



**PUTUSAN**

Nomor 1/Pdt.G/2018/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 dalam perkara gugatan antara :

**TJIEN WILFRYDUS TANDYWIJAYA**, Warganegara Indonesia, Umur 49 Tahun,

Pekerjaan Wiraswasta, Agama Kristen, bertempat tinggal di Jalan Lidah Kulon C-78 Surabaya, sekarang ini memilih domisili di Baubau, beralamat di Jalan A. Yani, Kelurahan Bataraguru, Kecamatan Wolio, Kota Baubau, Propinsi Sulawesi Tenggara;

Dalam hal ini memberikan kuasa Kepada ARIFIN, S.H., advokat/pengacara yang berkantor di Perum. Imperial Gading Blok H2/5 Jakarta 14140, sekarang memilih domisili hukum di Kota Baubau, beralamat di Jalan Gajah Mada No. 139, Kelurahan Tanganapada, Kecamatan Murhum, Kota Baubau, Propinsi Sulawesi Tenggara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau pada tanggal 3 Januari 2018 dibawah Register Nomor: 01/LGS/SK/PDT/2018/PN.Bau, selanjutnya disebut sebagai;-----**Penggugat**;-----

**M E L A W A N :**

Halaman 1 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/PN.Bau



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**1. Ir. RAYMOND TANDYWIJAYA**, Warga Negara Indonesia, Umur 52 Tahun, Agama Kristen, Pekerjaan Tidak ada, Beralamat di Jalan Megantoro No. 76 Nganjuk, Jawa Timur, sekarang ini berada di Baubau beralamat di Jalan Ahmad Yani, Kelurahan Bataraguru, Kecamatan Wolio, Kota Baubau, Propinsi Sulawesi Tenggara, selanjutnya disebut sebagai:-----**Tergugat**;

**2. WENDY TANDY WIJAYA**, Warganegara Indonesia, Umur 83 Tahun, Agama Kristen, Pekerjaan Wiraswasta, Bertempat Tinggal di Jalan Anoa, Kelurahan Kadolomoko, Kecamatan Kokalukuna, Kota Baubau, selanjutnya disebut sebagai:---  
-----**Turut Tergugat I**;

**3. A.M. KASIM SIRUHU, S.H.**, Notaris di Baubau, beralamat Kantor di Jalan Betoambari, Kelurahan Tarafu Kecamatan Batupoaro, Kota Baubau, selanjutnya disebut sebagai:--**Turut Tergugat II**;

**4.DIREKTUR BANK BNI 1946 PUSAT, CQ. DIREKTUR BANK BNI 1946 SULAWESI TENGGARA, CQ. DIREKTUR BANK BNI 1946 CABANG BAUBAU**, beralamat di Kelurahan Wale, Kecamatan Wolio, Kota Baubau, selanjutnya disebut sebagai:-----**Turut Tergugat III**;

**5.KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BAUBAU**, beralamat di Jalan Sijalawangkati No. 9 Kelurahan Lamangga, Kecamatan Murhum, Kota Baubau, selanjutnya disebut sebagai :-----  
-----**Turut Tergugat IV**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Halaman 2 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/PN.Bau



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Baubau Nomor :  
4/Pdt.G/2018/PN.Bau, tanggal 4 Januari 2018, Tentang Penetapan Majelis Hakim;

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

Setelah mendengar para pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 03  
Januari 2018, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau tanggal  
4 Januari 2018, dibawah register Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Bau telah  
mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah Pemilik sebidang Tanah dengan luas kurang lebih  
3286 M2 (tiga ribu dua ratus delapan puluh enam meter persegi) dengan Nomor  
Sertifikat masing-masing No. 404 dengan Luas Tanah kurang lebih 1867 M2,  
No. 411, dengan Luas tanah kurang lebih 794 M2, dan Nomor Sertifikat 544  
dengan Luas Tanah kurang lebih 575 M2 atas nama Rusly Idham H yang  
Terletak dahulu dijalan Rawa, sekarang di Jalan Ahmad Yani, Kelurahan  
Bataraguru, Kecamatan Wolio, Kota Baubau dengan batas-batas sebagai  
berikut:

- Utara : Berbatasan dengan dahulu Jalan Rawa, Sekarang Jalan  
Ahmad Yani;
- Selatan : Berbatasan dengan Jalan Setapak;
- Barat : Berbatasan dengan dahulu Tanah Milik Wa Ode Kobe  
sekarang H. Sudin;
- Timur : Berbatasan dengan Tanah Milik Joseph Makmur;

2. Bahwa Tanah dengan luas dan batas-batas sebagaimana tersebut diatas pada  
mulanya adalah milik RUSLY IDHAM H. Telah Meninggal Dunia pada tahun  
2003 yang diperoleh berdasarkan jualbeli pada sekitar tahun 1980;

Halaman 3 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/PN.Bau



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

3. Bahwa pada tahun 1989 sebahagian Tanah dengan luas kurang lebih 625 M2 selanjutnya oleh Rusly Idham H, memberikan kepada Penggugat dengan batas-batas sebagai berikut :  
Utara : dengan Tanah Rusli Idham H;  
Selatan : dengan Sumur Umum sekarang Jalan Setapak;  
Barat : dengan Kintal Wa Ode Kaabe;  
Timur : dengan Kintal Yosep Makmur;
4. Bahwa semasa hidupnya Rusly Idham H, selalu mengatakan kepada Penggugat bahwa apabila Penggugat Sekolah dengan benar dan berkeinginan membuka Usaha maka akan diberikan seluruhnya tanah yang beralamat dahulu di Jalan Rawa sekarang Jalan Ahmad Yani;
5. Bahwa sebelum Meninggal Dunia pada Tahun 2003, Rusly Idham H berpesan kepada anaknya agar Tanah yang beralamat dahulu di Jalan Rawa sekarang di Jalan Ahmad Yani (obyek sengketa) yang selebihnya belum sempat diberikan kepada Penggugat agar seluruhnya diberikan/diserahkan kepada Penggugat untuk dimiliki, serta Sertifikat Tanah yang pernah dipinjam oleh Turut Tergugat I diambil dan diberikan kepada Penggugat untuk balik nama Sertifikat menjadi atas nama Penggugat;
6. Bahwa terhadap Amanah/Pesan Orang Tuanya tersebut, kemudian Anak Rusly Idham H yang bernama Irwan Syarif, setelah Orang tuanya meninggal Dunia, selanjutnya menyampaikan Amanah Orang Tuanya tersebut kepada Penggugat pada sekitar tahun 2006, namun karena Sertifikatnya dipinjam oleh Turut Tergugat I juga Penggugat saat itu masih berada di Surabaya, maka oleh Penggugat tidak langsung mengambil Sertifikat dimaksud serta menjawab nanti saja Penggugat ambil kalau sudah di Baubau;
7. Bahwa pada sekitar tahun 2015 Turut Tergugat III hendak menyita Tanah obyek sengketa karena ternyata tanah obyek sengketa telah dijamin oleh Tergugat, karena Penggugat merasa Tanah tersebut adalah miliknya sehingga Penggugat

Halaman 4 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/PN.Bau



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

membayar seluruh Cicilan Tunggalan Bank yang dijaminan oleh Tergugat dari tahun 2015 sampai sekarang;

8. Bahwa selanjutnya pada tahun 2017 anak Almarhum Rusly Idham H, kemudian menyerahkan Tanah dan Fotokopi Sertikat kepada Penggugat untuk melakukan Perubahan Sertifikat dari nama Orang Tuanya menjadi nama Penggugat, dengan mengatakan bahwa seluruh sertifikat asli sampai sekarang masih dipinjam dan berada ditangan Turut Tergugat I;
9. Bahwa selanjutnya Penggugat setelah menerima dari anak Almarhum Rusly Idham H, kemudian menanyakan kepada Turut Tergugat I Seluruh Sertifikat tanah Obyek Sengketa, dan dijawab oleh Turut Tergugat I bahwa seluruh Sertifikat Tanah dimaksud masih dipinjam Tergugat untuk Modal Usaha sejak tahun 1994 sampai sekarang ini belum dikembalikan;
10. Bahwa setelah ditelusuri oleh Penggugat ternyata peminjaman Sertifikat dimaksud yang dilakukan oleh Turut Tergugat I dan Tergugat pada tahun 1994 di Kantor Turut Tergugat II dalam bentuk Jualbeli Tanah Obyek Sengketa;
11. Bahwa Peminjaman Sertifikat yang dibuat dan ditandatangani dalam bentuk Jualbeli yang dilakukan oleh Tergugat dengan Turut Tergugat I di Kantor Turut Tergugat II dilaksanakan tanpa adanya Pembayaran apapun yang diterima oleh Turut Tergugat I dari Tergugat;
12. Bahwa berdasarkan Akta Jualbeli yang dibuat dan ditandatangani oleh Turut Tergugat II selanjutnya Tergugat melaksanakan balik nama atas Sertifikat Hak Tanah dimaksud pada poin angka 1 (satu) diatas menjadi atas namanya sendiri;
13. Bahwa selanjutnya Tergugat setelah melaksanakan balik nama terhadap Sertifikat Tanah Obyek sengketa kemudian dijaminan pada Turut Tergugat III;
14. Bahwa atas perbuatan Tergugat dan para Turut Tergugat tersebut diatas Penggugat sangat dirugikan;
15. Bahwa untuk menghindari peralihan hak yang akan dilakukan oleh Tergugat atas Tanah dan Bangunan obyek sengketa, maka sangat patut dan beralasan

Halaman 5 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum apabila Ketua Pengadilan Negeri Baubau Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk meletakan Sita Jaminan (coservatoir beslaag) terhadap Tanah Obyek sengketa sebelum disidangkan;

16. Bahwa karena telah terjadi pengalihan sertifikat dari atas nama Rusly Idham H menjadi atas nama Tergugat maka sangat beralasan hukum apabila segala surat-surat/atau bukti kepemilikan Tergugat terhadap hak atas tanah dan bangunan dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat terhadap obyek sengketa;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang diuraikan diatas, bersama ini Penggugat mohon kehadiran Ketua Pengadilan Negeri Kota Baubau Cq, Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan menyatakan Hukum dengan Amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tindakan Tergugat dan Turut Tergugat I sampai dengan IV melaksanakan Jualbeli dan balik nama Sertifikat Tanah Obyek sengketa selanjutnya menjaminkan pada Bank adalah Perbuatan Melawan Hukum dan sangat Merugikan Penggugat;
3. Mewajibkan kepada Tergugat mengembalikan Sertifikat Tanah Obyek Sengketa kepada Penggugat;
4. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan Tanah yang beralamat dahulu di Jalan Rawa sekarang Jalan Ahmad Yani, Kelurahan Bataraguru, Kecamatan Wolio, Kota Baubau dengan batas-batas sebagaimana tersebut pada posita angka 1 (satu) diatas, secara sukarela kepada Penggugat;
5. Menyatakan hukum segala bukti surat-surat kepemilikan hak atas Tanah dan Rumah diatas tanah obyek sengketa atas nama Tergugat, serta siapa saja yang memperoleh hak daripadanya dinyatakan Tidak Sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat terhadap tanah obyek sengketa;

Halaman 6 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/PN.Bau



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

6. Menyatakan Sah dan berharga Sita Jaminan yang akan diletakan oleh Pengadilan Negeri Kota Baubau terhadap Tanah Obyek sengketa yang beralamat dahulu di Jalan Rawa sekarang dijalan Ahmad Yani, Kelurahan Bataraguru, Kecamatan Wolio, Kota Baubau dengan batas-batas sebagaimana tersebut dalam posita angka 1 (satu) diatas;
7. Menyatakan hukum putusan dalam perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun terjadi upaya hukum verzet, banding ataupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);
8. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara secara tanggung renteng;

Atau apabila Ketua dan Anggota Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kota Baubau berpendapat lain, mohon putusan yang adil sesuai Keadilan Ex equit et bonno;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat datang menghadap Kuasanya ARIFIN, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau pada tanggal 3 Januari 2018 dibawah Nomor Register : 01/LGS/SK/PDT/2018/PN.Bau, selanjutnya Tergugat hadir diwakili oleh Kuasanya LA NUHI, S.H., M.H., DR. KAMARUDDIN, S.H., M.H. dan NARDIN, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau pada tanggal 18 Januari 2018 dibawah Nomor Register : 08/LGS/SK/PDT/2017/PN.Bau, sedangkan Turut Tergugat I hadir diwakili oleh BOB TANDYWIJAYA berdasarkan Penetapan Kuasa Insidentil No. 01/Pen.Pdt.G/2018/PN.Bau tanggal 22 Februari 2018, dan Surat Kuasa Khusus Insidentil yang didaftarkan pada tanggal 22 Februari 2018 dibawah Register Nomor: 22/LGS/SK/PDT/2018/PN.Bau. Dan untuk Turut Tergugat III hadir diwakili oleh Kuasanya TONY KRISTANTO, S.H., SAMUEL MARAJA AGUNG, S.H. dan HENDRA DAUTA, S.H. berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau pada tanggal 25 Januari 2018 dibawah Register Nomor: 11/LGS/SK/PDT/2018/PN.Bau. Selanjutnya untuk

Halaman 7 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/PN.Bau



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Turut Tergugat IV hadir diwakili oleh Kuasanya SULTRA WIRAWAN, S.H., dan VIVI TRIANA ISHAK, berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau pada tanggal 8 Februari 2018 dibawah Register Nomor: 16/LGS/SK/II/2018/PN.Bau. Sedangkan Turut Tergugat II tidak hadir meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, oleh karena itu dianggap telah melepaskan haknya;

Menimbang, bahwa sesuai maksud Pasal 154 Rbg jo. PERMA Nomor : 01 Tahun 2016, 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 internal dari Pengadilan, maka Majelis Hakim menunjuk Hakim RUDIE, S.H.M.H., berdasarkan Penetapan Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Bau tanggal 25 Januari 2018, untuk mengupayakan perdamaian diantara para pihak;

Menimbang, bahwa upaya perdamaian ternyata GAGAL sebagaimana Laporan Mediator tertanggal 08 Februari 2018, sehingga persidangan dilanjutkan dengan pembacaan Surat Gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat maupun Turut Tergugat I, III dan IV, melalui Kuasa Hukumnya masing-masing telah mengajukan jawabannya pada tanggal 8 Maret 2018, yang isinya sebagai berikut:

## **JAWABAN TERGUGAT:**

### **I. DALAM KONPENSI:**

#### **A. DALAM EKSEPSI:**

1. Bahwa gugatan Penggugat teramat sangat kabur atau kurang jelas (*obscuur libel*), oleh karena selain uraian dalil Posita Gugatan Penggugat yang tidak jelas dan sangat rancu, juga sangat nampak dengan jelas adanya pertentangan alias kontradiktif antara uraian dalil Posita Gugatan dengan Petitum Gugatan atau



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan kata lain apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam Posita Gugatannya ternyata tidak tercantum/tidak dimuat dalam Petitum Gugatan Penggugat;

2. Bahwa dalam Posita Gugatannya pada **Poin (1)** Penggugat mendalilkan, bahwa konon Penggugat adalah pemilik sebidang tanah –*quod non* (dalam hal ini tidak)- dengan **luas ± 3.286 m<sup>2</sup>** yang dijadikan oleh Penggugat sebagai Objek Sengketa dalam perkara a quo, sesuai dengan sertifikat-sertifikat yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Posita Gugatannya pada **Poin (1)** tersebut, akan tetapi terhadap dalil Posita Gugatannya a quo, ternyata Penggugat tidak memasukan dan/atau tidak mencantumkan dalam Petitum Gugatannya yang pada pokoknya Penggugat meminta/menuntut kepada Pengadilan Negeri Baubau c.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar Tanah Objek Sengketa dalam perkara a quo dinyatakan sebagai milik Penggugat;
3. Bahwa menurut hukum, gugatan yang demikian sebagai gugatan yang tidak jelas alias kabur (*obscuur libel*), sebagaimana ditegaskan dalam beberapa yurisprudensi, seperti: Putusan Mahkamah Agung Nomor: Nomor: 565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 yang menegaskan, bahwa gugatan Penggugat *obscuur libel* yang dikarenakan uraian peristiwa dalam *fundamentum petendi* tidak jelas, sehingga kedudukan dan hak penggugat menjadi kabur. Kemudian Putusan Mahkamah Agung Nomor: 663 K/Sip/1973 tanggal 6 Agustus 1973 yang menegaskan, bahwa gugatan Penggugat *obscuur libel* dikarenakan tidak adanya keselarasan hubungan antara *petitum* dengan *fundamentum petendi* atau posita gugatan;
4. Bahwa oleh karena ternyata uraian dalil Posita Gugatan Penggugat khususnya pada Posita Poin (1) tidak didukung dengan Petitum Gugatan, maka jadi ternyata dan nyata-nyata terjadi bahwa Gugatan Penggugat a quo adalah sangat tidak jelas alias kabur (*Obscuur Libel*) dan sebagai konsekwensi

Halaman 9 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/PN.Bau



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

juridisnya adalah Gugatan Penggugat a quo haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

## B. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa seluruh dalil jawaban yang telah dikemukakan pada bagian eksepsi di atas dipandang telah dipergunakan kembali dalam dalil jawaban mengenai pokok perkara, sehingga menjadi satu kesatuan dalil yang tidak terpisahkan satu sama lain;
2. Bahwa Tergugat menolak secara tegas seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap dalil yang secara tegas diakui dan/atau dibenarkan oleh Tergugat;
3. Bahwa tidak benar dan Tergugat membantah sekeras-kerasnya dalil Penggugat dalam Posita gugatannya pada **Poin (1)** yang menyatakan, bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah dengan luas keseluruhan  $\pm$  3.286 m<sup>2</sup> dengan nomor sertifikat masing-masing, nomor sertifikat: 404 dengan luas tanah 1.867 m<sup>2</sup>, nomor sertifikat: 411 dengan luas tanah 794 m<sup>2</sup>, dan nomor sertifikat: 544 dengan luas tanah 575 m<sup>2</sup>, semuanya dahulu tercatat atas nama RUSLY IDHAM H., yang terletak (dahulu) di jalan Rawa, sekarang jalan Ahmad Yani, Kelurahan Bataraguru, Kecamatan Woliom Kota Baubau, dengan batas-batas sebagaimana yang dikemukakan Penggugat dalam Posita Gugatannya a quo yang menjadi Objek Sengketa dalam perkara a quo;
4. Bahwa dalil Penggugat dalam Posita Gugatannya pada **Poin (1)** tersebut secara tegas dibantah oleh Tergugat karena menurut fakta yang sebenarnya, ketiga bidang tanah tersebut (incasu: Objek Sengketa), sesungguhnya adalah milik Tergugat yang diperoleh dengan jalan membeli dari RUSLY IDHAM H., berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan ANDI MUH. KASIM SIRUHU, S.H. (Turut Tergugat II), selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Baubau, dengan nomor dan tanggal sebagai berikut :
  - 4.1. Untuk Tanah **Bidang Pertama**, sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 404/Kelurahan Bataraguru, diuraikan dalam Gambar

Halaman 10 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/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

Situasi tanggal 25 Maret 1994, nomor: 3118/1994, semula tercantum atas nama RUSLY IDHAM H., selanjutnya telah dibalik nama menjadi atas nama: Ir. RAYMOND TANDY WIJAYA (Tergugat), dimana tanah tersebut dibeli oleh Tergugat dari RUSLY IDHAM H., berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 24/JB/WL/IV/1994 tertanggal 25 April 1994, dimana yang bertindak selaku pihak Penjual adalah RUSLY IDHAM H., yang dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya yang sah yakni: **WENDY TANDY WIJAYA (Turut Tergugat I)** berdasarkan Surat Kuasa Dagang Umum tertanggal 17 Desember 1976, tercatat pada yang khusus dibuat untuk itu oleh Notaris SITSKE LIMOWA di Ujung Pandang, dibawah nomor: 1721/1976 tertanggal 24 Desember 1976 dan telah didaftarkan pula pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau, **di atas tanah milik Tergugat tersebut terdapat bangunan Hotel "MALIBU" milik Tergugat;**

4.2. Untuk Tanah **Bidang Kedua**, sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 544/Kelurahan Bataraguru, diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 12 Nopember 1996, nomor: 3423/1996 tercantum atas nama: Ir. RAYMOND TANDY WIJAYA (Tergugat), yang dibeli oleh Tergugat dari RUSLY IDHAM H., berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 26/JB/WL/IV/1994 tertanggal 29 April 1994, dimana yang bertindak selaku pihak Penjual adalah RUSLY IDHAM H.;

4.3. Untuk Tanah **Bidang Ketiga**, sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 411/Kelurahan Bataraguru, diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 17 Mei 1994, nomor: 3202/1994 tercantum atas nama: Ir. RAYMOND TANDY WIJAYA (Tergugat) yang dibeli oleh Tergugat dari RUSLY IDHAM H., berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 27/JB/WL/1994 tertanggal 29 April 1994, dimana yang bertindak selaku pihak Penjual adalah RUSLY IDHAM H.;

Halaman 11 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/PN.Bau



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa ketiga bidang tanah tersebut menurut fakta yang sesungguhnya adalah milik dan/atau asset dari perusahaan yang bernama CV. DIRGAYAHU BAUBAU yang nota bene merupakan perusahaan yang didirikan oleh orang tua Tergugat dan Penggugat yang bernama WENDY TANDY WIJAYA Alias AWENG (Turut Tergugat I), namun oleh karena pada saat orang tua Tergugat dan Penggugat mendirikan perusahaan tersebut ketika itu beliau masih bersrtatus sebagai Warga Negara Asing, maka baik di dalam dokumen pendirian CV. DIRGAHAYU BAUBAU maupun dalam hal pembelian asset-asset perusahaan CV DIRGAHAYU tersebut oleh WENDY TANDY WIJAYA mempercayakan atau mencantumkan nama iparnya yakni RUSLY IDHAM HITUNG yang nota bene juga masih merupakan paman Tergugat dan Penggugat, sehingga bersebab dengan itu maka dalam dokumen kepemilikan tanah yang menjadi milik/asset CV. DIRGAHAYU tersebut ketika itu tercantum atas nama RUSLY IDHAM HITUNG yang dalam Anggaran Dasar CV. DIRGAHAYU untuk pertama kali didirikan bertindak selaku Direktur CV. DIRGAYAHU, seperti halnya terhadap 3 (tiga) buah Sertifikat Hak Milik atas Tanah Objek Sengketa dalam perkara a quo semuanya tercantum atas nama RUYSLY IDHAM HITUNG sebagai pemiliknya, akan tetapi hampir semua warga masyarakat Kota Baubau selain keluarga besar Tergugat dan Penggugat mengetahui secara persis, bahwa pemilik dari CV. DIRGAHAYU BAUBAU sejak awal didirikan adalah orang tua (ayah) Tergugat dan Penggugat yang bernama WENDY TANDY WIJAYA alias AWENG (Turut Tergugat I);
6. Bahwa oleh karena baik dalam dokumen pendirian (Anggaran Dasar) CV. DIRGAHAYU BAUBAU sejak awal dicantumkan nama RUSLY IDHAM HITUNG sebagai Pengurus/Direktur, demikian pula dalam dokumen-dokumen kepemilikan tanah maupun asset CV. DIRGAHAYU lainnya termasuk Tanah Objek Sengketa dalam perkara a quo tercantum atas nama RUSLY IDHAM HITUNG, namun sang pemilik perusahaan (CV. DIRGAHAYU) yakni WENDY

Halaman 12 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/PN.Bau



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TANDI WIJAYA (Turut Tergugat I) tetap mengantisipasi akan adanya kemungkinan-kemungkinan yang tidak diinginkan dikemudian hari berkaitan dengan tanah maupun asset-aset CV. DIRGAHAYU yang nota bene dalam dokumen kepemilikannya seperti Sertifikat Hak Milik tanah dicantumkan nama RUSLY IDHAM HITUNG, sehingga untuk memberi kewenangan kepada sang pemilik perusahaan atau pemilik modal dari CV. DIRGAYAHU tersebut yakni WENDY TANDY WIJAYA (Turut Tergugat I) terutama dalam hal ketika ingin mengalihkan dan/atau menjual tanah maupun asset CV DIRGAHAYU kepada pihak lain, maka kemudian oleh WENDY TANDY WIJAYA bersama-sama dengan RUSLY IDHAM HITUNG telah membuat **“SURAT KUASA DAGANG UMUM”** pada tanggal 17 Desember 1976 dihadapan Notaris SKITSE LIMOWA, S.H. di Ujung Pandang (kini Kota Makassar), sehingga pada saat dan ketika WENDY TANDY WIJAYA alias AWENG (Turut Tergugat I) selaku pemilik yang sesungguhnya dari CV. DIRGAYAHU hendak menjual asset CV. DIRGAHAYU berupa tanah pada **TAHUN 1994**, seperti: **Tanah Objek Sengketa Bidang Pertama, yang ketika itu dalam sertifikat tanah tersebut tercantum atas nama RUSLY IDHAM HITUNG sebagai Pemilik, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 404/Kelurahan Bataraguru, diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 25 Maret 1994, nomor: 3118/1994**, maka pada saat tanah tersebut hendak dijual oleh WENDY TANDY WIJAYA alias AWENG (Turut Tergugat I) kepada Tergugat (I. RAYMOND TANDY WIJAYA), berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 24/JB/WL/IV/1994 tertanggal 25 April 1994, dimana yang bertindak selaku pihak Penjual adalah RUSLY IDHAM H. (sesuai yang namanya tercantum dalam sertifikat atas tanah tersebut), akan tetapi yang menjual sesungguhnya tanah tersebut kepada Tergugat adalah WENDY TANDY WIJAYA (Turut Tergugat I) selaku pemilik yang sesungguhnya dari CV. DIRGAHAYU, sehingga dalam Akta Jual Beli Nomor: 24/JB/WL/IV/1994 tertanggal 25 April 1994 atas tanah tersebut (incasu: Tanah Objek Sengketa

Halaman 13 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/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

Bidang Pertama) yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT ANDI MUH, KASIM SIRUHU, S.H. (Turut Tergugat II) dicantumkan, bahwa RUSLY IDHAM HITUNG selaku Pihak Penjual dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya yang sah yakni: **WENDY TANDY WIJAYA (Turut Tergugat I)** berdasarkan Surat Kuasa Dagang Umum tertanggal 17 Desember 1976, tercatat pada yang khusus dibuat untuk itu oleh Notaris SITSKE LIMOWA di Ujung Pandang, dibawah nomor: 1721/1976 tertanggal 24 Desember 1976 dan telah didaftarkan pula pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau;

7. Bahwa sedangkan terhadap Tanah Objek Sengketa Bidang Kedua dan Bidang Ketiga, oleh karena pada saat itu belum memiliki Sertifikat, maka pada saat dan ketika hendak dijual oleh WENDY TANDY WIJAYA alias AWENG (Turut Tergugat I) selaku pemilik yang sesungguhnya dari CV. DIRGAYAHU BAUBAU yang secara mutatis mutandis juga adalah pemilik dari asset-aset CV. DIRGAHAYU termasuk pula Tanah Objek Sengketa Bidang Pertama dan Bidang Kedua tersebut, maka ketika kedua bidang tanah tersebut hendak dijual oleh WENDY TANDY WIJAYA alias AWENG (Turut Tergugat I) hendak menjual tanah tersebut kepada Tergugat, maka yang bertindak selaku pihak Penjual langsung adalah RUSLY IDHAM HITUNG dalam kedudukannya selaku DIREKTUR CV. DIRGAHAYU, akan tetapi secara materil/senyatanya, yang menerima pembayaran harga-harga kedua bidang tanah tersebut dari Tergugat selaku pihak Pembeli adalah WENDY TANDY WIJAYA alias AWENG (Turut Tergugat I) sendiri;

8. Bahwa sebagai salah satu bukti yang paling kuat untuk membuktikan bahwa yang menjual ketiga bidang Tanah Objek Sengketa a quo kepada Tergugat adalah WENDY TANDY WIJAYA Alias AWENG (Turut Tergugat I) sendiri, adalah dapat dilihat dalam **“SURAT PERNYATAAN”** yang dibuat oleh WENDY TANDY WIJAYA Alias AWENG (Turut Tergugat I) dihadapan Notaris HAZILINA, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Sidoarjo Provinsi Jawa Timur, Nomor: “03”

Halaman 14 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/PN.Bau



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 27 Oktober 2017, yang pada pokoknya WENDY TANDY WIJAYA Alias AWENG (Turut Tergugat I) sangat membenarkan tentang adanya penjualan atas ketiga bidang Tanah Objek Sengketa a quo kepada Tergugat. Namun sayangnya akhir-akhir ini, Pernyataan yang dibuat oleh WENDY TANDY WIJAYA Alias AWENG tersebut telah dibantah secara mentah-mentah oleh WENDY TANDY WIJAYA Alias AWENG (Turut Tergugat I) sebagaimana dapat dilihat dalam uraian-uraian dalil Posita Gugatan Penggugat, dimana ternyata adanya penyangkalan-penyangkalan yang dibuat oleh WENDY TANDY WIJAYA Alias AWENG tersebut belakangan ini adalah karena adanya bujuk rayu dan tipu muslihat yang keji dari Penggugat yang telah memanfaatkan kondisi fisik orang tua Penggugat dan Tergugat tersebut yang sudah tua renta dan sudah sakit-sakitan dengan disertai seribu satu macam iming-iming sehingga kemudian WENDY TANDY WIJAYA Alias AWENG terpaksa hanya mengikuti saja skenario jahat dari Penggugat dengan maksud yang terselubung yakni agar Penggugat bisa merampas/menganeksasi ketiga bidang Tanah Objek Sengketa tersebut termasuk bangunan Hotel MALIBU milik Tergugat yang berdiri di atas Tanah Objek Sengketa Bidang Pertama, akan tetapi menurut hukum terhadap penyangkalan-penyangkalan yang dibuat/dilakukan oleh orang tua Tergugat dan Penggugat tersebut tersebut sangat tidak layak dipercaya/diterima dan karenanya haruslah dikesampingkan oleh karena sangat bertolak belakang dengan fakta-fakta yang sesungguhnya maupun dokumen-dokumen otentik yang telah dibuat oleh WENDY TANDY WIJAYA Alias AWENG (Turut Tergugat I) sebelumnya, terutama **"SURAT PERNYATAAN"** yang dibuat oleh WENDY TANDY WIJAYA Alias AWENG (Turut Tergugat I) dihadapan Notaris HAZILINA, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, Nomor: "03" tertanggal 27 Oktober 2017 yang nota bene merupakan Akta Otentik yang dibuat dihadapan Pejabat Umum (Notaris) yang hanya bisa dibatalkan dengan

Halaman 15 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/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

Akta yang serupa dihadapan Notaris dan bukan dengan pernyataan-pernyataan secara lisan belaka;

9. Bahwa untuk membuktikan fakta, bahwa ketiga bidang Tanah Objek Sengketa tersebut adalah milik orang tua Tergugat dan Penggugat (WENDY TANDY WIJAYA Alias AWENG) yang nota bene juga merupakan pemilik yang sesungguhnya dari CV. DIRGAYAHU BAUBAU, sekaligus untuk membuktikan pula bahwa pencantuman nama RUSLY IDHAM HITUNG dalam dokumen pendirian (Anggaran Dasar) CV. DIRGAYAHU BAUBAU termasuk pula pencantuman nama RUSLY IDHAM HITUNG di dalam dokumen-dokumen kepemilikan asset-aset CV. DIRGAYAHU seperti halnya terhadap ketiga bidang Tanah Objek Sengketa a quo benar-benar hanya secara formal saja, sedangkan secara materil pemilik CV. DIRGAYAHU tersebut berikut asset-aset CV. DIRGAYAHU seperti Tanah Objek Sengketa dalam perkara a quo sesungguhnya adalah milik orang tua Tergugat dan Penggugat (WENDY TANDY WIJAYA Alias AWENG/Turut Tergugat I), dapat dilihat pula dalam dokumen yang dipegang dan sekaligus pernah dimasukan oleh Penggugat ke Kantor Pertanahan Kota Baubau (Turut Tergugat IV) pada saat dan ketika Penggugat hendak melakukan klarifikasi terhadap Sertifikat-sertifikat ketiga bidang Tanah Objek Sengketa a quo, berupa: **“SURAT PERNYATAAN” tertanggal 5 Januari 2015, yang seolah-olah dibuat oleh WENDY TANDY WIJAYA Alias AWENG (Turut Tergugat I), kemudian pada bagian bawah dicantumkan juga “Mengetahui” WENDY TANDY WIJAYA/AWENG dan tembusan “Notaris”,** di dalamnya secara tegas menyatakan, bahwa: **“BAHWA TANAH YANG TERLETAK DI JALAN AHMAD YANI NO. 15 (INCASU: TANAH OBJEK SENGKETA) SELUAS + 3.200 M2 ADALAH BENAR MILIK SAYA (WENDY TANDY WIJAYA/AWENG) ....dst”**, dimana meskipun Tergugat sangat meragukan kalau yang membuat Surat Pernyataan tersebut adalah orang tua Tergugat sendiri (WENDY TANDY WIJAYA Alias AWENG/Turut

Halaman 16 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/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

Tergugat I), akan tetapi oleh karena yang menyimpan dan sekaligus mengajukan Surat Pernyataan tersebut ke Kantor Pertanahan Kota Baubau (Turut Tergugat IV) adalah Penggugat, maka setidaknya-tidaknya terdapat petunjuk atau persangkaan, bahwa Penggugat **"MENGAKUI SECARA TEGAS BAHWA TANAH OBJEK SENGKETA A QUO SESUNGGUHNYA ADALAH MILIK ORANG TUA PENGGUGAT DAN TERGUGAT (WENDY TANDY WIJAYA ALIAS AWENG"**, akan tetapi betapa kagetnya Tergugat ketika membaca dalil-dalil Posita Gugatan Penggugat dalam perkara a quo yang ternyata Penggugat telah memutarbalikkan fakta yang sesungguhnya, yakni dengan mendalilkan, bahwa ketiga bidang Tanah Objek Sengketa a quo adalah milik RUSLY IDHAM HITUNG yang konon telah **"DIBERIKAN SELURUHNYA"** kepada Penggugat dengan tidak dijelaskan bentuk pemberiannya dengan cara bagaimana, belum lagi kalau dihubungkan dengan fakta bahwa almarhum RUSLY IDHAM HITUNG masih memiliki anak selaku ahli warisnya, tapi dengan begitu saja menyerahkan/memberikan seluruh tanah miliknya kepada Penggugat selaku keponakan;

10. Bahwa dengan bertitik tolak pada uraian dalil-dalil Jawaban tersebut di atas, maka terhadap dalil-dalil Posita Gugatan Penggugat pada ***Poin (2) sampai dengan Poin (6)*** adalah sangat tidak benar dan secara tegas pula ditolak oleh Tergugat, oleh karena dalil-dalil Penggugat tersebut hanyalah rekayasa murahan yang tidak mengandung kebenaran sama sekali, dimana dalil-dalil yang penuh rekayasa tersebut hanyalah upaya Penggugat untuk mencari-cari alasan pembenar dalam rangka menguasai dan mempertahankan Tanah Objek Sengketa berada dibawah penguasaannya secara melawan hukum termasuk bangunan Hotel MALIBU milik Tergugat yang berdiri di atas Tanah Objek Sengketa yang sejak tahun 2015 telah dikelola oleh Penggugat dengan tidak memberikan/menyetorkan hasilnya atau pendapatan hotel tersebut kepada Tergugat selaku pemilik yang sah;

Halaman 17 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/PN.Bau



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa selanjutnya terhadap dalil Penggugat dalam Posita Gugatannya pada **Poin (7)** yang menyatakan, bahwa konon Penggugat pernah membayarkan cicilan hutang/kredit Tergugat kepada Bank BNI Cabang Baubau yang jaminannya/agunannya adalah Tanah Objek Sengketa, dimana pada saat itu status/kondisi kredit Tergugat tersebut waktu itu terancam dinyatakan macet, maka sekali-kali hal itu tidaklah dapat ditafsirkan bahwa seolah-olah Tanah Objek Sengketa yang menjadi agunan kredit/hutang Tergugat di Bank BNI Cabang Baubau tersebut adalah milik Penggugat, sehingga terhadap tindakan Penggugat yang konon pernah membayarkan cicilan kredit dengan jaminan Tanah Objek Sengketa a quo kepada Bank BNI harus dipandang sebagai sesuatu yang wajar, oleh karena seluruh penghasilan Hotel MALIBU milik Tergugat yang dikelola oleh Penggugat, dalam setiap bulannya selalu diambil/dinikmati oleh Penggugat seluruhnya;
12. Bahwa demikian pula selanjutnya terhadap dalil-dalil Penggugat dalam Posita Gugatannya pada Poin (8) sampai dengan Poin (10) adalah sangat tidak benar dan hanyalah rekayasa Penggugat belaka dan lagi-lagi semua itu dilakukan oleh Penggugat sekedar untuk mencari-cari alasan pembenar guna memuluskan niat jahatnya dalam menguasai dan mempertahankan Tanah Objek Sengketa berada dibawah penguasaannya, padahal sebagaimana dijelaskan pada dalil-dalil Jawaban tersebut di atas, bahwa ketiga bidang Tanah Objek Sengketa a quo telah menjadi milik sah Tergugat berdasarkan Jual Beli dengan RUSLY IDHAM HITUNG selaku Pengurus/Direktur CV. DIRGAHAYU BAUBAU, dimana pemilik yang sesungguhnya dari CV. DIRGAYAHU tersebut termasuk asset-asset CV. DIRGAHAYU tersebut seperti halnya ketiga bidang Tanah Objek Sengketa dalam perkara a quo adalah orang tua Tergugat dan Penggugat yakni WENDY TANDY WJAYA Alias AWENG (Turut Tergugat I), sehingga terhadap seluruh dalil Gugatan Penggugat a quo sangat beralasan hukum untuk dikesampingkan;

Halaman 18 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/PN.Bau



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa selanjutnya pada saat Tergugat selesai membeli ketiga bidang Tanah Objek Sengketa a quo, maka pada tahun 1995 Tergugat telah mengurus IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB) di atas Tanah Objek Sengketa Bidang Pertama sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 404/Kelurahan Bataraguru, diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 25 Maret 1994, nomor: 3118/1994, semula tercantum atas nama RUSLY IDHAM H., selanjutnya telah dibalik nama menjadi atas nama: Ir. TAYMOND TANDY WIJAYA (Tergugat), sesuai dengan **Surat Keputusan Walikota Baubau, Nomor: 648/215/VIII/IMB/1995 tertanggal 10 Agustus 1995 tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atas nama Tergugat;**
14. Bahwa disamping itu, Tergugat juga telah membayarkan kewajiban perpajakan atas tanah miliknya tersebut (incasu: Tanah Objek Sengketa) kepada negara melalui Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dalam setiap tahunnya, dimana dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas ketiga bidang tanah milik Penggugat Rekonpensi tersebut masih digabung menjadi satu, dengan **Nomor Objek Pajak (NOP): 74.72.710.001.002-0234.0 atas nama Wajib Pajak: Ir. RAYMOND TANDY WIJAYA;**
15. Bahwa setelah keluarnya/terbitnya Izin Mendirikan bangunan (IMB) atas tanah milik Tergugat tersebut (incasu: Tanah Objek Sengketa Bidang Pertama), selanjutnya pada tahun 1995 itu juga Tergugat mulai membangun rumah permanen untuk tempat tinggal Tergugat yang mulai ditempati/dihuni oleh Tergugat sejak tahun 1995 sampai dengan tahun 1999, dimana sejak tahun 1999 tersebut Tergugat pindah ke Kabupaten Nganjuk, Provinsi Jawa Timur dan selanjutnya Tergugat tinggal menetap disana sampai sekarang;
16. Bahwa sejak tahun 1999, rumah milik Tergugat yang dibangun oleh Tergugat di atas Tanah Objek Sengketa Bidang Pertama tersebut, selanjutnya telah dihuni dan/atau ditempati secara bergantian oleh saudara-saudara kandung Tergugat, seperti: Penggugat yang menghuni rumah milik Tergugat tersebut sejak tahun

Halaman 19 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/PN.Bau



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1999 sampai dengan 2002, kemudian pada tahun 2006 sampai dengan 2009 dihuni sementara oleh kakak kandung Tergugat yang bernama MEYLING dengan dimanfaatkan sebagai tempat usaha Bilyard, kemudian dari tahun 2009 sampai dengan 2011 dihuni sementara oleh adik kandung Tergugat yang bernama FANDRIK, selanjutnya sejak tahun 2012 sampai dengan tahun 2015 kemudian telah dihuni/ditempati oleh adik kandung Tergugat yang bernama HARTONO TANDY WIJAYA;

17. Bahwa pada saat dan ketika rumah milik Tergugat tersebut ditempati sementara oleh adik kandung Tergugat yang bernama HARTONO TANDY WIJAYA sejak tahun 2012 sampai dengan tahun 2015, oleh HARTONO TANDY WIJAYA dengan seizin Tergugat selaku pemilik, kemudian telah merenovasi bangunan rumah tinggal milik Tergugat di atas Tanah Objek Sengketa Bidang Pertama tersebut menjadi kamar-kamar hotel yang kemudian diberi nama "HOTEL MALIBU" dan semua dokumen perizinan hotel tersebut ketika itu tercantum atas nama HARTONO TANDY WIJAYA atas kesepakatan dengan Tergugat selaku pemilik yang sesungguhnya, akan tetapi HARTONO TANDY WIJAYA hanya mengelola hotel yang semula berasal dari rumah milik Tergugat tersebut sampai pada tahun 2015 dan selanjutnya dalam tahun 2015 tersebut, kemudian HARTONO TANDY WIJAYA telah memanggil/mengajak Penggugat yang ketika itu sedang berdomisili di Sidoarjo/Surabaya tanpa memiliki pekerjaan tetap, untuk datang ke Kota Baubau dan selanjutnya HARTONO TANDY WIJAYA telah menyerahkan pengelolaan Hotel MALIBU milik Tergugat tersebut kepada Penggugat yang juga masih merupakan adik kandung Tergugat, dimana penyerahan pengelolaan hotel tersebut oleh HARTONO TANDY WIJAYA kepada Penggugat dilakukan dengan seizin Tergugat selaku pemilik yang ketika itu Tergugat sudah berdomisili di Kabupaten Nganjuk;

18. Bahwa pada saat dan ketika HARTONO TANDY WIJAYA menyerahkan pengelolaan Hotel MALIBU milik Tergugat tersebut kepada Penggugat, ketika itu

Halaman 20 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/PN.Bau



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HARTONO TANDY WIJAYA telah mewajibkan kepada Penggugat untuk menyetorkan/mengirimkan penghasilan hotel tersebut setiap bulan ke Surabaya sebanyak Rp 7.500.000,- (Tujuh juta lima ratus ribu rupiah) setiap bulan untuk selanjutnya HARTONO TANDY WIJAYA akan diberikan/diserahkan kepada Tergugat selaku pemilik hotel MALIBU tersebut, akan tetapi ternyata selama Penggugat mengelola Hotel milik Tergugat tersebut sejak tahun 2015 sampai dengan bulan Januari 2018 yang lalu, Penggugat hanya mengirimkan/menyetorkan penghasilan hotel tersebut kepada HARTONO TANDY WIJAYA sebanyak Rp 2.800.000,- (Dua juta delapan ratus ribu rupiah) setiap bulannya, padahal rata-rata penghasilan Hotel MALIBU milik Tergugat tersebut dalam setiap hari adalah kurang lebih Rp 1.000.000,- (Satu juta rupiah), sehingga dalam satu bulan dapat menghasilkan kurang lebih Rp 30.000.000,- (Tiga puluh juta rupiah);

19. Bahwa oleh karena Penggugat ternyata tidak memenuhi kesepakatannya dengan HARTONO TANDY WIJAYA untuk menyerahkan/menyetorkan penghasilan Hotel MALIBU milik Tergugat tersebut sebesar Rp 7.500.000,- (Tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dalam setiap bulannya, maka pada akhirnya sejak tanggal 27 Oktober 2017, HARTONO TANDY WIJAYA kemudian telah mengembalikan hak pengelolaan Hotel MALIBU tersebut kepada Tergugat selaku pemilik yang sah, sekaligus HARTONO TANDY WIJAYA telah memberikan persetujuan dan kuasa kepada Tergugat untuk mengurus dan/atau melakukan proses balik nama terhadap dokumen-dokumen perizinan Hotel MALIBU tersebut dari semula tercantum atas nama HARTONO TANDY WIJAYA selanjutnya dibalik nama kepada Tergugat (Ir. RAYMOND TANDY WIJAYA) selaku pemilik yang sah, sesuai dengan "**PERSETUJUAN DAN KUASA**" yang dibuat oleh HARTONO TANDY WIJAYA dihadapan Notaris HAZILINA, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Sidoarjo Provinsi Jawa Timur, Nomor: "02" tertanggal 27 Oktober 2017;

Halaman 21 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/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

20. Bahwa meskipun HARTONO TANDY WIJAYA telah mengembalikan hak pengelolaan Hotel MALIBU tersebut kepada pemiliknya semula yakni Tergugat, namun ternyata Penggugat tetap bersikukuh mempertahankan Hotel MALIBU berikut ketiga bidang Tanah Objek Sengketa a quo tetap berada dibawah penguasaan Penggugat dengan membuat skenario segala macam yang tidak logis termasuk dengan mengklaim Tanah Objek Sengketa sebagai miliknya yang konon berasal dari pemberian RUSLY IDHAM HITUNG, padahal sebagaimana telah dikemukakan pada dalil-dalil Jawaban sebelumnya, bahwa ketiga bidang Tanah Objek Sengketa a quo telah menjadi milik sah Tergugat termasuk bangunan Hotel MALIBU di atas Tanah Objek Sengketa Bidang Pertama;

21. Bahwa oleh karena Tanah Objek Sengketa berikut bangunan Hotel MALIBU yang berdiri di atasnya Tanah Objek Sengketa Bidang Pertama adalah milik sah Tergugat, maka segala bentuk dalil maupun segala bentuk tuntutan Penggugat dalam Surat Gugatannya a quo secara tegas ditolak oleh Tergugat karena semuanya tidak benar serta tidak berdasar;

Berdasar seluruh uraian dalil Jawaban tersebut di atas (dalam Kompensi), dengan ini Tergugat mohon dengan hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim, kiranya sudi dan berkenan memutuskan perkara a quo (dalam Kompensi), dengan menyatakan hukum: **“Menolak Gugatan Penggugat Untuk Seluruhnya”** atau setidaknya dengan **“Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima”** dan **“Menghukum Penggugat Untuk Membayar Segala Biaya yang Timbul Dalam Perkara a quo”**;

## II. DALAM REKONPENSI:

1. Bahwa Tergugat dalam Kompensi sekarang disebut sebagai Penggugat Rekonpensi, sedangkan Penggugat dalam Kompensi sekarang disebut sebagai Tergugat Rekonpensi;

Halaman 22 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/PN.Bau



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa seluruh dalil Jawaban dalam Kompensi yang dianggap relevan serta dapat memperkuat dalil-dalil Gugatan Rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi maka secara mutatis mutandis dipandang telah dipergunakan kembali dalam Gugatan Rekonpensi;
3. Bahwa Penggugat Rekonpensi memiliki 3 (tiga) bidang tanah yang terletak di Jalan Ahmad Yani, Kelurahan Bataraguru, Kecamatan Wolio, Kota Baubau, Provinsi Sulawesi Tenggara, dengan rincian luas dan batas-batas sebagai berikut:
  - 3.1. **Bidang Pertama, seluas 1.867 m<sup>2</sup>** sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 404/Kelurahan Bataraguru, diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 25 Maret 1994, nomor: 3118/1994, semula tercantum atas nama RUSLY IDHAM H., selanjutnya telah dibalik nama menjadi atas nama: Ir. TAYMOND TANDY WIJAYA (Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi), berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan ANDI MUH. KASIM SIRUHU, S.H., selaku Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Baubau, Nomor: 24/JB/WL/IV/1994 tertanggal 25 April 1994;
  - 3.2. **Bidang Kedua, seluas 575 m<sup>2</sup>** sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 544/Kelurahan Bataraguru, diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 12 Nopember 1996, nomor: 3423/1996 tercantum atas nama: Ir. RAYMOND TANDY WIJAYA (Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi);
  - 3.3. **Bidang Ketiga, seluas 794 m<sup>2</sup>** sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 411/Kelurahan Bataraguru, diuraikan dalam Gambar Situsi tanggal 17 Mei 1994, nomor: 3202/1994 tercantum atas nama: Ir. RAYMOND TANDY WIJAYA (Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi);

Halaman 23 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/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

4. Bahwa ketiga bidang tanah milik Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi tersebut di atas diperoleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi dengan jalan membeli dari RUSLY IDHAM H., berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan ANDI MUH. KASIM SIRUHU, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Baubau, dengan nomor dan tanggal sebagai berikut :

- 4.1. Untuk tanah **Bidang Pertama**, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 24/JB/WL/IV/1994 tertanggal 25 April 1994, dimana yang bertindak selaku pihak Penjual adalah RUSLY IDAHM H., yang dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya yang sah yakni: ***WENDY TANDY WIJAYA (Turut Tergugat I Konpensi)*** berdasarkan Surat Kuasa Dagang Umum tertanggal 17 Desember 1976, tercatat pada yang khusus dibuat untuk itu oleh Notaris SITSKE LIMOWA di Ujung Pandang, dibawah nomor: 1721/1976 tertanggal 24 Desember 1976 dan telah didaftarkan pula pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau;
- 4.2. Untuk tanah **Bidang Kedua**, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 26/JB/WL/IV/1994 tertanggal 29 April 1994, dimana yang bertindak selaku pihak Penjual adalah RUSLY IDHAM H.;
- 4.3. Untuk tanah Bidang Ketiga, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 27/JB/WL/1994 tertanggal 29 April 1994, dimana yang bertindak selaku pihak Penjual adalah RUSLY IDHAM H.;

5. Bahwa terhadap ketiga bidang tanah milik Penggugat Rekonpensi tersebut diatas, Penggugat Rekonpensi senantiasa telah pula membayarkan kewajiban pajaknya kepada negara melalui Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dalam setiap tahunnya, dimana dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas ketiga bidang tanah milik Penggugat Rekonpensi tersebut masih digabung menjadi satu, dengan **Nomor Objek Pajak (NOP): 74.72.710.001.002-0234.0 atas nama Wajib Pajak: Ir. RAYMOND TANDY WIJAYA (Penggugat Rekonpensi):**

Halaman 24 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/PN.Bau



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa setelah Penggugat Rekonpensi selesai membeli ketiga bidang tanah miliknya tersebut, selanjutnya pada **TAHUN 1995** Penggugat Rekonpensi telah membangun rumah tempat tinggal permanen di atas tanah milik Penggugat Rekonpensi pada **Bidang Pertama** sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 404/Kelurahan Bataraguru, diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 25 Maret 1994, nomor: 3118/1994, semula tercantum atas nama RUSLY IDHAM H., selanjutnya telah dibalik nama menjadi atas nama: Ir. RAYMOND TANDY WIJAYA (Penggugat Rekonpensi), dimana pembangunan rumah permanen milik Penggugat Rekonpensi tersebut telah mendapatkan izin resmi dari Walikota Baubau ketika itu, sesuai dengan **Surat Keputusan Walikota Baubau, Nomor: 648/215/VIII/IMB/1995 tertanggal 10 Agustus 1995 tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB)**;
7. Bahwa dalam perkembangan selanjutnya bangunan rumah tinggal milik Penggugat Rekonpensi yang semula dibangun oleh Penggugat Rekonpensi di atas tanah milik Penggugat Rekonpensi pada Bidang Pertama yang menjadi Objek Sengketa dalam perkara a quo telah direnovasi oleh HARTONO TANDY WIJAYA dengan seizin Penggugat Rekonpensi selaku pemilik menjadi kamar-kamar hotel yang kemudian diberi nama "HOTEL MALIBU" dan semua dokumen perizinan hotel tersebut ketika itu tercantum atas nama HARTONO TANDY WIJAYA atas kesepakatan dengan Penggugat Rekonpensi selaku pemilik yang sesungguhnya, akan tetapi HARTONO TANDY WIJAYA hanya mengelola hotel yang semula berasal dari rumah milik Penggugat Rekonpensi tersebut sampai pada tahun 2015 dan selanjutnya dalam tahun 2015 tersebut, kemudian HARTONO TANDY WIJAYA telah memanggil/mengajak Tergugat Rekonpensi/Penggugat Rekonpensi yang ketika itu sedang berdomisili di Sidoarjo/Surabaya tanpa memiliki pekerjaan tetap, untuk datang ke Kota Baubau dan selanjutnya HARTONO TANDY WIJAYA telah menyerahkan pengelolaan Hotel MALIBU milik Penggugat Rekonpensi tersebut kepada

Halaman 25 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/PN.Bau



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Tergugat Rekonpensi yang juga masih merupakan adik kandung Penggugat Rekonpensi, dimana penyerahan pengelolaan hotel tersebut oleh HARTONO TANDY WJAYA kepada Tergugat Rekonpensi dilakukan dengan seizin Penggugat Rekonpensi selaku pemilik yang ketika itu Penggugat Rekonpensi sudah berdomisili di Kabupaten Nganjuk;

8. Bahwa pada saat dan ketika HARTONO TANDY WJAYA menyerahkan pengelolaan Hotel MALIBU milik Penggugat Rekonpensi tersebut kepada Tergugat Rekonpensi pada tahun 2015, ketika itu HARTONO TANDY WJAYA telah mewajibkan kepada Tergugat Rekonpensi untuk menyetorkan/mengirimkan penghasilan hotel tersebut setiap bulan ke Surabaya sebanyak Rp 7.500.000,- (Tujuh juta lima ratus ribu rupiah) setiap bulan untuk selanjutnya HARTONO TANDY WJAYA akan memberikan/menyerahkannya kepada Penggugat Rekonpensi selaku pemilik hotel MALIBU tersebut, akan tetapi ternyata selama Tergugat Rekonpensi mengelola Hotel milik Penggugat Rekonpensi tersebut sejak tahun 2015 sampai dengan bulan Januari 2018 yang lalu, Tergugat Rekonpensi hanya mengirimkan/menyetorkan penghasilan hotel tersebut kepada HARTONO TANDY WJAYA sebanyak Rp 2.800.000,- (Dua juta delapan ratus ribu rupiah) setiap bulannya, padahal rata-rata penghasilan Hotel MALIBU milik Penggugat Rekonpensi tersebut dalam setiap hari adalah kurang lebih Rp 1.000.000,- (Satu juta rupiah), sehingga dalam satu bulan dapat menghasilkan kurang lebih Rp 30.000.000,- (Tiga puluh juta rupiah);

9. Bahwa bukan hanya penghasilan/pendapatan hotel MALIBU yang nota bene merupakan milik sah Penggugat Rekonpensi yang telah diambil/dimanfaatkan sendiri untuk keperluan pribadinya oleh Tergugat Rekonpensi dengan tanpa sepengetahuan/persetujuan Penggugat Rekonpensi, akan tetapi juga Tergugat Rekonpensi telah berupaya sedemikian rupa untuk mengklaim dan menguasai Tanah Objek Sengketa secara keseluruhan (tiga bidang) termasuk bangunan Hotel MALIBU milik Penggugat Rekonpensi yang berdiri di atas Tanah Objek

Halaman 26 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/PN.Bau



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Sengketa Bidang Pertama, sehingga tindakan Tergugat Rekonpensi tersebut dapat dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum dan sangat merugikan Penggugat Rekonpensi selaku pemilik Tanah Objek Sengketa berikut bangunan Hotel MALIBU tersebut;

10. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum berkenan dengan Tanah Objek Sengketa dalam Rekonpensi dan Rekonpensi termasuk bangunan hotel MALIBU yang berdiri di atas Tanah Objek Sengketa Bidang Pertama, maka sangat beralasan hukum apabila Pengadilan Negeri Baubau via Putusannya dalam perkara a quo (dalam Rekonpensi) berkenan menghukum Tergugat Rekonpensi untuk menyerahkan Tanah Objek Sengketa berikut bangunan Hotel MALIBU yang berdiri di atas Tanah Objek Sengketa Bidang Pertama kepada Penggugat Rekonpensi secara seketika dan sekaligus tanpa dibebani syarat apa pun termasuk menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar dan/atau mengembalikan penghasilan/pendapatan Hotel MALIBU yang selama ini dinikmati untuk kepentingan pribadi Tergugat Rekonpensi kepada Penggugat Rekonpensi;
11. Bahwa sangat beralasan hukum pula apabila segala surat-surat/dokumen yang dibuat oleh Tergugat Rekonpensi berkaitan dengan Tanah Objek Sengketa Bidang Pertama tersebut dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap Tanah Objek Sengketa Bidang Pertama tersebut;
12. Bahwa agar Tergugat Rekonpensi dapat segera mematuhi Putusan Pengadilan yang akan dijatuhkan dalam perkara a quo (dalam Rekonpensi), maka sangat patut pula menurut hukum untuk menghukum Tergugat Rekonpensi membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp 5.000.000,- (Lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan mematuhi Putusan Pengadilan yang akan dijatuhkan nanti, terhitung sejak Putusan dalam perkara ini (dalam Rekonpensi) memperoleh kekuatan hukum yang tetap

Halaman 27 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

sampai Tergugat Rekonpensi melaksanakan Putusan Pengadilan dalam perkara a quo;

13. Bahwa sampai pada saat Tergugat Rekonpensi mengajukan Gugatannya ke Pengadilan Negeri Baubau, hingga kini Tergugat Rekonpensi masih tetap mempertahankan pengelolaan Hotel MALIBU milik Penggugat Rekonpensi tersebut berada dibawah penguasaan Tergugat Rekonpensi, padahal seluruh dokumen perizinan Hotel MALIBU tersebut tidak satu pun yang mencantumkan nama Tergugat Rekonpensi sebagai pemilik Hotel melainkan atas nama Penggugat Rekonpensi, demikian pula dengan dokumen kepemilikan Tanah Objek Sengketa Bidang Pertama tempat berdirinya Hotel MALIBU tersebut juga tercantum atas nama Penggugat Rekonpensi, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 404/Kelurahan Bataraguru, diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 25 Maret 1994, nomor: 3118/1994, semula tercantum atas nama RUSLY IDHAM H., selanjutnya telah dibalik nama menjadi atas nama: Ir. TAYMOND TANDY WIJAYA (Penggugat Rekonpensi), sehingga apabila pengelolaan hotel MALIBU tersebut tidak dihentikan sementara, paling tidak selama proses persidangan perkara a quo berlangsung, maka sudah barang tentu akan semakin menimbulkan kerugian materil yang sangat besar bagi Penggugat Rekonpensi, terutama kerugian berupa kehilangan penghasilan Hotel MALIBU milik Penggugat Rekonpensi tersebut selama masih tetap berada dalam pengelolaan dan/atau penguasaan Tergugat Rekonpensi, sehingga untuk menghindari timbulnya kerugian yang lebih besar yang akan diderita oleh Penggugat Rekonpensi berkenaan dengan pengelolaan/pengoperasian Hotel MALIBU tersebut oleh Tergugat Rekonpensi selama persidangan perkara a quo berlangsung, maka sangat beralasan menurut hukum dan apalagi keadilan apabila Penggugat Rekonpensi memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Yang Mulia, kiranya sudi dan berkenan menjatuhkan Putusan Provisi dengan menghukum/memerintahkan Tergugat Rekonpensi untuk menghentikan

Halaman 28 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/PN.Bau



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sementara pengoperasian Hotel MALIBU tersebut selama proses pemeriksaan perkara a quo sedang berlangsung di Pengadilan;

Berdasar seluruh uraian dalil Gugatan Rekompensi tersebut di atas, dengan Penggugat Rekompensi mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Yang Mulia, kiranya sudi dan berkenan memutuskan perkara a quo (dalam Rekompensi) dengan menyatakan hukum sebagai berikut:

## A. DALAM PROVISI:

Menghukum Tergugat Rekompensi untuk menghentikan sementara pengoperasian Hotel MALIBU yang terletak di jalan Ahmad Yani, Kelurahan Bataraguru, Kecamatan Wolio, Kota Baubau, sampai pada saat dijatuhkannya Putusan Akhir (*Eind Vonnis*) dalam perkara a quo;

## B. DALAM PUTUSAN AKHIR (EIND VONNIS):

1. Menyatakan hukum, sebidang tanah berikut bangunan Hotel MALIBU yang berdiri di atasnya, yang terletak di Jalan Ahmad Yani No. 15, Kelurahan Bataraguru, Kecamatan Wolio, Kota Baubau, **seluas 1.867 m<sup>2</sup>** sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 404/Kelurahan Bataraguru, diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 25 Maret 1994, nomor: 3118/1994, semula tercantum atas nama RUSLY IDHAM H., selanjutnya telah dibalik nama menjadi atas nama: Ir. TAYMOND TANDY WIJAYA (Penggugat Rekompensi), berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan ANDI MUH. KASIM SIRUHU, S.H., selaku Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Baubau, Nomor: 24/JB/WL/IV/1994 tertanggal 25 April 1994 (*incasu: Tanah Objek Sengketa Bidang Pertama*), adalah sah milik Penggugat Rekompensi;
2. Menyatakan hukum, bahwa tindakan Tergugat Rekompensi yang kini menguasai dan mempertahankan Tanah Objek Sengketa Bidang Pertama tersebut berikut bangunan Hotel MALIBU yang berdiri di atasnya, adalah merupakan perbuatan melaean hukum dan sangat merugikan Penggugat Rekompensi;

Halaman 29 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

3. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk menyerahkan Tanah Objek Sengketa Bidang Pertama tersebut sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 404/Kelurahan Bataraguru, diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 25 Maret 1994, nomor: 3118/1994 berikut bangunan Hotel MALIBU yang berdiri di atasnya kepada Penggugat Rekonpensi secara seketika dan sekaligus tanpa dibebani syarat apa pun;
4. Menyatakan hukum, bahwa segala surat-surat/dokumen yang dibuat oleh Tergugat Rekonpensi berkaitan dengan Tanah Objek Sengketa Bidang Pertama tersebut dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap Tanah Objek Sengketa Bidang Pertama tersebut;
5. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar penghasilan Hotel MALIBU kepada Penggugat Rekonpensi sejak bulan Januari 2015 sampai bulan Februari 2018 sebesar Rp 4.700.000,- (Empat juta tujuh ratus ribu rupiah) dalam setiap bulannya yang merupakan selisih (sis) pembayaran penghasilan Hotel MALIBU yang tidak dibayarkan oleh Tergugat Rekonpensi melalui HARTONO TANDY WIJAYA yakni sebesar Rp 7.500.000,- (Tujuh juta lima ratus ribu rupiah) setiap bulan;
6. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp 5.000.000,- (Lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan mematuhi Putusan Pengadilan yang akan dijatuhkan nanti, terhitung sejak Putusan dalam perkara ini (dalam Rekonpensi) memperoleh kekuatan hukum yang tetap sampai Tergugat Rekonpensi melaksanakan Putusan Pengadilan dalam perkara a quo;

Demikianlah Jawaban dalam Kompensi dan sekaligus Gugatan dalam Rekonpensi ini Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi ajukan, semoga mendapat perhatian dan perkenan dari Majelis Hakim Yang Mulia, dan atas segala perrkenaan dari Majelis Hakim Yang Mulia, Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi menghaturkan ucapan berlimpah terima kasih;

Halaman 30 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## JAWABAN TURUT TERGUGAT I :

1. Bahwa pada poin 1. Penggugat mendalilkan bahwa penggugat adalah pemilik sebidang tanah dengan luas kurang lebih 3.286 m<sup>2</sup> (tiga ribu dua ratus delapan puluh enam meter bujur sangkar) dengan nomor sertifikat masing-masing Nomor : 404 dengan luastanah kurang lebih 794 m<sup>2</sup> dan Nomor sertifikat 544 dengan luas tanah kurang lebih 575 m<sup>2</sup> atas nama Rusly Idham H yang terletak dahulu di Jalan Rawa sekarang di Jalan Ahmad Yani Kelurahan Bataraguru, Kecamatan Wolio, Kota Baubau adalah BENAR;
2. Bahwa pada poin 2 Penggugat mendalilkan bahwa tanah dengan luas sebagaimana poin 1 sebagaimana tersebut diatas pada mulanya adalah milik Rusly Idham H dan telah meninggal dunia pada tahun 2003 yang diperoleh berdasarkan jual beli pada sekitar tahun 1980 adalah BENAR;
3. Bahwa pada poin 3, Penggugat mendalilkan bahwa pada tahun 1989 sebagian tanah dengan luas kurang lebih 625 m<sup>2</sup> selanjutnya oleh Rusly Idham H memberikan kepada Penggugat dengan batas-batas sebagai berikut:  
  
Utara : dengan tanah Rusly Idham H;  
  
Selatan : dengan sumur umum sekarang jalan setapak;  
  
Barat : dengan kintal Wa Ode Kaabe;  
  
Timur : dengan kintal Yosep Makmur;  
  
adalah BENAR;
4. Bahwa pada poin 4, Penggugat mendalilkan bahwa semasa hidupnya Rusly Idham H selalu mengatakan kepada Penggugat bahwa apabila Penggugat sekolah dengan benar dan berkeinginan membuka usaha maka akan diberikan seluruhnya tanah yang beralamat di jalan Rawa sekarang di jalan Ahmad Yani adalah BENAR;
5. Bahwa pada poin 5, Penggugat mendalilkan bahwa sebelum meninggal dunia pada tahun 2003 Rusly Idham H berpesan kepada anaknya agar tanah yang beralamat dahulu di Jalan Rawa sekarang jalan Ahmad Yani (obyek sengketa)

Halaman 31 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

yang sebelumnya belum sempat diberikan kepada Penggugat agar seluruhnya diberikan/diserahkan kepada Penggugat untuk dimiliki serta sertifikat tanah yang pernah dipinjam oleh Turut Tergugat I diambil dan diberikan kepada Penggugat untuk balik nama sertifikat atas nama Penggugat adalah BENAR;

6. Bahwa pada poin 6, Penggugat mendalilkan bahwa terhadap amanah/pesan orang tuanya tersebut, kemudian anak Rusly Idham H yang bernama Irwan Syarif setelah orang tuanya meninggal dunia selanjutnya menyampaikan amanah orang tuanya tersebut kepada Penggugat pada sekitar tahun 2006 namun karena sertifikatnya dipinjam oleh Turut Tergugat I, juga Penggugat pada saat itu masih berada di Surabaya maka oleh Penggugat tidak langsung mengambil sertifikat dimaksud serta menjawab nanti saja Penggugat ambil kalau sudah berada di Baubau adalah BENAR;
7. Bahwa pada poin 7, Penggugat mendalilkan bahwa pada sekitar tahun 2015 Turut Tergugat III hendak menyita tanah obyek sengketa karena ternyata tanah obyek sengketa telah dijamin oleh Tergugat. Karena Penggugat merasa tanah tersebut adalah miliknya sehingga Penggugat membayar cicilan tunggakan Bank yang dijamin oleh Tergugat dari tahun 2015 sampai sekarang adalah BENAR;
8. Bahwa pada poin 8, Penggugat mendalilkan bahwa selanjutnya pada tahun 2017 anak almarhum Rusly Idham H kemudian menyerahkan tanah dan foto copy sertifikat kepada Penggugat untuk melakukan perubahan sertifikat dari nama orang tuanya menjadi nama Penggugat dengan mengatakan bahwa seluruh sertifikat asli sampai sekarang masih dipinjam dan berada di tangan Turut Tergugat I adalah BENAR;
9. Bahwa pada poin 9, Penggugat mendalilkan bahwa selanjutnya Penggugat setelah menerima dari anak almarhum Rusly Idham H kemudian menanyakan kepada Turut Tergugat I seluruh sertifikat tanah Obyek Sengketa dan dijawab oleh Turut Tergugat I bahwa seluruh sertifikat Tanah yang dimaksud masih

Halaman 32 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

dipinjam Tergugat untuk modal usaha sejak tahun 1994 sampai sekarang ini belum dikembalikan adalah BENAR;

10. Bahwa pada poin 10, Penggugat mendalilkan bahwa setelah ditelusuri oleh Penggugat ternyata pinjaman Sertifikat dimaksud yang dilakukan oleh Turut Tergugat I dan Tergugat pada tahun 1994 di Kantor Turut Tergugat II dalam bentuk Jual Beli Tanah Obyek Sengketa adalah BENAR;
11. Bahwa pada poin 11, Penggugat mendalilkan bahwa Peminjaman Sertifikat yang dibuat dan ditandatangani dalam bentuk Jual beli yang dilakukan oleh Tergugat dengan Turut Tergugat I di Kantor Tergugat II dilaksanakan tanpa adanya pembayaran apapun yang diterima oleh Turut Tergugat I dari Tergugat adalah BENAR;
12. Bahwa pada poin 12, Penggugat mendalilkan bahwa berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat dan ditandatangani oleh Turut tergugat II selanjutnya Tergugat melaksanakan balik nama atas Sertifikat Hak Tanah dimaksud pada poin 1 (satu) diatas menjadi atas namanya sendiri adalah BENAR;
13. Bahwa pada poin 13, Penggugat mendalilkan bahwa selanjutnya Tergugat setelah melaksanakan balik nama terhadap Sertifikat Tanah Obyek Sengketa kemudian dijamin pada Turut Tergugat III adalah BENAR;
14. Bahwa pada poin 14, Penggugat mendalilkan bahwa atas perbuatan Tergugat dan para Turut Tergugat tersebut diatas Penggugat sangat dirugikan adalah BENAR;
15. Bahwa pada poin 16, Penggugat mendalilkan bahwa karena telah terjadi pengalihan sertifikat dari atas nama Rusly Idham H menjadi atas nama Tergugat maka sangat beralasan hukum apabila segala surat-surat/atau bukti kepemilikan tergugat terhadap hak atas tanah dan bangunan dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat terhadap obyek sengketa adalah BENAR;

Halaman 33 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## JAWABAN TURUT TERGUGAT III :

### I. DALAM EKSEPSI

Bahwa TURUT TERGUGAT III menolak secara tegas seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT, kecuali apa yang secara tegas dan nyata-nyata diakui oleh TURUT TERGUGAT III;

Bahwa TURUT TERGUGAT III, mohon dengan hormat agar Majelis Hakim menolak gugatan PENGGUGAT terhadap PARA TERGUGAT atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*), dengan alasan-alasan sebagaimana TURUT TERGUGAT III kemukakan dibawah ini :

### **PENGGUGAT TIDAK BERHAK UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN (DISKUALIFIKASI IN PERSON)**

**PENGGUGAT tidak memiliki hubungan hukum dengan TURUT TERGUGAT III. Namun, dalam gugatannya PENGGUGAT mengajukan dalil berupa permintaan untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 404 / Kel. Bataraguru tanggal 25/03/1994 a.n. Ir. Raymond Tandy Wijaya;**

1. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan objek gugatan adalah Sertipikat Hak Milik Nomor : 404/Kel.Bataraguru diterbitkan tanggal 25/03/1994, Surat Ukur Nomor : 3118/1994, tgl. 16-2-2010, luas 1.867 m2 atas nama : Rusli Idham H;
2. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat menyatakan sebagai pemilik sebidang tanah dengan luas  $\pm$  3.286 m2 dengan nomor Sertipikat masing-masing No. 404, dengan luas  $\pm$  1.867 m2 dan No. 411 dengan luas  $\pm$  575 m2 atas nama Rusli Idham H yang terletak dahulu di jalan Rawa, sekarang di Jalan Ahmad Yani, Kelurahan Bataraguru, Kecamatan Wolio, Kota Baubau dengan batas-batas sebagai berikut :  
  
Utara : Berbatas dengan dahulu Jl. Rawa, sekarang Jl. Ahmad Yani;  
  
Selatan : Berbatasan dengan jalan setapak;

Halaman 34 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/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

Barat : Berbatasan dengan dahulu tanah milik Wa Ode Kobe sekarang  
H. Sudin;

Timur : Berbatasan dengan tanah milik Josep Makmur;

3. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat menyatakan bahwa tanah sebagaimana tersebut diatas pada mulanya merupakan milik Rusly Idham H telah meninggal duni pada tahun 2003 yang diperoleh berdasarkan jual-beli pada sekitar tahun 1980;

4. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat menyatakan bahwa pada tahun 1989 sebagian tanah dengan luas  $\pm$  625 m<sup>2</sup> akan diberikan oleh Rusli Idham H kepada Penggugat dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Berbatas dengan tanah Rusli Idham H;

Selatan : Berbatasan dengan sumur umum sekarang jalan setapak;

Barat : Berbatasan dengan kintal Wa Ode Kaabe;

Timur : Berbatasan dengan kintal Yodep Makmur;

5. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat menyatakan bahwa semasa hidupnya Rusly Idham H selalu mengatakan kepada Penggugat bahwa apabila Penggugat sekolah dengan benar dan berkeinginan membuka usaha maka akan diberikan seluruhnya tanah yang beralamat dahulu di Jl. Rawa sekarang Jl. Ahmad Yani;

6. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat menyatakan bahwa sebelum meninggal dunia, pada tahun 2013 Rusly Idham berpesan kepada anaknya agar tanah yang beralamat dahulu di Jl. Rawa sekarang Jl. Ahmad Yani (objek sengketa) yang selebihnya belum sempat diberikan kepada Penggugat agar seluruhnya diberikan / diserahkan kepada Penggugat untuk dimiliki, serta Sertipikat Tanah yang pernah dipinjam oleh Turut Tergugat I diambil dan diberikan kepada Penggugat untuk balik nama sertipikat menjadi atas nama Penggugat;

Halaman 35 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/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

7. Bahwa dalam SHM No. 404 yang Turut Tergugat III terima, disebutkan secara jelas bahwa SHM tersebut merupakan atas nama Ir. Raymond Tandy Wijaya (Tergugat) yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) No. 24/JB/WL/IV/1994 tanggal 23 April 1994 yang dibuat dihadapan Pejabat Notaris/PPAT A.M. Kasim Siruhu, S.H. (Turut Tergugat II);
8. Bahwa tidak terdapat satu dalilpun dalam gugatan a quo yang menjelaskan hubungan hukum antara Penggugat dengan Rusly Idham H. Sehingga Penggugat tidak memiliki hak/*legal standing* untuk mengajukan gugatan a quo khususnya mengenai permintaan pengembalian SHM No. 404;
9. Bahwa Penggugat tidak memiliki hak untuk menggugat dengan pertimbangan sebagai berikut :
  - a. Bahwa Penggugat tidak memiliki hubungan hukum jelas dengan objek gugatan. Bahwa Penggugat tidak dapat menjelaskan hubungan antara Penggugat dengan objek gugatan dan/atau dengan orang yang diduga pemilik dari objek gugatan;
  - b. Bahwa Penggugat juga dalam gugatannya bukan merupakan ahli waris dengan orang yang diduga pemilik dari objek yang dipersengketakan sebagaimana diuraikan dalam gugatannya;
10. Bahwa seperti yang ditegaskan dalam Yurisprudensi Putusan mahkamah Agung Republik Indonesia No. 442 K/Sip/1973, tanggal 8 Oktober 1973 yang berbunyi :

***“Gugatan dari seseorang yang tidak berhak mengajukan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”;***
11. Bahwa seperti yang ditegaskan kembali dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 639 K/Sip/1973, tanggal 28 Mei 1977 yang berbunyi :

Halaman 36 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/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

***“Bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”;***

12. Bahwa karena Penggugat tidak memiliki hak untuk mengajukan gugatan (diskualifikasi in person), maka mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala apa yang termuat dalam Eksepsi tersebut diatas mohon dengan hormat agar dianggap termasuk pula secara lengkap dalam pokok perkara a quo sebagai suatu kesatuan yang tidak terpisahkan;
2. Bahwa Turut Tergugat III menolak secara tegas seluruh dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam gugatan a quo, kecuali yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat III;
3. Bahwa adanya hubungan hutang piutang antara Turut Tergugat III dan CV. Sentosa Jaya dimana Tergugat bertindak selaku Direktur, berdasarkan Perjanjian Kredit sebagai berikut :
  - a. Perjanjian Kredit No. 96.0755 tanggal 25 September 1996 beserta perubahan-perubahannya;
  - b. Perjanjian Kredit No. 96.0802 tanggal 15 Oktober 1996 beserta perubahan-perubahannya;
  - c. Perjanjian Kredit No. 96.0839 tanggal 12 November 1996 beserta perubahan-perubahannya;
  - d. Perjanjian Kredit No. 96.0905 tanggal 11 Desember 1996 beserta perubahan-perubahannya;
  - e. Perjanjian Kredit No. 97.0003 tanggal 28 Juli 1997 beserta perubahan-perubahannya;

Halaman 37 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/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

4. Bahwa SHM No. 404 yang Turut Tergugat III terima, disebutkan secara jelas bahwa SHM tersebut merupakan atas nama Ir. Raymond Tandy Wijaya (Tergugat) yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) No. 24/JB/WL/IV/1994 tanggal 23 April 1994 yang dibuat dihadapan Pejabat Notaris/PPAT A.M. Kasim Siruhu, S.H. (Turut Tergugat II);
5. Bahwa atas adanya hubungan hukum antara Turut Tergugat III dengan CV. Sentosa Jaya dimana Tergugat bertindak selaku Direktur dalam Perjanjian Kredit (PK) sesuai yang disebutkan dalam butir 15 diatas, dijaminan Sertifikat Hak Milik Nomor : 404/Kel.Bataraguru diterbitkan tanggal 25/03/1994, Surat Ukur Nomor : 3118/1994, tgl. 16-2-2010 luas 1.867 m2 atas nama : Ir. Raymond Tandy Wijaya dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor 145/1996 sebesar Rp. 178.000.000,- dan Hak tanggungan Peringkat II (Kedua) Nomor 121/1997 sebesar Rp. 92.000.000,-;
6. Bahwa pada Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah menyatakan bahwa Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain;
7. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan objek gugatan adalah Sertifikat Hak Milik Nomor : 404/Kel. Bataraguru diterbitkan tanggal 25/03/1994, Surat Ukur Nomor : 3118/1994, tgl. 16-2-2010, luas 1.867 m2 atas nama : Rusli Idham H;

Halaman 38 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

8. Bahwa Turut Tergugat III menolak secara tegas dalil Penggugat pada butir 3 yang pada intinya menyatakan bahwa sebahagian tanah dengan luas kurang lebih 625 m<sup>2</sup> selanjutnya oleh Rusly Idham akan diberikan kepada Penggugat;
9. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat tidak menyatakan secara jelas mengenai dasar yang kuat mengenai alasan Rusly Idham akan memberikan tanahnya kepada Penggugat;
10. Bahwa Turut Tergugat III menolak secara tegas gugatan Penggugat poin 4 s/d 6 dikarenakan kronologi yang disampaikan oleh Penggugat tidak berdasarkan hukum;
11. Bahwa Turut Tergugat III menolak secara tegas gugatan Penggugat poin 7 yang menyatakan bahwa karena tanah tersebut merupakan milik Penggugat sehingga Penggugat membayarkan seluruh cicilan tunggakan Bank yang dijaminan tergugat dari tahun 2015 sampai sekarang;
12. Bahwa Penggugat tidak memiliki dasar yang kuat yang menyatakan bahwa Penggugat merupakan pemilik yang sah terhadap objek sengketa tersebut;
13. Bahwa sejak bulan Mei 1999 hutang Tergugat kepada Turut Tergugat III telah dalam kolektibilitas 6 (Hapus Buku) dan sejak saat itu tidak ada pihak yang melakukan pembayaran terhadap Hutang tersebut baik oleh Penggugat maupun dari pihak lainnya;
14. Bahwa Turut Tergugat III menolak secara tegas dalil Penggugat pada butir 7 yang pada intinya menyatakan bahwa tanah tersebut merupakan hak miliknya dikarenakan tidak ada suatu akta otentik yang dapat membuktikannya;
15. Bahwa SHM No. 404 yang Turut Tergugat III terima, disebutkan secara jelas bahwa SHM tersebut merupakan atas nama Ir. Raymond Tandy Wijaya (Tergugat) yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) No. 24/JB/WL/IV/1994 tanggal 23 April 1994 yang dibuat di hadapan Pejabat

Halaman 39 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/PN.Bau



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Notaris /PPAT A.M. Kasim Siruhu, S.H. (Turut Tergugat II) adalah sah menurut hukum;

16. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Turut Tergugat III kemukakan dan uraikan diatas, tidak adanya kepentingan Penggugat yang dirugikan dikarenakan obyek gugatan tersebut bukanlah tanah yang dimaksud Penggugat;

17. Bahwa pada Pasal 3 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa pendaftaran bertujuan :

a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;

b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar, untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan;

18. Bahwa pada Pasal 32 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai berikut :

a. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;

b. Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi

Halaman 40 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut;

19. Bahwa pada Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa Peralihan hak atas tanah dan milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
20. Bahwa pada penjelasan bagian umum alinea 8 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa dalam rangka memberi kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dalam Peraturan Pemerintah ini diberikan penegasan mengenai sejauh mana kekuatan pembuktian sertifikat, yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat oleh UUPA. Untuk itu diberikan ketentuan bahwa selama belum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di Pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan (Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah ini), dan bahwa orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertifikat atas nama orang atau badan hukum lain, jika selama 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya sertifikat itu dia tidak mengajukan gugatan pada Pengadilan, sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain tersebut dengan itikad baik dan secara fisik nyata dikuasai olehnya atau

Halaman 41 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/PN.Bau



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh orang lain atau badan hukum yang mendapat persetujuannya (Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah ini);

21. Bahwa Turut Tergugat III telah melakukan langkah-langkah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dalam pemberian kredit. Bahwa berdasarkan dokumen hukum dan keterangan yang diperoleh Turut Tergugat III secara jelas menyatakan bahwa pemilik objek sengketa adalah Ir. Raymond Tandy Wijaya. Bahwa pengikatan Hak Tanggungan atas objek sengketa telah sesuai dengan Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Bahwa dengan dikeluarkannya Sertifikat Hak Tanggungan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Baubau selaku institusi yang memiliki kewenangan yang diberikan undang-undang menunjukkan proses pembebanan Hak Tanggungan atas objek gugatan sudah sesuai dengan hukum yang berlaku;
22. Bahwa berdasarkan uraian diatas maka dalam perkara ini Turut Tergugat III harus didudukkan sebagai pihak yang beritikad baik. Bahwa selaku pihak yang beritikad baik maka kepentingan Turut Tergugat III dalam perkara ini sudah sepatutnya dilindungi;
23. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat III kemukakan dan uraikan diatas, Turut Tergugat III mohon dengan hormat agar Majelis Hakim Yang Mulia berkenan memutuskan perkara a quo sebagai berikut :

### DALAM EKSEPSI

1. Menerima seluruh Eksepsi Turut Tergugat III;
2. Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

### DALAM POKOK PERKARA

Halaman 42 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/PN.Bau



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
2. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor SHM No. 404/Kel. Bataraguru diterbitkan tanggal 25/03/1994, Surat Ukur Nomor : 3118/1994, tgl. 16-2-2010, luas 1.867 m2 atas nama : Rusli Idham H yang telah diubah atas nama Ir. Raymond Tandy Wijaya yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) No. 24/JB/WL/IV/1994 tanggal 23 April 1994 yang dibuat dihadapan Pejabat Notaris / PPAT A.M. Kasim Siruhu, S.H. adalah sah menurut hukum;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara a quo;  
Atau apabila Majelis hakim Berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

## **JAWABAN TURUT TERGUGAT IV:**

### **I. DALAM EKSEPSI**

Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak/cacat formal karena masih ada pihak lain yang harus ditarik dalam perkara ini yakni Sdr. RUSLI IDHAM selaku penjual atas tanah objek sengketa;

Bahwa gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas, hal mana karena Penggugat tidak menjelaskan terkait perbuatan melawan hukum apa yang telah dilanggar oleh Turut Tergugat IV atau perbuatan yang melanggar hak subjektif dari Penggugat sehingga Kepala kantor Pertanahan Kota Baubau ditarik sebagai Turut Tergugat IV;

Penggugat tidak jelas dalam materi gugatan karena tidak dapat menjelaskan adanya hubungan hukum diantara pihak penggugat dengan Turut Tergugat IV sehingga merasa hak-haknya dilanggar;

Bahwa Gugatan Penggugat Telah Lampau Waktu (Verjaring)

Bahwa Penggugat dalam gugatannya yang didaftarkan ke Pengadilan Negeri Baubau, dengan Register Perkara Nomor : 01/pdt.G/2018/PN.Bau tertanggal 4

Halaman 43 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Januari 2018, dengan objek gugatan Sertifikat Hak Milik Nomor 00404 Kelurahan Bataraguru tertanggal 25 Maret 1994 atas nama Tergugat I yang diterbitkan oleh Turut Tergugat IV adalah tidak tepat sama sekali atau telah lampau waktu, karena Sertifikat tersebut telah berjalan kurang lebih 24 (dua puluh empat) tahun terhitung sejak tahun diterbitkannya Sertifikat pada tahun 1991 dengan diajukannya gugatan ini pada tanggal 4 Januari 2018. Hal ini mengacu pada Pasal 32 ayat 2 (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan :

**“Pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut”**

## II. DALAM POKOK PERKARA

- a. Bahwa Turut Tergugat IV menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, terkecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh Turut Tergugat dalam perkara ini;
- b. Bahwa keseluruhan yang tercantum dalam eksepsi tersebut diatas secara mutatis-mutandis mohon dianggap telah termuat dalam pokok perkara ini, oleh karenanya tidak perlu diulangi lagi;
- c. Bahwa obyek sengketa/perkara adalah Sertifikat Hak milik Nomor : 00404 atas nama Ir. RAYMOND TANDY WIJAYA (TERGUGAT) seluas 1.867 m2, dimana dalam Peralihan Hak Sertifikat hak Milik tersebut didasarkan dengan alas hak yang telah diketahui oleh Pejabat yang berwenang dan sesuai dengan prosedur;
- d. Bahwa dalam gugatan Penggugat yang menyebutkan bahwa Penggugat adalah sebagai pemilik tanah masing-masing Sertipikat hak Milik Nomor 404 luas tanah 1.867 m2, Sertipikat Hak Milik Nomor 411 luas tanah 794 m2, Sertipikat Hak Milik Nomor 544 luas tanah 575 m2 atas nama Rusly Idham H. Gugatan

Halaman 44 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat sangat tidak mendasar dan mengada-ada karena sesuai fakta dan kebenaran bahwa pemilik tanah sebagaimana disebutkan oleh Penggugat yang sebenarnya adalah Milik dari RAYMOND TANDY WIJAYA selaku Tergugat;

Maka berdasarkan hal tersebut diatas, jelaslah bahwa Gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Baubau sebagai Turut Tergugat IV sangat tidak berdasar dan beralasan hukum sehingga Sertifikat Hak Milik yang diterbitkan atau Peralihan Hak yang dilakukan Turut Tergugat IV untuk kepentingan RAYMOND TANDY WIJAYA selaku Tergugat telah sesuai dengan Prosedur dan tidak bertentangan dengan Undang-Undang dan telah memenuhi prinsip azas-azas umum pemerintahan yang baik dan telah mempertimbangkan segala aspek hukum, sehingga tidak ada azas hukum maupun prinsip tata pemerintahan yang dilanggar sehingga Sertifikat Hak Milik yang menjadi Objek sengketa/perkara adalah sah dan mengikat;

Dari uraian tersebut diatas, Turut Tergugat IV, mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat yang mengadili dan memeriksa perkara ini agar berkenan mengambil putusan sebagai berikut :

## 1. DALAM EKSEPSI

- a. Menerima eksepsi Tergugat IV;
- b. Menyatakan Eksepsi Tergugat IV adalah tepat dan berdasar hukum;
- c. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

## 2. DALAM POKOK PERKARA

- a. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- b. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 00404, Sertifikat hak Milik Nomor : 411, Sertipikat Hak Milik Nomor 544/Kelurahan Bataraguru dengan pemegang Hak atas nama RAYMOND TANDY WIJAYA (TERGUGAT);
- c. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini

Halaman 45 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/PN.Bau



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya atas Jawaban tersebut, Kuasa Penggugat telah mengajukan Repliknya secara tertulis dipersidangan pada tanggal 15 Maret 2018, yang selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini, sedangkan pihak Tergugat dan Turut Tergugat III mengajukan dupliknya secara tertulis pada tanggal 05 April 2018, sedangkan Turut Tergugat I menyatakan tidak mengajukan duplik dan menyatakan tetap pada jawabannya semula, demikian pula Turut Tergugat IV tidak mengajukan duplik;

Menimbang, bahwa untuk memenuhi ketentuan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 7 Tahun 2001 Tentang Pemeriksaan Setempat, maka Majelis Hakim dalam perkara ini secara Ex Officio telah mengadakan Pemeriksaan Setempat (*plaatsopneming*) pada hari Rabu tanggal 18 April 2018, 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 untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, dipersidangan Penggugat telah mengajukan 20 (dua puluh) bukti bukti surat yang telah diberi materai secukupnya dan telah disesuaikan/dicocokkan dengan asli/fotocopynya, sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang terdiri dari :

- 1. Bukti P - 1** : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat pernyataan penyerahan Tanah beralamat di Jalan Ahmad Yani seluas kurang lebih 1.893 m<sup>2</sup> dari Irwan Syarif Ahli Waris Rusly Idham Hitung, kepada Tjen Wilfrydus Tandywijaya, tertanggal 10 Mei 2017;
- 2. Bukti P - 2** : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat pernyataan penyerahan tanah beralamat di jalan Ahmad Yani seluas kurang lebih 617,5 m<sup>2</sup> dari Irwan Syarif Ahli Waris Rusly Idham Hitung kepada Tjen Wilfrydus Tandywijaya, tertanggal 10 Mei 2017;

Halaman 46 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/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

3. **Bukti P - 3** : Fotokopi sesuai fotokopi, Akta Notaris Nomor 2/1976 tentang Pendirian Perseroan Komanditer bernama CV. DIRGAHAYU yang dibuat dihadapan Notaris SITSKE LIMOWA, SH di Makassar pada tanggal 1 Juli 1976;
4. **Bukti P - 4** : Fotokopi sesuai fotokopi, Surat Kuasa Dagang Umum Nomor : 1721/1976 tertanggal 4 Desember 1976 yang dibuat oleh Notaris SITSKE LIMOWA, SH di Makassar;
5. **Bukti P - 5** : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat Kuasa Penggunaan Peralatan Pekerjaan dan Penggajian Kayu dari TJEN SIANG WENG ALIAS AWENG kepada RUSLY IDHAM HITUNG tertanggal Baubau 23 Februari 1983;
6. **Bukti P - 6** : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Akta Jual Beli Nomor 24/JB/WL/IV/1994 tertanggal 23 April 1994;
7. **Bukti P - 7** : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Akta Jual Beli Nomor 25/JB/WL/IV/1994, tertanggal 25 April 1994;
8. **Bukti P - 8** : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Akta Jual Beli Nomor 26/JB/WL/IV/1994, tertanggal 29 April 1994;
9. **Bukti P - 9** : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Akta Jual Beli Nomor 27/JB/WL/IV/1994, tertanggal 29 April 1994;
10. **Bukti P - 10** : Fotokopi sesuai fotokopi, Sertipikat/Salinan Buku Tanah Hak Milk Nomor 404 atas nama RUSLY IDHAM HITUNG yang telah berganti nama menjadi Ir. RAYMOND TANDY WIJAYA;
11. **Bukti P - 11** : Fotokopi sesuai fotokopi, Sertipikat/Salinan Buku Tanah Hak Milk Nomor 411 atas nama Ir. RAYMOND TANDY WIJAYA;

Halaman 47 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/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

- 12. Bukti P - 12** : Fotokopi sesuai dengan fotokopi, Sertipikat/Salinan Buku Tanah Hak Milk Nomor 544 atas nama Ir. RAYMOND TANDY WJAYA;
- 13. Bukti P - 13** : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh Irwan Syarif tertanggal 2 Desember 2017;
- 14. Bukti P - 14** : Fotokopi sesuai dengan fotokopi, Akta Perubahan Nomor 3 tanggal 8 Januari 1985;
- 15. Bukti P - 15** : Fotokopi sesuai dengan asli turunan Akta Kuasa Mengelola Nomor 06 tanggal 6 April 1995;
- 16. Bukti P - 16** : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat pernyataan penyerahan tanah seluas kurang lebih 625 m<sup>2</sup> dari Rusly Idham Hitung tertanggal 5 Maret 1989;
- 17. Bukti P - 17** : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat keterangan kematian Rusly Idham Hitung No. 474.12/16 yang dikeluarkan oleh Lurah Batulo bertanggal 11 April 2018;
- 18. Bukti P - 18** : Fotokopi sesuai fotokopi, Surat Keterangan yang dibuat oleh Ld Onde tertanggal 9 Desember 1968;
- 19. Bukti P - 19** : Fotokopi sesuai dengan fotokopi, Akta Jual Beli Nomor 356/KW/X/1980 tanggal 22 November 1980 antara Jufri Ode selaku penjual dan Rusly Idham selaku pembeli;
- 20. Bukti P - 20** : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat pernyataan Irwan Syafir tertanggal 3 April 2018;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat di atas, kuasa Penggugat dipersidangan juga telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi, yaitu sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 1. Irwan Syarif.

Telah memberikan keterangan dipersidangan dengan dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat serta memiliki hubungan saudara sebagai sepupu, sedangkan dengan Turut Tergugat I saksi kenal sebagai Paman, sedangkan untuk Turut Tergugat II, III dan Turut Tergugat IV saksi tidak kenal;
- Bahwa saksi mengerti diajukan dipersidangan ini sehubungan dengan masalah sengketa tanah yang terletak di Jalan Ahmad Yani, dan diatasnya ada bangunan Hotel Malibu serta bangunan rumah permanen maupun bengkel;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui luas dan batas tanah sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu sejak kapan Hotel Malibu diatas tanah tersebut dibangun;
- Bahwa yang Saksi tahu tanah sengketa yang sekarang diatasnya ada Hotel Malibu, dulunya adalah milik bapak Saksi yang bernama Rusli Idham H. Saksi mengetahui hal tersebut dari cerita bapak saksi;
- Bahwa orang tua Saksi yang bernama Rusly Idham H sudah meninggal dunia pada Tahun 2003;'
- Bahwa Hotel Malibu dibangun setelah orang tua Saksi meninggal dunia dan Saksi tidak tahu siapa yang membangun Hotel Malibu tersebut;
- Bahwa orang tua Saksi sebelum meninggal dunia pernah memberikan amanah berupa map yang isinya copy sertifikat tanah atas nama Rusly Idham untuk diberikan kepada Tjien Wilfrydus Tandywijaya agar supaya jangan ada yang ribut-ribut. Dimana ketika itu Penggugat (Tjien Wilfrydus Tandywijaya) masih berada di Surabaya;

Halaman 49 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa pada Tahun 2017 Penggugat (Tjien Wilfrydus Tandywijaya) datang ke Baubau menemui Saksi dan Saksi menyampaikan amanat tersebut dan menyerahkan fotocopy sertipikat tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu Sertifikat asli atas tanah tersebut ada dimana, namun yang saksi dengar, asli Sertifikat tanah sengketa dipegang Ir. Raymond Tandywijaya;
- Bahwa benar Sertipikat tanah sengketa tersebut atas nama Rusli Idham H;
- Bahwa saksi tidak pernah tinggal diatas tanah sengketa, dan saat penyerahan map yang berisi fotocopy sertipikat tersebut, saksi tidak pernah bertanya kepada bapak saksi mengapa menyerahkan tanah dan sertipikat tersebut kepada Penggugat, bukan kepada saksi yang merupakan anaknya;
- Bahwa setahu saksi tanah sengketa bermasalah karena sertifikat tanah sengketa tersebut sudah dibalik nama menjadi Ir. Raymond Tandywijaya;
- Bahwa setahu saksi Ir. Raymond Tandywijaya dengan Tjien Wilfrydus Tandywijaya memiliki hubungan saudara kandung;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan sertipikat tanah sengketa tersebut dirubah atau menjadi nama Ir. Raymond Tandywijaya, nanti pada Tahun 2018 saat dipanggil menjadi Saksi dipersidangan ini barulah saksi mengetahui adanya perubahan sertipikat dimaksud;
- Bahwa setahu saksi selama tahun 2003 yang menguasai tanah sengketa dan Hotel Malibu adalah Tjien Wilfrydus Tandywijaya;
- Bahwa yang saksi tahu keseluruhan tanah sengketa adalah milik orang tua Saksi dan Hotel malibu milik Penggugat;
- Bahwa Ir. Raymond Tandywijaya tidak pernah menguasai Hotel Malibu;

Halaman 50 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/PN.Bau



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa seingat Saksi pernah ada orang yang meminta ijin kepada saksi untuk mendirikan Hotel Malibu diatas tanah sengketa tetapi Saksi tidak ingat lagi namanya dan tahunnya;
- Bahwa pada saat meminta ijin kepada Saksi, saat itu Saksi belum memberikan wasiat atau amanah kepada Penggugat;
- Bahwa semasa orang tua Saksi masih hidup ada CV. Dirgahayu yang dikelolanya dalam bidang usaha perkayuan bersama dengan Ir. Raymond Tandy Wijaya;
- Bahwa sampai orang tua Saksi meninggal CV. Dirgahayu masih berjalan dan saksi tidak terlibat di CV. Dirgahayu tersebut;
- Bahwa benar saksi pernah membuat Surat Pernyataan tentang penyerahan sebidang tanah seluas  $\pm 1.893 \text{ m}^2$  di jalan Ahmad Yani kepada Tjen Wilfrydus Tandy Wijaya/Penggugat (bukti P-1 dan P-2);
- Bahwa yang mencantumkan luas tanah dalam surat pernyataan yang Saksi tandatangani adalah saudara Tjen Wilfrydus Tandywijaya (Penggugat);
- Bahwa benar selama orang tua Saksi masih hidup pernah berbisnis bersama Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tanah sengketa pernah dijual oleh A weng (Wendy Tandy Wijaya) kepada Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai Akta Jual Beli tahun 1994;
- Bahwa nama Ibu Saksi adalah ICE yang meninggal dunia tahun 2002 dan tidak pernah menyampaikan sesuatu hal apapun mengenai tanah objek sengketa;
- Bahwa Saksi pernah menandatangani surat pernyataan tentang penarikan atau membatalkan surat atas permintaan Ir. Raymond Tandy Wijaya yang berhubungan dengan tanah milik orang tua Saksi;

Halaman 51 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/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 Saksi pernah menjelaskan kepada Ir. Raymond Tandy Wijaya tentang surat pernyataan sehubungan dengan bukti P1 dan bukti P2;

## 2. Saksi L.M. Fad Al Husen.,

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

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II, namun tidak mempunyai hubungan keluarga, sedangkan dengan Turut Tergugat III dan IV ;
- Bahwa saksi tahu diajukan dipersidangan sehubungan dengan masalah sengketa tanah yang terletak di Kelurahan Bataraguru, Kecamatan Wolio, Kota Baubau;
- Bahwa setahu saksi luas tanah sengketa  $\pm 3.286 \text{ m}^2$  (tiga ribu dua ratus delapan puluh enam meter persegi), sedangkan batas-batasnya Saksi tidak tahu;
- Bahwa setahu Saksi tanah sengketa sudah mempunyai Sertipikat karena pernah diperlihatkan oleh Penggugat;
- Bahwa tanah sengketa diatasnya ada bangunan Hotel dan ada rumah milik Penggugat;
- Bahwa saksi tahu Hotel yang dibangun diatas tanah sengketa adalah milik Penggugat karena saksi lihat Penggugat yang kuasanya;
- Bahwa Saksi tahu ada Akta Notaris sehubungan dengan tanah sengketa karena diajak oleh Penggugat untuk menemaninya dan menyaksikan keterangan Notaris Kasim Siruhu, terkait dengan penerbitan sertipikat atas tanah sengketa, oleh Ir. Raymond Tandy Wijaya bersama bapaknya Wendy Tandy Wijaya yang telah mengganti nama sertipikat menjadi nama Raymond Tandy Wijaya;
- Bahwa yang Saksi ketahui dibuatkan Akta Notaris oleh A. M. Kasim Siruhu, karena berdasarkan Surat Kuasa Dagang dari Rusly Idham H ke Wendy

Halaman 52 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/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

Tandywijaya yang kemudian menjual tanah sengketa tersebut kepada Ir. Raymond Tandy Wijaya, lalu dijadikan dasar untuk merubah nama sertipikat dari Rusly Idham H menjadi nama Ir. Raymond Tandywijaya pada tahun 1994;

- Bahwa saat ke notaris bersama Penggugat, tidak pernah diperlihatkan surat-surat, tetapi ada penjelasan dari Notaris yaitu suatu saat Akta yang dibuat ini bisa digugat kembali;
- Bahwa setahu saksi Hotel Malibu dibangun kurang lebih 3 (tiga) tahun yang lalu;

### **3. Saksi Hadisyahban.,**

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

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat I tetapi tidak mempunyai hubungan keluarga maupun hubungan kerja, sedangkan Turut Tergugat II, III dan IV saksi tidak kenal;
- Bahwa saksi mengetahui diajukan dipersidangan sehubungan dengan masalah sengketa tanah antara Penggugat dengan Tergugat yang terletak di Gunung Nona, namun saksi tidak tahu kelurahan dan kecamatan apa;
- Bahwa Saksi tahu luas tanah objek sengketa sekitar 3.000 m<sup>2</sup> dimana saksi mengetahui luasnya dari cerita Aweng (Turut Tergugat I), tetapi batas-batasnya Saksi tidak mengetahui;
- Bahwa saksi pernah bekerja dengan Waeng (Turut Tergugat I) terkait dengan proyek pembuatan jalan di Kasiputeh pada Tahun 1986 sampai dengan 1987, oleh CV. Dirgahayu;
- Bahwa setahu saksi diatas tanah sengketa terdapat Hotel Malibu, bangunan rumah, gudang bengkel dan masih ada tanah kosong;
- Bahwa Aweng (Turut Tergugat I) sekarang masih hidup berumur kurang lebih 80 tahun dan tidak pernah tinggal ditanah sengketa tetapi tinggalnya di Bure, Kelurahan Kadolomoko, Kecamatan Kokalukuna, Kota Baubau;

Halaman 53 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/PN.Bau



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Aweng mempunyai anak 4 (empat) orang yaitu Awak, Alolo, Bob dan Atjeng;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang membangun Hotel malibu diatas tanah sengketa;
- Bahwa Saksi tidak kenal dan tidak pernah bertemu orang yang bernama Rusly Idham hanya mendengar namanya saja;
- Bahwa setahu saksi yang tinggal diatas tanah sengketa adalah Ibu Lina, Saksi mengetahuinya dari Alolo (Penggugat);
- Bahwa menurut pengetahuan Saksi tanah sengketa milik Rusly Idham karena Aweng alias Wendy Tandy Wijaya (Turut Tergugat I) pernah cerita kepada Saksi;
- Bahwa Saksi pernah mendengar nama Raymond Tandywijaya tetapi tidak pernah bertemu dengan orangnya, dimana dia merupakan anaknya Aweng yang bersaudara kandung dengan Alolo;
- Bahwa benar saksi bekerja sebagai karyawan CV. Dirgahayu bersama Aweng, sampai dengan Tahun 1998. dimana setahu saksi pimpinan CV. Dirgahayu adalah Aweng;
- Bahwa setahu saksi CV. Dirgahayu bergerak dibidang pengaspalan jalan;
- Bahwa setahu Saksi CV. Dirgahayu ada aset-asetnya berupa tanah diantaranya tanah yang disengketakan tersebut;
- Bahwa setahu saksi pimpinan CV. Dirgahayu adalah Rusli Idham, saksi mengetahuinya karena ketika saksi mengambil gaji melalui Aweng, dan selalu dia menyampaikan Rusly Idham sebagai bosnya;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat dokumen CV. Dirgahayu dan Saksi tidak tahu CV. Dirgahayu sekarang masih aktif atau tidak;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar jual beli tanah sengketa tersebut dan tidak pernah mendengar dari Aweng tanah sengketa sudah dijual kepada anaknya;
- Bahwa waktu itu Aweng bukan pimpinan CV. Dirgahayu karena belum masuk WNI (Warga Negara Indonesia);

Halaman 54 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/PN.Bau



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membantah dalil gugatan Penggugat diatas dan guna meneguhkan dalil sangkalannya, pihak Tergugat telah mengajukan 18 (delapan belas) bukti surat, dan Turut Tergugat I tidak mengajukan bukti surat, sedangkan untuk Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV masing-masing telah mengajukan 9 (sembilan) bukti surat;

Menimbang, bahwa adapun 18 (delapan belas) bukti surat yang diajukan Tergugat telah diberi materai secukupnya dan telah disesuaikan/dicocokkan dengan asli/fotocopynya, sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang terdiri dari :

1. **Bukti T – 1** : Fotokopi sesuai fotokopi Akta Jual Beli Nomor : 25/JB/WL/IV/1994 tertanggal 25 April 1994;
2. **Bukti T – 2** : Fotokopi sesuai fotokopi Surat Kuasa Dagang Umum tertanggal 17 Desember 1976;
3. **Bukti T – 3** : Fotokopi sesuai fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor :404/Kelurahan Bataraguru, Gambar Situasi Nomor : 3118/1994 tanggal 25 Maret 1994;
4. **Bukti T – 4** : Fotokopi sesuai dengan Aslinya Akta Notaris Nomor : 2 tertanggal 1 Juli 1976 yang dibuat oleh Notaris SITSKE LIMOWA, S.H., Notaris di Ujung Pandang tentang Akta Pendirian CV. DIRGAHAYU;
5. **Bukti T – 5** : Fotokopi sesuai dengan aslinya Akta Notaris Nomor : 3 tertanggal 8 Januari 1985 yang dibuat oleh Notaris A.M. KASIM SIRUHU, S.H. (Turut Tergugat II) tentang Perubahan Anggaran Dasar CV. DIRGAHAYU;
6. **Bukti T – 6** : Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Milik Nomor : 544 Kelurahan Bataraguru, atas nama pemegang hak Ir. Raymond Tandywijaya, Gambar Situasi Nomor : 3423/1996 tanggal 12 Nopember 1996;

Halaman 55 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/PN.Bau



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. **Bukti T – 7** : Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Milik Nomor :411/Kelurahan Bataraguru, atas nama pemegang hak Ir. Raymond Tandywijaya, Gambar Situasi Nomor : 3202/1994 tanggal 17 Mei 1994;
8. **Bukti T – 8** : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 2017 atas nama Wajib Pajak Ir. RAYMOND TANDY WJAYA;
9. **Bukti T – 9** : Fotokopi sesuai fotokopi Surat Keputusan Walikota Baubau Nomor : 648/215/III/IMB/1995 tentang Izin Mendirikan Bangunan;
10. **Bukti T – 10** : Fotokopi sesuai fotokopi Tanda daftar Perusahaan Perorangan atas nama Perusahaan Hotel MALIBU tertanggal 25 Oktober 2017;
11. **Bukti T – 11** : Fotokopi sesuai fotokopi Surat Izin Walikota Baubau Nomor : 503.1/434/KOTA/02/X/2017 tertanggal 25 Oktober 2017 Tentang Izin Tempat Usaha dan Izin Gangguan;
12. **Bukti T – 12** : Fotokopi sesuai dengan fotokopi Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) Kecil Nomor : 503.4/019/KOTA/02/I/2017 tertanggal 25 Oktober 2017;
13. **Bukti T – 13** : Fotokopi sesuai dengan aslinya Salinan Akta Persetujuan dan Kuasa Nomor 02 tertanggal 27 Oktober 2017 yang dibuat oleh Notaris HAZILINA, S.H., M.H., M.Kn;
14. **Bukti T – 14** : Fotokopi sesuai dengan aslinya Tanda Daftar Perusahaan Perorangan atas nama Perusahaan Hotel MALIBU tertanggal 20 November 2017;
15. **Bukti T – 15** : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Izin Walikota Baubau Nomor : 503.1/474/KOTA/02/XI/2017 tertanggal 20

Halaman 56 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/PN.Bau



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

November 2017 tentang Izin Tempat Usaha dan Izin Gangguan;

- 16. Bukti T – 16** : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) Kecil Nomor : 503.4/291/KOTA/02/XI/2017 tertanggal 20 November 2017;
- 17. Bukti T – 17** : Fotokopi sesuai fotokopi Surat Pernyataan yang dibuat oleh WENDY TANDY WIJAYA Alias AWENG (Turut Tergugat I) tertanggal 5 Januari 2015;
- 18. Bukti T – 18** : Fotokopi sesuai dengan aslinya Akta Pernyataan Nomor 03 tertanggal 27 Oktober 2017 yang dibuat oleh WENDY TANDY WIJAYA Alias AWENG (Turut Tergugat I) dihadapan Notaris HAZILINA, S.H., M.H., M.Kn. di kabupaten Sidoarjo Propinsi Jawa Timur dan lampiran berupa foto-foto dan CD;

Menimbang, bahwa adapun 9 (Sembilan) bukti surat yang diajukan Turut Tergugat III telah diberi materai secukupnya dan telah disesuaikan/dicocokkan dengan aslinya, sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang terdiri dari :

- 1. Bukti T.T.III – 1** : Fotokopi sesuai dengan aslinya Perjanjian Kredit No. 96.0755 tanggal 25 September 1996;
- 2. Bukti T.T.III – 2** : Foto copy sesuai aslinya, Perjanjian Kredit No. 96.0802 tanggal 15 Oktober 1996;
- 3. Bukti T.T.III – 3** : Foto copy sesuai aslinya, Perjanjian Kredit No. 96.0839 tanggal 12 November 1996;
- 4. Bukti T.T.III – 4** : Foto copy sesuai aslinya, Perjanjian Kredit No. 96.0905 tanggal 11 Desember 1996;
- 5. Bukti T.T.III – 5** : Foto copy sesuai aslinya, Perjanjian Kredit No. 97.0003 tanggal 28 Juli 1997;

Halaman 57 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/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

6. **Bukti T.T.III – 6** : Foto copy sesuai aslinya, Persetujuan perubahan perjanjian kredit No. (1) 97.0003 tanggal 25 September 1997;
7. **Bukti T.T.III – 7** : Foto copy sesuai aslinya, Sertipikat Hak Milik No. 404 / Kel. Bataraguru tanggal 25 Maret 1994, Gambar Situasi No. 3118/1994;
8. **Bukti T.T.III – 8** : Foto copy sesuai aslinya, Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat II (kedua) No. 121/1997 tanggal 24 September 1997;
9. **Bukti T.T.III – 9** : Foto copy sesuai aslinya, Sertipikat Hak tanggungan Peringkat I (pertama) No. 145/1996 tanggal 25 November 1996;

Menimbang, bahwa selanjutnya 9 (Sembilan) bukti surat yang diajukan Turut Tergugat IV telah diberi materai secukupnya dan telah disesuaikan/dicocokkan dengan aslinya, sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang terdiri dari :

1. **Bukti T.T.IV – 1** : Fotokopi sesuai dengan aslinya Buku Tanah Hak Milik Nomor 77;
2. **Bukti T.T.IV – 2** : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Buku Tanah Hak Milik Nomor 404;
3. **Bukti T.T.IV – 3** : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Buku Tanah Hak Milik Nomor 78;
4. **Bukti T.T.IV – 4** : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Buku Tanah Hak Milik Nomor 544;
5. **Bukti T.T.IV – 5** : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Gambar Situasi Nomor 3423/1996;
6. **Bukti T.T.IV – 6** : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Buku Tanah Hak Milik Nomor 79;

Halaman 58 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/PN.Bau



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. **Bukti T.T.IV – 7** : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Buku Tanah Hak Milik Nomor 411;
8. **Bukti T.T.IV – 8** : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Gambar Situasi Nomor : 3202/1994;
9. **Bukti T.T.IV – 9** : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Hasil Pengembalian Batas Tanah Sertipikat Hak Milik No. 404 dengan luas 1.867 M2 Kelurahan Bataraguru;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat di atas, kuasa Tergugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi, sedangkan untuk Turut Tergugat I, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV tidak mengajukan saksi. Adapun saksi-saksi Tergugat adalah sebagai berikut:

## 1. Amrun Djuku.,

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

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat I dan II tetapi tidak ada hubungan keluarga, sedangkan dengan Turut Tergugat III dan IV saksi tidak kenal;
- Bahwa Saksi mengertia diajukan sebagai saksi dipersidangan ini karena masalah sengketa tanah yang terletak di Jalan Ahmad Yani, Kelurahan Bataraguru, Kecamatan Wolio, Kota Baubau;
- Bahwa setahu saksi luas tanah tersebut 3.200 M2 dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Utara berbatas dengan Jalan Ahmad Yani;
  - Timur dahulu Yosep sekarang Toko Diana;
  - Selatan berbatas dengan Got;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Barat berbatasan dengan kintal nenek mertua Saksi Wa Ode Ka Abe dan H.

Suding;

- Bahwa Saksi tinggal bersebelahan dengan tanah sengketa sejak tahun 1995;
- Bahwa setahu Saksi tanah sengketa milik Aweng karena Saksi pernah kerja kepada Aweng pada usaha mebel milik Aweng pada tahun 1982-1983 sebagai tukang kayu;
- Bahwa benar Saksi menerima Gaji dari Aweng;
- Bahwa Saksi kenal dengan Rusly Idham dan pernah melihat di tempat penggergajian kayu;
- Bahwa pada saat Saksi bekerja kepada Aweng diatas tanah sengketa hanya ada bangsal tempat usaha mebel milik Aweng;
- Bahwa setelah tempat mebel di atas lokasi tanah sengketa tersebut oleh Aweng tidak digunakan lagi, kemudian ada pengusaha dari Jakarta dan Surabaya menggunakan tempat tersebut untuk usaha kayu gergajian sampai tahun 1995 atas seijin Aweng;
- Bahwa pada sekitar tahun 1994-1995 kemudian datang Ir. Raymond Tandywijaya yang tinggal ditanah tersebut menempati salah satu bidang tanah dan membangun rumah ditempat tersebut bersama keluarganya;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat Alolo datang dan tinggal dilokasi tanah yang ditinggali oleh Ir. Raymond Tandywijaya diatas tanah sengketa;
- Bahwa setahu saksi Hotel Malibu dibangun pada tahun 1995 tetapi masih menjadi rumah pribadi dari Ir. Raymond Tandywijaya, nanti pada tahun 2015 baru dirubah menjadi Hotel Malibu;
- Bahwa setahu saksi pada Tahun 2015 Alolo (Penggugat) pulang dari Surabaya kemudian tinggal di rumah Tergugat, yang tidak lama kemudian berubah menjadi Hotel Malibu;

Halaman 60 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/PN.Bau



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi yang sekarang tinggal menguasai Hotel Malibu adalah Alolo (Penggugat);
- Bahwa setahu saksi Penggugat dan Tergugat adalah saudara kandung;
- Bahwa Saksi mengetahui CV. Dirgahayu sebenarnya milik Aweng dari cerita karyawan, tetapi di atasnamakan nama Rusly Idham karena pada saat itu Aweng (Turut Tergugat I) belum menjadi Warga Negara Indonesia;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat bukti otentik atas kepemilikan tanah sengketa;

### 2. Saksi La Ode Katjo.,

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

- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Penggugat, sedangkan dengan Tergugat dan Turut Tergugat I serta Turut Tergugat II saksi kenal tetapi tidak ada hubungan keluarga, sedangkan dengan Turut Tergugat III dan IV saksi tidak kenal;
- Bahwa Saksi mengetahui ada masalah sengketa tanah antara Penggugat dengan Tergugat yang terletak di Kelurahan Jalan Ahmad Yani Kelurahan Bataraguru Kota Baubau;
- Bahwa saksi tidak tahu luas tanah sengketa tetapi mengetahui batas-batasnya yaitu :
  - Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Ahmad Yani;
  - Sebelah Timur berbatas dahulu Yosep sekarang Toko Dian;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan Got/selokan;
  - Sebelah Barat berbatas dengan H. Sudin;

Halaman 61 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa setahu Saksi tanah sengketa tersebut milik Aweng / Wendy Tandiwijaya karena setahu saksi Aweng membeli tanah tersebut dari La Ode Onde atau Amir pada tahun 1970, kemudian membangun bangsal untuk penampungan kayu dan pembuatan meubeler;
- Bahwa Saksi pernah melihat Aweng membangun rumah ditanah sengketa pada tahun 1994 ketika mengelola CV. Dirgahayu;
- Bahwa Saksi juga pernah melihat Raimond (Tergugat) membangun rumah diatas tanah sengketa dan menetap bersama keluarganya di atas tanah sengketa kurang lebih selama 4 (empat) tahun;
- Bahwa selain rumah yang dibangun oleh Raimond tahun 1994 ada bangunan berupa bangsal yang dibangun sekitar tahun 1970 untuk menampung kayu meubeler, kursi dan lemari;
- Bahwa setahu saksi Aweng bekerja sebagai pengusaha meubeler dan sebagai Kontraktor di CV. Dirgahayu;
- Bahwa CV. Dirgahayu pernah dipakai pengusaha dari Jakarta dan Saksi bekerja kepada pengusaha dari Jakarta tersebut untuk menyediakan kayu selama kurang lebih 4 (empat) tahun;
- Bahwa setahu saksi pemilik CV. Dirgahayu adalah Aweng, karena Rusli Idham pernah bercerita tentang usaha CV. Dirgahayu, dimana Rusli Idham sebagai pengurus karena Aweng belum memiliki Warga Negara Indonesia (WNI);
- Bahwa pada saat Aweng mengelola CV. Dirgahayu tinggal di Jalan Monginsidi kemudian pindah ke Bure;
- Bahwa setelah tahun 1994 Saksi hanya melihat Raimond di tanah sengketa;
- Bahwa rumah yang dibangun Raimond ditanah sengketa masih ada tetapi sudah dirubah menjadi Hotel;

Halaman 62 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat maupun Kuasa Turut Tergugat I, dan Kuasa Turut Tergugat III, telah menyerahkan kesimpulannya secara tertulis tanggal 11 Juli 2018, yang pada intinya menyatakan tetap mempertahankan pendiriannya masing-masing, sedangkan untuk Kuasa Turut Tergugat IV tidak menyerahkan kesimpulannya. Selanjutnya para 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;

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

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

### **I. DALAM KONVENSI**

#### **DALAM EKSEPSI:**

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dan Turut Tergugat III serta Turut Tergugat IV, dalam jawabannya masing-masing telah mengajukan eksepsi, yang secara garis besar majelis klasifikasikan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Gugatan Penggugat Kabur (obscuur libel);

- Bahwa gugatan Penggugat kabur (obscuur libel) oleh karena adanya pertentangan antara uraian dalil posita gugatan dengan petitum, atau dengan kata lain apa yang didalilkan Penggugat dalam posita gugatannya ternyata tidak tercantum/tidak dimuat dalam petitum gugatan Penggugat. Bahwa sebagaimana dalil gugatannya, Penggugat mendalilkan pemilik sebidang tanah objek sengketa – *quad non* (dalam hal ini tidak), dengan luas  $\pm$  3.286

Halaman 63 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/PN.Bau



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M2 sesuai dengan sertipikat yang dikemukakan Pengugat. Akan tetapi dalam petitum gugatannya, Penggugat tidak meminta/menuntut agar tanah objek sengketa dinyatakan sebagai milik Penggugat (Vide : eksepsi Tergugat);

- Bahwa Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas, karena Penggugat tidak menjelaskan terkait perbuatan melawan hukum apa yang telah dilanggar oleh Turut Tergugat IV, atau perbuatan yang melanggar hak subjektif dari Penggugat, sehingga Kepala Kantor Pertanahan Kota Baubau ditarik sebagai Turut Terugat (Vide : eksepsi Turut Terugat IV);

Dengan demikian gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

2. Penggugat tidak berhak untuk mengajukan Gugatan (diskualifikasi in person);

Bahwa Penggugat tidak berhak untuk mengajukan gugatan, karena Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan Turut Tergugat III, namun dalam gugatannya Penggugat meminta untuk mengembalikan Sertipikat Hak Milik Nomor 404/Kel. Bataraguru tanggal 25/03/1994, atas nama Ir. Raymond Tandiwijaya. Bahwa disamping itu pula sebagaimana dalil posita gugatannya, Penggugat mendalilkan selaku pemilik tanah objek sengketa yang awalnya adalah kepunyaan RUSLY IDHAM H, namun dalam posita gugatan Penggugat, tidak menjelaskan hubungan hukum antara Penggugat dengan RUSLY IDHAM H., sehingga Pengugat tidak memiliki hak/legal standing untuk mengajukan gugatan a quo, khususnya mengenai permintaan pengembalian SHM No. 404. Bahkan Penggugat tidak memiliki hubungan hukum yang jelas dengan objek gugatan, serta bukan merupakan ahli waris dari pemilik objek sengketa. Dengan demikian gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima/Niet Ontvankelijk Verklaard (Vide: Eksepsi Turut Tergugat III);

Halaman 64 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/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

## 3. Gugatan Penggugat Kurang Pihak;

Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak/cacat formal karena masih ada pihak lain yang harus ditarik dalam perkara ini yakni sdr. RUSLY IDHAM H selaku penjual atas tanah objek sengketa (Vide : Eksepsi Turut Tergugat IV);

## 4. Gugatan Penggugat telah lampau waktu (verjaring);

Bahwa gugatan lampau waktu, karena gugatan Penggugat didaftarkan tertanggal 4 Januari 2018, dengan objek gugatan Sertipikat Hak Milik Nomor 00404 Kelurahan Bataraguru tertanggal 25 Maret 1994 yang diterbitkan oleh turut Tergugat IV, dengan demikian telah 24 (dua puluh empat) tahun dihitung sejak tahun diterbitkannya sertipikat dimaksud pada Tahun 1991. (vide : eksepsi Turut Tergugat IV);

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat tersebut, Penggugat dalam Repliknya pada pokoknya secara tegas menolak dalil eksepsi Tergugat sebagai berikut : Bahwa tidak benar dan sangat tidak beralasan dalil eksepsi Tergugat, sebab pada angka 4 (empat) petitum gugatan, Penggugat dengan sangat tegas telah menjelaskan apa yang menjadi keinginan Penggugat, sehingga eksepsi yang demikian haruslah ditolak. Selanjutnya terhadap materi eksepsi Turut Tergugat III, Penggugat dalam repliknya mengemukakan bahwa ditariknya Turut Tergugat III dalam perkara a quo, semata-mata untuk memenuhi syarat materiil dan formil gugatan karena sebagai pihak yang terlibat dalam memberikan jaminan sertipikat yang menjadi objek sengketa. Sedangkan ditariknya Turut Tergugat IV dalam perkara a quo, juga semata-mata untuk memenuhi syarat materiil dan formil gugatan karena sebagai pihak yang terlibat dalam perubahan sertipikat yang menjadi objek sengketa;

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi Tergugat, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV diatas, majelis akan mempertimbangkannya sebagai berikut :



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang pertama, tentang Gugatan penggugat tidak jelas, kabur dan tidak lengkap, majelis berpendapat bahwa dalam praktek, lazimnya untuk menentukan suatu gugatan yang dikatakan kabur, biasanya dengan memfokuskan pada pemenuhan syarat substansial gugatan terutama pada posita dan petitum gugatan, mengingat posita gugatan merupakan dasar dari suatu gugatan yang sekaligus merupakan landasan pemeriksaan terhadap suatu perkara karena berisikan dalil-dalil konkrit yang memuat penjelasan dan "penegasan dasar hukum (rechtelijke ground)" yang menjadi dasar hubungan hukum serta "dasar fakta atau peristiwa (feitelijke ground)";

Menimbang, bahwa setelah majelis membaca dan mempelajari gugatan penggugat secara cermat, dimana inti pokok gugatannya adalah Penggugat mendalihkan sebagai pemilik atas tanah objek sengketa dengan luas kurang lebih 3286 M2 (tiga ribu dua ratus delapan puluh enam meter persegi) dengan Nomor Sertipikat masing-masing No. 404 dengan luas tanah kurang lebih 1867 M2, No. 411 dengan luas tanah kurang lebih 794 M2 (tujuh ratus Sembilan puluh empat meter persegi), dan Nomor sertipikat 544, dengan luas tanah kurang lebih 575 M2 (lima ratus tujuh puluh lima meter persegi) atas nama Rusly Idham H, yang terletak dahulu di Jalan Rawa, sekarang di Jalan Ahmad Yani, Kelurahan Bataraguru Kecamatan Wolio Kota Baubau. Bahwa pada Tahun 1989, sebagian dari tanah tersebut dengan luas kurang lebih 625 M2, oleh Rusly Idham memberikan kepada Penggugat. Dan semasa hidupnya Rusly Idham selalu mengatakan kepada Penggugat, apabila Penggugat sekolah dengan benar dan berkeinginan membuka usaha maka akan diberikan seluruh tanah yang beralamat dahulu di Jalan Rawa sekarang di Jalan Ahmad Yani (objek sengketa). Dan sebelum meninggal dunia pada Tahun 2003, Rusly Idham berpesan kepada anaknya agar tanah yang beralamat dahulu di Jalan Rawa sekarang di Jalan Ahmad Yani (Objek sengketa) yang selebihnya belum sempat diberikan kepada Penggugat agar seluruhnya

Halaman 66 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

diberikan/diserahkan kepada Penggugat. Bahwa terhadap amanah/pesan orang tuanya tersebut, pada Tahun 2017 anak Rusly Idham yang bernama Irwan Syarif menyerahkan tanah dan fotokopi sertifikat kepada Penggugat untuk melakukan perubahan sertifikat dari nama orang tuanya menjadi nama Penggugat, namun seluruh sertifikat asli oleh Tergugat dipinjam untuk modal usaha sejak Tahun 1994, bahkan penjaminan sertifikat tanah objek sengketa karena jual beli antara Turut Tergugat I dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa jika berpedoman pada pokok gugatan penggugat diatas, maka majelis berpendapat bahwa gugatan penggugat telah memenuhi syarat substansial gugatan, dimana antara posita dengan petitum gugatan saling mendukung dan tidak terjadi pertentangan, selain itu pula gugatan penggugat telah menguraikan secara jelas, alasan penilaian adanya perbuatan melawan hukum yaitu karena Tergugat telah menguasai tanah objek sengketa dan menerbitkan dokumen/surat pemilikan berupa sertifikat hak milik tanah sengketa a quo atas namanya melalui Turut Tergugat IV dan menjaminkannya di Bank BNI milik Turut Tergugat III;

Menimbang, bahwa adapun mengenai tidak adanya amar petitum yang meminta agar menyatakan tanah objek sengketa sebagai milik Penggugat, menurut pendapat majelis, hal tersebut merupakan kewenangan/otoritas Penggugat untuk mengajukan tuntutan yang secara kasuistis digantungkan pada kepentingan dalil gugatannya. Disamping itu pula, kendatipun tidak dinyatakan secara tegas (ekspresif verbis) pada salah satu amar tuntutan, namun telah include dalam petitum lainnya yang meminta agar menghukum Tergugat untuk menyerahkan tanah objek sengketa secara sukarela kepada Penggugat, halmana secara implisit berarti tanah objek sengketa adalah milik Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka eksepsi Tergugat mengenai gugatan kabur (obscur) haruslah ditolak;

Halaman 67 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi kedua tentang Gugatan Penggugat Error In Persona dalam bentuk “Diskualifikasi In Person” yakni Penggugat tidak mempunyai Hak Untuk Menggugat Perkara yang disengketakan), majelis mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Retno Wulan Susantio, SH dan Iskandar Oeripkartawinata, SH., dalam bukunya berjudul Hukum Acara Perdata dalam teori dan praktek (hal 3 ) mengemukakan bahwa pihak yang memiliki kedudukan hukum sebagai Penggugat adalah seorang yang “merasa” bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang “dirasa” melanggar haknya itu sebagai Tergugat dalam suatu perkara kedepan hakim. Selanjutnya M. Yahya Harap, S.H., dalam bukunya Hukum Acara Perdata (hal. 111-136), menguraikan bahwa dalam gugatan perdata yang berbentuk contentiosa, “*diskualifikasi in person*” terjadi apabila yang bertindak sebagai Penggugat orang yang tidak memenuhi syarat (diskualifikasi), disebabkan Penggugat dalam kondisi sebagai berikut : (i). Tidak mempunyai Hak untuk menggugat perkara yang disengketakan, misalnya orang yang tidak ikut dalam perjanjian bertindak sebagai Penggugat menuntut pembatalan perjanjian, (ii). Tidak Cakap melakukan Tindakan Hukum, yakni orang yang berada dibawah umur atau perwalian tidak cakap melakukan tindakan hukum. Bahwa gugatan yang diajukan oleh orang yang tidak berhak/tidak punya syarat untuk itu dan orang yang tidak cakap melakukan tindakan hukum, berakibat gugatan mengandung cacat formil error in person dalam bentuk diskualifikasi in persona;

Menimbang, bahwa sebagaimana pokok gugatannya, Penggugat mendalilkan sebagai pemilik atas tanah objek sengketa yang diperoleh karena pemberian dari Rusly Idham H. dimana tanah objek sengketa a quo, oleh Turut Tergugat I telah menjualnya kepada Tergugat didepan Turut Tergugat II, selanjutnya Tergugat melakukan balik nama setipikat tanah sengketa dimaksud atas nama Tergugat, lalu Tergugat menjaminkan tanah tersebut kepada Turut

Halaman 68 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/PN.Bau



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat III. Bahwa jika mengacu pada kerangka konsep diatas dihubungkan dengan posita gugatan, Majelis berpendapat bahwa posita gugatan telah menggambarkan adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan tanah objek sengketa a quo sebagaimana dalil gugatan bahwa perolehannya atas dasar pemberian dari Rusly Idham H. dengan demikian jika mengikuti dalil posita a quo, maka Penggugat memiliki kepentingan hukum atas tanah sengketa dimaksud, sehingga merupakan suatu kewajaran jika Penggugat merasa haknya atas tanah sengketa dimaksud dilanggar oleh Tergugat selaku pihak yang menguasai ataupun memiliki dan mengatasnamakan dokumen pemilikan tanah sengketa a quo atas namanya, demikian pula karena tanah objek sengketa dijadikan objek jaminan/Tanggungun oleh Tergugat pada pihak Turut Tergugat III (Bank BNI 1946 Cabang Baubau), maka Penggugat memiliki hubungan hukum secara tidak langsung dengan pihak Turut Tergugat III selaku pemegang hak tanggungan/jaminan, terlepas dari benar tidaknya tanah a quo adalah milik penggugat ataukah sebaliknya, dimana untuk membuktikan kebenaran hal tersebut, telah memasuki ranah pokok perkara yang akan diketahui setelah memeriksa pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, majelis berpendapat bahwa Penggugat memiliki kedudukan hukum dan kapasitas (gemis aanhoedanigheid) serta memenuhi syarat untuk bertindak sebagai Penggugat, dengan demikian gugatan Penggugat tidak mengandung cacat formil error in persona dalam bentuk diskualifikasi in persona sebagaimana dikemukakan Tergugat/Turut Tergugat dalam eksepsinya, olehnya itu eksepsi Tergugat/Turut Tergugat sepanjang mengenai hal tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi ketiga, bahwa gugatan Penggugat kurang pihak/cacat formal karena tidak ditariknya sdr. RUSLY IDHAM selaku penjual atas tanah objek sengketa;

Halaman 69 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, bahwa suatu gugatan dinyatakan tidak lengkap atau kurang pihak atau mengandung cacat (*plurium litis consortium*) yaitu apabila pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap, artinya masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai penggugat atau ditarik sebagai tergugat. Bahwa dalam praktek sesuai dengan asas acara perdata, lazimnya untuk menentukan siapa-siapa yang ditarik sebagai pihak maka secara kasuistis digantungkan dengan kepentingan dalil gugatan. Oleh karenanya kewenangan untuk menentukan dan menarik siapa-siapa yang akan ditarik sebagai pihak tergugat, otoritasnya ada pada penggugat (Lihat Putusan MA No. 305 K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971). Namun demikian hal tersebut tidak berarti penggugat sesukanya untuk menarik seseorang sebagai pihak tanpa memperhatikan hubungan dan kedudukan hukum subyek/pihak (*subjektum litis*) dimaksud dengan obyek gugatan (*objektum litis*) pada satu sisi, maupun kepentingan hukum penggugat pada sisi lainnya;

Menimbang, bahwa setelah majelis membaca dan mempelajari gugatan penggugat, dimana inti pokok gugatannya adalah bahwa tanah objek sengketa didalilkan milik Penggugat yang diperoleh karena pemberian dari Rusly Idham H, sehingga apakah gugatan Penggugat harus mengikutsertakan pihak Rusly Idham H, selaku pemberi tanah sengketa a quo kepada Penggugat (sesuai dalil posita gugatan), ataukah selaku penjual tanah sengketa dimaksud sebagaimana dalil eksepsi Turut Tergugat IV?;

Menimbang, bahwa dalam kaitan dengan keharusan untuk ditariknya pihak ketiga dalam suatu perkara, majelis mengemukakan penjelasan M. YAHYA HARAHAP, S.H., dalam bukunya Hukum Acara Perdata halaman 116 sebagai berikut : Bahwa Prinsip Umum atau Ketentuan Umum yang diterapkan dalam kasus sengketa tanah, mengharuskan menarik pihak ketiga sebagai tergugat, apabila tanah yang dipersengketakan diperoleh dari pihak ketiga, dimana Ketentuan ini

Halaman 70 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

pada dasarnya bersifat imperatif atau bersifat memaksa dan Pelanggaran atasnya mengakibatkan gugatan cacat formil dalam bentuk *plurium litis consortium*. Namun dalam perkembangannya, keharusan untuk menarik pihak ketiga sebagai Tergugat, telah terjadi pelenturan secara kasuistis dengan cara menjadikannya sebagai saksi. Olehnya itu, meskipun pihak ketiga dari siapa tanah objek sengketa diperoleh tidak ditarik sebagai tergugat, hal itu dapat ditolerir dengan syarat asal pihak ketiga tersebut diperiksa sebagai saksi sebagaimana Putusan MA. RI. Nomor 1883 K/Pdt/1984. Demikian pula Putusan Mahkamah Agung Nomor 1826K/Pdt/1984, yang mengemukakan bahwa tidak selamanya harus ikut digugat pihak ketiga yang ada hubungannya dengan perkara yang disengketakan, tetapi cukup ditujukan kepada orang yang secara nyata (*feitelijk*) atau orang yang sesungguhnya menguasai objek sengketa;

Menimbang, bahwa sesuai point 5 posita gugatannya, penggugat mendalilkan bahwa Rusly Idham H telah meninggal dunia pada Tahun 2003, sebagaimana bersesuaian pula dengan bukti-bukti yang diajukan para pihak, dan salah satu ahli waris dari Rusly Idham yakni Irwan Syarif telah diajukan Penggugat sebagai saksi dipersidangan ini, sehingga tidak perlu menarik ahli waris Rusly Idham dalam perkara a quo, dengan demikian sudah tepat gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat/Turut Tergugat yang menguasai ataupun memiliki hubungan dengan tanah objek sengketa, olehnya gugatan Penggugat tidaklah terdapat cacat kurang pihak (*plurium litis consortium*) dengan demikian eksepsi Turut Tergugat IV mengenai hal ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai eksepsi keempat, tentang gugatan Penggugat telah lampau waktu (*verjaring*), karena gugatan Penggugat didaftarkan tertanggal 4 Januari 2018, dengan objek gugatan Sertipikat Hak Milik Nomor 00404 Kelurahan Bataraguru tertanggal 25 Maret 1994 yang diterbitkan

Halaman 71 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/PN.Bau



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

oleh turut Tergugat IV, dengan demikian telah 24 (dua puluh empat) tahun terhitung sejak tahun diterbitkannya sertipikat dimaksud pada Tahun 1991;

Menimbang, bahwa Pasal 1946 KUHPerdara, memberikan pengertian daluarsa (verjaring) adalah sesuatu alat untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari sesuatu perikatan, dengan lewatnya waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang. Bahwa mengacu pada Pasal 1946 KUHPerdara diatas, dikenal 2 macam daluarsa yaitu : 1). Acquisitieve verjaring, yakni daluarsa untuk memperoleh sesuatu hak milik, dan 2). Extinctieve verjaring, yaitu daluarsa untuk dibebaskan dari suatu kewajiban;

Menimbang, bahwa memperhatikan ketentuan pasal 1963 KUHPerdara yang selengkapnya menyebutkan bahwa "Siapa yang dengan itikad baik, dan berdasarkan suatu alas hak yang sah memperoleh suatu benda tak bergerak, suatu bunga atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk, memperoleh hak milik atasnya, dengan jalan daluarsa, dengan suatu penguasaan selama dua puluh tahun. Siapa yang dengan itikad baik menguasainya selama tiga puluh tahun, memperoleh hak milik, dengan tidak dapat dipaksa untuk mempertunjukkan alas haknya;

Menimbang, bahwa mengacu pada ketentuan Pasal 1963 diatas, secara eksplisit mensyaratkan adanya dua hal untuk dapat dikatakan memperoleh hak milik atas sesuatu kebendaan karena daluarsa apabila seseorang telah memegang kedudukan berkuasa atasnya selama waktu tertentu yaitu "*adanya suatu itikad baik*" dan "*berdasarkan suatu alas hak yang sah*". Bahwa berdasarkan hal dimaksud, maka kedudukan berkuasa (*bezit*) baru memperoleh hak milik atasnya karena daluarsa, jika itu dilakukan dengan adanya suatu "itikad baik" dan "berdasarkan alas hak yang sah". Sebab suatu alas hak yang batal dalam bentuk caranya, tidak dapat digunakan sebagai dasar suatu daluarsa selama dua puluh tahun (vide Pasal 1964 KUHPerdara);

Halaman 72 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/PN.Bau



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa memperhatikan kedudukan berkuasa diatas, dihubungkan dengan pokok gugatan Penggugat mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat/Turut Tergugat atas tanah objek sengketa yang didalilkan Penggugat sebagai miliknya, dengan demikian baru akan diketahui apakah penguasaan Para Tergugat diatas tanah objek sengketa dimaksud berdasarkan pada itikad baik atau berdasarkan alas hak yang sah, atau karena adanya suatu perbuatan yang melawan hukum, halmana baru akan diketahui setelah memeriksa pokok perkara. Oleh karena itu eksepsi para Tergugat tersebut diatas 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 dengan luas kurang lebih 3286 M2 (tiga ribu dua ratus delapan puluh enam meter persegi) dengan Nomor Sertipikat masing-masing No. 404 dengan luas tanah kurang lebih 1867 M2, No. 411 dengan luas tanah kurang lebih 794 M2 (tujuh ratus sembilan puluh empat meter persegi), dan Nomor sertipikat 544, dengan luas tanah kurang lebih 575 M2 (lima ratus tujuh puluh lima meter prsegi), yang terletak dahulu di Jalan Rawa, sekarang di Jalan Ahmad Yani, Kelurahan Bataraguru Kecamatan Wolio Kota Baubau, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Berbatas dengan dahulu Jalan Rawa, sekarang Jalan Ahmad Yani;
- Sebelah Selatan : Berbatas dengan Jalan setapak;
- Sebelah Barat : Berbatas dengan dahulu tanah milik Wa Ode Kobe sekarang H. Sudin;

Halaman 73 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/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

- Sebelah Timur : Berbatas dengan Tanah Milik Josep Makmur;

Tanah mana dalam perkara ini 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 yang didalilkan Penggugat sebagai miliknya yang diperoleh karena pemberian dari Rusly Idham H. Dimana pada Tahun 1989, sebagian dari tanah tersebut dengan luas kurang lebih 625 M2, oleh Rusly Idham memberikan kepada Penggugat. Dan semasa hidupnya Rusly Idham selalu mengatakan kepada Penggugat, apabila Penggugat sekolah dengan benar dan berkeinginan membuka usaha maka akan diberikan seluruh tanah yang beralamat dahulu di Jalan Rawa sekarang di Jalan Ahmad Yani (objek sengketa). Dan sebelum meninggal dunia pada Tahun 2003, Rusly Idham berpesan kepada anaknya agar tanah yang beralamat dahulu di Jalan Rawa sekarang di Jalan Ahmad Yani (Objek sengketa) yang selebihnya belum sempat diberikan kepada Penggugat agar seluruhnya diberikan/diserahkan kepada Penggugat. Selanjutnya terhadap amanah/pesan orang tuanya tersebut, pada Tahun 2017 anak Rusly Idham yang bernama Irwan Syarif menyerahkan tanah dan fotokopi sertifikat kepada Penggugat untuk melakukan perubahan sertifikat dari nama orang tuanya menjadi nama Penggugat, namun seluruh sertifikat asli oleh Tergugat dipinjam untuk modal usaha sejak Tahun 1994, bahkan penjaminan sertifikat tanah objek sengketa karena jual beli antara Turut Tergugat I dengan Tergugat. Sehingga keseluruhan tindakan para tergugat dimaksud, menurut Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan tidak sah menurut hukum, serta sangat merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat maupun Turut Tergugat III dan IV membantahnya dengan mendalilkan bahwa tanah obyek sengketa bukanlah milik/kepunyaan Penggugat, melainkan milik/kepunyaan

Halaman 74 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Ir. Raymond Tandy Wijaya (Tergugat) yang diperoleh dengan jalan membeli dari Rusly Idham H., berdasarkan akta jual beli, dimana bidang tanah sengketa tersebut telah memiliki sertipikat atas nama Tergugat, dan oleh Tergugat sebagian bidang tanah sengketa tersebut telah dijadikan sebagai objek Hak Tanggungan pada Bank BNI 1946 Cabang Baubau;

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

1. Apakah benar tanah objek sengketa adalah milik Penggugat yang diperoleh karena pemberian Rusly Idham H., ataukah justru sebaliknya tanah obyek sengketa tersebut adalah kepunyaan Tergugat?;
2. Apakah benar atas tanah objek sengketa telah terbit surat-surat pemilikan berupa sertipikat hak milik atas nama Tergugat? dan apakah benar Tergugat telah menjaminkan sertipikat dimaksud sebagai objek Hak Tanggungan, sehingga perbuatan dimaksud merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat?;
3. Apakah benar Penggugat mengalami kerugian akibat perbuatan Tergugat yang menjaminkan tanah obyek sengketa tersebut?;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dibantah secara tegas oleh Tergugat, maka sesuai ketentuan Pasal 283 RBg jo Pasal 1865 KUH.Perdata perihal beban pembuktian, maka pihak Penggugat diberi beban untuk membuktikan dalil gugatannya demikian pula menjadi beban wajib bukti bagi Tergugat dan Turut Tergugat untuk meneguhkan dalil-dalil jawaban/bantahannya;

Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan nilai bukti dari surat-surat maupun keterangan saksi-saksi, Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti yang ada relevansinya dengan dalil yang harus dibuktikan dan yang tidak dipertimbangkan harus dianggap tidak ada relevansinya dan dikesampingkan;

Halaman 75 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa guna membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan 20 (dua puluh) bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan Bukti P-20, serta saksi-saksi sebanyak 3 (tiga) orang;

Menimbang, bahwa bukti P-1, dan P-2 adalah merupakan Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani pada tanggal 10 Mei 2017, oleh Irwan Syarif selaku ahli waris dari Rusly Idham H, pada pokoknya berisi pernyataan/keterangan kesaksian telah menyerahkan pemilikan atas sebidang tanah seluas  $\pm 1.893$  M<sup>2</sup> dan sebidang tanah seluas  $24,7 \text{ M} \times 25 \text{ M} = 617,5$  M<sup>2</sup>, beserta dokumen/surat yang berhubungan dengan kedua bidang tanah dimaksud, yang terletak di Jalan Ahmad Yani kepada Tjen Wilfrydus Tandiwijaya (Penggugat). Sedangkan bukti P-16 adalah merupakan Surat Pernyataan tertanggal 05 Maret 1989, atas nama Rusly Idham H yang menyatakan telah menyerahkan kepemilikan atas sebidang tanah beserta Akta Jual Beli, yang terletak di Jalan Rawa Kecamatan Wolio Desa Bataraguru seluas 625 M<sup>2</sup> dengan panjang  $\pm 25 \text{ M} \times$  lebar  $\pm 25 \text{ M}$  kepada sdr. Wilfrydus Tandywijaya (Penggugat);

Menimbang, bahwa bukti P-1, P-2 dan P-16 dimaksud dari bentuknya adalah merupakan pernyataan kesaksian, sehingga terhadap surat bukti tersebut majelis bersifat bebas untuk menilainya, Halmana disebabkan "*suatu pernyataan*" atau "*keterangan kesaksian*" tidaklah mengikat dan tidak dapat disamakan dengan kesaksian yang seharusnya diberikan dibawah sumpah dimuka persidangan (vide putusan Mahkamah Agung RI. No. 3428.K/Pdt/1985);

Menimbang, bahwa disamping itu pula apabila bukti-bukti diatas, dihubungkan dengan posita gugatannya, dimana Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat adalah pemilik tanah objek sengketa, yang awalnya adalah milik Rusly Idham H, kemudian pada Tahun 1989 sebagian tanah dengan luas  $\pm 625$  M<sup>2</sup> oleh Rusly Idham memberikannya kepada Penggugat. Selanjutnya dalam posita point 5, Penggugat mendalilkan bahwa sebelum meninggal dunia pada Tahun 2003, Rusly

Halaman 76 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/PN.Bau



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Idham H, berpesan kepada anaknya agar tanah objek sengketa yang selebihnya belum sempat diberikan/diserahkan kepada Penggugat, agar seluruhnya diberikan/diserahkan kepada Penggugat untuk dimiliki serta sertipikat tanah yang dipinjam oleh Tergugat I diambil dan diberikan kepada Pengugat untuk dibalik nama atas nama Penggugat. Selanjutnya pada point 6 posita gugatan, Penggugat mendalilkan bahwa terhadap amanah/pesan orang tuanya, kemudian anak Rusly Idham H menyampaikannya kepada Penggugat, dan pada Tahun 2017 anak almarhum Rusly Idham kemudian menyerahkan tanah dan fotokopi sertipikat kepada Penggugat untuk melakukan perubahan nama;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil posita gugatan diatas, menimbulkan pertanyaan bagi majelis, sekaligus menjadi beban wajib bukti bagi Penggugat khususnya tentang perbuatan hukum apa yang menjadi dasar/alas hak (rechts title) terjadinya peralihan hak atas tanah objek sengketa dari Rusly Idham H kepada Penggugat apakah didasarkan karena adanya pemberian atau "Hibah" sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1666 BW, atau karena "hibah wasiat" (Pasal 957 BW) ataukah karena "wasiat" atau "testament" sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 875 BW, ataukah juga karena "penyerahan" atau levering. Halmana merupakan sesuatu yang sangat mendasar (fundamental) untuk mengetahui telah atau tidak terjadinya suatu perbuatan hukum peralihan hak atas tanah a quo;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 26 ayat (1) UU No. 5 1960 menyebutkan bahwa perbuatan untuk memindahkan atau peralihan hak milik atas tanah dapat terjadi karena : jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain diatur dengan Peraturan Pemerintah. Selanjutnya Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 ayat (1) mengkonstatir bahwa Peralihan Hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan

Halaman 77 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

perbuatan hukum pemindahan hal lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa jika pemberian sebagaimana dimaksud adalah merupakan hibah, maka pemberian itu dilangsungkan pada saat si pemberi hibah masih hidup, halmana berbeda dengan wasiat, yang mana wasiat diberikan sesudah si pewasiat meninggal dunia;

Menimbang, bahwa sebelum lahirnya PP No. 24 Tahun 1997, bagi mereka yang tunduk pada KUHPdata, surat hibah wasiat harus dibuat dalam bentuk tertulis didepan notaris. Surat hibah wasiat yang tidak dibuat oleh notaris tidak memiliki kekuatan hukum. Bagi mereka yang tunduk pada Hukum Adat dapat dilakukan dibawah tangan tetapi proses di Kantor Pertanahan harus dibuat dengan akta PPAT. Bahwa setelah lahirnya PP No. 24 tahun 1997, setiap pemberian hibah tanah harus dilakukan dengan Akta PPAT. Perolehan tanah secara hibah dan hibah wasiat, seyogyanya didaftarkan peralihan haknya di Kantor Pertanahan setempat, sebagai bentuk pengamanan hibah;

Menimbang, bahwa selanjutnya penyerahan (levering) sebagai suatu perbuatan hukum untuk mengalihkan atau memindahkan hak milik oleh seseorang kepada orang lain bukanlah merupakan suatu perbuatan yang berdiri sendiri, melainkan perbuatan hukum penyerahan (levering) merupakan tindak lanjut dari suatu perbuatan hukum yang menjadi dasar atau yang disebut sebagai alas hak (rechts title) dari penyerahan itu. Dalam hal ini perbuatan hukum yang menjadi dasar atau alas hak dari penyerahan itu berupa perjanjian yang bersifat kebendaan (zakelijke overeenkomst) antara pihak-pihak yang berdasarkan atas persesuaian kehendak yang bermaksud mengalihkan hak milik atas kebendaan itu (obligatoir overeenkomst). Adapun perjanjian-perjanjian yang bersifat obligatoir overeenkomst,

Halaman 78 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

yang bertujuan memindahkan hak milik yang diatur dalam KUHPdata adalah berupa perjanjian jual beli, perjanjian tukar menukar dan perjanjian hibah;

Menimbang, bahwa setelah majelis mencermati seluruh surat-surat bukti yang diajukan Penggugat, untuk membuktikan telah terjadinya peralihan hak dari Rusly Idham H kepada Penggugat, atau adanya pemberian sebagaimana dimaksud dalam dalil pokok gugatannya, hanyalah bergantung/bertumpu pada surat bukti P-1, P-2 dan P-16, dimana bukti-bukti tersebut hanyalah merupakan suatu Pernyataan Kesaksian, yang tidaklah mempunyai kekuatan pembuktian apa-apa/tidak sama dengan kesaksian (vide Putusan MARI Nomor : 3901 K/Pdt/1985);

Menimbang, bahwa dalam kaitannya dengan bukti P-1 dan P-2 diatas, Penggugat telah mengajukan saksi Irwan Syarif, yang pada pokoknya mengakui telah membuat surat pernyataan tersebut selaku anak/ahli waris dari Rusly Idham H, namun demikian saksi tersebut tidak mengetahui apa yang menjadi dasar yang melatarbelakangi sehingga tanah objek sengketa diserahkan kepada Penggugat, dan bahkan sama sekali tidak mengetahui luas dari tanah objek sengketa, termasuk luas tanah yang diserahkan kepada Penggugat sebagaimana Surat Pernyataan dimaksud, Hal ini berarti luas tanah yang tercantum dalam kedua surat pernyataan dimaksud (P-1 dan P-2) sesungguhnya tidak diketahui oleh saksi dimaksud. Sedangkan kedua saksi Penggugat lainnya yakni saksi L.M. Fad Al Husen dan saksi Hadisyahban, juga tidak mengetahui tentang adanya pemberian atau peralihan hak atas tanah a quo kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa jika menghubungkan dalil pokok gugatan Penggugat diatas, dengan kepentingan pembuktian adanya pemberian (hibah) atas tanah sengketa a quo, dapat Majelis simpulkan bahwa semasa hidupnya Rusly Idham H tidak pernah melakukan perbuatan hukum berupa pemberian (hibah) ataupun hibah wasiat maupun Wasiat/Testament atas tanah sengketa tersebut kepada Penggugat, sebagaimana dimaksud dalam ketentuan hukum yang diuraikan diatas.

Halaman 79 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Dengan demikian surat-surat bukti yang diajukan oleh Penggugat terkait dengan adanya penyerahan atas tanah sengketa a quo sebagaimana bukti P-1, P-2, dan P-16, menjadi tidak relevan bahkan kehilangan makna, oleh karenanya terhadap bukti-bukti tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap surat-surat bukti P-3, sampai dengan P-15, merupakan bukti-bukti berupa Akta Pendirian dan pengelolaan CV. Dirgahayu, Surat Kuasa Dagang Umum, maupun Akta Jual Beli serta Sertipikat Hak Milik atas tanah, dimana surat-surat tersebut sebagian besarnya sama dengan surat-surat yang diajukan oleh Tergugat ataupun Turut Tergugat, yang menjelaskan tentang tanah objek sengketa awalnya adalah kepunyaan Rusly Idham H, yang pernah menjabat selaku Direktur C.V. Dirgahayu, maka surat-surat dimaksud akan dipertimbangkan lebih jauh saat mempertimbangkan bukti-bukti Tergugat/Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada seluruh pertimbangan terhadap bukti-bukti diatas dalam kaitannya dengan pembuktian dalil pemilikan Penggugat atas tanah objek sengketa karena adanya pemberian dari Rusly Idham H, menurut pendapat majelis belum cukup untuk membuktikan telah terjadinya peralihan hak atas tanah sengketa dimaksud, sebagai alas hak/dasar pemilikan Penggugat atas tanah objek sengketa. Oleh karena itu dalil pokok gugatan sepanjang kepemilikan tanah objek sengketa oleh Penggugat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis akan mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan pihak tergugat dan Turut Tergugat, sejauhmana dapat dijadikan bukti lawan (*tegen bewijs*) yang dapat melumpuhkan bukti-bukti surat dan saksi-saksi yang diajukan Penggugat diatas;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil bantahannya, pihak Tergugat telah mengajukan surat-surat bukti sebanyak 18 (delapan belas) bukti surat dan saksi-saksi sebanyak 2 (dua) orang, selanjutnya Turut Tergugat III dan Turut

Halaman 80 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Tergugat IV masing-masing telah mengajukan 9 (sembilan) bukti surat namun tidak mengajukan saksi, sedangkan Turut Tergugat I tidak mengajukan bukti surat dan saksi;

Menimbang, bahwa bukti T-1 adalah berupa Akta Jual Beli Nomor 25/JB/WL/IV/1994. Dimana surat bukti tersebut meskipun merupakan fotokopi, namun sama dengan bukti yang diajukan oleh Penggugat yakni bukti P-7, olehnya terhadap bukti dimaksud dapat digunakan sebagai bukti yang sah. Bahwa dari bentuknya bukti T-1/P-7 dimaksud merupakan akta otentik karena dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Notaris dan PPAT A. M. Kasim siruhu, S.H., dengan demikian memiliki nilai kekuatan pembuktian yang sempurna, dimana berdasarkan bukti a quo, terungkap bahwa pada hari Senin tanggal 25 April 1994, Wendy Tandy Wijaya (Turut Tergugat I) selaku penjual, telah menjual sebidang tanah yang diatasnya telah terbit Sertipikat Hak Milik No.404/Kelurahan Bataraguru seluas 933 M2 (sembilan ratus tiga puluh tiga meter persegi) sebagaimana bukti T-3/P-10, seharga Rp. 15.000.000., (lima belas juta rupiah) kepada Ir. Raymond Tandy Wijaya (Tergugat) selaku pembeli;

Menimbang, bahwa menghubungkan bukti T-1 diatas, dengan bukti Penggugat yakni bukti P-6 berupa Akta Jual Beli Nomor : 24/JB/WL/IV/1994, diketahui bahwa bidang tanah dengan sertipikat Hak Milik No.404/Kelurahan Bataraguru, awalnya adalah seluas 1.867 M2, yang kemudian sesuai Akta Jual Beli Nomor : 24/JB/WL/IV/1994, terungkap bahwa pada tanggal 23 April 1994, sebagian dari tanah tersebut yakni seluas 934 M2, telah dijual oleh Wendy Tandy Wijaya (Turut Tergugat I) kepada Ir. Raymond Tandy Wijaya (Tergugat) selaku pembeli. Dengan demikian disimpulkan bahwa jual beli atas tanah dengan sertipikat Hak Milik No.404/Kelurahan Bataraguru, yang luas keseluruhannya 1.867 M2, dijual secara bertahap sebagaimana Akta Jual Beli No. 24 dan No. 25;

Halaman 81 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya bukti T-6 adalah sama dengan bukti T.T.IV-4 maupun bukti P-12, berupa Sertipikat Hak Milik/Buku Tanah Nomor : 544 atas tanah seluas 575 M2 (lima ratus tujuh puluh lima meter persegi) yang terletak di Kelurahan Bataraguru dengan pemegang Hak Ir. Raymond Tandy Wijaya. Bahwa bukti T-6/P-12/T.T.IV-4 diterbitkan pada tanggal 12 November 1996, yang merupakan Penggantian dari Sertipikat/Buku Tanah Hak Milik Nomor: 78 (bukti T.T.IV-3) atas nama pemegang hak Rusly Idham H, yang telah dimatikan akibat pergantian blangko sertipikat kemudian dibalik nama atas nama Ir. Raymond Tandy Wijaya;

Menimbang, bahwa menghubungkan bukti T-6/T.T.IV-4/P-12, dengan bukti P-8 berupa Akta Jual Beli yang dibuat oleh Notaris A. M. Kasim Siruhu, S.H., Nomor : 26/JB/WL/IV/1994, terungkap sebagai fakta bahwa pada tanggal 29 April 1994, Wendy Tandy Wijaya (Turut Tergugat I) telah menjual sebidang tanah seluas 575 M2 yang di atasnya telah terbit Sertipikat Hak Milik No.78/Kelurahan Bataraguru seharga Rp. 8.625.000., (delapan juta enam ratus dua puluh lima ribu rupiah) kepada Ir. Raymond Tandy Wijaya (Tergugat) selaku pembeli. Bahwa luas tanah yang tercantum dalam Akta Jual Beli (bukti P-8) dimaksud, adalah sama dengan luas tanah yang tercantum dalam SHM dan buku Tanah Nomor : 544 yakni seluas 575 M2;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka dapat majelis simpulkan sebagai fakta bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor : 544 atas tanah yang terletak di Kelurahan Bataraguru dengan pemegang Hak sekarang adalah Ir. Raymond Tandy Wijaya, dimana dulunya tanah a quo adalah milik Rusly Idham H yang merupakan penggantian dari SHM/Buku Tanah No: 78 sebagaimana pada catatan asal persil buku tanah a quo, yang kemudian berdasarkan AJB No 26/JB/WL/IV/1994, dijual oleh Turut Tergugat I kepada Tergugat;

Halaman 82 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/PN.Bau



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya bukti T-7 adalah sama dengan bukti T.T.IV-7 maupun bukti P-11, berupa Sertipikat Hak Milik dan Buku Tanah Nomor : 411 atas tanah seluas 794 M2 (tujuh ratus sembilan puluh empat meter persegi) yang terletak di Kelurahan Bataraguru, atas nama pemegang hak Ir. Raymond Tandy Wijaya, dimana sertipikat dimaksud merupakan Penggantian dari Sertipikat/Buku Tanah Hak Milik Nomor: 79 (bukti T.T.IV-6) atas nama pemegang hak Rusly Idham H, yang telah dimatikan akibat pergantian blangko sertipikat. Bahwa berdasarkan bukti T-7/T.T.IV-7/P-11, dihubungkan dengan bukti P-9, berupa Akta Jual Beli yang dibuat oleh Notaris A. M. Kasim Siruhu, S.H., Nomor : 27/JB/WL/IV/1994, terungkap sebagai fakta bahwa pada tanggal 29 April 1994, Wendy Tandy Wijaya (Turut Tergugat I) telah menjual sebidang tanah seluas 794 M2 (tujuh ratus sembilan puluh empat meter persegi) yang di atasnya telah terbit Sertipikat Hak Milik No.79/Kelurahan Bataraguru sebagaimana bukti P-9, seharga Rp. 11.910.000., (sebelas juta sembilan ratus sepuluh ribu rupiah) kepada Ir. Raymond Tandy Wijaya (Tergugat) selaku pembeli;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada seluruh pertimbangan bukti-bukti diatas, maka dapat disimpulkan bahwa benar adanya keseluruhan tanah objek sengketa yang telah terbit sertipikat di atasnya (yakni SHM No. 404, 544 dan 411) yang semula atas nama Rusly Idham H, telah dibeli oleh Tergugat dari Turut Tergugat I. Bahwa jual beli atas tanah-tanah dimaksud, dilakukan berdasarkan pada Surat Kuasa Dagang Umum Nomor : 1721/1976 (bukti T-2/P-4), dimana Rusly Idham Hitung selaku direktur dari C.V. Dirgahayu sesuai bukti T.4/P-3, memberikan kuasa kepada Tjeng Siang Weng alias A Weng, yang berdasarkan pengakuan para pihak maupun keterangan saksi-saksi adalah merupakan nama lainnya dari Wendy Tandi Wijaya (Turut Tergugat I). Sebagaimana pula diperkuat dengan bukti T.18, berupa salinan Akta Pernyataan Nomor : 03 tanggal 27 Oktober 2017, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Hazilina, S.H. M.M, M.Kn., dimana pada pokoknya berisikan pernyataan/pengakuan dari Wendy Tandiwijaya (Turut

Halaman 83 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Tergugat I), bahwa telah menjual tanah objek sengketa yang di atasnya telah terbit SHM No. 404, 411 dan 544 yang terletak di Kelurahan Bataraguru, kepada Ir. Raymond Tandy Wijaya (Tergugat);

Menimbang, bahwa perbuatan jual beli atas tanah-tanah tersebut dilakukan di depan Notaris/PPAT selaku pejabat yang berwenang dan disertai dengan pembuatan Akta Jual Belinya, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, yang ketika itu masih berlaku saat perbuatan peralihan hak (jual-beli) atas tanah a quo dilakukan, dan sekarang telah dirubah sebagaimana ketentuan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Bahkan telah pula didaftarkan/dicatatkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Buton, sebagaimana catatan peralihan hak pada sertipikat dimaksud, dengan demikian telah memenuhi asas publisitas, bahwa perbuatan peralihan hak (jual-beli) atas tanah dimaksud telah diketahui umum dan bukan merupakan perbuatan tersembunyi, dengan demikian Akta PPAT tersebut disamping sebagai alat untuk membuktikan kebenaran adanya jual beli dimaksud, sekaligus juga sebagai dasar untuk penerbitan/memperoleh sertipikat;

Menimbang, bahwa dengan dilakukan pencatatan/didaftarkannya jual beli tanah sengketa a quo sebagai perwujudan asas publisitas, menurut pendapat majelis dapat dipandang Rusly Idham H, telah mengetahui adanya jual beli atas tanah a quo, terlebih lagi keberadaan asli sertipikat tersebut seluruhnya berada dalam penguasaan Wendy Tandy Wijaya Alias Aweng yang kemudian menyerahkannya secara fisik kepada Ir. Raymond Tandywijaya, untuk dilakukan balik nama atas sertipikat tersebut, menunjukkan adanya penyerahan baik secara fisik (feitelijk) maupun secara de jure (penyerahan yuridis). Disamping itu pula diikuti dengan adanya penguasaan tanah sengketa oleh Tergugat dengan mendirikan bangunan di atasnya pada Tahun 1994 sebagaimana diterangkan saksi-saksi Penggugat, yang dilakukan ketika Rusly Idham H, masih hidup sebelum

Halaman 84 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

meninggal pada Tahun 2003, dan selama hidupnya Rusly Idham tidak mempermasalahkan adanya jual beli dan penguasaan Tergugat atas tanah dimaksud. Bahwa berdasarkan pada pertimbangan dimaksud serta tidak mengenyampingkan ketentuan Pasal 1796 KUHPerdara, majelis berpendapat bahwa jual beli yang dilakukan oleh Wendy Tandy Wijaya kepada Tergugat dengan mendasarkan pada Surat Kuasa Dagang Umum sebagaimana dipertimbangkan diatas adalah sah secara hukum;

Menimbang, bahwa terungkap sebagai fakta diatas, bahwa tanah objek sengketa telah terbit sertipikat atas nama Raymond Tandy Wijaya (Tergugat). Dimana kedudukan sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan memiliki nilai pembuktian sempurna (*volledig*) dan mengikat (*bindende*), maksudnya bahwa keterangan-keterangan yang tercantum didalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian lain yang membuktikan sebaliknya. Hal ini sesuai dengan kekuatan sertipikat sebagai alat bukti yang kuat sebagaimana ditegaskan dalam pasal 19 ayat (2) huruf c dan pasal 32 ayat (1) PP Nomor : 24 Tahun 1997 beserta penjelasannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.T.III-1 sampai dengan bukti T.T.III-9, terungkap bahwa tanah sengketa yang diatasnya telah terbit SHM Nomor : 404 /Kel. Bataraguru yang diterbitkan tanggal 25 Maret 1994 dengan luas 1.867 M2 (seribu delapan ratus enam puluh tujuh meter persegi) Surat Ukur No.3118/1994, atas nama pemegang hak Ir. Raymond Tandy Wijaya (Tergugat), oleh pihak Tergugat selaku direktur CV. Sentosa Jaya, telah menjaminkan sertipikat a quo sebagai objek hak tanggungan pada Kantor Bank BNI 1946 Cabang Baubau (Turut Tergugat III), berdasarkan beberapa perjanjian kredit diantaranya Nomor : 96.0755 tanggal 25 September 1996 beserta perubahannya maupun sampai dengan perjanjian kredit No.97.0003 tanggal 28 Juli 1997 beserta perubahannya;

Halaman 85 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.T.III-8 maupun bukti T.T.III-9, terungkap pula bahwa sebagai tindak lanjut perjanjian kredit disertai jaminan/hak tanggungan dimaksud, maka telah pula dibuatkan Akta Pemberian Hak tanggungan (APHT) Nomor 202 tanggal tanggal 18 November 1996, oleh Notaris/PPAT A.M. Kasim Siruhu, S.H., yang kemudian didaftarkan Hak Tanggungan tersebut dan oleh Kantor Pertanahan Kab. Buton ketika itu (sekarang Kota Baubau/Turut Tergugat IV) diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat pertama yang berkepalanya "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" Nomor : 145/1996 tanggal 25 November 1996 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor :201/PHT/WL/VIII/1997 yang diikuti dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Tanggungan No. 121/1997 peringkat kedua;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan terhadap bukti T.T.III-1 sampai dengan T.T.III-9 diatas, maka dapat majelis simpulkan sebagai fakta hukum, bahwa benar adanya Ir. Raymond Tandy Wijaya (Tergugat), selaku debitur telah melakukan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan pada Bank BNI 1946 Cabang Baubau selaku kreditur, perbuatan mana menurut penilaian majelis telah sesuai prosedur pemberian hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan diatas, maka majelis berkesimpulan bahwa inti pokok gugatan penggugat selaku pemilik atas tanah objek sengketa maupun adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Pihak Tergugat dan Turut Tergugat tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat, justeru sebaliknya Pihak Tergugat mampu membuktikan dalil bantahannya selaku pemilik atas tanah objek sengketa, maka mutatis-mutandis gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, dengan demikian majelis tidak perlu mempertimbangkan petitum-petitum gugatan Penggugat dimaksud;

Halaman 86 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi (Tergugat dalam Konvensi) masih akan dipertimbangkan, maka tentang biaya perkara akan dipertimbangkan setelah pertimbangan gugatan Rekonvensi;

## **II. DALAM REKONVENSI :**

Menimbang, bahwa dalam Jawabannya Tergugat dalam Konvensi, telah mengajukan gugatan Rekonvensi, sehingga kedudukannya sekarang sebagai Penggugat Rekonvensi dan Penggugat dalam Konvensi sebagai Tergugat Dalam Rekonvensi;

Menimbang, bahwa segala pertimbangan Majelis Hakim dalam Konvensi adalah merupakan pertimbangan pula dalam Rekonvensi ini;

## **DALAM PROVISI :**

Menimbang, bahwa meskipun dalam posita gugatan Rekonvensinya, Pengugat Rekonvensi tidak secara tegas menguraikan tentang gugatan provisi, namun dalam petitumnya mengajukan tuntutan provisi agar Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk menghentikan sementara pengoperasian Hotel Malibu yang terletak di Jalan Ahmad Yani, Kelurahan Bataraguru, Kecamatan Wolio Kota Baubau, sampai dijatuhkannya Putusan Akhir (Eind Vonnis) dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa yang dimaksud tuntutan provisi adalah suatu tuntutan agar hakim melakukan tindakan yang bersifat sementara, urgent, mendesak dan mendahului tuntutan dalam pokok perkara (Vide : Pasal 191 ayat (1) Rbg dan Pasal 53 sampai 58 RV). Bahwa untuk menjadi pedoman/petunjuk dalam penerapan tuntutan provisi, Mahkamah Agung mengeluarkan SEMA Nomor: 3 Tahun 2000, Tentang Putusan Serta Merta dan Provisionil jo. SEMA Nomor : 4 Tahun 2001 Tentang Permasalahan Putusan Serta Merta dan Provisionil;

Halaman 87 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, bahwa sejalan dengan ketentuan diatas ditegaskan juga oleh Mahkamah Agung RI didalam Putusan tertanggal 05 Juli 1977 Nomor : 279 K/Sip/1976 menyebutkan bahwa "Permohonan provisi seharusnya bertujuan agar tindakan hakim yang tidak mengenai pokok perkara, permohonan yang berisikan pokok perkara harus ditolak";

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati permohonan provisi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi a quo, ternyata tuntutan provisi dimaksud bertujuan agar Tergugat Rekonvensi menghentikan sementara pengoperasian Hotel Malibu yang terletak di Jalan Ahmad Yani, Kelurahan Bataraguru, Kecamatan Wolio Kota Baubau, dimana menurut pendapat Majelis Hakim, apa yang dimohonkan dalam tuntutan provisi Penggugat Rekonvensi tersebut masih menjadi pokok perselisihan hukum diantara para pihak yang berperkara, hal tersebut harus dibuktikan lebih lanjut dalam pembuktian materi pokok perkara ini, oleh karena itu dengan memperhatikan ketentuan serta yurisprudensi diatas, permohonan provisi Penggugat dimaksud tidaklah berdasar serta beralasan hukum, oleh sebab itu haruslah dinyatakan ditolak;

### **DALAM POKOK PERKARA :**

Menimbang, bahwa segala hal yang telah dipertimbangkan dalam pokok perkara (konvensi), dianggap pula turut dipertimbangkan dalam Rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan dan mengambil alih pertimbangan-pertimbangan majelis Hakim dalam gugatan pokok Konvensi, oleh karena Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan kebenaran dalil gugatannya bahwa obyek sengketa adalah merupakan kepunyaan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, maka berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas gugatan pokok Penggugat Rekonvensi akan dipertimbangkan lebih lanjut sebagai berikut;

Halaman 88 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/PN.Bau



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil posita gugatannya, Penggugat Rekonvensi mendalilkan sebagai pemilik atas ketiga bidang tanah objek sengketa yaitu bidang tanah pertama seluas 1.867 M2 sesuai sertipikat Hak Milik Nomor : 404/Kelurahan bataraguru, bidang tanah kedua seluas 575 M2 sesuai dengan sertipikat Hak Milik Nomor : 544/Kelurahan Bataraguru, dan bidang tanah ketiga seluas 794 M2 sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor : 411/Kelurahan Bataraguru, dimana terhadap ketiga bidang tanah tersebut berikut sertipikat yang terbit di atasnya atas nama Ir, Raymond Tand Wijaya (Penggugat Rekonvensi), sebagaimana telah dipertimbangkan dalam konvensi diatas, adalah milik dari Penggugat Rekonvensi yang telah membelinya dari Rusly Idham H, melalui Wendy Tandy Wijaya, dimana perjanjian jual beli a quo dilakukan dihadapan Notaris/PPAT A.M. Kasim Siruhu, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Dagang Umum, dengan demikian majelis berpendapat bahwa ketiga bidang tanah dimaksud yang merupakan objek sengketa dalam perkara a quo, adalah merupakan milik sah dari Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti T-8, berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT)-PBB Tahun 2017, dapat diketahui bahwa atas ketiga bidang tanah tersebut telah dibayarkan pajaknya oleh Ir. Raymond Tandy Wijaya (Penggugat Rekonvensi) selaku wajib pajak;

Menimbang, bahwa meskipun menurut hukum Surat Setoran Pajak/SPPT PBB, bukanlah merupakan tanda bukti kepemilikan tanah, akan tetapi surat - surat bukti aquo memiliki kaitan dengan tanah obyek sengketa sebagai tanda bukti pembayaran pajak, dimana darinya dapat membuktikan bahwa orang pemegang dokumen tersebut adalah orang yang menguasai atau memanfaatkan tanah tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti T-9, berupa Surat Keputusan Walikota Baubau, Tentang Izin Mendirikan Bangunan tertanggal 10

Halaman 89 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Agustus 1995. Bahwa surat bukti a quo, meskipun merupakan fotocopy namun dikuatkan dengan bukti-bukti lainnya maupun keterangan saksi, maka dapat digunakan sebagai permulaan bukti dengan tulisan. Berdasarkan bukti dimaksud terungkap bahwa Ir. Raymond Tandy Wijaya (Penggugat Rekonvensi) mengajukan izin Mendirikan Bangunan diatas tanah miliknya seluas 1.867 M2, yang jika dihubungkan dengan SHM atas bidang tanah tersebut, maka luas tanah yang diajukan untuk mendirikan bangunan sesuai dengan luas tanah dalam SHM Nomor : 404/Kelurahan Bataraguru, sebagaimana dalil gugatan Penggugat Rekonvensi sebagai bidang tanah pertama;

Menimbang, bahwa dalam kaitannya dengan pendirian bangunan Hotel Malibu tersebut, tela pula dikuatkan dengan keterangan saksi yang diajukan Penggugat Rekonvensi yaitu saksi Amrun Djuku, yang pada pokoknya menerangkan bahwa melihat Ir. Raymond Tandy Wijaya (Penggugat Rekonvensi) tinggal menetap diatas tanah objek sengketa dan membangun bangunan Hotel Malibu diatas tanah objek sengketa. Demikian pula keterangan saksi La Ode Katjo yang menerangkan pernah melihat Ir. Raymon Tandy Wijaya (Penggugat Rekonvensi) membangun rumah diatas tanah objek sengketa pada Tahun 1994, dan bekas rumah tersebut sekarang dijadikan sebagai hotel;

Menimbang, bahwa selanjutnya bukti T -10 sampai dengan bukti T -12, berupa surat-surat Tanda Daftar Perusahaan Perorangan (PO), Surat Izin Walikota Baubau, maupun Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) Kecil, dihubungkan dengan bukti T.K/P.R- 9 diatas, diketahui bahwa tanah tempat dimohonkan Izin Mendirikan Bangunan oleh Penggugat Rekonvensi, dijadikan bangunan Hotel Malibu dengan Penanggung jawab/pemilik dari Hotel Malibu dimaksud berdasarkan Tanda Daftar Perusahaan maupun SIUP adalah Hartono Tandy Wiyaja;

Halaman 90 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti T - 13, berupa Salinan Akta Persetujuan dan Kuasa Nomor : 02 tanggal 27 Oktober 2017, terungkap bahwa Hartono Tandy Wijaya berdasarkan persetujuan isterinya, telah memberikan kuasa khusus kepada Ir. Raymond Tandy Wijaya untuk membalik nama atas Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) kecil Nomor : 503.4/019/KOTA/02/1/2017, atas nama perusahaan Hotel Malibu beralamat di Jalan Ahmad Yani Kelurahan Bataraguru, maupun Surat Izin Walikota Baubau Nomor : 503.1/434/KOTA/02/X/2017, Tentang Izin Tempat Usaha dan Izin Gangguan maupun Tanda Daftar Perusahaan Perorangan (PO) dengan Nomor TDP : 17.05.5.51.009, dari Hartono Tandy Wijaya selaku penanggung jawab / pemilik ke atas nama Ir. Raymond Tandy Wijaya (Penggugat Rekonvensi);

Menimbang, bahwa selanjutnya sebagai tindak lanjut adanya Salinan Akta Persetujuan dan Kuasa Nomor : 02 tanggal 27 Oktober 2017 dimaksud, oleh Raymond Tandy Wijaya telah melakukan pengajuan perubahan nama Tanda Daftar Perusahaan Perorangan (PO), Surat Izin Walikota Baubau Tentang Izin Tempat Usaha & Izin Gangguan, serta Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) kecil menjadi atas namanya tertanggal 20 November 2017, sebagaimana bukti T -14 sampai dengan bukti T -16;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan bukti-bukti surat Penggugat Rekonvensi diatas, maka majelis simpulkan bahwa Hotel Malibu yang terletak di Jalan Ahmad Yani No. 15 Kelurahan Bataraguru yang berdiri diatas tanah bidang pertama dengan SHM No:404/Kelurahan Bataraguru, kini telah beralih kepemilikannya dari Hartono Tandy Wijaya menjadi milik sah dari Ir. Raymond Tandy Wijaya (Penggugat Rekonvensi);

Menimbang, bahwa jika mengacu kepada kesimpulan pokok di atas, Majelis menilai, pihak Penggugat Rekonvensi telah mampu membuktikan dalil gugatannya bahwa pihak penggugat rekonvensi adalah sebagai pemilik yang sah atas tanah

Halaman 91 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

obyek sengketa, dan pemilik atas bangunan Hotel Malibu yang berada diatas sebagian tanah objek sengketa, selanjutnya majelis akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat Rekonvensi dibawah ini sebagai berikut;

Menimbang, bahwa mengenai **point 1** petitum gugatan Penggugat Rekonvensi yang meminta agar Majelis Hakim menyatakan hukum sebidang tanah berikut bangunan Hotel MALIBU yang berdiri di atasnya, yang terletak di Jalan Ahmad Yani No. 15, Kelurahan Bataraguru, Kecamatan Wolio, Kota Baubau, **seluas 1.867 m<sup>2</sup>** sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 404/Kelurahan Bataraguru, diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 25 Maret 1994, nomor: 3118/1994, semula tercantum atas nama RUSLY IDHAM H., selanjutnya telah dibalik nama menjadi atas nama: Ir. RAYMOND TANDY WIJAYA (Penggugat Rekonvensi), berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan ANDI MUH. KASIM SIRUHU, S.H., selaku Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Baubau, Nomor: 24/JB/WL/IV/1994 tertanggal 25 April 1994 (*incasu: Tanah Objek Sengketa Bidang Pertama*), adalah sah milik Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa sebagaimana dipertimbangkan diatas, bahwa tanah objek sengketa adalah milik sah dari Penggugat Rekonvensi, yang memperolehnya melalui jual beli termasuk didalamnya tanah objek sengketa bidang pertama sebagaimana dalil posita gugatan Penggugat Rekonvensi, yang dilakukan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 24/JB/WL/IV/1994 dan Akta Jual Beli Nomor : 25/JB/WL/IV/1994, dihadapan Notaris/PPAT A. M. Kasim Siruhu, S.H., berikut bangunan Hotel MALIBU yang berdiri di atasnya, yang terletak di Jalan Ahmad Yani No. 15, Kelurahan Bataraguru, Kecamatan Wolio, Kota Baubau, **seluas 1.867 m<sup>2</sup>** sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 404/Kelurahan Bataraguru, adalah sah milik Penggugat Rekonvensi, dengan demikian petitum gugatan Penggugat Rekonvensi mengenai hal tersebut patutlah untuk dikabulkan;

Halaman 92 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim memutuskan tentang petitum kedua, ketiga dan keempat dari gugatan Penggugat Rekonvensi, maka sebagai kerangka konseptual kiranya majelis perlu menguraikan konsepsi perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa ajaran perbuatan melawan hukum (*onrechtsmatigedaad*), merupakan resepsi Hukum Perdata Indonesia terhadap pasal 1365 KUHPerdata yang menentukan bahwa tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Berdasarkan ketentuan tersebut, maka untuk dapat dikabulkannya tuntutan berdasarkan perbuatan melawan hukum harus dipenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

- a. Adanya Perbuatan Melawan Hukum;
- b. Adanya Kerugian;
- c. Adanya Hubungan Kausalitas antara Perbuatan dengan Kerugian itu;

Menimbang, bahwa melawan hukum sendiri dewasa ini diartikan dalam artiannya yang luas, yaitu selain bertentangan dengan peraturan-peraturan hukum yang tertulis maupun yang tidak tertulis juga harus memperhatikan kebiasaan-kebiasaan, nilai-nilai kepatutan dan kesusilaan, meliputi juga kewajiban-kewajiban hukum si pelaku maupun hak-hak hukum orang lain. Sedangkan kerugian adalah nilai-nilai ekonomis tertentu yang dapat diperkirakan besar-kecilnya, baik yang telah terjadi maupun merupakan pengharapan di masa yang akan datang menurut kewajarannya. Kemudian bahwa perbuatan melawan hukum (*onrechtsmatige daad*) tersebut harus sedemikian rupa terkait dengan kerugian yang ditimbulkan, hingga apabila tidak dilakukan perbuatan itu maka tidak pula akan terjadi kerugian dimaksud;

Menimbang, bahwa berdasarkan kerangka konseptual tentang perbuatan melawan hukum diatas, dihubungkan dengan kesimpulan pokok bahwa tanah

Halaman 93 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/PN.Bau



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

sengketa merupakan milik Penggugat Rekonvensi yang telah membelinya sebagaimana Akta Jual Beli diatas, dengan demikian Penggugat berhak atas tanah objek sengketa dimaksud, maka perbuatan Tergugat Rekonvensi yang bertindak menempati/menguasai dan mempertahankan tanah objek sengketa in casu tanah objek sengketa bidang pertama sebagaimana dalil gugatan Penggugat Rekonvensi, berikut bangunan Hotel MALIBU yang berdiri di atasnya, nyata-nyata merupakan perbuatan melawan hukum yang melanggar hak subyektif Penggugat Rekonvensi sehingga tidak sah menurut hukum dan merugikan Penggugat Rekonvensi karena penggugat rekonvensi tidak dapat memanfaatkan tanah sengketa dan bangunan Hotel Malibu a quo, maka petitum kedua patut pula untuk dikabulkan. Bahwa paralel dengan itu pula, maka petitum **ketiga**, yang meminta agar menghukum Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan tanah obyek sengketa Bidang Pertama tersebut sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 404/Kelurahan Bataraguru, diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 25 Maret 1994, nomor: 3118/1994 berikut bangunan Hotel MALIBU yang berdiri di atasnya kepada Penggugat Rekonvensi secara seketika dan sekaligus tanpa dibebani syarat apa pun patut pula untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dan diputuskan diatas, oleh karena tanah objek sengketa adalah milik sah dari Pengugat Rekonvensi, maka mutatis-mutandis segala surat-surat/dokumen yang dibuat oleh Tergugat Rekonvensi berkaitan dengan Tanah Objek Sengketa Bidang Pertama tersebut haruslah dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap Tanah Objek Sengketa Bidang Pertama tersebut, dengan demikian petitum **ke-empat** dari gugatan Penggugat Rekonvensi patut pula untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum **kelima**, yang meminta agar Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar penghasilan Hotel

Halaman 94 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

MALIBU kepada Penggugat Rekonvensi sejak bulan Januari 2015 sampai bulan Februari 2018 sebesar Rp 4.700.000,- (Empat juta tujuh ratus ribu rupiah) dalam setiap bulannya yang merupakan selisih (sisa) pembayaran penghasilan Hotel MALIBU yang tidak dibayarkan oleh Tergugat Rekonvensi melalui HARTONO TANDY WIJAYA yakni sebesar Rp 7.500.000,- (Tujuh juta lima ratus ribu rupiah) setiap bulan, dimana menurut penilaian Majelis Hakim selama pemeriksaan perkara ini, Penggugat Rekonvensi tidak pernah membuktikan rincian dan kalkulasi pendapatan/penghasilan dari beroperasinya Hotel Malibu sejak bulan Januari 2015 sampai dengan bulan Februari 2017, ataupun pendapatannya untuk setiap bulan, sehingga praktis tidak dapat diketahui pendapatan dari beroperasinya Hotel Malibu, olehnya terhadap tuntutan tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum **ke-enam**, yang meminta agar Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp 5.000.000,- (Lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan mematuhi Putusan Pengadilan yang akan dijatuhkan nanti, terhitung sejak Putusan dalam perkara ini (dalam Rekonvensi) memperoleh kekuatan hukum yang tetap sampai Tergugat Rekonvensi melaksanakan Putusan Pengadilan dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa terhadap petitum dimaksud majelis berpendapat bahwa untuk menghindari itikad yang tidak baik dari Tergugat Rekonvensi dalam hal ini pengabaian terhadap kepemilikan hak atas tanah Penggugat Rekonvensi berikut bangunan yang ada di atasnya, dan juga untuk memaksa Tergugat Rekonvensi mau melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, maka majelis hakim berpendapat petitum keenam dari gugatan Penggugat Rekonvensi ini patutlah dikabulkan, namun majelis hakim tidak sependapat mengenai besaran nilai uang *dwangsom* yang akan dikenakan kepada Tergugat Rekonvensi sebagaimana petitum diatas, karena dipandang terlampau besar, maka majelis hakim

Halaman 95 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/PN.Bau



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

berpendapat cukup realistis jika Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatannya dalam melaksanakan isi putusan, sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap. Oleh karenanya petitum gugatan Penggugat Rekonvensi mengenai hal ini patut untuk dikabulkan dengan penentuan besaran *dwangsom* sebagaimana dimaksud;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan-pertimbangan diatas, maka petitum/tuntutan Penggugat Rekonvensi ada yang dikabulkan dan ada yang ditolak, maka gugatan Penggugat Rekonvensi tersebut harus dinyatakan dikabulkan untuk sebahagian dan dinyatakan ditolak untuk selebihnya;

### **III. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:**

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak berhasil membuktikan seluruh dalil gugatan/sangkalannya, sedangkan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dapat membuktikan dalil gugatan/sangkalannya, maka Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah pihak yang menang, sehingga cukup beralasan apabila biaya perkara dibebankan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, yang jumlahnya akan disebut dalam diktum putusan dibawah ini;

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;

Halaman 96 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



**I. DALAM KONVENSI:**

**DALAM EKSEPSI**

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat III serta Turut Tergugat IV untuk seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

**II. DALAM REKONVENSI:**

**DALAM PROVISI**

- Menolak Tuntutan Provisi Penggugat Rekonvensi;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan hukum, sebidang tanah berikut bangunan Hotel MALIBU yang berdiri di atasnya, yang terletak di Jalan Ahmad Yani No. 15, Kelurahan Bataraguru, Kecamatan Wolio, Kota Baubau, seluas 1.867 m2 (seribu delapan ratus enam puluh tujuh meter persegi) sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 404/Kelurahan Bataraguru, diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 25 Maret 1994, Nomor:3118/1994, semula tercantum atas nama RUSLY IDHAM H., selanjutnya telah dibalik nama menjadi atas nama: Ir. RAYMOND TANDY WIJAYA (Penggugat Rekonvensi), berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan ANDI MUH. KASIM SIRUHU, S.H., selaku Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Baubau, Nomor: 24/JB/WL/IV//1994 tertanggal 25 April 1994 (incasu: Tanah Objek Sengketa Bidang Pertama), adalah sah milik Penggugat Rekonvensi;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan hukum, bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi yang kini menguasai dan mempertahankan Tanah Objek Sengketa Bidang Pertama tersebut berikut bangunan Hotel MALIBU yang berdiri di atasnya, adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan sangat merugikan Penggugat Rekonvensi;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan Tanah Objek Sengketa Bidang Pertama tersebut sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 404/Kelurahan Bataraguru, diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 25 Maret 1994, Nomor: 3118/1994 berikut bangunan Hotel MALIBU yang berdiri di atasnya kepada Penggugat Rekonvensi secara seketika dan sekaligus tanpa dibebani syarat apa pun;
5. Menyatakan hukum, bahwa segala surat-surat/dokumen yang dibuat oleh Tergugat Rekonvensi berkaitan dengan Tanah Objek Sengketa Bidang Pertama tersebut dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap Tanah Objek Sengketa Bidang Pertama tersebut;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan mematuhi Putusan Pengadilan yang akan dijatuhkan nanti, terhitung sejak Putusan dalam perkara ini (dalam Rekonvensi) memperoleh kekuatan hukum yang tetap sampai Tergugat Rekonvensi melaksanakan Putusan Pengadilan dalam perkara a quo;
7. Menolak Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

### **III. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:**

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.3.296.000., (tiga juta dua ratus sembilan puluh enam ribu rupiah);

Halaman 98 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/PN.Bau



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Baubau, pada hari Senin tanggal 23 Juli 2018, oleh kami R. Bernadette Samosir, S.H. M.H., Sebagai Hakim Ketua, Hairuddin Tomu, S.H., dan Achmad Wahyu Utomo, S.H. M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari Rabu tanggal 1 Agustus 2018, dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dan didampingi Hakim-Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh La Ali, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Baubau, serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat, Kuasa Turut Tergugat I, serta Kuasa Turut Tergugat IV tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Hairuddin Tomu, S.H.,

R. Bernadette, Samosir, S.H. M.H.,

Achmad Wahyu Utomo, S.H. M.H.

Panitera Pengganti,

La Ali, S.H.,

## Perincian Biaya :

1. Pendaftaran	Rp.	30.000,-
2. Administrasi/pemberkasan	Rp.	75.000,-
3. Panggilan	Rp.	1.650.000,-
4. PNBP Panggilan	Rp.	30.000,-
5. Pemeriksaan Setempat	Rp.	1.500.000,-
6. Meterai	Rp.	6.000,-
7. Redaksi	Rp.	5.000,-
Jumlah :-----	Rp.	3.296.000,-

**(tiga juta dua ratus sembilan puluh enam ribu rupiah)**

Halaman 99 dari 99 Putusan No:1/Pdt.G/2018/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)