



PUTUSAN

NOMOR 47/PDT/2016/PT KDI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Kendari yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

1. **WANCUDU.**, Agama islam, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di jalan Gajah Mada (Belakang KPU dan Kantor Badan Pemberdayaan Masyarakat Kota Baubau), Kelurahan Lipu, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau sebagai Pemanding I semula Tergugat I ;
2. **LA AMBO.**, Agama islam, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di jalan Gajah Mada (Belakang KPU dan Kantor Badan Pemberdayaan Masyarakat Kota Baubau), Kelurahan Lipu, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau sebagai Pemanding II semula Tergugat V ;

MELAWAN

1. **Hj. SITI SYAMRIAH.**, Lahir di Baadia 27 Mei 1950, Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga, Kewarganegaraan : Indonesia, Agama : Islam, Alamat : Lorong Ariesta (Belakang KPU dan Kantor Badan Pemberdayaan Masyarakat Kota Baubau), Kelurahan Lipu, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya : **MUHAMMAD TOUFAN ACHMAD, S.H., & ASSOCIATE**, Advokad/Penasihat Hukum yang beralamat di Jalan Erlangga Nomor : 193, Kelurahan Bone-Bone Kecamatan Batupuaru, Kota Baubau Propinsi Sulawesi Tenggara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang diregister di kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau dengan Nomor : 57/SK/2015/PN.Bau, disebut sebagai Terbanding semula Penggugat ;

Halaman 1 dari 19 halaman Putusan No. 47/PDT/2016/PTKDI



2. **LA OKA.**, Agama islam, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di jalan Gajah Mada (Belakang KPU dan Kantor Badan Pemberdayaan Masyarakat Kota Baubau), Kelurahan Lipu, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau sebagai Turut Terbanding I semula Tergugat II ;
3. **WA UZA.**, Agama islam, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di jalan Gajah Mada (Belakang KPU dan Kantor Badan Pemberdayaan Masyarakat Kota Baubau), Kelurahan Lipu, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau sebagai Turut Terbanding II semula Tergugat III ;
4. **LA JAKA.**, Agama islam, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di jalan Gajah Mada (Belakang KPU dan Kantor Badan Pemberdayaan Masyarakat Kota Baubau), Kelurahan Lipu, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau sebagai Turut Terbanding III semula Tergugat IV ;
5. **LA KAI.**, Agama islam, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di jalan Gajah Mada (Belakang KPU dan Kantor Badan Pemberdayaan Masyarakat Kota Baubau), Kelurahan Lipu, Kecamatan Betoambari Kota Baubau, disebut sebagai Turut Terbanding IV semula Tergugat VI ;

Pengadilan Tinggi tersebut;

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

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat gugatan tanggal 06 Agustus 2015 mengemukakan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah yang terletak Jalan Gajah Mada Tepatnya (Belakang KPU dan Kantor Badan Pemberdayaan Masyarakat Kota Baubau), dahulu Kelurahan Katobengke sekarang Kelurahan Lipu, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau dengan luas 2.400 M² dan batas – batas sebagai Berikut
 - Sebelah Utara : tanah kintal milik LA HADA ;



- Sebelah Timur : tanah kintal milik LA UGI ;
 - Sebelah Setalatan : tanah milik WA ODE RUKAYA ;
 - Sebelah Barat : tanah kintal milik WA ODE RUKAYA ;
2. Bahwa tanah Penggugat pada poin 1 tersebut telah dijual sebagian atau setengah dari luas Tanah oleh Peggugat kepada beberapa orang dalam hal ini kepada L.M. TAUFIK RAHMAN, S.PI seluas 285,5 M² pada Tahun 2011, LA ODE BANDRI S.H., M.SI seluas 616, 5 M² pada Tahun 2012 dan Bapak LA ODE GUSTAMIN seluas 300 M² pada Tahun 2012 serta sebagian pula di Hibahkan untuk jalan ;
3. Bahwa tanah milik Penggugat tersisa ini yang terletak jalan Gajah Mada Tepatnya (Belakang KPU dan Kantor Badan Pemberdayaan Masyarakat Kota Baubau), dahulu Kelurahan Katobengke sekarang Kelurahan Lipu, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau dengan luas 1.200 M² dan batas-batas sebagai berikut ;
- Sebelah Utara : Tanah kintal Milik LA HADA ;
 - Sebelat Timur : Tanah kintal Milik LA UGI ;
 - Sebelah Selatan : Tanah kintal Milik WA ODE RUKAYA ;
 - Sebelah Barat : Tanah Kintal Milik L.M. TAUFIK RAHMAN, LAODE GUSTAMIN, LA ODE BANDRI. SH.,MSI ;
4. Bahwa tanah sebagian milik Penggugat, sebagian tanpa hak Para Tergugat Khususnya Tergugat I WANCUDU Membangun Rumah Pondok-Pondok kebun dan berkebun ditanah Sengketa tersebut serta menguasai secara Keseluruhan tanah milik Penggugat dengan cara melawan Hukum yang terletak di Jalan Gajah Mada Tepatnya (Belakang KPU dan Kantor Badan Pemberdayaan Masyarakat Kota Baubau), dahulu Kelurahan Katobengke sekarang Kelurahan Lipu, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau dengan luas 1.200 M² dan batas-batas sebagai berikut ;
- Sebelah Utara : Tanah kintal Milik LA HADA ;
 - Sebelat Timur : Tanah kintal Milik LA UGI ;
 - Sebelah Selatan : Tanah kintal Milik WA ODE RUKAYA ;
 - Sebelah Barat : Tanah Kintal Milik L.M. TAUFIK RAHMAN, LAODE GUSTAMIN, LA ODE BANDRI. SH., MSI ;
5. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah tersebut yang diperoleh dengan cara membeli dari WA ODE RUKAYA sesuai dengan Akta jual



beli Nomor : 07/JB/BT/II/ 1998 tertanggal 12 Februari 1998 di Hadapan Notaris A.M. KASIM SIRUHU, SH Notaris PPAT Kota Baubau ;

6. Bahwa adapun WA ODE RUKAYA mendapatkan Tanah Obyek Sengketa tersebut dari TERGUGAT I WANCUDU pemilik Tanah awal sesuai dengan Akta Jual beli Nomoe : 146/BTR/JB/1997 pada hari selasa tanggal 12 Agustus 1997 di Hadapan Camat Betoambari Kota Baubau Drs. L.M TASLIM ;
7. Bahwa pada bulan Agustus tahun 2005 saat Penggugat ingin menggunakan tanah yang telah dibeli dari WA ODE RUKAYA namun diatas tanah Sengketa tersebut masih diperkebuni oleh Tergugat I WANCUDU bersama dengan Tergugat lainnya tidak lain adalah Anak dari Tergugat WANCUDU ;
8. Bahwa saat yang sama pula pada bulan Agustus tahun 2005 Penggugat mempertanyakan kepada TERGUGAT I WANCUDU dan Ahli Warsinya (Tergugat lainnya) atas ijin siapa berkebun diatas tanah milik Penggugat, namun saat itu Tergugat I WANCUDU berkeras tanah ini milik saya, selanjutnya penggugat memperlihatkan Akta Jual Beli Nomor : 07/JB/BT/II/1998 Tertanggal 12 Februari 1998 di hadapan Notaris A.M. KASIM SIRUHU, SH Notaris PPAT kota Baubau kepada Tergugat I WANCUDU namun tetap saja Tergugat I WANCUDU bersikeras bertahan dan tetap berkebun diatas tanah sengketa tersebut ;
9. Bahwa berdasarkan pernyataan keras tersebut dari Tergugat I WANCUDU kemudian Penggugat Mengadukannya Kepada Pihak Kelurahan Lipu untuk dilakukan Mediasi dengan Tergugat I WANCUDU dan mempertanyakan apa dasar TERGUGAT I WANCUDU berkebun diatas tanah milik Penggugat Tersebut
10. Bahwa pada Rabu tanggal 28 September 2005 terjadi Pertemuan yang difasilitasi oleh pihak Kelurahan Lipu dan dihadiri pula oleh Lurah beserta Staf Kelurahan, TERGUGAT I WANCUDU, Penggugat serta WA ODE RUKAYA dengan cara turun kelokasi obyek sengketa guna melakukan pengukuran Ulang berdasarkan Akta Jual Beli dari WA ODE RUKAYA dengan TERGUGAT I WANCUDU serta Akta Jual Beli antara WA ODE RUKAYA dengan Penggugat (HJ. SAMRIAH) ;
11. Bahwa adapun hasil dari pertemuan pada RABU tanggal 28 September 2005 yang dituangkan dalam Surat Pernyataan dan

Halaman4dari 19 halaman Putusan No. 47/PDT/2016/PTKDI



Kesepakatan bersama antara Penggugat yang diwakili oleh ABDUL LATIEF H BIN LA ZAIADI dengan TERGUGAT I WANCUDU dan diketahui oleh Lurah Lipu LA WAJO, S. SOS;

12. Bahwa salah satu hasil dari pertemuan pada RABU tanggal 28 September 2005 salah satunya adalah memberikan sebagian Tanah Sengketa dengan ukuran 10 x 20 M² Kepada TERGUGAT I WANCUDU sebagai tempat tinggalnya dan untuk diperkebuninya dengan batas-batas sebagai berikut ;
 - Sebelah Utara : tanah kintal milik LA HADA ;
 - Sebelah Timur : tanah kintal milik LA UGI ;
 - Sebelah Selatan : tanah kintal milik SAMRIAH ;
 - Sebelah Barat : tanah kintal milik SAMRIAH ;
13. Bahwa setelah pertemuan tersebut TERGUGAT I WANCUDU malah dalam setiap tahunnya menambah luasan berkebunnya sampai kembali lagi menguasai tanah hak dan secara melawan Keseluruhan Tanah Penggugat (Obyek sengketa) tersebut tanpa izin dari Penggugat ;
14. Bahwa Penggugat telah beberapa kali menegur Tergugat I WANCUDU Bahkan memanggil aparat Kelurahan Lipu dan aparat Kepolisian, namun yang terjadi tetap saja TERGUGAT I WANCUDU Menguasai dan berkebudun diatas tanah Sengketa Tanpa Hak secara Melawan Hukum dan sama sekali tidak menghiraukan Teguran Penggugat tersebut ;
15. Bahwa terhadap penguasaan secara tidak sah dan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat tersebut telah diperingatkan oleh Penggugat untuk dikembalikan dalam semula sesuai dengan pernyataan dan kesepakatan Pertemuan pada Rabu tanggal 28 September 2005, akan tetapi peringatan tersebut tidak pernah mendapatkan tanggapan yang serius dari Para Tergugat dan bahkan Para Tergugat Cenderung untuk tetap menguasai Tanah Obyek Sengketa secara terus menerus dan Melawan Hukum ;
16. Bahwa berdasarkan dengan fakta tersebut Penggugat sekaligus membatalkan dan/atau mencabut pemberian hak dari Penggugat dengan ukuran 10 x 20 M² seluas 200 M² kepada Tergugat I WANCUDU sebagai tempat tinggalnya dan untuk diperkebuninya pada



tanggal 28 September 2015 tersebut dengan batas-batas sebagai berikut ;

- Sebelah Utara : tanah kintal milik LA HADA ;
- Sebelah Timur : tanah kintal milik LA UGI ;
- Sebelah Selatan : tanah kintal milik SAMRIAH ;
- Sebelah Barat : tanah kintal milik SAMRIAH ;

Selanjutnya Mohon disebut sebagai Tanah Pemberian Penggugat Kepada TERGUGAT I WANCUDU ;

Untuk segera secara utuh dikembalikan kepada Penggugat tanpa Syarat apapun

17. Bahwa sebelum Gugatan diajukan Penggugat telah berulang kali mengajak para Tergugat untuk Menyelesaikan perkara ini secara musyawarah Kekeluargaan, akan tetapi para Tergugat tidak pernah menanggapi secara serius, bahkan cenderung tidak mau menyelesaikan masalah ini ;
18. Bahwa oleh karena Para Tergugat tidak pernah serius untuk menyelesaikan, maka tiada jalan lain kecuali menyerahkan perkara ini kepada Pengadilan Negeri Baubau untuk memeriksa, dan memutuskan perkara ini ;

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas maka Mohon Kepada yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Baubau Cq Majelis Hakim yang memeriksa, Mengadili dan Memberikan Putusan sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat Untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Sah Menurut Hukum akta Jual Beli Nomor : 146/BTR/JB/1997 pada hari Selasa tanggal 12 Agustus tahun 1997, dihadapan Camat Bettoambari Kota Baubau, Drs. L.M. TASLIM antara WA ODE RUKAYA dengan WANCUDU;
3. Menyatakan Sah menurut Hukum Akta Jual Beli Nomor : 07/JB/BT/II/1998 tertanggal 12 Februari 1998 dihadapan Notaris A.M KASIM SIRUHU, S.H., Notaris PPAT Kota Baubau, antara penggugat dengan WA ODE RUKAYA;
4. Menyatakan Tanah Obyek Sengketa perkara ini yang terletak dijalan Gajah Mada tepatnya (Belakang KPU dan Kantor Badan Pemberdayaan Masyarakat Kota Baubau), dahulu Kelurahan

Halaman 6 dari 19 halaman Putusan No. 47/PDT/2016/PTKDI



Katobengke Sekarang Kelurahan Lipu, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau dengan luas 1.200 M² dan batas-batas sebagai berikut ;

- Sebelah Utara : Tanah kintal Milik LA HADA ;
- Sebelah Timur : Tanah kintal Milik LA UGI ;
- Sebelah Selatan : Tanah kintal Milik WA ODE RUKAYA ;
- Sebelah Barat : Tanah Kintal Milik L.M. TAUFIK RAHMAN, LAODE GUSTAMIN, LA ODE BANDRI. SH.,MSI ;

Adalah Tanah Sah Milik Penggugat ;

5. Membatalkan secara Hukum Pemberian Penggugat kepada Tergugat I WANCUDU sebagai Tanah Sengketa dengan ukuran 10 x 20 M² luasnya 200 M² yang diberikan sebagai tempat tinggal dan untuk diperkebuni berdasarkan Surat Pernyataan dan Kesepakatan pada hari RABU tanggal 28 September 2005 dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : tanah kintal milik LA HADA ;
- Sebelah Timur : tanah kintal milik LA UGI ;
- Sebelah Selatan : tanah kintal milik SAMRIAH ;
- Sebelah Barat : tanah kintal milik SAMRIAH ;

6. Menyatakan perbuatan Para Tergugat menguasai dan memperkebuni tanah Obyek Sengketa tanpa Hak dan Izin serta sepengetahuan Penggugat adalah Merupakan perbuatan melawan Hukum dan Bertentangan dengan Kepentingan Penggugat ;

7. Menghukum Kepada para Tergugat untuk menyerahkan tanah Obyek Sengketa Kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban yang menyertai baik dari tangannya maupun dari tangan orang lain atas ijinnya, bila perlu secara paksa dengan bantuan aparat Kepolisian ;

8. Menghukum kepada Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

SUBSIDAIR :

- Mohon Putusan yang seadil-adilnya ;



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan V melalui kuasanya telah memberi jawaban sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat formal dalam bentuk Plurium Litis Cinsortium, yakni pihak yang ditarik sebagai Tergugat masih kurang, karena Penggugat tidak Melibatkan HJ. WA ODE RUKAYA sebagai pihak Tergugat atau setidaknya selaku pihak Turut Tergugat dalam perkara a quo, oleh karena sesuai dengan dalil Posita Gugata Penggugat pada poin (5) sampai dengan Poin (7), Penggugat mendalilkan bahwa konon Penggugat membeli tanah obyek sengketa dari HJ. WA ODE RUKAYA pada tahun 1998, sesuai dengan Akta jual beli Nomor : 07/JB/BT/W/1998 tertanggal 12 Februari 1998 yang dibuat di hadapan KASIM SIRUHU, SH. Selaku Notaris/PPAT di kota Baubau, sedangkan HJ, WA ODE RUKAYA konon semula membeli tanah tersebut dari WANCUDU (Tergugat I) selaku pemilik tanah awal pada tahun 1997, sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor : 146/BTR/JB/1997 tertanggal 12 Agustus 1997 yang dibuat dihadapan KASIM SIRUHU, SH. Selaku Notaris/PPAT di kota Baubau, dimana konon pada saat Penggugat ingin menggunakan tanah yang dibeli dari HJ. WA ODE RUKAYA tersebut, ternyata di atas tanah obyek sengketa tersebut masih diperkebuni oleh Tergugat I (WANCUDU) bersama dengan Tergugat lainnya yang tiada lain adalah anak-anak dari TERGUGAT I (WANCUDU) ;
2. Bahwa prinsip umum atau ketentuan umum yang diterapkan dalam kasus sengketa tanah mengharuskan menarik pihak ketiga dari siapa tanah diperoleh oleh Pembeli harus ikut ditarik sebagai Tergugat, ketentuan ini bersifat imperative dan memaksa, (YAHYA HARAP dalam Hukum Acara Perdata (2004;116) ;
3. Bahwa salah satu contoh Putusan Mahkamah Agung yang berpegang secara tegas terhadap Prinsip Umum bahwa pihak ketiga dari siapa tanah diperoleh harus ikut ditarik sebagai Tergugat, mengatakan :
 - Secara formal harus ikut digugat pihak ketiga dari siapa tanah terperkara diperoleh Tergugat ;

Halaman 8 dari 19 halaman Putusan No. 47/PDT/2016/PTKDI



- Tergugat memperoleh tanah sah berdasar Surat Penyerahan tanah (SPT) No. SHPT/554/1 2/58, 16-12-1959 yang dikeluarkan Penguasa Perang Daswati I SUMUT ats Persil No. 585 ;
 - Semula yang memperoleh dari penguasa perang adalah J.B dan mengalihkan kepada B.S. tergugat memperolehnya dari B.S dengan membayar ganti Rugi berdasarkan Surat Ganti Rugi 10-3-1972 ;
 - Memperhatikan fakta-fakta tersebut Mahkamah Agung berpendapat, supaya Gugatan tidak mengandung Cacat Plurium litis Consortium, Penggugat harus menark J.B dan B.S sebagai Tergugat ;
4. Bahwa dalam surat Gugatannya, Penggugat tidak menyertakan penjual dalam surat Gugatannya dalam hal ini WA ODE RUKAYA, sebagai pihak yang menjual tanah kepada Pengugat HJ. SITI SAMRIAH adalah Gugatan Error in persona dalam bentuk Plurium litis Consortium ;
 5. Bahwa sesuai dengan dalil Posita Gugatan Penggugat tersebut diatas, maka menurut Hukum Penggugat harus dan wajib untuk melibatkan HJ. WA ODE RUKAYA sebagai pihak Tergugat atau setidaknya tidaknya selaku pihak Turut Tergugat dalam perkara a quo, oleh karena untuk menguji keabsahan perbuatan hukum Jual Beli atas tanah Obyek Sengketa yang semula terjadi antara HJ. WA ODE RUKAYA selaku pihak pembeli dengan WANCUDU (Tergugat I) Selaku pihak penjual, demikian pula untuk menguji keabsahan perbuatan Hukum Jual Beli atas tanah Obyek Sengketa a quo antara penggugat selaku pihak Pembeli dengan HJ. WA ODE RUKAYA sebagai pihak maka wajib hukumnya untuk melibatkan HJ. WA ODE RUKAYA sebagai pihak Tergugat atau setidaknya tidaknya selaku pihak Turut Tergugat dalam perkara a quo ;
 6. Bahwa dengan tidak ikut dilibatkannya HJ. WA ODE RUKAYA selaku pihak Tergugat atau setidaknya tidaknya selaku pihak turut Tergugat dalam perkara a quo, maka menurut Hukum Gugatan Penggugat mengidap cacat formil dalam bentuk Plurium Litis Consortium atau kekurangan pihak/subjek dan sebagai konsekwensi Yuridisnya adalah gugatan Penggugat a quo harus di nyatakan tidak dapat diterima ;
 7. Bahwa selanjutnya tanah yang menjadi Obyek sengketa dalam perkara a quo adalah kurang jelas (Obscur Libel), oleh karena luas dan batas-batas Tanah Objek Sengketa yang dikemukakan penggugat



dalam Surat Gugatannya, berbeda alias tidak sesuai dengan luas dan batas-batas menurut kenyataan setempat di lokasi Obyek sengketa ;

8. Bahwa oleh karena ternyata luas dan batas-batas Tanah Obyek Sengketa berbeda alias tidak sesuai antara yang tercantum dalam Surat Gugatan Penggugat dengan kenyataan setempat dilokasi Obyek Sengketa, maka menurut Hukum Tanah Objek Sengketa dalam perkara a quo dipandang tidak jelas alias kabur (Obscur Libel) dan sebagai Konsekwensi Yuridisnya adalah Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa seluruh dalil Jawaban yang telah dituangkan pada bagian eksepsi di atas dipandang dipergunakan kembali dalam Dalil Jawaban mengenai pokok perkara sehingga satu kesatuan dalil yang saling melengkapi satu sama lain ;
2. Bahwa Tergugat I dan Tergugat V (Para Tergugat) menolak secara tegas seluruh dalil Gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui dan/atau dibenarkan oleh Para Tergugat ;
3. Bahwa tidak benar dan para Tergugat membantah secara tegas dalil Penggugat dalam Posita Gugatannya pada Poin (1), Poin (2), dan poin (3), oleh karena menurut fakta yang sebenarnya, tanah milik Tergugat I hanya pernah dijual oleh Tergugat I kepada HJ. WA ODE RUKAYA pada Tahun 1997 hanya seluas $\pm 1.452 \text{ M}^2$ atau sebahagian (separuh) dari keseluruhan tanah milik Tergugat I yang luas seluruhnya $\pm 2.744 \text{ M}^2$ dengan batas-batas ;
 - Sebelah Utara : Tanah milik LA HADA ;
 - Sebelah Timur : Tanah milik LA UGI ;
 - Sebelah Selatan : Tanah milik HJ. WA ODE RUKAYA ;
 - Sebelah Barat : Tanah milik HJ. WA ODE RUKAYA ;
4. Bahwa dengan demikian maka sisa tanah Tergugat I yang tidak ikut dijual kepada HJ. WA ODE RUKAYA yang hingga kini masih tetap dikuasai dan ditempati Tergugat I bersama-sama dengan anak-anak Tergugat I dan karenanya masih merupakan milik sah Tergugat I adalah seluas $\pm 1.292 \text{ M}^2$ dengan batas-batas ;
 - Sebelah Utara : Tanah milik LA FAJIM ;
 - Sebelah Timur : Tanah milik HJ. SAMNA, WA MALE, dan LA UGI ;
 - Sebelah Selatan : Tanah milik WA ZAIMA ;



- Sebelah Barat : Tanah milik Tergugat I yang telah dijual kepada HJ. WA ODE RUKAYA ;
5. Bahwa dengan demikian, maka apabila ternyata didalam Akta Jual Beli yang telah/pernah dibuat oleh HJ. WA ODE RUKAYA pada saat membeli sebahagian tanah milik Tergugat I pada Tahun 1997 yang lalu, telah memasukan secara Keseluruhan Tanah Milik Tergugat I (seluas ± 2. 744 M² atau sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor : 146/BTR/JB/1997 tertanggal 12 Agustus 1997 seluas 2.400 M²), maka menurut Hukum Akta Jual Beli tersebut adalah cacat Yuridis dan tidak sah serta batal demi Hukum, oleh karena di dalam akta Jual Beli tersebut telah ikut memasukan bahagian tanah milik Tergugat I yang sesungguhnya tidak ikut dijual oleh Tergugat ;
 6. Bahwa Tergugat I dengan anak-anaknya menduga bahwa HJ. WA ODE RUKAYA telah berupaya memanipulasi luas tanah Milik Tergugat I yang dicantumkan dalam akta jual beli tersebut dengan memanfaatkan kekurangan Tergugat I yang tidak tahu membaca dan menulis Huruf Latin, apalagi anak-anak Tergugat I ketika itu tidak ikut dilibatkan dalam transaksi jual beli tanah tersebut antara HJ. WA ODE RUKAYA dengan tergugat I karena ketika itu anak-anak Tergugat I masi kecil-kecil ;
 7. bahwa sebagai salah satu indikasi kuat, Tergugat I hanya menjual sebahagian tanahnya kepada HJ. WA ODE RUKAYA pada tahun 1997 tersebut, terbukti setelah HJ. WA ODE RUKAYA selesai membeli sebahagian tanah milik Tergugat I tersebut, ketiak itu Tergugat I masih tetap menempati dan menguasai sisa tanah miliknya yang tidak ikut dijual kepada HJ. WA ODE RUKAYA tersebut, yang sekarang menjadi Tanah Obyek Sengketa dalam perkara a quo, yakni di atas tanah tersebut masih tetap berdiri kokoh rumah kebun milik Tergugat I serta dikelilingi oleh pagar batu yang dibuat oleh Tergugat I yang membatasi/memisahkan tanah milik Tergugat I yang telah dijual Kepada HJ. WA ODE RUKAYA dengan tanah milik Tergugat I yang tidak ikut dijual kepada HJ. WA ODE RUKAYA ;
 8. Bahwa berdasarkan pada fakta Yuridis tersebut di atas, maka terhadap dalil-dalil Gugatan Penggugat yang selain dan selebihnya tidak akan ditanggapi lagi secara detil karena hanya membuang buang waktu dan energi, sehingga Tergugat I dan Tergugat V (para



Tergugat) hanya ingin menegaskan pada bagian akhir dari Surat Jawaban ini, bahwa para Tergugat menolak secara tegas seluruh dalil Gugatan Penguat untuk selain dan selebihnya karena semuanya tidak benar dan hanya omong kosong belaka ;

Berdasarkan uraian dalil Jawaban tersebut di atas, dengan ini Tergugat I dan Tergugat V (Para Tergugat) mohon dengan hormat Kepada Majelis Hakim Yang Mulia, semoga berkenaan memutuskan perkara a quo dengan amar putusan yang berbunyi sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat V tersebut ;
- Menyatakan Gugatan Penguat tidak dapat diterima ;

B. DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Penguat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penguat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara a quo ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penguat tersebut Pengadilan Negeri Baubautelah menjatuhkan putusan tanggal 03 Maret 2016 Nomor 22/Pdt.G/2015/PN.Bau yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat V untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Penguat untuk sebagian ;
2. Menyatakan sah menurut hukum Akta Jual Beli Nomor : 146/BTR/JB/1997 pada hari Selasa tanggal 12 Agustus tahun 1997, dihadapan Camat Bettoambari Kota Baubau, Drs. L.M. TASLIM antara WA ODE RUKAYA dengan WANCUDU ;
3. Menyatakan sah menurut hukum Akta Jual Beli Nomor : 07/JB/BT/II/1998 tertanggal 12 Februari 1998 dihadapan Notaris A.M KASIM SIRUHU, S.H., Notaris PPAT Kota Baubau, antara penguat dengan WA ODE RUKAYA;
4. Menyatakan tanah Objek Sengketa yang terletak di Jalan Gajah Mada tepatnya (belakang Kantor KPU dan Kantor Badan Pemberdayaan Masyarakat Kota Baubau), dahulu Kelurahan Katobengke sekarang Kelurahan Lipu Kecamatan Bettoambari, Kota Baubau dengan luas \pm 1.200 M, dikurangi tanah yang diberikan



kepada WANCUDU maupun sisa tanah WANCUDU, yang totalnya seluas 10 M x 20 M atau sama dengan 200 M², dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah kintal Milik LA HADA ;
- Sebelah Timur : Tanah kintal Milik LA UGI ;
- Sebelah Selatan : Tanah kintal Milik WA ODE RUKAYA ;
- Sebelah Barat : Tanah Kintal Milik L.M. TAUFIK RAHMAN, LAODE GUSTAMIN, LA ODE BANDRI. S.H., M.Si ;

Adalah Tanah Sah Milik Penggugat ;

5. Menyatakan Perbuatan Para Tergugat menguasai dan memperkebuni Tanah Obyek Sengketa diluar tanah milik WANCUDU (Tergugat I) seluas 10 M x 20 M atau sama dengan 200 M², tanpa hak dan izin serta sepengetahuan Penggugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan Bertentangan dengan Kepentingan Penggugat ;
6. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan Tanah Obyek Sengketa diluar tanah seluas 10 M x 20 M atau sama dengan 200 M², kepada penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban yang menyertai baik dari tangannya sendiri maupun dari tangan orang lain atas izinnya, bila perlu secara paksa dengan bantuan aparat hukum ;
7. Menghukum Para Tergugat Untuk Membayar Biaya Perkara yang timbul dalam perkara secara Tanggung Renteng sebesar Rp. 4.731.000,- (empat juta tujuh ratus tiga puluh satu ribu rupiah) ;

Menolak Gugatan Penggugat Untuk selain dan selebihnya;

Membaca Risalah Pemberitahuan putusan yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Baubautanggal 29 Maret 2016 menerangkan bahwa putusan tersebut telah diberitahukan masing-masing kepada La Oka Turut Terbanding I semula Tergugat II, Wa Uzi Turut Terbanding II semula Tergugat III, La Jaka Turut Terbanding III semula Tergugat IV dan La Kai Turut Terbanding IV semula Tergugat VI ;

Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Baubau yang menyatakan bahwa pada tanggal 16 Maret 2016 kuasa hukum Tergugat Idan V telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Baubau tanggal 03 Maret 2016 Nomor 22/Pdt.G/2015/PN.Bau.diperiksa dan diputus dalam Pengadilan tingkat banding ;



Membaca Risalah Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Baubau yang menyatakan bahwa pada tanggal 14 April 2016 permohonan banding tersebut telah diberi tahukan secara sah dan seksama kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat ;

Membaca Risalah Pemberitahuan dan penyerahan kontra memori banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Baubau, yang menyatakan bahwa pada tanggal 12 Mei 2016 telah memberitahukan dan menyerahkan kontra memori banding kepada kuasa Terbanding semula Penggugat ;

Membaca Risalah Pemberitahuan dan penyerahan memori banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Baubau yang menyatakan bahwa pada tanggal 26 April 2016 telah memberitahukan dan menyerahkan memori banding tersebut kepada kuasa Pembanding semula Tergugat I dan V ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Baubau pada tanggal 16 Mei 2016 telah memberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat dan Pembanding semula Tergugat I dan V, untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat V pada pokoknya didasarkan pada alasan-alasan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

- Bahwa luas tanah 2400 M² atau 2402 M² milik Terbanding semula Penggugat ini belum ditambah dengan luas jalan yang telah dihibahkan oleh Terbanding semula Penggugat, maka berdasarkan hal tersebut dimana oleh karena ternyata luas obyek sengketa dalam perkara Aquo dipandang tidak jelas atau kabur (Abscuur Libel) maka sebagai



konsekwensi yuridisnya adalah gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima :

TENTANG POKOK PERKARA :

- Bahwa dari fakta dalam persidangan semua alat bukti dan saksi-saksi yang diajukan Penggugat dahulu, sekarang terbanding adalah bertentangan antara satu dengan yang lain ditambah lagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri mengabaikan dan tidak mempertimbangkan fakta yang mencol dipersidangan, dimana dalam pembuktian saksi Wa Ode Rukaya sebagai pembeli tanah Tergugat I dengan tegas menerangkan bahwa tidak mengetahui batas-batas tanah saat membeli dari tergugat I yang mana saat itu penentuan batas-batas yang mengetahui adalah orang kepercayaan Wa Ode Rukaya bernama LA Mbolosi, sehingga apa yang tertulis dalam akta jual beli Nomor 146/BTR/JB/1997 pada hari Selasa tanggal 12 Agustus 1997, dihadapan Camat Betoambari Kota Baubau, Drs L.M. Taslim antara Wa Ode Rukaya dengan Wancudu adalah tidak sesuai dengan kenyataan yang ada, hal ini dibuktikan dengan saksi Wa Zaima dan La Fadjima yang keduanya menerangkan bahwa Tergugat I dan V dahulu, sekarang Pemanding I dan II sejak dahulu tinggal ditanah sengketa dan tidak pernah meninggalkan tanah yang saat ini diklaim telah dibeli oleh Wa Ode Rukaya ;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan mempelajari dengan seksama berita acara sidang beserta surat yang tersebut dalam berkas perkara Nomor 47/Pdt/2016/PT.KDI, serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Baubau Nomor 22/Pdt.G/2015/PN.Bau tanggal 03 Maret 2016 dan setelah pula membaca dan memperhatikan memori banding serta kontra memori banding, maka Pengadilan Tinggi mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Pemanding semula Tergugat I pada tahun 1997 telah menjual tanah kebunnya kepada WA Ode Rukaya pada tahun 1997 seharga Rp2.700.000,00 (dua juta tujuh ratus ribu rupiah) sebagaimana akta jual beli Nomor 146/BTR/JB/1997 tanggal 12 Agustus 1997 yang dibuat dihadapan Camat Betoambari Kota Baubau Drs. LM Taslim ;

Menimbang, bahwa setengah tahun kemudian Wa Ode Rukaya menjual tanah tersebut kepada Terbanding semula Penggugat dengan harga dua kali lipat Rp5.500.000,00 (lima juta lima ratus ribu rupiah)



sebagaimana akte jual beli Nomor 07/JB/BT/II/1998 tanggal 12 Pebruari 1998 yang dibuat dihadapan A.M Kasim Siruhu, SH. Notari PPAT Kota Baubau ;

Menimbang, bahwa ketika Wa Ode Rukaya membeli tanahnya Pemanding I semula Tergugat I dalam Akta Jual-Beli, luas tanah tertulis 2.400 M² seolah-olah tanah tersebut telah terjual seluruhnya, pada hal dalam hati dan perasaannya ia hanya menjual sebahagian saja yaitu yang bahagian depan dan kenyataannya Wa Ode Rukaya maupun Terbanding semula Penggugat dari sejak tahun 1997 tidak pernah mempermasalahkan keberadaan pemanding semula Tergugat I yang masih tetap menguasai sebagian dari tanahnya tersebut, baru pada tahun 2005 timbul permasalahan dimana terbanding semula Penggugat telah melaporkan Pemanding semula Tergugat I ke Kepolisian, karena memasang pondasi pembatas tanah yang dikuasainya dengan tanah yang telah dijualnya itu ;

Menimbang, bahwa keterangan Wa Ode Rukaya yang menyatakan telah membeli tanahnya Pemanding semula Tergugat I seluas 1 (satu) kebun, atau seluruh tanah milik Pemanding semula Tergugat I setelah diukur luasnya 2.400 M² (Dua ribu empat ratus meter persegi), keterangan tersebut telah dibantah oleh Pemanding I semula Tergugat I dengan mengatakan bahwa ia tidak pernah menjual seluruh tanahnya kepada Wa Ode Rukaya ;

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta sebagaimana tersebut diatas, telah terlihat adanya kejanggalan-kejanggalan tentang hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa jika benar Pemanding semula Tergugat I telah membeli seluruh tanahnya, kenapa pembeli sejak tahun 1997 sampai dengan 2005 tidak pernah mempermasalahkan keberadaan penjual yang masih tetap menguasai sebagian dari tanahnya tersebut sebagaimana keterangan saksi Wa Zaima dan saksi La Fadjima ;
2. Bahwa tanah sengketa yang dibeli oleh Wa Ode Rukaya dengan harga Rp2.700.000,00 (dua juta tujuh ratus ribu rupiah) telah dijual kembali dengan harga Rp5.500.000,00 (lima juta lima ratus ribu rupiah) hanya dalam waktu 6 (enam) bulan ;
3. Bahwa Wa Ode Rukaya yang tinggal berdekatan dengan Pemanding I semula Tergugat I telah mengetahui

Halaman16dari 19 halaman Putusan No. 47/PDT/2016/PTKDI



kondisi Pembanding I semula Tergugat I yang buta huruf, akan tetapi tidak mengajak atau mengikut sertakan saudara Pembanding I semula Tergugat I yang bisa baca tulis untuk membacakan Akta Jual Beli di Kantor Camat sebelum Pembanding I semula Tergugat I membubuhkan cap jempol;

4. Bahwa luas tanah yang dijual dalam Akta Jual Beli tertulis 2.400 M² Pembanding semula Tergugat I ia tidak mengenal angka-angka tersebut karena buta huruf dan Pembanding semula Tergugat I juga tidak pernah tahu berapa luas tanahnya dengan ukuran meter ;
5. Bahwa adalah merupakan fakta hukum, bahwa Pembanding semula Tergugat I hanya menjual sebagian tanah sengketa dengan adanya perbuatan Tergugat yang bangun rumah ditanah bagian belakang dan membatasi tanah yang tidak dijual dengan tanah yang telah dijual dengan batu karang ;
6. Bahwa fakta hukum lainnya ialah adanya penjualan tanah oleh Penggugat sekarang Terbanding terhadap tanah bahagian depan saja dan membiarkan tanah bagian belakang sehingga menimbulkan sengketa ini ;

Menimbang, bahwa dari kejanggalan-kejanggalan sebagaimana tersebut diatas, Majelis Hakim Tinggi memperoleh persangkaan adanya penyalahgunaan keadaan, dimana keadaan pemilik tanah (penjual) yang kondisinya sebagai seorang janda miskin yang sudah tua dan tidak tahu baca tulis (buta huruf), sehingga kelemahan pemilik tanah yang demikian itutelah dimanfaatkan oleh Wa Ode Rukaya sehingga ia dapat dikatakan sebagai pembeli yang beritikad buruk dan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van omstandigheden) yang demikian itu dapat dijadikan alasan hukum baru untuk membatalkan suatu Perjanjian, selain alasan-alasan Dwang, Dwaling ataupun benrog;

Menimbang, bahwa dengan demikian terbukti bahwa tanah yang dijual oleh Pembanding semula Tergugat I kepada Wa Ode Rukaya hanyalah sebahagian sehingga dengan demikian Akte Jual beli No. 146/BTR/JB/1997 tanggal 12 Agustus 1977 tidak mengikat secara keseluruhan terhadap Pembanding semula Tergugat I tetapi hanya mengikat pada bahagian tanah yang dikuasai dan telah dijual oleh Penggugat kepada pihak lain ;



Menimbang, bahwa oleh karena yang dijual oleh Pembanding semula Tergugat I hanyalah sebagian sedang perbuatan hukum yang terjadi antara Wa Ode Rukaya dengan Hj. Siti Syamriah adalah keseluruhan maka gugatan pokok mohon agar jual beli antara Wa Ode Rukaya dengan Hj. Siti Syamriah sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 7/JB/BT/II/1998 menjadi tidak beralasan dan haruslah dinyatakan tidak sah dan tidak mengikat Pembanding semula Tergugat I;

Menimbang, oleh karena gugatan pokok Penggugat telah dinyatakan tidak sah dan gugatan Penggugat selebihnya hanyalah merupakan refleksi dari gugatan pokok maka gugatan Penggugat selebihnya haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa dengan demikikan gugatan Penggugat akan tolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Baubau Nomor 22/Pdt.G/2015/PN. Bau tanggal 3 Maret 2016 tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan, selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri dengan amar putusan sebagaimana tersebut dibawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dibatalkan, maka Terbanding semula Penggugat berada dipihak yang kalah Terbanding semula Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 jo Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 RBg. dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat V ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Baubau Nomor 22/Pdt.G/2015/PN. Bau tanggal 3 Maret 2016 yang dimohonkan banding ;

MENGADILI SENDIRI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Pembanding I dan V semula Tergugat I dan V



DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sejumlah Rp. 150.000.00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kendari pada hari ini **Senin Tanggal 08 Agustus 2016** oleh kami H. DJUMALI, S.H. Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Kendari selaku Hakim Ketua Majelis, RAILAM SILALAH, S.H. dan JAMUKA SITORUS, S.H.,M.Hum, Hakim-Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kendari tanggal 15 Juni 2016 Nomor 47/PEN.PDT/2016/PT. KDI dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Senin tanggal 15 Agustus 2016** oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota serta GARITING HENDRAWINATA, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasanya;

Hakim-Hakim Anggota,

Ttd.

RAILAM SILALAH, S.H.

Ttd.

JAMUKA SITORUS, S.H.,M.Hum.

Hakim Ketua Majelis,

Ttd.

H. DJUMALI,S.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

GARITING HENDRAWINATA, S.H.

Perincian biaya perkara :

Materai	Rp. 6.000,-
Redaksi	Rp. 5.000,-
Pemberkasan	Rp.139.000,-
J u m l a h	Rp.150.000,-(Seratuslimapuluhriburupiah);