios dan rumah kos serta menyewakan tanah kepada orang lain dengan alasan tanah tersebut merupakan tanah warisan Hanisu (istri Tergugat) dan dahulu Tergugat dan Hanisu hanya menjual tanah seluas 20m X 30m ke H. Abdul Rahman serta Tergugat tidak pernah meminta pinjam pakai kepada ayah Penggugat/ H. Abdul Rahman;

Menimbang, bahwa dengan Tergugat menguasai dan menyewakan tanah objek sengketa secara keseluruhan maka Penggugat sebagai ahli waris dari H. Abdul Rahman tidak dapat mempergunakan, tidak dapat memanfaatkan dan tidak dapat melakukan perbuatan hukum apapun atas tanah objek sengketa, oleh karenanya apa yang dialami oleh Penggugat dapat dikategorikan sebagai kerugian dalam bentuk kerugian materiil;

Menimbang, bahwa apabila Tergugat tidak menguasai dan menyewakan tanah objek sengketa secara keseluruhan, maka Penggugat dapat mempergunakan, memanfaatkan, dan melakukan perbuatan hukum apapun atas tanah objek sengketa tersebut dan tidak akan mengalami kerugian sehingga telah terdapat hubungan sebab akibat antara perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat dengan akibat yang muncul dan dialami oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan adanya perbuatan Tergugat yang telah bertentangan dengan hak Penggugat, yang dilakukan karena kesalahan, sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat, maka perbuatan Tergugat tersebut telah memenuhi seluruh unsur dan syarat yang dikehendaki oleh Pasal 1365 KUHPerdara, maka sudah sepatutnya bagi Majelis untuk dapat menyatakan bahwa perbuatan Tergugat, sebagai Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*), dengan demikian **Petitum Keempat Dari Gugatan Penggugat Dapat Dikabulkan;**

Halaman 25 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2019/PN Kdi



Menimbang, bahwa dalam Petitum kelima dan Keenam gugatannya, Penggugat menuntut agar menyatakan hukum transaksi sewa menyewa dan atau peralihan hak dalam bentuk apapun antara tergugat dengan pihak lain merupakan melawan hukum dan menyatakan hukum batal dan tidak berlaku sewa menyewa antara Tergugat dan pihak lain dan/atau pihak lain yang diberi kuasa oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan bukti P-6 yaitu berupa Asli dan Foto copy Putusan No. 16/Pid. B/2015/PN. Kdi Jo. Putusan No.53/Pid/2015/PT.KDI Jo. Putusan No.322 K/Pid/2016, bukti tersebut membuktikan bahwa Tergugat pernah di hukum bersalah melakukan tindak pidana menyewakan tanah milik orang lain berdasarkan Putusan pengadilan Negeri Kendari yang telah berkekuatan hukum tetap dan tanah yang dimaksud adalah tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa tanah objek sengketa telah terbukti merupakan milik Penggugat dan perbuatan Tergugat telah dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum maka majelis hakim berpendapat terhadap **Petitum Kelima dan Keenam Dari Gugatan Penggugat Dapat Dikabulkan;**

Menimbang, bahwa dalam Petitum ketujuh gugatannya, Penggugat menuntut agar serta menghukum tergugat dan/atau pihak lain yang memperoleh hak dari tergugat atau kuasanya baik berupa sewa atau hak lainnya untuk Mengembalikan tanah Objek Sengketa kepada Penggugat seketika tanpa beban dan syarat apapun;

Menimbang, oleh karena Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan tanah objek sengketa telah terbukti merupakan milik dari Penggugat maka Majelis Hakim berpendapat terhadap **Petitum Ketujuh Dari Gugatan Penggugat Dapat Dikabulkan;**

Menimbang, bahwa dalam Petitum kedelapan gugatannya, Penggugat menuntut agar Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Materiil dan kerugian immatriil kepada Penggugat tidak kurang dari Rp. Rp. 1.079.000.000,- (satu milyar tujuh puluh sembilan juta rupiah);

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa "*Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut*", yang dapat diartikan bahwa siapapun yang melakukan perbuatan melanggar hukum yang perbuatannya itu menimbulkan kerugian bagi orang lain, maka diwajibkan baginya untuk mengganti kerugian akibat perbuatannya tersebut, yang secara

Halaman 26 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2019/PN Kdi



garis besar dibagi menjadi kerugian materiil (*actual loss*) yakni kerugian nyata yang diderita serta kerugian immateriil yakni bentuk tuntutan ganti rugi terhadap kehilangan keuntungan yang mungkin diperoleh dikemudian hari;

Menimbang, bahwa dalam hal Penggugat menuntut ganti kerugian materiil dimana Tergugat telah membuat dan menyewakan bangunan kios dan kos-kosan serta menyewakan sebagian tanah objek sengketa yang secara hukum diartikan sebagai kerugian nyata yang dialami akibat adanya perbuatan melawan hukum, yang oleh Penggugat didalilkan sebagai akibat dari tidak dapatnya Penggugat menguasai, memanfaatkan tanah objek perkara secara bebas dan maksimal, sehingga Penggugat telah mengajukan bukti P-4 berupa Foto copy Kwitansi Kontrak Tanah senilai Rp7.000.000 (Tujuh Juta Rupiah) tanggal 05 Desember 2020 dimana kwitansi tersebut untuk membuktikan bahwa tanah objek sengketa telah dipersewakan oleh Tergugat, namun bukti surat tersebut berupa fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya sehingga haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya menerangkan Tergugat menyewakan kamar kos tidak kurang dari 16 kamar kos dan setiap kamarnya disewakan seharga Rp1.500.000 (Satu Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) per tahun namun berdasarkan keterangan Saksi LA ODE MALIK bahwa Tergugat juga membangun rumah kost yang disewakan seharga Rp1.500.000 (Satu Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) per tahun dan rumah kost tersebut ada sekitar 20 (dua Puluh) kamar;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas terhadap dalil dan tuntutan tersebut Penggugat tidak menyertakan alat bukti lainnya untuk dapat membuktikan nilai dan nominal kerugian yang dialaminya karena adanya sewa menyewa yang dilakukan Tergugat, sehingga tidak dapat diketahui darimana dan bagaimana bentuk kongkret perhitungan nilai kerugian itu oleh Penggugat, baik dari segi penghitungan harga maupun penentuan nilai sehingga kerugian materiil ini sepatutnya Majelis Hakim menyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa kerugian immateriil dapat berupa ketakutan, kekecewaan, penyesalan, sakit, dan kehilangan semangat hidup namun Penggugat di persidangan tidak dapat menjelaskan dan membuktikan bahwa Penggugat mengalami kerugian immateriil sehingga terhadap tuntutan kerugian immateriil sepatutnya Majelis Hakim menyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas Majelis Hakim berpendapat tuntutan Penggugat dalam hal pembayaran ganti kerugian materiil



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan immateriil tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat sehingga terhadap **Petitem Kedelapan gugatan Penggugat Ditolak;**

Menimbang, bahwa dalam Petitem Kesembilan gugatannya, Penggugat menuntut agar Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena tuntutan pokok dalam gugatan Penggugat yakni menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, telah dikabulkan, sedangkan Tergugat dan/atau pihak lain yang memperoleh hak dari tergugat atau kuasanya baik berupa sewa atau hak lainnya telah dihukum untuk mengembalikan tanah Objek Sengketa kepada Penggugat seketika tanpa beban dan syarat apapun, maka Tergugat sesungguhnya berada dalam posisi sebagai pihak yang kalah, maka berdasarkan ketentuan Pasal 192 ayat (1) RBg, Tergugat haruslah dihukum secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, yang jumlahnya akan disebutkan dalam Diktum Putusan ini, dengan demikian maka terhadap **Petitem Kesembilan Gugatan Penggugat Dapat Dikabulkan;**

Menimbang, bahwa dalam Petitem Pertama gugatannya, Penggugat menuntut agar Majelis menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, namun demikian dari keseluruhan pertimbangan terhadap Petitem-petitem gugatan Penggugat sebagaimana yang telah Majelis uraikan diatas, ternyata tidak semua Petitem dalam Gugatan Penggugat yang dikabulkan, sehingga sebagai konsekuensinya, terhadap **Petitem Pertama Gugatan Penggugat Haruslah Dinyatakan Ditolak**, maka dengan demikian, sudah sepatutnya pula bagi Majelis untuk menyatakan bahwa terhadap Gugatan Penggugat haruslah Dikabulkan Untuk Sebagian dan selanjutnya Menolak Gugatan Penggugat Untuk Selain dan Selebihnya;

Mengingat ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata/BW) dan memperhatikan Undang-undang Hukum Acara Perdata (HIR/RBg), serta Pasal-pasal lain dari Peraturan Perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Halaman 28 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2019/PN Kdi



3. Menghukum Tergugat dan/atau pihak lain yang memperoleh hak dari Tergugat atau kuasanya baik berupa sewa atau hak lainnya untuk mengembalikan tanah Objek Sengketa kepada Penggugat seketika tanpa beban dan syarat apapun;
4. Menolak Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp2.296.000,00 (dua juta dua ratus Sembilan puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari, pada hari Kamis, 9 Januari 2020, oleh kami, ANDI ASMURUF, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, IRMAWATI ABIDIN, S.H., M.H. dan ANDRI WAHYUDI, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Rabu, 15 Januari 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, A. DEWI ZUKHRUFI, S.H., Panitera Pengganti, kuasa Penggugat, dan tanpa dihadiri Tergugat atau Kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

IRMAWATI ABIDIN, S.H., M.H.

ANDI ASMURUF, S.H., M.H.

ANDRI WAHYUDI, S.H.

Panitera Pengganti,

A. DEWI ZUKHRUFI, S.H.

Perincian biaya :

| | | |
|----------------------------|---|---------------|
| 1. Biaya Pendaftaran | : | Rp30.000,00; |
| 2. Biaya Proses | : | Rp50.000,00; |
| 3.....B | : | Rp410.000,00; |
| biaya Panggilan | : | |
| 4.....P | : | Rp20.000,00; |
| NBP Panggilan..... | : | |
| 5.....M | : | Rp6.000,00; |

Halaman 29 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2019/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

| | | |
|--|---|-----------------|
| aterai Putusan | | |
| 6.....R | : | Rp10.000,00; |
| edaksi Putusan..... | | |
| 7. Biaya Pemeriksaan Setempat | : | Rp1.760.000,00; |
| 8. PNPB Pemeriksaan Setempat. | : | Rp10.000,00; |
| Jumlah | : | Rp2.296.000,00; |
| (dua juta dua ratus Sembilan puluh enam ribu rupiah) | | |

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)