



**PENGADILAN NEGERI
BAUBAU**

P U T U S A N

Nomor : 29/Pdt.G/2017/PN.Bau

"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"

-----Pegadilan Negeri Baubau yang mengadili perkara perdata pada pengadilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara : -----

1. **WA ODE SALBIAWATI**, Jenis Kelamin Perempuan, Umur 28 Tahun, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Agama Islam, beralamat di Wawama, RT 006 RW 003, Desa Wawama, Kecamatan Morotai Selatan, Kabupaten Pulau Morotai, juga beralamat di Jalan Tarbiyah (Belakang STAI Baubau), Kelurahan Tanganapada, Kecamatan Murhum, Kota Baubau, selanjutnya disebut sebagai Penggugat I; -----
2. **LA BILU**, Jenis Kelamin Laki-Laki, Umur 55 Tahun, Pekerjaan Nelayan, Agama Islam, Beralamat di Jalan Tarbiyah (Belakang STAI Baubau), Kelurahan Tanganapada, Kecamatan Murhum, Kota Baubau, selanjutnya disebut sebagai Penggugat II; -----
3. **NURIATI**, Jenis Kelamin Perempuan, Umur 70 Tahun, Pekerjaan Wiraswasta, Agama Islam, Beralamat di Jalan Wa Ode Wau, Kelurahan Lamangga, Kecamatan Murhum, Kota Baubau, selanjutnya disebut sebagai Penggugat III; -----

Untuk selanjutnya Penggugat I sampai dengan Penggugat III secara bersama-sama disebut sebagai **PARA PENGGUGAT**; -----



Dalam perkara ini : -----
-----Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III memilih domisili hukum di Kantor Kuasanya dan memberikan kuasa khusus kepada : -----
1. ASMAN, S.H.; -----
2. DEDI FERIANTO, S.H.; -----
3. APRILUDIN, S.H.; -----
Ketiganya adalah Advokat dan Konsultan Hukum dari Kantor ASMAN, DEDI FERIANTO & PARTNERS LAW FIRM, berkantor di Jalan La Ode Walanda No. 12 D, Kota Baubau, 93724, Sulawesi Tenggara bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : SK.004/ADF.Pdt/X/2017 tertanggal 27 Oktober 2017 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau tertanggal 30 Oktober 2017 dibawah register Nomor : 120/SK/2017/PN.Bau; -----

L A W A N :

1. **NITA MIRAWATI,** Jenis Kelamin Perempuan, beralamat di Jalan Jenderal Sudirman No. 47, Kota Baubau, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I; -----
2. **H. LADUNA,** Jenis Kelamin Laki-Laki, tidak diketahui alamat dan tempat tinggalnya., selanjutnya disebut sebagai Tergugat II; -----
3. **MENTERI NEGARA AGRARIA** beralamat di Jalan Sijawangkati
DAN TATA RUANG/KEPALA Nomor: 9, Kota Baubau,
BADAN PERTANAHAN NASIONAL selanjutnya disebut sebagai
c.q. KEPALA KANTOR Tergugat III; -----
PERTANAHAN KOTA BAUBAU,

Untuk selanjutnya Tergugat I sampai dengan Tergugat III secara bersama-sama disebut sebagai **PARA TERGUGAT**; -----

Dalam perkara ini : -----
-----Tergugat I memilih domisili Hukum di Kantor Kuasanya dan memberikan kuasa khusus kepada : -----
1. ADV. APRI, S.H., CIL; -----
2. ADV. M. AGUS SALIM IS, S.H., M.H., CIL; -----



3. ADV. LA ODE ABDUL JAFAR, S.H.; -----
4. ADV. HARSONI, S.H.; -----

Kesemuanya adalah Advokat/Pengacara/Penasehat Hukum/Konsultan Hukum pada **Kantor Hukum APRI AWO & Associates**, beralamat di Jalan Raya Palagimata, Kompleks Perumahan Ratu Permai Residence Blok D.3 Palagimata, Kel. Lipu, Kec. Betoambari, Kota Baubau, bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 003/PDT.G/SKK-ADV/A.A/III/2018 tertanggal 25 Maret 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau tertanggal 28 Maret 2018 dibawah register Nomor : 45/LGS/SK/PDT/2018/PN.Bau; -----

-----Tergugat III memberikan kuasa kepada : -----

1. Drs. UDDIN; -----
2. SULTRA WIRAWAN, S.H.; -----
3. VIVI TRIANA ISHAK; -----

Bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 06/SKH/XI/2017 tertanggal 6 November 2017 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau tertanggal 21 Februari 2018 dibawah register Nomor : 20/LGS/SK/Pdt.G/2018/PN.BAU, yang selanjutnya Surat Kuasa Khusus tersebut diperbaharui dimana Tergugat III memberikan kuasa kepada : -----

1. Drs. UDDIN; -----
2. ERSANTI, S.H.; -----
3. VIVI TRIANA ISHAK, S.H.; -----

Bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 08/SKH/IV/2018 tertanggal 18 April 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau tertanggal 18 April 2018 dibawah register Nomor : 60/LGS/SK/Pdt.G/2018/PN.BAU; -----

-----**PENGADILAN NEGERI** tersebut : -----

-----Setelah membaca : -----

- Surat Penetapan Plh.Ketua Pengadilan Negeri Baubau tertanggal 30 Oktober 2017 Nomor : 29/Pdt.G/2017/PN.Bau, tentang penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara tersebut; -----
- Surat Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Baubau tertanggal 30 Oktober 2017, Nomor :



29/Pen.Pdt.G/2017/PN.Bau, tentang hari persidangan perkara tersebut; -----

- Surat Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Baubau Nomor : 29/Pdt.G/2017/PN.Bau tertanggal 8 Februari 2018 tentang penunjukan Mediator; -----

-----Setelah membaca dan mempelajari Surat Gugatan Para Penggugat, Eksepsi dan Jawaban dari Tergugat I serta Replik dari Kuasa Para Penggugat dan Duplik dari Tergugat I; -----

-----Setelah membaca dan mempertimbangkan alat bukti surat-surat yang diajukan oleh Para Pihak; -----

-----Setelah mendengar Para pihak yang berperkara beserta saksi-saksi yang diajukan oleh masing-masing pihak; -----

-----TENTANG DUDUK PERKARA-----

-----Menimbang, bahwa Para Penggugat telah mengajukan surat gugatannya tertanggal 30 Oktober 2017 yang telah diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau pada tanggal 30 Oktober 2017 dalam register Nomor : 29/Pdt.G/2017/PN.Bau, telah mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat dengan gugatan sebagai berikut : -----

1. Bahwa PENGUGAT I memiliki sebidang tanah yang terlekat di Kelurahan Tanganapada, Kecamatan Murhum, Kota Baubau seluas \pm 239 M2 (*dua ratus tiga puluh sembilan meter persegi*) sesuai dengan Surat Pernyataan Pengalihan Penguasaan atas Sebidang Tanah Disertai Kompensasi yang ditandatangani oleh Lurah Tanganapada tertanggal 15 Desember 2011 atas nama WA ODE SALBIAWATI *in casu* PENGUGAT I dengan batas-batas sebagai berikut : -----

Sebelah Utara berbatas dengan : Jalan Tarbiyah; -----
Sebelah Timur berbatas dengan : Kintal milik Wa Ona; -----
Sebelah Selatan berbatas dengan : Kintal milik Wa Aza; -----
Sebelah barat berbatas dengan : Jalan; -----
------(Bukti: P-1);

2. Bahwa sebagian tanah tersebut dengan luas 153,7 M2 (*seratus lima puluh tiga koma tujuh meter persegi*) saat ini diserobot oleh TERGUGAT II dengan menimbun material bangunan di atasnya yang meliputi pasir dan batu tanpa seizin



PENGGUGAT I PENGGUGAT II. Tanah dengan luas 153,7 (seratus lima puluh tiga koma tujuh meter persegi) tersebut dalam perkara ini mohon disebut sebagai **"OBJEK SENGKETA"**.; -----

3. Bahwa PENGGUGAT I memperoleh tanah tersebut dengan cara membeli dari seseorang yang bernama WA HAFI (kini sudah almarhumah) pada waktu sebagaimana tertera dalam Surat Pernyataan Pengalihan Penguasaan atas Sebidang Tanah disertai Kompensasi sebagaimana tersebut dalam butir 1 (satu) di atas. Oleh karena WA HAFI telah meninggal dunia, maka dalam perkara ini diwakili oleh NURIATI *in casu* PENGGUGAT III; -----
4. Bahwa setelah tanah tersebut dimiliki dan dikuasai oleh PENGGUGAT I, selanjutnya PENGGUGAT I menyerahkan pengelolaan tanah tersebut kepada PENGGUGAT II. PENGGUGAT II dalam hal ini merupakan ayah kandung dari PENGGUGAT I; -----
5. Bahwa pada tahun 2015, PENGGUGAT II mulai mendirikan bangunan di atas tanah dimaksud, dimana luas bangunan permanen yang berdiri di atas tanah tersebut seluas ± 61,100 M2 (enam puluh satu koma seratus meter persegi); -----
6. Bahwa setelah menyelesaikan bangunan permanen sebagaimana disebutkan dalam butir 4 (empat), pada tahun 2015, PENGGUGAT II membuat pondasi keliling untuk memagari tanah tersebut. Selama pembangunan rumah berikut pondasi pagar tersebut, tidak pernah ada pihak yang menyampaikan keberatan, baik oleh TERGUGAT I maupun TERGUGAT II; -----
7. Bahwa selang dua tahun kemudian, tepatnya pada tanggal 21 Oktober 2017, saat PENGGUGAT II mulai melanjutkan pembangunan pagarnya, di luar dugaan, muncul seseorang yang bernama NITA MIRAWATI *in casu* TERGUGAT I dan langsung melakukan pembongkaran atas bangunan pagar yang sedang dibangun oleh PENGGUGAT II. Pembongkaran pagar tersebut dilakukan oleh TERGUGAT I dengan menyuruh beberapa orang yang tidak dikenal oleh PENGGUGAT II. Menghadapi situasi ini, PENGGUGAT II tidak melakukan perlawanan. Hal ini dilakukan PENGGUGAT II untuk menghindari bentrok fisik yang tidak dikehendaki; -----
8. Bahwa alasan TERGUGAT I melakukan pengrusakan bangunan milik PENGGUGAT II tersebut, karena TERGUGAT I mengklaim memiliki sertifikat atas objek sengketa *a quo* yang dibeli dari TERGUGAT II dan diterbitkan oleh TERGUGAT III; -----



9. Bahwa perihal kepemilikan sertifikat oleh TERGUGAT I tersebut diperoleh dari Surat Lurah Tanganapada tertanggal 25 Oktober 2017 yang menjelaskan alasan Penolakan Penandatanganan Surat Penguasaan Fisik Bidang Tanah atas nama PENGGUGAT I. Dalam surat Lurah Tanganapada tersebut dijelaskan bahwa TERGUGAT I telah membeli Objek Sengketa a quo dari Tergugat II sebagai pemegang sertifikat atas Objek Sengketa dengan Nomor : 00027 Tahun 2000 yang kemudian dijual kepada Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli dengan Nomor: 306/2017 tertanggal 17 Juli 2017. Sementara Tergugat II secara fisik tidak pernah menguasai Objek Sengketa; -----
10. Bahwa perihal terbitnya sertifikat dengan Nomor: 00027 Tahun 2000 atas nama Tergugat II tersebut yang kemudian beralih kepemilikan kepada Tergugat I, patut dipertanyakan. Oleh karena tanah yang berada di areal tersebut, termasuk di dalamnya Objek Sengketa, dahulu merupakan Kebun milik LA MAMBO (Almarhum), kakek daripada PENGGUGAT III yang dikuasai secara terus menerus oleh para keturunannya sebelum dijual kepada PENGGUGAT I; -----
1. Bahwa oleh karena penerbitan Sertifikat dengan Nomor: 00027 atas nama Tergugat II dilakukan secara tidak prosedural oleh Tergugat III, maka Sertifikat tersebut sudah sepatutnya menurut hukum dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dan karenanya sudah sepatutnya pula, Akta Jual Beli antara Tergugat II dengan Tergugat I dengan Nomor: 306/2017 tertanggal 17 Juli 2017 haruslah dinyatakan batal demi hukum;
11. Bahwa tindakan TERGUGAT I yang melakukan penyerobotan dan melakukan pengrusakan atas bangunan milik PENGGUGAT II di atas Objek Sengketa merupakan perbuatan melawan hukum, maka dengan demikian sangat beralasan hukum pula untuk menghukum PARA TERGUGAT atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk segera mengosongkan tanah objek sengketa lalu menyerahkannya kepada PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II seketika dengan tanpa dibebani syarat apapun juga; -----
12. Bahwa akibat dari Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT sebagaimana dikemukakan di atas, secara materiil kerugian tersebut di atas sudah terjadi dan akan terus mengalami kerugian, karena harta tersebut merupakan harta tumpuan ekonomi bagi penghidupan PENGGUGAT I berserta keluarganya. Karena itu dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, dimana intinya menetapkan



kewajiban hukum bagi pembuat kerugian untuk mengganti seluruh kerugian materiil yang ditimbulkan karena perbuatannya, maka berdasarkan perhitungan PENGUGAT I dan PENGUGAT II, sudah selayaknya PARA TERGUGAT secara tanggung renteng memberikan ganti kerugian sebesar Rp. 7.497.000,- (Terbilang: Tujuh juta empat ratus sembilan puluh tujuh juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut: -----

-Biaya Material Fondasi Lama	Rp. 2.350.000,-
-Biaya Tukang Fondasi Lama	Rp. 1.500.000,-
-Biaya Material Fondasi Baru	Rp. 2.457.000,-
-Biaya Tukang Fondasi Baru	Rp. 450.000,-
Jumlah	Rp. 6.757.000,-

Terbilang: Enam juta tujuh ratus lima puluh tujuh ribu rupiah

13. Bahwa Kerugian secara Immateriil sebetulnya tidak terkira serta sulit jika dihitung atau dinominalkan, namun demi memberikan kepastian hukum berkenaan dengan diajukannya gugatan **Perbuatan Melawan Hukum (PMH)** ini, maka kami mengurai kerugian immateriil yang diderita oleh PENGUGAT I jika dinilai dalam bentuk uang adalah sebesar Rp. 500.000.000,00.- (Terbilang: lima ratus juta rupiah); -----
14. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, PARA PENGUGAT memiliki hak serta kedudukan hukum yang sah untuk mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) atas terjadinya Penyerobotan dan Penguasaan tanah tanpa alas hukum yang sah yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT, hal ini jelas bertentangan dengan aturan hukum yang ada, yakni Pasal 2 Jo. Pasal 6 ayat (1) huruf a Perppu Nomor 51 Tahun 1960 tentang larangan memakai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya. Atas peristiwa hukum tersebut di atas mengakibatkan kerugian yang tidak bisa dikatakan sedikit ataupun ringan yang dialami oleh PENGUGAT I, baik secara materiil maupun immateriil; -----
15. Bahwa selain itu, menurut hemat PENGUGAT sudah sepatutnya pula menurut hukum, Pengadilan Negeri Baubau memutuskan bagi PARA TERGUGAT untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini; -----
16. Bahwa berkenaan dengan itu serta mengingat sikap dan perbuatan PARA TERGUGAT yang tidak bersedia menyerahkan atau membayar ganti rugi atas objek sengketa *a quo* kepada PARA PENGUGAT, maka wajar menurut hukum apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Baubau berkenan untuk "menghukum PARA TERGUGAT serta siapa saja yang berkaitan dengan itu, untuk



mematuhi serta melaksanakan dengan baik isi putusan dalam perkara ini"; -----

17. Bahwa untuk menghindari gugatan PARA PENGGUGAT tidak sia-sia serta tidak hampa adanya, dan untuk menghindari bentrokan fisik di lapangan yang dapat mengakibatkan jatuhnya korban, Bapak Ketua Pengadilan Negeri Baubau kiranya berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) dan/atau sita penjagaan (*comdemnatoir beslag*) atas Objek Sengketa beserta segala sesuatu yang berdiri di atasnya, yang terletak di Kelurahan Tanganapada, Kecamatan Murhum, Kota Baubau tersebut; -----
18. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada bukti yang sangat otentik dan tidak dapat disangkal oleh PARA TERGUGAT, mohon agar menyatakan "putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding atau kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*)"; -----

TUNTUTAN (PETITUM); -----

-----Bahwa berdasarkan uraian-uraian dalam Posita Gugatan di atas, PARA PENGGUGAT mohon agar Bapak Ketua Pengadilan Negeri Baubau berkenan memanggil para pihak yang berperkara untuk hadir di depan persidangan pengadilan negeri baubau pada hari yang khusus ditetapkan untuk itu guna memeriksa dan mengadili perkara ini seraya menjatuhkan putusan hukum dengan amar sebagai berikut : -----

- 1.Menerima dan mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya; -----
- 2.Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) dan/atau sita penjagaan (*comdemnatoir beslag*) atas obyek sengketa dengan luas 153,7 M2 (seratus lima puluh tiga koma tujuh meter persegi) yang terletak di lingkungan Jalan Tarbiyah, Kelurahan Tanganapada, Kecamatan Murhum, Kota Baubau; -----
- 3.Menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum (*ontrechtmatigedaad*); -----
- 4.Menyatakan sertifikat dengan Nomor : 00027 Tahun 2000 atas nama Tergugat II serta Akta Jual Beli atas Objek Sengketa antara Tergugat II dengan Tergugat I batal demi hukum; ---
- 5.Menghukum PARA TERGUGAT secara Tanggung Renteng untuk membayar segala kerugian yang dialami oleh PENGGUGAT I,



yakni kerugian materiil sebesar Rp 6. 757.000,- (*Enam juta tujuh ratus lima puluh tujuh ribu rupiah*) dengan rincian:-

-Biaya Material Fondasi Lama	Rp. 2.350.000,-
-Biaya Tukang Fondasi Lama	Rp. 1.500.000,-
-Biaya Material Fondasi Baru	Rp. 2.457.000,-
-Biaya Tukang Fondasi Baru	Rp. 450.000,-
Jumlah	Rp. 6.757.000,-

Terbilang: Enam juta tujuh ratus lima puluh tujuh ribu rupiah; -----

Serta kerugian Immateriil sebesar **Rp. 500.000.000,00.-** (*Terbilang: lima ratus juta rupiah*). -----

- 6.Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya verzet, banding, kasasi, perlawanan dan/atau peninjauan kembali (*uitvoerbaar bij voorraad*); -----
- 7.Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini; -----

Atau jika Ketua Pengadilan Negeri Baubau c.q. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*). -----

-----Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Para Penggugat hadir diwakili oleh Para Kuasanya, Untuk Tergugat I hadir sendiri di persidangan, Untuk Tergugat II tidak hadir dan untuk persidangan selanjutnya juga tidak pernah hadir walaupun telah dilakukan pemanggilan secara sah dan patut, Untuk Tergugat III juga tidak hadir namun pada hari persidangan berikutnya pada tanggal 8 Februari 2018 hadir diwakili oleh kuasanya **SULTRA WIRAWAN, S.H.,**; -----

-----Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 154 Rbg Jo Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016, Majelis Hakim telah mengusahakan perdamaian diantara kedua belah pihak dengan menunjuk **Sdri. GALIH DEWI INANTI AKHMAD, S.H.,** Hakim pada Pengadilan Negeri Baubau sebagai Mediator, namun berdasarkan laporan Mediator tertanggal 14 Februari 2018, upaya perdamaian tersebut gagal, sehingga oleh karenanya pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan oleh Kuasa Para Penggugat; -----



-----Menimbang, bahwa setelah surat gugatan Para Penggugat tersebut dibacakan di persidangan, Para Penggugat menyatakan tetap pada isi gugatannya; -----

-----Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan Eksepsi dan Jawaban atas Gugatan Para Penggugat secara tertulis tertanggal 28 Februari 2018 yakni sebagai berikut : -----

I. DALAM EKSEPSI; -----

A. GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PARA PENGGUGAT *ERROR IN PERSONA* KARENA PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI *PERSONA STANDI IN JUDICIO*. -----

1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh **PARA PENGGUGAT *error in persona*** karena : -----

- Bahwa pada tahun 1981 LA RAJA (almarhum) menjual tanah kepada LA DUNA (**TERGUGAT II**). Selanjutnya **TERGUGAT II** bermohon sertifikat ke **TERGUGAT III** pada tahun 2000, berdasarkan surat ukur tanggal 02 Maret 2000, dengan nomor surat ukur: 00022/2000, selanjutnya pada tahun 2013 **TERGUGAT II** menjual kepada RAFIUDIN berdasarkan akta jual beli nomor 37/2013 tanggal 04 Februari 2013 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Musnawir, Sarjana Hukum, Notaris/PPAT kota bau-bau. -----
- Bahwa RAFIUDIN ditahun 2013 obyek ini diagunkan di PT PERMODALAN NASIONAL MADANI CABANG BAUBAU, karena RAFIUDIN terbelit utang piutang dengan PT PERMODALAN NASIONAL MADANI CABANG BAUBAU sehingga pada tahun 2017 terjadi jual beli antara RAFIUDIN dengan **TERGUGAT I** yang dibuktikan dengan Akta Jual Beli Nomor : 306/2017, tertanggal 17 Juli 2017 yang dibuat oleh MUSNAWIR, Sarjana Hukum, Notaris/PPAT kota baubau. -----



2. **PENGGUGAT** sama sekali tidak memiliki kapasitas hukum untuk bertindak sebagai **PENGGUGAT** (*persona standi in judicio*) dalam perkara *a quo*. -----

3. Bahwa dalam posita angka 7 gugatan *a quo*, **PARA PENGGUGAT** telah mendalilkan **Tergugat I** melakukan pembongkaran atas bangunan pagar yang sedang dibangun. Untuk lebih jelasnya **TERGUGAT I** akan mengutip bunyi posita angka 7 gugatan **PARA PENGGUGAT** sebagai berikut : -----

"Bahwa selang dua tahun kemudian tepat tanggal 21 Oktober 2017 saat Penggugat II mulai melanjutkan pembangunan pagarnya, diluar dugaan muncul seseorang yang bernama Nita Mirawati in casu Tergugat I dan langsung melakukan pembongkaran atas bangunan pagar yang sedang dibangun oleh Penggugat II. Pembongkaran pagar tersebut dilakukan oleh Tergugat I dengan menyuruh beberapa orang yang tidak dikenal oleh Penggugat II. Menghadapi situasi ini, Penggugat II tidak melakukan perlawanan. Hal ini dilakukan Penggugat II untuk menghindari bentrok fisik yang tidak dikehendaki". -----

4. Selanjutnya dalam posita angka 8 gugatan *a quo*, **PARA PENGGUGAT** mendalilkan bahwa **TERGUGAT I** telah melakukan pengrusakan bangunan milik **PENGGUGAT II**. Untuk lebih jelasnya **TERGUGAT I** akan mengutip bunyi posita angka 8 gugatan **PARA PENGGUGAT** sebagai berikut : -----

*"Bahwa alasan Tergugat I melakukan pengrusakan bangunan milik Penggugat II tersebut, karena Tergugat I mengklaim memiliki Sertifikat Hak Milik atas Objek sengketa *a quo* yang dibeli dari Tergugat II dan diterbitkan oleh Tergugat III"; -----*



5. Selanjutnya dalam posita angka 9 gugatan a quo, **PARA PENGGUGAT** mendalilkan bahwa **TERGUGAT I** telah membeli objek sengketa a quo dari **TERGUGAT II** sebagai pemegang sertifikat atas objek sengketa (Sertifikat Hak Milik Nomor 00027 Tahun 2000). Untuk lebih jelasnya **TERGUGAT I** akan mengutip bunyi posita angka 9 gugatan **PARA PENGGUGAT** sebagai berikut: -----

"Bahwa perihal kepemilikan sertifikat oleh Tergugat I tersebut diperoleh dari Surat Lurah Tanganapada tertanggal 25 Oktober 2017 yang menjelaskan alasan penolakan penandatanganan surat penguasaan fisik bidang tanah atas nama Penggugat I. dalam surat lurah tanganapada tersebut menjelaskan bahwa Tergugat I telah membeli objek sengketa a quo dari Tergugat II sebagai pemegang sertifikat atas objek sengketa dengan nomor 00027 Tahun 2000 yang kemudian dijual kepada Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli dengan nomor 306/2017 tertanggal 17 Juli 2017. Sementara Tergugat II secara fisik tidak pernah menguasai objek sengketa"; -

6. Selanjutnya dalam posita angka 12 gugatan a quo, **PARA PENGGUGAT** mendalilkan bahwa **TERGUGAT I** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada **PARA PENGGUGAT**. Untuk lebih jelasnya **TERGUGAT I** akan mengutip bunyi posita angka 9 gugatan **PARA PENGGUGAT** sebagai berikut : -----

"Bahwa tindakan tergugat I yang melakukan Penyerobotan dan melakukan pengrusakan atas bangunan milik Penggugat II di atas objek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum, maka dengan demikian sangat beralasan hukum pula untuk menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk segera mengosongkan tanah objek sengketa lalu menyerahkannya kepada Penggugat I dan



Penggugat II seketika dengan tanpa dibebani syarat apapun juga.”; -----

7. Bahwa berdasarkan data-data yang dimiliki **TERGUGAT I** diketahui yang merupakan pemilik Sah Sertifikat Hak Milik Nomor 00027/Kelurahan Tanganapada tertanggal 30 Maret 2000 tercatat didalam Sertifikat Hak Milik tersebut, yang saat ini secara Sah telah **TERGUGAT I** miliki berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 306/2017 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT MUSNAWIR, Sarjana Hukum, Notaris/PPAT Kota Baubau, dan jelas tercatat secara Sah didalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00027/Kelurahan Tanganapada tertanggal 30 Maret 2000 atas nama **TERGUGAT I**. -----

8. Adapun hubungan hukum antara **TERGUGAT I** dengan **TERGUGAT II** berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 00027/Kelurahan Tanganapada tertanggal 30 Maret 2000, jelas tercatat dalam lembaran Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan dan Pencatatan Lainnya oleh **TERGUGAT III**, bahwa **TERGUGAT II** mengalihkan secara Sah Sertifikat Hak Milik Nomor 00027/Kelurahan Tanganapada, kepada Rafiuddin berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 37/2013 tertanggal 04 Februari 2013, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Musnawir, SH, dan bahwa Rafiuddin pada tanggal 17 Juli 2017 mengalihkan secara Sah Sertifikat Hak Milik Nomor 00027/Kelurahan Tanganapada kepada **TERGUGAT I** berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 306/2017 tertanggal 17 Juli 2017, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT MUSNAWIR, Sarjana Hukum, Notaris/PPAT Kota Baubau. -----

9. Lebih lanjut berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 00027/Kelurahan Tanganapada tertanggal 30 Maret 2000, yang nyata-nyata secara tegas telah mencantumkan nama **TERGUGAT I** selaku pemilik sah atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00027/Kelurahan Tanganapada tertanggal 30 Maret 2000, maka sesuai



dengan Pasal 1 butir 20 Jo. Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah demi hukum Tanah dan Bangunan yang terletak di atas Sertifikat Hak Milik Nomor 00027/Kelurahan Tanganapada tertanggal 30 Maret 2000, telah sah menjadi milik **TERGUGAT I**. -----

Berikut akan **TERGUGAT I** kutip bunyi dari ketentuan peraturan perundang-undangan sebagaimana tersebut di atas, sebagai berikut : -----

- Ketentuan Pasal 1 butir 20 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai berikut : -----

"Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan."; -----

- Ketentuan Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai berikut : -----

"(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. -----

10. Namun pada faktanya, **PARA PENGGUGAT** meskipun sudah mengetahui bahwa **PARA PENGGUGAT** bukan merupakan pihak yang memiliki kapasitas hukum (*Persona standi in Judicio*) untuk mengajukan gugatan terhadap **PARA TERGUGAT**, **PARA PENGGUGAT** tetap mengajukan gugatan dalam perkara *a quo*. Gugatan yang diajukan oleh **PARA PENGGUGAT** sangat jelas bertentangan dengan hukum acara karena gugatan diajukan oleh pihak yang tidak memiliki kapasitas hukum untuk bertindak sebagai **PENGGUGAT**. -----



11. Bahwa ahli hukum Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul "*Hukum Acara Perdata*" pada halaman 438 berpendapat bahwa orang yang tidak berhak, tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan atau dengan kata lain **PENGUGAT** tidak memiliki "*persona standi in judicio*" di depan pengadilan. Adapun bunyi pendapat Yahya Harahap tersebut adalah sebagai berikut : -----

"Yang bertindak sebagai penggugat, bukan orang yang berhak, sehingga orang tersebut tidak mempunyai hak atau kapasitas untuk menggugat. Dalam kuasa yang demikian, penggugat tidak memiliki persona standi in judicio di depan PN atas perkara tersebut". -----

Akibat hukum dari pengajuan gugatan oleh pihak yang tidak berwenang adalah gugatan *a quo* akan ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*). -----

DENGAN DEMIKIAN BERDASARKAN URAIAN-URAIAN DI ATAS, SUDAH TERBUKTI SECARA SAH DAN MENYAKINKAN BAHWA GUGATAN PARA PENGUGAT KURANG PIHAK ATAU DISEBUT DENGAN PLURIUM LITIS CONSORTIUM DAN SAMA SEKALI TIDAK MEMILIKI KAPASITAS UNTUK BERTINDAK SEBAGAI PENGUGAT DALAM PERKARA *A QUO*, KARENANYA GUGATAN PENGUGAT HARUS DINYATAKAN DITOLAK UNTUK SELURUHNYA ATAU SETIDAK-TIDAKNYA DINYATAKAN BAHWA GUGATAN TIDAK DAPAT DITERIMA (*NIET ONVANKELIJKE VERKLAARD*). -----

II. DALAM POKOK PERKARA : -----

1. Bahwa **TERGUGAT I** mohon agar Jawaban Dalam Pokok Perkara di bawah ini dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian Dalam Eksepsi tersebut di atas yang secara *mutatis mutandis* tidak dapat dipisahkan. -----



2. Bahwa **TERGUGAT I** menolak secara tegas dalil-dalil yang diajukan oleh **PARA PENGGUGAT**, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh **TERGUGAT I**. -----

3. Bahwa dalil gugatan **PARA PENGGUGAT** posita pada angka 2 gugatan tidak menerangkan secara jelas atau menyebut batas obyek sengketa, maka uraian pada dalil angka 2 adalah **KABUR** atau disebut **OBSCUR LIBEL**. -----

4. Bahwa pada posita angka 3 gugatan **PARA PENGGUGAT** menerangkan bahwa : -----

"Bahwa PENGGUGAT I memperoleh tanah tersebut dengan cara membeli dari seseorang yang bernama WA HAFI (kini sudah almarhum) pada waktu sebagaimana tertera dalam surat pernyataan pengalihan penguasaan atas sebidang tanah disertai kompensasi sebagaimana tersebut dalam butir 1 (satu) diatas. Oleh karena WA HAFI telah meninggal dunia, maka dalam perkara ini diwakili oleh NURIATI in casu PENGGUGAT III". -----

Dari uraian posita angka 3 gugatan **PARA PENGGUGAT** terkesan kabur karena tidak menguraikan secara baik dan benar serta cermat cara menyusun gugatan hubungan antara WA HAFI dan NURIATI sehingga maksud dan arah gugatan tersebut kabur atau tidak jelas. -----

A. PROSES PEMBERIAN KEPEMILIKAN SERTIFIKAT HAK MILIK No. 00027/KELURAHAN TANGANAPADA TELAH SESUAI DENGAN KETENTUAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU. --

1. Bahwa **TERGUGAT I** menolak dengan tegas dalil-dalil yang disampaikan oleh **PARA PENGGUGAT** dalam posita angka 6, angka 11 dan 12 gugatan **PARA PENGGUGAT** karena dalil-dalil tersebut tidak benar dan tidak berdasarkan hukum. -----

Untuk lebih jelasnya, **TERGUGAT I** akan mengutip dalil-dalil **PENGGUGAT** pada gugatan angka 6, angka 11 dan 12 gugatan *a quo* sebagai berikut : -----

Dalam gugatan angka 6 : -----



"Bahwa setelah menyelesaikan bangunan permanen sebagaimana disebutkan dalam butir 4 (Empat), pada tahun 2015, Penggugat II membuat pondasi keliling untuk memagari tanah tersebut. Selama pembangunan rumah berikut pondasi pagar tersebut, tidak pernah ada pihak yang menyampaikan keberatan, baik oleh Tergugat I maupun Tergugat II ". -----

Dalam gugatan angka 11 : -----

"Bahwa oleh karena penerbitan Sertifikat dengan Nomor: 00027 atas nama Tergugat II dilakukan secara tidak prosedural oleh Tergugat III, maka Sertifikat tersebut sudah sepatutnya menurut hukum dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dan karenanya sudah sepatutnya pula, Akta Jual Beli antara Tergugat II dengan Tergugat I dengan Nomor: 306/2017 tertanggal 17 Juli 2017 haruslah dinyatakan batal demi hukum". -----

Dalam gugatan angka 12 : -----

"Bahwa tindakan Tergugat I yang melakukan penyerobotan dan melakukan pengrusakan atas bangunan milik Penggugat II diatas objek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum, maka dengan demikian sangat beralasan hukum pula untuk menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk segera mengosongkan tanah objek sengketa lalu menyerahkannya kepada Penggugat I dan Penggugat II seketika dengan tanpa dibebani syarat apapun juga". -----

2. Bahwa **PENGUGAT II** telah mengetahui dengan jelas objek tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 00027/Kelurahan Tanganapada tertanggal 30 Maret 2000, bukan milik **PENGUGAT II**, hal tersebut telah disampaikan oleh Rafiuddin pemilik sebelumnya Sertifikat Hak Milik Nomor 00027/Kelurahan Tanganapada, pada Tahun 2015 kepada **PENGUGAT II** dan diketahui oleh pemerintah setempat melalui Kelurahan Tanganapada, sehingga kepastian dalil PARA **PENGUGAT** pada posita angka 6 tidak benar. -----

3. Bahwa proses pemberian Sertifikat Hak Milik Nomor 00027/Kelurahan Tanganapada tertanggal 30 Maret 2000, telah dilakukan secara patut dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya Ketentuan Pasal 37 ayat 1



Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang
Pendaftaran Tanah sebagai berikut : -----

Pasal 37 Ayat 1 berbunyi : -----

"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan perundang undangan yang berlaku." ; -

4. Bahwa setelah secara sah dan patuh menurut peraturan perundang undangan yang berlaku, hak kepemilikan tanah milik **TERGUGAT I** dapatkan dari **TERGUGAT III**, maka menjadi kewajiban **TERGUGAT I** untuk melakukan aktifitas pembangunan diatas objek Sertifikat Hak Milik Nomor 00027/Kelurahan Tanganapada tertanggal 30 Maret 2000. Berdasarkan Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai berikut : -----

"(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. -----

5. Dengan demikian berdasarkan uraian-uraian di atas terbukti secara sah dan menyakinkan bahwa proses pemberian Sertifikat Hak Milik Nomor 00027/Kelurahan Tanganapada tertanggal 30 Maret 2000, telah sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. -----

DENGAN DEMIKIAN BERDASARKAN DALIL-DALIL YANG TERGUGAT I URAIKAN DI ATAS, TERBUKTI DEMI HUKUM BAHWA PROSES PEMBERIAN HAK TANAH SHM NO. 00027/KELURAHAN TANGANAPADA, SEBAGAI MILIK TERGUGAT I DAPATKAN MELALUI TERGUGAT III TELAH DILAKUKAN SESUAI DENGAN KETENTUAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU. KARENANYA, SUDAH



SEPATUTNYA MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA PERKARA A *QUO* MENYATAKAN BAHWA GUGATAN PARA PENGGUGAT HARUS DINYATAKAN DITOLAK UNTUK SELURUHNYA ATAU SETIDAK-TIDAKNYA DINYATAKAN BAHWA GUGATAN TIDAK DAPAT DITERIMA (*NIET ONVANKELIJKE VERKLAARD*). -----

B. TERGUGAT I SAMA SEKALI TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERKAIT DENGAN HAK TANAH SHM NO. 00027/KELURAHAN TANGANAPADA, KARENA TERGUGAT I TELAH MEMENUHI SYARAT-SYARAT YANG DITENTUKAN.

1. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil-dalil yang disampaikan oleh PARA PENGGUGAT dalam Petitum angka 3 dan 4 gugatan PARA PENGGUGAT karena dalil-dalil tersebut tidak benar dan tidak berdasarkan hukum. Untuk lebih jelasnya, TERGUGAT I akan mengutip dalil-dalil PARA PENGGUGAT pada Petitum angka 3 dan 4 gugatan *a quo* sebagai berikut : -----

Petitum angka 3 berbunyi : -----
"Menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum (*ontrechtmatigedaad*)."

Petitum angka 4 berbunyi : -----
"Menyatakan sertifikat dengan nomor : 00027 Tahun 2000 atas nama Tergugat II serta Akta Jual Beli atas objek sengketa antara Tergugat II dengan Tergugat I batal demi hukum."; -----

2. Bahwa dalil PARA PENGGUGAT perihal adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I sama sekali tidak berdasar karena PARA PENGGUGAT tidak dapat membuktikan dan menguraikan unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I. -----

Untuk lebih jelasnya, TERGUGAT I akan menguraikan unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum dan apakah unsur-unsur tersebut telah dilanggar oleh TERGUGAT I sebagai berikut : -----

a. Unsur adanya suatu perbuatan : -----



Yang dimaksud dengan Perbuatan adalah tindakan **TERGUGAT I** yang setuju dan menerima Sertifikat Hak Milik Nomor 00027/Kelurahan Tanganapada tertanggal 30 Maret 2000. -----

- b. Unsur perbuatan tersebut melawan hukum : -----
Bahwa tindakan **TERGUGAT I** yang setuju dan menerima Sertifikat Hak Milik Nomor 00027/Kelurahan Tanganapada tertanggal 30 Maret 2000, dari **Rafiuddin** serta dilakukan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 306/2017 yang diterbitkan oleh dan dihadapan Notaris/PPAT MUSNAWIR, Sarjana Hukum Notaris/PPAT Kota Baubau, selanjutnya proses pengalihan hak oleh **TERGUGAT III** kepada **TERGUGAT I**. Dengan demikian tindakan **TERGUGAT I** tersebut tidak melawan hukum. -----

Berdasarkan uraian di atas terbukti bahwa salah satu unsur Perbuatan Melawan Hukum sudah tidak terpenuhi oleh **TERGUGAT I**, maka **TERGUGAT I** tidak akan menguraikan unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang lain.

3. Dengan demikian berdasarkan uraian-uraian di atas telah terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa **TERGUGAT I** sama sekali tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada **PARA PENGGUGAT** sebagaimana yang didalilkan oleh **PARA PENGGUGAT** dalam gugatannya, sebaliknya tindakan **TERGUGAT I** terkait setuju dan menerima Sertifikat Hak Milik Nomor 00027/Kelurahan Tanganapada tertanggal 30 Maret 2000, dari **Rafiuddin** telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. --

DENGAN DEMIKIAN BERDASARKAN URAIAN-URAIAN DI ATAS, TERBUKTI BAHWA PARA PENGGUGAT TIDAK MAMPU MENGURAIKAN SECARA CERMAT DAN TIDAK DAPAT MEMBUKTIKAN MENGENAI PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT I SEBAGAIMANA DIMAKSUD PADA PASAL 1365 KUHPERDATA, MAKA SUDAH SEPATUTNYA MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA PERKARA A QUO MENYATAKAN BAHWA GUGATAN PENGGUGAT HARUS DINYATAKAN DITOLAK UNTUK SELURUHNYA ATAU SETIDAK-TIDAKNYA DINYATAKAN BAHWA GUGATAN TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONVANKELIJKE VERKLAARD). -----



**B. TERGUGAT I MERUPAKAN WARGA NEGARA INDONESIA YANG
BERITIKAD BAIK DAN KARENANYA BERDASARKAN KETENTUAN
PERUNDANGAN-UNDANGAN WAJIB DILINDUNGI. -----**

1. Bahwa sebagai penerima Sertifikat Hak Milik Nomor 00027/Kelurahan Tanganapada, **TERGUGAT I** demi hukum jual beli dilindungi oleh Kitap Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1457 terkait JUAL BELI dan oleh karenanya diberikan perlindungan hak berdasarkan undang-undang (Kitap Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1457), sebagai berikut : -----
"Jual Beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan". -

Sehingga Dari rumusan tersebut dapat kita ketahui bahwa jual beli melahirkan kewajiban secara bertimbal balik kepada para pihak yang membuatnya. -----

2. Selain daripada uraian di atas, **TERGUGAT I** sebagai Pemilik Hak Sertifikat Hak Milik Nomor 00027/Kelurahan Tanganapada, mendapatkan perlindungan hukum. Menurut Pasal 19 ayat 1 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria, sebagai berikut : -----

"Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah."; -----

3. Dengan demikian, merujuk kepada uraian di atas, maka terbukti demi hukum dan tidak terbantahkan lagi Sertifikat Hak Milik Nomor 00027/Kelurahan Tanganapada, **TERGUGAT I** harus mendapatkan perlindungan hukum sebagaimana yang diatur pada



Pasal 19 ayat 1 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960
tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria. -----

BAHWA TERBUKTI DEMI HUKUM DAN TIDAK TERBANTAHKAN
TERGUGAT I ADALAH WARGA NEGARA YANG BERITIKAD BAIK DAN
KARENANYA BERDASARKAN KETENTUAN PERUNDANGAN-UNDANGAN
WAJIB DILINDUNGI SEBAGAI PEMILIK SAH SHM
NO.00027/KELURAHAN TANGANAPADA, DEMI HUKUM TANAH WAJIB
MENDAPATKAN PERLINDUNGAN HUKUM SEBAGAIMANA YANG DIATUR
PADA PASAL 19 AYAT 1 UNDANG UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960
TENTANG PERATURAN DASAR POKOK POKOK AGRARIA TERMASUK
DAN TIDAK TERBATAS PERLINDUNGAN HUKUM ATAS HAK-HAK
TERGUGAT I DALAM PERKARA A *QUO*. DENGAN DEMIKIAN, MAKA
DENGAN INI TERGUGAT I MOHON KEPADA MAJELIS HAKIM YANG
TERHORMAT UNTUK MENOLAK GUGATAN PENGUGAT. -----

C. TUNTUTAN MENGENAI PUTUSAN SERTA MERTA "*UIT VOERBAAR BIJ VOORRAAD*" DARI PARA PENGUGAT SANGAT MENGADA-ADA; ----

1. Bahwa **TERGUGAT I** menolak seluruh dalil-dalil **PARA PENGUGAT** khususnya pada Petitum angka 6 Gugatan *a quo*. -----
2. Bahwa menurut Pasal 180 ayat (1) HIR, putusan Putusan Serta Merta (*uit voerbaar bij voorraad*) hanya dapat dijatuhkan apabila jika ada suatu tanda alas hak yang otentik, atau jika telah ada suatu keputusan hakim yang telah memiliki kekuatan hukum tetap. -----
3. Bahwa dari bukti-bukti yang diajukan oleh **PARA PENGUGAT** tidak terdapat satu pun tanda alas hak yang otentik maupun suatu keputusan hakim yang telah memiliki kekuatan hukum tetap yang mendukung tuntutan **PARA PENGUGAT** mengenai Putusan Serta Merta (*uit voerbaar bij voorraad*). -----
4. Bahwa kalau saja terdapat akta otentik maupun suatu keputusan hakim yang telah memiliki kekutan hukum tetap, **QUOD NON**, terhadap permohonan Putusan Serta Merta (*uit voerbaar bij voorraad*) ini, Mahkamah Agung Republik Indonesia telah mengeluarkan Surat Edaran terkait Putusan Serta Merta (*uit voerbaar*



bij voorraad) berpendapat sebagai berikut :

- **Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 02 tahun 1975:** agar Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi untuk sangat berhati-hati dalam mempergunakan lembaga (*uit voerbaar bij voorraad*); -----
- **Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 06 tahun 1975:** kepada Ketua/Hakim Pengadilan Negeri agar tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta (*uit voerbaar bij voorraad*) walaupun syarat-syarat dalam Pasal 180 ayat 1 H.I.R. dan Pasal 191 ayat 1 R.Bg. telah dipenuhi); -----
- **Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 03/2000 tertanggal 21 Juni 2000:** menegaskan kepada Ketua/Hakim Pengadilan Negeri dan Ketua/Hakim Pengadilan Agama di seluruh Indonesia agar mempertimbangkan, memperhatikan dan mentaati dengan sungguh-sungguh syarat-syarat yang harus dipenuhi sebelum mengabulkan tuntutan Putusan Serta Merta (*uit voerbaar bij voorraad*) dan tuntutan Provisionil sebagaimana diuraikan dalam Pasal 180 ayat (1) HIR dan Pasal 191 ayat (1) Rbg serta Pasal 332 RV; ----
- **Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 4/2001 tertanggal 20 Agustus 2001:** telah menegaskan kepada Ketua/Hakim Pengadilan Negeri dan Ketua/Hakim Pengadilan Agama di seluruh Indonesia agar setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (*uit voerbaar bij voorraad*) harus disertai adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan). -----



**D. TUNTUTAN MENGENAI SITA JAMINAN DARI PENGUGAT TIDAK
MEMILIKI DASAR HUKUM DAN SANGAT MERUGIKAN TERGUGAT I. -**

1. Bahwa **TERGUGAT I** menolak seluruh dalil-dalil **PENGUGAT** khususnya pada Petitum angka 2 Gugatan *a quo*. -----
2. Bahwa sebagaimana uraian-uraian di atas terbukti bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 00027/Kelurahan Tanganapada, adalah milik **TERGUGAT I** dan bukan milik **PARA PENGUGAT**. Akibat hukum, maka **PARA PENGUGAT** tidak dapat meletakkan sita jaminan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 00027/Kelurahan Tanganapada tersebut.
3. Tindakan **PARA PENGUGAT** yang mengajukan permohonan sita jaminan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 00027/Kelurahan Tanganapada, yang nyata-nyata bukan merupakan milik **PARA PENGUGAT** dapat dikategorikan sebagai sita yang *error in persona vel objecto*. -----

Berdasarkan uraian dan alasan-alasan sebagaimana yang telah disebutkan di atas, maka **TERGUGAT I** memohon dengan kerendahan hati kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar memutus Perkara No. 29/Pdt.G/2017/PN.BAU dengan amar sebagai berikut : -----

I. DALAM EKSEPSI : -----

- Menerima Eksepsi **TERGUGAT I** untuk seluruhnya; -----
- Menolak Gugatan **PARA PENGUGAT** untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan **PARA PENGUGAT** tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) karena mengandung cacat formil. -----

II. DALAM POKOK PERKARA : -----

- Menolak seluruh dalil Gugatan **PARA PENGUGAT** atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) karena mengandung cacat formil; -



- Menghukum **PARA PENGGUGAT** untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara *a quo*. -----

ATAU : -----

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*). -----

-----Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat III dalam perkara ini tidak mengajukan jawaban walaupun telah diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim sehingga dengan demikian Tergugat III dianggap tidak menggunakan hak nya untuk mengajukan jawaban atas gugatan Para Penggugat tersebut; -----

-----Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi dan Jawaban atas Gugatan Para Penggugat dari Tergugat I tersebut, maka Para Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan Replik secara tertulis tertanggal 7 Maret 2018 yang mana selengkapnya terlampir sebagaimana termuat dalam berkas perkara ini dan untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini dianggap telah termuat dan turut dipertimbangkan dengan seksama; -----

-----Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap Replik dari kuasa Para Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan Duplik secara tertulis pada tanggal 14 Maret 2018 yang pada pokoknya tetap berpegang pada Jawaban atas Gugatan Para Penggugat sebagaimana yang telah diajukan terdahulu; -----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan ajaran beban pembuktian secara umum dalam Hukum Acara Perdata yaitu "**ACTORI IN CUMBIT PROBATIO**", membebankan beban pembuktian untuk pertama kali kepada subjek hukum yang mendalilkan atas suatu tuntutan hak yaitu Para Penggugat dan oleh karena itu, untuk membuktikan dalil-dalil Gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan alat bukti tertulis sebagai berikut : -----

Bukti P-1 : Foto copy Surat Pernyataan Pengalihan Penguasaan Atas Bidang Tanah Disertai Kompensasi tertanggal 15 Desember 2011 yang dibuat oleh Wa Hafi (Pihak



Pertama) dan Wa Ode Salbiawati (Pihak Kedua) dan diketahui oleh La Ode Zahiyu (Lurah Tanganapada); -----

Bukti P-2 : Foto copy Surat Kwitansi tertanggal 20-12-2011 tentang pembayaran harga tanah seluas 10 x 10 = 100 M di belakang Balai Desa Tanganapada sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah); -----

Bukti P-3 : Foto copy Surat Kwitansi tertanggal 10-9-2015 tentang pembayaran harga tanah sebesar sembilan puluh dua meter persegi (92 M) sebesar Rp. 36.700.000,- (tiga puluh enam juta tujuh ratus ribu rupiah); -----

Bukti P-4 : Foto copy Surat Nomor : 648/03 tertanggal 14 Februari 2015 tentang Rekomendasi untuk keperluan Izin Mendirikan Bangunan yang dibuat oleh Lurah Tanganapada dan diketahui oleh Camat Murhum; -----

-----Menimbang, bahwa foto copy alat bukti surat-surat tersebut diatas telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya di persidangan kecuali Bukti surat P-1, merupakan foto copy dari foto copy; -----

-----Menimbang, bahwa selain dari alat bukti surat-surat tersebut diatas, Para Penggugat melalui kuasanya juga mengajukan 5 (lima) orang saksi dan setelah bersumpah menurut tata cara agamanya menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi WA IMBA, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut : -----
 - Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat I, kenal dengan Penggugat II dan Penggugat III akan tetapi tidak mempunyai hubungan keluarga baik sedarah maupun semenda, tidak kenal dengan Para Tergugat dan saksi tidak mempunyai hubungan pekerjaan baik dengan Para Penggugat maupun dengan Para Tergugat; -----
 - Bahwa saksi dihadirkan sebagai saksi karena bapak saksi yang bernama La Raja berkebun di tanah obyek sengketa yang



terletak di rumahnya La Bilu, namun saksi tidak tau dimana alamatnya; -----

- Bahwa saksi tidak tau mengenai luas dan batas-batas tanah obyek sengketa; -----
- Bahwa tanah yang diperkebuni oleh bapak saksi adalah milik Maa Wungo (alm) yang sudah dibeli oleh La Bilu, namun saksi tidak tahu kapan tanah tersebut dibeli; -----
- Bahwa sepengetahuan saksi, Maa Wungo memiliki anak yang bernama Wa Hafi; -----
- Bahwa saksi tidak tau mengenai surat tanah; -----
- Bahwa saksi juga tidak tau ada pondasi atau tidak diatas tanah obyek sengketa; -----
- Bahwa setahu saksi, Nuriati tinggal berdekatan dengan La Bilu namun saksi tidak tahu Nuriati tinggal dimana; -----
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Maa Wungo menjual tanah kepada La Bilu; -----
- Bahwa saksi sekarang sudah tidak mengetahui keadaan tanah obyek sengketa karena sudah banyak rumah; -----

2. Saksi NURJANA, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut : -----

- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat dan Tergugat I, akan tetapi tidak ada hubungan keluarga baik karena sedarah maupun semenda, tidak kenal dengan Tergugat II dan Tergugat III dan saksi tidak ada hubungan pekerjaan baik dengan Pihak Para Penggugat maupun dengan Para Tergugat; -
- Bahwa saksi dihadirkan pada persidangan sehubungan dengan masalah tanah yang terletak disamping rumah saksi di Jalan Tarbiyah, RT/RW 001/003, Kelurahan Tanganapada, Kecamatan Murhum, Kota Baubau; -----
- Bahwa saksi tidak tahu berapa luas tanah obyek sengketa; -
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah obyek sengketa adalah : -----
 - Sebelah Timur : Nurjana (saksi); -----
 - Sebelah Barat : Jalan; -----
 - Sebelah Utara : Jalan; -----
 - Sebelah Selatan : Hj. Siti Fatimah; -----
- Bahwa sepengetahuan saksi, pemilik tanah adalah Wa Ode Salbiawati dan saksi mengetahui hal tersebut oleh karena



Wa Ode Salbiawati yang lebih dulu membeli tanahnya daripada saksi; -----

- Bahwa sepengetahuan saksi, Wa Ode Salbiawati membeli tanahnya dari Wa Hafi (alm); -----
- Bahwa setahu saksi, dasar kepemilikan Wa Hafi menjual tanah kepada Wa Ode Salbiawati adalah dari ahli waris mereka dan mereka mengatakan kalau mereka yang mempunyai tanah dan ada saksi dari petua-petua di Pimpi, mereka mengatakan bahwa beli saja itu tanah karena benar-benar punya mereka; -----
- Bahwa Saksi-saksinya saat itu yaitu Aimi dan La Zaa dan Surat-surat tanah yang dimiliki oleh Wa Ode Salbiawati yaitu kompensasi yang ditandatangani oleh ahli waris dan saksi kedua belah pihak; -----
- Bahwa tanah tersebut oleh Wa Ode Salbiawati digunakan untuk membangun rumah kost dua tingkat sekitar tahun 2014 dimana yang membangun pondasi ditanah tersebut adalah La Bilu (Bapaknya Wa Ode Salbiawati), namun rumah kost tersebut masih berada diluar tanah obyek sengketa; -----
- Bahwa Saksi pernah melihat Tergugat I Nita Mirawati yang datang dikintal itu dan menyuruh orang untuk menebas rumput dikintal tersebut sekitar tahun 2017 dimana saksi melihat waktu itu sore hari dan Nita Mirawati membawa sekitar 8 orang dan menyuruh untuk membersihkan kintal tersebut dengan menebas rumput dan mereka juga mengukur yang dipondasi dan saksi sempat bertanya kepada orang-orang yang disuruh oleh Nita Mirawati katanya yang menyuruh mereka adalah Rafiuddin; -----
- Bahwa Saksi kenal dengan Rafiuddin dan Rafiuddin itu berhubungan dengan Nita Mirawati karena Nita Mirawati membeli tanah dari Rafiuddin; -----
- Bahwa saksi mengetahui juga kalau Nita Mirawati membangun pondasi yang ada pagarnya dan membongkar pondasinya La Bilu yang berada didepan rumah La Bilu, waktu itu saksi dengar Nita Mirawati mengatakan ukur saja, namun yang mengukur mengatakan kena rumah La Bilu lalu Nita Mirawati mengatakan bongkar saja kalau kena rumah, namun saat itu saksi hanya diam saja; -----



- Bahwa saat itu Nita Mirawati berkeras mau membangun, tapi sampai sekarang belum membangun hanya menurunkan batu dan pasir; -----
- Bahwa Setahu saksi yang melapor di Kantor Lurah adalah Rafiuddin karena tanah tersebut adalah tanah Rafiuddin yang dibeli oleh Nita Mirawati; -----
- Bahwa setahu saksi, Rafiuddin melaporkan hal tersebut ke Kantor Lurah sekitar tahun 2015, termasuk saksi juga dipanggil dikelurahan, juga camat, H. Sofyan dan pengacara mereka; -----
- Bahwa Nita Mirawati membeli tanah tersebut dari Rafiuddin pada Tahun 2017; -----

3. Saksi SITI FATIMAH, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut : -----

Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat dan Tergugat I, akan tetapi tidak ada hubungan keluarga baik karena sedarah maupun semenda, tidak kenal dengan Tergugat II dan Tergugat III dan saksi tidak ada hubungan pekerjaan baik dengan Pihak Para Penggugat maupun dengan Para Tergugat; -

Bahwa saksi tidak tahu ada permasalahan apa sehingga dihadapkan pada persidangan ini, namun Saksi dihadirkan sebagai saksi dipersidangan ini untuk menerangkan pernah menyaksikan pembongkaran pagar milik La Bilu yang dilakukan oleh Nita Mirawati; -----

Bahwa saksi tidak mengetahui luas tanah obyek sengketa yang dipermasalahkan dalam perkara ini; -----

Bahwa setahu saksi, batas-batas tanah La Bilu, yaitu : ---

- Sebelah Selatan : Siti Fatimah (saksi); -----
- Sebelah Utara : Jalan; -----
- Sebelah Barat : Jalan; -----
- Sebelah Timur : Nurjanah; -----

Bahwa saksi tidak mengetahui batas-batas tanah obyek sengketa karena yang saksi ketahui batas-batas tanah La Bilu dan tidak ada bangunan pada tanah yang dibangun pagar, melainkan hanya di sebelah timur yang ada bangunan;

Bahwa saksi kenal Rafiuddin namun tidak tahu apakah Rafiuddin mempunyai tanah disitu; -----



Bahwa saksi pernah mendengar kalau Nita Mirawati mendapatkan tanah dari Rafiuddin namun tidak tau apakah benar atau tidak; -----

Bahwa setahu saksi, yang dibongkar adalah pagar seng, lalu pondasi baru yang mau dipetak dalamnya, mereka minta dibongkar dengan membawa rombongan lagi; -----

Bahwa sepengetahuan saksi, tanah yang diperkarakan adalah tanah kosong yang dibongkar oleh Nita Mirawati; -----

Bahwa La Bilu belum mempunyai sertifikat sampai sekarang ini karena selalu dihalang-halangi; -----

Bahwa pada saat Nita Mirawati membongkar pagar seng keliling dan pondasi sampai dua kali dilakukan, tidak pernah ada yang mencegah dan orang-orang hanya melihat saja; -----

Bahwa tanah yang diperkarakan adalah tanah kosong yang dibongkar oleh Nita Mirawati; -----

4. Saksi LA ZAAI, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut : -----

Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat dan Tergugat I, akan tetapi tidak ada hubungan keluarga baik karena sedarah maupun semenda, tidak kenal dengan Tergugat II dan Tergugat III dan saksi tidak ada hubungan pekerjaan baik dengan Pihak Para Penggugat maupun dengan Para Tergugat; -

Bahwa saksi tidak tahu ada masalah apa sehingga saksi dihadirkan pada persidangan ini; -----

Bahwa saksi tidak mengetahui tentang luas dan batas tanah yang menjadi permasalahan dalam perkara ini; -----

Bahwa saksi juga tidak tahu asal-usul tanah, hanya saksi sudah bertetangga dari kakek sampai ibunya Nuriati, saksi sudah lama disitu bersama dengan Bapak saksi sejak tahun 1958 waktu itu umur saksi 12 tahun; -----

Bahwa saksi kenal dengan La Bilu dimana rumah La Bilu terletak di Jalanan Stadion di samping Kelurahan Tanganapada; -----

Bahwa setahu saksi, La Raja pernah berkebun ditanah Wa Hafi dimana saat itu saksi memiliki tanah orang tua saksi yang bertetangga dengan tanah mereka, saksi pernah melihat La Raja meminjam tanah dan nanti setelah berhasil, hasil kebunnya baru dibagi dengan anaknya Wa Hafi dengan cara



dibagi dua bagian dimana satu bagian untuk yang membersihkan kintalnya dan satu bagian untuk Wa Hafi; ----
Bahwa saksi tidak tahu masalah pembongkaran pondasi di rumah La Bilu; -----
Bahwa tanah saksi dengan tanah Wa Hafi dibatasi jalanan; -
Bahwa tanah yang ditempati oleh La Bilu adalah tanah Wa Hafi namun sudah dijual oleh anaknya Wa Hafi yang bernama Nuriati; -----

5. Saksi LA ODE ZAHYU, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut : -----

Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat dan Tergugat I, akan tetapi tidak ada hubungan keluarga baik karena sedarah maupun semenda, tidak kenal dengan Tergugat II dan Tergugat III dan saksi tidak ada hubungan pekerjaan baik dengan Pihak Para Penggugat maupun dengan Para Tergugat; -
Bahwa saksi dihadirkan sebagai saksi di persidangan ini sebagai saksi pembuatan kompensasi tanah yang dijual oleh Wa Hafi kepada Wa Ode Salbiawati pada Bulan Desember 2011; Bahwa Tanah tersebut letaknya di Jalan Tarbiyah, Kelurahan Tanganapada, Kecamatan Murhum, Kota Baubau; -----
Bahwa Saksi kurang tahu berapa luas tanah tersebut; -----
Bahwa setahu saksi, batas-batas tanah tersebut, yaitu : --

- Sebelah Timur : Wa Ona atau Nurjana; -----
- Sebelah Barat : Jalan; -----
- Sebelah Selatan : tidak tahu; -----
- Sebelah Utara : Jalan Tarbiyah; -----

Bahwa saksi menjadi Lurah Tanganapada sejak Desember 2008 sampai dengan tahun 2013; -----

Bahwa saksi tidak tahu tentang kwitansi Tahun 2015, namun saksi tahu tentang kwitansi Tahun 2011 karena saksi pernah melihat di kantor saksi; -----

Bahwa saksi mengetahui tentang Surat Pernyataan Pengalihan Penguasaan Atas Bidang Tanah Disertai Kompensasi karena ada saksi bertandatangan diatas surat tersebut; -----

Bahwa saksi tidak kenal H. La Duna, namun saksi tahu anaknya Wa Hafi yang bernama Wa Aza dan selama saksi menjabat sebagai lurah, Wa Aza tidak pernah menjual tanah; Bahwa selama saksi menjabat, tanah tersebut berada dalam keadaan kosong; -----



Bahwa saksi kenal dengan Rafiuddin, namun saksi tidak tahu apakah Rafiuddin pernah menguasai tanah obyek sengketa ini; -----

Bahwa selama saksi menjadi lurah, tidak pernah Wa Ode Salbiawati mengajukan pengurusan sertifikat; -----

Bahwa pada waktu saksi menjabat sebagai lurah, pernah ada yang komplain yaitu seorang perempuan yang datang membawa foto copy sertifikat sehingga saat itu saksi menghentikan kegiatan pengurusan surat tanah; -----

-----Menimbang, bahwa untuk membuktikan sangkalannya, Tergugat I melalui kuasanya telah mengajukan alat bukti surat-surat yakni sebagai berikut : -----

Bukti : a. Foto copy Surat Keterangan Kesaksian Tanah
T.I-1- tertanggal 19 Desember 1981; -----
b. Foto copy Surat Gambar Situasi Tanah Kintal
tertanggal 5 Desember 1981; -----
c. Foto copy Surat Ukur Gambar Situasi tertanggal
21 Nopember 1981; -----
d. Foto copy Surat Keterangan No./02/Dlag/XII/81
tertanggal 19 Desember 1981; -----

Bukti : Foto copy Surat Akta Jual Beli
T.I-2 No. 524/KW/XII/1981 tertanggal 19 Desember 1981
antara La Raja (Penjual) dengan Sofyan (Pembeli)
dihadapan Ismail Sa'Ra BA (Pejabat Pembuat Akta
Tanah); -----

Bukti : Foto copy Surat Sertipikat (Tanda Bukti Hak) Hak
T.I-3 Milik No. 00027 yang dikeluarkan oleh Kantor
Pertanahan Kabupaten Buton; -----

Bukti : - Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang
T.I-4 Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2017 tertanggal
17 Januari 2017; -----
- Foto copy Surat NOP : 74 72 760 011 004 0011 0
atas nama WP : H Laduna; -----
- Foto copy Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD)
tertanggal 7 Juli 2017 sebesar Rp. 66.600,-
(enam puluh enam ribu enam ratus rupiah); -----
- Foto copy Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD)



tertanggal 7 Juli 2017 sebesar Rp. 64.125,-
(enam puluh empat ribu seratus dua puluh lima
rupiah); -----

- Foto copy Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD)
tertanggal 7 Juli 2017 sebesar Rp. 76.950,-
(tujuh puluh enam ribu sembilan ratus lima
puluh rupiah); -----

Bukti : Foto copy Surat Akta Jual Beli No. 37/2013
T.I-5 tertanggal 4 Februari 2013 yang dibuat oleh
Musnawir, S.H. (PPAT); -----

Bukti : Foto copy Surat Perjanjian Kredit
T.I-6 Nomor : 0007/ULM-BAUB/PK-MMR/II/2013 tertanggal
21 Februari 2013; -----

Bukti : Foto copy Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan
T.I-7 No : 37 tertanggal 21 Februari 2013 yang dibuat
oleh Musnawir, S.H. (Notaris); -----

Bukti : Foto copy Surat Addendum Perjanjian Kredit
T.I-8 Nomor : 0057/ULM-BAUB/PK-RMR/VI/2016 tertanggal
30 Juni 2016; -----

Bukti : Foto copy Surat Akta Jual Beli Nomor : 306/2017
T.I-9 tertanggal 17 Juli 2017 yang dibuat oleh
Musnawir, S.H. (PPAT); -----

-----Menimbang, bahwa foto copy alat bukti surat-surat
tersebut diatas telah dibubuhi materai secukupnya dan
telah dicocokkan dengan aslinya di persidangan kecuali bukti
Surat T.I-1-b dan Bukti Surat T.I-1-c yang merupakan foto copy
dari foto copy; -----

-----Menimbang, bahwa selain dari alat bukti surat-surat
tersebut diatas, Tergugat I melalui kuasanya telah pula
mengajukan 4 (empat) orang saksi dan setelah bersumpah menurut
tata cara agamanya menerangkan pada pokoknya sebagai berikut : -

1. Saksi JAFARUDDIN, yang pada pokoknya menerangkan sebagai
berikut : -----

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I akan tetapi tidak
ada hubungan keluarga, tidak kenal Tergugat II dan



Tergugat III, tidak kenal dengan Para Penggugat dan terhadap kesemua pihak, saksi tidak mempunyai hubungan pekerjaan; -----

- Bahwa saksi mengerti dihadapkan pada persidangan ini sehubungan dengan adanya masalah sengketa tanah yang terletak di Jalan Tarbiyah, Kelurahan Tanganapada, Kecamatan Murhum, Kota Baubau; -----
- Bahwa luas tanah yang dipermasalahkan tersebut adalah ± 225 meter persegi; -----
- Bahwa saksi tidak tahu tentang batas-batas tanah; -----
- Bahwa setahu saksi, tanah tersebut dulunya adalah milik Rafiuddin dan hal ini saksi ketahui dari Sertifikat Hak Milik (SHM) yang pernah dijaminkan di Kantor saksi di ULAMM (Unit Layanan Modal Mikro) Baubau; -----
- Bahwa setahu saksi pada saat dijaminkan tidak ada masalah karena sudah dilakukan cek lapangan; -----
- Bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) tersebut dijaminkan dari tahun 2013 sampai dengan tahun 2017 dan sudah lunas; -----
- Bahwa setahu saksi, Rafiuddin sendiri yang menyelesaikan kredit tersebut Sebelum dijaminkan dan SHM dicek terlebih dahulu di Kantor BPN dimana setelah dari BPN kemudian cek lokasi dan pada saat itu tidak ada masyarakat yang komplain; -----
- Bahwa Nita Mirawati membeli tanah tersebut dari Rafiuddin;

2. Saksi SOFIAN DABU, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut : -----

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I dan Tergugat II, akan tetapi tidak ada hubungan keluarga, tidak kenal dengan Tergugat III, tidak kenal dengan Para Penggugat dan terhadap kesemua pihak, saksi tidak mempunyai hubungan pekerjaan; -----
 - Bahwa saksi mengerti dihadapkan pada persidangan ini sehubungan dengan adanya masalah sengketa tanah yang terletak di Kelurahan Tanganapada, Kecamatan Murhum, Kota Baubau; -----
- Bahwa luas tanah milik saksi adalah $\pm 7 \text{ M} \times 37 \text{ M}$ dengan batas-batas yaitu : -----
- Sebelah Utara : Wa Rukaya sekarang Jalan Raya; ---
 - Sebelah Selatan : H. Radene; -----



- Sebelah Barat : H. La Duna; -----
 - Sebelah Timur : H. Ahmadi; -----
 - Bahwa tanah tersebut saksi beli dari La Raja pada Tahun 1980; -----
 - Bahwa saksi kenal dengan Nita Mirawati yaitu yang membeli tanah dari Rafiuddin dimana yang pertama membeli tanah itu adalah H. La Duna lalu dijual kepada Rafiuddin dan Rafiuddin jual kepada Nita Mirawati; -----
 - Bahwa sekarang ini tanah obyek sengketa adalah milik Nita Mirawati; -----
 - Bahwa Saksi sebagai saksi yang bersebelahan dengan tanah H. La Duna dimana waktu itu masih kebun dan sekarang sudah ada jalannya dan sampai sekarang saksi belum menjual tanah saksi tersebut dimana tanah yang disamping tanah Nita Mirawati tersebut adalah tanah saksi; -----
 - Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang tinggal di tanah milik saksi tersebut, saksi hanya melihat ada bangunannya, setelah itu saksi melapor ke kelurahan kenapa ditanah itu ada bangunan sedangkan setiap tahun saksi yang bayar pajaknya; -----
 - Bahwa pada waktu itu ada akta jual-beli dan kami saling menyaksikan yang artinya saat itu terjadi jual-beli dari La Raja bukan dari orang lain dan dari H. La Duna sudah dijual kepada Rafiuddin; -----
3. Saksi LA ODE MUHAMAD AMIN, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut : -----
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I, akan tetapi tidak ada hubungan keluarga, tidak kenal dengan Tergugat II dan Tergugat III, tidak kenal dengan Para Penggugat dan terhadap kesemua pihak, saksi tidak mempunyai hubungan pekerjaan;;-----
 - Bahwa saksi mengerti dihadapkan pada persidangan ini sehubungan dengan adanya masalah sengketa tanah yang terletak di samping Kantor Kelurahan Tanganapada, Kecamatan Murhum, Kota Baubau; -----
 - Bahwa saksi tidak mengetahui luas dan batas-batas tanah obyek sengketa; -----
- Bahwa Saksi sebagai Pegawai Kantor Kelurahan Tanganapada hanya mendengar pengaduan dari masyarakat kalau tanah



tersebut jangan dulu dibangun karena bermasalah dan saat itu Lurah menyampaikan kalau pembangunan di tanah tersebut dihentikan dulu sementara karena bermasalah belum ada IMB nya dan akhirnya Satuan Polisi Pamong Praja pernah datang ke lokasi dan melarang pembangunan di tanah itu; --
Bahwa pada saat itu saksi tidak bertemu langsung dengan pemilik tanah, melainkan saksi hanya bertemu dengan tukangnyanya, namun saat disampaikan hari itu berhenti akan tetapi besoknya pondasinya dilanjutkan lagi pembangunannya tanpa sepengetahuan saksi; -----

4. Saksi RAFIUDDIN, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut : -----

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I dan Tergugat II, akan tetapi tidak ada hubungan keluarga, tidak kenal dengan Tergugat III, tidak kenal dengan Para Penggugat dan terhadap kesemua pihak, saksi tidak mempunyai hubungan pekerjaan;; -----
- Bahwa saksi mengerti dihadapkan pada persidangan ini sehubungan dengan adanya masalah sengketa tanah yang terletak di Jalan Tarbiyah, Kelurahan Tanganapada, Kecamatan Murhum, Kota Baubau; -----
- Bahwa Luas tanah yang dipermasalahkan tersebut $\pm 9 \text{ M} \times 25 \text{ M}$ atau 225 Meter; -----
Bahwa batas-batas tanah yang dipermasalahkan, yaitu : ----
 - Sebelah Barat : Jalan Raya; -----
 - Sebelah Timur : H. Sofyan; -----
 - Sebelah Selatan : Bapak Iwana atau H. Radene; -----
 - Sebelah Utara : Jalan; -----
- Bahwa Tanah tersebut sekarang milik Nita Mirawati; -----
- Bahwa awalnya tanah ini milik H. La Duna, kemudian H. La Duna menjual tanah tersebut kepada saksi, kemudian tanah tersebut saksi jadikan agunan di Bank ULAMM (PNM) lalu waktu itu karena pihak La Bilu menyerobot dan saat itu usaha saksi dalam keadaan goncang sehingga saksi menyampaikan ke pihak Bank bahwa tanah ini sebaiknya saksi lepas saja, saksi minta kepada Bank untuk dijual saja dan pihak Bank mendapatkan Nita Mirawati yang membeli tanah tersebut; -----



- Bahwa Tanah saksi tersebut dijual seharga Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta) dan saksi yang tunjukkan lokasinya; -----
- Bahwa Waktu itu belum ada bangunan, ada bangunan disebelahnya yaitu di tanah milik H. Sofyan yang sekarang ada bangunan kost-kost an dan tidak termasuk dalam bagian tanah obyek sengketa; -----

-----Menimbang, bahwa dalam perkara ini Tergugat III tidak mengajukan saksi-saksi namun melalui kuasanya telah mengajukan alat bukti surat-surat yakni sebagai berikut : -----

Bukti : Foto copy Surat Buku Tanah Hak Milik No. 00027
T.III-1 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Buton; -----

Bukti : a. Foto copy Surat Tanda Terima Dokumen Nomor
T.III-2- Berkas Permohonan 510/2013 tertanggal 18 Februari 2013 atas nama Rafiuddin; -----
b. Foto copy Surat Akta Jual Beli No : 37/2013 tertanggal 4 Pebruari 2013 yang dibuat oleh Musnawir, S.H. (PPAT); -----
c. Foto copy Surat Permohonan atas nama La Ode Rachmad Widayat, S.H. kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Baubau; -----
d. Foto copy Kartu Tanda Penduduk atas nama H. La Duna (Penjual) NIK 7471090509430001; -----
e. Foto copy Kartu Tanda Penduduk atas nama Rafiuddin (Pembeli) NIK 7472061101730002; ----
f. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2012 atas nama H. La Duna; -----
g. Foto copy Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) atas nama H. La Duna; -----

Bukti : Foto copy Surat Kuasa Menjual Nomor : 304
T.III-3 tertanggal 14-01-2013; -----

Bukti : a. Foto copy Surat Tanda Terima Dokumen Nomor
T.III-4- Berkas Permohonan 4611/2017 Atas Nama Pemohon Nita Mirawati tertanggal 9 Agustus 2017; -----



- b. Foto copy Surat Keterangan Perekaman; -----
- c. Foto copy Surat Permohonan Atas Nama Nita Mirawati yang ditujukan kepada Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional di Jakarta Up. Kepala Kantor Pertanahan Kota Baubau; -----
- d. Foto copy Kartu Tanda Penduduk Atas Nama Nita Mirawati NIK 7472025602860003; -----
- e. Foto copy Kartu Keluarga Nomor : 7472021004170008 tertanggal 12-04-2017 Atas Nama Kepala Keluarga Nita Mirawati; -----
- f. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2017 atas nama H. La Duna; -----
- g. Foto copy Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB); -----
- h. Foto copy Cetakan Kode Billing tertanggal 10 Juli 2017; -----
- i. Foto copy Kartu Tanda Penduduk Atas Nama Rafiuddin NIK 7472061101730002; -----
- j. Foto copy Permohonan Atas Nama Muh. Fahrin Hamid yang ditujukan kepada Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional di Jakarta Up. Kepala Kantor Pertanahan Kota Baubau; -----
- k. Foto copy Akta Jual Beli Nomor: 306/2017 tanggal 17 Juli 2017; -----

-----Menimbang, bahwa foto copy alat bukti surat-surat tersebut diatas telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya di persidangan kecuali bukti Surat T.III-3 dan Bukti Surat T.III-4-a,b,c,d,e,h,i, dan j yang merupakan foto copy dari foto copy; -----

-----Menimbang, bahwa guna kepentingan pemeriksaan perkara ini, Majelis Hakim telah melaksanakan pemeriksaan setempat, sebagaimana yang tertuang dalam Berita Acara Pemeriksaan pada Hari Rabu, tanggal 21 Maret 2018; -----



-----Menimbang, bahwa pada akhirnya Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Tergugat III, mengajukan kesimpulannya masing-masing tertanggal 14 Mei 2018; -----

-----Menimbang, bahwa oleh karena tidak ada lagi hal-hal yang akan disampaikan oleh para pihak, maka selanjutnya para pihak menyatakan mohon putusan; -----

-----Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang tercatat dalam berita acara persidangan dipandang sebagai telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini; -----

-----**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**-----

DALAM EKSEPSI : -----

-----Menimbang, bahwa Tergugat I dalam Konklusi Jawaban tertanggal 28 Februari 2018, telah mengajukan eksepsi yang keseluruhannya pada pokoknya berisikan hal-hal sebagai berikut : -----

GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PARA PENGGUGAT *ERROR IN PERSONA* KARENA PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI PERSONA *STANDI IN JUDICIO*, yang pada pokoknya dengan alasan-alasan sebagai berikut : -----

1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh **PARA PENGGUGAT *error in persona*** karena : -----
 - Bahwa pada tahun 1981 LA RAJA (almarhum) menjual tanah kepada LA DUNA (**TERGUGAT II**). Selanjutnya **TERGUGAT II** bermohon sertifikat ke **TERGUGAT III** pada tahun 2000, berdasarkan surat ukur tanggal 02 Maret 2000, dengan nomor surat ukur: 00022/2000, selanjutnya pada tahun 2013 **TERGUGAT II** menjual kepada RAFIUDIN berdasarkan akta jual beli nomor 37/2013 tanggal 04 Februari 2013 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Musnawir, Sarjana Hukum, Notaris/PPAT kota bau-bau. -----



- Bahwa RAFIUDIN ditahun 2013 obyek ini diagunkan di PT PERMODALAN NASIONAL MADANI CABANG BAUBAU, karena RAFIUDIN terbelit utang piutang dengan PT PERMODALAN NASIONAL MADANI CABANG BAUBAU sehingga pada tahun 2017 terjadi jual beli antara RAFIUDIN dengan **TERGUGAT I** yang dibuktikan dengan Akta Jual Beli Nomor : 306/2017, tertanggal 17 Juli 2017 yang dibuat oleh MUSNAWIR, Sarjana Hukum, Notaris/PPAT kota baubau. -----
2. **PENGUGAT** sama sekali tidak memiliki kapasitas hukum untuk bertindak sebagai **PENGUGAT** (*persona standi in judicio*) dalam perkara *a quo*. -----
3. Bahwa dalam posita angka 7 gugatan *a quo*, **PARA PENGUGAT** telah mendalilkan **Tergugat I** melakukan pembongkaran atas bangunan pagar yang sedang dibangun; -----
4. Selanjutnya dalam posita angka 8 gugatan gugatan *a quo*, **PARA PENGUGAT** mendalilkan bahwa **TERGUGAT I** telah melakukan pengrusakan bangunan milik **PENGUGAT II**; -----
5. Selanjutnya dalam posita angka 9 gugatan *a quo*, **PARA PENGUGAT** mendalilkan bahwa **TERGUGAT I** telah membeli objek sengketa *a quo* dari **TERGUGAT II** sebagai pemegang sertifikat atas objek sengketa (Sertifikat Hak Milik Nomor 00027 Tahun 2000); -----
6. Selanjutnya dalam posita angka 12 gugatan *a quo*, **PARA PENGUGAT** mendalilkan bahwa **TERGUGAT I** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada **PARA PENGUGAT**; -----
7. Bahwa berdasarkan data-data yang dimiliki **TERGUGAT I** diketahui yang merupakan pemilik Sah Sertifikat Hak Milik Nomor 00027/Kelurahan Tanganapada tertanggal 30 Maret 2000 tercatat didalam Sertifikat Hak Milik tersebut, yang saat ini secara Sah telah **TERGUGAT I** miliki berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 306/2017 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT MUSNAWIR, Sarjana Hukum, Notaris/PPAT Kota Baubau, dan jelas tercatat secara Sah didalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00027/Kelurahan Tanganapada tertanggal 30 Maret 2000 atas nama **TERGUGAT I**; -----
8. Adapun hubungan hukum antara **TERGUGAT I** dengan **TERGUGAT II** berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 00027/Kelurahan Tanganapada tertanggal 30 Maret 2000, jelas tercatat dalam lembaran Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan dan



Pencatatan Lainnya oleh **TERGUGAT III**, bahwa **TERGUGAT II** mengalihkan secara Sah Sertifikat Hak Milik Nomor 00027/Kelurahan Tanganapada, kepada Rafiuddin berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 37/2013 tertanggal 04 Februari 2013, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Musnawir, SH, dan bahwa Rafiuddin pada tanggal 17 Juli 2017 mengalihkan secara Sah Sertifikat Hak Milik Nomor 00027/Kelurahan Tanganapada kepada **TERGUGAT I** berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 306/2017 tertanggal 17 Juli 2017, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT MUSNAWIR, Sarjana Hukum, Notaris/PPAT Kota Baubau. -----

9. Lebih lanjut berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 00027/Kelurahan Tanganapada tertanggal 30 Maret 2000, yang nyata-nyata secara tegas telah mencantumkan nama **TERGUGAT I** selaku pemilik sah atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00027/Kelurahan Tanganapada tertanggal 30 Maret 2000, maka sesuai dengan Pasal 1 butir 20 Jo. Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah demi hukum Tanah dan Bangunan yang terletak di atas Sertifikat Hak Milik Nomor 00027/Kelurahan Tanganapada tertanggal 30 Maret 2000, telah sah menjadi milik **TERGUGAT I**; -----
10. Namun pada faktanya, **PARA PENGGUGAT** meskipun sudah mengetahui bahwa **PARA PENGGUGAT** bukan merupakan pihak yang memiliki kapasitas hukum (*Persona standi in Judicio*) untuk mengajukan gugatan terhadap **PARA TERGUGAT**, **PARA PENGGUGAT** tetap mengajukan gugatan dalam perkara *a quo*. Gugatan yang diajukan oleh **PARA PENGGUGAT** sangat jelas bertentangan dengan hukum acara karena gugatan diajukan oleh pihak yang tidak memiliki kapasitas hukum untuk bertindak sebagai **PENGGUGAT**. -----

-----Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi tersebut diatas, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

-----Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan **eksepsi (tangkisan)** menurut **Prof. Lilik Mulyadi** dalam bukunya "**Hukum Acara Perdata**" hal. 137 adalah jawaban Tergugat atau kuasanya yang tidak langsung mengenai pokok perkara, pengertian ini



sejalan dengan yang dikemukakan oleh Retnowulan Sutantio, dkk, dalam bukunya *"Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek"* hal. 38 dan Darwan Prinst, dalam bukunya *"Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata"* hal. 149; -----

-----Menimbang, bahwa mengenai eksepsi, M. Yahya Harahap dalam bukunya *"Hukum Acara Perdata"* hal. 418 menyatakan bahwa eksepsi adalah bermakna tangkisan atau bantahan yang ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan, yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah, dimana eksepsi tersebut tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara (*verweer ten principale*); -----

-----Menimbang, bahwa merujuk pada pengertian eksepsi tersebut diatas dan jika dicermati secara seksama eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi yang dimaksud telah membahas dan berkenaan dengan materi pokok perkara sehingga diperlukan pembuktian terlebih dahulu, oleh karenanya terhadap eksepsi *a quo* haruslah dinyatakan ditolak, hal ini sebagaimana ditegaskan dalam ketentuan Pasal 162 RBg yang menyatakan *"eksepsi (tangkisan) yang dikemukakan oleh pihak Tergugat, kecuali tentang hal hakim tidak berkuasa, tidak boleh dikemukakan dan dipertimbangkan satu per satu, akan tetapi harus dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara"*; -----

-----Menimbang, bahwa bertitik tolak dari pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim menyatakan bahwa eksepsi dari Tergugat I tersebut haruslah dinyatakan ditolak seluruhnya dan selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai pokok perkara dalam perkara ini; ----

DALAM POKOK PERKARA : -----

-----Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas; -----



-----Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkara Gugatan Para Penggugat, maka Majelis Hakim akan menilai terlebih dahulu mengenai tanah obyek sengketa dalam perkara ini berdasarkan hasil pemeriksaan setempat (*gerechtelijk plaatsopneming*) yang telah dilakukan pada Hari Rabu, tanggal 21 Maret 2018; -----

-----Menimbang, bahwa dalam perkara ini obyek tanah yang dijadikan sengketa telah ada perbedaan tentang luas secara signifikan antara apa yang didalilkan oleh Para Penggugat dalam surat gugatannya dengan apa yang ditunjukkan oleh Tergugat I dihubungkan dengan ukuran luas yang didapatkan oleh Majelis Hakim pada saat dilakukan pemeriksaan setempat tersebut, dimana ukuran yang didalilkan oleh Para Penggugat adalah seluas 153,7 meter persegi, namun pada saat pemeriksaan setempat didapati ukuran yang menjadi permasalahan dalam perkara ini adalah seluas 9 M X 16 M = 144 M² sebagaimana yang juga tertera dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat; -----

-----Menimbang, bahwa dengan adanya perbedaan luas atas objek tanah sengketa sebagaimana tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap perbedaan akan luas dari tanah sengketa tersebut maka tentunya menjadi pertimbangan secara seksama dengan mengacu/berdasar pada Pemeriksaan Setempat (*gerechtelijk plaatsopneming*) yang telah dilakukan oleh Majelis Hakim, seperti apa yang telah digariskan dalam Pasal 180 ayat (1) RBg dan Pasal 211 Rv yang menegaskan bahwa Pemeriksaan Setempat itu bukan hanya sekadar sebagai keterangan buat hakim akan tetapi apabila keterangan tersebut jelas dan defenitif telah dijadikan sebagai dasar pertimbangan berarti keterangan itu pada dasarnya tiada lain dari pembuktian tentang eksistensi dan keadaan barang (objek sengketa) tersebut. Dan oleh karena keterangan tersebut merupakan hasil yang telah diperoleh dalam persidangan pemeriksaan setempat, berarti keterangan tersebut sama dengan fakta yang telah ditemukan dalam persidangan. **"Sesuai dengan hukum pembuktian bahwa semua fakta yang ditemukan dalam persidangan, maka Hakim terikat untuk menjadikannya sebagai bagian dasar pertimbangan dalam menjatuhkan putusan, karena fakta tersebut mempunyai daya**



kekuatan mengikat kepada hakim dalam mengambil keputusan"
(M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, Hal. 788); -----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan beberapa putusan Mahkamah Agung yang telah menjadi yurisprudensi tetap adalah sebagai berikut : -----

□ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1777 K/Sip/1983 tanggal 17 Januari 1985, yang menyatakan bahwa : ***"Hasil Pemeriksaan setempat dapat dijadikan dasar untuk memperjelas letak, luas dan batas objek tanah sengketa, dengan itu judex facti berwenang untuk menjadikan hasil pemeriksaan setempat tersebut untuk menentukan luas objek tanah sengketa"***; -----

□ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1497 K/Sip/1983 tanggal 20 Desember 1984, yang menyatakan bahwa : ***"Hakim atau pengadilan dapat menetapkan luas tanah terperkara berdasarkan pemeriksaan setempat, sedangkan mengenai batas-batas tidaklah begitu relevan sebab menurut pengalaman sering terjadi perubahan mengenai batas tanah sebagai akibat dari peralihan hak milik atas tanah dari pemegang semula kepada pemilik yang baru"*** ; -----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pengukuran tersebut diatas, Majelis Hakim berketetapan bahwa tanah yang dikuasai oleh Tergugat I sebagaimana yang telah ditunjukkan oleh Tergugat I tersebut berdasarkan faktanya dihubungkan dengan pemeriksaan setempat, menurut Majelis Hakim apa yang telah ditunjukkan oleh Tergugat I sepanjang mengenai obyek kepemilikan dari Tergugat I tersebut adalah benar adanya, terlebih-lebih dihubungkan dengan Bukti Surat T.I-3 yang merupakan sertifikat tanah atas nama Nita Mirawati yang ternyata jelas-jelas merupakan bagian dari tanah obyek sengketa tersebut; -----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan uraian diatas, oleh karena luas tanah obyek sengketa yang dimaksud oleh Penggugat I tidak sama dengan fakta yang terungkap berdasarkan hasil pemeriksaan setempat, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa obyek gugatan Para Penggugat menjadi kabur atau tidak jelas, terlebih-lebih



yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini tidak disebutkan dalam dalil gugatan khusus mengenai batas-batas tanah yang menjadi obyek sengketa, melainkan hanya menyebut secara umum keseluruhan tentang batas tanah yang diklaim menjadi milik Penggugat I, maka berdasarkan Putusan MA No. 1159 K/PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984 yang menyatakan "Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan jelas batas-batas tanah yang menjadi sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima" sehingga dengan demikian Majelis Hakim berkesimpulan terhadap Gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankeljk Veerklaard); -----
-----Menimbang, bahwa hal tersebut juga sejalan dengan yang digariskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 81 K/Sip/1971, tanggal 11 Agustus 1971, yang pada pokoknya menyatakan bahwa apabila tanah yang dikuasai oleh Tergugat, ternyata tidak jelas batas-batas dan luasnya dengan yang tercantum dalam gugatan, maka gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankeljk Veerklaard); -----

-----Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima, maka sesuai dengan Pasal 192 ayat (1) Rbg, terhadap segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada pihak yang kalah, dalam hal ini kepada Pihak Para Penggugat dan sudah sepatutnya dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan diperhitungkan dalam amar putusan dibawah ini; -----

-----Mengingat, ketentuan R.Bg dan seluruh peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bersangkutan dengan perkara ini; -----

----- **MENGADILI** -----

DALAM EKSEPSI : -----

☐ Menolak eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya; -----

DALAM POKOK PERKARA : -----

☐ Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankeljk Verklaard); -----



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

- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 2.761.000,- (dua juta tujuh ratus enam puluh satu ribu rupiah); -----

-----Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Baubau pada Hari SENIN tanggal 21 MEI 2018 oleh Kami RUDIE, S.H.,M.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, HAIRUDDIN TOMU, S.H. dan M.ABD.HAKIM PASARIBU, S.H. masing-masing sebagai Hakim anggota berdasarkan Surat Penetapan Plh. Ketua Pengadilan Negeri Baubau Nomor : 29/Pdt.G/2017/PN.Bau tertanggal 30 Oktober 2017 tentang Susunan Majelis Hakim dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada Hari KAMIS, tanggal 24 MEI 2018 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut diatas, dengan dibantu oleh LISNINA, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Baubau dengan dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat dan dihadiri oleh Kuasa Tergugat I dan Tergugat III tanpa dihadiri oleh Tergugat II; -----

HAKIM ANGGOTA

ttd

HAIRUDDIN TOMU, S.H.

ttd

M.ABD.HAKIM PASARIBU, S.H.

HAKIM KETUA

ttd

RUDIE, S.H.,M.H

PANITERA PENGANTI

ttd

LISNINA, S.H.

Perincian biaya-biaya yang dikeluarkan :

1. Biaya Pendaftaran	: Rp. 30.000,-
2. Biaya Administrasi	: Rp. 75.000,-
3. Biaya Panggilan Sidang	: Rp. 1.125.000,-
4. Biaya PNPB Panggilan	: Rp. 10.000,-
5. Biaya Pemeriksaan Setempat	: Rp. 1.500.000,-
6. Biaya Redaksi Putusan	: Rp. 5.000,-
7. Biaya Materai Putusan	: Rp. 6.000,-

-----+
Jumlah : Rp. 2.761.000,-



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

(dua juta tujuh ratus enam puluh satu ribu rupiah)

Salinan putusan ini sesuai aslinya dan diberikan kepada Kuasa Para Penggugat atas permintaannya pada hari Rabu tanggal 30 Mei 2018

Panitera Pengadilan Negeri Baubau,

YUNUS MISSA, S.H.
NIP. 196607201989031002,

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)