



PUTUSAN
Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Bau

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bau-Bau yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Siti Ainun Djariah alias **Ny. Ainun M. Kasim**, berkedudukan di Jl. Jenderal Sudirman No.48 RT/RW.002.001 Kelurahan Wale Kecamatan Wolio Kota Bau Bau Sulawesi Tenggara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Iamawati, S.H., Buharim, S.H., dan Sukirman, S.H., para Advokat yang berkantor pada Kantor Advokat Iamawati, S.H. dan Rekan beralamat di Jl. Dayanu Ikhsanuddin Kelurahan Katobengke Kecamatan Betoambari Kota Baubau, Email: Buharimsh@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 29 Agustus 2024, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

I a w a n :

1. **Yandi Gunawan**, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jl. Butung No.79 Kelurahan Butung Kecamatan Wajo Kota Makassar Sulawesi Selatan, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
2. **Yudianto Candy**, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Kelurahan Wale Kecamatan Wolio Kota Baubau, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;
3. **Kepala Kantor ATR/BPN Kabupaten Buton**, beralamat di Kelurahan Wasaga Kecamatan Pasarwajo Kabupaten Buton, selanjutnya disebut Tergugat III;
4. **Kepala Kantor ATR/BPN Kota Baubau**, beralamat di Kelurahan Lamangga Kecamatan Murhum Kota Baubau, selanjutnya disebut sebagai Tergugat IV;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah memperhatikan bukti-bukti yang diajukan para pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 3 September 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bau-Bau pada tanggal 9 September 2024 dalam Register Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Bau, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Wale Kecamatan Wolio Kota Baubau dengan ukuran lebar mengikuti Jl. R.A. Kartini + 8.90 m dan panjang + 44,40 dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatas dengan Jl. R. A. Kartini;

Halaman 1 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur berbatas dengan kintal Hotel Debora;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah kintal Penggugat Siti Ainun Djariah;
 - Sebelah Barat berbatas dengan kintal Kantor Pos Militer (POM);
2. Bahwa tanah tersebut Penggugat peroleh dengan cara tukar guling dengan Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Buton pada tahun 1976 sesuai dengan Surat Keterangan No.1/7/79/76 tertanggal 24 Mei 1976, dimana kintal tanah Penggugat pada sebelah Selatan in casu kini berbatas dengan tanah obyek sengketa, pada saat itu di gunakan oleh Pemerintah Kabupaten Tingkat II Buton sebagai jalan raya yang kini dikenal dengan Jalan Jendral Sudirman, tukar guling mana diketahui langsung oleh Bupati Kepala Daerah Tingkat II Buton Haji Zainal Arifin Sugianto;
 3. Bahwa setelah Penggugat mendapatkan tanah obyek sengketa tersebut, Penggugat belum sempat mengurus surat-surat Sertifikat in casu belum mengajukan permohonan Sertifikat Hak Milik, oleh karena disamping Penggugat berstatus sebagai orang tua tunggal dari anak-anak Penggugat yang menempuh Pendidikan, juga keterbatasan pengetahuan Penggugat terhadap hal surat-surat tanah sekalipun Penggugat sebagai Istri mantan Bupati Daerah Tingkat II Buton atas nama M. Kasim juga terbatasnya waktu dan kondisi keuangan, akan tetapi Penggugat selalu merawat dan memperhatikan tanah tersebut oleh karena posisinya tepatnya berada dibelakang rumah milik Penggugat pada sebelah Selatan tanah obyek sengketa;
 4. Bahwa tanah milik Penggugat tukar guling dari Pemerintah Daerah Tingkat II Buton sesuai surat keterangan pemberian tersebut, semula berukuran 8,90 m x 44,40 m, dari ukuran panjang semula 44,40 sebahagian dengan ukuran 11 m (sebelas meter) telah disertifikatkan oleh Penggugat yang menyatu dengan rumah milik Penggugat sekarang ini pada sebelah Selatan, dan tersisa panjang kurang lebih 13 m (tiga belas meter);
 5. Bahwa demikian pula dengan ukuran yang semula adalah 8,90 m, kini sebagian dengan ukuran kurang lebih 2 m pada sebelah Barat telah dipergunakan oleh Kantor Pos Militer (POM), yang penyelesaiannya secara tersendiri, demikian pula pada sebelah Timur juga dipergunakan oleh Hotel Debora juga penyelesaiannya secara tersendiri, sehingga dengan demikian panjang tanah milik Penggugat tersisa + 33 M dan lebar tersisa + 6 M;
 6. Bahwa tanah milik Penggugat yang tersisa sebagaimana pada 5 (lima) diatas, yaitu dengan ukuran panjang + 33 M dan lebar + 6 M, yang terletak

Halaman 2 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Bau

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di Kelurahan Wale Kecamatan Wolio Kota Baubau, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan Jl. R. A. Kartini;
- Sebelah Timur berbatas dengan kintal Hotel Debora;
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah kintal Penggugat Siti Ainun Djariah;
- Sebelah Barat berbatas dengan kintal Kantor Pos Militer (POM);

Tanah mana dalam perkara ini mohon disebut sebagai tanah obyek sengketa;

7. Bahwa tanah obyek sengketa selama ini masih dalam keadaan kosong in casu belum dibuatkan bangunan oleh Penggugat, oleh karena Penggugat sengaja untuk dipergunakan sebagai Ruko yang menghadap pada sebelah Utara Jalan Kartini, sedangkan pada sebelah Selatan yang berbatasan langsung dengan kintal rumah Penggugat dengan ukuran 11 m (sebelas meter) telah dipergunakan oleh Penggugat sebagai bangunan rumah in casu dapur Penggugat, selain itu pula Penggugat masih mengurus tanah Penggugat lainnya yang diserobot orang yang penyelesaiannya juga melalui Proses Hukum pada persidangan Pengadilan Negeri Baubau, namun Penggugat tetap merawatnya;
8. Bahwa setahun terakhir Penggugat melalui anak dan cucu Penggugat, baru akan mau mengurus surat-surat in casu mau mengajukan permohonan sertifikat hak milik atas tanah obyek sengketa, dan mendirikan bangunan Kios untuk sementara, sambil menunggu untuk dibuatkan Ruko;
9. Bahwa setelah Penggugat mendirikan bangunan Kios diatas tanah obyek sengketa, dengan menyuruh orang lain yang mengelolanya, secara tiba-tiba Tergugat I melaporkan pengelola Kios tersebut pada pihak yang berwajib, dengan dasar bahwa Tergugat I sebagai pemilik tanah obyek sengketa dengan memperlihatkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 119 tahun 1982 yang diterbitkan oleh Tergugat III, konon Tergugat I Yandi Gunawan membeli dari Tergugat II Yudianto Candi;
10. Bahwa berdasar atas hal tersebut diatas, Penggugat benar-benar kaget mengapa tanah miliknya di perjualbelikan dan disertifikatkan oleh Para Tergugat, sementara selama ini tanah obyek sengketa dalam keadaan kosong dan berada dibelakang rumah Penggugat, yang seharusnya bila para Tergugat memperjualbelikan ataupun mensertifikatkan tanah obyek sengketa Penggugat harus mengetahuinya selaku pihak yang berbatasan langsung dengan tanah obyek sengketa pada sebelah Selatan, anehnya lagi dalam sertifikat a quo pada sebelah Selatan berbatas dengan tanah

Halaman 3 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

negara, sementara faktanya terbatas dengan tanah/rumah milik Penggugat yang sudah bersertifikat;

11. Bahwa Tergugat III BPN Kabupaten Buton dalam melakukan dan atau mengeluarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 119 atas nama Tergugat II Yudianto Candi yang selanjutnya Tergugat II Yudianto Candi telah mengalihkan kepada Tergugat I Yandi Gunawan, tidak sesuai fakta dan data fisik dilapangan, in casu tidak prosedural sebagaimana yang disyaratkan dalam peraturan perundangan yang berlaku untuk itu, bahkan sertifikat tersebut belum in casu belum terdaftar atau terploting, yang secara hukum belum dapat dikategorikan sebagai sertifikat hak milik yang memiliki kekuatan hukum dalam hal kepemilikan;
12. Bahwa Tergugat I setelah mengetahui dari Penyidik bahwa sertifikat a quo belum terdaftar, selanjutnya Tergugat I melakukan pengurusan Pendaftaran ganti balangko kepada Tergugat IV Badan Pertanahan Kota Baubau, sehingga Tergugat IV mengeluarkan Sertifikat Hak Milik NIB.21.05.000000106.0;
13. Bahwa berdasar pada hal tersebut diatas, yaitu tanah obyek sengketa tetap dalam penguasaan Penggugat dengan mendirikan kios, namun telah disertifikatkan oleh para Tergugat dan telah pula di perjual-belikan oleh para Tergugat, maka bagi Penggugat tidak ada cara lain selain mengajukan permasalahan ini ke muka persidangan Pengadilan Negeri Baubau, oleh karena tanah obyek sengketa telah diperjual belikan dan disertifikatkan oleh para Tergugat tanpa sepengetahuan Penggugat, hal inilah yang menjadi titik permasalahan dan sebagai dasar diajukannya gugatan Penggugat ini;
14. Bahwa para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, oleh karena para Tergugat telah memperjual belikan tanah obyek sengketa, mengklaim dan mensertifikatkan tanah obyek sengketa, yang bertentangan dengan hak Penggugat serta merugikan Penggugat, selaku pemilik tanah obyek sengketa, sehingga oleh karena segala surat-surat yang telah terbit atas tanah obyek sengketa atas nama para Tergugat dinyatakan tidak sah serta tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat atas tanah obyek sengketa, demikian pula dengan jual beli tanah obyek sengketa yang terjadi antara Tergugat I Yandi Gunawan dengan Tergugat II Yudianto Candi;
15. Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan perbuatan yang bersifat melawan hukum, bertentangan dengan hak Penggugat serta merugikan Penggugat, maka beralasan hukum pula untuk menghukum para Tergugat untuk segera menghentikan segala perbuatan atau tindakan hukum atas tanah obyek sengketa yang bertentangan dengan hak Penggugat;

Halaman 4 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa beralasan hukum pula untuk menghukum para Tergugat untuk membayar uang paksa (*Dwangson*) kepada para Penggugat sebesar Rp2.000.000,- (dua juta rupiah) untuk setiap harinya atas kelalaiannya tidak mematuhi putusan yang telah dijatuhkan didalam perkara ini, terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap;

17. Bahwa bersesuaian hukum pula menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan segala apa yang oleh Penggugat telah kemukakan diatas, maka Penggugat memohon dengan segala hormat kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bau-Bau Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berkenaan menjatuhkan putusan yang adil bersesuai hukum berikut ini:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa tanah obyek sengketa yang terletak di Kelurahan Wale Kecamatan Wolio Kota Baubau, dengan ukuran + 6 M x 33 M dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatas dengan JL. R. A. Kartini;
 - Sebelah Timur berbatas dengan tanah kintal Hotel Debora;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah/rumah Penggugat;
 - Sebelah Barat berbatas dengan tanah kintal Kantor Pos Militer (POM);Adalah milik sah Penggugat;
3. Menyatakan hukum bahwa jual beli tanah obyek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I Yandi Gunawan dengan Tergugat II Yudianto Candi adalah tidak sah secara hukum;
4. Menyatakan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat segala surat-surat yang telah terbit atas tanah obyek sengketa atas nama para Tergugat;
5. Menyatakan hukum perbuatan Tergugat, yang telah mengklaim, memperjual-belikan serta mensertifikatkan tanah obyek sengketa adalah merupakan suatu perbuatan yang bersifat melawan hukum, bertentangan dengan hak Penggugat serta merugikan Penggugat ;
6. Menghukum para Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk tidak melakukan segala kegiatan apa pun diatas tanah obyek sengketa sebelum adanya keputusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap atas tanah obyek sengketa;
7. Menghukum para Tergugat untuk membayar uang paksa (*Dwangson*) sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) untuk setiap harinya jika lalai mematuhi isi putusan yang telah dijatuhkan dalam perkara ini, terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap;

Halaman 5 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau : Jika peradilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir diwakili oleh kuasanya tersebut diatas, Tergugat I dan Tergugat II hadir diwakili oleh Kuasa Hukumnya yaitu Arifin, S.H., dan Achmad Hidayat, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 September 2024, sedangkan Tergugat III hadir diwakili oleh Wa Ode Rini Anggraini, S.H. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 September 2024, serta Tergugat IV hadir diwakili oleh Andi Baso Rahmat, S.M., S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Oktober 2024;

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 Pengadilan dengan menunjuk Muhammad Juanda Parisi, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Baubau sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 21 Oktober 2024, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

Menimbang bahwa selanjutnya telah dibacakan gugatan Penggugat yang mana Penggugat menyatakan ada perubahan gugatan akibat salah pengetikan yaitu:

- pada halaman 3 posita angka 4 semula tertulis "...dan tersisa panjang kurang lebih 13 m (tiga belas meter) diubah menjadi "...dan tersisa panjang kurang lebih 33 m (tiga puluh tiga meter);
- pada halaman 6 posita angka 14, pada akhir paragraf ditambahkan kalimat "...tertanggal 11 September 2013";
- pada halaman 7 petitum angka 3, pada akhir paragraf ditambahkan kalimat "...pada tanggal 11 September 2013";

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugat II telah memberikan jawaban sebagai berikut:

A. Dalam Eksepsi

1. Gugatan Penggugat *Error In Persona* dikarenakan masih ada pihak lain yang seharusnya ikut sebagai Tergugat;

Halaman 6 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Gugatan Penggugat *Diskualifikasi In Person* karena Penggugat tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan;

B. Dalam Pokok Perkara

Dalam Konvensi

1. Bahwa terhadap apa yang telah disampaikan dalam Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II diatas merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan pada jawaban dalam pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap dalil yang dengan tegas diakui oleh para Penggugat;
3. Bahwa Penggugat mendalilkan pada halaman (1) angka (1) dan (2) pada pokoknya memiliki sebidang tanah dengan luas dan batas-batas sebagaimana tersebut dalam gugatan angka (1 dan 2) adalah tidak benar yang benar adalah bahwa tanah yang didalilkan oleh Penggugat adalah tanah miliknya adalah tanah milik Nyonya Tety Djuansonih berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.119/Wale yang diperoleh dengan cara tukar guling dengan tanah yang sekarang menjadi tempat kediaman Penggugat yang beralamat di Jalan Jendral Sudirman tepat dibelakang Hotel Debora atas persetujuan dan keinginan Nyonya Tety Djuansonih dan Bupati Buton H. Zainal Arifin Sugianto saat itu;
4. Bahwa adalah tidak benar dan sangat mengada-ada dalil gugatan Penggugat pada halaman (2) angka (3) yang pada pokoknya belum mengurus sertifikat karena keterbatasan waktu dan ketidaktahuan Penggugat mengurus sertifikat, yang benar adalah bahwa tanah objek sengketa tidak dimohonkan sertifikat oleh Penggugat dikarenakan Penggugat sudah mendapatkan tanah pengganti yang menjadi kediamannya saat ini;
5. Bahwa demikian halnya dengan dalil Penggugat pada angka (4) menyoal telah disertifikatkan sepanjang 11 meter apabila tanah objek sengketa adalah benar milik Penggugat *quad non* dalam hal ini karena bukan miliknya, maka seharusnya pada saat Penggugat mengurus sertifikat dengan ukuran panjang 11 meter seharusnya mensertifikatkan seluruhnya dengan tanah objek sengketa bila benar adalah miliknya sehingga dengan dalil gugatan Penggugat demikian ini semakin mempertegas kebohongan Penggugat atas kepemilikan tanah objek sengketa;
6. Bahwa tidak benar dalil gugatan Penggugat pada angka (5) yang mendalilkan pada pokoknya tanah dengan luas 2 meter disebelah Barat

Halaman 7 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan disebelah Timur telah diselesaikan secara tersendiri adalah tidak benar dan semakin tidak jelas dalil gugatan Penggugat, yang benar adalah bahwa tanah yang berada disebelah Barat memang oleh Nyonya Djuansonih telah memberikan kepada Kantor POM untuk dipergunakan sebagai jalan dan lahan parkir dan selanjutnya dibuat pembatas oleh pemilik tanah Nyonya Djuansonih yang juga pemilik Hotel Debora;

7. Bahwa pada angka (6) halaman (3) gugatan, Penggugat mendalilkan tanahnya yang tersisa tinggal \pm 6 Meter lebar dan panjang \pm 33 Meter dengan batas-batas sebagaimana tersebut pada angka (6) objek sengketa adalah tidak benar, yang benar adalah tanah objek sengketa yang di klaim oleh Penggugat sebagai miliknya adalah tanah milik Nyonya Tety Djuansonih dan telah diperjualbelikan kepada pihak lain termasuk kepada Tergugat I;

8. Bahwa Penggugat mendalilkan pada angka (7) gugatan tanah objek sengketa sampai sekarang ini masih kosong karena akan dibangun Ruko adalah tidak benar dan sangat mengada-ada dalil gugatan Penggugat. Yang benar adalah bahwa tanah objek sengketa adalah milik Tergugat I yang dibeli dari Rudianto Chandra dan oleh Tergugat I sengaja belum dibangun apapun sampai sekarang ini dikarenakan Tergugat I belum berkeinginan membangun diatas tanahnya tersebut sekalipun telah memiliki izin membangun (IMB);

9. Bahwa adalah tidak benar dan sangat mengada-ada dalil gugatan Penggugat pada angka (8) yang mendalilkan pada pokoknya mendirikan bangunan Kios, yang benar adalah bahwa Penggugat tidak mendirikan bangunan Kios diatas tanah sengketa tetapi menyewakan kepada pihak lain dan mengambil keuntungan diatas tanah milik Tergugat I;

10. Bahwa demikian halnya dalil gugatan penggugat pada angka (9) yang mendalilkan pada pokoknya Tergugat I melaporkan pemilik Kios adalah benar dikarenakan tanah objek sengketa adalah milik Tergugat I berdasarkan Jualbeli dan telah bersertifikat Hak Milik No.119 sejak tahun 1982;

11. Bahwa pada angka 11 gugatan Penggugat mendalilkan pada pokoknya benar-benar kaget karena tidak mengetahui kalau tanah objek sengketa telah bersertifikat dan tidak dilibatkan karena berbatasan dengan rumahnya adalah tidak benar dan lagi-lagi Penggugat telah mengarang cerita fiktif yang benar adalah bahwa tanah objek sengketa termasuk rumah yang sekarang ini ditempati oleh Penggugat sebagai kediamannya

Halaman 8 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah milik Nyonya Tety Djuansonih yang kemudian telah dijualbelikan terakhir dengan Tergugat I;

12. Bahwa Tergugat III tidak ada hubungannya dengan tanah objek sengketa dikarenakan tanah objek sengketa yang mengeluarkan adalah Kantor ATR/BPN Kota Baubau dahulu Kantor BPN Kabupaten Buton;

13. Bahwa benar tanah objek sengketa Sertifikat Hak Milik No.119/Wale telah telah didaftarkan untuk diperbaharui dengan blangko yang baru dan berlaku di ATR/BPN di seluruh wilayah Negara Republik Indonesia;

14. Bahwa tidak benar dalil gugatan Penggugat pada angka (13) yang mendalilkan tanah objek sengketa dikuasai oleh Penggugat dan mendirikan kios, yang benar adalah bawa tanah objek sengketa sekarang ini diklaim oleh Penggugat dan menyewakan kepada pihak lain untuk mendapatkan keuntungan diatas tanah milik Tergugat I;

15. Bahwa sangat tidak benar dan mengada-ada dalil gugatan Penggugat pada angka (14, 15 dan 16) yang mendalilkan para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang benar adalah Penggugatlah yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah memanfaatkan tanah milik Tergugat I agar mendapatkan keuntungan tanpa sepengetahuan dan meminta izin terlebih dahulu kepada Tergugat I;

C. Dalam Rekonvensi

1. Bahwa dalam Rekonvensi ini mohon Tergugat I disebut Penggugat Rekonvensi dan Penggugat disebut sebagai Tergugat Rekonvensi;
2. Bahwa segala apa yang telah diuraikan Tergugat I dalam Konvensi diatas dianggap satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dengan Gugatan Rekonvensi ini;
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pemilik tanah dengan luas kurang lebih 248 m² (dua ratus empat puluh delapan meter) berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.119/WALE dan telah diperbaharui dengan Sertifikat Hak Milik NIB : 21.06.000000106.0 atas nama Tergugat I yang terletak di Kelurahan Wale Kecamatan Wolio Kota Baubau dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Barat, berbatasan dengan tembok pagar Kantor Polisi Militer;
 - Utara, berbatasan dengan dahulu Jalan Jendral Sudirman sekarang Jalan Kartini;
 - Timur, berbatasan dengan tanah kintal Nyonya Tety Djuansonih/Hotel Debora;
 - Selatan, berbatasan dahulu dengan tanah kintal Nyonya Tety Djuansonih, sekarang rumah Tergugat Rekonvensi;

Halaman 9 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa kepemilikan tanah Penggugat Rekonvensi diperoleh berdasarkan Jualbeli dengan Rudianto Chandra pada tahun 2013;
5. Bahwa tanah milik Penggugat Rekonvensi dengan batas-batas diuraikan diatas sampai sekarang ini belum dimanfaatkan oleh Penggugat Rekonvensi karena keterbatasan keuangan sekalipun sudah ada Izin Mendirikan Bangunan (IMB);
6. Bahwa Tergugat Rekonvensi bukan pemilik tanah sebagaimana yang didalilkan oleh Tergugat Rekonvensi dalam Konvensi;
7. Bahwa apa yang didalilkan oleh Tergugat Rekonvensi sebagai tanah miliknya seluruhnya adalah tanah milik Penggugat Rekonvensi;
8. Bahwa berdasarkan apa yang telah diuraikan dalam gugatan Rekonvensi ini juga dikarenakan gugatan Rekonvensi ini didukung oleh Bukti yang Otentik juga untuk menjamin kepastian hukum, Penggugat Rekonvensi mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan Mengadili perkara ini agar Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap harinya jika lalai memenuhi putusan terhitung sejak putusan diucapkan hingga berkekuatan hukum tetap;
9. Bahwa oleh karena gugatan Rekonvensi ini mengenai hal yang pasti dan didukung oleh alat bukti yang kuat mohon kiranya Pengadilan Negeri Baubau melalui Yang Mulia Ketua dan anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun ada upaya Verzet, Banding ataupun Kasasi dari para Tergugat Rekonvensi;

Bahwa berdasarkan segala uraian dalam Gugatan Rekonvensi ini, Penggugat Rekonvensi mohon kepada Yang Mulia Ketua dan anggota Majelis Hakim Pengadilan Negeri Baubau yang memeriksa dan mengadili Perkara a quo berkenan untuk menjatuhkan putusan dengan amarnya berbunyi sebagai berikut:

A. Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan II untuk seluruhnya;

B. Dalam Pokok Perkara:

Dalam konvensi

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Mengabulkan jawaban Tergugat I dan II untuk seluruhnya;
3. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat terhadap surat-surat tanah objek sengketa yang dimiliki oleh Penggugat;

Halaman 10 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;
5. Membebaskan biaya perkara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- C. Dalam Rekonvensi:
 1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan hukum Penggugat Rekonvensi adalah pemilik tanah dengan luas kurang lebih 248 M² berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.119/WALE sebagaimana telah dilakukan pembaharuan Sertifikat Hak Milik NIB: 21.06.000000106.0 yang terletak di Kelurahan Wale Kecamatan Wolio Kota Baubau dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Barat, berbatasan dengan tembok pagar Kantor Polisi Militer;
 - Utara, berbatasan dengan dahulu Jalan Jendral Sudirman sekarang Jalan Kartini;
 - Timur, berbatasan dengan tanah kintal Nyonya Tety Djuansonih/Hotel Debora;
 - Selatan, berbatasan dahulu dengan tanah kintal Nyonya Tety Djuansonih, sekarang rumah Tergugat Rekonvensi;
 3. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat terhadap surat-surat tanah objek sengketa yang dimiliki oleh Tergugat Rekonvensi;
 4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa sebesar Rp.5.000.000,- setiap harinya setiap ia lalai memenuhi putusan terhitung sejak putusan diucapkan hingga berkekuatan hukum tetap;
 5. Menyatakan putusan ini serta merta dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun ada Verzet, Banding ataupun Kasasi (*uit vorbar bit voraad*) dari Tergugat Rekonvensi;
 6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau jika Yang Mulia Ketua dan Anggota Majelis Hakim Pengadilan Negeri Baubau yang Memeriksa dan Mengadili Perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang adil sesuai keadilan (*ex aequo et bonno*);

Menimbang bahwa Tergugat III pada persidangan selanjutnya tidak pernah hadir lagi dan tidak mengajukan jawaban maupun bukti-bukti sehingga persidangan dilanjutkan tanpa menunggu kehadiran Tergugat III dan karena itu Tergugat III dianggap melepaskan hak-haknya dalam perkara ini;

Halaman 11 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Tergugat IV telah mengajukan jawaban atas gugatan Penggugat sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

Gugatan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*)

1. Gugatan Penggugat *Plurium Litis Consortium* gugatan yang mengandung *Error in Persona* karena masih ada pihak lain yang seharusnya ditarik dalam gugatan ini;

Dalam Pokok Perkara

1. Tergugat IV menolak dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas;
2. Bahwa telah terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 00119/ Kel. Wale tanggal 3 Mei 1982, Gambar Ukur Nomor 00020/1977 tanggal 13 Nopember 1977 luas 248 M2 atas nama Ny. Triem Djiansonie sekarang Yandi Gunawan dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Jendral Soedirman;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan GS. 00013/1977;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Siti Sabaria Kasim/Ainun Djariah;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah negara sekarang Kantor Polisi Militer;
3. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 00119/ Kel. Wale tanggal 3 Mei 1982 Gambar Ukur Nomor 00020/1977 tanggal 13 Nopember 1977 luas 248 M2 atas nama Ny. Triem Djiansonie terbit berdasarkan Surat Keputusan Gub. KDH. TK.I Prop Sultra Tgl 13 Februari 1982 No.54/HM/1982;
4. Bahwa pada 2003 terjadi peralihan hak milik dari Triem Djiansonie beralih ke Mertiwie Yan Lie dengan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 107/JB/W/VI/2003 tgl 20 Juni 2003 oleh PPAT Hamid Prioegi, S.H.;
5. Bahwa pada 2011 terjadi peralihan hak milik dari Mertiwie Yan Lie beralih ke Rudianto Candra dengan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 330/2011 tgl 19 Desember 2011 oleh PPAT L.M Taufik, S.H.;
6. Bahwa pada tahun 2013 terjadi peralihan hak milik dari Yandi Gunawan beralih ke Rudianto Chandra berdasarkan Akta Jual Beli No.09/2013 tanggal 23 Januari 2013 oleh PPAT Andi Muhamad Kasim Siruhu;
7. Bahwa pada tahun 2013 terjadi peralihan hak milik lagi dari Rudianto Chandra beralih ke Yandi Gunawan berdasarkan Akta Jual Beli Nnomor 78/2013 tgl 01 September 2013 oleh PPAT A.M Kasim Siruhu;
8. Bahwa Sertifikat HM 00119/Wale telah dialih media menjadi HM. NIB. 21.06.000000106.0;

Halaman 12 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa hak milik tahun No.00119/Wale pada tahun 1982 telah diterbitkan sesuai dengan Peraturan Pemerintah No.10 tahun 1961;
10. Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik 00119/Wale telah sesuai dengan prosedur peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga dengan demikian telah terbantahkan dalil Penggugat bahwa Sertipikat tersebut tidak sah;
11. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan sebagai berikut:
 1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 00119/ Kel. Wale tanggal 3 Mei 1982 Luas 248 M2 atas nama Yandi Gunawan sah dan memiliki kekuatan pembuktian;
 3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Apabila Majelis Hakim yang terhormat kiranya berpendapat lain, maka Tergugat IV memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*et a quo et bono*);

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan Replik dan Tergugat I dan II serta Tergugat IV telah pula mengajukan Duplik sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi gambar situasi tanah ex Jln. Muhammadiyah yang diberikan kepada Ny. Aenun M. Kasim sebagai ganti rugi tanahnya diambil untuk jalanan tanggal 1 April 1976, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Surat Keterangan No.1/7/79/76 pemberian sebidang tanah negara ex Jalan Muhammadiyah yang terletak di Desa Wale Baubau kepada Ny. Aenun M. Kasim tanggal 24 Mei 1976, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.00428 atas nama pemegang hak Sitti Sabaria Kasim, diberi tanda P-3;

Menimbang bahwa bukti-bukti surat Penggugat bertanda P-1 s/d dengan P-3 di atas telah diberi meterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang masing-masing telah memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Abdul Azis Maricar
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat namun tidak ada hubungan keluarga dan saksi tidak kenal dengan para Tergugat;

Halaman 13 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi dihadirkan sehubungan dengan masalah sengketa tanah antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi mengenal Penggugat karena merupakan tetangga dari Penggugat, dimana sewaktu masih kecil sampai dengan usia 45 tahun, saksi tinggal di rumah orangtua yang jaraknya sekitar 125 m (seratus dua puluh lima meter) dari tanah sengketa milik Penggugat tersebut;
- Bahwa letak tanah yang disengketakan dahulu di Jalan Jenderal Sudirman sekarang menjadi Jalan R.A Kartini Kelurahan Wale Kecamatan Wolio Kota Baubau Provinsi Sulawesi Tenggara;
- Bahwa tanah yang bermasalah tersebut memiliki ukuran lebar \pm 8 m (delapan) dan panjang \pm 44 m (empat puluh empat);
- Bahwa batas-batas tanah sengketa tersebut adalah sebagai berikut:
 - sebelah Utara berbatasan dengan Jalan R.A Kartini;
 - sebelah Timur berbatasan dengan Hotel Debora;
 - sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Penggugat;
 - sebelah Barat berbatasan dengan Kantor Pos Militer (POM);
- Bahwa setahu saksi pemilik tanah sengketa tersebut adalah pihak Penggugat saudara Siti Ainun Djariah alias Ny. Ainun M. Kasir dan tanah tersebut dimiliki Penggugat sekitar tahun 1970-an;
- Bahwa pada tahun 2017, saksi pernah menjadi Lurah di Kelurahan Wale namun hanya 3 (tiga) bulan lalu saksi pindah tugas menjadi Lurah di Kelurahan Tomba;
- Bahwa sepengetahuan saksi, saat saksi menjadi Lurah di Kelurahan Wale pada tahun 2017, Bupati memerintahkan untuk mendata tanah-tanah kosong, khusus tanah yang belum memiliki sertifikat kepemilikan, lalu saksi mendatangi rumah Penggugat yang tepatnya di belakang tanah sengketa tersebut dan meminta Penggugat untuk mendaftarkan tanah miliknya untuk mendapatkan sertifikat kepemilikan, selanjutnya sebelum dilakukan pengarsipan, saksi sempat menyimpan data-data tanah termasuk adanya surat tukar guling tahun 1976 antara Penggugat dengan Bupati yang saat itu menandatangani yaitu Haji Zainal Arifin Sugianto;
- Bahwa pada tahun 1976, Jalan Jenderal Sudirman belum ada;
- Bahwa pada tanah sengketa dahulu hanya tanah kosong saja, namun saat ini pada tanah tersebut terdapat warung sementara dimana Penggugat telah menyewakan kepada orang lain;
- Bahwa Penggugat dari dahulu hingga sekarang, masih tinggal di rumah permanen yang berada di belakang tanah sengketa tersebut;

Halaman 14 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui dan pernah melihat bukti surat bertanda P-1 dan P-2 yang ditandatangani oleh Bupati Kabupaten Daerah Tingkat II Buton, dan menurut saksi terdapat perbedaan mengenai luas tanah yang sekarang dengan dahulu karena adanya tukar guling tanah yang dimiliki Penggugat yang diambil untuk jalanan;
- Bahwa tanah kosong yang diberikan sebagai tukar guling atau ganti rugi dari Pemerintah Kabupaten Buton kepada Penggugat adalah tanah negara;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai ada atau tidaknya pengalihan tanah objek sengketa kepada orang lain;
- Bahwa sepengetahuan saksi pada saat pendataan tanah untuk penerbitan sertifikat, tidak ada data-data yang sama terhadap tanah sengketa milik Penggugat tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah saat ini tanah sengketa milik Penggugat sudah bersertifikat atau belum;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah sengketa milik Penggugat dahulu lebih luas sekitar 20 x 80 M, namun diambil untuk pembangunan jalanan;
- Bahwa sepengetahuan saksi ada tukar guling atau ganti rugi tanah milik Penggugat yang hendak dijadikan jalan umum, bukan tanah pemberian;
- Bahwa menurut keterangan Penggugat, tanah berupa bangunan rumah yang ditempati Penggugat saat ini sudah memiliki sertifikat kepemilikan;
- Bahwa sekitar tahun 2020'an, saat saksi masih menjabat Lurah Tomba, kami pernah mendata tanah-tanah yang dilimpahkan dari Kabupaten Buton ke Kota Baubau, didalam daftar tanah tersebut, tanah obyek sengketa ini tidak termasuk dalam penyerahan Berita Acara Serah Terima Aset;

Atas keterangan saksi tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulannya;

2. Saksi La Ode Muhamad Irianto

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat namun tidak ada hubungan keluarga dan saksi tidak kenal dengan para Tergugat;
- Bahwa saksi mengerti dihadirkan sehubungan dengan masalah sengketa tanah antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi mengenal Penggugat karena aksi merupakan teman sekolah dari anak Penggugat, dimana sewaktu masih kecil saksi sering bermain di tanah sengketa tersebut karena tempat tinggal Nenek dari saksi hanya berjarak sekitar 50 (lima puluh) meter dari tanah sengketa milik Penggugat tersebut;

Halaman 15 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Bau

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pemilik tanah sengketa adalah pihak Penggugat saudara Siti Ainun Djariah alias Ny. Ainun M. Kasir dan tanah tersebut dimiliki Penggugat sekitar tahun 1970'an;
- Bahwa letak tanah yang disengketakan dahulu di Jalan Jenderal Sudirman sekarang menjadi Jalan R.A Kartini, Kelurahan Wale Kecamatan Wolio Kota Baubau Provinsi Sulawesi Tenggara;
- Bahwa saksi tidak tahu luas tanah yang bermasalah tersebut namun batas-batasnya yaitu:
 - sebelah Utara berbatasan dengan Jalan R.A Kartini;
 - sebelah Timur berbatasan dengan Hotel Debora;
 - sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah milik Penggugat;
 - sebelah Barat berbatasan dengan Kantor Pos Militer (POM);
- Bahwa pada tanah sengketa dahulu hanya tanah kosong saja, namun saat ini pada tanah tersebut terdapat warung sementara yang dibangun oleh saudara Hasan, dimana tanah tersebut disewakan oleh Penggugat;
- Bahwa rumah Penggugat yang ditempati saat ini berada di belakang tanah sengketa tersebut sudah permanen;
- Bahwa sewaktu saksi masih kecil dan sering bermain di lokasi tersebut, saksi mengetahui Penggugat bersama dengan orang tuanya Muhammad Kasim, yang dahulu pernah menjabat sebagai Bupati Buton Sulawesi Tenggara, mereka bertempat tinggal di rumah yang saat ini sudah dijadikan jalan raya yang kemudian terkena pelebaran jalan, selanjutnya Penggugat membangun rumah di belakang tanah yang bermasalah tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi, dahulu rumah dan pagar milik Penggugat terkena pelebaran jalan, dan rumah yang ditempati Penggugat sekarang adalah sisa tanah yang dahulu dijadikan jalan raya;
- Bahwa saat pelebaran jalan, sepengetahuan saksi tidak ada uang ganti rugi, hanya penggantianannya berupa tanah tersebut;
- Bahwa yang memberi ganti rugi pelebaran jalan yaitu pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Buton pada tahun 1976, dimana saat itu Bupati yang menjabat yaitu Haji Zainal Arifin Sugianto;
- Bahwa saksi tahu dan pernah melihat bukti surat penggantian tanah bertanda P-1 dan P-2 tersebut sekitar tahun lalu, dan menurut saksi terdapat luas tanah yang sekarang dengan dahulu berbeda dengan tanah yang dimiliki Penggugat yang diambil untuk jalan;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai ada atau tidaknya pengalihan tanah sengketa kepada orang lain;

Halaman 16 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Bau

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah yang diberikan sebagai tukar guling pelebaran jalan kepada Penggugat adalah tanah kosong milik negara;
- Bahwa saksi yang menguasai tanah sengketa tersebut adalah Penggugat;

Atas keterangan saksi tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulannya;

3. Saksi Sudirman

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat namun tidak ada hubungan keluarga dan saksi tidak kenal dengan para Tergugat;
- Bahwa saksi mengenal Penggugat karena dahulu saksi sering bermain ke rumah Penggugat, karena jarak antara rumah Penggugat (sebelah Selatan) dengan Penggugat sekitar 50 (lima puluh) meter;
- Bahwa saksi dihadirkan sehubungan dengan dengan masalah sengketa tanah antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa letak tanah yang disengketakan dahulu nama Jalan Muhammadiyah Kelurahan Wale Kecamatan Wolio Kota Baubau Provinsi Sulawesi Tenggara lalu diganti dengan nama Jalan Jenderal Sudirman sekarang menjadi Jalan R.A Kartini Kelurahan Wale Kecamatan Wolio Kota Baubau Provinsi Sulawesi Tenggara;
- Bahwa setahu saksi pemilik tanah adalah pihak Penggugat saudara Siti Ainun Djariah alias Ny. Ainun M. Kasir;
- Bahwa tanah yang bermasalah tersebut memiliki ukuran panjang $\pm 44,40$ (empat puluh empat koma empat puluh) meter dan lebar $\pm 8,90$ (delapan koma sembilan puluh) meter;
- Bahwa batas-batas tanah sengketa yaitu:
 - sebelah Utara berbatasan dengan Jalan R.A Kartini;
 - sebelah Timur berbatasan dengan Hotel Debora;
 - sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Penggugat;
 - sebelah Barat berbatasan dengan Kantor Pos Militer (POM);
- Bahwa saksi mengetahui secara rinci mengenai luas tanah sengketa karena saksi pernah bertugas di Kelurahan Kadolokatapi, Penggugat pernah memiliki permasalahan tanah yang berada di daerah Wakonti milik orang tuanya yaitu Almarhum Muhammad Kasim, saat itu tanah tersebut telah direbut oleh beberapa orang, kemudian Saksi melakukan pengecekan terhadap tanah tersebut, setelah selesai memeriksa, saksi singgah ke rumah Penggugat, kemudian Penggugat memperlihatkan secarik kertas dimana isinya mengenai tukar guling sebagai ganti tanah milik Penggugat yang diambil untuk jalanan, saat itulah Saksi melihat luas

Halaman 17 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Bau

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah sengketa tersebut tercantum di surat tanggal 24 Mei 1976 dan ditandatangani oleh Bupati Haji Zainal Arifin Sugianto;

- Bahwa saksi dahulu bekerja di Kelurahan Kadolokatapi;
- Bahwa tanah sengketa milik Penggugat yang dijadikan jalan (tukar guling) dahulu Jalan Muhammadiyah, kemudian setelah rumah Penggugat yang disebelah Selatan Jalan R.A. Kartini dibongkar maka diganti dengan nama Jalan Jenderal Sudirman, saksi mengetahui hal tersebut karena rumah saksi berada pada simpangan masjid raya, tidak jauh dari tanah sengketa tersebut;
- Bahwa pada surat yang diperlihatkan Penggugat pada waktu itu termuat gambar/denah lokasi tanah sengketa tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar ada yang telah membeli objek sengketa tersebut dan Penggugat juga tidak pernah menceritakan tanah sengketa tersebut sudah dijual atau belum;
- Bahwa dahulu tanah sengketa tersebut hanya tanah kosong saja, namun baru saat ini pada tanah tersebut terdapat warung sementara dimana Penggugat menyewakan kepada orang lain;
- Bahwa saat masih bernama Jalan Muhammadiyah, Hotel Debora belum ada, dahulu merupakan rumah saudara Triem Djiansonie;
- Bahwa menurut saksi, tanah sengketa milik Penggugat sudah tidak sama luasnya dengan terdahulu, tanah tersebut sudah mengecil dan bergeser sedikit;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti surat P-1 dan P-2 pada tahun 2011 yang isinya pemberian tanah dari Bupati Haji Zainal Arifin Sugianto selaku Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Buton kepada Penggugat;
- Bahwa menurut saksi, tanah sengketa sudah tidak seluas sebelumnya, dilihat saat ini pagar Kantor Pos Militer (POM) sudah bergeser ke Timur masuk ke dalam objek sengketa tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi sepanjang Jalan R.A. Kartini yang sekarang sudah menjadi Jalan Jenderal Sudirman terdapat bangunan diantaranya Kantor PELNI, BNI 46 dan lain-lain;
- Bahwa Penggugat dari dahulu hingga sekarang, masih tinggal di rumah permanen yang berada di belakang tanah sengketa tersebut;
- Bahwa sejak saksi mengetahui adanya tukar guling tersebut, saksi tidak pernah mendengar telah terjadi pencabutan/pengalihan hak atas tanah tersebut;
- Bahwa tidak ada orang lain yang mengelola tanah sengketa tersebut sejak terjadinya tukar guling, karena tanah tersebut tanah kosong;

Halaman 18 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Bau

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak pernah mendengar ada transaksi jual beli antara saudari Triem Djiansonie dengan saudari Mertiwie Yan Lie;

Atas keterangan saksi tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulannya;

Menimbang bahwa Tergugat I dan II untuk membuktikan dalil sangkalannya dan menguatkan dalil gugatan Rekonvensinya, telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi, Sertifikat Hak Milik NIB. 21.06.000000106.0, bidang tanah yang terletak di Kelurahan Wale Kecamatan Wolio Kota Baubau seluas 248 m² atas nama pemegang hak Yandi Gunawan, diberi tanda T.I.II-1;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.119/Desa Wale atas nama pemegang hak Yandi Gunawan, diberi tanda T.I.II-2;
3. Fotokopi Surat Izin Walikota Baubau Nomor: 648/618/VIII/02/IMB/2017 tentang Izin Mendirikan Bangunan, diberi tanda T.I.II-3;
4. Fotokopi surat keterangan pemberian sebidang tanah negara ex Jalan Muhammadiyah kepada Ny. T. Djiansonie terletak di Jalan Jenderal Sudirman Baubau tanggal 24 Mei 1976 dan gambar situasi tanah negara Ex Jln. Muhammadiyah yang diberikan kepada Ny. T. Djiansonie terletak di Desa Wale Baubau tanggal 1 April 1976;

Menimbang bahwa bukti-bukti surat Tergugat I dan Tergugat II bertanda T.I.II-1 s/d dengan T.I.II-4 tersebut di atas telah diberi meterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti bertanda T.I.II-2 dan T.I.II-4 tidak dapat ditunjukkan aslinya dipersidangan;

Menimbang bahwa selain itu Tergugat I dan Tergugat II telah pula mengajukan 4 (empat) orang saksi yang masing-masing telah memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Saizal
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat namun tidak ada hubungan keluarga dan saksi tidak kenal dengan para Tergugat;
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sejak kecil, dimana orang tua saksi pernah menjadi asisten rumah tangga di rumah jabatan Bupati, saat itu yang menjabat Bupati Buton adalah Muhammad Kasim, yang merupakan ayah dari Penggugat;
 - Bahwa saksi juga merupakan tetangga dari Penggugat, dimana sewaktu masih kecil sampai dengan usia 27 (dua puluh tujuh) tahun atau sekitar tahun 1990-an, saksi tinggal di rumah orang tua di Jalan Jenderal Sudirman Kelurahan Wale Kecamatan Wolio Kota Baubau Provinsi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sulawesi Tenggara, berseberangan jalan dengan tanah sengketa yang jaraknya sekitar 30 (tiga puluh) meter;

- Bahwa saksi dihadirkan sehubungan dengan sengketa tanah antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa yang saksi ketahui, tanah sengketa tersebut dahulu tidak ada yang menguasai, hanya tanah kampung;
- Bahwa letak tanah yang disengketakan dahulu di Jalan Jenderal Sudirman sekarang menjadi Jalan R.A Kartini Kelurahan Wale Kecamatan Wolio Kota Baubau Provinsi Sulawesi Tenggara;
- Bahwa tanah yang bermasalah tersebut memiliki ukuran lebar \pm 8 (delapan) meter namun untuk ukuran panjang, saksi tidak tahu;
- Bahwa dahulu yang saksi ketahui tanah objek merupakan akses jalan tersebut tembus ke Pantai Kamali;
- Bahwa batas-batas tanah objek sengketa sebagai berikut:
 - sebelah Utara berbatasan dengan Jalan R.A Kartini;
 - sebelah Timur berbatasan dengan Hotel Debora;
 - sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Jenderal Sudirman;
 - sebelah Barat berbatasan dengan Kantor Pos Militer (POM);
- Bahwa saat saksi masih tinggal di dekat tanah sengketa, dahulu tanah tersebut hanya jalan yang aksesnya hingga ke Pantai Kamali, bangunan Kantor Pos Militer (POM) belum ada, dan tidak pernah ada bangunan apapun, kemudian saksi membangun rumah yang berbatasan dengan tanah sengketa, selanjutnya saksi pindah dari daerah tersebut dan sekarang tanah sengketa tersebut sudah bukan merupakan akses jalan lagi;
- Bahwa sepengetahuan saksi, dahulu terdapat bangunan Kantor PT. Pelni, lalu setelah PT. Pelni pindah kemudian saksi yang masuk ke tanah tersebut, sehingga tidak ada jalan lagi yang bisa dilewati;
- Bahwa saat pemerintahan yang dipimpin Bupati Haji Zainal Arifin Sugianto, terhadap Jalan Jenderal Sudirman dahulu namanya Jalan Pisang pernah dilakukan perluasan jalan, dimana rumah milik orang tua saksi sebesar 2 (dua) meter juga dijadikan perluasan jalan tersebut;
- Bahwa tidak ada bangunan apapun yang berdiri di Jalan pisang yang tembus ke Jalan Jenderal Sudirman, saat itu hanya jalan buntu;
- Bahwa tanah sengketa tersebut juga terkena perluasan jalan, dahulu tanah sengketa adalah Jalan Muhammadiyah;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ada atau tidak pemberian ganti rugi terhadap tanah maupun bangunan yang terkena perluasan jalan tersebut,

Halaman 20 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Bau

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

termasuk terhadap tanah sengketa, namun yang saksi ketahui saat itu terhadap tanah milik orang tua saksi tidak diberikan penggantian apapun;

- Bahwa saksi tidak tahu kapan Haji Zainal Arifin Sugianto menjabat sebagai Bupati Buton, namun yang saksi ketahui beliau menggantikan Bupati Muhammad Kasim yang merupakan Ayah dari Penggugat;

Atas keterangan saksi tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulannya;

2. Saksi Jayadi

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat maupun dengan Tergugat;
- Bahwa saksi dihadirkan sehubungan dengan masalah sengketa tanah antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa letak tanah yang disengketakan dahulu di Jalan Jenderal Sudirman sekarang menjadi Jalan R.A Kartini Kelurahan Wale Kecamatan Wolio Kota Baubau Provinsi Sulawesi Tenggara;
- Bahwa saksi pernah tinggal di sekitar tanah sengketa sekitar tahun 1980-an hingga tahun 1999 atau sampai saat saksi berusia 40 tahun, jarak tempat tinggal dengan tanah sengketa sekitar 20 (dua puluh) meter;
- Bahwa saksi ketahui, tanah sengketa tersebut dahulu berupa kebun pisang, namun Saksi tidak mengetahui kebun tersebut milik siapa;
- Bahwa tidak mengetahui luas tanah yang bermasalah tersebut namun batas-batas sebagai berikut:
 - sebelah Utara berbatasan dengan Jalan R.A Kartini;
 - sebelah Timur berbatasan dengan Hotel Debora;
 - sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Jenderal Sudirman;
 - sebelah Barat berbatasan dengan Kantor Pos Militer (POM);
- Bahwa saat saksi masih tinggal di dekat tanah sengketa, dahulu tanah tersebut hanya lorong kecil sekitar 1-2 meter, yang aksesnya bisa tembus ke Kantor Pos Militer (POM) dan sekolah dasar;
- Bahwa dahulu tanah sengketa tersebut berupa kebun pisang dan tidak pernah ada bangunan apapun;
- Bahwa sepengetahuan saksi yang didapat dari informasi warga sekitar, tanah sengketa tersebut milik saudara Cores Djiansonie (anak dari Alm Alexander Djiansonie) yang merupakan pemilik Hotel Debora;
- Bahwa sepengetahuan saksi dari tahun 1990-an, Jalan Jenderal Sudirman tidak ada perluasan jalan dan luas jalan masih sama;
- Bahwa saksi pernah mendengar Penggugat menempati rumah di belakang tanah sengketa, yang merupakan rumah dari mantan Bupati Muhammad Kasim;

Halaman 21 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi belum pernah mendengar terhadap tanah sengketa tersebut sudah diperjualbelikan atau belum;
- Bahwa saksi tidak mengetahui pada tahun 1981-1982 pernah dilakukan pengukuran pada tanah sengketa tersebut;
- Bahwa saksi hanya pernah mendengar bahwa sertifikat tanah sengketa tersebut dahulu atas nama Nyonya Triem Djiansoinie, namun saksi tidak tahu apakah ada peralihan pemilik atau tidak;

Atas keterangan saksi tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulannya;

3. Saksi Ronald Reinhard Djiansonie

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat maupun dengan Tergugat;
- Bahwa saksi dihadirkan sehubungan dengan masalah sengketa tanah antara Penggugat dan para Tergugat;
- Bahwa yang saksi ketahui, tanah sengketa tersebut dahulu tidak ada yang menguasai, hanya tanah kampung, tidak ada bangunan apapun;
- Bahwa letak tanah yang disengketakan berada di sebelah Barat Hotel Debora, dahulu merupakan Jalan Muhammadiyah yang merupakan jalan tembus/penghubung dari Jalan R.A Kartini ke Jalan Jenderal Sudirman, yang memiliki lebar ± 7 (tujuh) meter, namun sekarang jalan tersebut sudah tidak tembus lagi;
- Bahwa saksi merupakan pemilik dari Hotel G. Jordan yang berdiri sejak tahun 1998, awalnya hotel tersebut adalah milik orang tua saksi, saat ini sudah diberikan kepada saksi sebagai ahli warisnya, saksi juga tinggal di hotel tersebut. Hotel G. Jordan terletak di sebelah Timur, bersebelahan dengan Hotel Debora;
- Bahwa pemilik Hotel Debora adalah orang tua saksi, setelah orang tua meninggal maka hotel tersebut sekarang di kelola oleh kakak ipar saksi yaitu saudari Rita Supeni;
- Bahwa tanah yang bermasalah dalam perkara ini berukuran panjang ± 39 (tiga puluh sembilan) meter dan lebar ± 5 (lima) meter;
- Bahwa batas-batas tanah objek sengketa sebagai berikut:
 - sebelah Utara berbatasan dengan Jalan R.A Kartini;
 - sebelah Timur berbatasan dengan Hotel Debora;
 - sebelah Selatan berbatasan dengan Keluarga Ibu Ainun (Penggugat);
 - sebelah Barat berbatasan dengan Kantor Pos Militer (POM);
- Bahwa dahulu tanah sengketa merupakan jalan namun saat ini sudah bukan jalan tembus lagi, saat itu terjadi pelebaran Jalan R.A Kartini,

Halaman 22 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga tanah milik keluarga Penggugat saat itu berkurang, setelah itu kami mendapat surat dari Bupati H. Zainal Arifin Sugianto;

- Bahwa saksi pernah melihat isi surat tersebut pada tahun 1976, sebagaimana yang tercantum pada bukti surat T-I.II-4;
- Bahwa isi surat yang diberikan oleh Bupati H. Zainal Arifin Sugianto kepada orang tua saksi agar kami bisa memberi sedikit tanah kepada keluarga Penggugat, dengan kompensasi Jalan Muhammadiyah dibagi dua dengan Kantor Pos Militer (POM);
- Bahwa setelah orang tua saksi menerima surat yang diberikan Bupati H. Zainal Arifin Sugianto, orang tua Saksi dengan sukarela dan ikhlas memberikan tanah miliknya asalkan ada penggantinya;
- Bahwa tanah objek sengketa terletak yang terletak di sebelah kiri Hotel Debora apabila menghadap utara adalah tanah yang diberikan oleh pemerintah kepada orang tua saksi sebagai ganti tanah karena orang tua saksi telah memberikan tanah kepada keluarga Penggugat;
- Bahwa tanah yang diberikan oleh orang tua saksi kepada keluarga Penggugat atas dasar surat permintaan Bupati terletak disebelah Selatan Hotel Debora;
- Bahwa luas tanah yang diberikan oleh orang tua Saksi kepada keluarga Penggugat sekitar panjang ± 30 (tiga puluh) meter dan lebar ± 4 (empat) meter;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ada atau belum orang tua saksi memiliki sertifikat kepemilikan atas tanah yang dahulu diberikan kepada keluarga Penggugat atas dasar surat permintaan Bupati tersebut;
- Bahwa luas tanah yang diperoleh orang tua saksi dari pemerintah sebagai pengganti tanah yang telah diberikan kepada keluarga Penggugat sekitar panjang ± 39 (tiga puluh sembilan) meter dan lebar ± 5 (lima) meter di Jalan Muhammadiyah yang dibagi dua dengan Kantor Pos Militer (POM) dan tanah tersebut sudah memiliki sertifikat sendiri, dimana saksi pernah melihatnya;
- Bahwa tanah sengketa yang dahulu jalan kemudian menjadi tanah milik orang tua saksi pernah diperjualbelikan oleh Ibu saksi kepada Toko Pelita, selanjutnya saksi pernah mendengar bahwa tanah tersebut dijual kembali oleh Toko Pelita, namun Saksi tidak tahu kepada siapa;
- Bahwa saksi tidak tahu luas tanah yang diperjualbelikan oleh Ibu saksi kepada Toko Pelita, namun hanya terdiri dari 1 (satu) hamparan atau 1 (satu) sertifikat saja atas nama Ibu saksi yaitu Nyonya Triem Djiansonie;

Halaman 23 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Bau

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah yang dijual kepada Toko Pelita, dahulu terdapat bangunan rumah di atasnya, namun saat ini sudah tidak ada lagi bangunan apapun, hanya tanah kosong saja;
- Bahwa pemilik bangunan rumah di atas tanah sengketa dahulu adalah milik kakak saksi yang bernama Cores Djiansonie, yang diberikan oleh Ibu saksi yaitu Nyonya Triem Djiansonie;
- Bahwa tidak pernah ada permasalahan atau keberatan dari pihak lain selama saudara Cores Djiansonie menempati rumah tersebut;
- Bahwa saat orang tua saksi tinggal di Hotel Debora, rumah kami sudah berbatasan dengan jalan;
- Bahwa tanah yang diberikan oleh orang tua saksi kepada keluarga Penggugat atas dasar surat permintaan Bupati terpisah dengan Jalan Muhammadiyah;

Atas keterangan saksi tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulannya;

4. Saksi Lambok Tambunan

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat maupun dengan Tergugat;
- Bahwa dihadirkan sehubungan dengan masalah sengketa tanah antara Penggugat dan para Tergugat;
- Bahwa yang saksi ketahui, dahulu tanah sengketa merupakan tanah kosong, sudah tidak jadi jalan dan pemilik awalnya adalah Alm. Alexander Djiansonie (mertua dari saksi);
- Bahwa letak tanah yang disengketakan berada di Jalan Jenderal Sudirman, sebelah Hotel Debora;
- Bahwa sejak tahun 1995 saksi bekerja di Hotel Debora dimana pemilik Hotel Debora yaitu mertua dari saksi yang bernama Alexander Djiansonie, kemudian tahun 2005, saksi menikah dengan anaknya Alexander Djiansonie dan menurut cerita mertua saksi dahulu tanah sengketa adalah jalanan, lalu orang belakang meminta tanah untuk tempat tinggal, kemudian mertua memberi tanah tersebut seperti tukar guling;
- Bahwa tidak tahu luas tanah sengketa tersebut namun batas-batas tanah sengketa yaitu:
 - sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Sudirman;
 - sebelah Timur berbatasan dengan Hotel Debora;
 - sebelah Selatan berbatasan dengan Keluarga Ibu Ainun (Penggugat);
 - sebelah Barat berbatasan dengan Kantor Pos Militer (POM);

Halaman 24 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pemilik awal tanah sengketa adalah Alexander Djiansonie, lalu terdapat pembagian waris sehingga yang mendapatkan bagian tanah tersebut adalah saudara Cores Djiansonie (anak dari Alm Alexander Djiansonie), setelah itu beliau menjual tanah tersebut kepada Toko Pelita, namun saksi tidak tahu pada tahun berapa;
- Bahwa saksi pernah mendengar warga sekitar, setelah dibeli oleh Toko Pelita, kemudian tanah tersebut dijual lagi kepada saudara Kojek lalu oleh saudara Kojek dijual lagi kepada saudara Yandi;
- Bahwa tanah sengketa sebelum dijual oleh saudara Cores Djiansonie, sudah memiliki Sertifikat Hak Milik atas nama Nyonya Triem Djiansonie;
- Bahwa tanah sengketa sebelum dijual oleh saudara Cores Djiansonie, sudah terdapat bangunan rumah tinggal semi permanen;
- Bahwa pemilik bangunan rumah tinggal, semi permanen yang terdapat pada tanah sengketa yaitu saudara Cores Djiansonie;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat Penggugat maupun keluarganya membersihkan, mengelola ataupun membangun pada tanah sengketa tersebut;
- Bahwa tidak pernah ada permasalahan atau keberatan dari pihak lain selama saudara Cores Djiansonie menempati rumah tersebut;
- Bahwa pada tahun 1995, saksi mendapat izin dari mertua untuk membangun rumah tinggal di belakang Hotel Debora namun sebelumnya saksi disuruh membangun tembok untuk menandakan batas tanah milik keluarga kami, lalu seorang laki-laki yang saksi tidak kenal melarang, sehingga terjadi sedikit keributan. Selanjutnya mertua dari saksi mendatangi laki-laki tersebut, lalu berbicara dengan seorang wanita, namun saksi tidak kenal, setelah itu wanita tersebut meminta maaf kepada Ibu mertua dan mengatakan lanjutan saja pekerjaan menembok tersebut;
- Bahwa setelah selesai membangun tembok, kemudian dibangun rumah tinggal dibelakang Hotel Debora, selanjutnya tidak pernah ada permasalahan atau keberatan dari pihak lain selama saudara Cores Djiansonie menempati rumah tersebut;
- Bahwa awalnya pada tahun 1995, tanah dibelakang Hotel Debora masih kosong (disebelah rumah saudara Cores Djiansonie) dan di tanah itulah yang kemudian saksi bangun rumah tinggal;
- Bahwa sejak tahun 1995, tidak ada bangunan apapun pada tanah sengketa, hanya dibelakang tanah sengketa terdapat rumah tinggal;
- Bahwa saksi tidak pernah mengetahui surat yang diberikan Bupati H. Zainal Arifin Sugianto kepada mertua Saksi saat itu namun pernah

Halaman 25 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Bau

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mendengar isi surat yang diberikan Bupati H. Zainal Arifin Sugianto yaitu menyerahkan tanah yang dahulu jalan (milik Hotel Debora) karena tanah asli milik Hotel Debora diambil di belakang;

- Bahwa saksi mengetahui tanah objek sengketa milik Hotel Debora karena diberitahu oleh mertua mengenai tanah sengketa tersebut milik Hotel Debora, yang selanjutnya diberikan kepada saudara Cores Djiansonie;
- Bahwa sekitar tahun 2005, saksi mengetahui terdapat rumah mantan Bupati Muhammad Kasim di belakang Hotel Debora;
- Bahwa saksi pernah melihat isi surat tersebut pada tahun 1976, sebagaimana yang tercantum pada bukti surat T.I.II-4;
- Bahwa isi surat yang diberikan oleh Bupati H. Zainal Arifin Sugianto kepada mertua saksi agar kami bisa memberi sedikit tanah kepada keluarga Penggugat, dengan kompensasi Jalan Muhammadiyah dibagi dua dengan Kantor Pos Militer (POM);
- Bahwa setelah menerima isi surat yang diberikan Bupati H. Zainal Arifin Sugianto, mertua saksi dengan sukarela dan ikhlas memberikan tanah miliknya asalkan ada penggantinya;
- Bahwa luas tanah yang diberikan oleh mertua saksi kepada keluarga Penggugat sekitar panjang ± 30 (tiga puluh) meter dan lebar ± 4 (empat) meter;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ada atau belum mertua saksi memiliki sertifikat kepemilikan atas tanah yang dahulu diberikan kepada keluarga Penggugat atas dasar surat permintaan Bupati tersebut;
- Bahwa luas tanah yang diperoleh mertua saksi dari Pemerintah sebagai pengganti tanah yang telah diberikan kepada keluarga Penggugat sekitar panjang ± 39 (tiga puluh sembilan) meter dan lebar ± 5 (lima) meter di Jalan Muhammadiyah yang dibagi dua dengan Kantor Pos Militer (POM) dan tanah tersebut sudah memiliki sertifikat sendiri, dimana saksi pernah melihatnya;
- Bahwa letak tanah milik mertua saksi yang dahulu diberikan kepada Penggugat atas dasar surat permintaan dari Bupati terletak belakang Hotel Debora;
- Bahwa tanah sengketa yang dahulu jalan kemudian menjadi tanah milik mertua saksi pernah diperjualbelikan oleh Ibu saksi kepada Toko Pelita, selanjutnya saksi pernah mendengar bahwa tanah tersebut dijual kembali oleh Toko Pelita, namun saksi tidak tahu kepada siapa;

Halaman 26 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Bau

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu luas tanah yang diperjualbelikan oleh mertua saksi kepada Toko Pelita, namun hanya terdiri dari 1 (satu) hamparan atau 1 (satu) sertifikat saja atas nama Nyonya Triem Djiansonie;
- Bahwa tanah yang dijual kepada Toko Pelita, dahulu terdapat bangunan rumah diatasnya, namun saat ini sudah tidak ada lagi bangunan apapun, hanya tanah kosong saja;
- Bahwa pemilik bangunan rumah diatas tanah sengketa dahulu adalah milik Cores, yang diberikan oleh mertua saksi dan selama itu tidak pernah ada permasalahan/keberatan dari pihak lain selama saudara Cores menempati rumah tersebut;
- Bahwa tanah yang diberikan oleh mertua saksi kepada keluarga Penggugat atas dasar surat permintaan Bupati terpisah dengan Jalan Muhammadiyah;

Atas keterangan saksi tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulannya;

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

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No.119 Desa Wale atas nama pemegang hak Yandi Gunawan, diberi tanda T.IV-1;
2. Fotokopi Akta Jual Beli No:107/JB W/VI/2003 antara Nyonya Triem Djiansonie dan Nyonya Mertiwie Yan Lie tanggal 20 Juni 2003, diberi tanda I.IV-2;
3. Fotokopi Akta Jual Beli No:330/2011 antara Mertiwie Yan Lie dan Rudianto Chandra yang bertindak atas kuasa dari Yandi Gunawan, tanggal 19 Desember 2011, diberi tanda T.IV-3;
4. Fotokopi Akta Jual Beli No:09/2023 antara Yandi Gunawan dan Rudianto Chandra tanggal 23 Januari 2013, diberi tanda T.IV-4;
5. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor : 78/2013 antara Rudianto Chandra dan Feliks Tandiwijaya yang bertindak atas nama dan Yandi Gunawan, tanggal 1 September 2013, diberi tanda T.IV-5;

Menimbang bahwa bukti-bukti surat Tergugat IV bertanda T.IV-1 s/d dengan T.IV-5 tersebut di atas telah diberi meterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dipersidangan;

Menimbang bahwa untuk memperoleh kepastian dan kejelasan tentang objek sengketa berupa tanah berikut benda yang ada di atasnya, berdasarkan Pasal 189 Rbg Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap objek sengketa tanggal 29 November 2024 dengan hasil pemeriksaan yang pada pokoknya tidak ada perbedaan mengenai letak, luas dan batas-batas tanah objek

Halaman 27 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa tersebut antara Penggugat dan Tergugat yang selengkapnya termuat dalam Berita Acara Sidang;

Menimbang bahwa Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II telah mengajukan kesimpulannya secara tertulis pada persidangan elektronik tanggal 19 Februari 2025;

Menimbang bahwa akhirnya Penggugat dan Tergugat menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan eksepsi mengenai gugatan Penggugat *Error In Persona* karena masih ada pihak lain yang seharusnya ikut sebagai pihak serta gugatan Penggugat *Diskualifikasi In Person* karena Penggugat tidak mempunyai hak untuk menggugat, sedangkan Tergugat IV mengajukan materi eksepsi mengenai gugatan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) yang mengandung *Error In Persona* karena masih ada pihak lain yang seharusnya ditarik dalam gugatan ini;

Menimbang bahwa terhadap materi eksepsi para Tergugat mengenai gugatan Penggugat *Diskualifikasi In Person* karena Penggugat tidak mempunyai hak untuk menggugat tersebut diatas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa dalam gugatan perdata yang berbentuk *contentiosa* harus ada yang bertindak sebagai Penggugat dan juga harus ada yang bertindak sebagai Tergugat. Bahwa sesuai teori dan praktek hukum acara perdata bahwa Penggugat adalah seorang yang “merasa” bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang “dirasa” melanggar haknya itu sebagai Tergugat dalam suatu perkara ke depan Hakim. Bahwa Penggugat didalam surat gugatannya telah cukup cermat menguraikan kedudukan hukum antara Penggugat dan Tergugat serta hubungannya dengan objek perkara yang juga akan dibuktikan dalam pembuktian pokok perkara. Hal ini sesuai dengan teori hukum acara perdata “*legitima persona standi ini judicio*” yang bermakna siapa pun yang merasa memiliki suatu hak dan ingin mempertahankannya, maka ia berhak bertindak selaku pihak baik selaku Penggugat maupun Tergugat, sehingga dengan demikian eksepsi Tergugat menyangkut hal ini patut untuk ditolak pula;

Menimbang bahwa mengenai Gugatan Penggugat *Error In Persona*

Halaman 28 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikarenakan masih ada pihak lain yang seharusnya ikut sebagai pihak dalam perkara ini, menurut Majelis hakim bahwa pada prinsipnya merupakan hak Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya, hal ini juga sesuai dengan beberapa Putusan Mahkamah Agung RI yang antara lain adalah sebagai berikut:

1. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 11 April 1997 Nomor 3909 K/Pdt.G/1994 yang menegaskan "Adalah hak dari Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam perkara";
2. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 366 K/SIP/1973 tanggal 10 Desember 1973 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat yang berhak menentukan siapa-siapa yang akan digugat;
3. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 306 K/SIP/1971 tanggal 16 Juni 1971 yang pada pokoknya menyatakan bahwa siapa-siapa yang harus digugat adalah merupakan hak subyektif Penggugat dan pihak lain tidak berwenang mencampurnya;

Menimbang bahwa berdasarkan penentuan yang dilakukan oleh Penggugat tentang siapa-siapa yang dijadikan sebagai pihak yang digugat selanjutnya akan dipertimbangkan Majelis Hakim lebih lanjut dalam pemeriksaan pokok perkara setelah memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak, mengenai peranan masing-masing pihak ataupun relevansi pihak lainnya untuk ditarik ke dalam persengketaan yang didalilkan oleh Penggugat;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, maka dalil eksepsi Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat IV mengenai gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) adalah patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas maka segenap eksepsi Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat IV dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang bahwa setelah mempelajari gugatan Penggugat, maka pokok gugatan adalah Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Wale Kecamatan Wolio Kota Baubau dengan ukuran lebar mengikuti Jl. R.A. Kartini + 8.90 m dan panjang + 44,40 dengan batas-batas sebagai berikut:

- sebelah Utara berbatas dengan Jl. R. A. Kartini;

Halaman 29 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- sebelah Timur berbatas dengan kintal Hotel Debora;
- sebelah Selatan berbatas dengan tanah kintal Penggugat Siti Ainun Djariah;
- sebelah Barat berbatas dengan kintal Kantor Pos Militer (POM);

Bahwa tanah tersebut Penggugat peroleh dengan cara tukar guling dengan Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Buton pada tahun 1976 sesuai dengan Surat Keterangan No.1/7/79/76 tertanggal 24 Mei 1976. Bahwa tanah milik Penggugat tersebut sebagian telah disertifikat oleh Penggugat yang menyatu dengan rumah milik Penggugat sehingga sisa tanah milik Penggugat yaitu ukuran panjang ± 33 (tiga puluh tiga) meter dan lebar ± 6 (enam) belum sempat Penggugat urus sertifikatnya karena kesibukan Penggugat. Bahwa tanah milik Penggugat yang tersisa dan belum bersertifikat tersebut yang berukuran ukuran panjang ± 33 (tiga puluh tiga) meter dan lebar ± 6 (enam) terletak di Kelurahan Wale Kecamatan Wolio Kota Baubau, dengan batas-batas sebagai berikut:

- sebelah Utara berbatas dengan Jl. R. A. Kartini;
- sebelah Timur berbatas dengan kintal Hotel Debora;
- sebelah Selatan berbatas dengan tanah kintal Penggugat Siti Ainun Djariah;
- sebelah Barat berbatas dengan kintal Kantor Pos Militer (POM);

Tanah diatas disebut sebagai tanah obyek sengketa;

Bahwa tanah objek sengketa tersebut lalu oleh Penggugat didirikan bangunan kios sementara namun Tergugat I mengklaim bahwa tanah objek sengketa tersebut adalah miliknya dengan memperlihatkan Sertifikat Hak Milik No.119 tahun 1982, yang diperoleh dengan cara jual beli dengan Tergugat II. Atas hal tersebut Penggugat merasa dirugikan karena tanahnya diperjual belikan dan disertifikatkan oleh para Tergugat sehingga perbuatan para Tergugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam jawabannya telah membantah dalil gugatan Penggugat tersebut dengan mengemukakan bantahan yang pada pokoknya bahwa tanah objek sengketa dulunya adalah tanah milik Nyonya Tety Djuansonih berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.119/Wale yang diperoleh dengan cara tukar guling dengan tanah yang sekarang menjadi tempat kediaman Penggugat yang beralamat di Jalan Jendral Sudirman tepat dibelakang Hotel Debora atas persetujuan dan keinginan Nyonya Tety Djuansonih dan Bupati Buton H. Zainal Arifin Sugianto saat itu. Bahwa tanah milik Nyonya Tety Djuansonih telah bersertifikat Hak Milik No.119 sejak tahun 1982 selanjutnya telah diperjualbelikan kepada pihak lain beberapa kali termasuk kepada Tergugat I, yang mana Tergugat I membeli dari Rudianto Chandra berdasarkan jual beli

Halaman 30 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga Penggugatlah yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah memanfaatkan tanah milik Tergugat I tersebut;

Menimbang bahwa Tergugat IV dalam jawabannya telah mengemukakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 00119/ Kel. Wale tanggal 3 Mei 1982 Gambar Ukur Nomor 00020/1977 tanggal 13 Nopember 1977 luas 248 M2 atas nama Ny. Triem Djiansoinie terbit berdasarkan Surat Keputusan Gub. KDH. TK.I Prop Sultra Tgl 13 Februari 1982 No.54/HM/1982 sesuai dengan Peraturan Pemerintah No.10 tahun 1961. Bahwa pada tahun 2003 terjadi peralihan hak milik dari Triem Djiansonie beralih ke Mertiwie Yan Lie dengan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 107/JB/W/VI/2003 tgl 20 Juni 2003 oleh PPAT Hamid Prioegi, S.H. Bahwa pada tahun 2011 terjadi peralihan hak milik dari Mertiwie Yan Lie beralih ke Rudianto Candra dengan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 330/2011 tgl 19 Desember 2011 oleh PPAT L.M Taufik, S.H. Bahwa pada tahun 2013 terjadi peralihan hak milik dari Yandi Gunawan beralih ke Rudianto Chandra berdasarkan Akta Jual Beli No.09/2013 tanggal 23 Januari 2013 oleh PPAT Andi Muhamad Kasim Siruhu. Bahwa pada tahun 2013 terjadi peralihan hak milik lagi dari Rudianto Chandra beralih ke Yandi Gunawan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 78/2013 tgl 01 September 2013 oleh PPAT A.M Kasim Siruhu. Bahwa Sertifikat HM 00119/Wale telah dialih media menjadi HM. NIB. 21.06.000000106.0, sehingga dengan demikian telah terbantahkan dalil Penggugat bahwa sertifikat tersebut tidak sah;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dibantah oleh Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat IV, maka sesuai kaidah hukum pembuktian dalam Pasal 283 RBg/Pasal1865 KUHPerdara yang berbunyi "Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut", maka dengan demikian Penggugat dibebani untuk membuktikan dalil gugatannya dan sebaliknya Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat IV dibebani pula untuk membuktikan dalil bantahannya;

Menimbang bahwa sebelum mempertimbangkan mengenai pokok persengketaan, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan terkait dengan objek sengketa yang terjadi diantara Penggugat dan para Tergugat sebagai berikut:

Menimbang bahwa berdasarkan dalil-dalil gugatan Penggugat dan dalil-dalil jawaban para Tergugat serta hasil Pemeriksaan Setempat yang telah dilaksanakan pada hari Jumat tanggal 29 November 2024, yang mana pada pokoknya tidak ada perbedaan mengenai letak, luas dan batas-batas tanah

Halaman 31 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

objek sengketa, maka dengan demikian yang dimaksud tanah objek sengketa dalam perkara ini adalah tanah ex Jalan Muhammadiyah sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik No.119/ Desa Wale Jo. Sertifikat Hak Milik NIB.21.06.000000106.0, yang terletak di Kelurahan Wale Kecamatan Wolio Kota Baubau, dengan batas-batas sebagai berikut:

- sebelah Utara berbatas dengan Jl. R. A. Kartini;
- sebelah Timur berbatas dengan Hotel Debora;
- sebelah Selatan berbatas dengan tanah kintal Penggugat Siti Ainun Djariah;
- sebelah Barat berbatas dengan Kantor Pos Militer (POM);

Menimbang bahwa selanjutnya berdasarkan dalil-dali gugatan Penggugat dan dalil-dalil bantahan Tergugat tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa yang menjadi pokok permasalahan antara para pihak tersebut di atas untuk kemudian dipertimbangkan dalam perkara a quo yaitu siapakah pemilik tanah objek sengketa dan apakah jual beli atas tanah objek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum?;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-3 serta 3 (tiga) orang saksi yang telah memberi keterangan dibawah sumpah, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II untuk membantah dalil Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda T.I.II-1 sampai dengan T.I.II-4 serta menghadirkan 4 (empat) orang saksi yang telah memberikan keterangannya dibawah sumpah, sementara Tergugat IV telah mengajukan bukti surat bertanda T.IV-1 sampai dengan T.IV-5 tanpa mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat tersebut diatas Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan bukti-bukti surat yang ada relevansinya dengan pokok perkara sesuai dalil gugatan Penggugat dan dalil jawaban Tergugat, sehingga bukti-bukti yang tidak ada relevansinya dengan perkara a quo tidak akan dipertimbangkan dan akan dikesampingkan (vide Putusan Mahkamah Agung RI No.1087 K/Sip/1973 tanggal 01 Juli 1973);

Menimbang bahwa untuk membuktikan siapa pemilik yang berhak atas tanah objek sengketa bekas Jalan Muhammadiyah yang terletak di Kelurahan Wale Kecamatan Wolio sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik No.119/Desa Wale Jo. Sertifikat Hak Milik NIB.21.06.000000106.0, Majelis Hakim akan mempertimbangkan riwayat tanah objek sengketa sebagai berikut:

Menimbang bahwa untuk membuktikan tanah objek sengketa adalah milik Penggugat, Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 berupa gambar situasi tanah negara bekas Jalan Muhammadiyah seluas 395,16 M²

Halaman 32 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang diberikan kepada Ny. Aenun M. Kasim sebagai ganti rugi tanahnya yang diambil untuk jalanan dan bukti surat bertanda P-2 berupa surat keterangan yang berisi pernyataan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Buton telah memberikan sebidang tanah negara bekas Jalan Muhammadiyah berukuran panjang 44,40 meter lebar 8,90 meter kepada Ny. Aenun M. Kasim;

Menimbang bahwa saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat yaitu saksi Abdul Azis Maricar, saksi La Ode Muhamad Irianto, dan saksi Sudirman, ketiganya pada pokoknya menyatakan bahwa pernah melihat surat-surat bukti P-1 dan P-2 bahwa tanah objek sengketa bekas Jalan Muhammadiyah merupakan ganti rugi tanah yang diberikan kepada Penggugat karena tanah milik Penggugat terkena pelebaran jalan;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti tersebut diatas menunjukkan bahwa Penggugat memperoleh tanah objek sengketa bekas Jalan Muhammadiyah dari Bupati Kepala daerah TK.I Buton sebagai ganti rugi tanahnya diambil untuk pelebaran jalan;

Menimbang bahwa Tergugat I dan Tergugat II untuk membantah dalil gugatan Penggugat, telah mengajukan bukti surat bertanda T.I.II.-4 berupa surat keterangan (beserta gambar situasi tanah) yang berisi pernyataan dari Bupati Kepala Daerah Tingkat II Buton memberikan sebidang tanah berukuran panjang 39 meter lebar 6,40 dan 5,50 meter terletak di Jalan Jenderal Sudirman Baubau, yang merupakan tanah negara ex Jalan Muhammadiyah kepada Ny. T. Djiansonie;

Menimbang bahwa selanjutnya saksi-saksi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yaitu saksi Saizal, saksi Jayadi, saksi Ronald Reinhard Djiansonie dan saksi Lambok Tambunan, menerangkan pada pokoknya bahwa tanah objek sengketa dahulunya adalah ex Jalan Muhammadiyah. Bahwa selanjutnya saksi Ronald Reinhard Djiansonie menerangkan bahwa tanah sengketa adalah tanah yang diberikan oleh Bupati Buton kepada orang tuanya yaitu Ny. T. Djiansonie sebagai kompensasi/ganti karena orang tua saksi Ronald Reinhard Djiansonie telah memberikan bagian tanahnya dibagian Selatan kepada keluarga Penggugat atas dasar surat permintaan dari Bupati Buton saat itu karena tanah keluarga Penggugat menjadi berkurang akibat adanya pelebaran jalan;

Menimbang bahwa dari keterangan saksi Tergugat I dan Tergugat II dipersidangan yaitu saksi Ronald Reinhard Djiansonie yang menerangkan bahwa orang tuanya mendapat surat dari Bupati Buton saat itu yang isinya agar dapat memberikan sebagian tanahnya kepada keluarga Penggugat karena tanah keluarga Penggugat menjadi berkurang akibat pelebaran jalan, sehingga

Halaman 33 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Bau

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

orang tua saksi Ronald Reinhard Djiansonie lalu memberikan tanahnya dibagian Selatan tanah miliknya kepada keluarga Penggugat dengan mendapatkan ganti tanah ex Jalan Muhammadiyah dari Bupati Buton saat itu (*vide* bukti Tergugat bertanda T.I.II.-4);

Menimbang bahwa walaupun bukti surat Tergugat bertanda T.I.II-4 tersebut tidak dapat diperlihatkan aslinya dipersidangan namun berdasarkan keterangan saksi Ronald Reinhard Djiansonie pernah melihat asli surat tersebut dari orang tuanya, sehingga bukti surat tersebut yang telah diperkuat dengan keterangan saksi maka bukti surat tersebut dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti dalam perkara ini;

Menimbang bahwa bilamana kedua surat bukti Penggugat bertanda P-1 dan P-2 disandingkan dengan bukti surat Tergugat I dan Tergugat II bertanda T.I.II-4, dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi maka didapatkan fakta-fakta sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat memperoleh ganti tanah negara ex Jalan Muhammadiyah dari Bupati Kepala Daerah Tingkat II Buton sebagai ganti rugi tanahnya yang diambil untuk jalanan (tertulis jelas dalam bukti bertanda P-1);
- Bahwa Ny. T. Djiansonie memperoleh tanah negara ex Jalan Muhammadiyah dari Kepala Daerah Tingkat II Buton (dalam bukti surat Tergugat tersebut tidak tertulis alasan pemberian tanah negara ex Jalan Muhammadiyah dari Bupati Daerah Tingkat II Buton kepada Ny. T. Djiansonie);
- Bahwa Ny. T. Djiansonie memperoleh tanah negara ex Jalan Muhammadiyah dari Kepala Daerah Tingkat II Buton tersebut bukan karena tanahnya diambil untuk jalanan/terkena pelebaran melainkan karena telah memberikan sebagian tanahnya kepada keluarga Penggugat atas permintaan dari Bupati Buton saat itu;

Menimbang bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa dalil Tergugat I dan Tergugat II yang menyatakan bahwa tanah objek sengketa ex Jalan Muhammadiyah diberikan oleh Bupati kepada Ny. T. Djiansonie sebagai kompensasi karena keluarga Ny. T. Djiansonie telah memberikan sebagian tanahnya kepada keluarga Penggugat karena tanah keluarga Penggugat menjadi berkurang akibat terkena pelebaran jalan dapat dibuktikan oleh Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang bahwa selanjutnya bila diperhatikan dengan cermat kedua surat bukti Penggugat bertanda P-1 dan P-2 dengan bukti surat Tergugat I dan Tergugat II bertanda T.I.II-4, terdapat fakta adanya tumpang tindih tanah yang

Halaman 34 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diberikan oleh Bupati Kepala Daerah Tingkat II Buton kepada Penggugat Ny. Ainun M. Kasim dan kepada Ny. T. Djiansonie, yang mana tanah yang diberikan kepada Ny. T. Djiansonie masuk dalam bagian tanah yang diberikan kepada Penggugat Ny. Ainun M. Kasim (luas tanah yang diberikan kepada Ny. T. Djiansonie lebih kecil dibandingkan tanah yang diberikan kepada Penggugat Ny. Ainun M. Kasim);

Menimbang bahwa selanjutnya bila diperhatikan pula bahwa dalam surat bukti Penggugat bertanda P-1 dan P-2 dengan bukti surat Tergugat I dan Tergugat II bertanda T.II-4 tersebut, tercantum waktu (tanggal bulan dan tahun) yang sama pula baik dalam surat keterangan tanggal 24 Mei 1976 maupun gambar situasi tanggal 1 April 1979;

Menimbang bahwa selanjutnya untuk mendapat kepastian hukum guna menentukan siapa yang berhak atas tanah objek sengketa yang merupakan tanah ex Jalan Muhammadiyah tersebut, akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa uraian fakta-fakta yang telah dikemukakan sebelumnya diatas bahwa atas permintaan Bupati Daerah Tingkat II Buton saat itu kepada keluarga Ny. T. Djiansonie maka keluarga Ny. T. Djiansonie telah memberikan sebagian tanahnya pada bagian Selatan kepada keluarga Penggugat sehingga dirasa cukup adil apabila tanah objek sengketa ex Jalan Muhammadiyah tersebut diberikan kepada Ny. T. Djiansonie sebagai kompensasi tanah yang telah diberikan kepada keluarga Penggugat tersebut, maka dengan demikian tanah objek sengketa ex Jalan Muhammadiyah dinyatakan menjadi hak dari keluarga Ny. T. Djiansonie;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat bertanda T.II-2 dan bukti surat bertanda bertanda T.IV-1, menunjukkan bahwa tanah objek sengketa sejak tahun 1982 telah bersertifikat hak milik No.119/Desa Wale atas nama Nyonya Triem Djiansonie (Ny. T. Djiansonie);

Menimbang bahwa bukti Penggugat yaitu bukti surat bertanda P-3 berupa Sertifikat Hak Milik No.00428/Kel. Wale, setelah dicermati oleh Majelis Hakim ternyata bahwa bukti sertifikat tersebut tidak berkaitan dengan bukti kepemilikan tanah objek sengketa ex Jalan Muhammadiyah dalam perkara a quo ini sehingga bukti tersebut akan dikesampingkan dan tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang No.5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Sertifikat tanda bukti hak adalah alat bukti yang kuat, namun demikian oleh karena pendaftaran tanah di Indonesia menggunakan sistem publikasi negatif/stelsel negatif maka kebenaran data yang disajikan tidak dijamin oleh

Halaman 35 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

negara dengan kata lain sertifikat tanda bukti hak adalah merupakan alat bukti yang kuat kecuali dapat dibuktikan sebaliknya;

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 32 Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah berbunyi: "Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan";

Menimbang bahwa terkait dengan kepemilikan tanah, terdapat beberapa ketentuan sebagai berikut:

- Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan bahwa, "Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah". Selanjutnya dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c disebutkan bahwa, "Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi: pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat";
- Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa, "Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan". Selanjutnya Pasal 32 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan:
 - 1) "Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.";
 - 2) "Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang

Halaman 36 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Bau

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”;

Menimbang bahwa dalam persidangan tidak ditemukan fakta yang menunjukkan perihal Penggugat yang berkeberatan dalam proses penerbitan Sertifikat Hak Milik No.119 /Desa Wale tersebut;

Menimbang bahwa selanjutnya dalam bukti surat yang diajukan oleh Tergugat IV yaitu bukti surat bertanda T.IV-2 berupa Akta Jual Beli No.107/JB W/VI/2003 tanggal 20 Juni 2003, T.IV-3 berupa Akta Jual Beli No.330/2001 tanggal 19 Desember 2011, T.IV-4 berupa Akta Jual Beli No.09 dan T.IV-5 (semua bukti tersebut sesuai dengan aslinya) menunjukkan fakta hukum bahwa terdapat peralihan hak tanah objek sengketa yang semula berasal dari Ny. T. Djiansonie kemudian dijual kepada Mertiwie Yan Lie, lalu Mertiwie Yan Lie menjual kepada Yandi Gunawan, lalu Yandi Gunawan menjual tanah objek sengketa kepada Rudianto Chandra, lalu Rudianto Chandra menjual kembali kepada Tergugat I Yandi Gunawan;

Menimbang bahwa selanjutnya Tergugat I Yandi Gunawan telah mengkonversi Sertifikat Hak Milik No.119/Desa Wale tersebut menjadi Sertifikat Eletronik NIB. 21.06.000000106.0 atas nama pemegang hak Yandi Gunawan (Tergugat I) sebagaimana bukti surat bertanda T.I.II-1;

Menimbang bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan bukti surat bertanda T.I.II-2 berupa Buku Tanah Hak Milik No.119/Desa Wale atas nama Yandi Gunawan (Tergugat I), walaupun bukti tersebut tidak dapat ditunjukkan aslinya dipersidangkan namun ternyata pihak Tergugat IV juga mengajukan bukti surat bertanda T.IV-1 (dapat ditunjukkan aslinya dipersidangan) yang sama persis dengan yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II bertanda T.I.II-2 tersebut, lagipula bukti bertanda T.I.II-2 berupa buku tanah telah diganti dengan bukti bertanda T.I.II-1 berupa Sertifikat Eletronik Hak Milik NIB.21.06.000000106.0 maka terhadap bukti surat Tergugat bertanda T.I.II-2 dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti perkara ini;

Menimbang bahwa bukti surat Tergugat bertanda T.I.II-1 berupa Sertifikat Hak Milik NIB.21.06000000106.0 atas nama pemegang hak Yandi Gunawan (Tergugat I), merupakan sertifikat eletronik (e-sertifikat) dalam bentuk digital yang hanya menggunakan satu Nomor Identifikasi Bidang (NIB), yang menunjukkan bahwa sertifikat konvensional No.119/Desa Wale atas nama Yandi Gunawan telah dialih media menjadi sertifikat eletronik Hak Milik NIB. 21.06000000106.0 sehingga dengan demikian Sertifikat Hak Milik NIB.21.06000000106.0 atas nama pemegang hak Yandi Gunawan (Tergugat I) sebagaimana bukti bertanda T.I.II-1 dengan bukti bertanda T.I.II-2 berupa Buku

Halaman 37 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Bau

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah Hak Milik No.119/Desa Wale atas nama Yandi Gunawan (Tergugat I) mempunyai kedudukannya yang sama dimata hukum;

Menimbang bahwa dengan demikian dapat diketahui bahwa riwayat tanah objek sengketa yang merupakan ex Jalan Muhammadiyah bisa beralih menjadi milik Tergugat I yaitu dengan cara jual beli yang dimulai dari penjualan Ny. T. Djiansone dan seterusnya hingga akhirnya tanah objek sengketa tersebut dibeli oleh Tergugat I Yandi Gunawan;

Menimbang bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat dan bukti-bukti yang diajukan dipersidangan sebagaimana telah diuraikan diatas, diketahui bahwa tanah objek sengketa merupakan bagian dari tanah dalam Sertifikat Hak Milik No.119/Desa Wale atas nama Yandi Gunawan (Tergugat I) Jo. Buku Tanah Hak Milik No.119/Desa Wale atas nama pemegang hak Yandi Gunawan (Tergugat I) Jo. Sertifikat Hak Milik NIB.21.06000000106.0 atas nama pemegang hak Yandi Gunawan (Tergugat I);

Menimbang bahwa melihat semua peralihan hak tanah objek sengketa tersebut mulai dari Ny. T. Djiansone menjual kepada Mertiwie Yan Lie, lalu Mertiwie Yan Lie menjual kepada Yandi Gunawan, lalu Yandi Gunawan menjual tanah objek sengketa kepada Rudianto Chandra, lalu Rudianto Chandra menjual kembali kepada Tergugat I Yandi Gunawan, semuanya dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yakni PPAT, menandakan bahwa jual beli tanah objek sengketa sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dengan prinsip asas jual beli tanah yaitu tunai dan terang sehingga dapat dinilai bahwa pembelian tanah objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I dilakukan dengan itikad baik;

Menimbang bahwa oleh karena pembelian tanah objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I dilakukan dengan itikad baik maka perbuatan Tergugat I Yandi Gunawan tersebut wajib mendapatkan perlindungan hukum;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas, maka Tergugat I adalah pihak yang paling berhak atas tanah objek sengketa ex Jalan Muhammadiyah yang terletak di Kelurahan Wale Kecamatan Wolio Kota Baubau sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.119/Desa Wale Jo. Sertifikat Hak Milik NIB.21.06.000000106.0;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian-uraian pertimbangan diatas maka Majelis Hakim berpendapat dan berkesimpulan bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya sedangkan para Tergugat berhasil membuktikan dalil bantahannya, oleh karena itu gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak;

Halaman 38 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah dinyatakan tidak bisa membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka berdasarkan kerangka konseptual tentang perbuatan melawan hukum, jual beli tanah objek sengketa ex Jalan Muhammadiyah tersebut bukanlah suatu perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan pokok Penggugat mengenai kepemilikan tanah telah dinyatakan ditolak maka petitum Penggugat lainnya yang mengikuti petitum pokok gugatan Penggugat sebagaimana dalam petitum angka 2 dan seterusnya sudah tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan sehingga dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSİ

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonvensi sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang bahwa untuk menyingkat uraian dalam putusan ini maka segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam konvensi sepanjang relevan maka secara *mutatis mutandis* dianggap telah turut dipertimbangkan dan dianggap satu kesatuan yang bulat dan utuh dalam pertimbangan putusan dalam rekonvensi ini;

Menimbang bahwa Penggugat Rekonvensi (Tergugat I dalam konvensi) telah mengajukan gugatan rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi (Penggugat dalam Konvensi) dengan tuntutan agar Penggugat Rekonvensi dinyatakan sebagai pemilik tanah objek sengketa yang terletak di Kelurahan Wale Kecamatan Wolio Kota Baubau berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.119/WALE yang telah diperbaharui dengan Sertifikat Hak Milik NIB : 21.06.000000106.0 dengan batas-batas sebagai berikut:

- Barat berbatasan dengan tembok pagar Kantor Polisi Militer;
- Utara berbatasan dengan dahulu Jalan Jendral Sudirman sekarang Jalan Kartini;
- Timur berbatasan dengan tanah kintal Nyonya Tety Djuansonih/Hotel Debora;
- Selatan berbatasan dahulu dengan tanah kintal Nyonya Tety Djuansonih, sekarang rumah Tergugat Rekonvensi;

Bahwa kepemilikan tanah Penggugat Rekonvensi diperoleh berdasarkan jual beli dengan Rudianto Chandra pada tahun 2013, untuk itu Penggugat Rekonvensi juga menuntut agar surat-surat tanah objek sengketa yang dimiliki oleh Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, atau jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang adil sesuai keadilan (*ex aequo et bonno*);

Halaman 39 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan balik tersebut, Penggugat Konvensi telah menanggapi dengan mengemukakan dalil-dalil bahwa Tergugat Rekonvensi bukan pemilik tanah obyek sengketa untuk itu gugatan Penggugat Rekonvensi harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan dalam konvensi, yang dimaksud tanah objek sengketa adalah tanah ex Jalan Muhammadiyah sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik No.119/ Desa Wale Jo. Sertifikat Hak Milik NIB.21.06.000000106.0, yang terletak di Kelurahan Wale Kecamatan Wolio Kota Baubau, dengan batas-batas sebagai berikut:

- sebelah Utara berbatas dengan Jl. R. A. Kartini;
- sebelah Timur berbatas dengan Hotel Debora;
- sebelah Selatan berbatas dengan tanah kintal Penggugat Konvensi Siti Ainun Djariah;
- sebelah Barat berbatas dengan Kantor Pos Militer (POM);

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatan rekonvensinya, Penggugat Rekonvensi (Tergugat I dalam Konvensi) telah mengajukan bukti-bukti bertanda T.I.II-1 s/d T.I.II-4 serta 4 (empat) orang saksi, sedangkan Tergugat Rekonvensi (Penggugat dalam Konvensi) telah mengajukan bukti bertanda P-1 s/d P-3 serta 3 (tiga) orang saksi;

Menimbang bahwa oleh karena bukti-bukti yang diajukan para pihak tersebut diatas telah dipertimbangkan sebelumnya dalam pertimbangan gugatan konvensi maka pertimbangan tersebut diambil alih sebagai pertimbangan dalam gugatan rekonvensi ini, yang tegas disebutkan bahwa tanah objek sengketa adalah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi maka petitum angka 2 gugatan rekonvensi mengenai tanah objek sengketa yang terletak di Kelurahan Wale Kecamatan Wolio Kota Baubau berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.119/Wale yang telah diperbaharui dengan Sertifikat Hak Milik NIB : 21.06.000000106.0 berdasarkan hukum dinyatakan adalah sah milik Penggugat Rekonvensi (Tergugat I Konvensi) sehingga dengan demikian petitum gugatan rekonvensi angka 2 tersebut dinyatakan dikabulkan;

Menimbang bahwa berdasarkan hasil Pemeriksaan Setempat bahwa diatas tanah objek sengketa terdapat bangunan semi permanen berupa kios yang dibangun oleh Tergugat Rekonvensi (Penggugat Konvensi), maka guna mempertegas dan agar tidak terjadi lagi sengketa lanjutan terhadap perkara ini, terhadap bunyi petitum gugatan rekonvensi Penggugat mengenai kepemilikan tanah objek sengketa dalam perkara ini, maka Majelis Hakim akan menambahkan amar petitum yang bersifat *condemnatoir* yang berisi perintah kepada siapapun juga yang menguasai tanah objek sengketa milik Penggugat Rekonvensi (Tergugat I Konvensi) tersebut untuk

Halaman 40 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyerahkan kepada Penggugat Rekonvensi (Tergugat I Konvensi) dalam keadaan kosong atau segera keluar dari tanah objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa penambahan amar tersebut sepanjang masih dalam kerangka yang serasi dengan inti gugatan, bukanlah *ultra petita* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 189 Rbg (Vide putusan MA No.140 K/Sip/1971). Satu dan lain hal karena masih dalam ruang lingkup penyelesaian perkara, agar putusan pengadilan menyelesaikan secara tuntas sengketa yang ada. Disamping itu untuk mewujudkan asas persidangan yang prinsip dan fundamental, yakni asas persidangan yang cepat, sederhana dan biaya ringan, dengan menambahkan amar dimaksud dalam perkara ini menjadi tuntas dan mudah dalam pelaksanaan eksekusi nantinya;

Menimbang, bahwa atas dasar uraian pertimbangan tersebut diatas maka amar putusan perkara ini perlu ditambahkan dengan penambahan perintah kepada siapapun juga yang menguasai tanah objek sengketa milik Penggugat Rekonvensi (Tergugat I Konvensi) tersebut untuk menyerahkan kepada Penggugat Rekonvensi (Tergugat I Konvensi) dalam keadaan kosong atau segera keluar dari tanah objek sengketa milik Penggugat Rekonvensi (Tergugat I Konvensi), yang amar lengkapnya akan dinyatakan dalam petitem putusan ini;

Menimbang bahwa selanjutnya mengenai tuntutan gugatan rekonvensi angka 3 yaitu agar surat-surat yang berkaitan dengan tanah objek sengketa yang dimiliki oleh Tergugat Rekonvensi (Penggugat Konvensi) dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, oleh karena tanah objek sengketa telah dinyatakan milik Penggugat Rekonvensi (Tergugat I Konvensi) maka tuntutan tersebut menurut hukum patut untuk dikabulkan pula;

Menimbang bahwa mengenai tuntutan angka 4 gugatan rekonvensi agar Tergugat Rekonvensi (Penggugat Konvensi) dihukum untuk membayar uang paksa sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap harinya setiap ia lalai memenuhi putusan terhitung sejak putusan diucapkan hingga berkekuatan hukum tetap, menurut Majelis Hakim bahwa oleh karena putusan ini tidak mengenai diktum penghukuman membayar sejumlah uang, maka terhadap petitem tersebut patut untuk ditolak;

Menimbang bahwa tuntutan gugatan rekonvensi angka 5 mengenai putusan serta merta dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun ada *Verzet*, *Banding* ataupun *Kasasi* dari Tergugat Rekonvensi (Penggugat Konvensi), menurut Majelis Hakim bahwa ketentuan tentang hal-hal tersebut diatur dalam Pasal 180 ayat (1) *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR)/Pasal 191 ayat (1) *Reglement Voor de Buitengewesten* (RBG), Pasal 54 dan Pasal 57 *Reglement Op De Rechtsvordering* (Rv), dan SEMA No.3 tahun 2000 tentang Putusan Serta

Halaman 41 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, serta SEMA No.4 tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta dan Provisionil;

Menimbang, bahwa dari ketentuan-ketentuan tersebut terdapat beberapa syarat yang harus dipenuhi untuk dapat dijatuhkannya putusan yang dapat dilaksanakan secara serta merta;

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta dipersidangan, Majelis Hakim menilai masih terdapat syarat-syarat yang belum terpenuhi, oleh karena itu terhadap petitum tersebut harus dinyatakan ditolak;

DALAM KONVENSI/REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan pokok Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah dinyatakan ditolak, maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagai pihak yang dikalahkan sesuai ketentuan Pasal 192 Rbg harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan;

Memperhatikan Undang-undang No.48 tahun 2009, Undang-undang No.5 tahun 1960, RBg, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

1. Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat IV untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi (Tergugat I Konvensi) untuk sebagian;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat Rekonvensi (Tergugat I Konvensi) adalah pemilik tanah objek sengketa sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik No.119/ Desa Wale Jo. Sertifikat Hak Milik NIB.21.06.000000106.0, yang terletak di Kelurahan Wale Kecamatan Wolio Kota Baubau, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - sebelah Utara berbatas dengan Jl. R. A. Kartini;
 - sebelah Timur berbatas dengan Hotel Debora;
 - sebelah Selatan berbatas dengan tanah kintal Siti Ainun Djariah;
 - sebelah Barat berbatas dengan Kantor Pos Militer (POM);
3. Memerintahkan kepada siapapun juga yang menguasai tanah objek sengketa untuk segera keluar dari atas tanah objek sengketa dan/atau segera

Halaman 42 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi (Tergugat I Konvensi) dalam keadaan kosong;

4. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat terhadap surat-surat atas tanah objek sengketa yang dimiliki oleh Tergugat Rekonvensi (Penggugat Konvensi);

5. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi (Tergugat I Konvensi) untuk selain dan selebihnya;

DALAM KONVENSI/REKONVENSI

1. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp.2.057.000,- (dua juta lima puluh tujuh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bau-Bau, pada hari Senin, tanggal 24 Februari 2025 oleh kami Muhammad Syawaludin, S.H., sebagai Ketua Majelis, Mahmid, S.H., dan Rachmat S.Hi. La Hasan, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut telah dibacakan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut pada hari Rabu, tanggal 5 Maret 2025, dengan dibantu oleh Early Handayani, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Baubau, tanpa dihadiri oleh Tergugat III dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,
Ttd.

Mahmid, S.H.

Ttd.

Rachmat S.Hi. La Hasan, S.H., M.H

Hakim Ketua,
Ttd.

Muhammad Syawaludin, S.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Early Handayani, S.H.

Halaman 43 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Bau



Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp. 30.000,-
2. Pemberkasan/ATK	:	Rp. 100.000,-
3.....P	:	Rp. 147.000,-
anggilan		
4.....P	:	Rp. 50.000,-
NBP Panggilan.....		
5.....P	:	Rp.1.700.000,-
emeriksaan Setempat		
6.....P	:	Rp. 10.000,-
NBP Pemeriksaan Setempat ..		
7. Materai	:	Rp. 10.000,-
8. Redaksi	:	Rp. 10.000,-
Jumlah	:	<u>Rp.2.057.000,-</u>