



P U T U S A N

Nomor: 22/Pdt.G/2015/PN.Bau

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA ”

----- Pengadilan Negeri Baubau yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara ;-----

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 Bettoambari, 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,
selanjutnya disebut ;-----

-----**PENGGUGAT** ;-----

M E L A W A N

1. **WANCUDU,** Agama islam, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Swasta,
bertempat tinggal di jalan Gajah Mada (Belakang KPU dan Kantor Badan

Halaman 1 dari 46 Putusan No:22/Pdt.G/2015/PN.Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemberdayaan Masyarakat Kota Baubau), Kelurahan Lipu, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau :-----**TERGUGAT I;**---

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 :-----**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 :-----**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 :-----**TERGUGAT IV;**---

5. **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 :-----**TERGUGAT V;**---

6. **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, selanjutnya disebut :-----**TERGUGAT VI;**---

----- Pengadilan Negeri tersebut; -----

Halaman 2 dari 46 Putusan No:22/Pdt.G/2015/PN.Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

----- Setelah mempelajari Berkas Perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan dengan perkara ini;-----

----- Setelah memperhatikan dan meneliti surat-surat bukti maupun saksi yang diajukan para pihak ;-----

----- Setelah mendengar para pihak yang berperkara ;-----

----- Setelah melakukan pemeriksaan setempat terhadap obyek sengketa dalam perkara ini ;-----

TENTANG DUDUK PERKARANYA

----- Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal tertanggal 06 Agustus 2015, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau tanggal 06 Agustus 2015, di bawah register Nomor : 22/Pdt.G/2015/PN.Bau telah mengemukakan hal-hal 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

Halaman 3 dari 46 Putusan No:22/Pdt.G/2015/PN.Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

GUSTAMIN seluas 300 M² pada Tahun 2012 serta sebagian pula di Hibahkan untuk jalan ;-----

3. Bahwa tanah milik Penggugat tersisa ini yang terletak jalan Gadjah 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 Gadjah 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 ;-----

Halaman 4 dari 46 Putusan No:22/Pdt.G/2015/PN.Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Halaman 5 dari 46 Putusan No:22/Pdt.G/2015/PN.Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- dilakukan Mediasi dengan Tergugat I WANCUDU dan mempertanyakan apa dasar TERGUGAT I WANCUDU berkebud di atas tanah milik Penguat 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 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 ;-----

Halaman 6 dari 46 Putusan No:22/Pdt.G/2015/PN.Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 berkebutan 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

Halaman 7 dari 46 Putusan No:22/Pdt.G/2015/PN.Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 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 ;-----

Halaman 8 dari 46 Putusan No:22/Pdt.G/2015/PN.Bau

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

- 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 ;-----

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 ;-----

Halaman 9 dari 46 Putusan No:22/Pdt.G/2015/PN.Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SUBSIDAIR :

----- Mohon Putusan yang seadil-adilnya ;-----

----- Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, penggugat datang menghadap kuasanya **MUHAMMAD TOUFAN ACHMAD, S.H** Advokat/Pengacara beralamat di Jalan Erlangga No. 193 Kelurahan Bone-Bone Kota Baubau, berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang diregister di kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau dibawah Nomor : 57/SK/2015/PN.Bau, tertanggal 05 Agustus 2015, sedangkan Tergugat I dan Tergugat V, hadir kuasanya **LA NUHI, S.H. M.H., LA ODE SEHE MA'RUF, S.H. DINNA DAYANA LA ODE MALIM, S.H. M.H., LA ODE ZULFIKAR NUR, S.H. dan LA ODE DARMAWAN, S.H.** Advokat/Pengacara pada Kantor Lembaga Bantuan Hukum dan Mediasi Baubau, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang diregister di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau dibawah Nomor : 77/SK/2015/PN.Bau tanggal 24 November 2015, sedangkan Tergugat II, III, IV dan VI, hadir sendiri dipersidangan ;-----

----- Menimbang, bahwa sesuai dengan maksud pasal 154 Rbg jo PERMA Nomor : 01 Tahun 2008, maka Majelis Hakim telah berusaha untuk mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara melalui upaya mediasi dengan penunjukan Mediator. Dan atas permintaan para pihak untuk menunjuk mediator eksternal, maka Majelis Hakim menunjuk **LA ODE IDRUS, S.H. M.H.,** sesuai penetapan tertanggal 11 September 2015 untuk mengupayakan perdamaian diantara para pihak ;-----

----- Menimbang, bahwa upaya perdamaian mana ternyata GAGAL sebagaimana pemberitahuan Mediator tertanggal 28 September 2015, sehingga persidangan dilanjutkan dengan pembacaan Surat Gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh penggugat ; -----

Halaman 10 dari 46 Putusan No:22/Pdt.G/2015/PN.Bau

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

----- Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II, III, IV dan VI, hadir pada saat pembacaan gugatan, namun pada persidangan berikutnya tidak menghadiri persidangan serta tidak mengajukan jawaban sehingga dipandang telah melepaskan haknya, sedangkan Tergugat I dan Tergugat V, melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan jawabannya yang isinya sebagai berikut : -----

JAWABAN TERGUGAT I dan TERGUGAT V:

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat formil 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/II/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) ;-----

Halaman 11 dari 46 Putusan No:22/Pdt.G/2015/PN.Bau

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

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 formil harus ikut digugat pihak ketiga dari siapa tanah terperkara diperoleh Tergugat ;-----
 - 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 ;-----

Halaman 12 dari 46 Putusan No:22/Pdt.G/2015/PN.Bau

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

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 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 selaku pihak Turut Tergugat dalam perkara a quo ; -----
6. Bahwa dengan tidak ikut dilibatkannya HJ. WA ODE RUKAYA selaku pihak Tergugat atau setidaknya 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 (Obscuur 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

Halaman 13 dari 46 Putusan No:22/Pdt.G/2015/PN.Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 ;-----

B. 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

Halaman 14 dari 46 Putusan No:22/Pdt.G/2015/PN.Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 $\pm 2.744 \text{ M}^2$ atau sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor : 146/BTR/JP/1997 tertanggal 12 Agustus 1997 seluas 2.400 M^2), 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 ;-----

Halaman 15 dari 46 Putusan No:22/Pdt.G/2015/PN.Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Penggugat 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 ;-----

Halaman 16 dari 46 Putusan No:22/Pdt.G/2015/PN.Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;-----

B. DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;-----

- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara a quo ;-----

----- Menimbang, bahwa selanjutnya atas Jawaban tersebut, penggugat telah mengajukan Repliknya secara lisan dipersidangan pada pokoknya menyatakan tetap pada gugatannya, demikian halnya para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat V) telah pula mengajukan Dupliknya secara lisan dipersidangan dimana pada pokoknya menyatakan tetap pada jawabannya ;-----

----- Menimbang, bahwa pada tanggal 14 Desember 2015, Majelis Hakim dalam Perkara ini secara Ex Officio telah mengadakan Pemeriksaan Setempat (*plaatsopneming*) di Lokasi tanah objek sengketa (sebagaimana dimaksud dalam Pasal 180 Rbg/Pasal 153 HIR), dimana hasil Pemeriksaan setempat tersebut mengenai objek sengketa, termuat dalam Berita acara dalam perkara ini ;-----

----- Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, dipersidangan Penggugat telah mengajukan 3 (tiga) bukti surat yang telah diberi materai secukupnya dan telah disesuaikan/dicocokkan dengan aslinya, sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah, terdiri dari :-----

1. **Bukti P-1** : Foto copy sesuai dengan aslinya, Akta Jual Beli Nomor : 146/BTR/JB/1997 tertanggal 12 Agustus 1997;-----
2. **Bukti P-2** : Foto copy sesuai dengan aslinya, Akta Jual Beli Nomor : 07/JB/BT/II/1998 tertanggal 12 Februari 1998 ;-----
3. **Bukti P-3** : Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan dan Kesepakatan, tertanggal 28 September 2005 ;-----

Halaman 17 dari 46 Putusan No:22/Pdt.G/2015/PN.Bau

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

----- Menimbang, bahwa setelah diteliti secara seksama diketahui bahwa bukti-bukti surat yang diajukan Kuasa Penggugat tersebut diatas telah diberi meterai cukup dan disesuaikan/dicocokkan dengan surat aslinya, ternyata seluruh bukti surat diatas cocok/sesuai dengan surat aslinya ;-----

----- Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat di atas, kuasa para Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi, yang memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut ;-----

1. Saksi WA ODE RUKAYA,

Telah memberikan keterangan di depan persidangan dengan dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi lahir di Banabungi pada tanggal 31 desember Tahun 1952 ;-----
- Bahwa saksi kenal dengan para pihak dan tidak ada hubungan keluarga dengan mereka ;-----
- Bahwa saksi mengerti dihadirkan dipersidangan ini sehubungan dengan masalah sengketa tanah yang terletak di Jalan Gadjahmada (Belakang Kantor KPU dan Pemberdayaan Masyarakat Kota Baubau) Kelurahan Lipu Kecamatan Bettoambari Kota Baubau ;-----
- Bahwa saksi ketahui tanah obyek sengketa tersebut, karena tanah tersebut dulunya saksi membeli dari WANCUDU (Tergugat I) ;-----
- Bahwa luas tanah tersebut ketika saksi beli yaitu 2.400. M2 (dua ribu empat ratus meter persegi), dimana saat itu yang mengukurnya adalah LA MBOLOSI bersama dengan WANCUDU (Tergugat I);-----
- Bahwa saksi membeli tanah tersebut dari WANCUDU (Tergugat I) pada tanggal 12 Agustus Tahun 1997 seharga Rp. 2.700.000., (dua juta tujuh ratus ribu rupiah) ; -
- Bahwa benar setahu saksi batas-batas tanah sengketa sebagaimana dalam surat jual beli tersebut yaitu :
 - Utara : Berbatas dengan kintal/ tanah milik LA HADA ;
 - Timur : Berbatas dengan kintal/ tanah milik LA UGI ;

Halaman 18 dari 46 Putusan No:22/Pdt.G/2015/PN.Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Selatan : Berbatas dengan kintal/tanah milik saksi;
- Barat : Berbatas juga dengan kintal/tanah saksi
- Bahwa saksi membeli tanah tersebut bermula karena saksi bertetangga kebun dengan WANCUDU, dimana saksi juga memiliki tanah disebelah selatan dan barat dengan tanah sengketa, lalu ketika itu WANCUDU (Tergugat I) menawarkan kepada saksi untuk membeli tanahnya yang bersebelahan dengan tanah saksi, dimana saat itu yang dikatakan oleh WANCUDU, adalah dia menjual tanahnya 1 (satu) kebun, dimana 1 (satu) kebun itu maksudnya keseluruhan tanah tersebut yang berbatasan dengan tanah saksi, lalu akhirnya saksi menyuruh orang kepercayaan saksi yang bernama LAMBOLOSI untuk melihat dan mengukur tanah tersebut, dimana hasil pengukuran dari luas keseluruhan tanah 1 (satu) kebun yang dijual WANCUDU adalah seluas 2.400.M2 (*dua ribu empat ratus meter persegi*) ;-----
- Bahwa benar saat dilakukan pengukuran tersebut ketika itu orang suruhan saksi yang bernama LAMBOLOSI bersama-sama dengan dengan WANCUDU (Tergugat I), dimana WANCUDU yang menunjukkan batas-batas tanah tersebut;-
- Bahwa setelah menerima catatan luas tanah tersebut, maka saksi bersama dengan WANCUDU langsung pergi ke PPAT Camat Bettoambari Kota Baubau, dimana ketika itu Camat Kota Baubau bernama L.M. TASLIM, lalu kami menyampaikan tentang maksud Jual Beli tersebut, lalu oleh Camat dibuatkan akta oleh beberapa orang pegawainya, lalu setelah selesai dibacakan dihadapan saksi dan WANCUDU, serta ada pula saksi-saksi dari pegawai kelurahan, setelah itu saksi membayar uang tunai sejumlah Rp.2.700.000., (*dua juta tujuh ratus ribu rupiah*) kepada WANCUDU di hadapan Camat/PPAT tersebut, lalu kami menandatangani akta jual beli tersebut ;-----
- Bahwa benar pegawai-pegawai dari Kantor Camat yang hadir dan bertandatangan saat saksi dan WANCUDU menghadap ke Kantor Camat yakni Drs. WAHIDIN, LA WAJO, ABDUL RAJAB, S.Sos., dan Drs. L.M. TASLIM ; ----
- Bahwa benar isi akta sebagaimana bukti surat yang diperlihatkan kepada saksi, dimana tandatangan didalamnya adalah tandatangan saksi sedangkan WANCUDU mencap jempolnya ;-----

Halaman 19 dari 46 Putusan No:22/Pdt.G/2015/PN.Bau

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

- Bahwa setelah membeli tanah tersebut, lalu sekitar 5 (lima) bulan kemudian barulah saksi pergi lihat-lihat dan bersihkan tanah tersebut ;-----
- Bahwa benar pada tanggal 12 Februari 1998, saksi menjual tanah sengketa yang saksi beli dari WANCUDU (Tergugat I), kepada Hj. SITI SYAMRIAH seharga Rp. 5.500.000,- (lima juta lima ratus ribu rupiah). Dimana jual beli tersebut kami lakukan dihadapan Notaris A.M. KASIM SIRUHU, S.H., ;-----
- Bahwa benar tanah yang saksi jual kepada Hj. SITI SYAMRIAH, luasnya sama dengan yang saksi beli dari WANCUDU (Tergugat I) yakni seluas 2.400. M2 (dua ribu empat ratus meter persegi) dengan batas-batas sebagaimana saat saksi beli dari WANCUDU ;-----
- Bahwa setahu saksi tanah yang dibeli Hj. SITI SYAMRIAH dari saksi,, sebagiannya telah dijual olehnya dan sebagiannya masih ditempati WANCUDU (Tergugat I) ;-----
- Bahwa saat saksi beli tanah sengketa tersebut dari WANCUDU, maupun saat saksi menjualnya kepada Hj. SITI SYAMRIAH, diatas tanah sengketa belum terdapat rumah kebun milik WANCUDU seperti sekarang ini ;-----
- Bahwa setahu saksi pada Tahun 2005, saat terjadinya masalah karena WANCUDU membangun rumah kebun diatas tanah sengketa, maka dilakuka pengukuran ulang atas tanah keseluruhan tanah tersebut, dimana saat itu terdapat kelebihan luas tanah 165 M2, maka oleh ABDUL LATIF (saudaranya Hj. SITI SYAMRIAH), menyerahkan sebagian tanah dari luas 2.400.M2 kepada WANCUDU sehingga tanah WANCUDU menjadi 200M2, untuk membangun rumah kebun dan saat itu semua pihak tidak ada yang keberatan dan menandatangani surat kesepakatan tersebut termasuk WANCUDU ;-----

2. Saksi ABDULLAH,

Telah memberikan keterangan di depan persidangan dengan dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi lahir di Maros pada tanggal 21 Agustus Tahun 1979;-----
- Bahwa saksi kenal dengan para pihak dan tidak ada hubungan keluarga dengan mereka ;-----

Halaman 20 dari 46 Putusan No:22/Pdt.G/2015/PN.Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengerti dihadirkan dipersidangan ini sehubungan dengan masalah sengketa tanah yang terletak di Jalan Gadjahmada (Belakang Kantor KPU dan Pemberdayaan Masyarakat Kota Baubau) Kelurahan Lipu Kecamatan Bettoambari Kota Baubau ; -----
- Bahwa saksi ketahui Luas Tanah tersebut adalah seluas \pm 2.400 M2 (*dua ribu empat ratus meter persegi*). Dimana saksi mengetahui luas tanah tersebut dari cerita ABDUL LATIF yang adalah merupakan saudaranya Hj. SITI SYAMRIAH (penggugat) ; -----
- Bahwa saksi tidak mengetahui batas-batas dari tanah sengketa tersebut ; -----
- Bahwa benar yang saksi ketahui tanah sengketa tersebut awalnya adalah milik dari WANCUDU (Tergugat I), yang dijualnya kepada WA ODE RUKAYA, lalu kemudian WA ODE RUKAYA menjualnya kepada Hj. SITI SYAMRIAH (penggugat). Saksi mengetahui hal tersebut juga dari ceritanya ABDUL LATIF ; --
- Bahwa setahu saksi dari mendengar cerita ABDUL LATIF, tanah sengketa tersebut luasnya sekitar 2.400 M2, yang dijual oleh WANCUDU (Tergugat I) pada Tahun 1997, dengan harga dua juta lebih ; -----
- Bahwa saat jual beli antara WANCUDU dengan WA ODE RUKAYA saksi tidak melihat langsung hanya mendengar cerita dari ABDUL LATIF ; -----
- Bahwa ABDUL LATIF menceritakan masalah jual beli dan harga tanah tersebut pada Tahun 2005, saat terjadi masalah antara Hj. SITI SYAMRIAH dengan WANCUDU yang membangun bangunan rumah kebunnya serta membuat pagar diatas tanah sengketa ; -----
- Bahwa setahu saksi dari mendengar cerita ABDUL LATIF, tanah sengketa tersebut dijual oleh WA ODE RUKAYA kepada Hj. SITI SYAMRIAH pada Tahun 1998, namun saksi tidak mengetahui berapa harganya ; -----
- Bahwa setahu saksi saat WA ODE RUKAYA menjual tanah kepada Hj. SITI SYAMRIAH, saat itu belum ada masalah/sengketa, karena masalah baru terjadi pada Tahun 2005 ; -----
- Bahwa saat terjadinya masalah Tahun 2005, maka dibuatkanlah Surat Pernyataan atau Kesepakatan antara ABDUL LATIF dengan WANCUDU (Tergugat I). Dimana saat itu tidak ada masalah dan terjadi kesepakatan karena

Halaman 21 dari 46 Putusan No:22/Pdt.G/2015/PN.Bau

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

WANCUDU juga menerima sisa tanah hasil pengukuran maupun tanah yang dikasih ABDUL LATIF seluas 200M2 untuk tempat tinggalnya WANCUDU ; ---

- Bahwa saksi tidak mengetahui apa sebabnya WANCUDU (Tergugat I) membuat pagar batu melebihi tanah yang telah dijualnya tersebut ; -----
- Bahwa saksi ikut melihat tanah sengketa tersebut saat terjadi masalah pada Tahun 2005, dimana saat itu terdapat rumah kebun milik WANCUDU serta pagar batu yang dibangunnya ;-----
- Bahwa benar yang saksi lihat, selain WANCUDU juga ada anak-anaknya yang tinggal diatas rumah kebun yang dibangun WANCUDU tersebut ;-----
- Bahwa setahu saksi ABDUL LATIF dengan Hj. SITI SYAMRIAH memiliki hubungan keluarga sebagai saudara kandung ;-----
- Bahwa saat sengketa Tahun 2005, yang turun melihat lokasi tanah sengketa tersebut adalah ABDUL LATIEF, WANCUDU (Tergugat I), LA MBOLOSI, WA ODE RUKAYA, dan LA WAJO (Lurah LIPU) ;-----
- Bahwa terjadinya masalah pada Tahun 2005, bermula karena WANCUDU membangun rumah kebunnya dan membuat pagar batu diatas tanah sengketa, lalu kemudian ABDUL LATIF sebagai saudara dan kuasanya HJ. SITI SYAMRIAH, melaporkan hal tersebut di Kantor POLSEK Wolio dan Lurah LIPU, lalu akhirnya dilakukan pengukuran ulang dan hasilnya ada kelebihan tanah 165 M2, olehnya tanah tersebut disepakati tetap milik WANCUDU, dan ditambahkan dengan tanah seluas 35 M2, yang diserahkan ABDUL LATIF kepada WANCUDU, sehinga tanah yang disepakati diberikan kepada WANCUDU seluas 200M2 ;-----

-----Menimbang, bahwa untuk membantah dalil-dalil gugatan Penggugat diatas, dan guna meneguhkan dalil-dalil sangkalannya, Para Tergugat tidak mengajukan bukti surat, namun mengajukan saksi-saksi sebanyak 2 (dua) orang yaitu sebagai berikut :------

1. Saksi WA ZAIMA ,

Telah memberikan keterangan di depan persidangan dengan dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

Halaman 22 dari 46 Putusan No:22/Pdt.G/2015/PN.Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi lahir di Katobengke pada tanggal 01 Juli Tahun 1954;-----
- Bahwa saksi kenal dengan para Tergugat dan tidak ada hubungan keluarga dengan mereka, sedangkan penggugat saksi tidak kenal ; -----
- Bahwa saksi mengerti dihadirkan dipersidangan ini sehubungan dengan masalah sengketa tanah yang terletak di Jalan Gadjahmada (Belakang Kantor KPU dan Pemberdayaan Masyarakat Kota Baubau) Kelurahan Lipu Kecamatan Bettoambari Kota Baubau ; -----
- Bahwa saksi tidak mengetahui luas dan batas dari tanah obyek sengketa ; -----
- Bahwa setahu saksi tanah obyek sengketa merupakan tanah peninggalan orang tuanya WANCUDU (Tergugat I) ;-----
- Bahwa benar setahu saksi tanah obyek sengketa telah dijual oleh WANCUDU (Tergugat I) kepada WA ODE RUKAYA, namun saksi tidak ingat pasti kapan WANCUDU (Tergugat I) menjualnya tetapi yang pasti sudah lama; -----
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa harga jual tanah obyek sengketa tersebut;-
- Bahwa saksi tidak kenal dan tidak tahu dengan L.M. TAUFIK RAHMAN, LA ODE GUSTAMIN, LA ODE BANDRI, S.H. M.Si ;-----
- Bahwa setahu saksi WANCUDU (tergugat I) menjual tanahnya tetapi masih ada sisa untuk bangunan rumahnya, namun saksi tidak mengetahui luas tanah yang dijual WANCUDU ;-----
- Bahwa setahu saksi WANCUDU tinggal dan membangun rumah kebunnya sudah lama namun saksi tidak tahu pasti kapan dibangunnya ;-----
- Bahwa benar setahu saksi saat WANCUDU menjual tanahnya kepada WA ODE RUKAYA, belum ada rumah WANCUDU diatas tanah sengketa ; -----
- Bahwa benar setahu saksi terdapat bangunan rumah batu didepan tanah sengketa sekarang ini, juga merupakan bagian dari tanah yang dijual oleh WANCUDU ;-----
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah WANCUDU menjual tanahnya kepada WA ODE RUKAYA dihadapan Camat ataukah tidak ;-----
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang permasalahan Tahun 2005, saat Lurah Lipu datang dan melakukan pengukuan ulang tanah sengketa tersebut ; -----

Halaman 23 dari 46 Putusan No:22/Pdt.G/2015/PN.Bau

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

- Bahwa setahu saksi diatas tanah sengketa terdapat tanaman jambu mente, pohon asam yang sering dipetik buahnya oleh WANCUDU ;-----
- Bahwa saksi mengetahui kalau WANCUDU menjual tanahnya kepada WA ODE RUKAYA, dari cerita WANCUDU sendiri kepada saksi ;-----
- Bahwa benar setahu saksi WANCUDU menikah 2 (dua) kali ;-----
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan WANCUDU membangun pagar batu diatas tanah sengketa tersebut ;-----
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah WANCUDU pernah dipanggil pihak kepolisian maupun kelurahan terkait dengan masalah sengketa tanah tersebut ;--

2. Saksi LA FADJIMA,

Telah memberikan keterangan di depan persidangan dengan dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi lahir di Katobengke pada tanggal 31 Desember Tahun 1962; -----
- Bahwa saksi tidak kenal dengan penggugat, sedangkan para tergugat saksi kenal, namun tidak ada hubungan keluarga ;-----
- Bahwa saksi mengerti dihadirkan dipersidangan ini sehubungan dengan masalah sengketa tanah yang terletak di Jalan Gajah Mada (Belakang Kantor KPU dan Kantor Pembedayaan Masyarakat Kota Baubau), Kelurahan Lipu Kecamatan Bettoambari Kota Baubau ;-----
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas dari tanah obyek sengketa yaitu :
 - Utara : Berbatas dengan kintal/ tanah milik LA HADA ;-----
 - Timur : Berbatas dengan kintal/ tanah milik LA UGI ;-----
 - Selatan : Berbatas dengan kintal/ tanah milik WA ZAIMA ;-----
 - Barat : Berbatas juga dengan Jalan Raya ;-----
- Bahwa setahu saksi tanah obyek sengketa adalah kepunyaan WANCUDU dimana tanah tersebut dulunya adalah kepunyaan orang tuanya ;-----
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa luas tanah WANCUDU (Tergugat I) sebelum dijual, serta saksi tidak mengetahui berapa luas tanah yang dijual oleh WANCUDU ;-----

Halaman 24 dari 46 Putusan No:22/Pdt.G/2015/PN.Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi tanah sengketa yang ditempati WANCUDU sekarang dengan membangun rumahnya sudah lama ditempatinya, namun saksi tidak tahu pasti sejak kapan dia membangun rumahnya diatas tanah tersebut, demikian pula pagar batu diatas tanah tersebut, setahu saksi sudah lama namun saksi tidak tahu pasti kapan dibuatnya ;-----
 - Bahwa setahu saksi rumah batu yang terdapat di depan tanah sengketa juga adalah bagian dari tanahnya WANCUDU yang telah dijualnya, namun saksi tidak tahu kapan dijualnya, serta saksi tidak tahu kepada siapa WANCUDU menjual tanah tersebut, karena saksi tidak pernah menandatangani batas atas penjualan tersebut ;-----
 - Bahwa setahu saksi tanah yang ditempati sekarang oleh WANCUDU belum dijual, karena saksi belum tandatangan batas ;-----
 - Bahwa benar tanah yang sekarang terdapat beberapa bangunan rumah batu yang terletak didepan tanah sengketa, dulunya adalah kepunyaan WANCUDU
 - Bahwa saksi tidak kenal dengan WA ODE RUKAYA maupun Hj. SITI SYAMRIAH ;-----
 - Bahwa saksi tidak kenal dengan L.M. TAUFIK RAHMAN, LA ODE GUSTAMIN, dan LA ODE BANDRI, S.H. M.Si., ;-----
 - Bahwa benar diatas tanah sengketa terdapat tanaman jambu mente, angka dan pohon asam ;-----
- Menimbang, bahwa kemudian para pihak yakni Penggugat dan Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat V), telah menyerahkan kesimpulannya secara tertulis tertanggal 16 Februari 2016, yang pada intinya menyatakan tetap mempertahankan pendiriannya masing-masing, selanjutnya kedua belah pihak menyatakan tidak ada lagi yang akan diajukan dalam perkara ini serta memohon putusan ;-----
- Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi didalam persidangan seperti yang dicatat dalam Berita Acara Persidangan, telah dimuat dan turut dipertimbangkan di dalam putusan ini ; -----

Halaman 25 dari 46 Putusan No:22/Pdt.G/2015/PN.Bau



----- Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas ;-----

DALAM EKSEPSI :

-----Menimbang, bahwa terhadap gugatan penggugat tersebut, para tergugat (Tergugat I dan Tergugat V), dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut ;-----

1. Bahwa Gugatan Penggugat mengandung cacat formil dalam bentuk Plurium Litis Consortium, 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 dalil posita gugatan (point 5 s/d point 7), penggugat mendalilkan bahwa konon penggugat membeli tanah objek sengketa dari WA ODE RUKAYA pada Tahun 1998. Bahwa penggugat tidak menyertakan WA ODE RUKAYA selaku penjual dalam gugatannya, maka gugatan cacat plurium litis consortium dan harus dinyatakan tidak dapat diterima ;-----
2. Bahwa luas dan batas-batas tanah objek sengketa dalam perkara a quo kurang jelas dan kabur (obscuur libel) berbeda dengan kenyataan sebenarnya ;-----

----- Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Kuasa Para Tergugat tersebut, majelis akan mempertimbangkannya sebagai berikut ;-----

-----Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang pertama, tentang Gugatan penggugat mengandung cacat formil dalam bentuk Plurium Litis Consortium, majelis berpendapat bahwa dalam praktek, lazimnya untuk menentukan atau menempatkan seseorang sebagai pihak dalam suatu gugatan, secara kasuistis dilenturkan sesuai

Halaman 26 dari 46 Putusan No:22/Pdt.G/2015/PN.Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan kepentingan dalil gugatan yang termaktub dalam posita gugatan (*fundamentum pettendi*). Halmana disebabkan dasar suatu gugatan berisi dalil yang menggambarkan adanya hubungan yang menjadi dasar atau uraian dari suatu tuntutan. Dimana biasanya tuntutan diajukan karena adanya pelanggaran terhadap hak subyektif seseorang yang dipandang sebagai perbuatan melawan hukum. Atas dasar tersebut, maka orang yang merasa haknya dilanggar, memiliki kewenangan untuk menentukan dan menempatkan seseorang yang dipandang telah melanggar haknya dimaksud. Oleh karena itu Azas Hukum Acara Perdata memberikan kewenangan bagi para penggugat guna menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya sebagaimana kaedah hukum dalam Putusan Mahkamah R.I. Nomor : 305 K/Sip/1971, tanggal 16 Juni 1971 ;-----

----- Menimbang, bahwa inti/pokok dari eksepsi para tergugat dengan berpegang pada 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, dengan mensinyalir ketentuan ini bersifat imperative atau memaksa, yang mengutip pandangan YAHYA HARAHAAP dalam bukunya Hukum Acara Perdata, Penerbit Grafika Tahun 2004, Halaman 116 ;-----

----- Menimbang, bahwa dalam perkembangan praktik peradilan, keharusan menarik pihak ketiga sebagai tergugat tidak lagi bersifat mutlak, cukup dilenturkan dengan cara menjadikannya sebagai saksi. Dengan demikian, meskipun pihak ketiga dari siapa tanah objek sengketa diperoleh tidak ditarik sebagai tergugat, hal itu dapat ditolerir dengan syarat asal pihak ketiga itu diperiksa sebagai saksi, sebagaimana Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor : 1883 K/Pdt/1984, antara lain mengatakan, pihak ketiga dari siapa tanah terperkara diperoleh, tidak perlu ikut digugat, apabila orang itu telah diperiksa sebagai saksi. Bahkan lebih jauh dikemukakan pendirian

Halaman 27 dari 46 Putusan No:22/Pdt.G/2015/PN.Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk tidak selamanya harus ikut digugat pihak ketiga yang ada kaitannya dengan perkara yang disengketakan. Melainkan gugatan cukup ditujukan kepada orang yang secara *feiteljik/nyata* atau orang yang sesungguhnya menguasai tanah objek sengketa, sebagaimana Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor : 1826K/Pdt/1984 ; -----

----- Menimbang, bahwa bertitiktolak pada uraian Putusan-Putusan Mahkamah Agung diatas, majelis berpendapat bahwa gugatan penggugat yang hanya menentukan para tergugat sebagai pihak tanpa menarik WA ODE RUKAYA (penjual tanah obyek sengketa) selaku pihak tergugat, sudahlah tepat dan tidak mengandung cacat kurang pihak dengan alasan-alasan sebagai berikut : -----

1. Bahwa sebagaimana dalam gugatannya penggugat mendalilkan bahwa para tergugat melakukan perbuatan melawan hukum karena menempati dan menguasai tanah obyek sengketa, yang didalilkan penggugat sebagai miliknya. Hal ini berarti, menurut penggugat para tergugatlah yang secara nyata/feitelijke menguasai tanah obyek sengketa sehingga perbuatan mana oleh penggugat dipandang sebagai perbuatan melawan hukum yang merugikan kepentingan pengugat ; -----
2. Bahwa penggugat telah mengajukan WA ODE RUKAYA (penjual tanah obyek sengketa) sebagai saksi dalam persidangan perkara a quo. Sehingga dengan demikian sudah cukup dan tidak perlu menariknya sebagai pihak tergugat dalam perkara ini ; -----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan apa yang telah dipertimbangkan diatas, majelis berpendapat bahwa gugatan penggugat tidaklah mengandung cacat kurang pihak (*plurium litis consortium*), oleh karenanya eksepsi para tergugat sepanjang mengenai hal ini haruslah ditolak ; -----

Halaman 28 dari 46 Putusan No:22/Pdt.G/2015/PN.Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

----- Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai eksepsi kedua, tentang luas dan batas-batas tanah objek sengketa dalam perkara a quo kurang jelas dan kabur (obscuur libel) berbeda dengan kenyataan sebenarnya. Bahwa setelah majelis mencermati secara seksama gugatan penggugat, ternyata gugatan penggugat telah menguraikan asal-usul perolehan tanah penggugat yaitu mulai dari membelinya dari WA ODE RUKAYA seluas 2.400 M2 dengan batas-batas sebagaimana dalam gugatan pengugat, dimana sebagian dari luas tanah tersebut telah dijualnya (sebagaimana point 2 posita gugatan) sedangkan sebagian lainnya seluas kurang lebih 1.200 M2, ditempati oleh para tergugat dengan membangun rumah pondok kebun serta berkebun diatas tanah tersebut. Bahwa dengan demikian majelis menilai gugatan penggugat sudahlah sangat jelas mengenai luas maupun batas-batasnya. Adapun menurut para tergugat luas serta batas-baasnya tidak sesuai dengan kenyataan setempat sebagaimana dalil eksepsinya, menurut majelis hal tersebut telah memasuki ranah pokok perkara, dimana baru akan diketahui saat pemeriksaan pokok perkara. Oleh karena itu eksepsi para tergugat mengenai hal ini haruslah dinyatakan ditolak ; -

----- Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan diatas, maka seluruh ekspsepsi para tergugat haruslah dinyatakan ditolak ; -----

DALAM POKOK PERKARA :

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

Tentang Objek Sengketa :

----- Menimbang, bahwa mengenai objek sengketa dalam perkara ini adalah sebidang tanah yang terletak di Jalan Gajah Mada tepatnya di Belakang Kantor KPU dan Kantor Badan Pemberdayaan Masyarakat Kota Baubau, dahulu Kelurahan

Halaman 29 dari 46 Putusan No:22/Pdt.G/2015/PN.Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Katobengke sekarang Kelurahan Lipu, Kecamatan Bettoambari 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, LA ODE GUSTAMIN, LA ODE BANDRI, S.H. M.Si., ;-----

-----Yang untuk selanjutnya bidang tanah tersebut disebut sebagai **Tanah**

Objek Sengketa ; -----

Tentang Pokok Sengketa :

-----Menimbang, bahwa berdasarkan jawab-jinawab tersebut dapat ditentukan pokok permasalahan yang dipersengketakan adalah mengenai tanah obyek sengketa sebagaimana didalilkan oleh penggugat adalah miliknya yang diperoleh dengan cara membeli dari WA ODE RUKAYA sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor : 07/JB/BT/II/1998 tertanggal 12 Februari 1998 dihadapan Notaris/PPAT A.M. KASIM SIRUHU, S.H., untuk keseluruhan bidang tanah seluas 2.400 M2, (*dua ribu empat ratus meter persegi*), kemudian dari luas tanah tersebut, oleh penggugat telah menjual sebagiannya seluas kurang lebih 1.200 M2, kepada L.M. TAUFIK RAHMAN, S.Pi., LA ODE BANDRI, S.H. M.Si., dan LA ODE GUSTAMIN. Serta sebagiannya seluas 1.200 M2 (*seribu dua ratus meter persegi*) yang merupakan tanah obyek sengketa, dikuasai oleh para tergugat secara tanpa hak, khususnya Tergugat I WANCUDU dengan membangun rumah/pondok kebun serta berkebun di atasnya. Bahwa terhadap dalil gugatan penggugat tersebut, para tergugat khususnya Tergugat I membantahnya dengan mendalilkan bahwa tanah obyek sengketa adalah milik/kepunyaannya. Dimana menurut para tergugat, bahwa tanah milik

Halaman 30 dari 46 Putusan No:22/Pdt.G/2015/PN.Bau

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

WANCUDU (Tergugat I), yang dijual oleh Tergugat I kepada WA ODE RUKAYA pada Tahun 1997 hanya seluas ± 1.452 M2 atau sebagiannya saja ; -----

-----Menimbang, bahwa dari pokok sengketa tersebut terdapat beberapa permasalahan hukum yang harus diputuskan terlebih dahulu yaitu sebagai berikut:-----

1. Apakah benar tanah objek sengketa adalah milik dari penggugat yang diperoleh karena membelinya dari WA ODE RUKAYA ; -----
2. Apakah benar perbuatan para tergugat yang menempati dan menguasai tanah obyek sengketa dengan berkeburu diatasnya sebagai perbuatan tanpa hak dan sewenang-wenang sehingga merupakan perbuatan melawan hukum ? ; -----
3. Apakah benar Penggugat mengalami kerugian akibat perbuatan para tergugat yang menempati dan menguasai tanah obyek sengketa tersebut ?;-----

-----Menimbang, bahwa guna membuktikan dalil gugatannya, para penggugat telah mengajukan bukti-bukti yang memiliki relevansi dengan bidang-bidang tanah dimaksud yakni Bukti **P-1**, sampai dengan Bukti **P-3**, dan saksi-saksi sebanyak 2 (dua) orang ; -----

-----Menimbang, bahwa bukti **P-1**, adalah merupakan Akta Jual Beli atas tanah yang dibuat oleh dan dihadapan Drs. L.M. TASLIM Camat Bettoambari, sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk wilayah Kecamatan Bettoambari Kotip Baubau, tertanggal 12 Agustus 1997;-----

-----Menimbang, bahwa dari surat **bukti P-1** tersebut, diketahui bahwa pada hari Selasa tanggal 12 Agustus 1997, WANCUDU (Tergugat I) selaku pihak pertama/penjual, telah menjual sebidang tanah yang dikuasai olehnya seluas **2.400 M2 (dua ribu empat ratus meter persegi)** yang terletak di Desa/Kelurahan

Halaman 31 dari 46 Putusan No:22/Pdt.G/2015/PN.Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Katobengke Kecamatan Bettoambari Kabupaten Daerah Tingkat II Buton Propinsi

Sulawesi Tenggara, dengan batas-batas sebagai berikut :-----

- Sebelah Utara : Dengan Tanah /Kintal LA HADA ;-----
- Sebelah Timur: Dengan Tanah /Kintal LA UGI ;-----
- Sebelah Selatan : Dengan Tanah /Kintal WA ODE RUKAYA ;-----
- Sebelah Barat : Dengan Tanah/Kintal Milik WA ODE RUKAYA ;-----

-----Menimbang, bahwa tanah a quo, dijual oleh WANCUDU (Tergugat I) kepada WA ODE RUKAYA selaku pembeli (pihak kedua) seharga Rp. 2.700.000 (dua juta tujuh ratus ribu rupiah) ;-----

-----Menimbang, bahwa untuk menguatkan surat bukti P-1 diatas, penggugat telah mengajukan saksi WA ODE RUKAYA, yang pada pokoknya membenarkan adanya surat bukti a quo, serta menerangkan bahwa pada tanggal 12 Agustus 1997, telah melakukan Jual Beli atas tanah sengketa dengan WANCUDU (Tergugat I), selaku penjual dihadapan Camat Bettoambari Drs. L.M TASLIM. Dimana sebelumnya WANCUDU mendatangi saksi WA ODE RUKAYA yang tanahnya bersebelahan dengan tanah WANCUDU, lalu kemudian menawarkan kepada WA ODE RUKAYA agar membeli tanahnya 1 (satu) kebun, dimana yang dimaksud dengan 1 (satu) kebun tersebut adalah keseluruhan tanah yang saat itu diperkebuni oleh WANCUDU termasuk sebahagian tanah yang sekarang ditempati oleh WANCUDU dengan membangun rumah/pondok kebunnya. Selanjutnya WA ODE RUKAYA meminta agar dilakukan pengukuran atas tanah tersebut dengan menyuruh WANCUDU mengukurnya bersama dengan LAMBOLOSI yang merupakan orang suruhan WA ODE RUKAYA, kemudian dilakukan pengukuran dengan hasil seluas 2.400 M2. Setelah itu WANCUDU bersama dengan WA ODE RUKAYA menghadap Camat

Halaman 32 dari 46 Putusan No:22/Pdt.G/2015/PN.Bau

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

Bettoambari untuk melakukan transaksi jual beli dihadapan Drs. L.M. TASLIM

Camat Bettoambari ; -----

----- Menimbang, bahwa dalam kaitanya dengan adanya jual beli sebagaimana diterangkan saksi WA ODE RUKAYA diatas, Tergugat I (WANCUDU) didepan persidangan mengakui pernah bersama-sama dengan WA ODE RUKAYA mendatangi Kantor Camat Bettoambari dalam kaitan dengan jual beli atas tanahnya tersebut, serta membenarkan cap jempol diatas namanya yang tertera dalam surat bukti P-1 dimaksud, namun demikian membantah menjual keseluruhan tanah tersebut melainkan hanya menjual sebahagian saja ; -----

----- Menimbang, bahwa **bukti P-2**, juga merupakan Akta Jual Beli tertanggal 12 Februari 1998, yang dibuat oleh dan dihadapan A.M. KASIM SIRUHU Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sesuai Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional, Nomor : 27-XI-191 tanggal 23 Mei 1991 ; -----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan surat **bukti P-2**, diketahui bahwa bidang tanah yang telah dibeli oleh WA ODE RUKAYA dari WANCUDU (Tergugat I) seluas 2.400 M2 (*dua ribu empat ratus meter persegi*) dengan batas-batas sebagaimana dipertimbangkan diatas, dijual kembali oleh WA ODE RUKAYA pada hari Kamis tanggal 12 Februari 1998, kepada Hj. SITI SYAMRIAH (penggugat), jual beli mana dilakukan dihadapan Notaris A.M. KASIM SIRUHU, dengan harga jual sebesar Rp. 5.500.000,- (*lima juta lima ratus ribu rupiah*) ; -----

----- Menimbang, bahwa surat **bukti P-1** dan **bukti P-2**, adalah merupakan akta otentik dimana bentuknya sesuai yang ditentukan oleh undang-undang serta dibuat oleh dan dihadapan pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta itu dibuat sebagaimana dimaksud dalam pasal 1868 KUHPerdata ; -----

Halaman 33 dari 46 Putusan No:22/Pdt.G/2015/PN.Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

----- Menimbang, bahwa karena surat **bukti P-1** maupun **bukti P-2**, merupakan akta otentik, maka pada surat bukti tersebut mempunyai nilai kekuatan pembuktian yang sempurna (*voilledig*) dan mengikat (*bidende*), serta mempunyai kekuatan pembuktian *lahir, formal* dan *material* terlebih lagi dikuatkan dengan keterangan saksi WA ODE RUKAYA. Bahwa dalam kaitannya dengan Kekuatan alat bukti Surat Otentik, Drs. HARI SASANGKA, S.H. M.H., dalam bukunya HUKUM PEMBUKTIAN DALAM PERKARA PERDATA Penerbit CV. Mandar Maju halaman 54-56, menyetir pendapat Sudikno Mertokusumo, Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, mengkonstatir kekuatan pembuktian lahir, formal dan mengikat sebagai berikut : -----

- a. Mempunyai kekuatan pembuktian lahir, yakni kekuatan pembuktian yang didasarkan atas keadaan lahir, yaitu apa yang tampak (dari lahir) seperti akta, dianggap (mempunyai kekuatan) seperti akta sepanjang tidak terbukti sebaliknya ;
- b. Mempunyai pembuktian formal, yakni kekuatan pembuktian antara para pihak atau pihak dalam akta tersebut, telah benar menyatakan apa yang tertulis dalam akta yang dibuat dan ditandatangani oleh pejabat umum ; -----
- c. Mempunyai kekuatan bukti material, yakni :
 - Kekuatan pembuktian bahwa apa yang diterangkan atau apa yang ditulis dalam akta tersebut benar-benar telah terjadi ;-----
 - Menurut pendapat dahulu yang sekarang sudah ditinggalkan, yang harus dianggap benar bahwa para pihak atau seseorang pada hari dan tanggal tersebut dalam akta, betul-betul telah menghadap kepada pegawai umum tersebut (formal), tetapi tidak mengenai kebenaran isinya (material) ; -----

Halaman 34 dari 46 Putusan No:22/Pdt.G/2015/PN.Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pendapat sekarang yang dianut, tidak saja membuktikan bahwa para pihak atau seseorang telah menghadap (formal) tetapi juga tentang yang diterangkan adalah benar (material) ;-----

----- Menimbang, bahwa kedua bukti surat penggugat diatas (**bukti P-1 dan bukti P-2**), kendatipun merupakan akta otentik, namun demikian jika disangkal oleh pihak lawan (tergugat), maka pihak yang menyangkal harus membuktikannya dan selama belum ada bukti yang bertentangan (sebaliknya), segala apa yang dimuat dalam akta tersebut harus dianggap benar. Hal ini berarti meskipun akta otentik merupakan alat bukti yang dianggap sempurna, masih dapat digugurkan dengan bukti lawan yang kuat ;-----

----- Menimbang, bahwa selanjutnya surat **bukti P-3**, adalah Surat Pernyataan Dan Kesepakatan yang dibuat oleh WANCUDU (Tergugat I) dengan ABDUL LATIF LA ZIADI (Kuasa dari Hj. SITI SYAMRIA/ penggugat) atas tanah obyek sengketa serta diketahui dan ditandatangani oleh saksi-saksi serta LA WAJO selaku Kepala Kelurahan Lipu. Dimana dari surat bukti dimaksud, dapat diketahui bahwa pada tanggal 28 September 2005, telah dilakukan pengukuran ulang atas keseluruhan tanah yang dijual oleh WANCUDU kepada WA ODE RUKAYA, dan kemudian oleh WA ODE RUKAYA telah menjualnya kepada Hj. SITI SYAMRIAH. Dan ternyata dari hasil pengukuran ulang tersebut diketahui luas tanah keseluruhan adalah 2565 M2 (*dua ribu enam ratus lima puluh enam meter persegi*), olehnya disepakati pemilik tanah awal yaitu WANCUDU (Tergugat I), masih memiliki sisa tanah seluas 165 M2 (*seratus enam puluh lima meter persegi*), karena yang dijual kepada WA ODE RUKAYA pada Tahun 1997 hanyalah seluas 2.400 M2 (*dua ribu empat ratus meter persegi*). Oleh karena adanya kelebihan tanah tersebut, maka ABDUL LATIF H. Bin LA ZIADI selaku Kuasa dari Hj. SITI SYAMRIAH, bersedia memberikan sebagian tanah dari tanah

Halaman 35 dari 46 Putusan No:22/Pdt.G/2015/PN.Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

obyek sengketa kepada WANCUDU sebesar 35 M2, (*tiga puluh lima meter persegi*) untuk ditambahkan dengan sisa tanah hasil pengukuran ulang seluas 165 M2, sehingga total seluas 200 M2 (*dua ratus meter persegi*) atau seluas 10 M x 20 M, dengan kesepakatan WANCUDU bersedia memindahkan rumah tempat tinggalnya ke atas tanah seluas 200 M2, dan bersedia membuka pagar pembatas dari batu yang berada diatas tanah obyek sengketa;-----

-----Menimbang, bahwa surat bukti P-3, merupakan akta dibawah tangan sebagaimana dimasud dalam pasal 1874 KUHPerdara, dimana surat bukti a quo ditandatangani dan dibuat oleh para pihak tanpa bantuan pejabat umum, namun demikian diketahui dan ditandatangani pula oleh LA WAJO, S.Sos., (Lurah Lipu). Dimana surat bukti dimaksud (bukti P-3) tidak dibantah para tergugat mengenai tandatangan/cap jempol Tergugat I didalamnya, maka akta tersebut dipandang sebagai *akta dibawah tangan yang diakui*, sehingga pembuktiannya hampir sama dengan akta otentik sebagaimana dimaksud dalam pasal 1875 KUHPerdara ;-----

-----Menimbang, bahwa guna menguatkan surat bukti P-3, penggugat telah mengajukan saksi ABDULLAH, dimana pada pokoknya menerangkan bahwa saksi tersebut mengetahui tentang Tanah Obyek Sengketa pada Tahun 2005 ketika terjadi permasalahan diatas tanah obyek sengketa, karena WANCUDU masuk menempati tanah obyek sengketa tersebut dengan menyusun batu sebagai pagar pembatas diantara tanah obyek sengketa dengan sebagian tanah yang telah dijual oleh Hj. SITI SYAMRIAH (penggugat), padahal tanah obyek sengketa dimaksud masih merupakan bagian dari luas keseluruhan tanah yang dibeli oleh penggugat dari WA ODE RUKAYA ;-----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3, serta keterangan saksi ABDULLAH diatas, dihubungkan dengan pengetahuan majelis hakim saat

Halaman 36 dari 46 Putusan No:22/Pdt.G/2015/PN.Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan pemeriksaan setempat, dimana hasil pengukuran dari keseluruhan tanah milik WANCUDU yang dijual kepada WA ODE RUKAYA, sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan, relatif sama dengan sketsa gambar surat bukti P-3, dimana berdasarkan hasil pengukuran terhadap bidang tanah yang telah dijual oleh Hj. SITI SYAMRIAH kepada L.M. TAUFIK RAHMAN, S.Pi., LA ODE BANDARI, S.H. M.Si., dal LA ODE GUSTAMIN, sampai dengan pagar batu yang dibangun oleh WANCUDU seluas \pm 1.200 M², sehingga darinya majelis menyimpulkan bahwa tanah obyek sengketa yang sekarang oleh WANCUDU dipagari dengan susunan batu diluar sisa kelebihan tanah sebagaimana dipertimbangkan diatas, merupakan bagian dari keseluruhan tanah seluas 2.400 M², persegi yang dibeli penggugat dari WA ODE RUKAYA ;-----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan atas bukti-bukti penggugat diatas, majelis menilai bahwa penggugat telah membuktikan pemilikan atas tanah obyek sengketa yang dibelinya dari WA ODE RUKAYA, dimana sebelumnya WA ODE RUKAYA membeli tanah a quo dari WANCUDU (Tergugat I). Namun demikian majelis akan mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan para tergugat sejauhmana dapat dijadikan bukti lawan yang dapat melumpuhkan bukti-bukti surat dan saksi-saksi yang diajukan penggugat diatas ;-----

----- Menimbang, bahwa para tergugat dalam jawabannya, pada pokoknya membantah dalil gugatan penggugat, dengan mendalilkan bahwa Tanah milik Tergugat I yang dijual kepada WAODE RUKAYA pada Tahun 1997, hanyalah seluas \pm 1.452 M², (*seribu empat ratus lima puluh dua meter persegi*) atau sebahagian (separuh) dari keseluruhan tanah milik Tergugat I yang luas seluruhnya \pm 2.744 M² (*dua ribu tujuh ratus empat puluh empat meter persegi*). Bahwa dalil bantahan tersebut menjadi beban wajib bukti (*tengen bewijs*) bagi para tergugat ;-----

Halaman 37 dari 46 Putusan No:22/Pdt.G/2015/PN.Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

----- Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya diatas, para tergugat (Tergugat I dan Tergugat V), *tidak mengajukan bukti tertulis/bukti surat, namun hanya mengajukan bukti saksi sebanyak 2 (dua) orang* ; -----

----- Menimbang, bahwa saksi para tergugat (Tergugat I dan Tergugat V) yaitu saksi WA ZAIMA, pada pokoknya menerangkan bahwa mengerti diajukan dipersidangan sehubungan dengan masalah tanah obyek sengketa, dimana menurut saksi tersebut tanah obyek sengketa dulunya adalah kepunyaan orang tua WANCUDU, yang kemudian turun kepada WANCUDU (Tergugat I), dimana saksi tidak mengetahui luas keseluruhan dari tanah tersebut, namun setahu saksi tanah tersebut telah dijual oleh WANCUDU kepada WA ODE RUKAYA, namun demikian saksi tersebut tidak mengetahui berapa luas dari tanah yang dijual oleh WANCUDU kepada WA ODE RUKAYA serta pula tidak mengetahui berapa harga penjualan tanah dimaksud ;-----

----- Menimbang, bahwa demikian pula saksi para tergugat lainnya yakni saksi LA FADJIMA, pada pokoknya menerangkan bahwa mengerti diajukan dipersidangan sehubungan dengan tanah obyek sengketa, dimana menurut saksi tersebut tanah obyek sengketa dulunya adalah kepunyaan orang tua WANCUDU, yang kemudian turun kepada WANCUDU (Tergugat I). Namun demikian saksi tersebut tidak mengetahui berapa luas keseluruhan tanah tersebut, serta tidak mengetahui berapa luas tanah yang telah dijual oleh WANCUDU, bahkan tidak mengetahui siapa pembeli dari tanah yang dijual tersebut ;-----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan atas keterangan saksi-saksi para tergugat diatas, disimpulkan bahwa keterangan kedua saksi para tergugat tersebut tidak mampu untuk membuktikan bahwa tanah yang dijual oleh WANCUDU (Tergugat I) kepada WA ODE RUKAYA hanyalah sebahagian tanah

Halaman 38 dari 46 Putusan No:22/Pdt.G/2015/PN.Bau

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

seluas \pm 1.452 M2, (seribu empat ratus lima puluh dua meter persegi) dari keseluruhan tanah milik WANCUDU (Tergugat I), sebagaimana didalilkan dalam jawaban para tergugat (Tergugat I dan Tergugat V);-----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, maka majelis memperoleh kesimpulan bahwa WANCUDU (Tergugat I) telah menjual tanah miliknya kepada WA ODE RUKAYA seluas 2400 M2, kemudian oleh WA ODE RUKAYA telah menjual tanah a quo kepada Hj. SITI SYAMRIAH (penggugat). Dengan demikian maka majelis berpendapat bahwa penggugat telah mampu membuktikan dalil gugatannya ;-----

----- Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan penggugat sebagai berikut :-----

----- Menimbang, bahwa mengenai poin 1 petitum gugatan penggugat yang meminta agar majelis Hakim mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya, karena petitum *a quo* berhubungan erat dan bergantung dengan petitum-petitum lainnya maka terhadap petitum tersebut akan dipertimbangkan setelah mempertimbangkan petitum lainnya ;-----

----- Menimbang, bahwa mengenai **petitum kedua** dari gugatan penggugat, yang meminta agar dinyatakan 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. Bahwa dalam kaitan dengan petitum tersebut, sebagaimana telah dipertimbangkan diatas bahwa **bukti P-1**, merupakan Akta Jual Beli yang dilakukan dihadapan Camat selaku PPAT, dan mengenai adanya jual beli tersebut dibenarkan oleh WANCUDU (Tergugat I) selaku penjual, dimana WANCUDU selaku penjual berhak menjual tanahnya dan WA ODE RUKAYA selaku pembeli berhak untuk

Halaman 39 dari 46 Putusan No:22/Pdt.G/2015/PN.Bau

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

membeli tanah tersebut, serta tanah yang diperjual belikan tersebut ketika itu tidak dalam sengketa, maka syarat materiil dari proses jual beli tanah tersebut telah terpenuhi. Demikian pula telah terpenuhinya syarat formal, karena jual beli tersebut dilakukan dihadapan Camat Bettoambari selaku PPAT, dimana Akta Jual Beli tersebut dibuat oleh PPAT tersebut, halmana sejalan dengan ketentuan pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Dengan demikian berdasarkan uraian dan pertimbangan tersebut, maka petitum penggugat mengenai hal ini sangat berdasar sehingga patut untuk dikabulkan ;-----

----- Menimbang, bahwa paralel dengan petitum kedua diatas, maka **petitum ketiga** yang meminta agar 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, dimana menurut majelis, jual beli tersebut telah pula memenuhi syarat formal maupun material karena dilakukan oleh subyek yang berhak yaitu WA ODE RUKAYA selaku pemilik sekaligus penjual dan Hj. SITI SYAMRIAH selaku pembeli, serta dilakukan pula dihadapan notaris, maka cukup beralasan untuk menyatakan sah menurut hukum Akta Jual Beli dimaksud, maka petitum ketiga patut pula untuk dikabulkan ;-----

----- Menimbang, bahwa terhadap **petitum ke-empat**, yang meminta agar tanah obyek sengketa adalah tanah sah milik penggugat. Sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, bahwa jual beli yang dilakukan oleh WANCUDU kepada WA ODE RUKAYA, maupun jual beli antara WA ODE RUKAYA dengan Hj. SITI SYAMRIAH adalah sah menurut hukum, maka mutatis mutandis tanah obyek sengketa yang merupakan bagian dari keseluruhan tanah yang menjadi objek jual beli dimaksud, diluar sisa kelebihan tanah milik WANCUDU sebagaimana

Halaman 40 dari 46 Putusan No:22/Pdt.G/2015/PN.Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipertimbangkan diatas, secara yuridis telah beralih pemilikannya kepada Hj. SITI SYAMRIAH (penggugat), dengan demikian petitum penggugat mengenai hal tersebut beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan dengan pengecualian terhadap sisa tanah milik WANCUDU sebagaimana amar putusan dibawah ini ;-----

-----Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap **petitum ke-lima**, yang meminta agar **membatalkan** secara hukum pemberian penggugat kepada Tergugat I (WANCUDU) sebagian tanah sengketa dengan ukuran 10 M x 20 M yang luasnya 200 M2, yang diberikan sebagai tempat tinggal dan untuk diperkebuni berdasarkan Surat Pernyataan dan kesepakatan tanggal 28 September 2005, dimana terhadap hal tersebut majelis mempertimbangkannya bahwa sesuai bukti **surat P-3**, serta keterangan saksi penggugat yaitu saksi ABDULLAH, diperoleh fakta bahwa pada hari Rabu tanggal 28 September 2005, telah dilakukan pengukuran kembali atas keseluruhan tanah yang dijual oleh WANCUDU (Tergugat I) kepada WA ODE RUKAYA dengan mengacu pada luas tanah 2400 M2 (*dua ribu empat ratus meter persegi*) sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Bali dimaksud, yang meliputi sebagian tanah yang telah dijual oleh penggugat sesuai point "2" posita gugatannya, maupun tanah obyek sengketa yang sekarang ditempati oleh WANCUDU beserta para tergugat lainnya, dimana berdasarkan hasil pengukuran sesuai bukti P-3, diketahui bahwa keseluruhan luas tanah milik WANCUDU tersebut ternyata adalah seluas 2565 M2 (*dua ribu lima ratus enam puluh lima meter persegi*). Hal ini berarti bahwa WANCUDU (Tergugat I) masih memiliki sisa tanah, dari tanah seluas 2.400 M2 yang telah dijualnya, yakni seluas 165 M2 (*seratus enam puluh lima meter persegi*) dan sesuai kesepakatan sebagaimana bukti P-3, diketahui bahwa ABDUL LATIF Bin LA ZIADI selaku Kuasa dari Hj. SITI SYAMRIAH (penggugat), telah memberikan tanah dari sebagian tanah obyek sengketa kepada WANCUDU seluas 35

Halaman 41 dari 46 Putusan No:22/Pdt.G/2015/PN.Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M2, untuk menambah jumlah tanah sisa yang dimiliki WANCUDU yakni 165 M2, sehingga luas tanah WANCUDU menjadi 200 M2, (*dua ratus meter persegi*) dengan sketsa gambar sebagaimana **bukti P-3** diatas. Bahwa atas dasar hal tersebut, maka majelis berpendapat sangatlah adil, jika tanah seluas 200 M2 tetap menjadi milik Tergugat I. Oleh karenanya petitum penggugat mengenai hal tersebut haruslah ditolak, dan dalam amar putusan ini, majelis akan menentukan sisa luas tanah yang menjadi milik WANCUDU tersebut ;-----

-----Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai **petitum ke-enam**, yang meminta agar 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. Bahwa terkait dengan petitum dimaksud, sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, bahwa ternyata terdapat kelebihan tanah seluas 200 M2 (*dua ratus meter persegi*) milik WANCUDU diatas, olehnya itu penguasaan para tergugat terhadapnya tidaklah melawan hukum karena merupakan kepunyaan/milikinya, sedangkan terhadap penguasaan tanah obyek sengketa oleh para tergugat diluar tanah seluas 200 M2 (*dua ratus meter persegi*), adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan bertentangan dengan kepentingan penggugat. Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka petitum penggugat mengenai hal dimaksud, dapatlah dikabulkan dengan pengecualian terhadap tanah seluas $10M \times 20M = 200 M2$ (*dua ratus meter persegi*), yang merupakan milik WANCUDU (Tergugat I) ;-----

-----Menimbang, bahwa sejalan dengan apa yang telah dipertimbangkan diatas, maka **petitum ke-tujuh**, yang meminta agar para tergugat menyerahkan tanah obyek sengketa kepada pengugat dalam keadaan kosong, maka mutatis mutandis

Halaman 42 dari 46 Putusan No:22/Pdt.G/2015/PN.Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat pula dikabulkan dengan pengecualian terhadap tanah seluas 10 M x 20 M = 200 M², yang merupakan milik/kepunyaan WANCUDU (para tergugat); -----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan-pertimbangan diatas, maka petitum/tuntutan Penggugat ada yang dikabulkan dan ada yang ditolak, maka gugatan penggugat tersebut harus dinyatakan dikabulkan untuk sebahagian dan dinyatakan ditolak untuk selebihnya, sehingga petitum ke-satu agar mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya haruslah ditolak; -----

----- Menimbang, bahwa gugatan penggugat dikabulkan untuk sebagian maka para tergugat berada pada pihak yang kalah oleh karena itu kepada mereka dibebani untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng, sehingga petitum **kedelapan** dari gugatan penggugat patut pula untuk dikabulkan; -----

----- Menimbang, bahwa hal-hal yang belum dipertimbangkan dalam putusan ini terkait dengan kejadian-kejadian selama pemeriksaan berlangsung, ditunjuk sepenuhnya pada berita acara perkara ini sebagai satu kesatuan dengan putusan ini dan demi ringkasnya putusan ini dianggap sebagai telah dipertimbangkan; -----

----- Memperhatikan ketentuan Pasal-pasal dalam KUHPerdara, Pasal-pasal dalam Rechtsreglement Buitengewesten (R.Bg) dan ketentuan lain yang bersangkutan dengan perkara ini; -----

M E N G A D I L I :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat V untuk seluruhnya; -----

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian; -----

Halaman 43 dari 46 Putusan No:22/Pdt.G/2015/PN.Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Objek Sengketa yang terletak di Jalan Gadjah 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 ; -----

- 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. 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 ; -----

Halaman 44 dari 46 Putusan No:22/Pdt.G/2015/PN.Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 izinnnya, 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*) ; -----
8. Menolak Gugatan Penggugat Untuk selain dan selebihnya;-----

-----Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Baubau, pada hari Kamis, tanggal 25 Februari 2016 oleh kami **HAIRUDDIN TOMU, S.H.**, Sebagai Hakim Ketua, **RUDIE, S.H., M.H.**, dan **M.A.H. PASARIBU, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari Kamis tanggal 03 Maret 2016, dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dan Hakim-Hakim Anggota tersebut, dengan didampingi oleh **SAHIDU, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I dan Tergugat V tanpa dihadiri Tergugat II, III, IV dan VI ;-----

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

t.t.d.,-

t.t.d.,-

RUDIE, S.H. M.H.,

HAIRUDDIN TOMU, S.H.,

Halaman 45 dari 46 Putusan No:22/Pdt.G/2015/PN.Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Anggota,

M.A.H. PASARIBU, S.H.,

Panitera Pengganti,

SAHIDU, S.H.,

Perincian Biaya :

1. Pendaftaran	Rp.	30.000,-
2. Administrasi/pemberkasan	Rp	75.000,-
3. Panggilan	Rp.	3.080.000,-
4. PNBPN Panggilan	Rp.	35.000,-
5. Pemeriksaan Setempat	Rp.	1.500.000,-
6. Meterai	Rp.	6.000,-
7. Redaksi	<u>Rp.</u>	<u>5.000,-</u>
Jumlah :-----	Rp.	4.731.000,-

(empat juta tujuh ratus tiga puluh satu ribu rupiah)

Halaman 46 dari 46 Putusan No:22/Pdt.G/2015/PN.Bau

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)