



PUTUSAN

NOMOR : 10/Pdt.G/2014/PN.BB

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Baubau yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan tersebut di bawah ini dalam perkara antara :-----

- **LA TOA**, Umur 49 Tahun, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat di Kelurahan Pongo Kecamatan Wangi-Wangi Kabupaten Wakatobi;

----- Dalam hal ini diwakili kuasanya **LA SAMUDI,SH.,MH** Advokat/Penasihat Hukum, beralamat Kantor di Jalan Hayam Wuruk Kelurahan Bone-Bone, Kecamatan Batupualo, Kota Baubau, berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 22 Februari 2014 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau pada tanggal 24 Maret 2014 dibawah nomor : 16/SK/2014/PN-BB, yang selanjutnya disebut sebagai -----**Penggugat**;

Melawan

- **LA DAMRI alias DAMRI**, Umur 54 Tahun, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Kelurahan Pongo, Kecamatan Wangi-Wangi, Kabupaten Wakatobi;

----- Dalam hal ini diwakili kuasanya **AFIRUDIN MATHARA,SH,MH, SELLE A.ROE,SH, MASRI SAID,SH, NURALIS SAPUTRA,SH dan MUHAMMAD TAUFAN ACHMAD,SH** Advokat/Penasihat Hukum, beralamat Kantor di Jalan S.Parman

Halaman. 1 dari 43 Putusan Nomor : 10/Pdt.G/2014/PN.BB.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.84 Kendari, berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 25 Maret 2014 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau pada tanggal 27 Maret 2014 dibawah nomor : 29/SK/2014/PN-BB,yang selanjutnya disebut sebagai ---**Tergugat**;

Pengadilan Negeri Tersebut.

Telah membaca berkas perkara tersebut.

Telah mendengar kedua belah pihak yang berperkara dan saksi-saksi di persidangan.

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 24 Februari 2014 yang diterima dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bau-Bau dengan Nomor : 10/Pdt.G/2014/PN.BB, menggugat tergugat sebagai berikut :-----

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah yang terletak di Lingkungan tanayalandu, kel. Pongo Kec. Wangi-Wangi Kab. Wakatobi, beserta rumah Toko (Ruko) yang diatasnya dengan ukuran luas + 47,24 M2 atau ukuran 10,5 X 4,5 M. dan berbatas dengan : -----
Utara berbatas dengan tanah kintal Haji Ishak ;
Selatan berbatas dengan tanah kintal Haji Mahyudin ;
Timur berbatas dengan jalan raya ;
Barat berbatas dengan jalan raya ;
Dalam Pokok perkara disebut sebagai tanah Obyek Sengketa ; -----
2. Bahwa tanah dan rumah Toko (ruko) obyek sengketa diperoleh penggugat melalui proses jual beli dengan seseorang yang bernama Hajja Sitti Maemuna (Orang tua Tergugat) pada tanggal 18 Maret 2013 sesuai Akta pelepasan dan/atau penyerahan Hak Atas Tanah disertai

Halaman. 2 dari 43 Putusan Nomor : 10/Pdt.G/2014/PN.BB.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan kompensasi No, 06 yang dibuat dihadapan Notaris Inalis
Veranica Ritonga, SH. MK.n Notaris di Wakatobi ; -----

3. Bahwa sebelum dilakukan pelepasan da./atau penyerahan Hak atas Tanah disertai kompensasi tersebut, Penggugat dengan Hajja Sitti Maemuna pernah berperkara di Pengadilan Negeri Baubau dengan Register perkara Nomor 04/Pdt.G/2013/PN, BB ; -----
4. Bahwa dalam perkara No, 04/Pdt.G/2013/PN.BB tersebut penggugat dalam perkara ini menggugat Hajja Sitti Maemuna karena Hajja Sitti Maemuna telah meminjam uang dari Penggugat yang keseluruhannya berjumlah Rp. 254.150.000.- Dua ratus lima puluh empat juta seratus lima puluh ribu rupiah) dengan jaminan tanah dan rumah Toko (Ruko) obyek sengketa dalam perkara ini, namun utang tersebut belum dibayar oleh Hajja Sitti maemuna (orang tua Tergugat) ; -----
5. Bahwa dalam perkara No, 04/Pdt.G/2013/PN.BB tersebut diakhiri karena adanya perdamaian dari para pihak, dimana salah satu klausul perdamaianya adalah tergugat (Hajja Sitti Maemuna) akan membayar lunas hutangnya sebesar Rp. . 254.150.000.- Dua ratus lima puluh empat juta seratus lima puluh ribu rupiah) dengan cara m,enjual jaminan hutangnya yaitu tanah dan rumah toko (Ruko) obyek sengketa dalam perkara ini ; -----
6. Bahwa Hajja Sitti Maemuna (orang tua tergugat) untuk menyelesaikan hutangnya tersebut telah menawarkan jamian atas hutang diatas (tanah dan rumah Toko (Ruko) obyek sengketa perkara ini, yang ditawarkan kepada penggugat dalam perkara ini dengan harga Rp. 270.000.000.- (

Halaman. 3 dari 43 Putusan Nomor : 10/Pdt.G/2014/PN.BB.

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)



dua ratus tujuh puluh juta rupiah) dan hal itu disetujui oleh penggugat sehingga kemudian dibuat Akta pelepasan dan atau penyerahan Hak Penguasaan Atas Tanah disertai kompensasi tersebut pada tanggal 18 Maret 2013, seagaimana posita angka 2(dua) diatas ; -----

7. Bahwa karena niali hutang Hajja Sitti Maemuna kepada penggugat sebesar Rp. 245.150.000.- (dua ratus lima puluh empat juta seratus lima puluh ribu rupiah) maka pada tanggal dibuatnya akta tersebut Penggugat menyerahkan uang sebesar Rp. 15.850,000,- Lima belas Juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah) sesuai kwitansi tertanggal 18 Maret 2013 sehingga seluruhnya berjumlah 270.000.000.- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) yang merupakan nilai tanah dan rumah Toko (Ruko) obyek sengketa perkara ini yang dibeli oleh penggugat;-----

8. Bahwa karena penggugat memperoleh tanah dan rumah Toko (Ruko) obyek sengketa dalam perkara ini melalui salah satu cara perolehan/peralihan hak yang sah menurut hukum yaitu melalui pelepasan dan/atau penyerahan hak atas tanah disertai kompensasi engan Hajja Sitti Maemuna, dalam peraliohan hak tersebut haruslah dipandang sah menurut hukum ; -----

9. Bahwa setelah penggugat membeli tanah dan rumah Toko obyek sengketa perkara ini) maka secara hukum penggugatlah yang paling berhak atas tanah dan rumah toko (obyek sengketa perkara ini) namun setelah penggugat memasuki tanah dan rumah toko (obyek sengketa perkara ini) ternyata Penggugat tidak diperkenankan/diusir oleh tergugat (anak Hajja Sitti Maemuna), sehingga penggugat tidak dapat menguasai tanah dan rumah toko miliknya tersebut dan bahkan tanah

Halaman. 4 dari 43 Putusan Nomor : 10/Pdt.G/2014/PN.BB.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan rumah Toko (Ruko) milik Penggugat dimaksud kini dikuasai sepenuhnya oleh tergugat ; -----

10. Bahwa tindakan tergugat menyusir dan menguasai tanah dan rumah toko (tanah obyek sengketa) milik penggugat tersebut adalah merupakan perbuatan yang bersifat melawan hukum dan bertentangan dengan kepentingan hukum penggugat serta sangat merugikan penggugat ; -----

11. Bahwa oleh karena perbuatan/tindakan tergugat bersifat melawan hukum maka beralasan hukum agar tergugat dan sanak keluarganya atau siapapun yang memperoleh hak daripadanya, dihukum untuk menyerahkan obyek sengketa dalam perkara ini kepada penggugat dalam keadaan kosong, baik dan tanpa syarat apapun juga dan segala sesuatu milik Tergugat yang ada diatas obyek sengketa harus dibongkar/dimusnahkan atau dikeluarkan dari obyek sengketa ; -----

12. Bahwa segala surat-surat atas tanah dan rumah toko (obyek sengketa) yang sengaja dibuat oleh tergugat atau terbit atas nama Tergugat dan/atau yang ditemukan cacat dalam isi maupun cara pembuatannya adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atas tanah obyek sengketa ; -----

13. Bahwa Penggugat mempunyai sangkaan yang sangat berlasan bahwa tergugat akan mempertahankan ataupun mengalihkan obyek sengketa perkara ini kepada pihak lain, oleh karena itu penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan negeri Klas IB Baubau Cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klas IB Baubau yang memeriksa dan mengadili

Halaman. 5 dari 43 Putusan Nomor : 10/Pdt.G/2014/PN.BB.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara ini kiranya meletakkan Sita Jaminan (Revidenkatoir besag) atas
obyek sengketa ; -----

14. Bahwa selain itu juga adalah sangat berlasan hukum untuk menghukum
tergugat agar membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ; ---

Berdasarkan segala apa yang telah diuraikan diatas, maka penggugat
mohon dengan hormat kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Klas IB
baubau C.Q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini
kiranya berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai
berikut ; -----

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya ; -----
2. Menyatakan sebidang tanah berikut rumah toko yang ada diatasnya,
yang terletak dilingkungan Tanayalandu, Kel. Pongo, Kec. Wangi-
Wangi Kab. Wakatobi dengan ukuran luas 47,25 M2 atau ukuran
10,5 X 4,5 M. dengan batas-batas ; -----
 - a. Utara berbatas dengan tanah kintal Haji Ishak ;
 - b. Selatan berbatas dengan tanah kintal Haji Mahyudin ;
 - c. Timur berbatas dengan jalan raya ;
 - d. Barat berbatas dengan jalan raya ;

Adalah sah milik penggugat yang diperoleh mewlalui proses
pelepasan dan/atau penyerahan penguasaan hak atas tanah disertai
kompensasi sesuai akta Nomor 06 Tanggal 18 Maret 2013 ; -----

3. Menyatakan sah menurut hukum proses peralihan hak atas tanah
dan rumah toko (obyek sengketa) dalam perkara ini, dari Hajja Sitti
Maemuna kepada Penggugat ; -----
4. Menyatakan tindakan/perbuatan tergugat mengusir Penggugat
dan/atau memasuki dan mempertahankan obyek sengketa milik

Halaman. 6 dari 43 Putusan Nomor : 10/Pdt.G/2014/PN.BB.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat adalah merupakan perbuatan yang bersifat melawan hukum karena bertentangan dengan kepentingan hukum penggugat dan sangat merugikan penggugat ;-----

5. Menyatakan segala surat-surat atas tanah dan rumah toko (obyek sengketa) yang sengaja dibuat oleh tergugat atau yang terbit atas nama Tergugat dan/atau yang ditemukan cacat dalam isi maupun cara pembuatannya adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atas obyek sengketa ; -----
6. Menghukum tergugat dan sanak keluarganya atau siapapun yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan obyek sengketa kepada penggugat dalam keadaan kosong baik dan tanpa syarat apapun juga dan segala sesuatu milik Tergugat yang ada diatasnya harus dibongkar/dimusnahkan atau dikeluarkan dari obyek sengketa;
7. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang telah diletakan dalam perkara ini ; -----
8. Menyatakan Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ; -----

ATAU :

Apabila Pengadilan berpendapat lain, maka Penggugat mohon keadilan yang seadil-adilnya (et ae quo et bono) ; -----

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat datang menghadap kuasanya tersebut yaitu LA SAMUDI,SH.,MH Advokat/Penasihat Hukum, beralamat Kantor di Jalan Hayam Wuruk Kelurahan Bone-Bone, Kecamatan Batupuaro, Kota Baubau, berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 22 Februari 2014 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau pada tanggal 24 Maret 2014 dibawah nomor :

Halaman. 7 dari 43 Putusan Nomor : 10/Pdt.G/2014/PN.BB.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16/SK/2014/PN-BB, dan Tergugat datang kuasanya MUHAMMAD TAUFAN AHMAD,SH, Advokat/Penasihat Hukum, beralamat Kantor di beralamat Kantor di Jalan S.Parman No.84 Kendari, berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 25 Maret 2014 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau pada tanggal 27 Maret 2014 dibawah nomor : 29/SK/2014/PN-BB;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah dengan sungguh-sungguh mengupayakan agar kedua belah pihak yang berperkara dapat menyelesaikan sengketanya dengan jalan damai, dan untuk itu Majelis Hakim telah menunjuk seorang Mediator sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor : 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, dengan menunjuk MUSWANDAR, SH.MH Mediator bersertifikat, selaku Mediator dengan Penetapan Penunjukan Majelis Hakim No:10/Pen.Pdt.G/2014/PN.BB tanggal 27 Maret 2014, untuk membantu kedua belah pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan sengketanya dengan jalan damai ;

Menimbang, bahwa Mediator telah menyampaikan Laporan Proses Mediasi, tanggal 10 April 2014 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Proses mediasi telah dilaksanakan namun gagal mencapai kesepakatan damai, dan demikian pula kedua belah pihak yang berperkara dalam persidangan telah menyatakan bahwa perdamaian tidak tercapai (gagal) ;

Menimbang, bahwa oleh karena upaya perdamaian tidak berhasil (gagal), maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat, dan atas pertanyaan Ketua Majelis Hakim, selanjutnya Hakim Ketua mempersilahkan Kuasa Hukum Penggugat untuk membacakan gugatan Penggugat dan atas kesempatan itu Kuasa Hukum Penggugat lalu membacakan gugatan Penggugat sebagaimana gugatan Penggugat tertanggal 22 April 2014 ;

Halaman. 8 dari 43 Putusan Nomor : 10/Pdt.G/2014/PN.BB.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Tergugat memberi eksepsi/jawaban tertulisnya tertanggal 06 Mei 2014 sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

1. Gugatan penggugat kurang pihak

Bahwa status obyek sengketa berupa sebidang tanah seluas 47,25 m² berikut bangunan ruko di atasnya yang diuraikan di dalam gugatan Penggugat adalah harta peninggalan almarhum H. Ismail yang hingga saat ini belum di bagi waris oleh para ahli warisnya ;

Bahwa Penggugat sebagai anak dari Almarhum H. Ismail menurut hukum adalah ahli waris yang sah mewarisi harta peninggalan H. Ismail sehingga penguasaan tergugat atas tanah obyek tanah sengketa aquo adalah dalam kedudukan sebagai ahli waris dari Almarhum H. Ismail;

Bahwa selain penggugat ahli waris H. Ismail yang lain adalah ibu penggugat Bernama Hj. SITTTI MAEMUNA, adik tergugat bernama BARAMUDDIN, SE. yang telah meninggal dunia sehingga kedudukannya sebagai ahli waris dari H. Ismail di gantikan oleh kelima orang anaknya yaitu MUH. MARDIANWANSYAH, RATIH PRIHATIN, MUH. MAHDY MUBARAQ, MUH. MAWI AL-QANUNI dan IBAS ;

Bahwa menurut hukum, gugatan terhadap harta peninggalan yang belum di bagi waris harus di tujukan kepada semua ahli waris, oleh karena itu sudah jelas bahwa gugatan penggugat kurang pihak karena hanya menempatkan Tergugat sebagai satu – satunya tergugat dalam perkara ini, sedangkan ahli waris lainnya tersebut di atas tidak ikut di gugat;

Dengan fakta tersebut maka gugatan penggugat tidak memenuhi syarat formal sehingga beralasan untuk dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

Halaman. 9 dari 43 Putusan Nomor : 10/Pdt.G/2014/PN.BB.



2. Gugatan Penggugat salah arah.

Bahwa dari bunyi dalil gugatan Penggugat pada Posita 5 dapat diketahui bahwa gugatan dalam perkara ini didasarkan pada adanya akta perdamaian yang dituangkan dalam Putusan Pengadilan Negeri BauBau Nomor :04/Pdt.G/2013/PN.BB yang berisi perdamaian antara Penggugat dengan Tergugat;

Bahwa menurut hukum, akta perdamaian mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap sehingga apabila salah satu pihak tidak melaksanakan isi perdamaian maka upaya yang ditempuh adalah eksekusi, bukan gugatan baru seperti yang dilakukan Penggugat dalam perkara ini;
Berdasar alasan tersebut maka gugatan Penggugat beralasan untuk dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa seluruh dalil yang di kemukakan pada bagian eksepsi diatas mohon di anggap ambil alih sebagai dalil pada bagian pokok perkara di bawah ini sejauh ada relevansinya;
2. Bahwa tergugat hendak menegaskan kembali penolakannya terhadap dalil – dalil gugatan penggugat, kecuali dalil yang kebenarannya da akui secara tegas oleh Tergugat;
3. Bahwa sebelum penggugat menyampaikan alasan – alasan penolakan atas dalil – dalil gugatan penggugat, terlebih dahulu mengemukakan bahwa perkara ini adalah bagian dari upaya penggugat yang sangat ambisius untuk memiliki tanah dan bangunan ruko obyek sengketa dengan memanfaatkan kedigdayaan lembaga Peradilan Yang memiliki

Halaman. 10 dari 43 Putusan Nomor : 10/Pdt.G/2014/PN.BB.



kewenangan untuk mematikan hak – hak ahli waris H. Ismail atas tanah dan ruko sengketa melalui putusan Nomor : 04/Pdt.G/2013/PN.BB ;

4. Bahwa upaya penggugat untuk memiliki dengan itikat buruk tanah dan bangunan ruko obyek sengketa sesungguhnya telah diawali dengan merekayasa fakta seolah – olah Ayah Tergugat Almarhum H. Ismail bersama Ibu tergugat (Hj. Maemuna) berutang kepada penggugat yang tidak dapat di bayar oleh H. Ismail bahkan daro rekayasa penggugat tersebut seolah – olah H. Ismail menambah pinjamannya kepada penggugat hingga mencapai jumlah yang di sebutkan penggugat di dalam gugatannya;
5. Bahwa rangkaian rekayasa penggugat atas fakta adanya hutang H. Ismail bersama istrinya lalu di lanjutkan dengan scenario dengan seolah – olah H. Ismail bersama Ibu Tergugat (H.Maemuna) telah tidak mampu membayar hutangnya kepada penggugat sehingga cara satu – satunya yang dapat di lakukan oleh ibu tergugat (H.Maemuna) adalah dengan cara melepaskan dan menyerahkan kepemilikan tanah dan bangunan ruko obykr sengketa kepada penggugat yang di tuangkan dalam Akta Jual Beli Tanggal 12 November 2010 Nomor : 30/PPAT/XI/2010 yang di buat oleh camat wangi – wangi selaku PPAT.Di dalam Akta JUal Beli tersebut, tanda tangan tergugat selaku ahli Waris H. Ismail yang memberikan persetujuan telah di palsukan sehingga para tergugat melaporkan hal tersebut di POLres Wakatobi Akibatnya, Akta JUal Beli Tertanggal 12 November 2010 Nomor : 30/PPAT/XI/2010 di batalkan oleh camat Wangi – wangi selaku PPAT;
6. Karena upaya penggugat untuk menguasai tanah dan bangunan ruko obyek sengketa yang di uraikan pada butir 5 diatas telah gagal sehingga penggugat menempuh upaya lain dengan mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Baubau yang teregister dalam perkara Nomor : 06/Pdt.G/2012/PN.BB dengan menggugat ahli waris H.Ismail dan pihak

Halaman. 11 dari 43 Putusan Nomor : 10/Pdt.G/2014/PN.BB.



yang menempati tanah obyek sengketa saat itu, namun majelis Hakim Pengadilan Negeri Baubau memutuskan menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima;

7. Bahwa upaya penggugat selanjutnya adalah dengan memasukan kembali gugatan di pengadilan negeri Baubau yang terigister dalam perkara Nomor : 04/Pdt.G/2012/PN.BB dengan menggugat H.Maemuna (ibu Penggugat) tanpa melibatkan tergugat dan ahli waris H.Ismail yang lain ;
8. Bahwa dalam perkara Nomor : 04/Pdt.G/2012/PN.BB tersebut intrik penggugat sangat jitu karena tidak melibatkan tergugat sehingga penggugat dengan leluasa dengan efektif memanfaatkan ketidaktahuan Ibu Tergugat (Hj. Maemuna) berbahasa Indonesia dan baca tulis sehingga, dengan mulus melalui tangan sakti mediator, di tetapkan akta perdamaian dan putusan Nomor : 04/Pdt.G/2012/PN.BB meskipun di dalam Akta Perdamaian dan putusan tersebut memuat fakta – fakta palsu dan kontradiktif;
9. Bahwa di dalam akta perdamaian dan putusan Nomor : 04/Pdt.G/2012/PN.BB jelas – jelas termuat fakta – fakta palsu, hal ini lebih di sebabkan karena penggugat dengan leluasa telah memperdaya dan mengarahkan Ibu Penggugat (Hj. Maemuna – *berusia ± 80 tahun*) selaku tergugat yang tidak tahu baca tulis dan tidak mengerti/tahu berbahasa Indonesia untuk mengikuti dan membenarkan fakta – fakta yang di inginkan penggugat;
10. Bahwa fakta – fakta palsu ang termuat di dalam Akta Perdamaian dan putusan Nomor : 04/Pdt.G/2012/PN.BB tersebut yang harus menjadi perhatian serius majelis Hakim adalah :
 - 10.1. *Fakta mengenai adanya hutang H.Ismail bersama Ibu Tergugat (Hj. Maemuna) kepada penggugat*

Halaman. 12 dari 43 Putusan Nomor : 10/Pdt.G/2014/PN.BB.



Bahwa fakta adanya hutang – hutang H. Ismail bersama istrinya Hj. Maemuna sebesar Rp. 85.000.000,- (delapan puluh lima juta rupiah), selain karena tidak di dukung bukti juga tidak logis dan tidak lazim karena hutang tersebut baru di ketahui pada tahun 2010 yaitu 2 Tahun setelah H. Ismail meninggal dunia. H. Ismail tidak pernah menyampaikan anak – anaknya *incasu* Tergugat bahwa ia berutang kepada penggugat yang tidak lain adalah adik tiri H. Ismail yang di pelihara dan di besarkan sejak kecil oleh H. Ismail hingga berumah tangga, lagi pula pada saat jenazah H. Ismail belum di kebumikan, keluarga telah mengumumkan agar hutang – hutang Almarhum H. Ismail segera di laporkan kepada keluarganya, kenyataanya tidak seorang pun yang menyampaikan adanya hutang H. Ismail. Pertanyaanya mengapa hutang itu muncul setelah dua tahun kematian H. Ismail ??? Bukanlah ini merupakan persangkaan kuat adanya rekayasa dari Penggugat ???;

10.2. Fakta mengenai pengakuan Hj. Maemuna bersama Almarhum suaminya mengurus Surat Pernyataan Pengalihan penguasaan atas bangunan rumah tempat tinggal kepada penggugat pada pemerintah kelurahan Pongo pada tanggal 08 Oktober 2011 (Akta Perdamaian – pasal 2 ayat 4) :

Bahwa pengakuan Hj. Maemuna di dalam Akta Perdamaian tersebut benar – benar di rekayasa karena fakta tersebut jelas – jelas mustahil bisa terjadi. Bagaimana mungkin pada tanggal 08 Oktober 2011 H. Ismail bersama istrinya mengurus surat pernyataan pengalihan tanah dan bangunan obyek sengketa, sedangkan H. Ismail telah meninggal dunia dan di kebumikan pada tanggal 03 Februari 2008 ???

Halaman. 13 dari 43 Putusan Nomor : 10/Pdt.G/2014/PN.BB.



10.3. *Fakta mengenai pengakuan Hj. Maemuna bersama suaminya H. Ismail menambah pinjamannya kepada penggugat dalam rentang waktu bulan Oktober 2010 sampai dengan bulan Agustus 2011 (Akta Perdamaian – pasal 3)*

Bahwa pengakuan Hj. Maemuna di dalam Akta Perdamaian tersebut benar – benar di rekayasa karena fakta tersbut jelas – jelas mustahil bisa terjadi. Bagaimana mungkin H.Ismail bersama – sama dengan Istrinya (Hj. Maeumuna) menambah pinjaman kepada penggugat dalam rentang waktu bulan Oktober 2010 sampai dengan bulan Agustus 2011, sedangkan H. Ismail telah meninggal dunia dan di kuburkan pada tanggal 03 Februari 2008 ???

10.4. *Fakta kontradiksinya antara pengakuan Hj. Maemuna mengenai total jumlah pinjamannya bersama H. Ismail sebesar Rp. 254.150.000,- dengan fakta jumlah hutang pertama di tambah dengan tambahan pinjamannya;*

Bahwa kontradiksinya terlihat dengan jelas pada pasal 2 ayat 1 Akta perdamaian, Hj. Maemuna mengaku pertama kali berhutang kepada penggugat pada tahun 2006 sebesar Rp. 85.000.000,- dan kemudian pada pasal 3 ayat 1 perdamaian Hj. Maemunmengaku bersama almarhum suaminya di berikan pinjama oleh penggugat sebanyak Rp. 169.150.000,- dalam rentang waktu tanggal 15 Oktober 2010 sampai dengan tanggal 17 Agustus 2011 (15 kali penerimaan), yaitu :

- | | |
|--------------------------------------|-------------------|
| 1. Tanggal 15 Oktober 2010 sejumlah | Rp. 100.000.000,- |
| 2. Tanggal 9 November 2010 sejumlah | Rp. 20.000.000,- |
| 3. Tanggal 11 November 2010 sejumlah | Rp. 10.000.000,- |
| 4. Tanggal 20 November 2010 sejumlah | Rp. 9.250.000,- |

Halaman. 14 dari 43 Putusan Nomor : 10/Pdt.G/2014/PN.BB.



5. Tanggal 6 Desember 2010 sejumlah	Rp. 5.000.000,-
6. Tanggal 17 Januari 2011 sejumlah	Rp. 2.500.000,-
7. Tanggal 27 Januari 2011 sejumlah	Rp. 1.000.000,-
8. Tanggal 23 Februari 2011 sejumlah	Rp. 2.000.000,-
9. Tanggal 9 Maret 2011 sejumlah	Rp. 12.500.000,-
10. Tanggal 16 Maret 2011 sejumlah	Rp. 25.000.000,-
11. Tanggal 14 April 2011 sejumlah	Rp. 25.000.000,-
12. Tanggal 22 April 2011 sejumlah	Rp. 1.000.000,-
13. Tanggal 29 April 2011 sejumlah	Rp. 10.000.000,-
14. Tanggal 25 Juni 2011 sejumlah	Rp. 7.800.000,-
15. Tanggal 17 Agustus 2011 sejumlah	Rp. 23.350.000,-

Bahwa pengakuan Hj. Maemuna tersebut sungguh – sungguh mengandung kejanggalan karena jumlah tambahan pinjama tersebut di atas adalah Rp. 254.150.000,- bukan Rp. 169.150.000,-. Dengan fakta tersebut maka pinjaman pertama Rp. 85.000.000,- di tambah dengan tambahan pinjaman Rp. 254.150.000,- berjumlah Rp. 339.150.000,- (tiga ratus tiga puluh Sembilan juta seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Bahwa kontradiksi dan berbagai kejanggalan tersebut di atas semakin menguatkan persangkaan bahwa permasalahan hutang H. Ismail bersama Hj. Maemuna adalah rekayasa yang sulit terbantahkan ;

10.5. Mengenai kejanggalan frekwensi dan jumlah pinjaman

Bahwa pada tahun 2010 sampai dengan tahun 2011 Hj. Maemuna (Ibu Tergugat) telah berusia \pm 78 tahun dan tinggal bersama – sama dengan tergugat. Dengan usia seperti itu dan kondisi fisik yang sudah tua, ibu tergugat sudah tidak mempunyai aktifitas di luar

Halaman. 15 dari 43 Putusan Nomor : 10/Pdt.G/2014/PN.BB.



rumah sehingga praktis sudah tidak ada kebutuhan/ kegiatan lain yang memerlukan biaya, lagi pula dalam kurun waktu tahun 2010 – 2011 ibu Penggugat tidak pernah membutuhkan uang karena kebutuhannya telah di penuhi oleh tergugat ;

Bahwa dengan bukti tersebut maka sudah pasti ibu Tergugat tidak mungkin dalam aktifitasnya di rumah dapat menghabiskan uang ratusan juta rupiah sehingga mustahil dalam kurun waktu kurang dari satu bulan ibu tergugat akan meminjam uang dari penggugat sebesar Rp. 130.000.000,- (*pinjaman tanggal 15 oktober 2010 Rp. 100.000.000,-, pinjaman tanggal 9 November 2010 Rp. 20.000.000,- dan pinjaman tanggal 11 November Rp. 10.000.000,-*);

Bahwa rangkaian fakta yang di kemukakan di atas telah membuktikan secara factual karena adanya hutang almarhum H. Ismail bersama istrinya (Hj. Maemuna) kepada penggugat, pengurusan surat pernyataan pengalihan penguasaan atas bangunan rumah tempat tinggal kepada penggugat H. Ismail bersama Hj. Maemuna pada pemerintah kelurahan Pongo tanggal 08 Oktober 2011, Akta perdamaian yang di putuskan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Baubau dalam putusan Nomor : 04/Pdt.G/2013/PN.BB dan Akta Pelepasan dan/atau Penyerahan hak Atas Penguasaan Atas Tanah Disertai Kompensasi yang di buat oleh Notaris Inalis Veranika Ritonga, S.H,M.Kn adalah buah dari rekayasa penggugat yang bertujuan agar penggugat dapat memiliki tanah dan bangunan ruko obyek sengketa dengan cara – cara yang melanggar hukum dan tidak manusiawi ;

11. Bahwa tanah dan bangunan ruko obyek sengketa yang saat ini di kuasai oleh Tergugat jelas – jelas adalah harta peninggalan almarhum H. Ismail yang belum di bagi waris oleh ahli warisnya, hal ini telah sejak lama di

Halaman. 16 dari 43 Putusan Nomor : 10/Pdt.G/2014/PN.BB.



ketahui dan di akui oleh penggugat. Pengetahuan dan pengakuan Penggugat tersebut di buktikan antara lain dengan fakta :

- a. Di dalam akta jual beli tanah dan bangunan ruko obyek sengketa antara Penggugat dengan Hj. Maemuna tanggal 12 November 2010 Nomor : 30/PPAT/XI/2010 yang di buat leh camat Wangi – wangi selaku PPAT, tertera nama dan tanda tangan Tergugat memberikan persetujuan selaku ahli waris dari H. Ismail (Akta Jual Beli tersebut telah di batalkan karena tanda tangan Tergugat di palsukan);
- b. Di dalam gugatan penggugat atas tanah dan bangunan ruko obyek sengketa di dalam perkara Nomor : 06/Pdt.G/2012/PN.BB tergugat dan Baramuddin, SE (kakak tergugat) di jadikan sebagai tergugat di dalam kedudukan selaku ahli waris dari H. Ismail ;

12. Bahwa oleh karena tanah dan bangunan ruko obyek sengketa adalah harta peninggalan H. Ismail (*incasu* Hj. Maemuna) yang bermaksud mengalihkan pemilikan obyek waris tersebut menurut hukum harus di setuju oleh seluruh ahli waris dari H. Ismail ;

13. Bahwa *quad non* benar terjadi penyerahan kepemilikan tanah dan bangunan ruko obyek sengketa dari Hj. Maemuna kepada penggugat yang di tuangkan di dalam penyerahan pengalihan penguasaan atas Bangunan rumah tempat tinggal tanggal 08 Oktober 2011, akta perdamaian yang di putuskan Majelis hakim Pengadilan Negeri Baubau dalam putusan nomor : 04/Pdt.G/2013/PN.BB dan akta pelepasan dan/atau penyerahan hak penguasaan atas tanah di sertai kompensasi yang di buat oleh Notaris I nails Veranika Ritonga, S.H, M.Kn maka penyerahan pemilikan yang dilakukan oleh Hj. Maemuna tersebut adalah tidak sah dan melanggar hukum karena seharusnya mendapat persetujuan dari seluruh ahli waris H. Ismail ;

Halaman. 17 dari 43 Putusan Nomor : 10/Pdt.G/2014/PN.BB.



14. Bahwa dengan fakta – fakta yang di kemukakan di atas maka tindakan tergugat menguasai tanah obyek sengketa adalah tindakan yang bersesuaian dengan hukum sehingga semestinya mendapat perlindungan hukum, sebaliknya tindakan penggugat yang bermaksud memiliki dan menguasai tanah dan bangunan ruko obyek sengketa adalah perbuatan melanggar hukum sehingga semestinya tidak dapat di berikan perlindungan hukum ;

15. Bahwa fakta – fakta dan argumentasi yuridis yang di kemukakan di atas cukup untuk mematahkan dalil – dalil gugatan penggugat yang tidak di beri tanggapan secara detail dan terperinci oleh tergugat mohon dianggap di tolak seluruhnya oleh tergugat;

Berdasarkan uraian fakta dan peristiwa hukum yang di uraikan di atas, maka Beralasan Hukum jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Baubau yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan eksepsi tergugat seluruhnya ;
2. Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima
3. Menghukum penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Bila majelis Hakin tidak berkenaan mempertimbangkan eksepsi di atas mohon Kiranya Majelis Hakim berkenaan mempertimbangkan :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya ;

Halaman. 18 dari 43 Putusan Nomor : 10/Pdt.G/2014/PN.BB.



2. Menghukum penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Atau bila Majelis Hakim berpendapat lain, tergugat mohon putusan yang seadil – adilnya (*ex aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa atas Jawaban dan Eksepsi Tergugat tersebut, Penggugat menyampaikan Replik tertanggal 13 Mei 2014, dan atas Replik Penggugat tersebut Tergugat menyampaikan Duplik tertanggal 20 Mei 2014, sebagaimana tercatat dalam Berita Acara Sidang;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya tersebut, Penggugat dalam persidangan telah mengajukan bukti-bukti surat berupa;

1. Fotocopy Salinan Akta Notaris Pelepasan Dan/Atau Penyerahan Hak Penguasaan Atas Tanah Disertai Kompensasi Nomor 06 Tanggal 18 Maret 2013 antara Hj.Siti Maemunah dan La Toa, yang selanjutnya pada foto copy diberi tanda **P-1**;
2. Fotocopy bukti surat Kwitansi pembayaran sisa penjualan tanah dari La Toa sebesar Rp.15.850.000,- (lima belas juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah) kepada Hj. Siti Maemunah,yang selanjutnya pada foto copy tersebut diberi tanda **P-2** ;
3. Fotocopy Salinan Putusan Akta Perdamaian No.04/Pdt.G/2013/PN.BB , yang selanjutnya pada foto copy diberi tanda **P-3**;

Menimbang, bahwa bukti surat **P-1,P-2 dan P-3** telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai dengan aslinya, dan kesemuanya bukti surat telah pula dibubuhi materai secukupnya oleh penggugat sehingga dapat diterima sebagai alat bukti ;

Halaman. 19 dari 43 Putusan Nomor : 10/Pdt.G/2014/PN.BB.



Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat tersebut di atas Penggugat dalam persidangan telah pula menghadirkan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan Dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :

SAKSI-1 : JAUDA BIN LAAMU,

Saksi bersumpah menurut cara agama yang dianutnya, bahwa ia akan memberikan keterangan yang benar tidak lain daripada yang sebenarnya dan didengar di persidangan yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi tahu masalah rumah yang dipersengketakan yaitu setahu saksi, rumah tersebut milik H.Ismail yang sekarang telah dibeli oleh Penggugat La Toa ;
- Bahwa rumah tersebut terletak di Kelurahan Pongo, Kec.Wangi-Wangi Kabupaten Wakatobi;
- Bahwa saksi tahu batas-batas tanah sengketa yaitu sebelah Utara berbatas dengan tanah H.La Isa, sebelah Timur berbatas dengan Jalan Raya, sebelah selatan berbatas dengan Jalan Raya, sebelah barat berbatas dengan H.Mahyudin.
- Bahwa H.Ismail sudah meninggal dunia, dan sekarang masih ada isterinya yaitu Hj.Maemunah.
- Bahwa setahu saksi rumah tersebut sekarang sudah dijual kepada Penggugat La Toa.
- Bahwa juga telah terjadi transaksi jual beli yang dibuat oleh PPAT di Wanci tepatnya bulan Mei 2013 dimana saat itu Penggugat telah membayar pelunasan harga tanah dan rumah tersebut sehingga diterbitkan akta jual belinya.
- Bahwa sekarang rumah sengketa masih dikuasai oleh Tergugat (anak dari H.Ismail dan Hj Maemunah).

Halaman. 20 dari 43 Putusan Nomor : 10/Pdt.G/2014/PN.BB.



- Bahwa dahulu H.Ismail dan Hj.Maemunah pernah punya hutang dengan Penggugat, karena tidak bisa membayar, H.Ismail dan Hj Maemunah sepakat mengkompensasikan utangnya dengan rumah H.Ismail.
- Bahwa Penggugat dahulu mempunyai usaha di Timika sehingga sering membantu keuangan H.Ismail.
- Bahwa saksi juga menjadi saksi dalam perjanjian jual beli antara Penggugat dan Hj.Maemunah di PPAT di Wanci, dimana Penggugat melunasi seluruh harga penjualan rumah milik Hj.Maemunah.

SAKSI-2 : HJ.WA MARLIA BINTI LA BANU:

Saksi disumpah sesuai dengan agamanya dan didengar di persidangan yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat namun saksi tidak ada hubungan keluarga dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi tahu masalah rumah yang dipersengketakan yaitu setahu saksi, rumah tersebut milik H.Ismail yang sekarang telah dibeli oleh Penggugat La Toa ;
- Bahwa rumah tersebut terletak di Kelurahan Pongo, Kec.Wangi-Wangi Kabupaten Wakatobi;
- Bahwa saksi tahu batas-batas tanah sengketa yaitu sebelah Utara berbatas dengan tanah H.La Isa, sebelah Timur berbatas dengan Jalan Raya, sebelah selatan berbatas dengan Jalan Raya, sebelah barat berbatas dengan H.Mahyudin.
- Bahwa rumah tersebut dahulu milik H.Ismail dan Hj.Maemunah kemudian dijual kepada Penggugat karena awalnya H.Ismail dan isterinya pinjam uang kepada Penggugat karena butuh uang dengan jaminan rumah H.Ismail.

Halaman. 21 dari 43 Putusan Nomor : 10/Pdt.G/2014/PN.BB.



- Bahwa karena tidak bisa bayar, H.Ismail dan Hj.Maemunah mengkompensasikan hutangnya dengan rumahnya.
- Bahwa sekarang rumah masih dikuasai oleh Tergugat (anak dari H.Ismail dan Hj.Maemunah) walaupun Hj.Maemunah sudah meninggalkan rumah sengketa.
- Bahwa Penggugat belum bisa menenpati rumah sengketa walaupun sudah dibayar lunas oleh Penggugat karena dilarang oleh Tergugat.
- Bahwa H.Ismail cerita kepada saksi, bahwa Penggugat telah membayar sejumlah Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) sebagai harga rumah;

Menimbang, bahwa atas keterangan para saksi tersebut, Para Pihak menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, tergugat telah mengajukan surat-surat bukti masing-masing berupa : -----

1. Fotocopy Surat Keterangan Kematian No.474.3/299 yang dikeluarkan oleh Kelurahan Mandati II, Kecamatan Wangi-Wangi Selatan, Kabupaten Wakatobi tertanggal 9 Mei 2014, yang selanjutnya pada foto copy tersebut di beri tanda **T-1** ;
2. Fotocopy surat keterangan ahli waris No.145/199 yang dikeluarkan Kelurahan Mandati II, Kecamatan Wangi-Wangi Selatan, Kabupaten Wakatobi tertanggal 20 Maret 2014, yang selanjutnya pada foto copy tersebut diberi tanda **T-2** ;
3. Foto Dokumentasi makam H.Ismail Bin H.Usman yang wafat tanggal 03-02-2008, yang selanjutnya pada foto tersebut diberi tanda **T-3** ;

Menimbang, bahwa Foto copy surat-surat bukti mana setelah diteliti dan dicocokkan dipersidangan ternyata seluruh bukti surat telah sesuai dengan

Halaman. 22 dari 43 Putusan Nomor : 10/Pdt.G/2014/PN.BB.



aslinya, dan bukti-bukti tersebut telah dibubuhi materai secukupnya, sehingga dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah dipersidangan;

Menimbang, bahwa untuk lebih menguatkan dalil-dalil bantahannya Tergugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi, saksi mana telah didengar keterangan dibawah sumpah dipersidangan dan pada pokoknya sebagai berikut :

SAKSI-1 TERGUGAT : LA MAANI BIN SULAEMAN:

Saksi bersumpah menurut cara agama yang dianutnya, bahwa ia akan memberikan keterangan yang benar tidak lain daripada yang sebenarnya dan didengar di persidangan yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengetahui permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat yaitu masalah rumah di Kelurahan Pongo, Kec.Wangi-Wangi, Kab.Wakatobi ;
- Bahwa sekarang yang menguasai rumah sengketa sekarang adalah Tergugat;
- Bahwa setahu saksi batas-batas tanah sengketa yaitu sebelah Utara berbatasan dengan La Isa, Selatan berbatasan dengan H.Mahyudin, sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Raya dan sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Raya.
- Bahwa setahu saksi Penggugat pada waktu kecil dipelihara oleh H.Ismail dan bertempat tinggal di Wanci dan sekarang Penggugat bertempat tinggal di Papua mempunyai usaha di Papua.
- Bahwa sejak H.Ismail meninggal dunia tahun 2008, Hj Siti Maemunah sudah meninggalkan rumah sengketa dan yang tempati sejak itu adalah Tergugat karena ibu Tergugat (Hj.Siti Maemunah) pindah ke rumah lain dan masih milik H.Ismail.

Halaman. 23 dari 43 Putusan Nomor : 10/Pdt.G/2014/PN.BB.



- Bahwa saksi tidak tahu kalau H.Ismail mempunyai hutang kepada Penggugat.

SAKSI-2 TERGUGAT : LA AMUSA BIN LA WADI :

Saksi bersumpah menurut cara agama yang dianutnya, bahwa ia akan memberikan keterangan yang benar tidak lain daripada yang sebenarnya dan didengar di persidangan yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengetahui permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat yaitu masalah rumah di Kelurahan Pongo, Kec.Wangi-Wangi, Kab.Wakatobi ;
- Bahwa sekarang yang menguasai rumah sengketa sekarang adalah Tergugat;
- Bahwa setahu saksi batas-batas tanah sengketa yaitu sebelah Utara berbatas dengan La Isa, Selatan berbatas dengan H.Mahyudin, sebelah Timur berbatas dengan Jalan Raya dan sebelah Barat berbatas dengan Jalan Raya.
- Bahwa setahu saksi Penggugat pada waktu kecil dipelihara oleh H.Ismail dan bertempat tinggal di Wanci dan sekarang Penggugat bertempat tinggal di Papua mempunyai usaha di Papua.
- Bahwa sejak H.Ismail meninggal dunia tahun 2008, Hj Siti Maemunah sudah meninggalkan rumah sengketa dan yang tempati sejak itu adalah Tergugat karena ibu Tergugat (Hj.Siti Maemunah) pindah ke rumah lain dan masih milik H.Ismail.
- Bahwa saksi tidak tahu kalau H.Ismail mempunyai hutang kepada Penggugat.

Halaman. 24 dari 43 Putusan Nomor : 10/Pdt.G/2014/PN.BB.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapinya di dalam kesimpulan masing-masing ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengadakan sidang pemeriksaan di tempat lokasi tanah obyek sengketa sebagaimana terurai dalam Berita Acara Sidang hari Jumat tanggal 12 September 2014 ;

Menimbang, bahwa dari pemeriksaan setempat tersebut, diperoleh fakta-fakta sebagai berikut :

- Bahwa objek sengketa terletak di jalan jenderal Sudirman, Lingkungan Taliyandu, Kelurahan Pongo, Kecamatan Wangi-Wangi, Kabupaten Wakatobi.
- Bahwa tanah obyek sengketa dengan batas-batas dan ukuran sebagai berikut ;
 - Sebelah Utara berbatas dengan H.Ishak, panjang 13,10 meter ;
 - Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Jenderal Sudirman Panjang 4,8 meter ;
 - Sebelah Selatan berbatas tanah H.Wahyudin panjang 13,10 meter ;
 - Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Kemakmuran panjang 4,8 meter ;
- Bahwa obyek sengketa saat ini dikuasai oleh Tergugat;
- Bahwa diatas tanah obyek sengketa ada satu bangunan ruko lantai 2 (dua);

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat mengajukan Kesimpulan tertanggal 16 September 2014;

Halaman. 25 dari 43 Putusan Nomor : 10/Pdt.G/2014/PN.BB.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, semua peristiwa yang tercatat dalam Berita Acara Sidang dianggap termuat didalam Putusan ini dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan;

Menimbang, bahwa akhirnya kedua belah pihak yang bersengketa mohon Putusan Majelis Hakim.

TENTANG HUKUMNYA

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan jawabannya secara tertulis, yang pada pokoknya berisi Eksepsi sebagai berikut ;

1. Gugatan penggugat kurang pihak

Bahwa status obyek sengketa berupa sebidang tanah seluas 47,25 m² berikut bangunan ruko di atasnya yang diuraikan di dalam gugatan Penggugat adalah harta peninggalan almarhum H. Ismail yang hingga saat ini belum di bagi waris oleh para ahli warisnya ;

Bahwa Penggugat sebagai anak dari Almarhum H. Ismail menurut hukum adalah ahli waris yang sah mewarisi harta peninggalan H. Ismail sehingga penguasaan tergugat atas tanah obyek tanah sengketa aquo adalah dalam kedudukan sebagai ahli waris dari Almarhum H. Ismail;

Bahwa selain penggugat ahli waris H. Ismail yang lain adalah ibu penggugat Bernama Hj. SITTI MAEMUNA, adik tergugat bernama BARAMUDDIN, SE. yang telah meninggal dunia sehingga kedudukannya sebagai ahli waris dari H. Ismail di gantikan oleh kelima orang anaknya yaitu

Halaman. 26 dari 43 Putusan Nomor : 10/Pdt.G/2014/PN.BB.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MUH. MARDIANWANSYAH, RATIH PRIHATIN, MUH. MAHDY MUBARAQ,
MUH. MAWI AL-QANUNI dan IBAS ;

Bahwa menurut hukum, gugatan terhadap harta peninggalan yang belum di bagi waris harus di tujukan kepada semua ahli waris, oleh karena itu sudah jelas bahwa gugatan penggugat kurang pihak karena hanya menempatkan Tergugat sebagai satu – satunya tergugat dalam perkara ini, sedangkan ahli waris lainya tersebut di atas tidak ikut di gugat;

Dengan fakta tersebut maka gugatan penggugat tidak memenuhi syarat formal sehingga beralasan untuk dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi Tergugat tersebut sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3 yaitu bukti salinan Putusan Perdamaian No. 04/Pdt.G/2013/PN.BB, antara Hj.Maemunah (Ibu Tergugat) bersama suaminya (H.Ismail) telah melakukan hubungan hutang piutang dengan La Toa (Penggugat) sejak tahun 2006 sampai tahun 2011 dengan keseluruhan pinjaman sebesar Rp.254.150.000,- (dua ratus lima puluh empat juta seratus lima puluh ribu rupiah), pinjaman tersebut diawali sejak tahun 2006 dimana H.Ismail masih hidup begitu juga Hj Maemunah (orangtua Tergugat), hutang piutang tersebut disepakati dengan jaminan berupa rumah di Lingkungan Taliyandu, Kelurahan Pongo, Kecamatan Wangi-Wangi Kabupaten Wakatobi (tanah sengketa).

Menimbang, bahwa oleh karena hutang piutang tersebut dilakukan pada saat orang tua Tergugat masih hidup, dan orangtua Tergugat tidak dapat melunasi hutangnya dan telah disepakati dengan akta perdamaian dan akta notaris dimana pelunasan hutang akan dibayar dengan jaminan rumah di

Halaman. 27 dari 43 Putusan Nomor : 10/Pdt.G/2014/PN.BB.

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)



Lingkungan Taliyandu, Kelurahan Pongo, Kecamatan Wangi-Wangi Kabupaten Wakatobi (tanah sengketa).

Menimbang, bahwa hutang piutang juga diwariskan kepada ahli warisnya, secara hukum Tergugat yang merupakan anak kandung dari Hj.Maemunah dan H.Ismail (almarhum) yang meninggal tahun 2008, haruslah memikul tanggung jawab hutang tersebut karena hutang tersebut sudah ada sejak orangtuanya masih hidup, dan orangtua Tergugat sepakat telah melepaskan rumah sengketa sebagai pembayaran hutangnya kepada Penggugat, maka Tergugat harus melepaskan rumah sengketa tersebut kepada Penggugat.

Menimbang, bahwa berdasarkan eksepsi Tergugat yang mendalilkan bahwa semua ahli waris harus ikut digugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa jaminan rumah di Lingkungan Taliyandu, Kelurahan Pongo, Kecamatan Wangi-Wangi Kabupaten Wakatobi (tanah sengketa) adalah jaminan hutang ketika orangtua Tergugat masih hidup sehingga belum menjadi budel waris dan masih milik orangtua Tergugat, dengan demikian tidak perlu semua ahli waris ikut digugat, yang perlu digugat adalah orang yang menguasai rumah sengketa yang telah dilepaskan sebagai jaminan pelunasan hutang, yang secara hukum semenjak adanya akta perdamaian dan akta notaris pelepasan hak telah beralih kepada Penggugat.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim memandang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berketetapan materi Eksepsi kurang pihak yang diajukan oleh Tergugat tersebut tidak berdasar dan tidak beralasan secara yuridis, sehingga patut ditolak.

2 Gugatan Penggugat salah arah.

Halaman. 28 dari 43 Putusan Nomor : 10/Pdt.G/2014/PN.BB.



Bahwa dari bunyi dalil gugatan Penggugat pada Posita 5 dapat diketahui bahwa gugatan dalam perkara ini didasarkan pada adanya akta perdamaian yang dituangkan dalam Putusan Pengadilan Negeri BauBau Nomor :04/Pdt.G/2013/PN.BB yang berisi perdamaian antara Penggugat dengan Tergugat;

Bahwa menurut hukum, akta perdamaian mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap sehingga apabila salah satu pihak tidak melaksanakan isi perdamaian maka upaya yang ditempuh adalah eksekusi, bukan gugatan baru seperti yang dilakukan Penggugat dalam perkara ini;

Berdasar alasan tersebut maka gugatan Penggugat beralasan untuk dinyatakan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi Tergugat tersebut sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan akta perdamaian yang dituangkan dalam Putusan Pengadilan Negeri BauBau Nomor :04/Pdt.G/2013/PN.BB, akta perdamaian tersebut adalah perdamaian antara La Toa (Penggugat) dengan Hj.Maemunah (Ibu Tergugat) dimana kedua belah pihak terikat dengan hubungan hutang piutang dimana Hj.Maemunah mengakui hutangnya kepada La Toa (Penggugat) dan bersedia melepaskan jaminan hutangnya berupa rumah di Lingkungan Taliyandu, Kelurahan Pongo, Kecamatan Wangi-Wangi Kabupaten Wakatobi (tanah sengketa) untuk melunasi hutangnya kepada Penggugat, dengan demikian akta perdamaian tersebut bukan antara Penggugat dan Tergugat.

Menimbang, bahwa Tergugat bukanlah pihak dalam akta perdamaian tersebut, namun Tergugat adalah pihak yang masih menguasai rumah jaminan hutang yang telah dilepaskan oleh pemiliknya yaitu orangtua Tergugat, dengan

Halaman. 29 dari 43 Putusan Nomor : 10/Pdt.G/2014/PN.BB.



penguasaan jaminan hutang oleh Tergugat maka sudah sepantasnya Penggugat melakukan perbuatan hukum yaitu menggugat Tergugat di depan Pengadilan agar tunduk dan patuh atas putusan Pengadilan nantinya.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim memandang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas serta dengan tetap mengacu kepada asas-asas dalam Hukum Acara Perdata, Majelis Hakim berketetapan seluruh materi Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat tersebut tidak berdasar dan tidak beralasan secara yuridis, **sehingga harus dinyatakan ditolak seluruhnya ;**

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa yang maksud dan tujuan penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan di atas ;

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tersebut pada pokoknya menuntut agar TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam menguasai obyek sengketa yang merupakan jaminan hutang dari orangtua Tergugat yang telah dilepaskan haknya untuk melunasi hutang orangtua Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap dalil pokok gugatan penggugat tersebut Tergugat dalam jawabannya pada dasarnya membantah oleh karena Tergugat telah lama menguasai tanah sengketa dan tanah sengketa adalah warisan dari orangtua Tergugat yang belum dibagi;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil – dalil Gugatan Penggugat tersebut telah dibantah oleh Tergugat, maka sesuai ketentuan **pasal 283 RBG** merupakan kewajiban bagi Penggugat untuk membuktikan dalil – dalil gugatannya tersebut demikian pula sebaliknya merupakan kewajiban bagi Tergugat untuk membuktikan dalil – dalil bantahannya ;

Halaman. 30 dari 43 Putusan Nomor : 10/Pdt.G/2014/PN.BB.



Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Gugatannya, penggugat telah mengajukan 3 (tiga) bukti surat dan 2 (dua) orang saksi yaitu JAUDA BIN LAAMU, dan saksi HJ. MARLIA BINTI LA BANU demikian pula sebaliknya untuk membuktikan dalil – dalil bantahannya TERGUGAT telah mengajukan bukti yakni 3 (tiga) bukti surat dan 2 (dua) orang saksi yaitu LA MAANI BIN SULAEMAN, dan saksi LA AMUSA BIN LA WADI ;

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil gugatan dihubungkan dengan bantahan/jawaban dari Tergugat dapat ditarik kesimpulan bahwa yang menjadi pokok sengketa dalam perkara a quo adalah :

- 1. Apakah benar, PENGGUGAT adalah pemilik yang sah atas tanah objek sengketa, berkaitan dalam Hutang Piutang antara PENGGUGAT dengan ORANG TUA TERGUGAT ?**
- 2. Apakah benar TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum berkaitan dengan sengketa tanah tersebut?**

Menimbang, bahwa terlebih dahulu akan dipertimbangkan pokok permasalahan pertama berkaitan dengan sengketa kepemilikan atas tanah tersebut ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan adanya hak kepemilikan atas tanah yang menjadi obyek sengketa, Penggugat telah mengajukan alat bukti yaitu kesaksian dari saksi-saksi dan bukti-bukti surat ;

Menimbang, bahwa mengenai bukti surat dan saksi-saksi Penggugat akan Majelis pertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan menilai mana di antara alat-alat bukti tersebut yang paling relevan terhadap dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT tentang permasalahan sengketa kepemilikan tanah tersebut ;

Halaman. 31 dari 43 Putusan Nomor : 10/Pdt.G/2014/PN.BB.



Menimbang, bahwa bukti surat **P-1** berupa Fotocopy Salinan Akta Notaris Pelepasan Dan/Atau Penyerahan Hak Penguasaan Atas Tanah Disertai Kompensasi Nomor 06 Tanggal 18 Maret 2013 antara Hj.Siti Maemunah dan La Toa Setelah Majelis mempelajari bukti tersebut, bukti **P-1** tersebut adalah bukti otentik karena dibuat oleh pejabat yang berwenang yaitu PPAT Inalis Veronica Ritonga, PPAT di Wakatobi sehingga Majelis menilai bukti ini adalah kuat untuk membuktikan bahwa Penggugat telah membeli rumah dari Hj.Maemunah (Ibu Tergugat) dengan kompensasi hutang Hj.Maemunah dan ditambah dengan uang pelunasan harga rumah dengan total harga Rp.270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa untuk bukti **P-2** yang berupa bukti surat Kwitansi pembayaran sisa penjualan tanah dari La Toa sebesar Rp.15.850.000,- (lima belas juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah) kepada Hj. Siti Maemunah;

Menimbang, bahwa Majelis memandang bukti surat tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan bukti P-1, dimana bukti P-2 ini merupakan bukti bahwa Penggugat telah melunasi semua harga pembayaran rumah, yang sebelumnya telah dikompensasikan dengan hutang Hj.Memunah kepada Penggugat, sehingga Hj.Siti Memunah bersedia melepaskan haknya atas rumahnya tersebut.

Menimbang, bahwa terhadap bukti **P-3** berupa Fotocopy Salinan Putusan Pengadilan Negeri BauBau Nomor :04/Pdt.G/2013/PN.BB yang berisi akta perdamaian antara La Toa (Penggugat) dengan Hj.Maemunah (Ibu Tergugat), Menurut Majelis Hakim bukti ini juga merupakan bukti kuat karena merupakan bukti otentik dimana Hj.Siti Maemunah mengakui telah berhutang kepada Penggugat sejak tahun 2006 sampai tahun 2011 sampai berjumlah Rp.254.150.000,- (dua ratus lima puluh empat juta seratus lima puluh ribu

Halaman. 32 dari 43 Putusan Nomor : 10/Pdt.G/2014/PN.BB.



rupiah) dan bersedia melepaskan rumahnya sebagai jaminan pelunasan hutangnya tersebut ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti berupa saksi-saksi yang diajukan Penggugat, Majelis mempertimbangkannya sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa terhadap saksi JAUDA BIN LAAMU, dan saksi HJ. MARLIA BINTI LA BANU, keterangan saksi tersebut mempunyai nilai pembuktian yang dapat membuktikan dalil Penggugat terhadap hutang pitang antara Penggugat dan Hj.Siti Maemunah dan kedua saksi tersebut adalah saksi yang saling bersesuaian keterangannya, dan saksi Jauda Bin Laamu adalah juga sebagai saksi dalam perjanjian jual beli di PPAT antara Penggugat dan Hj.Siti Maemunah, sehingga saksi ini merupakan saksi yang melihat langsung, sedangkan saksi HJ. MARLIA BINTI LA BANU adalah saksi mendengar langsung dari H.Ismail bahwa Penggugat telah meminjamkan uangnya kepada H.Ismail ;

Menimbang, bahwa Bahwa terhadap kedua saksi tersebut, keterangannya dapat membuktikan bahwa dahulu H.Ismail dan Hj.Siti Maemunah pernah berhutang kepada Penggugat dan sekarang tanah objek sengketa telah dibeli oleh penggugat ;

Menimbang, bahwa selanjutnya secara seimbang Majelis Hakim harus mempertimbangkan juga alat-alat bukti TERGUGAT yang relevan digunakan sebagai dasar menyangkal dalil-dalil PENGGUGAT tersebut ;

Menimbang, bahwa mengenai bukti surat dan saksi-saksi Tergugat akan Majelis pertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa bukti surat **T-1.** adalah berupa Surat Keterangan Kematian No.474.3/299 yang dikeluarkan oleh Kelurahan Mandati II, Kecamatan Wangi-Wangi Selatan, Kabupaten Wakatobi tertanggal 9 Mei 2014,

Halaman. 33 dari 43 Putusan Nomor : 10/Pdt.G/2014/PN.BB.



bukti ini tidak dapat menyangkal adanya hutang piutang antara Penggugat dengan orangtua Tergugat, bukti ini hanya menerangkan tentang kapan meninggalnya H.Ismail (Bapak dari Tergugat), sehingga bukti ini tidak dapat membuktikan dalil bantahan Tergugat ;

Menimbang, bahwa bukti surat **T-2.** adalah berupa surat keterangan ahli waris No.145/199 yang dikeluarkan Kelurahan Mandati II, Kecamatan Wangi-Wangi Selatan, Kabupaten Wakatobi tertanggal 20 Maret 2014, bukti ini hanya menerangkan tentang siapa-siapa ahli waris dari H.Ismail dan Hj.Siti Mamemunah, namun hutang piutang antara H.Ismail dan Hj.Siti Mamemunah(orang tua Tergugat) dan Penggugat berdasarkan bukti P-3 sudah berlangsung sejak tahun 2006, sewaktu Bapak Tergugat masih hidup, dengan demikian tanah sengketa yang dijaminan oleh orangtua Tergugat bukanlah budel harta warisan namun menjadi budel waris hutang, yang harus dibayar oleh ahli waris termasuk Tergugat, sehingga bukti ini tidak dapat membuktikan dalil bantahan Tergugat ;

Menimbang, bahwa bukti surat **T-3.** adalah berupa foto makam ayah Tergugat yaitu H.Ismail, bukti ini tidak dapat menyangkal adanya hutang piutang antara Penggugat dengan orangtua Tergugat, bukti ini hanya menerangkan tentang kapan meninggalnya H.Ismail (Bapak dari Tergugat), sehingga bukti ini juga tidak dapat membuktikan dalil bantahan Tergugat ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan keterangan saksi yang diajukan oleh Tergugat yaitu LA MAANI BIN SULAEMAN , dan saksi LA AMUSA BIN LA WADI yang menerangkan bahwa saksi tidak mengetahui adanya hutang piutang antara orangtua Tergugat dengan Penggugat, Majelis Hakim menilai masalah hutang piutang adalah wilayah privasi seseorang yang tidak semua orang bisa mengetahuinya dan hutang ini dapat diketahui dari kwitansi kwitansi ataupun pengakuan dari yang berhutang dan dalam hal ini telah diakui oleh Ibu

Halaman. 34 dari 43 Putusan Nomor : 10/Pdt.G/2014/PN.BB.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat bahwa ia mempunyai hutang kepada Penggugat dan dibuktikan, sehingga kedua saksi ini tidak dapat menguatkan dalil bantahan Tergugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian maka Majelis Hakim telah mendapatkan fakta bahwa dahulu sejak tahun 2006 sampai 2011, orangtua Tergugat semasa hidupnya telah mempunyai hutang kepada Penggugat sebesar Rp.254.150.000,- (dua ratus lima puluh empat juta seratus lima puluh ribu rupiah) (bukti P-3) dan bersedia melepaskan rumahnya sebagai jaminan pelunasan hutangnya tersebut, karena orangtua Tergugat tidak mampu membayar maka dilepaslah jaminan rumah untuk membayar hutangnya dan memberikan harga rumah tersebut seharga Rp.270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah), Penggugat setuju kemudian dibuatlah akta pelepasan hak di depan PPAT Kabupaten Wakatobi (Bukti P-1) dengan membayar kekurangan harga rumah kepada Hj.Siti Mamemunah sebesar Rp15.850.000,- (lima belas juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah) (bukti P-2) dan lunaslah harga rumah tersebut yang terletak di lingkungan taliyandu, Kelurahan Pongo, Kecamatan Wangi-Wangi, Kabupaten Wakatobi sehingga Penggugat sah sebagai pemilik Tanah/rumah sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas Majelis Hakim menilai bahwa, saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat sudah memenuhi syarat formil dan syarat materil menjadi saksi karena keterangan saksi telah didukung oleh pengetahuan yang jelas sesuai dengan Pasal 1907 KUHPerdara, Pasal 308 RBg, dan Fakta peristiwa yang diterangkan adalah berkaitan langsung dengan perkara yang disengketakan sebagaimana yang dikehendaki oleh Pasal 1907 KUHPerdara, Pasal 308 RBg ;

Halaman. 35 dari 43 Putusan Nomor : 10/Pdt.G/2014/PN.BB.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Menimbang, bahwa disisi lain keterangan saksi-saksi yang dihadapkan ke muka persidangan oleh Tergugat tidak disertai alasan dan pengetahuan yang jelas atau mendengar langsung dari atau pengalaman bersama dengan pihak yang didalilkan Tergugat, sehingga Majelis Hakim berpendapat Tergugat telah gagal membuktikan dalil pokok bantahannya, dan menurut Majelis Hakim Penggugat telah berhasil membuktikan Hak kepemilikan atas tanah objek sengketa dalam hal ini adalah tanah yang dikuasai oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa karena alat bukti yang diajukan Penggugat telah mampu untuk membuktikan dalil gugatannya, sebaliknya Tergugat telah gagal membuktikan dalil sangkalan atau melemahkan alat bukti yang diajukan Penggugat berdasarkan bukti-bukti yang diajukannya maka Majelis Hakim berketetapan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah sengketa dan oleh Penggugat belum dipindahtangankan kepada siapapun juga ;

Menimbang, bahwa terjawab sudah pokok permasalahan pertama didalam sengketa perkara ini bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah objek sengketa. Selanjutnya tentang apakah Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum berkaitan dengan sengketa tanah tersebut, akan dipertimbangkan lebih lanjut ;

Menimbang, bahwa bahwa sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1365 KUHPerdara, maka suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut :-----

1. adanya suatu perbuatan.
2. Perbuatan tersebut melawan hukum.
3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku.
4. Adanya kerugian bagi korban.
5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian

Halaman. 36 dari 43 Putusan Nomor : 10/Pdt.G/2014/PN.BB.



Dan sejak tahun 1919 dengan adanya putusan Arrest Hogeraad dalam kasus Lidenbaum dan Cohen, unsur melawan hukum ini diartikan dalam arti luas, yakni meliputi hal-hal sebagai berikut :-----

1. Perbuatan yang melanggar Undang-Undang yang berlaku.
2. Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum.
3. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan.
4. Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain dan tidak bersikap selaras dengan nilai-nilai kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian .

Menimbang, bahwa atas unsur-unsur perbuatan melawan hukum diatas, maka perbuatan penguasaan tanah obyek sengketa oleh Tergugat tanpa dasar alas hak yang sah adalah perbuatan yang telah melanggar hak Penggugat sebagai pemilik yang sah yang mesti dijamin oleh Hukum. Dan telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat yakni tidak dapat menggunakan atau memanfaatkan hak kepemilikannya atas tanah objek sengketa sehingga dengan demikian Tergugat, dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu terutama unsur melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum dan unsur perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain dan tidak bersikap selaras dengan nilai-nilai kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian dalam melakukan perbuatan hukum, sehingga Majelis Hakim berketetapan bahwa perbuatan Tergugat tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*) terhadap sengketa gugatan ini sebagaimana digariskan dalam pasal 1365-1366 KUH Perdata ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas dimana Majelis Hakim menilai Penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya dan sebaliknya Majelis Hakim menilai bahwa Tergugat telah gagal

Halaman. 37 dari 43 Putusan Nomor : 10/Pdt.G/2014/PN.BB.



membuktikan dalil-dalil bantahannya sehingga gugatan penggugat tersebut patut untuk **dikabulkan** ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dikabulkan maka selanjutnya Majelis Hakim harus mempertimbangkan satu per satu tuntutan Penggugat yang diuraikannya dalam *petitum* Gugatan Penggugat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa mengenai petitum **ke dua**, untuk Menyatakan sebidang tanah berikut rumah toko yang ada diatasnya yang terletak di Lingkungan Taliyandu Kelurahan Pongo. Kecamatan Wangi-Wangi, Kabupaten Wakatobi dengan ukuran luas 47,25 M2 atau ukuran 10,5 x 4,5 M, dengan batas-batas :

- a. Utara berbatas dengan tanah kintal Haji Ishak.
- b. Selatan berbatas dengan tanah kintal Haji Mahyudin.
- c. Timur berbatas dengan Jalan Raya.
- d. Barat berbatas dengan Jalan Raya.

Adalah sah milik Penggugat yang diperoleh melalui pelepasan hak atas tanah disertai kompensasi seusia akta 06 tanggal 18 Maret 2013.

Majelis Hakim berpendapat oleh karena telah dipertimbangkan dalam pokok permasalahan pertama maka secara mutatis mutandis pertimbangan dalam pokok perkara diambil alih dalam pertimbangan petitum kedua ini dan patut dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum **ke tiga** untuk Menyatakan sah menurut hukum proses peralihak hak atas tanah dan rumah toko dari Hj.Siti Mamemunah kepada Penggugat, Majelis berpendapat oleh karena petitum ini juga telah dipertimbangkan dalam pokok permasalahan pertama maka secara mutatis mutandis pertimbangan dalam pokok perkara diambil alih dalam pertimbangan petitum ketiga ini dan patut dikabulkan ;

Halaman. 38 dari 43 Putusan Nomor : 10/Pdt.G/2014/PN.BB.



Menimbang, bahwa terhadap petitum poin **ke empat** untuk Menyatakan tindakan Tergugat yang mengusir Penggugat memasuki dan mempertahankan objek sengketa milik Penggugat adalah perbuatan melawan hukum. Majelis berpendapat petitum ini juga telah dipertimbangkan dalam pokok permasalahan kedua dan Tergugat telah dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum maka secara mutatis mutandis pertimbangan dalam pokok perkara diambil alih dalam pertimbangan petitum keempat ini dan patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum poin **ke lima** untuk Menyatakan segala surat-surat atas tanah dan rumah toko (objek sengketa) yang sengaja dibuat Tergugat atau terbit atas nama Tergugat dan/atau yang ditemukan cacat dalam isi maupun cara pembuatannya adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat atas objek sengketa, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena Penggugat telah dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas objek sengketa maka secara hukum tidak ada seorangpun yang dapat membuat surat-surat atas objek sengketa atas namanya sehingga petitum ini patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum **Ke enam** untuk menghukum Tergugat dan sanak keluarganya atau siapapun yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong, baik dan tanpa syarat apapun juga dan segala sesuatu milik Tergugat yang ada di atasnya harus dibongkar/dimusnahkan atau dikeluarkan dari objek sengketa, Majelis Hakim menilai oleh karena telah terbukti Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah sengketa dan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum maka beralasan hukum untuk Tergugat dan siapapun yang mendapat hak daripadanya mengembalikan tanah

Halaman. 39 dari 43 Putusan Nomor : 10/Pdt.G/2014/PN.BB.



sengketa pada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong, sehingga petitum ini beralasan dan patut dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum poin **ke tujuh** untuk menyatakan sah dan berharga penyitaan yang dilakukan atas tanah sengketa, oleh karena dalam perkara aquo tidak pernah diletakkan sita jaminan maka tidak beralasan untuk meletakkan sita jaminan atas objek sengketa dalam perkara aquo, dengan demikian petitum ini patut untuk ditolak.

Menimbang, bahwa tuntutan petitum **ke delapan** yang meminta agar Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara, Majelis Hakim berpendapat oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan maka Penggugat adalah pihak yang menang dan Tergugat adalah pihak yang kalah maka Tergugat patut dihukum membayar biaya perkara sehingga petitum ini beralasan dan patut dikabulkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan Tergugat berada di pihak yang kalah, maka Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Mengingat ketentuan dalam RBg, Memperhatikan Undang Undang dan Ketentuan Ketentuan Hukum lain yang bersangkutan ;-----

M E N G A D I L I :

I. DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya ;-----

II. DALAM POKOK PERKARA :

Halaman. 40 dari 43 Putusan Nomor : 10/Pdt.G/2014/PN.BB.



- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;-----
- Menyatakan sebidang tanah berikut rumah toko yang ada diatasnya yang terletak di Lingkungan Taliyandu Kelurahan Pongo. Kecamatan Wangi-Wangi, Kabupaten Wakatobi dengan ukuran luas 47,25 M2 atau ukuran 10,5 x 4,5 M, dengan batas-batas :
 - a. Utara berbatas dengan tanah kintal Haji Ishak.
 - b. Selatan berbatas dengan tanah kintal Haji Mahyudin.
 - c. Timur berbatas dengan Jalan Raya(Jalan Jenderal Sudirman)
 - d. Barat berbatas dengan Jalan (Jalan Kemakmuran)

Adalah sah milik Penggugat yang diperoleh melalui pelepasan hak atas tanah disertai kompensasi seusia akta 06 tanggal 18 Maret 2013.

- Menyatakan sah menurut hukum proses peralihak hak atas tanah dan rumah toko dari Hj.Siti Mamemunah kepada Penggugat;-----
- Menyatakan tindakan Tergugat yang mengusir Penggugat memasuki dan mempertahankan objek sengketa milik Penggugat adalah perbuatan melawan hukum. -----
- Menyatakan segala surat-surat atas tanah dan rumah toko (objek sengketa) yang sengaja dibuat Tergugat atau terbit atas nama Tergugat dan/atau yang ditemukan cacat dalam isi maupun cara pembuatannya adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat atas objek sengketa; -----
- Menghukum Tergugat dan sanak keluarganya atau siapapun yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong, baik dan tanpa syarat apapun juga dan segala sesuatu milik Tergugat yang ada diatasnya harus dibongkar/dimusnahkan atau dikeluarkan dari objek sengketa; -----
- Menghukum Tergugat tersebut untuk membayar segala biaya yang timbul dalam pemeriksaan perkara ini yang terhitung sebesar Rp.10.301.000,- (sepuluh juta tiga ratus satu ribu rupiah);-----
- Menolak Gugatan Penggugat selain dan selebihnya ; -----

Halaman. 41 dari 43 Putusan Nomor : 10/Pdt.G/2014/PN.BB.



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

Demikianlah, diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Bau-Bau pada hari : SELASA, tanggal 23 September 2014, oleh kami, **EFRATA HAPPY TARIGAN, SH.MH.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **RIO DESTRA DO, S.H.** Dan **ZULFIKAR SIREGAR, .SH.MH.** masing-masing selaku Hakim Anggota, putusan tersebut dibacakan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari : SELASA, tanggal 07 OKTOBER 2014 oleh Hakim Ketua Majelis dan Hakim Anggota tersebut masing-masing selaku Hakim Anggota, dibantu oleh : **L.M SURYADI** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan dihadiri oleh Kuasa Tergugat ; -----

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TTD

TTD

1. RIO DESTRA DO, SH

EFRATA HAPPY TARIGAN, SH.MH.

TTD

2. ZULFIKAR SIREGAR, SH.MH.

Panitera Pengganti,

TTD

L.M SURYADI

Perincian Biaya Perkara :

- PNPB	:	Rp	30.000,-
- Panggilan	:	Rp	2.240.000,-
- Pemeriksaan setempat	:	Rp	8.000.000,-
- Pemberkasan	:	Rp.	20.000,-
- Materai	:	Rp	6.000,-
- Redaksi Putusan	:	Rp	5.000,-

Jumlah : Rp 10.301.000,- (sepuluh juta tiga ratus satu ribu rupiah)

SALINAN RESMI/SESUAI ASLINYA,
PANITERA/ SEKRETARIS

Drs.H.L.M.SUDISMAN,S.H.MH.
NIP.196410071985031003

Halaman. 42 dari 43 Putusan Nomor : 10/Pdt.G/2014/PN.BB.