



**PUTUSAN**  
**Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Psw**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Pasarwajo yang memeriksa perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**WA RINDU**, bertempat tinggal di Jalan Pasundan Gg 3C, Desa Lapandewa, Kecamatan Lapandewa, Kabupaten Buton Selatan, Sulawesi Tenggara dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hardi, S.H., dan kawan-kawan, Advokat beralamat di BTN Villa Mahkota D'hill, Blok A, No. 2, Kelurahan Bukit Wolio Indah, Kecamatan Wolio, Kota Baubau, Sulawesi Tenggara/ email: *hardishorinji@gmail.com* berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Februari 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pasarwajo tanggal 21 Maret 2023 dengan Register Nomor: 19/SK/03/2023/PN Psw sebagai Penggugat;

Lawan:

**WA SANIY**, beralamat di Desa Lapandewa, Kecamatan Lapandewa, Kabupaten Buton Selatan, Sulawesi Tenggara dalam hal ini memberikan kuasa kepada La Nuhi, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Advokat beralamat di BTN Wanabakti, Blok C3 No. 3, Jln. Dayanu Ikhsanudin, Kelurahan Lipu, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau, Sulawesi Tenggara/ email: *lanuhi1965@gmail.com* berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Maret 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pasarwajo tanggal 24 Maret 2023 dengan Register Nomor: 20/SK/03/2023/PN Psw sebagai Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memerhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 2 Maret 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pasarwajo pada tanggal 13 Maret 2023 dengan Nomor Register 4/Pdt.G/2023/PN Psw, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah yang terletak di Desa Lapandewa Kecamatan Lapandewa Kabupaten Buton Selatan dengan ukuran dan batas-batas sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara berukuran  $\pm 20,30 \text{ m}^2$  berbatasan dengan Jalan Setapak;
  - Sebelah Selatan berukuran  $\pm 22,20 \text{ m}^2$  berbatasan dengan tanah milik Alwi;
  - Sebelah Timur berukuran  $\pm 15,50 \text{ m}^2$  berbatasan dengan Jalan Setapak;
  - Sebelah Barat berukuran  $\pm 15 \text{ m}^2$  berbatasan dengan Jalan Setapak;
2. Bahwa Penggugat memperoleh bidang tanah tersebut diatas secara diberikan langsung (hibah) oleh almarhum La Sipu yang merupakan Paman Penggugat pada Tahun 1995;
  3. Bahwa selain memiliki sebidang tanah, Penggugat juga memiliki 1 (satu) unit bangunan rumah tinggal yang berdiri diatas bidang tanah tersebut sebagaimana pada point 1 (satu) dengan ukuran Lebar  $\pm 8$  meter dan Panjang  $\pm 12,5$  meter;
  4. Bahwa mengenai kepemilikan Penggugat terhadap 1 (satu) unit bangunan rumah tinggal tersebut akan dijelaskan pada uraian selanjutnya;
  5. Bahwa setelah memperoleh sebidang tanah dari almarhum La Sipu sebagaimana pada point 1(satu) tersebut diatas, tidak lama kemudian Penggugat membangun pondasi rumah diatasnya dengan ukuran lebar  $\pm 8$  meter dan panjang  $\pm 12,5$  meter. Setelah selesai melakukan pembangunan pondasi rumah, selanjutnya Penggugat bersama suaminya atas nama La Rasia merantau ke Kota Samarinda;
  6. Bahwa setelah beberapa bulan merantau dan berusaha di Kota Samarinda, selanjutnya Penggugat mulai melanjutkan pembangunan rumah tinggal tersebut diatas, dimana semula pada tahap awal baru dibangun pondasinya;
  7. Bahwa Penggugat dalam melanjutkan pembangunan rumah tinggalnya tersebut oleh karena masih berada di perantauan maka secara rutin Penggugat mengirimkan uang untuk pembiayaan kelanjutan pembangunan rumahnya tersebut kepada orang tuanya yang bernama Wa Ade (ibu kandung Penggugat) dan sekaligus orang tua/ ibu Penggugat tersebut yang mengawasi serta melakukan pembelanjaan bahan-bahan bangunan, pembayaran gaji tukang serta pembelian/ pembayaran bahan-bahan lainnya yang dibutuhkan untuk pembangunan rumah Penggugat tersebut. Jadi seluruh biaya-biaya untuk pembelanjaan bahan-bahan bangunan, pembayaran gaji tukang serta pembelian/ pembayaran bahan-bahan lainnya untuk pembangunan rumah tersebut adalah bersumber dari Penggugat yang berada di perantauan yang anggarannya dikirimkan langsung oleh Penggugat dari kota Samarinda



kepada orang tuanya (Wa Ade) yang berada di Desa Lapandewa pada saat itu;

8. Bahwa selain pembelanjaan bahan-bahan bangunan dilakukan oleh orang tua Penggugat (Wa Ade) didesa Lapandewa, juga sebagian bahan-bahan untuk keperluan rumah lainnya dikirim/ didatangkan langsung oleh Penggugat dari Kota Samarinda ke Desa Lapandewa dengan pengiriman melalui perahu layar. Beberapa bahan yang dikirim oleh Penggugat tersebut seperti kuseng pintu dan jendela, daun pintu dan daun jendela serta grendel kunci, engsel dan lain-lain;
9. Bahwa seluruh proses pembangunan rumah tinggal milik Penggugat sebagaimana uraian tersebut diatas keseluruhannya dibangun secara bertahap, dimana tahap awal dimulai pembangunannya pada sekitar Tahun 1995 dan baru selesai pada sekitar Tahun 2004 atau selama kurang lebih 9 (sembilan) tahun lamanya untuk proses pembangunan rumah tinggal milik Penggugat tersebut;
10. Bahwa setelah rumah tinggal milik Penggugat tersebut sebagaimana pada point 3 selesai dibangun, kemudian pada tahun 2004 Penggugat bersama suami Penggugat mulai menempati rumah tersebut, namun tidak lama Penggugat menempatinya oleh karena ketika itu Penggugat dan suami Penggugat harus kembali lagi merantau ke Kota Samarinda untuk berusaha dan mencari nafkah;
11. Bahwa pada saat Penggugat akan Kembali merantau ke Kota Samarinda, oleh karena rumah Penggugat tersebut akan ditinggalkan dalam waktu yang lama sehingga kunci rumah dipercayakan untuk dititipkan kepada saudaranya sendiri yaitu Wa Saniy (Tergugat) dengan harapan agar Tergugat dapat membantu Penggugat untuk menjagakan dan membantu untuk merawat rumah tersebut selama Penggugat berada di perantauan;
12. Bahwa harapan Penggugat agar Tergugat membantu menjaga dan merawat rumah tinggal milik Penggugat tersebut selama Penggugat merantau di Kota Samarinda sia-sia belaka, justru yang terjadi sebaliknya malah Tergugat timbul niat untuk menguasai dan mengambil tanah beserta bangunan rumah tinggal milik Penggugat tersebut dan dengan secara diam-diam tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat, Tergugat malah telah melakukan hal-hal terhadap bangunan rumah tinggal milik Penggugat dengan cara-cara sebagai berikut:
  - a. Membuat/menambahkan dapur belakang rumah berukuran  $\pm$  2 meter x 6 meter;
  - b. Memasang lantai keramik;
  - c. Dan membangun kios sembako di depan rumah tersebut;



13. Bahwa anehnya lagi tanah dan bangunan rumah tinggal milik Penggugat tersebut telah dikuasai dan diklaim oleh Tergugat sebagai miliknya dan tidak mau lagi menyerahkannya kepada Penggugat, justru Tergugat bersikeras mempertahankan rumah tinggal milik Penggugat tersebut dengan dalil telah banyak mengeluarkan biaya pembangunan dapur, memasang lantai keramik dan telah membangun kios jualan sembako;
14. Bahwa Ketika Penggugat mengetahui tanah dan bangunan rumah tinggalnya tersebut telah dikuasai dan diklaim oleh Tergugat sebagai miliknya, Penggugat berusaha memperingatkan dan meminta kepada Tergugat untuk segera menyerahkan kembali tanah serta rumah tinggal milik Penggugat tersebut, namun Tergugat tidak pernah lagi mau untuk menyerahkan kepada Penggugat, justru Tergugat malah balik mengancam Penggugat dengan berbagai macam ancaman;
15. Bahwa oleh karena sikap Tergugat yang telah mengklaim dan menguasai sebidang tanah dan bangunan rumah tinggal milik Penggugat yang terletak di Desa Lapandewa Kecamatan Lapandewa Kabupaten Buton Selatan dengan ukuran dan batas-batas tanah sebagai berikut:
  - Sebelah Utara berukuran  $\pm 20,30 \text{ M}^2$  berbatasan dengan Jalan Setapak;
  - Sebelah Selatan berukuran  $\pm 22,20 \text{ M}^2$  berbatasan dengan tanah milik Alwi;
  - Sebelah Timur berukuran  $\pm 15,50 \text{ M}^2$  berbatasan dengan Jalan Setapak;
  - Sebelah Barat berukuran  $\pm 15 \text{ M}^2$  berbatasan dengan Jalan Setapak;Serta 1 (satu) unit bangunan rumah tinggal yang berdiri diatas bidang tanah tersebut dengan ukuran Lebar  $\pm 8$  meter dan Panjang  $\pm 12,5$  meter Mohon disebut sebagai tanah dan bangunan obyek sengketa.
16. Bahwa selain telah memperingatkan berkali-kali kepada Tergugat, Penggugat juga telah mengadukan Tergugat kepada Tokoh Adat Tambunaloko di Desa Lapandewa, dan terakhir pada tanggal 25 Oktober 2022 yang lalu para tetua adat telah memanggil kedua belah pihak antara Penggugat dan Tergugat beserta seluruh keluarga dan disaksikan oleh masyarakat desa Lapandewa untuk dilakukan mediasi secara kekeluargaan dalam proses sidang adat di baruga adat desa Lapandewa, dan dalam sidang adat tersebut diputuskan oleh adat pada pokoknya bahwa bidang tanah sebagaimana pada poin 1 beserta rumah tinggal diatasnya sebagaimana pada poin 3 adalah merupakan milik Penggugat dan Tergugat harus menyerahkannya kepada Penggugat;
17. Bahwa meskipun Para tokoh Adat tambunaloko Desa Lapandewa telah memutuskan bahwa tanah beserta bangunan rumah diatasnya tersebut



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah milik Penggugat berdasarkan hasil musyawarah adat, namun hingga saat ini Tergugat tetap saja tidak mau mengakui dan mengindahkan putusan Adat tersebut dan hingga saat ini Tergugat tetap tidak mau meninggalkan tanah dan bangunan rumah tinggal milik Penggugat tersebut;

18. Bahwa menurut Rosa Agustina, dalam bukunya *Perbuatan Melawan Hukum*, terbitan Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia (2003) hal. 117, dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum, diperlukan 4 syarat: 1). Bertentangan dengan kewajiban hukum sipelaku; 2). Bertentangan dengan hak subjektif orang lain; 3). Bertentangan dengan kesusilaan; 4). Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian;
19. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka secara nyata dan jelas perbuatan Tergugat yang menguasai bidang tanah sebagaimana pada poin 1 beserta rumah tinggal diatasnya, membuat/menambahkan dapur belakang, membuat kios pada bidang tanah sebagaimana pada poin 1, memasang lantai keramik pada rumah sebagaimana pada poin 3 tanpa seizin Penggugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum, yang telah berakibat kerugian terhadap Penggugat, baik materil maupun immateril;
20. Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), sehingga segala tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat maupun pihak-pihak yang memperoleh hak darinya atas Tanah dan bangunan rumah tinggal Objek Sengketa, termasuk pembuatan surat-surat yang diterbitkan atas nama Tergugat maupun pihak-pihak yang memperoleh hak darinya adalah tidak sah secara hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat atas tanah objek sengketa;
21. Bahwa untuk menjamin hak Penggugat dan menjamin pelaksanaan putusan perkara ini, Penggugat bermohon agar Pengadilan Negeri Pasarwajo Cq. Majelis Hakim Yang Mulia yang Memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk meletakkan sita jaminan terhadap tanah objek sengketa;
22. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan dengan dasar bukti-bukti yang kuat, maka Penggugat bermohon agar segala penetapan dan putusan dapatlah dijalankan terlebih dahulu meskipun Tergugat melakukan *verzet*, banding maupun kasasi;
23. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya isi putusan perkara ini maka terhadap Tergugat harus dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) atas keterlambatannya menjalankan isi putusan perhari





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keterlambatan sebesar Rp. 500.000,- kepada Penggugat terhitung sejak perkara ini memiliki putusan hukum tetap (*incraahct van gewijsde*);

24. Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga patut secara hukum agar kiranya Ketua Pengadilan Negeri Pasarwajo Cq. Majelis Hakim Yang Memeriksa dan mengadili Perkara a *quo* untuk menghukum Tergugat ataupun pihak ketiga lainnya yang memperoleh hak darinya untuk menyerahkan tanah Objek Sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong secara suka rela atau bila perlu melalui bantuan Kepolisian Republik Indonesia;

Berdasarkan uraian diatas, bersama ini Penggugat mohon dengan hormat kepada yang mulia Ketua Pengadilan Negeri Pasarwajo Cq. Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* berkenan memutus perkara ini dengan amar sebagai berikut:

## PRIMAIR:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan bahwa sebidang tanah dan bangunan milik Penggugat yang terletak di Desa Lapandewa Kecamatan Lapandewa Kabupaten Buton Selatan dengan ukuran dan batas-batas tanah sebagai berikut:
  - Sebelah Utara berukuran  $\pm 20,30$  m<sup>2</sup> berbatasan dengan Jalan Setapak;
  - Sebelah Selatan berukuran  $\pm 22,20$  m<sup>2</sup> berbatasan dengan tanah milik Alwi;
  - Sebelah Timur berukuran  $\pm 15,50$  m<sup>2</sup> berbatasan dengan Jalan Setapak;
  - Sebelah Barat berukuran  $\pm 15$  m<sup>2</sup> berbatasan dengan Jalan Setapak;Serta 1 (satu) unit bangunan rumah tinggal yang berdiri diatas bidang tanah tersebut dengan ukuran lebar  $\pm 8$  meter dan panjang  $\pm 12,5$  meter adalah tanah dan bangunan rumah tinggal obyek sengketa;
4. Menyatakan hukum bahwa tanah yang terletak di Desa Lapandewa Kecamatan Lapandewa Kabupaten Buton Selatan dengan ukuran dan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara berukuran  $\pm 20,30$  m<sup>2</sup> berbatasan dengan Jalan Setapak;
  - Sebelah Selatan berukuran  $\pm 22,20$  m<sup>2</sup> berbatasan dengan tanah milik Alwi;
  - Sebelah Timur berukuran  $\pm 15,50$  m<sup>2</sup> berbatasan dengan Jalan Setapak;
  - Sebelah Barat berukuran  $\pm 15$  m<sup>2</sup> berbatasan dengan Jalan Setapak;



Beserta bangunan rumah tinggal diatasnya yang berukuran lebar  $\pm$  8 meter dan panjang  $\pm$  12,5 meter adalah milik Penggugat;

5. Menyatakan perbuatan Tergugat yang menguasai bidang tanah sebagaimana pada posita gugatan poin 1 (satu) beserta 1 unit rumah tinggal sebagaimana pada Posita Gugatan Point 3, membuat/ menambahkan dapur belakang, serta membuat/ membangun kios sembako pada bidang tanah sebagaimana pada posita gugatan poin 1 dan memasang lantai keramik pada rumah sebagaimana pada posita point 3 tanpa seizin Penggugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
6. Menyatakan segala tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat maupun pihak-pihak yang memperoleh hak darinya atas bidang tanah sebagaimana pada posita gugatan poin 1 (satu) dan rumah tinggal sebagaimana pada posita gugatan poin 3, termasuk pembuatan surat-surat yang diterbitkan atas nama Tergugat maupun pihak-pihak yang memperoleh hak darinya adalah tidak sah secara hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat atas tanah dan bangunan rumah tinggal objek sengketa;
7. Menghukum Tergugat ataupun pihak ketiga lainnya yang memperoleh hak darinya untuk menyerahkan bidang tanah sebagaimana pada posita poin 1 beserta rumah tinggal diatasnya sebagaimana pada posita gugatan poin 3 secara seketika kepada Penggugat tanpa syarat dan beban tanggungan apapun diatasnya, atau jika perlu melalui bantuan Kepolisian Republik Indonesia;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan memenuhi putusan perkara ini, terhitung sejak putusan pengadilan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*incraacht van gewijsde*);
9. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya dalam perkara ini;

**SUBSIDAIR:**

Atau apabila Pengadilan Negeri Pasarwajo Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat dan Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (Perma) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan dengan menunjuk Fudianto Setia Pramono, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Pasarwajo, sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 24 Mei 2023, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat memberikan jawaban sebagai berikut:

## A. DALAM EKSEPSI:

### a. Eksepsi tentang Kompetensi Absolut;

1. Bahwa Pengadilan Negeri Pasarwajo tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* oleh karena yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara *a quo* adalah menyangkut "Hibah" yang menurut Penggugat sesuai Posita Gugatannya Poin 2, Penggugat memperoleh tanah Obyek Sengketa melalui Hibah dari almarhum La Sipu pada tahun 1995, sementara Tergugat membantah kalau Almarhum La Sipu menghibahkan tanah kepada Penggugat karena tanah obyek sengketa dan banguannya adalah milik keluarga besar La Dompe dan Almarhumah Wa Ade, sehingga menurut ketentuan Pasal 49 ayat (1) huruf (b) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama, perkara *a quo* merupakan kewenangan mutlak (kompetensi absolute) dari Peradilan Agama (*incasu*: Pengadilan Agama Pasarwajo);
2. Bahwa oleh karena ternyata yang dipermasalahkan dalam perkara *a quo* adalah meyangkut hibah yang terjadi antara Penggugat dengan Almarhum La Sipu, sementara Tergugat membantah bahwa tanah obyek sengketa adalah milik keluarga dari La Dompe dan Almarhumah Wa Ade maka untuk menyatakan sah atau tidaknya hibah tersebut adalah menjadi kewenangan mutlak (kompetensi absolut) Pengadilan Agama Pasarwajo untuk memeriksa serta mengadilinya, sehingga dengan demikian sangat beralasan hukum apabila Majelis Hakim Yang Mulia berkenan memutuskan perkara *a quo* dengan menyatakan hukum bahwa Pengadilan Negeri Pasarwajo tidak berwenang memeriksa serta mengadili perkara *a quo* dan selanjutnya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);





3. Bahwa selain itu tanah Obyek Sengketa dan Bangunan yang ada diatasnya. Adalah merupakan tanah warisan yang belum dibagi waris, sehingga menurut hukum Penggugat mengajukan Gugatan Pembagian Waris ke Pengadilan Agama Pasarwajo;

**b. Gugatan Penggugat sangat rancu alias kabur (*Obscuur Libel*);**

1. Bahwa disamping itu, uraian Gugatan Penggugat sangat tidak jelas alias rancu (*obscure libel*), baik mengenai uraian dalil *Posita* maupun *Petitum*-nya dan juga antara *Posita* dengan *Petitum* Gugatan sangat tidak sinkron, oleh karena disatu sisi Penggugat mendalilkan dalam *Posita* Gugatan Poin (2), bahwa Penggugat memperoleh tanah obyek sengketa melalui Hibah dari Almarhum La Sipu pada tahun 1995, sementara dalam *Petitum* Gugatannya pada Poin (2) Penggugat meminta/ menuntut agar Tergugat dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang telah didalilkan Penggugat dalam *Posita* Gugatannya Poin (2);
2. Bahwa oleh karena telah ternyata dan terbukti bahwa uraian dalil *Posita* Gugatan maupun *Petitum* Gugatan Penggugat tidak jelas alias rancu dan juga secara nyata telah terjadi ketidak sinkronan antara dalil *Posita* Gugatan dengan *Petitum* Gugatan atau dengan kata lain antara *Posita* Gugatan dengan *Petitum* Gugatan saling kontradiksi, maka jadi ternyata dan nyata-nyata terjadi bahwa Gugatan Penggugat dapat dikualifisir sebagai gugatan kabur (*obscure libel*), sehingga sebagai konsekwensi yuridisnya adalah gugatan Penggugat *a quo* harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
3. Bahwa berdasar pada uraian dalil eksepsi tersebut, maka sangat beralasan hukum apabila Majelis Hakim Yang Mulia berkenan memutuskan perkara *a quo* dengan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

**B. DALAM POKOK PERKARA:**

1. Bahwa semua dalil yang terurai pada bagian eksepsi di atas dipandang dipergunakan kembali dalam pokok perkara ini 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 Penggugat dan Tergugat adalah saudara kandung, ibunya bernama Almarhumah Wa Ade dan ayahnya bernama La Dompe, dimana Almarhum Wa Ade dan La Dompe mempunyai anak keturunan masing-masing bernama:

**3.1. La Kasim Buton (almarhum);**



- 3.2. Wa Saniy/ Tergugat;
- 3.3. La Ice Lapandewa;
- 3.4. Anggun;
- 3.5. La Hadi;
- 3.6. Wa Rindu/ Penggugat;
- 3.7. Ruslan Lapandewa;
4. Bahwa dalil Posita Gugatan Penggugat pada Poin (1) dan Poin (4) adalah tidak benar karena tanah obyek sengketa dan bangunan diatasnya adalah bukan milik Penggugat, melainkan milik keluarga besar Almarhumah Wa Ade dan La Dompe dan seluruh anak-anaknya sebagaimana telah diuraikan dalam Poin (3) diatas;
5. Bahwa dalil Posita Gugatan Penggugat Poin (2), dan Poin (5) adalah tidak benar, karena Almarhum La Sipu tidak pernah menghibahkan tanah kepada Penggugat, dan lagi pula Almarhum La Sipu tidak dijelaskan tanah obyek sengketa yang katanya dihibahkan kepada Penggugat tidak dijelaskan diperoleh dari mana, dan Almarhum La Sipu memiliki anak keturunan yang bernama La Salenda, yang masih hidup dan sekarang beralamat di Desa Lapandewa Kecamatan Lapandewa Kabupaten Buton Selatan, serta sarat untuk menghibahkan hartanya kepada orang lain tidak boleh lebih dari 1/3 (sepertiga) dari harta yang dimiliki oleh Penghibah, sehingga berdasar fakta diatas maka dalil Posita Gugatan Penggugat Poin (2) dan Poin (5) selain tidak benar juga adalah cerita rekayasa Penggugat;
6. Bahwa dalil Posita Gugatan Penggugat Poin (3) dan Poin (6) adalah tidak benar, karena yang membangun pondasi rumah diatas tanah obyek sengketa adalah Almarhum La Kasim Buton pada tahun 1996 secara bertahap dan selesai dibangun Pondasi tahun 2001 dengan ukuran Panjang  $\pm$  10 meter dan lebar  $\pm$  8 meter;
7. Bahwa dalil Posita Gugatan Penggugat Poin (7), Poin (8), Poin (9) dan Poin (11) adalah tidak benar, Karena Almarhum Wa Ade pada tahun 1997 merantau ke Namlea, Kabupaten Buru Provinsi Maluku, pada tahun 2009 Almarhum Wa Ade kembali ke Lapandewa kemudian tahun 2009 merantau ke Kalimantan Timur kemudian pada bulan November 2010 dari Kalimantan Timur merantau lagi ke Namlea. Selain itu Penggugat tidak menjelaskan berapa jumlah uang yang diberikan kepada Almarhum Wa Ade untuk pembangunan rumah yang ada diatas tanah obyek sengketa, bahan bangunan apa saja yang dibelanjakan sehingga bangun rumah tersebut bisa ditempati oleh Tergugat sampai sekarang ini. Bahwa bangunan rumah diatas tanah obyek sengketa dibangun secara bersama-sama oleh anak-anak Almarhum Wa Ade dan La



Dompe, misalnya La Ice Lapandewa pada bulan Juni 2002 membawa bahan bangunan menggunakan perahu layar dari Namlea Kabupaten Buru Provinsi Maluku ke Lapandewa berupa kayu untuk koson ukuran 6 cm x 12 cm x 3 meter sebanyak 1,5 m<sup>3</sup> (meter kubik), rangka atap ukuran 8 cm, lebar 8 cm, panjang 4 meter sebanyak 1,5 m<sup>3</sup> (meter kubik), kemudian selama 1 tahun 2002 mulai dari Januari 2002 sampai Desember 2002 suami Tergugat bernama La Guli mencetak batako sebanyak 3.500 biji dan semua ongkos pembangunan rumah tersebut dibiayai oleh Tergugat yang bernama La Guli tersebut. Kemudian pada tahun 2004 suami Penggugat membeli seng untuk atap rumah sebanyak 116 lembar, semen 115 sak, papan 16 lembar, Kayu jati 1 m<sup>3</sup>, kayu kelas II, 28 batang, besi 12 batang, ongkos tukang batu dan tukang kayu juga dibayar oleh Tergugat dan suaminya bernama La Guli, dan masih banyak biaya-biaya yang tidak sempat dicatat, jadi tidak benar sama sekali kalau rumah diatas tanah obyek sengketa dibangun oleh Penggugat sampai selesai;

8. Bahwa Penggugat benar pernah mengirim bahan-bahan bangunan berupa 2 buah daun pintu, rangka jendela tanpa kaca sebanyak 14 daun, kunci pintu sebanyak 2 (dua) set dan uang Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah);
9. Bahwa Posita Gugatan Penggugat Poin (10), tidak benar karena tahun 2005 atap rumah baru selesai dipasang dan mulai ditempati pada tahun 2009;
10. Bahwa Posita Gugatan Penggugat Poin (12) dan Poin (14) tidak benar, oleh karena Tergugat tidak ada maksud untuk memiliki, karena tanah obyek sengketa dan bangunan yang ada diatasnya adalah milik keluarga besar dari Almarhum Wa Ade dan La Dompe, Tergugat hanya menempati dan merawat, terbukti sampai sekarang Tergugat sama sekali tidak ada niat untuk mengurus sertifikat untuk atas nama Tergugat, karena Tergugat menempati rumah tersebut atas seizin dari ayah kandung Tergugat juga ayah kandung Penggugat, serta atas persetujuan dari saudara-saudara Tergugat dan Penggugat yang bernama La Ice Lapandewa, La Hadi, Ruslan Lapandewa dan Sukandar Abdul Kadir cucu dari Almarhum La Hasim Buton;
11. Bahwa tanah obyek sengketa beserta bangunan diatasnya Pajak Bumi dan bangunannya dibayar oleh suami Tergugat bernama La Guli, dan dalam Pembayaran PBB tersebut luas tanah 242 meter persegi dan bangunan 63 meter persegi;
12. Bahwa dalil Posita Gugatan Penggugat Poin (16) dan (17) adalah benar pernah dimediasi tokoh adat, akan tetapi keputusannya bukan



menyatakan tanah dan bangunan menjadi milik Penggugat, tetapi yang benar adalah penyelesaian masalah tanah dan bangunan yang menjadi sengketa antara Penggugat dan Tergugat dalam perkara *a quo* dikembalikan ke keluarga untuk diselesaikan;

13. Bahwa benar Penambahan dapur dan WC serta kios pada rumah diatas tanah Obyek sengketa dibangun oleh Tergugat, akan tetapi sudah meminta izin kepada ayah Tergugat yang bernama La Dompe dan saudara kandung Tergugat yang bernama La Ice Lapandewa, La Hadi, Ruslan Lapandewa dan Sukandar Abdul Kadir cucu dari La Kasim Buton;
14. Bahwa Tergugat membantah telah melakukan perbuatan Melawan hukum, oleh karena Tergugat melanjutkan Pembangunan rumah diatas tanah obyek sengketa karena sudah atas persetujuan dari ayah Tergugat dan saudara-saudara Tergugat sebagaimana telah diuraikan dalam Poin (13) diatas;
15. Bahwa demikian pula dengan tuntutan Penggugat agar Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) dan juga biaya perkara, adalah sangat tidak berdasar serta tidak beralasan hukum dan karenanya secara tegas ditolak oleh Tergugat;
16. Bahwa dalil Gugatan Penggugat selain dan selebihnya yang tidak ditanggapi oleh Tergugat dianggap ditolak saja, karena selain tidak benar juga mengada ada dan tidak berdasar menurut hukum;

Berdasar seluruh uraian tersebut di atas, dengan ini Tergugat mohon dengan hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim, kiranya sudi dan berkenan memutuskan perkara *a quo*, 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*”;

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat (termasuk bukti elektronik) berupa:

1. Fotokopi Surat pernyataan La Dompe Bin La Buru tanggal 2 Juni 2023, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Surat pernyataan kesaksian Amas, S.H. tanggal 26 November 2022, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Surat pernyataan kesaksian La Besa tanggal 26 November 2022, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Surat pernyataan kesaksian La Sahimu N. tanggal 26 November 2022, diberi tanda bukti P-4;



5. Fotokopi Surat pernyataan kesaksian La Ajo tanggal 26 November 2022, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi foto situasi musyawarah/ sidang adat Tambunaloko, Desa Lapandewa yang digelar di Baruga Adat Desa Lapandewa pada hari Jumat tanggal 25 Oktober 2022 dalam rangka penyelesaian sengketa kepemilikan tanah dan bangunan rumah tinggal antara Wa Rindu (Penggugat) dengan Wa Saniy (Tergugat), diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi foto rumah La Dompe dan almarhumah Wa Ade orang tua dari Wa Rindu (Penggugat) dan Wa Saniy (Tergugat) dan foto rumah pribadi Wa Saniy (Tergugat) di Tambunaloko Desa Lapandewa Kec. Lapandewa Kab. Buton Selatan, diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi Surat Pernyataan La Salenda bin La Sipu tanggal 26 November 2022, diberi tanda bukti P-8;
9. Fotokopi foto contoh tandatangan La Dompe orang tua Wa Rindu (Penggugat) dan Wa Saniy (Tergugat), diberi tanda bukti P-9;
10. CD berisi video ketika La Ice Lapandewa membongkar jendela rumah obyek sengketa, diberi tanda bukti P-10;
11. CD berisi video suasana musyawarah adat di Baruga adat Desa Lapandewa penyelesaian sengketa kepemilikan tanah dan bangunan antara Penggugat dan Tergugat, diberi tanda bukti P-11;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi **La Ajo** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa saksi mengetahui ada masalah antara Penggugat dan Tergugat yaitu masalah sengketa tanah dan rumah obyek sengketa yang terletak di Desa Lapandewa, Kecamatan Lapandewa, Kabupaten Buton Selatan dengan batas-batas Utara berbatasan dengan jalan setapak, Selatan berbatasan dengan Alwi, Timur berbatasan dengan jalan setapak dan Barat berbatasan dengan jalan poros;
  - Bahwa setahu saksi tanah obyek sengketa tersebut adalah milik Penggugat;
  - Bahwa saksi sering melewati tanah obyek sengketa melihat Penggugat mengumpulkan batu dan membangun pondasi dan mendirikan rumah yang sebelumnya Kondisi tanah miring dan diratakan oleh Penggugat dengan menggunakan alat berat;
  - Bahwa Penggugat yang membangun rumah yang disengketakan;
  - Bahwa saksi pernah dari Samarinda membawa uang sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) yang diberikan oleh Penggugat untuk membangun rumah;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat menempati rumah tersebut setelah selesai dibangun tetapi tidak lama kemudian Penggugat ke Samarinda;
- Bahwa Ayah Penggugat bernama La Dompe yang mana jabatannya sebagai Ketua adat;
- Bahwa La Dompe memiliki rumah di dekat rumah adat, rumah tersebut sekarang tidak ada yang tempati tetapi sudah diserahkan kepada Tergugat namun saksi tidak mengetahui mengapa Tergugat sekarang menempati rumah yang disengketakan;
- Bahwa permasalahan ini pernah dilaporkan dan diselesaikan di adat di Tahun 2022 pada saat itu Penggugat dan Tergugat mengklaim rumah tersebut sebagai miliknya kemudian ada yang menelpon orang tua Penggugat dan Tergugat yaitu La Dompe melalui video call dan La Dompe mengatakan bahwa yang berhak atas rumah tersebut adalah Penggugat kemudian oleh pengurus adat dibacakan doa selamat dan antara Penggugat dan Tergugat saat itu sudah sepakat;
- Bahwa saat itu Tergugat menerima keputusan bahwa rumah yang disengketakan jatuh kepada Penggugat;
- Bahwa musyawarah adat tersebut dipimpin oleh Ketua adat yang bernama La Besa dan saat itu dihadiri oleh kepala desa juga masyarakat yang berjumlah ratusan orang karena saat itu ada acara pesta adat;
- Bahwa La Salenda hadir pada saat musyawarah adat dan ia menyampaikan bahwa tanah obyek sengketa adalah tanahnya yang diberikan kepada Penggugat yang mana tanah tersebut adalah tanahnya La Sipu kemudian turun kepada anaknya yang bernama La Salenda dan tanah tersebut diserahkan kepada Penggugat;
- Bahwa benar saksi pernah membuat menandatangani surat pernyataan kesaksian;

2. Saksi **La Besa** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi dihadirkan di persidangan sehubungan dengan Masalah sengketa rumah dan tanah obyek sengketa terletak di Dusun Tambunaloko Desa Lapandewa Kecamatan Lapandewa Kab. Buton Selatan namun saksi tidak tahu luas dan batas-batasnya;
- Bahwa masalah tanah dan rumah tersebut pernah diselesaikan di adat saat itu dipimpin oleh saksi yang menjabat sebagai Parabela yang mana Penggugat dan Tergugat datang di Baruga untuk menyelesaikan masalah tersebut secara adat;
- Bahwa pada saat musyawarah adat hadir juga Masyarakat dan perangkat adat karena saat itu ada kegiatan pesta adat;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat dan Tergugat masing-masing mengklaim rumah tersebut sebagai miliknya kemudian ayah Penggugat dan Tergugat yang bernama La Dompe ditelpon kemudian La Dompe menyatakan bahwa rumah yang disengketakan tersebut adalah rumah Penggugat sehingga Adat juga memutuskan bahwa rumah tersebut menjadi milik Penggugat selanjutnya Penggugat dan Tergugat bersalaman kemudian dibacakan doa;
- Bahwa saat itu Tergugat menerimanya kemudian dibacakan doa;
- Bahwa yang menempati rumah obyek sengketa adalah Tergugat;
- Bahwa Tergugat memiliki 2 (dua) rumah yaitu rumah dari orang tuanya dan rumah yang dibangun sendiri dekat Baruga;
- Bahwa ada rumahnya La Dompe di Tambunaloko sekarang tidak ada yang tinggal;
- Bahwa saksi juga memiliki hubungan keluarga dengan La Dompe yang mana La Dompe adalah kakak saksi dan saat itu sedang berada di Namlea;
- Bahwa rumah yang dipermasalahkan ini bukanlah warisan dari La Dompe;

3. Saksi **La Sahimu N.**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengerti dihadirkan di persidangan sehubungan dengan masalah sengketa tanah dan rumah terletak di Dusun Tambunaloko Desa Lapandewa Kecamatan Lapandewa Kab. Buton Selatan batas-batas tanah obyek sengketa utara berbatasan dengan jalan setapak, selatan berbatasan dengan Alwi, timur berbatasan dengan jalan setapak dan barat berbatasan dengan jalan;
- Bahwa masalah tersebut pernah diselesaikan secara adat di Baruga pada tahun 2022 yang saat itu dihadiri oleh Masyarakat, perangkat adat dan Kepala Desa;
- Bahwa saksi hadir sebagai tokoh adat dan menjabat sebagai Moji dan Parabela saat itu adalah La Besa;
- Bahwa pada saat musyawarah adat tersebut bapak Penggugat dan Tergugat yang bernama La Dompe melalui video call karena saat ini La Dompe berada di Maluku saat itu La Dompe menyatakan bahwa rumah tersebut milik Penggugat
- Bahwa La Salenda juga datang di musyawarah adat tersebut kemudian ia ditanya oleh Parabela tentang tanah yang disengketakan kemudian La Salenda menyampaikan bahwa tanah obyek sengketa adalah tanah bapaknya yang bernama La Sipu yang diberikan kepada Penggugat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa La Sipu bersaudara dengan ibunya Penggugat dan Tergugat yang bernama Wa Ade yang menurut cerita dari La Salenda bahwa tanah tersebut diberikan kepada Penggugat saat La Salenda masih SMA;
  - Bahwa saat itu Tergugat sudah menerima keputusan bahwa rumah tersebut adalah milik Penggugat dan beberapa waktu kemudian La Ice datang membongkar jendela rumah tersebut;
  - Bahwa La Ice ada hubungan keluarga dengan La Dompe yaitu anaknya La Dompe;
  - Bahwa saksi tinggal dekat objek sengketa tepatnya disebelah barat objek sengketa yang saksi ketahui bahwa Penggugat yang membangun rumah yang pertama menempati rumah, setelah Penggugat masuk rumah kemudian ia pergi ke Kalimantan kemudian Tergugat menempati rumah tersebut;
  - Bahwa saksi kenal dengan La Guli adalah suami Tergugat;
  - Bahwa istri La Dompe bernama Wa Ade yang telah meninggal dunia;
4. Saksi **Amas** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi mengerti dihadirkan di persidangan sehubungan dengan masalah sengketa tanah dan rumah terletak di Dusun Tambunaloko Desa Lapandewa Kecamatan Lapandewa Kab. Buton Selatan dengan batas-batas Utara berbatasan dengan jalan setapak, Selatan berbatasan dengan Alwi, Timur berbatasan dengan benteng dan Barat berbatasan dengan jalan poros;
  - Bahwa sebelumnya masalah pernah diajukan diadat untuk dimusyawarahkan tetapi dikembalikan untuk diselesaikan secara kekeluargaan karena Penggugat dan Tergugat adalah adik kakak namun karena tidak ada kesepakatan maka masalah tersebut diadukan di Baruga untuk penyelesaian secara adat;
  - Bahwa musyawarah adat dilaksanakan pada Bulan November 2022 yang dihadiri oleh Penggugat dan Tergugat juga dihadiri oleh tokoh adat, tokoh Masyarakat dan masyarakat diantaranya Parabela, Moji, Waci, Pandekabisi, mereka hadir semua saat musyawarah namun memang tidak ada daftar hadir dan surat tertulis dalam kegiatan adat, dokumentasi hanya berupa foto tetapi insiatif dari Masyarakat yang hadir tetapi kami dari Pemerintah Desa mencatat kegiatan tersebut;
  - Bahwa tokoh adat mendengarkan keterangan dari pihak Penggugat dan Tergugat, keterangan pihak yang memberikan tanah dan juga orang tua Penggugat dan Tergugat yang bernama La Dompe ditelpon video call oleh Ketua adat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa La Dompe berbicara dengan tokoh adat kemudian menggunakan *loudspeaker* agar didengar semua orang yang hadir. La Dompe ditelpon karena tidak ada kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat kemudian La Dompe menyampaikan bahwa tanah dan rumah tersebut adalah milik Penggugat;
  - Bahwa La Salenda menjelaskan tentang pemberian tanah. La Salenda sebagai ahli waris dari La Sipu menyampaikan bahwa tanah tersebut dari ayahnya yang bernama La Sipu yang diberikan kepada Penggugat;
  - Bahwa berdasarkan keterangan La Dompe dan La Salenda Tokoh adat memutuskan bahwa objek sengketa adalah milik Penggugat yang pada saat itu tidak ada penolakan dari salah satu pihak, semua bersalaman lalu dibaca doa;
  - Bahwa setelah adanya putusan adat tersebut Tergugat masih tetap bertahan di rumah tersebut namun saksi dengar informasi bahwa koseng rumah tersebut dibuka oleh adik Tergugat karena koseng tersebut dibuat dari Kalimantan oleh Penggugat;
  - Bahwa Penggugat tidak lama menempati rumah tersebut karena Penggugat merantau ke Kalimantan;
  - Bahwa isi catatan dari pertemuan adat tersebut Bahwa oleh karena Penggugat yang membangun rumah dari pondasi sampai atap maka diakui oleh adat, keterangan dari La Salenda bahwa tanah pemberian dari La Sipu kepada Penggugat, penyampaian dari La Dompe bahwa rumah adalah milik Penggugat;
  - Bahwa setiap persoalan khususnya tanah terlebih dahulu diselesaikan secara adat;
  - Bahwa pernah ada permasalahan tanah yang telah diselesaikan di adat tetapi kedua belah pihak tidak menerima sehingga diselesaikan di Pengadilan sehingga pihak adat marah dan terkadang apabila ada hajatan para tokoh adat tidak hadir;
  - Bahwa Pemerintah Desa diundang dalam pertemuan adat tersebut karena Lembaga Adat Tambunalo ada beberapa Desa. Saat itu selain saksi hadir juga Kepala Desa Lapandewa atas nama Yahya;
5. Saksi **La Salenda** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi mengerti dihadirkan di persidangan sehubungan dengan masalah sengketa tanah dan rumah terletak di Dusun Tambunalo Desa Lapandewa Kecamatan Lapandewa Kab. Buton Selatan dengan batas-batas sebelah Utara berbatasan dengan jalan setapak, Selatan



berbatasan dengan Edi, Timur berbatasan dengan jalan setapak dan Barat berbatasan dengan jalan raya;

- Bahwa tanah obyek sengketa adalah tanah milik ayah saksi yang bernama La Sipu kemudian kakak Penggugat dan Tergugat yang bernama La Kasi meminta tanah obyek sengketa kepada ayah saksi untuk membangun pondasi namun saat itu ayah saksi menyampaikan akan dimusyawarahkan dengan saksi kemudian setelah saksi datang, ayah saksi menanyakan kepada saksi tentang permintaan dari La Kasi kemudian saksi menanyakan untuk siapa tanah tersebut dan La Kasi menyampaikan untuk Penggugat dan saksi menyetujui hal tersebut sehingga orang tua saksi memberikan tanah obyek sengketa kepada Penggugat;
- Bahwa La Dompe yang menyuruh La Kasi meminta tanah untuk Penggugat yang awalnya meminta tanah kepada nenek saksi bernama Wa Engu namun Wa Engu menolak dan menyampaikan untuk tidak meminta tanah kepadanya karena tanah tersebut sudah dibagi pada Tahun 1990;
- Bapak saksi menanyakan kepada La Kasi untuk siapa tanah tersebut dan La Kasi mengatakan bahwa ia meminta tanah untuk Penggugat La Kasi ada rumahnya di Pulau Buru sedangkan Penggugat saat itu belum memiliki rumah;
- Bahwa tanah tersebut diberikan kepada Penggugat pada tahun 1995 di rumah saksi di Lapandewa saat itu ada saksi bersama La Kasi dan La Sipu;
- Bahwa saksi merupakan anak tunggal dari La Sipu;
- Bahwa saksi dipanggil di Baruga untuk permasalahan antara Penggugat dan Tergugat dan saksi ditanyakan asal usul tanah obyek sengketa kemudian saksi menjelaskan asal usul tanah tersebut yaitu tanah orang tua saksi yang diberikan kepada Penggugat saat itu tidak ada yang keberatan termasuk Tergugat dan suami dan anak-anaknya. Selain itu bapaknya Tergugat ditelpon dan ia menyampaikan bahwa tanah dan rumah tersebut adalah milik Penggugat;
- Bahwa setelah selesai kemudian dilanjutkan dengan baca doa, bersalaman dan sudah tidak ada permasalahan;
- Bahwa ada putusannya bahwa tanah dan rumah adalah milik Penggugat yang mana Putusan adat diucapkan oleh Kepala adat atau Parabela yang bernama La Besa;
- Bahwa saat musyawarah adat di Baruga tersebut hadir Parabela La Besa, Kepala Desa Lapandewa yang bernama Yamin dan ada juga





Kepala Desa Lapandewa Jaya yang bernama Amas, Moji, La Sahimu sebagai Moji, La Ajo dan masyarakat;

- Bahwa Penggugat tidak memiliki rumah selain yang disengketakan sedangkan Tergugat ada rumah lain yaitu rumah orang tua Penggugat dan Tergugat yang dikuasai oleh Tergugat;
- Bahwa saksi tahu tanah obyek segketa diratakan dengan menggunakan eksavator namun saksi tidak mengetahui namun saksi tidak tahu siapa yang memanggil eksavator dan yang membayar biaya meratakan tanah tersebut;
- Bahwa setelah diratakan kemudian Penggugat membangun pondasi sekitar Tahun 1995 kemudian rumah langsung dibangun oleh Penggugat namun tukangya saksi tidak tahu;
- Bahwa saat ini rumah tersebut ditempati oleh Tergugat yang lamanya saksi tidak tahu pasti tetapi sudah lebih dari 5 (lima) tahun;
- Bahwa Penggugat pernah menempati rumah tersebut sebelum ditempati oleh Tergugat saat itu awalnya Tergugat tinggal di rumahnya di bagian atas kemudian ada pingitan lalu pergi ke rumah Penggugat tetapi Tergugat tidak lagi kembali ke rumahnya;
- Bahwa sebelum diselesaikan di musyawarah Adat di Baruga Pernah ada musyawarah keluarga tahun 2022 di rumah tersebut, saat itu ada saksi bersama Penggugat, Tergugat, La Guli dan anak-anaknya di rumah, saat itu saksi sampaikan bahwa rumah tersebut adalah rumah Penggugat namun Tergugat mengklaim bahwa rumah tersebut adalah rumahnya sehingga tidak ada keputusan dan akhirnya dibawa ke musyawarah adat;
- Bahwa Tergugat pernah mengeluarkan biaya untuk pembangunan rumah tersebut kemudian saksi mendengar perkataan dari Penggugat bahwa Penggugat bersedia mengganti biaya yang dikeluarkan oleh Tergugat untuk pembangunan rumah tersebut;

Menimbang bahwa Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat Kuasa La Dompe kepada Wa Saniy tertanggal 26 November 2022, diberi tanda bukti T-1;
2. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2017 atas nama wajib pajak La Guli, diberi tanda bukti T-2;
3. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2018 atas nama wajib pajak La Guli, diberi tanda bukti T-3;



Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi **Yahya** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa saksi mengerti dihadirkan di persidangan sehubungan dengan masalah sengketa rumah terletak di Dusun Tambunaloko Desa Lapandewa Kecamatan Lapandewa Kab. Buton Selatan;
  - Bahwa pernah ada musyawarah di Baruga tentang masalah antara Penggugat dan Tergugat sekitar bulan November tahun 2022;
  - Bahwa pertemuan di Baruga untuk membahas pesta kampung kemudian ada pembahasan masalah Penggugat dan Tergugat yaitu masalah rumah dengan batas-batas Timur berbatasan dengan jalan, Utara berbatasan dengan jalan setapak, Barat berbatasan dengan jalan, Selatan berbatasan dengan Alwi;
  - Bahwa saksi sebagai Kepala Desa Lapandewa memimpin rapat, setelah membuka rapat saksi serahkan kepada Parabela yang saat itu dijabat La Besa untuk melanjutkan pokok pembahsan;
  - Bahwa pada saat itu terjadi pertengkaran antara Penggugat dan Tergugat, kemudian saat di Baruga ada seorang yang bernama Muhamad Kuasa menelpon *video call* La Dompe dan hasil pembicaraannya bahwa rumah tersebut jatuh kepada Penggugat. Setelah itu terjadi pertengkaran mempertahankan rumah tersebut dan masing-masing bersumpah bahwa siapa yang berbohong akan mati;
  - Bahwa Penggugat dan Tergugat masing-masing mengklaim bahwa rumah tersebut adalah miliknya, Tergugat juga menyatakan bahwa Penggugat hanya mengeluarkan biaya sejumlah Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) untuk pembangunan rumah tersebut;
  - Bahwa Penggugat menawarkan untuk mengganti biaya yang dikeluarkan oleh Tergugat namun Tergugat tidak mau dan Tergugat juga bersedia mengganti biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat;
  - Bahwa La Salenda ada di Baruga setelah dipanggil namun saksi tidak tahu apakah La Salenda memberikan keterangan atau tidak karena saat itu suasana di Baruga ribut;
  - Bahwa rumah tersebut ditempati oleh Tergugat;
  - Bahwa Alwi sudah memilik sertifikat pada tahun 2020;
  - Bahwa saksi kenal Penggugat pada tahun 2021 saat datang ke rumah saksi untuk meminta dibuatkan sertifikat namun saat itu saksi tolak dan saksi sampaikan bahwa tanah tersebut sudah dipetakan tahun 2020 atas nama Wa Saniy atau La Guli saat itu Penggugat hanya



diam saja kemudian ia menjelaskan tentang rumah tersebut, termasuk kayu rangka atap rumah tersebut dari Pulau Buru;

- Bahwa Tergugat belum mensertifikatkan tanah obyek sengketa saat itu Tergugat mengatakan bahwa rumah tersebut rumah talangan dan pajaknya lebih tinggi apabila sudah disertifikatkan;
- Bahwa ada formulir yang diisi oleh warga dari Kepala Desa terhadap hasil pengukuran tanah obyek sengketa yang dilakukan atas nama La Guli karena selama ini ditempati oleh La Guli dan Tergugat;
- Bahwa pemetaan tanah yang saksi maksudkan adalah program pemerintah dan BPN yaitu pengukuran tanah berbasis online lalu kami melakukan pemetaan tanah termasuk warga yang belum ingin mengurus sertifikat;
- Bahwa Tergugat memiliki rumah selain di tanah obyek sengketa tepatnya di belakang Baruga

2. Saksi **La Ntaro** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengerti dihadirkan di persidangan sehubungan dengan masalah sengketa rumah yang terletak di Dusun Tambunaloko Desa Lapandewa Kecamatan Lapandewa Kab. Buton Selatan dengan batas-batas Utara berbatas dengan jalan setapak, Selatan berbatasan dengan Alwi, Timur berbatasan dengan jalan setapak, Barat berbatasan dengan jalan;
- Bahwa saksi pernah membawa kayu sebanyak 1 kubik lebih yang sudah diolah dengan ukuran 6 x 12 sehingga jadi lebih dari 40 batang dan ada juga batang kelapa dari Pulau Buru pada tahun 2000 dengan menggunakan perahu layar atas permintaan dari La Ice Lapandewa katanya untuk rangka atas rumah keluarganya yaitu rumah yang disengketakan oleh Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa La Ice menyampaikan bahwa untuk rangka atas rumah keluarga namun ia tidak menyebutkan nama keluarganya
- Bahwa hubungan antara La Ice Lapandewa dengan Penggugat dan Tergugat adalah adik kakak;
- Bahwa saksi singgah di Baubau untuk bongkar kopra kemudian saksi ke Lapandewa dan kayu diturunkan di Lande yang diterima oleh La Guli kemudian Kayu tersebut dibawa ke Lapandewa, yang jaraknya sekitar 3 km dari Lande;
- Bahwa saksi tidak bertemu dengan Tergugat hanya dengan suami Tergugat yang bernama La Guli;

3. Saksi **Wa Pira** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengerti dihadirkan di persidangan sehubungan dengan masalah sengketa rumah yang terletak di Dusun Tambunaloko Desa Lapandewa Kecamatan Lapandewa Kab. Buton Selatan dengan batas-batas Utara berbatasan dengan jalan setapak, disebelah Timur berbatasan dengan jalan setapak dan Selatan berbatasan dengan Alwi;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang membangun rumah tetapi yang saksi lihat membuat batako adalah La Guli pada tahun 1997;
- Bahwa sudah ada pondasi saat La Guli membuat batako tetapi saksi tidak tahu siapa yang membangun pondasi tersebut;
- Bahwa rumah tersebut sudah selesai dibangun dan sekarang ditempati oleh La Guli dan Tergugat;
- Bahwa rumah saksi sekitar 100 meter namun saksi melihat La Guli mencetak batako karena saat itu saksi membantu kakak saksi di rumahnya yang berdekatan dengan rumah tersebut;
- Bahwa selain mencetak batako saksi juga melihat La Guli memikul kayu balok ukuran 6x12 yang panjangnya 6 meter sebanyak sekitar 1 kubik dari Lande ke Lapandewa sekitar Tahun 2000;
- Bahwa saksi menanyakan kepada La Guli tentang kayu tersebut dan La Guli menyampaikan bahwa kayu tersebut untuk rangka rumah yang sekarang ditinggali La Guli dan Tergugat;
- Bahwa Penggugat ada di Samarinda, Penggugat pernah datang singgah di rumah tersebut dan saat itu ada La Guli dan Tergugat di rumah tersebut;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 14 Agustus 2023 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

Menimbang bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

Menimbang bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM EKSEPSI:

Menimbang bahwa yang dimaksud dengan "Eksepsi" adalah suatu sanggahan atau bantahan dari Tergugat terhadap gugatan Penggugat yang tidak langsung mengenai pokok perkara yang berisikan tuntutan batalnya atau tidak dapat diterimanya suatu gugatan;



Menimbang bahwa Majelis Hakim berpendapat mengenai Eksepsi (tangkisan) merupakan jawaban yang tidak langsung mengenai pokok perkara. Dari pengertian tersebut, maka menurut Majelis Hakim dapat disimpulkan bahwa Eksepsi (tangkisan) hanya ditujukan kepada syarat-syarat formal suatu gugatan tanpa menyinggung materi pokok perkara;

Menimbang bahwa oleh karena Tergugat dalam jawabannya terkandung Eksepsi sehingga Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu Eksepsi Tergugat yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Eksepsi tentang Kompetensi Absolut;
2. Eksepsi tentang Gugatan Penggugat sangat rancu alias kabur (*Obscur Libel*);

Menimbang bahwa terhadap Eksepsi Tergugat tersebut, Penggugat menanggapi secara tertulis (replik) yang pada pokoknya menolak dalil-dalil Eksepsi Tergugat serta tetap pada dalil gugatannya;

Menimbang bahwa terhadap replik Penggugat tersebut Tergugat menanggapi secara tertulis (duplik) yang pada pokoknya Tergugat bertetap pada dalil-dalil dalam Eksepsinya;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

**1. Eksepsi tentang Kompetensi Absolut;**

Menimbang bahwa Pengadilan Negeri Pasarwajo tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* oleh karena yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara *a quo* adalah menyangkut "Hibah" oleh karena ternyata yang dipermasalahkan dalam perkara *a quo* adalah menyangkut hibah yang terjadi antara Penggugat dengan Almarhum La Sipu, sementara Tergugat membantah bahwa tanah obyek sengketa adalah milik keluarga dari La Dompe dan Almarhumah Wa Ade maka untuk menyatakan sah atau tidaknya hibah tersebut adalah menjadi kewenangan mutlak (kompetensi absolut) Pengadilan Agama Pasarwajo untuk memeriksa serta mengadilinya selain itu tanah Obyek Sengketa dan Bangunan yang ada diatasnya adalah merupakan tanah warisan yang belum dibagi waris, sehingga menurut hukum Penggugat mengajukan Gugatan Pembagian Waris ke Pengadilan Agama Pasarwajo;

Menimbang, bahwa oleh karena diantara eksepsi-eksepsi yang diajukan Tergugat adalah eksepsi mengenai kewenangan mengadili (kompetensi absolut) oleh karena itu berdasarkan Pasal 162 RBg Majelis Hakim akan mempertimbangkan lebih dahulu harus mengambil putusan tentang eksepsi dimaksud;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kompetensi absolut Tergugat tersebut Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela yang amarnya sebagai berikut:





**MENGADILI:**

1. Menolak eksepsi Tergugat mengenai kompetensi absolut pengadilan;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Pasarwajo berwenang mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
4. Menanggihkan biaya perkara sampai putusan akhir;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi ini telah Majelis Hakim pertimbangan dalam Putusan Sela oleh karena itu pertimbangan dalam Putusan Sela tersebut Majelis Hakim ambil alih dan menjadi kesatuan yang tidak terpisahkan dari Putusan ini. Dengan demikian Eksepsi Tergugat mengenai kewenangan absolut pengadilan beralasan hukum untuk ditolak;

**2. Eksepsi tentang Gugatan Penggugat sangat rancu alias kabur (*Obscuur Libel*);**

Menimbang bahwa Gugatan Penggugat sangat tidak jelas alias rancu (*obscure libel*), baik mengenai uraian dalil *Posita* maupun *Petitum*-nya dan juga antara *Posita* dengan *Petitum* Gugatan sangat tidak sinkron, oleh karena disatu sisi Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat memperoleh tanah obyek sengketa melalui Hibah dari Almarhum La Sipu pada tahun 1995, sementara dalam *Petitum* Gugatannya Penggugat meminta/ menuntut agar Tergugat dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum sehingga atas ketidak sinkronan antara dalil *Posita* Gugatan dengan *Petitum* Gugatan atau dengan kata lain antara *Posita* Gugatan dengan *Petitum* Gugatan saling kontradiksi, maka jadi ternyata dan nyata-nyata terjadi bahwa Gugatan Penggugat dapat dikualifisir sebagai gugatan kabur (*obscure libel*), sehingga sebagai konsekwensi yuridisnya adalah gugatan Penggugat a quo harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati surat gugatan penggugat diketahui bahwa Penggugat mendalilkan dalam posita gugatannya telah memuat dasar fakta (*feitelijke ground*) yaitu penjelasan mengenai fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan atau disekitar hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan materi atau objek perkara maupun dengan pihak Tergugat dan dasar hukum (*rechtelijke ground*) yaitu penegasan atau penjelasan mengenai hubungan hukum antara Penggugat dengan materi dan/ atau objek yang disengketakan, serta antara Penggugat dengan Tergugat berkaitan dengan materi atau objek sengketa yang mana Penggugat memperoleh bidang tanah obyek sengketa tersebut diatas secara diberikan langsung (hibah) oleh almarhum La Sipu yang merupakan paman Penggugat pada tahun 1995 kemudian membangun rumah tinggal diatas tanah tersebut secara bertahap hingga selesai dibangun namun oleh karena Penggugat



dan suami Penggugat merantau ke Kota Samarinda untuk berusaha dan mencari nafkah kemudian rumah dipercayakan untuk dititipkan kepada Tergugat dengan harapan agar Tergugat dapat membantu Penggugat untuk menjagakan dan membantu untuk merawat rumah tersebut namun justru yang terjadi sebaliknya malah Tergugat timbul niat untuk menguasai dan mengambil tanah beserta bangunan rumah tinggal milik Penggugat tersebut dengan secara diam-diam tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat dan perbuatan Tergugat yang menguasai bidang tanah beserta rumah tinggal tersebut tanpa seizin Penggugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang telah berakibat kerugian terhadap Penggugat baik materil maupun immateril sehingga Penggugat dalam *Petitum* gugatannya Penggugat meminta/ menuntut agar Tergugat dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Penggugat telah menerangkan dasar fakta (*feitelijke ground*) dan dasar hukum (*rechtelijke ground*) dalam posita gugatannya yang mana Majelis Hakim berpendapat bahwa *Posita* Penggugat tersebut yang mendalilkan bahwa obyek sengketa adalah milik Penggugat yang dikuasai dan diklaim oleh Tergugat tanpa seizin Penggugat yang berakibat kerugian terhadap Penggugat baik materil maupun immateril merupakan perbuatan melawan hukum oleh karenanya dalam dalam *Petitum* gugatannya Penggugat meminta/ menuntut agar Tergugat dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah telah tepat kemudian antara *Posita* dan *Petitum* gugatan Penggugat tersebut saling berkaitan (sinkron) yang mana dalam *Posita* gugatan Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga dalam *Petitum* gugatannya Penggugat meminta agar Tergugat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum. Dengan demikian Eksepsi Tergugat mengenai Gugatan Penggugat sangat rancu alias kabur (*Obscuur Libel*) dengan alasan *Posita* dengan *Petitum* Gugatan sangat tidak sinkron tersebut beralasan hukum untuk ditolak;

Menimbang bahwa dari keseluruhan pertimbangan mengenai eksepsi yang diajukan oleh Tergugat sebagaimana terurai diatas, maka telah cukup alasan dan pertimbangan hukum (*voldoende gemotiveerd*) bagi Majelis Hakim untuk menyatakan menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

## DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai gugatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dengan menguasai dan mengklaim tanah dan bangunan milik Penggugat yang terletak di Desa Lapandewa Kecamatan Lapandewa Kabupaten Buton Selatan dengan ukuran dan batas-batas sebagaimana dalam gugatan Penggugat tanpa izin dari Penggugat dan mengakibatkan kerugian bagi Penggugat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Tergugat dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum karena tanah obyek sengketa dan rumah yang ada di atasnya tersebut adalah milik keluarga besar dari Alamrhum Wa Ade dan La Dompe dan Tergugat hanya menempati dan merawatnya terbukti sampai sekarang Tergugat sama sekali tidak ada niat untuk mengurus sertifikat untuk atas nama Tergugat;

Menimbang bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa tanah obyek sengketa terletak di Desa Lapandewa Kecamatan Lapandewa Kabupaten Buton Selatan dengan ukuran dan batas-batas tanah sebagai berikut:
  - Sebelah Utara berukuran  $\pm 20,30 \text{ m}^2$  berbatasan dengan Jalan Setapak;
  - Sebelah Selatan berukuran  $\pm 22,20 \text{ m}^2$  berbatasan dengan tanah milik Alwi;
  - Sebelah Timur berukuran  $\pm 15,50 \text{ m}^2$  berbatasan dengan Jalan Setapak;
  - Sebelah Barat berukuran  $\pm 15 \text{ m}^2$  berbatasan dengan Jalan Setapak;
2. Bahwa rumah obyek sengketa adalah rumah tinggal yang dibangun di atas tanah obyek sengketa dengan ukuran rumah lebar  $\pm 8$  meter dan panjang  $\pm 12,5$  meter;
3. Bahwa tanah dan rumah obyek sengketa saat ini dikuasai oleh Tergugat;

Menimbang bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara Para Pihak mengenai kepemilikan atas sebidang tanah dan rumah yang ada di atasnya yang terletak di Desa Lapandewa Kecamatan Lapandewa Kabupaten Buton Selatan dengan ukuran dan batas-batas sebagaimana dalam gugatan Penggugat yang diakui oleh Penggugat merupakan milik Penggugat dan dengan melawan hukum dikuasai oleh Tergugat namun hal tersebut disangkal oleh Tergugat bahwa sebidang dan rumah yang dikuasainya tersebut adalah milik keluarga besar dari Alamrhum Wa Ade dan La Dompe;

Menimbang bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat disangkal, maka berdasarkan Pasal 283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang bahwa didalam pembuktian perkara perdata Majelis Hakim terlebih dahulu berupaya untuk menemukan kebenaran formil yaitu melalui bukti-bukti tertulis, namun apabila terdapat kekeliruan yang nyata terhadap bukti-bukti surat yang telah diajukan kemudian dapat membantah keabsahan formil maupun materiil dari pada bukti-bukti surat tersebut, maka baru kemudian Majelis Hakim mencari kebenaran materiil yaitu dari keterangan saksi-saksi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

serta alat bukti yang sah yang lainnya sebagaimana diatur dalam Pasal 1866 KUHPerduta;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat yaitu bukti P-1 sampai dengan bukti P-11 sedangkan untuk menguatkan dalil jawabannya Tergugat telah mengajukan bukti surat yaitu bukti T-1 sampai dengan bukti T-3;

Menimbang bahwa terhadap bukti-bukti surat tersebut Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan bukti surat yang memiliki relevansi atau berkaitan dengan kepemilikan atas tanah obyek sengketa sehingga apabila bukti surat tidak memiliki relevansi atau berkaitan dengan kepemilikan atas tanah obyek sengketa maka bukti tersebut akan dikesampingkan;

Menimbang bahwa bukti P-1 merupakan surat pernyataan yang dibuat dan ditanda tangani oleh La Dompe yang dalam surat pernyataannya tersebut menerangkan pada pokoknya bahwa tanah dan bangunan obyek perkara a quo bukanlah miliknya melainkan dahulu milik La Sipu yang telah diberikan kepada Penggugat dan bangunan rumah yang ada diatasnya juga adalah milik Penggugat dan bukan merupakan tanah warisan dari dirinya hal tersebut juga telah La Dompe nyatakan dengan tegas dalam pertemuan adat saat penyelesaian masalah Penggugat dengan Tergugat di depan para tokoh adat, parabela dan para tokoh masyarakat serta seluruh masyarakat Tambunaloko, Desa Lapandewa, Buton Selatan;

Menimbang bahwa bukti P-2 merupakan surat pernyataan yang dibuat dan ditanda tangani oleh Amas, S.H., yang dalam surat pernyataannya tersebut pada pokoknya menerangkan kesaksian saat pertemuan adat dalam rangka penyelesaian sengketa kepemilikan tanah dan rumah antara Penggugat dan Tergugat oleh Sara Adat Tambunaloko di Galampa (Baruga) Desa Lapandewa, Kabupaten Buton Selatan pada hari jumat tanggal 25 November 2022 dengan kesimpulan dan keputusan bahwa Penggugat membangun rumah obyek sengketa sejak pondasi hingga pemasangan atap kemudian sempat ditinggali Penggugat atas persetujuan La Sipu yang saat itu disaksikan juga oleh La Salenda anak dari La Sipu dan putusan dalam musyawarah adat oleh Sara Adat Tambunaloko tersebut memutuskan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah dan rumah yang disengketakan tersebut;

Menimbang bahwa bukti P-3 merupakan surat pernyataan yang dibuat dan ditanda tangani oleh La Besa, yang dalam surat pernyataannya tersebut pada pokoknya menerangkan kesaksian saat pertemuan adat dalam rangka penyelesaian sengketa kepemilikan tanah dan rumah antara Penggugat dan Tergugat oleh Sara Adat Tambunaloko di Galampa (Baruga) Desa Lapandewa, Kabupaten Buton Selatan pada hari jumat tanggal 25 November 2022 dengan kesimpulan dan keputusan bahwa Penggugat membangun rumah obyek



sengketa sejak pondasi hingga pemasangan atap kemudian sempat ditinggali Penggugat atas persetujuan La Sipu yang saat itu disaksikan juga oleh La Salenda anak dari La Sipu dan putusan dalam musyawarah adat oleh Sara Adat Tambunaloko tersebut memutuskan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah dan . rumah yang disengketakan tersebut;

Menimbang bahwa bukti P-4 merupakan surat pernyataan yang dibuat dan ditanda tangani oleh La Sahimu N., yang dalam surat pernyataannya tersebut pada pokoknya menerangkan kesaksian saat pertemuan adat dalam rangka penyelesaian sengketa kepemilikan tanah dan rumah antara Penggugat dan Tergugat oleh Sara Adat Tambunaloko di Galampa (Baruga) Desa Lapandewa, Kabupaten Buton Selatan pada hari jumat tanggal 25 November 2022 dengan kesimpulan dan keputusan bahwa Penggugat membangun rumah obyek sengketa sejak pondasi hingga pemasangan atap kemudian sempat ditinggali Penggugat atas persetujuan La Sipu yang saat itu disaksikan juga oleh La Salenda anak dari La Sipu dan putusan dalam musyawarah adat oleh Sara Adat Tambunaloko tersebut memutuskan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah dan . rumah yang disengketakan tersebut;

Menimbang bahwa bukti P-5 merupakan surat pernyataan yang dibuat dan ditanda tangani oleh La Ajo, yang dalam surat pernyataannya tersebut pada pokoknya menerangkan kesaksian saat pertemuan adat dalam rangka penyelesaian sengketa kepemilikan tanah dan rumah antara Penggugat dan Tergugat oleh Sara Adat Tambunaloko di Galampa (Baruga) Desa Lapandewa, Kabupaten Buton Selatan pada hari jumat tanggal 25 November 2022 dengan kesimpulan dan keputusan bahwa Penggugat membangun rumah obyek sengketa sejak pondasi hingga pemasangan atap kemudian sempat ditinggali Penggugat atas persetujuan La Sipu yang saat itu disaksikan juga oleh La Salenda anak dari La Sipu dan putusan dalam musyawarah adat oleh Sara Adat Tambunaloko tersebut memutuskan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah dan rumah yang disengketakan tersebut;

Menimbang bahwa bukti P-8 merupakan surat pernyataan yang dibuat dan ditanda tangani oleh La Salenda Bin La Sipu, yang dalam surat pernyataannya tersebut pada pokoknya menerangkan bahwa benar Penggugat memiliki tanah yang terletak di Desa Lapandewa Kecamatan Lapandewa Kabupaten Buton Selatan dan satu unit bangunan rumah tinggal yang berdiri diatasnya yang mana tanah Penggugat tersebut diberikan langsung oleh La Sipu yang merupakan orang tua La Salenda dan La Salenda menyaksikan sendiri pada saat La Sipu memberikan tanah tersebut kepada Penggugat dan sekaligus menunjukan tempat dimana lokasi tanah pemberian tersebut dan setelah diserahkan maka sebagai La Salenda sebagai satu-satunya ahli waris





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

La Sipu menyerahkan sepenuhnya tanah tersebut kepada Penggugat sebagai tindak lanjut dari pemeberian orang tuanya;

Menimbang bahwa bukti P-6 merupakan foto situasi musyawarah/sidang adat Tambunaloko, Desa Lapandewa yang digelar di Baruga Adat Desa Lapandewa pada hari Jumat tanggal 25 Oktober 2022 dalam rangka penyelesaian sengketa kepemilikan tanah dan bangunan rumah tinggal antara Wa Rindu (Penggugat) dengan Wa Saniy (Tergugat) dan bukti P-11 berupa CD berisi video suasana musyawarah adat di Baruga adat Desa Lapandewa penyelesaian sengketa kepemilikan tanah dan bangunan antara Penggugat dan Tergugat, Majelis Hakim menilai bahwa bukti P-6 dan bukti P-11 tersebut hanyalah merupakan dokumentasi terhadap musyawarah adat yang digelar di Baruga Adat Desa Lapandewa dalam rangka penyelesaian sengketa kepemilikan tanah dan bangunan rumah tinggal antara Penggugat dan Tergugat;

Menimbang bahwa bukti T-1 berupa Surat Kuasa La Dompe kepada Wa Saniy tertanggal 26 November 2022 yang menyatakan bahwa La Dompe memberikan kuasa kepada Tergugat atas sebidang tanah dan rumah yang saat ini menjadi obyek sengketa;

Menimbang bahwa bukti T-2 berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2017 atas nama wajib pajak La Guli dan bukti T-3 berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2018 atas nama wajib pajak La Guli, Majelis Hakim menilai bahwa bukti T-2 dan bukti T-3 tersebut bukan merupakan bukti kepemilikan atas tanah melainkan hanya menunjukkan bahwa Tergugat telah melaksanakan kewajibannya sebagai pihak yang menguasai Tanah Objek Sengketa dimana hal tersebut sesuai dengan fakta hukum oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti bahwa memang Tergugat yang menguasai Tanah Objek Sengketa, karena pada hakikatnya sesuai dengan ketentuan Pasal 4 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan dijelaskan bahwa "Orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan, dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi wajib pajak". Sehingga pihak yang diberikan hak terhadap penguasaan tanah diberikan kewajiban untuk membayar pajak;

Menimbang bahwa dalam perkara ini oleh karena baik Penggugat maupun Tergugat sama-sama mendalilkan sebagai pemilik hak atas tanah obyek sengketa tetapi dari bukti-bukti yang diajukan para pihak ternyata tidak ada satupun merupakan bukti otentik kepemilikan atas tanah seperti disyaratkan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Undang-Undang Agraria/ Pertanahan sehingga menurut Majelis Hakim dengan bukti permulaan yang ada sepanjang didukung alat bukti lain seperti keterangan saksi-saksi dan lain-lain dapat dijadikan bukti persangkaan tentang siapa yang paling berhak atas tanah sengketa;

Menimbang bahwa terhadap bukti P-1, bukti P-2, bukti P-3, bukti P-4, bukti P-5 dan bukti P-8 dapat dikatakan sebagai surat pernyataan yang didalamnya memuat tentang kesaksian secara sepihak dimana berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 3901 K/Pdt/1985 tanggal 29 November 1988 terdapat kaidah "Surat pernyataan yang merupakan pernyataan belaka dari orang-orang yang memberi pernyataan tanpa diperiksa di persidangan, tidak mempunyai kekuatan pembuktian apa-apa (tidak dapat disamakan dengan kesaksian)", namun di persidangan orang yang membuat surat pernyataan sebagaimana tersebut dalam bukti P-2, bukti P-3, bukti P-4, bukti P-5 dan bukti P-8 ternyata pula dihadirkan sebagai saksi di persidangan sehingga surat pernyataan tersebut disamakan kekuatan pembuktiannya sebagaimana keterangan saksi di persidangan;

Menimbang bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya mendalilkan bahwa Penggugat memperoleh bidang tanah yang menjadi obyek sengketa a qou dengan cara diberikan langsung (hibah) oleh almarhum La Sipu yang merupakan Paman Penggugat pada Tahun 1995 yang mana hal tersebut telah dibenarkan oleh La Salenda Bin La Sipu sebagaimana dalam bukti P-8 dan keterangannya dipersidangan bahwa pada mulanya tanah obyek sengketa adalah tanah milik ayahnya saksi La Salenda yang bernama La Sipu kemudian kakak Penggugat dan Tergugat yang bernama La Kasi atas perintah La Dompe meminta tanah obyek sengketa kepada La Sipu untuk membangun pondasi namun saat itu La Sipu menyampaikan akan dimusyawarahkan dengan saksi La Salenda karena saksi La Salenda merupakan anak satu-satunya La Sipu dan pewaris tunggal almarhum La Sipu kemudian La Sipu pun menanyakan kepada saksi La Salenda tentang permintaan dari La Kasi tersebut kemudian saksi La Salenda menanyakan untuk siapa tanah tersebut dan La Kasi menyampaikan untuk Penggugat dan saksi menyetujui hal tersebut sehingga orang tua saksi La Salenda yaitu La Sipu memberikan tanah obyek sengketa kepada Penggugat;

Menimbang bahwa Tergugat dalam dalil jawabannya menyangkal bahwa Almarhum La Sipu tidak pernah menghibahkan tanah kepada Penggugat oleh karena Almarhum La Sipu memiliki anak keturunan yang bernama La Salenda yang masih hidup dan sekarang beralamat di Desa Lapandewa Kecamatan Lapandewa Kabupaten Buton Selatan sehingga berdasar fakta tersebut dalil Posita Gugatan Penggugat selain tidak benar juga adalah cerita rekayasa Penggugat namun ternyata Anak Keturunan Almarhum La Sipu yang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bernama La Salenda tersebut telah hadir di persidangan dan memberikan keterangan bahwa benar tanah obyek sengketa adalah tanah milik ayahnya saksi La Salenda yang bernama La Sipu kemudian atas permintaan La kasi berdasarkan perintah dari La Dompe untuk meminta tanah obyek sengketa a quo kepada La Sipu untuk diberikan kepada Penggugat maka berdasarkan persetujuan dari saksi La Salenda yang merupakan anak satu-satunya La Sipu dan pewaris tunggal almarhum La Sipu diberikanlah tanah obyek sengketa tersebut oleh La Sipu kepada La Kasi untuk Penggugat sehingga dengan demikian Majelis Hakim menilai terhadap dalil sangkalan Tergugat tersebut patut untuk dikesampingkan;

Menimbang bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya mendalilkan bahwa Penggugat setelah memperoleh sebidang tanah dari almarhum La Sipu tidak lama kemudian Penggugat membangun pondasi rumah di atasnya dan membangun rumah tersebut secara bertahap karena Penggugat merantau ke Kota Samarinda dengan cara mengirimkan uang untuk pembiayaan kelanjutan pembangunan rumahnya tersebut kepada orang tuanya yang bernama Wa Ade (ibu kandung Penggugat) juga sebagian bahan-bahan untuk keperluan rumah lainnya dikirim/ didatangkan langsung oleh Penggugat dari Kota Samarinda ke Desa Lapandewa dengan pengiriman melalui perahu layar. Beberapa bahan yang dikirim oleh Penggugat tersebut seperti kuseng pintu dan jendela, daun pintu dan daun jendela serta grendel kunci, engsel dan lain-lain yang telah berlangsung selama kurang lebih 9 (sembilan) tahun lamanya dari tahun 1995. Setelah rumah tinggal milik Penggugat tersebut selesai dibangun, kemudian pada tahun 2004 Penggugat bersama suami Penggugat mulai menempati rumah tersebut, namun tidak lama Penggugat menempatinnya Penggugat dan suami Penggugat harus kembali lagi merantau ke Kota Samarinda untuk berusaha dan mencari nafkah sehingga kunci rumah dipercayakan untuk dititipkan kepada saudaranya sendiri yaitu Wa Saniy (Tergugat) dengan harapan agar Tergugat dapat membantu Penggugat untuk menjagakan dan membantu untuk merawat rumah tersebut selama Penggugat berada di perantauan agar Tergugat membantu menjaga dan merawat rumah tinggal milik Penggugat tersebut selama Penggugat merantau di Kota Samarinda;

Menimbang bahwa berdasarkan keterangan saksi La Ajo bahwa Penggugat adalah orang yang membangun rumah di atas obyek sengketa yang mana saksi La Ajo sering melewati tanah obyek sengketa melihat Penggugat mengumpulkan batu dan membangun pondasi dan mendirikan rumah yang sebelumnya kondisi tanah miring dan diratakan oleh Penggugat dengan menggunakan alat berat hal tersebut juga bersesuaian dengan keterangan saksi La Salenda bahwa tanah obyek segketa diratakan dengan menggunakan ekskavator setelah diratakan kemudian Penggugat membangun



pondasi sekitar Tahun 1995 kemudian rumah langsung dibangun oleh Penggugat selain itu saksi La Ajo diberikan uang sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) dari kota Samarinda oleh Penggugat untuk membangun rumah kemudian keterangan saksi La Sahimu N., bahwa saksi tinggal dekat objek sengketa tepatnya disebelah barat objek sengketa yang saksi La Sahimu N., ketahui bahwa Penggugat yang membangun rumah dan yang pertama menempati rumah, setelah Penggugat masuk rumah kemudian Penggugat pergi ke Kalimantan lalu Tergugat menempati rumah tersebut;

Menimbang bahwa berdasarkan keterangan saksi La Ntaro bahwa saksi La Ntaro pernah membawa kayu sebanyak 1 kubik lebih yang sudah diolah dengan ukuran 6 x 12 sehingga jadi lebih dari 40 batang dan ada juga batang kelapa dari Pulau Buru pada tahun 2000 dengan menggunakan perahu layar atas permintaan dari La Ice Lapandewa yang merupakan saudara dari Penggugat dan Tergugat katanya untuk rangka atas rumah keluarganya yaitu rumah yang disengketakan oleh Penggugat dan Tergugat a quo, saat itu saksi La Ntaro singgah di Kota Baubau untuk bongkar kopra kemudian kayu diturunkan di Lande yang diterima oleh La Guli (suami Tergugat) kemudian Kayu tersebut dibawa ke Lapandewa yang mana hal tersebut bersesuaian dengan keterangan saksi Wa Pira bahwa saksi Wa Pira juga melihat La Guli memikul kayu balok ukuran 6x12 yang panjangnya 6 meter sebanyak sekitar 1 kubik dari Lande ke Lapandewa sekitar Tahun 2000 kemudian saksi Wa Pira menanyakan kepada La Guli (suami Tergugat) tentang kayu tersebut dan La Guli menyampaikan bahwa kayu tersebut untuk rangka rumah yang sekarang menjadi obyek perkara a quo;

Menimbang bahwa berdasarkan keterangan saksi La Ntaro dan Wa Pira tersebut diatas maka belumlah diketahui siapa yang meminta La Ice Lapandewa yang merupakan saudara dari Penggugat dan Tergugat untuk menyuruh saksi La Ntaro membawa kayu sebanyak 1 kubik lebih yang sudah diolah dengan ukuran 6 x 12 sehingga jadi lebih dari 40 batang tersebut untuk rangka atas rumah keluarganya tersebut yaitu bangunan rumah obyek sengketa a quo namun di persidangan berdasarkan keterangan saksi La Sahimu N., dan saksi Amas bahwa saat itu sesudah adanya keputusan Adat bahwa rumah tersebut adalah milik Penggugat namun masih ditinggali Tergugat dan beberapa waktu kemudian La Ice Lapandewa datang membongkar jendela rumah tersebut karena koseng tersebut dibuat dari Kalimantan oleh Penggugat sehingga berdasarkan hal tersebut Majelis hakim memperoleh petunjuk bahwa La Ice Lapandewa yang menyuruh saksi La Ntaro membawa kayu sebanyak 1 kubik lebih yang sudah diolah dengan ukuran 6 x 12 sehingga jadi lebih dari 40 batang tersebut untuk rangka atas





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rumah keluarganya tersebut yaitu bangunan rumah obyek sengketa a quo adalah atas permintaan dari Penggugat;

Menimbang bahwa berdasarkan keterangan saksi La Ajo, saksi La Salenda, saksi La Sahimu N., saksi La Ntaro dan saksi Wa Pira yang saling bersesuaian diperoleh petunjuk bahwa rumah yang menjadi obyek sengketa awalnya masih berupa tanah miring dan diratakan oleh Penggugat dengan menggunakan alat berat (eksavator) kemudian Penggugat langsung membangun pondasi sekitar Tahun 1995 kemudian rumah tersebut secara bertahap dibangun oleh Penggugat sebagian bahan-bahan untuk keperluan rumah lainnya dikirim/ didatangkan langsung oleh Penggugat dari Kota Samarinda ke Desa Lapandewa dengan pengiriman melalui perahu layar (yang salah satunya dibawa oleh saksi La Ntaro) sebagaimana didalilkan Penggugat dalam posita gugatannya;

Menimbang bahwa berdasarkan keterangan saksi Amas bahwa Penggugat tidak lama menempati rumah tersebut karena Penggugat merantau ke Kalimantan dan keterangan saksi La Ajo bahwa Penggugat menempati rumah tersebut setelah selesai dibangun tetapi tidak lama kemudian Penggugat ke Samarinda hal tersebut bersesuaian pula dengan keterangan saksi La Sahimu N., bahwa saksi La Sahimu N., yang tinggal dekat objek sengketa tepatnya disebelah barat objek sengketa yang saksi La Sahimu N., ketahui bahwa Penggugat yang membangun rumah dan yang pertama menempati rumah, setelah Penggugat masuk rumah kemudian Penggugat pergi ke Kalimantan lalu Tergugat menempati rumah tersebut sebagaimana didalilkan Penggugat dalam posita gugatannya;

Menimbang bahwa Tergugat dalam dalil jawabannya menyangkal bahwa tanah obyek sengketa dan bangunan yang ada diatasnya tersebut adalah milik keluarga besar dari Alamrhum Wa Ade dan La Dompe sehingga kemudian Majelis Hakim akan mempertimbangkan sangkalan tersebut sebagai berikut:

Menimbang bahwa berdasarkan keterangan Saksi La Ajo menerangkan permasalahan tanah dan rumah obyek sengketa a quo ini pernah dilaporkan dan diselesaikan di musyawarah Adat di Tahun 2022 dipimpin oleh Ketua adat yang bernama La Besa dan saat itu dihadiri oleh kepala desa juga masyarakat yang berjumlah ratusan orang karena saat itu ada acara pesta adat pada saat itu Penggugat dan Tergugat mengklaim rumah tersebut sebagai miliknya kemudian orang tua Penggugat dan Tergugat yaitu La Dompe melalui video call mengatakan bahwa yang berhak atas rumah tersebut adalah Penggugat kemudian oleh pengurus adat dibacakan doa selamat dan antara Penggugat dan Tergugat saat itu sudah sepakat saat itu Tergugat juga menerima keputusan bahwa rumah yang disengketakan jatuh kepada Penggugat (*vide bukti P-5*);





Menimbang bahwa berdasarkan keterangan Saksi La Besa menerangkan bahwa masalah tanah dan rumah obyek sengketa a quo tersebut pernah diselesaikan di adat saat itu dipimpin oleh saksi yang menjabat sebagai Parabela yang mana Penggugat dan Tergugat datang di Baruga untuk menyelesaikan masalah tersebut secara adat masing-masing mengklaim rumah tersebut sebagai miliknya kemudian ayah Penggugat dan Tergugat yang bernama La Dompe ditelpon kemudian La Dompe menyatakan bahwa rumah yang disengketakan tersebut adalah rumah Penggugat sehingga Adat juga memutuskan bahwa rumah tersebut menjadi milik Penggugat selanjutnya Penggugat dan Tergugat bersalaman saat itu Tergugat menerimanya kemudian dibacakan doa (*vide* bukti P-3);

Menimbang bahwa berdasarkan keterangan Saksi Amas menerangkan bahwa sebelumnya masalah tanah dan rumah obyek sengketa a quo diajukan di Adat untuk dimusyawarahkan tetapi dikembalikan untuk diselesaikan secara kekeluargaan karena Penggugat dan Tergugat adalah adik-kakak namun karena tidak ada kesepakatan maka masalah tersebut diadukan di Baruga untuk penyelesaian secara adat yang kemudian musyawarah adat dilaksanakan pada Bulan November 2022 yang dihadiri oleh Penggugat dan Tergugat juga dihadiri oleh tokoh adat, tokoh Masyarakat dan masyarakat saat itu tokoh adat mendengarkan keterangan dari pihak Penggugat dan Tergugat, keterangan pihak yang memberikan tanah dan juga orang tua Penggugat dan Tergugat yang bernama La Dompe ditelpon video call berdasarkan keterangan La Dompe dan La Salenda Tokoh adat memutuskan bahwa objek sengketa adalah milik Penggugat yang pada saat itu tidak ada penolakan dari salah satu pihak, semua bersalaman lalu dibaca doa namun setelah adanya putusan adat tersebut Tergugat masih tetap bertahan di rumah tersebut namun saksi dengar informasi bahwa koseng rumah tersebut dibuka oleh adik Tergugat karena koseng tersebut dibuat dari Kalimantan oleh Penggugat (*vide* bukti P-2 dan bukti P-10);

Menimbang bahwa berdasarkan keterangan Saksi La Sahimu N., menerangkan bahwa masalah tanah dan rumah obyek sengketa a quo pernah diselesaikan secara adat di Baruga pada tahun 2022 yang saat itu dihadiri oleh Masyarakat, perangkat adat dan Kepala Desa pada saat musyawarah adat tersebut bapak Penggugat dan Tergugat yang bernama La Dompe melalui video call karena saat ini La Dompe berada di Maluku saat itu La Dompe menyatakan bahwa rumah tersebut milik Penggugat saat itu Tergugat sudah menerima keputusan bahwa rumah tersebut adalah milik Penggugat (*vide* bukti P-4);

Menimbang bahwa berdasarkan keterangan Saksi Yahya menerangkan bahwa pernah ada musyawarah di Baruga tentang masalah antara Penggugat



dan Tergugat sekitar bulan November tahun 2022 pada saat itu terjadi pertengkaran antara Penggugat dan Tergugat, kemudian saat di Baruga ada seorang yang bernama Muhamad Kuasa menelpon *video call* La Dompe dan hasil pembicaraannya bahwa rumah tersebut jatuh kepada Penggugat;

Menimbang bahwa Adat yang telah ada di dusun Tambunaloko Desa Lapandewa Kabupaten Buton Selatan sudah ada sejak turun temurun yang mana peran Adat untuk menyelesaikan segala persoalan masyarakat di Desa Lapandewa telah berlaku dari dulu hingga kini dan adat berperan aktif dalam setiap penyelesaian persoalan yang terjadi dan peran adat sangat diakui oleh segenap masyarakat di Desa Lapandewa (*vide* bukti P-6 dan bukti P-11) yang mana kemudian berdasarkan keterangan saksi La Ajo, saksi La Besa, saksi La Salenda, saksi Amas, Saksi La Sahimu N., dan saksi Yahya di persidangan telah bersesuaian dan sejalan dengan musyawarah Adat tersebut bahwa tanah dan bangunan rumah obyek sengketa adalah milik Penggugat;

Menimbang bahwa terhadap dalil Tergugat dalam jawabannya yang menyangkal bahwa tanah obyek sengketa dan bangunan yang ada di atasnya tersebut adalah milik keluarga besar dari Alamrhum Wa Ade dan La Dompe namun fakta yang di peroleh persidangan berdasarkan keterangan saksi La Ajo, saksi La Besa, saksi La Salenda, saksi Amas, Saksi La Sahimu N., dan saksi Yahya bahwa pada saat musyawarah Adat di Baruga, La Dompe sendiri melalui sambungan *video call* menyatakan bahwa tanah dan rumah obyek sengketa *a quo* adalah milik Penggugat sehingga dalil Tergugat dalam jawabannya yang menyangkal bahwa tanah obyek sengketa dan bangunan yang ada di atasnya tersebut adalah milik keluarga besar dari Alamrhum Wa Ade dan La Dompe patut untuk dikesampingkan;

Menimbang bahwa begitu pula dengan bukti T-1 berupa Surat Kuasa La Dompe kepada Wa Saniy tertanggal 26 November 2022 yang menyatakan bahwa La Dompe memberikan kuasa kepada Tergugat atas sebidang tanah dan rumah yang saat ini menjadi obyek sengketa namun faktanya pada saat musyawarah Adat dengan disaksikan oleh Penggugat, Tergugat, Kepala Desa, Para Tokoh Adat dan masyarakat La Dompe sendiri melalui sambungan *video call* menyatakan bahwa tanah dan rumah obyek sengketa *a quo* adalah milik Penggugat sehingga bukti T-1 tersebut patut untuk dikesampingkan;

Menimbang bahwa kemudian terhadap sangkalan Tergugat yang mendalilkan bahwa Tergugat tidak ada maksud untuk memiliki karena tanah obyek sengketa dan bangunan yang ada di atasnya adalah milik keluarga besar dari Alamrhum Wa Ade dan La Dompe, Tergugat hanya menempati dan merawat, terbukti sampai sekarang Tergugat sama sekali tidak ada niat untuk mengurus sertifikat untuk atas nama Tergugat namun pada faktanya berdasarkan keterangan saksi Yahya yang merupakan Kepala Desa Lapandewa



menerangkan bahwa tanah tersebut sudah dipetakan tahun 2020 atas nama Wa Saniy (Tergugat) atau La Guli (suami Tergugat) hal mana pemetaan tanah yang saksi Yahya maksudkan adalah program pemerintah dan BPN yaitu pengukuran tanah berbasis online lalu pihak desa melakukan pemetaan tanah termasuk warga yang belum ingin mengurus sertifikat saat itu ada formulir yang diisi oleh warga dari saksi Yahya selaku Kepala Desa dan terhadap hasil pengukuran tanah obyek sengketa yang dilakukan atas nama La Guli (suami Tergugat) karena selama ini ditempati oleh La Guli (suami Tergugat) dan Tergugat bahwa selain itu juga diakui Tergugat bahwa telah membangun dapur dan WC serta kios pada rumah diatas tanah obyek sengketa yang mana Majelis Hakim berpendapat bahwa hal tersebut dimaksudkan untuk menguasai dan memiliki tanah dan bangunan obyek sengketa;

Menimbang bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat telah dapat membuktikan dalil pokok gugatan terkait dengan kepemilikannya terhadap tanah dan rumah objek sengketa sedangkan Tergugat tidak dapat membuktikan dalil sangkalannya;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat yang menguasai tanah dan rumah objek sengketa milik Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum sebagai berikut:

Menimbang bahwa Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan "tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu untuk mengganti kerugian tersebut";

Menimbang bahwa dalam praktek peradilan di Indonesia sebagaimana termuat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 3191/K/Pdt/1984, tanggal 8 Februari 1984, suatu perbuatan dianggap sebagai perbuatan melawan hukum apabila telah memenuhi 4 (empat) kriteria yaitu :

- 1) Bertentangan dengan kewajiban hukum sipelaku;
- 2) Melanggar hak subjektif orang lain;
- 3) Melanggar kaedah tata susila;
- 4) Bertentangan dengan azas kepatutan, ketertiban serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki oleh seseorang dalam pergaulan masyarakat;

Menimbang bahwa keempat kriteria tersebut tidak diisyaratkan adanya keempat kriteria secara kumulatif, tetapi dengan dipenuhinya salah satu kriteria itu secara alternatif telah terpenuhi pula syarat suatu perbuatan melawan hukum (Setiawan, S.H., Empat Kriteria Perbuatan Melawan Hukum Perkembangannya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Yurisprudensi, diterbitkan Team Pengkajian Hukum Mahkamah Agung R.I., Tahun 1991, Hal 121);

Menimbang bahwa sebagaimana telah terbukti di persidangan oleh karena Penggugat telah berhasil membuktikan alas hak Penggugat terhadap Tanah Objek Sengketa maka perbuatan Tergugat menguasai tanah objek sengketa milik Penggugat, merupakan perwujudan dari kehendak Tergugat untuk menguasai tanah objek sengketa tersebut, sehingga Penggugat tidak dapat menggunakan apa yang menjadi haknya. Dengan demikian Tergugat disamping telah berbuat bertentangan dengan kewajiban hukumnya, juga melakukan perbuatan yang bertentangan dengan hak subjektif orang lain, sehingga perbuatan Tergugat tersebut menurut hemat Majelis Hakim telah memenuhi kriteria perbuatan melawan hukum;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum diatas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan *Petitum* gugatan Penggugat sebagai berikut:

Menimbang bahwa oleh karena Penggugat dapat membuktikan dalil kepemilikannya terhadap rumah dan tanah objek sengketa dan sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim tersebut diatas bahwa perbuatan Tergugat telah memenuhi kriteria perbuatan melawan hukum maka terhadap *Petitum* agar menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa Penggugat dapat membuktikan dalil kepemilikannya terhadap rumah dan tanah objek sengketa maka terhadap *Petitum* agar menyatakan bahwa sebidang tanah dan bangunan milik Penggugat yang terletak di Desa Lapandewa Kecamatan Lapandewa Kabupaten Buton Selatan dengan ukuran dan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara berukuran  $\pm 20,30$  m<sup>2</sup> berbatasan dengan Jalan Setapak;
- Sebelah Selatan berukuran  $\pm 22,20$  m<sup>2</sup> berbatasan dengan tanah milik Alwi;
- Sebelah Timur berukuran  $\pm 15,50$  m<sup>2</sup> berbatasan dengan Jalan Setapak;
- Sebelah Barat berukuran  $\pm 15$  m<sup>2</sup> berbatasan dengan Jalan Setapak;

Serta 1 (satu) unit bangunan rumah tinggal yang berdiri diatas bidang tanah tersebut dengan ukuran lebar  $\pm 8$  meter dan panjang  $\pm 12,5$  meter adalah tanah dan bangunan rumah tinggal obyek sengketa beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa oleh karena Penggugat dapat membuktikan dalil kepemilikannya terhadap rumah dan tanah objek sengketa maka terhadap *Petitum* agar menyatakan hukum bahwa tanah yang terletak di Desa Lapandewa Kecamatan Lapandewa Kabupaten Buton Selatan dengan ukuran dan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berukuran  $\pm 20,30$  m<sup>2</sup> berbatasan dengan Jalan Setapak;



- Sebelah Selatan berukuran  $\pm 22,20 \text{ m}^2$  berbatasan dengan tanah milik Alwi;
- Sebelah Timur berukuran  $\pm 15,50 \text{ m}^2$  berbatasan dengan Jalan Setapak;
- Sebelah Barat berukuran  $\pm 15 \text{ m}^2$  berbatasan dengan Jalan Setapak;

Beserta bangunan rumah tinggal di atasnya yang berukuran lebar  $\pm 8$  meter dan panjang  $\pm 12,5$  meter adalah milik Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa oleh karena Penggugat dapat membuktikan dalil kepemilikannya terhadap rumah dan tanah objek sengketa maka terhadap *Petitum* agar menyatakan perbuatan Tergugat yang menguasai bidang tanah sebagaimana pada posita gugatan poin 1 (satu) beserta 1 unit rumah tinggal sebagaimana pada Posita Gugatan Point 3, membuat/menambahkan dapur belakang, serta membuat/membangun kios sembako pada bidang tanah sebagaimana pada posita gugatan poin 1 dan memasang lantai keramik pada rumah sebagaimana pada posita point 3 tanpa seizin Penggugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa oleh karena Penggugat dapat membuktikan dalil kepemilikannya terhadap rumah dan tanah objek sengketa dan penguasaan Tergugat terhadap rumah dan tanah objek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum maka terhadap *Petitum* agar menyatakan segala tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat maupun pihak-pihak yang memperoleh hak darinya atas bidang tanah sebagaimana pada posita gugatan poin 1 (satu) dan rumah tinggal sebagaimana pada posita gugatan poin 3, termasuk pembuatan surat-surat yang diterbitkan atas nama Tergugat maupun pihak-pihak yang memperoleh hak darinya adalah tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat atas tanah dan bangunan rumah tinggal objek sengketa beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa oleh karena Penggugat dapat membuktikan dalil kepemilikannya terhadap rumah dan tanah objek sengketa dan penguasaan Tergugat terhadap rumah dan tanah objek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum maka terhadap *Petitum* agar menghukum Tergugat ataupun pihak ketiga lainnya yang memperoleh hak darinya untuk menyerahkan bidang tanah sebagaimana pada posita poin 1 beserta rumah tinggal di atasnya sebagaimana pada posita gugatan poin 3 secara seketika kepada Penggugat tanpa syarat dan beban tanggungan apapun di atasnya, atau jika perlu melalui bantuan Kepolisian Republik Indonesia beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa terhadap *Petitum* berupa pembayaran uang paksa (*dwangsom*) yang harus dibebankan kepada Tergugat sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan memenuhi putusan perkara ini, dihitung sejak putusan pengadilan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*incraacht van gewijsde*), menurut Majelis Hakim haruslah ditolak





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena Putusan ini tetap dapat dijalankan melalui lembaga eksekusi atau dengan upaya paksa dengan bantuan instansi lain yang sah apabila Tergugat tidak mau melaksanakan isi Putusan ini dengan baik dan sempurna;

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

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

Memperhatikan Pasal 1365 dan pasal-pasal lainnya dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), Pasal 283 dan pasal-pasal lainnya dalam RBg (*Reglement Buitengewesten*), dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan bahwa sebidang tanah dan bangunan milik Penggugat yang terletak di Desa Lapandewa Kecamatan Lapandewa Kabupaten Buton Selatan dengan ukuran dan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara berukuran  $\pm 20,30$  m2 berbatasan dengan Jalan Setapak;
- Sebelah Selatan berukuran  $\pm 22,20$  m2 berbatasan dengan tanah milik Alwi;
- Sebelah Timur berukuran  $\pm 15,50$  m2 berbatasan dengan Jalan Setapak;
- Sebelah Barat berukuran  $\pm 15$  m2 berbatasan dengan Jalan Setapak;

Serta 1 (satu) unit bangunan rumah tinggal yang berdiri diatas bidang tanah tersebut dengan ukuran lebar  $\pm 8$  meter dan panjang  $\pm 12,5$  meter adalah tanah dan bangunan rumah tinggal obyek sengketa;

4. Menyatakan hukum bahwa tanah yang terletak di Desa Lapandewa Kecamatan Lapandewa Kabupaten Buton Selatan dengan ukuran dan batas-batas sebagai berikut:
- Sebelah Utara berukuran  $\pm 20,30$  m2 berbatasan dengan Jalan Setapak;
  - Sebelah Selatan berukuran  $\pm 22,20$  m2 berbatasan dengan tanah milik Alwi;
  - Sebelah Timur berukuran  $\pm 15,50$  m2 berbatasan dengan Jalan Setapak;
  - Sebelah Barat berukuran  $\pm 15$  m2 berbatasan dengan Jalan Setapak;



Beserta bangunan rumah tinggal diatasnya yang berukuran lebar  $\pm$  8 meter dan panjang  $\pm$  12,5 meter adalah milik Penggugat;

5. Menyatakan perbuatan Tergugat yang menguasai bidang tanah sebagaimana pada posita gugatan poin 1 (satu) beserta 1 unit rumah tinggal sebagaimana pada Posita Gugatan Point 3, membuat/ menambahkan dapur belakang, serta membuat/ membangun kios sembako pada bidang tanah sebagaimana pada posita gugatan poin 1 dan memasang lantai keramik pada rumah sebagaimana pada posita point 3 tanpa seizin Penggugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
6. Menyatakan segala tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat maupun pihak-pihak yang memperoleh hak darinya atas bidang tanah sebagaimana pada posita gugatan poin 1 (satu) dan rumah tinggal sebagaimana pada posita gugatan poin 3, termasuk pembuatan surat-surat yang diterbitkan atas nama Tergugat maupun pihak-pihak yang memperoleh hak darinya adalah tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat atas tanah dan bangunan rumah tinggal objek sengketa;
7. Menghukum Tergugat ataupun pihak ketiga lainnya yang memperoleh hak darinya untuk menyerahkan bidang tanah sebagaimana pada posita poin 1 beserta rumah tinggal diatasnya sebagaimana pada posita gugatan poin 3 secara seketika kepada Penggugat tanpa syarat dan beban tanggungan apapun diatasnya atau jika perlu melalui bantuan Kepolisian Republik Indonesia;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp7.920.000,00 (tujuh juta sembilan ratus dua puluh ribu rupiah);
9. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pasarwajo, pada Hari Senin tanggal 9 Oktober 2023, oleh kami, Tulus H. Pardosi, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Yusuf Wahyu Wibowo, S.H. dan Mamluatul Maghfiroh, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada Hari Senin tanggal 9 Oktober 2023, dengan dihadiri oleh Haslim S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Yusuf Wahyu Wibowo, S.H.

Tulus H. Pardosi, S.H., M.H.



Mamluatul Maghfiroh, S.H.

Panitera Pengganti,

Haslim, S.H.

Perincian biaya :

|   |   |                 |
|---|---|-----------------|
| 1. Materai .....                                  | : | Rp10.000,00;    |
| 2. Redaksi .....                                  | : | Rp10.000,00;    |
| 3. Pemberkasan/ ATK .....                         | : | Rp50.000,00;    |
| 4. Panggilan .....                                | : | Rp800.000,00;   |
| 5. PNPB Panggilan .....                           | : | Rp20.000,00;    |
| 6. Pemeriksaan setempat .....                     | : | Rp7.000.000,00; |
| 7. Pendaftaran .....                              | : | Rp30.000,00;    |
| Jumlah .....                                      | : | Rp7.920.000,00; |
| (tujuh juta sembilan ratus dua puluh ribu rupiah) |   |                 |