



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 6/ Pdt.G/2019/PN Bau

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Baubau yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan dalam perkara gugatan antara:

Hj. RUMIN., Tempat Tanggal Lahir Wameo 31 Desember 1956, Pekerjaan Pensiunan PNS, Agama Islam, beralamat di Jalan Erlangga Nomor: 201 Kelurahan Tarafu, Kecamatan Batupuaru, Kota Baubau. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Iamawati, S.H., dan Buharim, S.H., keduanya adalah Advokat/Konsultan Hukum yang beralamat di Jalan Erlangga Nomor 13 Kelurahan Lanto Kecamatan Batupuaru Kota Baubau, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 14 Februari 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau dibawah Nomor : 4/LGS/SK/PDT/2019/PN Bau tanggal 16 Januari 2019, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

LAWAN :

1. PT. PERTAMINA (Persero) Pusat Jakarta Cq. PT. PERTAMINA (Persero)

MOR VII Makasar, Cq. PT. PERTAMINA (Persero) TBBM Baubau, Beralamat di Jalan Dayanu Ikhsanuddin Kelurahan Sulaa, Kecamatan Betoambari Kota Baubau, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Werry Prayogi, dkk. Pekerja pada PT. Pertamina (Persero), berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. SK-032/C00000/2019-SO tertanggal 18 Februari 2019, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau tanggal 4 Maret 2019 dibawah Nomor: 35/LGS/SK/Pdt/2019/PN. Bau, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

2. BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI SULAWESI TENGGARA

Cq. BADAN PERTANAHAN KOTA BAUBAU, beralamat kantor di Jalan Sijawangkati Nomor 9 Kelurahan Lamangga, Kecamatan Murhum Kota Baubau, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Ersanti, S.H., dan Vivi Triana Ishak., keduanya merupakan Kepala Sub Seksi dan Pengadministrasian Umum Sengketa, Konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan Kota Baubau, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Januari 2019 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau tanggal 18 Februari 2019 dibawah Nomor :

Halaman 1 dari 71 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25/LGS/SK/Pdt/2019/PN.Bau., serta Sudarmin dan Dwi Almushawir Zuliadi, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Juli 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau dibawah Nomor 89/LGS/SK/2019/PN Bau, tanggal 18 Juli 2019, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Baubau Nomor 6/Pdt.G/2019/PN Bau, tanggal 16 Januari 2019, Tentang Penetapan Penunjukan Majelis Hakim;

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

Setelah mendengar para pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 16 Januari 2019, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau pada tanggal itu juga, dalam Register Nomor : 6/Pdt.G/2019/PN Bau telah mengemukakan hal-hal sebagai:

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang Tanah di Kota Baubau tepatnya terletak di Kelurahan Sulaa, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau seluas $\pm 11.200 \text{ m}^2$ dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah LA AGI ;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Kintal LA ALI;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Kintal WA ISI;
- Sebelah Barat berbatasan dengan LAUT;

Tanah mana dalam Perkara ini mohon disebut sebagai TANAH OBYEK SENGKETA;

2. Bahwa Tanah Obyek Sengketa tersebut diperoleh Penggugat dengan cara Membeli dari seseorang yang bernama almarhumah WA LINGU pada tanggal 10 Desember 2001 seharga Rp. 8.500.000 (delapan juta lima ratus ribu rupiah), Jual beli mana dilakukan dihadapan PPAT Kecamatan Betoambari Drs. LA ODE MUSTARI sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor : 182 / BJ / BTR /XII / 2001 dengan batas-batas sebagaimana pada posita 1 (Satu) diatas;

Halaman 2 dari 71 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa sebelum Penggugat membeli Tanah Obyek Sengketa, pada tahun 2000 anak Penggugat yang bernama WA ODE YURNI NAHMUDDIN terlebih dahulu dan atau telah pula Membeli Tanah dari seseorang yang bernama WA ISI, yang tanahnya saling berbatasan atau bersebelahan dengan Tanah Milik almarhumah WA LINGU yang dibeli oleh Penggugat, Jual beli mana dilakukan pula dihadapan PPAT Kecamatan Betoambari Drs. L. M. TASLIM sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor : 41 / JB / BTR / III / 2000 seluas \pm 11. 760 m2, sehingga nampak dengan jelas luas dan batas tanah dalam kedua AKTA JUAL BELI tersebut, KHUSUS Akta Jual Beli Penggugat (Tanah WA LINGU) pada sebelah SELATAN berbatasan dengan tanah milik WA ISI, sebagaimana Terurai dalam Akta Jual Beli Nomor 182 / BJ / BTR / XII / 2001 pada posita 1 (Satu) dan 2 (Dua) diatas;
4. Bahwa pada tahun 2007, Tergugat I telah membeli dan atau membebaskan TANAH MILIK ANAK PENGGUGAT YANG BERNAMA WA ODE YURNI NAHMUDDIN yang dibelinya dari WA ISI tersebut diatas, sesuai dengan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah tertanggal 25 Oktober 2007, hal mana telah pula mendapatkan PENGAKUAN secara hukum baik diluar Persidangan maupun didepan Persidangan yang pernah digelar pada Pengadilan Negeri Baubau atas Obyek Sengketa yang sama dalam Perkara sebelumnya;
5. Bahwa sedangkan Tanah Obyek Sengketa milik Penggugat hingga hari ini belum pernah dialihkan kepada siapapun juga terlebih lagi kepada Tergugat I, dan belum sempat pula dimanfaatkan oleh Penggugat., oleh karena tujuan Penggugat pada saat membeli tanah obyek sengketa akan dijadikan Perumahan yang memerlukan waktu dan biaya besar;
6. Bahwa Penggugat mendapatkan informasi, konon Tanah Obyek Sengketa Miliknya tersebut telah pula dibeli oleh seseorang yang bernama H. YUSRAN FAHIM, dan konon H. YUSRAN FAHIM membeli Tanah tersebut dari Saudara kandung WA LINGU dan keluarganya dan oleh H. YUSRAN FAHIM konon akan dialihkan pula kepada Tergugat I, sehingga Penggugat berkeinginan melakukan Mediasi dengan H. YUSRAN FAHIM melalui Pemerintah Kelurahan Setempat bahkan hingga pada Polres setempat, namun tidak mendapatkan kejelasan yang pasti atas Jual Beli dimaksud, akan tetapi sempat melakukan penawaran ganti rugi berupa uang kepada Penggugat, sehingga Penggugat dalam Perkara terdahulu mengikutsertakan H. YUSRAN FAHIM sebagai Pihak, NAMUN Fakta

Halaman 3 dari 71 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Persidangan telah dibantah keras oleh yang bersangkutan dan secara hukum pula tidak pernah ada Jual Beli Tanah Obyek Sengketa yang dilakukan oleh H. YUSRAN FAHIM;

7. Bahwa satu hal yang membingungkan bagi Penggugat, berpijak dari hal sebagaimana pada posita 6 (Enam) diatas, dimana Tanah Obyek Sengketa yang semula Penggugat mengetahui bahwa konon telah pula dibeli oleh H. YUSRAN FAHIM bahkan sempat menawarkan ganti rugi, namun entah dengan cara apa dan bagaimana faktanya, SECARA FISIK TANAH OBYEK SENGKETA KINI BERADA DALAM PENGUASAAN TERGUGAT I, Penguasaan mana oleh Tergugat I dilakukan tanpa sepengetahuan dan tanpa seizin Penggugat, sehingga Penggugat telah dirugikan oleh karena Penggugat tidak dapat memanfaatkan terlebih lagi untuk menikmati hasil dari Tanah Obyek Sengketa;
8. Bahkan oleh Tergugat I tanpa seizin dan tanpa sepengetahuan Penggugat, TELAH PULA MENGAJUKAN PERMOHONAN UNTUK PENGUKURAN FIISIK TANAH atas Tanah Obyek Sengketa kepada Tergugat II, SESUAI DENGAN Surat Ukur tertanggal 11 Agustus 2008 Nomor : 07/Sulaa/2008 dan oleh Tergugat II atas hal tersebut selanjutnya diteruskan pada tingkat diatasnya yaitu pada Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Tenggara, untuk diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama Tergugat I selaku Pemegang Hak (PT.PERTAMINA), sehingga terbitlah Sertifikat HGB Nomor : 00003/Sulaa tanggal 10 September 2008 dengan luas tanah 11. 477 m2 atas Tanah Obyek Sengketa;
9. Bahwa merujuk pada Pengakuan Tergugat I sebagaimana pada Posita 4 (Empat) diatas, SANGAT JELAS DAN NYATA SECARA YURIDIS PENGUASAAN TERGUGAT I ATAS TANAH OBYEK SENGKETA DIDASARKAN PADA PELEPASAN HAK ATAS TANAH DARI WA ODE YURNI NAHMUDIN ANAK PENGGUGAT SESUAI SURAT PELEPASAN HAK ATAS TANAH TERTANGGAL 26 OKTOBER 2007, AKAN TETAPI TANAH MILIK WA ODE YURNI NAHMUDDIN YANG DILEPASKAN TERSEBUT TIDAK ADA HUBUNGAN HUKUMNYA DENGAN TANAH MILIK PENGGUGAT YANG SEKARANG DALAM PENGUASAAN TERGUGAT I, SEBAB TANAH MILIK PENGGUGAT IN CASU OBYEK SENGKETA BERBEDA DENGAN TANAH MILIK WAODE YURNI NAHMUDDIN, SELAIN ITU TANAH TERSEBUT BERASAL DARI ORANG YANG BERBEDA, JUAL BELI YANG BERBEDA SERTA OBYEK TANAH YANG BERBEDA PULA;

Halaman 4 dari 71 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

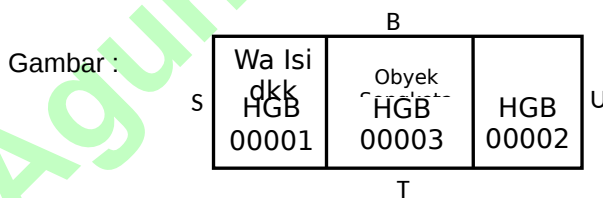
10. Bahwa sesuai pula PENGAKUAN dari Tergugat I, atas Kepemilikan Lahan / Tanah yang dijadikan sebagai tempat / lokasi Terminal Bahan Bakar Minyak (TBBM) yang telah memperoleh Legaliats dari Tergugat II adalah terdiri dari 3 (Tiga) buah Sertifikat HGB (Hak Guna Bangunan) yaitu :

10.1. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00001 / Sulaa tanggal 8 Maret 2006 seluas 99. 747 m2 atas nama Tergugat I;

10.2. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00002 / Sulaa tanggal 8 Maret 2006 seluas 94. 852 m2 atas nama Tergugat I ;

10.3. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00003 / Sulaa tanggal 10 September 2008 seluas 11. 477 m2 atas nama Tergugat I in casu Obyeknya adalah Tanah Obyek Sengketa sekarang ini;

11. Bahwa untuk lebih jelasnya Penggugat akan menguraikan dalam bentuk Gambar Sket Tanah Obyek Sengketa sebagaimanaposita 10 diatas, oleh karena Obyek Sengketa berada ditengah / diantara Obyek Tanah HGB Nomor : 00001 / Sulaa dan Obyek Tanah HGB Nomor : 00002 / Sulaa, danHGB No. 00001 adalah tanah milik WA ISI yang dibeli WA ODE YURNI NAHMUDDIN dan HGB No. 00002 tanah miik orang lain sedangkan HGB No. 00003 tanah miiik WA LINGU yang dibeli Penggugat kini menjadi Obyek Sengketa :



12. Bahwa berdasarkan Fakta hukum tersebut diatas, Penggugat berprasangka buruk terhadap Para Tergugat, dimana Para Tergugat dalam Menguasai dan menerbitkan Surat-Surat Tanah Obyek Sengketa telah mengelabui Penggugat, dengan berdalih dan bertopeng pada Jual Beli atau Pembebasan Tanah antara anak Penggugat WA ODE YURNI NAHMUDIN dengan Tergugat I, s e m e n t a r a Fakta Hukum yang sebenarnya OBYEK TANAH JUAL BELI ANTARA PENGGUGAT DENGAN OBYEK TANAH JUAL BELI ANAK PENGGUGAT WA ODE YURNI NAHMUDDIN ADALAH JUAL BELI YANG BERBEDA SERTA OBYEK TANAH YANG BERBEDA PULA, ATAU SINGKAT KATA OBYEK TANAH YANG DIBEBAHKAN BERBEDA DENGAN TANAH YANG DIKUASAI SECARA FISIK OLEH TERGUGAT I IIN CASU TANAH YANG

Halaman 5 dari 71 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/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

DIBEBAHKAN DENGAN TANAH YANG DIKUASAI SALING BERBATASAN ATAU BERSEBELAHAN, hal inilah yang menjadi alasan yuridis diajukannya Gugatan Penggugat;

13. Bahwa tindakan dan atau perbuatan Para Tergugat yang kini menguasai dan mempertahankan Tanah Obyek Sengketa, bahkan telah menerbitkan Surat-surat atas Tanah Obyek Sengketa, selanjutnya mengklaim Tanah Obyek Sengketa sebagai Milik Tergugat I adalah merupakan suatu Perbuatan Yang Bersifat Melawan Hukum, bertentangan dengan hak Penggugat serta merugikan Penggugat, sehingga dengan demikian segala surat-surat yang telah terbit atas tanah obyek sengketa atas nama Para Tergugat dinyatakan tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat terhadap Tanah Obyek Sengketa;
14. Bahwa oleh karena tindakan Para Tergugat tersebut adalah merupakan perbuatan yang bersifat melawan hukum, bertentangan dengan hak Penggugat serta merugikan Penggugat, maka dengan demikian sangat beralasan hukum pula untuk menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk segera mengosongkan Tanah Obyek Sengketa lalu menyerahkan kepada Penggugat seketika dengan tanpa dibebani syarat apa pun juga;
15. Bahwa selain itu pula untuk menghindari Perbuatan Para Tergugat lebih lanjut atas Tanah Oabyek Sengketa seperti Pembuatan Bangunan dan lain sebagainya, maka Penggugat memohon pula kepada Bapak Ketua Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini untuk terlebih dahulu Meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) atas Tanah Obyek Sengketa;
16. Bahwa disamping itu pula beralasan hukum untuk menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (Dwangson) kepada Penggugat sebesar Rp. 2.000.000. (Dua Juta Rupiah) untuk setiap harinya atas kelalaiannya mematuhi putusan yang telah dijatuhkan dalam perkara ini, terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap;
17. Bahwa bersesuai hukum pula menghukum Para 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 Klas IB Baubau Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili

Halaman 6 dari 71 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/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

Perkara ini berkenaan menjatuhkan putusan yang adil bersesuai hukum berikut ini :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Hukum bahwa Jual Beli Tanah Obyek Sengketa yang dilakukan oleh Penggugat dengan WA LINGU pada tanggal 10 Desember 2001 sesuai Akta Jual Beli Nomor : 182 / JB / BTR / XII / 2001 adalah Sah Secara Hukum;
3. Menyatakan hukum bahwa Tanah Obyek Sengketa yang terletak di Kelurahan Sulaa, Kecamatan Betoambari Kota Baubau seluas \pm 11. 200 m² dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatas dengan tanah LA AGI ;
 - Sebelah Timur berbatas dengan tanah LA ALI ;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah WA ISI ;
 - Sebelah Barat berbatas deng LAUT ;adalah milik Sah Penggugat;
4. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum segala surat-surat yang telah terbit atas Tanah Obyek Sengketa atas nama Para Tergugat;
5. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai Kekuatan Hukum yang mengikat Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00003 / Sulaa tanggal 10 September 2008 terhadap Tanah Obyek Sengketa;
6. Menyatakan hukum bahwa perbuatan Para Tergugat menguasai dan mempertahankan serta menerbitkan Surat-Surat atas Tanah Obyek Sengketa adalah merupakan perbuatan yang bersifat melawan hukum, bertentangan dengan hak Penggugat serta merugikan Penggugat;
7. Menyatakan hukum sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) yang telah diletakan atas tanah obyek sengketa;
8. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk segera mengosongkan Tanah Obyek Sengketa lalu menyerahkan kepada Penggugat seketika dengan tanpa dibebani syarat apa pun juga;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 2.000.000 (Dua juta rupiah) untuk setiap harinya jika lalai

Halaman 7 dari 71 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mematuhi isi putusan terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap ;

10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini. A T A U

Bilamana Peradilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, kedua belah pihak yang bersengketa telah hadir dipersidangan, Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II diwakili oleh kuasanya masing-masing;

Menimbang, bahwa sesuai maksud Pasal 154 Rbg jo. PERMA Nomor : 01 Tahun 2016, Majelis Hakim telah berusaha untuk mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara melalui upaya mediasi dengan penunjukan Mediator. Dan atas permintaan para pihak untuk menunjuk Mediator internal dari Pengadilan, maka Majelis Hakim menunjuk Hakim Achmad Wahyu Utomo, S.H.M.H., berdasarkan Penetapan Nomor 6/Pdt.G/2019/PN Bau tanggal 18 Februari 2019, untuk mengupayakan perdamaian diantara para pihak;

Menimbang, bahwa upaya perdamaian ternyata Tidak berhasil sebagaimana Laporan Mediator tertanggal 21 Maret 2019, sehingga persidangan dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan, namun sebelum dibacakan Penggugat menyatakan tidak ada perubahan;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II masing-masing telah mengajukan jawabannya pada tanggal 8 April 2019 yang isinya dibawah ini sebagai berikut:

JAWABAN TERGUGAT I

I. DALAM EKSEPSI

1. KOMPETENSI ABSOLUT (*EXCEPTIO DECLINATOIR*)

Sebagaimana petitum Gugatan Penggugat angka 4 dan angka 5, disebutkan bahwa Penggugat telah memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kelas IB Baubau C.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini untuk:

"4. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum segala surat-surat yang telah terbit atas Tanah Objek Sengketa atas nama Para Tergugat."

"5. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai Kekuatan Hukum yang mengikat Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00003 / Sulaa tanggal 10 September 2008 terhadap Tanah Obyek Sengketa."

Halaman 8 dari 71 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indroharto dalam bukunya yang berjudul *Perbuatan Pemerintahan Menurut Hukum Publik dan Hukum Perdata*, halaman 117, mengatakan bahwa:

"suatu penetapan tertulis (beschikking) itu selalu merupakan salah satu bentuk dari Keputusan Badan atau Jabatan TUN yang merupakan suatu tindakan hukum TUN (administratieve rechtschanding)".

Berdasarkan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, disebutkan bahwa:

"Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan Tata Usaha Negara, termasuk ...dst".

Oleh sebab itu, Penggugat telah salah mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Baubau, karena permintaan Penggugat agar Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan tidak sah dan batal demi hukum segala surat-surat yang terbit atas Tanah Objek Sengketa dan menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00003/Sulaa tanggal 10 September 2008 atas nama Tergugat I, secara implisit menunjukkan bahwa Penggugat meragukan dan meminta pembatalan atas Penetapan tertulis (*beschikking*)/Keputusan Tata Usaha Negara yang berada pada lingkup Pengadilan Tata Usaha Negara.

Dengan demikian, Gugatan ini haruslah dianggap cacat formil dan oleh karenanya sudah sepatutnya bila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menjatuhkan Putusan Sela yang secara jelas dan tegas menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Baubau tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili gugatan Penggugat, dan sudah sepatutnya gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk veerklaard*)

2. GUGATAN KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

Bahwa Penggugat mendalilkan pada bagian Dasar dan Alasan diajukannya Gugatan Penggugat, posita angka 2, 3, 6 dan 7 sebagai berikut:

Halaman 9 dari 71 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"2. **Bahwa** Tanah Obyek Sengketa tersebut diperoleh **Penggugat** dengan cara **Membeli** dari seseorang yang bernama almarhumah **WA LINGU** pada tanggal 10 Desember 2001 seharga Rp. 8.500.000dst".

"3. **Bahwa** sebelum **Penggugat** membeli Tanah Obyek Sengketa, pada tahun 2000 anak **Penggugat** yang bernama **WA ODE YURNI NAHMUDDIN** terlebih dahulu dan atau telah pula **Membeli** Tanah dari seseorang yang bernama **WA ISI**, yang tanahnya saling berbatasan atau bersebelahan dengan Tanah Milik almarhumah **WA LINGU** yang dibeli oleh **Penggugat**.....dst".

"6. **Bahwa** **Penggugat** mendapatkan informasi, konon Tanah Obyek Sengketa Miliknya tersebut telah pula dibeli oleh seseorang yang bernama **H. YUSRAN FAHIM**, dan konon **H. YUSRAN FAHIM** membeli Tanah tersebut dari Saudara kandung **WA LINGU** dan keluarganya dan oleh **H. YUSRAN FAHIM** konon akan dialihkan pula kepada Tergugat I, sehingga **Pengugat** berkeinginan melakukan Mediasi dengan **H. YUSRAN FAHIM** melalui Pemerintah Kelurahan Setempat bahkan hingga pada Polres setempat, namun tidak mendapatkan kejelasan yang pasti atas Jual Beli dimaksud, akan tetapi sempat melakukan penawaran ganti rugi berupa uang kepada **Penggugat**,...dst".

"7. ..., **dimana** Tanah Obyek Sengketa , yang semula **Penggugat** mengetahui bahwa konon telah pula dibeli oleh **H. YUSRAN FAHIM** bahkan sempat menawarkan ganti rugi namun entah dengan cara apa dan bagaimana faktanya, **SECARA FISIK TANAH OBYEK SENKETA KINI BERADA DALAM PENGUASAAN TERGUGAT I**, dst...".

Bahwa sesuai Surat Pernyataan tanggal 26 Mei 2009 dari La One, Wa Muna, Wa Muni, Ziyfa dan Iya (keempatnya selaku anak dari almarhumah Wa Mari), Niyfa (selaku anak dari almarhumah Wa Iha) dan La Djiri Miu selaku suami dari almarhumah Wa Lingu, yang telah diwarmerking dengan No. 1073/W/V/2009 tanggal 28 Mei 2009 oleh Musnawir, S.H., Notaris di Baubau, didapati fakta bahwa:

- a. almarhumah Wa Lingu adalah salah satu anak dari pasangan almarhum La Aca dan almarhumah Wa Ifa.
- b. selain Wa Lingu terdapat ahli waris lainnya dari pasangan almarhum La Aca dan almarhumah Wa Ifa.

Halaman 10 dari 71 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. semasa hidupnya almarhum La Aca dan almarhumah Wa Ifa telah meninggalkan sebidang tanah dengan luas $\pm 10.179 \text{ m}^2$, terletak di Kel. Sulaa, Kec. Betoambari, Kota Baubau dan merupakan harta *boedel* waris.
- d. para ahli waris dari almarhum La Aca dan almarhumah Wa Ifa tidak pernah menjual atau suruh menjual dan atau memberikan (menghibahkan) tanah a quo, kepada siapapun juga kecuali hanya satu-satunya kepada pembeli, HASRIADI, AMKL.

Hal ini diperkuat dengan dokumen Berita Acara tanggal 13 April 2009 mengenai Pengecekan Batas Tanah Milik Keluarga Wa Lingu (Almarhumah), La One, Wa Iha (Almarhumah) dan Wa Mari.

Dapat Tergugat I sampaikan bahwa Tergugat I memperoleh Tanah Lokasi TBBM Baubau sesuai prosedur yang benar melalui 3 (tiga) tahapan pembebasan tanah dari beberapa pihak selaku pemilik tanah sesuai dokumen sebagai berikut:

- a. Daftar Nama Pemilik Tanah/Tanaman Tumbuh Yang Telah Menerima Pembayaran Ganti Rugi Tanah/Tanaman Tumbuh Lokasi Terminal Transit BBM Bau-Bau tanggal 19 Oktober 2004.
- b. Daftar Nama Pemilik Tanah/Tanaman Tumbuh Yang Telah Menerima Pembayaran Ganti Rugi Tanah/Tanaman Tumbuh Lokasi Terminal Transit BBM Bau-Bau (Tahap II) tanggal 18 Agustus 2005.
- c. Daftar Nama Penerima Pembayaran Ganti Rugi Tanah dan Tanaman Tumbuh (Tanah seluas 11.477 m^2) di Kelurahan Sulaa Kota Baubau untuk Lokasi Terminal Transit Bau-Bau tanggal 25 Oktober 2007, dimana tertulis nama WA ODE YURNI NAHMUDDIN selaku penerima pembayaran.

Dengan Penggugat tidak dapat menjelaskan secara detail mengenai lokasi tanah yang diklaim berdasarkan gambar situasi yang resmi dari Badan Pertanahan Nasional, sehingga seharusnya Penggugat menarik juga para pemilik tanah tersebut di atas sebagai pihak dalam perkara ini. Selain itu Tergugat I dalam memperoleh tanah Terminal BBM Baubau selalu berkoordinasi dengan Pemerintah Kota Baubau dan **telah memperoleh izin lokasi dari Pemerintah Kota Baubau** berdasarkan Keputusan Walikota Baubau No. 64 Tahun 2004 tanggal 11 Juni 2004 tentang Pemberian Izin Lokasi Untuk Pembangunan Terminal Transit BBM PT Pertamina (Persero) dan No. 51 Tahun 2005 tanggal 20 Juni

Halaman 11 dari 71 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/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

2005 tentang Perpanjangan Izin Lokasi Untuk Pembangunan Terminal Transit BBM PT Pertamina (Persero).

Dengan tidak ikut ditariknya LA DJIRI MIU, PARA AHLI WARIS DARI ALMARHUM LA ACA DAN ALMARHUMAH WA IFA, WA ISI, H. YUSRAN FAHIM, WA ODE YURNI NAHMUDDIN, HASRIADI, AMKL dan PEMERINTAH KOTA BAUBAU C.Q. WALIKOTA BAUBAU tersebut, maka gugatan ini nyata-nyata kurang pihak.

Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 216 K/Sip/1974 tanggal 27 Maret 1975 menyatakan:

"Karena apabila kelengkapan formal dari suatu gugatan diabaikan, misalnya ada pihak yang seharusnya digugat akan tetapi ternyata dalam surat gugatannya mereka tidak digugat maka akan berakibat surat gugatan Penggugat/Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima".

Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 151K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975 menyatakan:

"Apabila ada pihak yang seharusnya digugat akan tetapi tidak digugat maka gugatan dinyatakan tidak dapat diterima".

Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka sudah sepatutnya Ketua Pengadilan Negeri Baubau c.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini untuk menyatakan gugatan ini kurang pihak dan ditolak dengan tegas, atau setidaknya menyatakan gugatan ini tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijkeverklaard/NO*);

3. GUGATAN KABUR (OBSCUUR LIBEL)

Bahwa dalam gugatan posita gugatan angka 1 dan 8 Pengugat mendalilkan:

"1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang Tanah di Kota Baubau tepatnya terletak di Kelurahan Sulaa, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau seluas ± 11.200 m2 terletak/berlokasi dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan Tanah LA AGI;
- Sebelah Timur berbatas dengan Tanah Kintal LA ALI;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah Kintal WA ISI;
- Sebelah Barat berbatas dengan Laut ;

Tanah mana dalam Perkara ini mohon disebut sebagai TANAH OBYEK SENGKETA".

Halaman 12 dari 71 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"8. **Bahkan oleh Tergugat I** tanpa seizin dan tanpa sepengetahuan Penggugat, **TELAH PULA MENGAJUKAN PERMOHONAN UNTUK PENGUKURAN FISIK TANAH atas Tanah Obyek Sengketa kepada Tergugat II, SESUAI DENGAN** Surat Ukur tertanggal 11 Agustus 2008 Nomor : 07/Sulaa/2008 dan oleh Tergugat II atas hal tersebut selanjutnya diteruskan pada tingkat di atasnya yaitu pada Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Tenggara, **untuk diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama Tergugat I selaku Pemegang Hak (PT.PERTAMINA), sehingga terbitlah Sertifikat HGB Nomor : 00003/Sulaa tanggal 10 September 2008 dengan luas tanah 11.477 m² atas Tanah Obyek Sengketa ;"**

Namun, faktanya luasan dan batas-batas Tanah Obyek Sengketa yang didalilkan oleh Penggugat dalam posita Gugatan angka 1 seluas 11.200 m² tersebut tidak sama dengan batas-batas dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00003/Sulaa tanggal 10 September 2008 a.n. Tergugat I seluas 11.477 m². Selain itu Tergugat I tidak menerangkan hubungan hukum antara Tergugat I dengan Penggugat sehingga apa urgensinya Tergugat I perlu meminta izin Penggugat untuk mendaftarkan tanah milik Tergugat I.

Selain itu pada posita gugatan angka 10 dan 11 Penggugat mendalilkan sebagai berikut:

"10. ..., atas Kepemilikan Lahan / Tanah yang dijadikan sebagai tempat //lokasi Terminal Bahan Bakar Minyak (TBBM) yang telah memperoleh Legalitas dari Tergugat II adalah terdiri dari 3 (Tiga) buah Sertifikat HGB (Hak Guna Bangunan) yaitu:

- 10.1. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00001 / Sulaa tanggal 8 Maret 2006 seluas 99.747 m² atas nama Tergugat I ;
- 10.2. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00001 / Sulaa tanggal 8 Maret 2006 seluas 99.747 m² atas nama Tergugat I ;
- 10.3. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00003 / Sulaa tanggal 10 September 2008 seluas 11.477 m² atas nama Tergugat I in casu Obyeknya adalah Tanah Obyek Sengketa sekarang ini;"

"11. Bahwa untuk lebih jelasnya Penggugat akan menguraikan dalam bentuk Gambar Sket Tanah Obyek Sengketa sebagaimana posita 10 diatas, oleh karena Obyek Sengketa berada ditengah / diantara Obyek Tanah HGB Nomor: 00001 / Sulaa dan Obyek Tanah HGB Nomor : 00002 / Sulaa, dan HGB No. 00001 adalah tanah milik WA ISI yang dibeli WA ODE YURNI NAHMUDDIN dan HGB No. 00002

Halaman 13 dari 71 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah milik orang lain sedangkan HGB No. 00003 adalah tanah milik WA LINGU yang dibeli Penggugat yang kini menjadi Obyek Sengketa:

Gambar :

B		
Wa Isi dkk	Obyek Sengketa	
HGB 00001	HGB 00003	HGB 00002
S	T	U

Bahwa dalil Penggugat tersebut tidak jelas, karena **terdapat kontradiksi antara posita Gugatan angka 10 dengan posita gugatan angka 11**, dimana Penggugat pada posita gugatan angka 10 mengakui bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00001/Sulaa, No. 00002/Sulaa dan No. 00003/Sulaa adalah atas nama Tergugat I, sedangkan pada posita 11 malah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00001/Sulaa oleh Penggugat dinyatakan sebagai tanah milik WA ISI yang dibeli WA ODE YURNI NAHMUDDIN, Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00002/Sulaa oleh Penggugat dinyatakan sebagai tanah milik orang lain dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00003/Sulaa oleh Penggugat dinyatakan sebagai tanah milik WA LINGU yang dibeli Penggugat. Hal ini menunjukkan bahwa Penggugat sendiri tidak konsisten dengan dalil posita dalam gugatannya.

Bahwa dalam posita Gugatan angka 7 sebagai berikut:

"7. ..., dimana Tanah Obyek Sengketa , yang semula Penggugat mengetahui bahwa konon telah pula dibeli oleh H. YUSRAN FAHIM bahkan sempat menawarkan ganti rugi namun entah dengan cara apa dan bagaimana faktanya, SECARA FISIK TANAH OBYEK SENGKETA KINI BERADA DALAM PENGUASAAN TERGUGAT I, dst..."

Bahwa dalil Penggugat tersebut tidak menerangkan mengenai hubungan hukum baik itu hubungan hukum antara Penggugat dengan H. YUSRAN FAHIM maupun hubungan hukum antara H. YUSRAN FAHIM dengan Tergugat I. Selain itu perlu Penggugat buktikan lebih jauh mengenai adanya tawaran ganti rugi dari H. YUSRAN FAHIM tersebut, mengingat Penggugat tidak menjelaskan secara detail mengenai kapan tanggal dan waktunya, dimana tempatnya dan besaran

Halaman 14 dari 71 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tawaran ganti ruginya, apabila memang benar adanya tawaran ganti rugi dari H. YUSRAN FAHIM tersebut.

Bahwa dalam posita Gugatan angka 12, Penggugat mendalilkan sebagai berikut:

"..., Penggugat berprasangka buruk terhadap Para Penggugat, dimana Para Tergugat dalam Menguasai dan menerbitkan Surat-Surat Tanah Obyek Sengketa telah mengelabui Penggugat, dengan berdalih dan bertopeng pada Jual Beli atau Pembebasan Tanah antara anak Penggugat WA ODE YURNI NAHMUDDIN dengan Tergugat I,...dst".

Bahwa dalil Penggugat di atas tidak benar, karena proses pembebasan dan penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat I telah dilakukan melalui proses yang sesuai prosedur berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan uraian di atas, maka Majelis hakim sudah sepatutnya menyatakan gugatan ini kabur dan ditolak dengan tegas, atau setidaknya menyatakan gugatan ini tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijkeverklaard/NO*).

4. GUGATAN PENGGUGAT DALUWARSA

Berdasarkan Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa:

"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 tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut".

Bahwa alas hak kepemilikan Tergugat I atas Tanah Terminal BBM Baubau yaitu sebagai berikut:

- 1) Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00001/Sulaa tanggal 8 Maret 2006 atas nama PT Pertamina (Persero) dengan luas tanah 99.747 m².

Halaman 15 dari 71 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/PN Bau

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00002/Sulaa tanggal 8 Maret 2006 atas nama PT Pertamina (Persero) dengan luas tanah 94.852 m².
- 3) Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00003/Sulaa tanggal 10 September 2008 atas nama PT Pertamina (Persero) dengan luas tanah 11.477 m².

Dari uraian di atas, ketiga Sertipikat Hak Guna Bangunan a.n. Tergugat I diterbitkan tahun 2006 dan 2008, sedangkan Penggugat baru mengajukan Gugatan *a quo* pada tahun 2019 ini.

Dengan demikian, secara jelas bahwa Penggugat tidak mempunyai hak lagi untuk menuntut kepemilikan hak atas tanah, apalagi bila memang benar bahwa Objek Sengketa yang dimaksud oleh Penggugat adalah termasuk lahan milik Tergugat I yang sudah disertipikatkan tersebut.

Oleh sebab itu, mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard/NO*).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala hal yang telah Tergugat I nyatakan dan uraikan dalam eksepsi di atas adalah *mutatis mutandis* dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan sebagai jawaban dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat I menolak secara tegas seluruh dalil-dalil Penggugat dalam Gugatan, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat I.
3. Bahwa Tergugat I adalah Badan Usaha Milik Negara yang 100% (seratus persen) sahamnya dimiliki oleh Negara Republik Indonesia, yang berbentuk perseroan dengan nama resmi PT Pertamina (Persero), yang berarti dalam melaksanakan bisnisnya selain bertujuan mencari untung, maka Tergugat I juga memiliki fungsi pelayanan (persero) untuk kemaslahatan masyarakat banyak, termasuk masyarakat Baubau. Hal ini sebagaimana diatur pada Pasal 2 ayat (1) huruf a, b, dan c Undang-undang No. 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara sebagai berikut:

“Pasal 2

(1) Maksud dan tujuan pendirian BUMN adalah :

- a. memberikan sumbangan bagi perkembangan perekonomian nasional pada umumnya dan penerimaan negara pada khususnya;
- b. mengejar keuntungan;

Halaman 16 dari 71 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. *menyelenggarakan kemanfaatan umum berupa penyediaan barang dan/atau jasa yang bermutu tinggi dan memadai bagi pemenuhan hajat hidup orang banyak;*”.

4. Bahwa dalam proses pembebasan lahan dan pembangunan Terminal BBM Baubau, Tergugat I telah melaksanakan sesuai dengan prosedur yang berlaku dengan melibatkan Instansi terkait yang berwenang.
5. Oleh karenanya sungguh tidak benar apabila Tergugat I dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam melaksanakan penugasan pemerintah untuk membangun Terminal BBM di Kota Baubau yang ditujukan guna kemajuan kehidupan masyarakat Baubau.

6. TERGUGAT I ADALAH PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK

Bahwa dalam memperoleh Tanah Terminal BBM Baubau, berdasarkan uraian pada butir di atas, Tergugat I telah membayar lunas kepada para pemilik tanah sehingga Tergugat I nyata-nyata sebagai pembeli yang beritikad baik.

Bahwa oleh karena Tergugat I adalah pembeli beritikad baik, maka sudah sepatutnya Tergugat I mendapatkan perlindungan hukum, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1338 KUHPerdara:

“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

Dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1230K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982 pun menyatakan bahwa:

“Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum”.

Selain itu mengacu pada Huruf B Rumusan Hukum Kamar Perdata – Perdata Umum – Angka 4 halaman 6 dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 04 Tahun 2016 tanggal 9 Desember 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan yang menyatakan sebagai berikut:

“Mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut:

Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KHUPerdara adalah sebagai berikut:

Halaman 17 dari 71 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu...dst.
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain...dst".

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka gugatan Penggugat haruslah ditolak.

7. TERGUGAT I TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM

Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum, karena faktanya Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana uraian di atas.

Bahwa sebagaimana diketahui bersama, ketentuan mengenai perbuatan melawan hukum diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPPerdata yang menyatakan:

"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut".

Bahwa faktanya tindakan Tergugat I terbukti tidak memenuhi unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPPerdata, yaitu sebagai berikut:

- a. Tidak ada perbuatan melawan hukum

Bahwa Tergugat I memperoleh tanah *a quo* dari beberapa pemilik tanah secara sah dan alas hak kepemilikan Tergugat I atas tanah TBBM Baubau yaitu berdasarkan:

- 1) Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00001/Sulaa tanggal 8 Maret 2006 atas nama PT Pertamina (Persero) dengan luas tanah 99.747 m².
- 2) Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00002/Sulaa tanggal 8 Maret 2006 atas nama PT Pertamina (Persero) dengan luas tanah 94.852 m².
- 3) Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00003/Sulaa tanggal 10 September 2008 atas nama PT Pertamina (Persero) dengan luas tanah 11.477 m².

Bahwa pembelian Tergugat I adalah tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00001, No. 00002 dan No. 00003 adalah sah

Halaman 18 dari 71 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan hukum karena perolehannya telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa Tergugat I dalam perolehan ketiga Sertipikat Hak Guna Bangunan sebagaimana disebutkan di atas telah melakukan pembebasan hak atas tanah dan telah melakukan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum sebagaimana diatur pada Bagian II Pasal 19 ayat (1) dan (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria, sebagai berikut :

"Bagian II

Pendaftaran Tanah

Pasal 19

- 1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- 2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
 - a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Atas pendaftaran tanah yang telah ditempuh oleh Tergugat I, Tergugat II (sebagai Instansi yang berwenang) telah menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat I sebagai surat-surat tanda bukti hak dan merupakan bukti otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat (mengacu Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria).

Sertipikat Hak Guna Bangunan diakui sebagai alas hak atas tanah sebagaimana diatur pada Pasal 16 ayat (1) huruf c Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria, sebagai berikut:

"Pasal 16

"(1) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah:

a. b., c. hak guna-bangunan, d. dst..."

Bahwa dengan demikian tidak terdapat unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dalam memperoleh hak kepemilikan atas tanah a quo.

- b. Tidak ada unsur melanggar hak subyektif pihak Penggugat

Halaman 19 dari 71 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa tanah a quo dibeli Tergugat I dari beberapa pemilik tanah berdasarkan dan **telah dibayar lunas** oleh Tergugat I sesuai dokumen sebagai berikut:

- 1) Daftar Nama Pemilik Tanah/Tanaman Tumbuh Yang Telah Menerima Pembayaran Ganti Rugi Tanah/Tanaman Tumbuh Lokasi Terminal Transit BBM Bau-Bau tanggal 19 Oktober 2004.
- 2) Daftar Nama Pemilik Tanah/Tanaman Tumbuh Yang Telah Menerima Pembayaran Ganti Rugi Tanah/Tanaman Tumbuh Lokasi Terminal Transit BBM Bau-Bau (Tahap II) tanggal 18 Agustus 2005.
- 3) Daftar Nama Penerima Pembayaran Ganti Rugi Tanah dan Tanaman Tumbuh (Tanah seluas 11.477 m²) di Kelurahan Sulaa Kota Baubau untuk Lokasi Terminal Transit Bau-Bau tanggal 25 Oktober 2007.

Dengan demikian unsur melanggar hak subyektif orang lain (Penggugat) tidak terpenuhi.

c. Tidak ada kesalahan

Bahwa sebagaimana uraian Tergugat I di atas, pembelian Tergugat I atas tanah TBBM Baubau adalah sah berdasarkan hukum. Dengan demikian unsur adanya kesalahan tidak terpenuhi.

d. Tidak ada kerugian

Bahwa karena pembelian Tergugat I atas tanah TBBM Baubau adalah sah berdasarkan hukum dan Tergugat I telah membayar lunas atas tanah TBBM Baubau kepada para pemilik tanah yang telah diverifikasi oleh BPN Baubau pada saat proses pembebasan tanah, maka tidak sepatutnya Penggugat mendalilkan telah mengalami kerugian.

e. Tidak ada hubungan kausalitas

Bahwa oleh karena unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam butir a, b, c, dan d tidak terpenuhi, maka jelas unsur kausalitas juga tidak terpenuhi.

Bahwa oleh karena unsur-unsur perbuatan melawan hukum sama sekali tidak terpenuhi, sudah sepatutnya Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

8. TUNTUTAN SITA JAMINAN DARI PENGGUGAT TIDAK BERLANDASKAN HUKUM

Halaman 20 dari 71 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sesuai uraian Tergugat I di atas, tidak ada perbuatan Tergugat I yang merugikan Penggugat, dengan demikian tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH.

Bahwa karena tidak ada perbuatan melawan hukum maka tuntutan sita jaminan dari Penggugat tersebut tidak mempunyai landasan hukum, oleh karenanya tuntutan sita jaminan tersebut haruslah ditolak.

Selain itu dengan berbedanya batas-batas dan luasan tanah antara posita angka 1 Gugatan Penggugat seluas 11.200 m² dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00003/Sulaa tanggal 10 September 2008 atas nama Tergugat I seluas 11.477 m², sebagaimana telah kami dalilkan dalam bagian-bagian sebelumnya maka **tidak ada dasar sedikitpun** bagi Penggugat untuk memintakan Sita Jaminan (*conservatoir beslaag*).

Kesalahan dalam penentuan Objek Sita Jaminan dalam perkara ini dapat mengakibatkan lumpuhnya kegiatan distribusi BBM di Kota Baubau, padahal berdasarkan Keputusan Menteri Energi dan Sumber Daya Mineral Republik Indonesia No. 3407 K/07/MEM/2012 tanggal 21 Desember 2012 tentang Penetapan Obyek Vital Nasional Di Sektor Energi dan Sumber Daya Mineral, **Terminal BBM Baubau merupakan Objek Vital Nasional (Obvitnas)** yang berlokasi di Sulawesi Tenggara dan dikelola oleh Tergugat I. Terminal BBM Baubau merupakan satu-satunya sumber pasokan BBM untuk masyarakat Kota Baubau dan mendukung pasokan BBM di Sulawesi pada umumnya.

Berdasarkan kedua hal tersebut, Tergugat I memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Baubau yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk **menolak permintaan Sita Jaminan seluruhnya** ;

III. DALAM REKONPENSII

1. Bahwa hal-hal yang telah disampaikan oleh Tergugat I pada bagian Konpensi mohon dianggap pula telah dimasukkan dalam bagian Rekonpensi, dan menjadi satu bagian yang tidak terpisahkan.
2. Bahwa perbuatan Penggugat yang menggugat Tanah yang dimiliki oleh Tergugat I adalah Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtsmatige daad*). Apalagi Penggugat telah 2 (dua) kali mengajukan gugatan atas obyek tanah sama di Pengadilan Negeri Baubau.

Halaman 21 dari 71 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Tergugat I meminta kepada Penggugat untuk memberikan Ganti Kerugian kepada Tergugat I atas Gugatan *a quo* yang di ajukan ke Pengadilan Negeri Baubau, karena Tergugat I yang berdomisili di Makassar (sebanyak 7 (tujuh) orang Kuasa Hukum Tergugat I) mengeluarkan biaya yang tidak sedikit untuk menghadiri Persidangan dan/atau terkait pengurusan proses perkara di Pengadilan Negeri Baubau, Kota Baubau, Propinsi Sulawesi Tenggara. Adapun biaya yang harus diganti rugi oleh Penggugat adalah sebagai berikut:

No	Item	Rincian
1.	Biaya Transportasi	
	a. Transportasi Pesawat Udara	
	Transportasi Pesawat PP Makassar-Baubau per Kuasa Hukum Tergugat I/Penggugat Dalam Rekonpensi	: @Rp2.000.000,- (Dua Juta Rupiah) setiap kehadiran di Persidangan dan/atau di Pengadilan Negeri Baubau terkait pengurusan proses Perkara.
	b. Transportasi Lokal	
	Transportasi Bandara PP di Makassar dan Baubau per Kuasa Hukum Tergugat I/Penggugat Dalam Rekonpensi	: @Rp500.000,- (Lima Ratus Ribu Rupiah) setiap kehadiran di Persidangan dan/atau di Pengadilan Negeri Baubau terkait pengurusan proses Perkara.
2.	Biaya Akomodasi Hotel termasuk makan per hari untuk kuasa hukum Tergugat I/Penggugat Dalam Rekonpensi yang hadir di Persidangan dan/atau di Pengadilan Negeri Baubau terkait pengurusan proses Perkara. Untuk 1 (satu) Kuasa Hukum Tergugat I/Penggugat Dalam Rekonpensi .	: @Rp600.000,- (Enam Ratus Ribu Rupiah) setiap Kuasa Hukum Tergugat I/Penggugat Dalam Rekonpensi hadir di Persidangan dan/atau di Pengadilan Negeri Baubau terkait pengurusan proses Perkara).
3.	Miscellaneous (per orang)	: @Rp850.000 (Delapan Ratus

Halaman 22 dari 71 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No	Item	Rincian
.		
		Lima Puluh Ribu Rupiah)/hari. Rata-rata dinas setiap hadir di persidangan adalah 2 (Dua) hari, jadi: Rp850.000,- X 2 hari X 1 Kuasa Hukum Tergugat I/Penggugat dalam Rekonpensi = Rp1.700.000,- (Satu Juta Tujuh Ratus Ribu Rupiah).
	Total biaya yang harus diganti rugi oleh Penggugat/Sidang	: Rp2.000.000,- + Rp500.000,- + Rp600.000,- + Rp1.700.000,- = Rp4.800.000,- (Empat Juta Delapan Ratus Ribu Rupiah).

Perkiraan Jumlah Sidang yang akan dihadiri oleh Tergugat I adalah \pm 23 kali (referensi dari Sidang Perkara Perdata No. 22/Pdt.G/2018/PN.Bau atas Obyek Sengketa yang sama di Pengadilan Negeri Baubau), sehingga diperkirakan Penggugat harus memberikan Ganti Kerugian kepada Tergugat I sebesar:

Total : 23 X Rp4.800.000,- = Rp110.400.000,- (Seratus Sepuluh Juta Empat Ratus Ribu Rupiah).

Bahwa selain dirugikan secara Materiil, Tergugat I juga mengalami kerugian Immateriil atas tindakan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigdaad*) yang dilakukan oleh Penggugat. Karena Penggugat yang tanpa didasari Alas Hak dan bukti-bukti yang Sah secara hukum, **telah dengan niatan dan itikad tidak baik**, dengan sengaja mengajukan Gugatan atas Tanah objek Sengketa yang telah dimiliki Sah secara Hukum oleh Tergugat I. Dimana atas perbuatannya tersebut telah menyebabkan kerugian immateriil yang tidak sedikit bagi Tergugat I. Kerugian Immateriil tersebut disebabkan karena hal-hal sebagai berikut:

Halaman 23 dari 71 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bahwa atas Perbuatan Penggugat tersebut telah menyebabkan terganggunya kelancaran kegiatan Operasional Tergugat I dalam mendistribusikan Bahan Bakar Minyak (BBM) bersubsidi untuk wilayah Kota Baubau sebagaimana telah diamanatkan oleh Pemerintah Republik Indonesia kepada Tergugat I.
- b. Bahwa atas Perbuatan dari Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonsensi yang tersebut telah menyebabkan tercemarnya nama baik dan kredibilitas Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonsensi sebagai Perusahaan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang selalu menjalankan prinsip *Good Corporate Governance* (GCG) dalam semua tindakan korporasinya.
- c. Bahwa atas Perbuatan dari Penggugat dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonsensi yang tersebut telah menyebabkan terganggunya psikis dan kinerja para Pekerja Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonsensi dilokasi dimana Tanah Objek Sengketa tersebut.
- d. Bahwa atas hal-hal disampaikan di atas, maka patut dan wajarlah jika Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonsensi meminta penggantian kerugian Immateriil kepada Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonsensi atas tindakannya yang keliru dan mengada-ada tersebut, ganti kerugian Immateriil **sebesar Rp10.000.000.000,- (Sepuluh Milyar Rupiah).**
- e. Bahwa Penggugat Rekonsensi khawatir apabila Tergugat Rekonsensi lalai atau tidak memenuhi kewajiban hukum yang dibebankan oleh putusan Pengadilan. Oleh karenanya patut dan wajar apabila terhadap seluruh harta benda/harta kekayaan Tergugat Rekonsensi yang ada diletakkan sita jaminan, diawali dengan sita jaminan terhadap barang bergerak dan apabila tidak mencukupi maka juga terhadap barang tidak bergerak, yaitu rumah milik Tergugat Rekonsensi yang terletak di Jl. Erlangga No. 201, Kelurahan Tarafu, Kecamatan Batupoaro, Kota Baubau. Serta memerintahkan kepada siapapun juga tanpa kecuali untuk meninggalkan tanah dan bangunan tersebut serta menyerahkannya kepada Penggugat Dalam Rekonsensi dengan cara sebaik-baiknya, atau apabila perlu diperintahkan kepada Aparat Pemerintah yang berwenang untuk membantu pelaksanaan pengosongan atas tanah dan bangunan dimaksud serta menyerahkannya kepada Penggugat Dalam Rekonsensi tanpa persyaratan apapun.

Halaman 24 dari 71 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/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

Berdasarkan hal-hal yang telah kami uraikan tersebut di atas, Tergugat I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim sudi kiranya memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Tergugat I/Penggugat Dalam Rekonsensi untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat/Tergugat Dalam Rekonsensi untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijkeverklaard/NO*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat/Tergugat Dalam Rekonsensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat/Tergugat Dalam Rekonsensi untuk membayar seluruh biaya Perkara;
3. Menghukum Penggugat untuk tunduk dan patuh atas putusan dalam Perkara ini.

DALAM REKONPENSI

1. Menerima gugatan Penggugat Rekonsensi/Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonsensi telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat Rekonsensi.
3. Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar ganti kerugian sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukannya kepada Penggugat Rekonsensi seluruhnya sebesar **Rp10.110.400.000,- (Sepuluh milyar seratus sepuluh juta empat ratus ribu rupiah)** yang terdiri dari:
 - a. Kerugian Materiil : Rp110.400.000,- (Seratus Sepuluh Juta Empat Ratus Ribu Rupiah);
 - b. Kerugian immateriil : Rp10.000.000.000,- (Sepuluh Milyar Rupiah);
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas harta benda bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat Rekonsensi yang terletak di Jl. Erlangga No. 201, Kelurahan Tarafu, Kecamatan Batupoaro, Kota Baubau.
5. Menghukum siapa saja yang menguasai secara fisik tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Erlangga No. 201, Kelurahan Tarafu, Kecamatan Batupoaro, Kota Baubau, untuk menyerahkan secara

Halaman 25 dari 71 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/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

sukarela kepada Penggugat Rekonpensi tanpa persyaratan apapun, dan apabila perlu memerintahkan kepada Aparat Pemerintah yang berwenang untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan kepada Penggugat Rekonpensi.

6. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Atau

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Baubau yang terhormat berpendapat lain, mohon dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ;

JAWABAN TERGUGAT II :

A. DALAM EKSEPSI

Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

1. Bahwa dalam gugatan Penggugat adalah tidak lengkap subyeknya atau kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) karena seharusnya masih ada pihak lain yang diikutdilibatkan sebagai pihak Tergugat atau setidaknya sebagai pihak Turut Tergugat dalam perkara a quo yaitu Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Tenggara, oleh karena thhadap obyek sengketa dalam perkara a quo telah diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00003/Kel.Sulaa diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 11 Agustus 2008 Nomor 0007/Sulaa/2008 atas nama PT.PERTAMINA (Persero), dan yang menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak atas Tanah sengketa tersebut kepada pihak pemohon/ pemegang haknya yaitu Tergugat I adalah Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Tenggara sesuai dengan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Tenggara tanggal 26 Agustus 2008 Nomor : 02-550-2-74-2008 sehingga menurut hukum Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Tenggara harus ikut dilibatkan sebagai pihak dalam perkara a quo;
2. Bahwa karena Penggugat tidak ikut melibatkan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Tenggara sebagai pihak Tergugat atau sekurang –kurangnya pihak Turut Tergugat dalam perkara a quo, maka menurut hukum Gugatan Penggugat tersebut mengandung cacat formil atau *Plurium Litis Consortium* atau kurang pihak/Subjek

Halaman 26 dari 71 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/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

maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

3. Bahwa gugatan Penggugat a quo lagi-lagi cacat formil atau kurang pihak/ subjek, oleh karena Penggugat tidak ikut menarik atau melibatkan orang yang bernama WAODE YURNI NAHMUDDIN sebagai pihak Tergugat dalam perkara a quo, dimana orang yang bernama WAODE YURNI NAHMUDDIN tersebut merupakan pihak yang semula telah melepaskan hak penguasaan atas tanah obyek sengketa dalam perkara a quo kepada Negara dimana Kantor Pertanahan Kota Baubau (Tergugat II) kemudian mengalihkan hak penguasaan atas tanah sengketa tersebut kepada Tergugat II yakni PT.PERTAMINA (Persero) sesuai dengan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah tertanggal 25 Oktober 2007 yang ditandatangani oleh WAODE YURNI NAHMUDIN selaku pihak pertama dan ALAM YUSUF, SH., selaku pihak kedua yang bertindak untuk atas nama PT.PERTAMINA (Persero) yang disaksikan oleh Lurah Sulaa (LA BENI), sehingga menurut hukum orang yang bernama WAODE YURNI NAHMUDIN tersebut harus wajib untuk ditarik/ dilibatkan sebagai pihak Tergugat dalam perkara a quo;
4. Bahwa oleh karena Penggugat tidak ikut melibatkan orang yang bernama YURNI NAHMUDDIN sebagai pihak Tergugat dalam perkara a quo, maka menurut hukum Gugatan Penggugat cacat formil atau *Plurium Litis Consortium* atau kurang pihak/ subjek, maka dari itu haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
5. Bahwa dalam Gugatan Penggugat lagi-lagi kurang pihak /cacat formil, oleh karena Penggugat tidak melibatkan Pemerintah Kota Baubau sebagai pihak Tergugat atau sekurang-kurangnya pihak Turut Tergugat dalam perkara a quo. Dimana Tergugat I membangun Terminal BBM Baubau memperoleh izin dari Pemerintah Kota Baubau berdasarkan Keputusan Walikota Baubau No.64 Tahun 2004 tanggal 11 Juni 2004 tentang Pemberian Ijin Lokasi untuk Pembangunan Terminal Transit BBM PT.Pertamina (Persero);
6. Bahwa oleh karena Penggugat tidak ikut melibatkan Pemerintah Kota Baubau sebagai pihak Tergugat dalam perkara a quo, maka sepatutnya Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima *Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Halaman 27 dari 71 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/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

Gugatan Penggugat Kabur / Tidak Jelas (Obscuur Libel)

1. Bahwa berdasarkan dalil penggugat pada point (8) dan point (9) srta point (1) adalah mengada-ada dan sangat berlawanan dengan apa yang dinyatakan oleh Penggugat. dimana point (8) menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00003/Kel.Sulaa tanggal 10 September 2008 atas nama PT.PERTAMINA (Persero) berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah dari Waode Yurni Nahmuddin kepada pihak Tergugat I adalah tanah obyek sengketa sedangkan pada point (9) tanah milik Waode Yurni Nahmuddin yang dilepaskan tersebut tidak ada hubungan hukumnya dengan tanah milik Penggugat dan juga sebagai obyek sengketa. sedangkan pada gugatan Penggugat pada point (1) menyatakan pula bahwa tanah Penggugat disebut sebagai Tanah Obyek Sengketa. Oleh karena gugatan Penggugat sangat membingungkan dan tidak mengetahui secara jelas dimana letak tanah obyek sengketa sehingga gugatan Penggugat menjadi Kabur / tidak jelas (*Abscuur Libel*), dan tidak beralasan hukum maka sepatutnya gugatan penggugat secara tegas ditolak oleh Tergugat II;

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa seluruh dalil Jawaban yang terurai pada bagian eksepsi di atas dipandang termasuk pula pada dalil Jawaban mengenai pokok perkara, sehingga menjadi satu kesatuan dalil yang tidak terpisahkan satu sama lain;
2. Bahwa Tergugat II menolak secara tegas seluruh dalil Gugatan Penggugat, kecuali terhadap dalil diakui dan/atau dibenarkan oleh Tergugat II;
3. Bahwa dalam gugatan Penggugat pada point (6) dan point (7) yakni konon Tanah obyek sengketa miliknya tersebut telah pula dibeli oleh seseorang yang bernama H.YUSRAN FAHIM, dan konon H.YUSRAN FAHIM membeli Tanah tersebut dari saudara kandung WA LINGU dan keluarganya dan kemudian dialihkan kepada Tergugat I. hingga Penggugat berkeinginan melakukan Mediasi dengan H.YUSRAN FAHIM melalui Pemerintah Setempat bahkan hingga Polres setempat. Namun tidak ada kejelasan yang pasti atas jual beli dimaksud. Akan tetapi ssempat melakukan penawaran ganti rugi berupa uang kepada Penggugat;

Halaman 28 dari 71 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa gugatan Penggugat sangatlah mengada-ada karena Penggugat hanya berkenginan melakukan mediasi dengan H.YUSRAN FAHIM namun tidak diketahui itu kapan. Penggugat hanya meraba-raba kalau tanah obyek sengketa masuk di dalam area PT. Pertamina (Persero). Dengan dasar konon/ cerita atau informasi seperti apa yang ada dalam gugatan Penggugat pada point (6). Dan Penggugat telah mengakui dengan sendirinya bahwa Penggugat tidak mendapat kejelasan atas informasi yang didapatkan, dan telah diakui dalam gugatan Penggugat bahwa dalam fakta persidangan telah dibantah dengan keras oleh yang bersangkutan dan secara hukum tidak pernah ada Jual Beli Tanah obyek sengketa yang dilakukan H.YUSRAN FAHIM;
5. Bahwa gugatan Penggugat pada point (8) yaitu bahkan oleh Tergugat I tanpa seizing dan tanpa sepengetahuan Penggugat, telah pula mengajukan permohonan untuk Pengukuran Fisik Tanah atas tanah obyek sengketa kepada Tergugat II, sesuai dengan Surat Ukur tertanggal 11 Agustus 2008 dan oleh Tergugat II hal tersebut selanjutnya diteruskan pada tingkat diatasnya yaitu pada Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Tenggara untuk diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat I selaku pemegang Hak (PT.PERTAMINA) sehingga terbitlah Sertifikat HGB Nomor :00003/Sulaa tanggal 10 September 2008 dengan luas tanah 11.477 M2 atas tanah Obyek Sengketa;
6. Bahwa tidak perlu diketahui oleh Penggugat, Tergugat I mengajukan permohonan untuk Pengukuran Tanah kepada Tergugat II, karena diatas tanah tersebut atas dasar permohonan Tergugat I tadi telah diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 0003/Kel.Sulaa tanggal 10 September 2008 yang mana Sertifikat a quo berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah An. Waode Yurni Nahmuddin kepda Pihak PT.Pertamina pada tanggal 25-10-2007. Sehingga hak atas tanah yang dimaksud oleh Penggugat adalah milik Waode Yurni Nahmudin bukan Penggugat. maka terhadap dalil Penggugat tersebut sangat beralasan hukum untuk dikesampingkan;
7. Bahwa gugatan Penggugat pada point (9) sangat berlawanan dengan apa yang ada dalam gugatan Penggugat pada point (8) yang menyatakan bahwa sangat jelas dan nyata secara yuridis penguasaan Tergugat I atas tanah obyek sengketa didasarkan pada pelepasan hak atas tanah dari Waode Yurni Nahmudin anak Penggugat sesuai Surat Pelepasan Hak Atas Tanah tertanggal 26 Oktober 2007, akan tetapi

Halaman 29 dari 71 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/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 milik Waode Yurni Nahmudin yang dilepaskan tersebut tidak ada hubungan hukumnya dengan tanah milik Penggugat yang sekarang dalam penguasaan Tergugat I, sebab tanah milik Penggugat in casu obyek sengketa berbeda dengan tanah milik Waode Yurni Nahmuddin. Selain itu tanah tersebut berasal dari orang yang berbeda, jual beli berbeda serta obyek tanah yang berbeda pula. Sedangkan pada point (8) gugatan Penggugat menyatakan bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 0003/Kel.Sulaa atas nama PT. PERTAMINA dengan luas 11.477 M2 adalah Tanah Obyek Sengketa;

8. Bahwa berdasarkan dalil penggugat pada point (8) dan point (9) srta point (1) adalah mengada-ada dan sangat berlawanan dengan apa yang dinyatakan oleh Penggugat. dimana point (8) menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00003/Kel.Sulaa tanggal 10 September 2008 atas nama PT.PERTAMINA (Persero) berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah dari Waode Yurni Nahmuddin kepada pihak Tergugat I adalah tanah obyek sengketa sedangkan pada point (9) tanah milik Waode Yurni Nahmuddin yang dilepaskan tersebut tidak ada hubungan hukumnya dengan tanah milik Penggugat. sedangkan pada gugatan Penggugat pada point (1) menyatakan pula bahwa tanah Penggugat disebut sebagai Tanah Obyek Sengketa. Oleh karena gugatan Penggugat sangat membingungkan, dan sesungguhnya Penggugat tidak mengetahui dimana sebenarnya tanah milik Penggugat berada;
9. Bahwa gugatan Penggugat pada point (10) tepatnya pada 10.3 yakni Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00003/Sulaa tanggal 10 September 2008 seluas 11.477 M2 atas nama Tergugat I in casu obyeknya adalah Tanah Obyek Sengketa sekarang ini;
10. Bahwa gugatan Penggugat pada point (11) yang menguraikan dalam bentuk Gambar Sket Tanah Obyek Sengketa sebagaimana pada posita 10 diatas, oleh karena Obyek sengketa berada ditengah/ diantara Obyek Tanah HGB Nomor : 00001/sulaa dan obyek Yanah HGB Nomor : 00002/Sulaa. Dan HGB Nomor : 00001/Sulaa adalah tanah milik WA ISI, yang dibeli oleh WAODE YURNI NAHMUDDIN dan HGB Nomor : 00002/Sulaa tanah milik orang lain sedangkan HGB Nomor : 00003/Sulaa tanah milik WA LINGU yang dibeli Penggugat kini menjadi Obyek Sengketa;
11. Bahwa gugatan Penggugat pada Point (10) dan Point (11) lagi-lagi Penggugat hanya mengada-ada dan sangat tidak beralasan hukum.

Halaman 30 dari 71 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/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

Dalam sket lokasi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00003/Sulaa atas nama Tergugat I yang diperoleh dari pelepasan hak atas tanah Waode Yurni Nahmudin dinyatakan sebagai obyek sengketa. Sedangkan Waode Yurni Nahmudin memperoleh tanah tersebut dari WA ISI. Dan berdasarkan sket lokasi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00001/Sulaa adalah dari WA ISI, dkk sedangkan Sertifikat HGB Nomor : 00001/Sulaa selain berbeda perolehannya juga yang berbatasan dengan HGB Nomor 00003/Sulaa bukan dengan HGB Nomor : 00001/sulaa. Sehingga menjadi semakin rancu dalil-dalil yang dinyatakan oleh Penggugat sebelumnya;

12. Bahwa gugatan Penggugat sangat tidak beralasan hukum menyatakan bahwa para Tergugat dalam menguasai dan menerbitkan Surat-Surat tanah obyek sengketa telah mengelabui Penggugat, dengan pembebasan tanah anak Penggugat dengan Tergugat I. bagaimana pula Penggugat menyatakan dikelabui sedangkan Tanah yang dilepaskan hak atas tanah oleh anak penggugat yaitu Waode Yurni Nahmudin yang dibeli dari WA ISI sedangkan tanah milik Penggugat hanya berbatasan dengan tanah milik WA ISI. Dan Penggugat menyetakan Tanah yang dilepaskan hak atas tanah yaitu anak Penggugat dengan Penggugat adalah obyek jual beli yang berbeda. Namun pada dalil-dalil sebelumnya dinyatakan bahwa tanah yang dilepaskan haknya oleh Waode Yurni Nahmudin kepada Tergugat I adalah tanah obyek sengketa dan Tanah Penggugat yang dibeli dari WA LINGU adalah obyek sengketa juga. Sehingga batas-batas tanah seperti halnya gugatan penggugat pada point (1) berbeda dengan yang dikuasai oleh Tergugat I;
13. Bahwa gugatan Penggugat yang berkaitan dengan Tergugat II sangat tidak berdasar dan tidak beralasan hukum dan karenanya secara tegas ditolak oleh Tergugat II oleh karena penerbitan hak atas tanah yang dimohonkan oleh Tergugat I sudah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan Operasional Pengaturan Pertanahan. sehingga dengan demikian maka terhadap dalil gugatan Penggugat a quo sangat beralasan hukum untuk dikesampingkan;
14. Bahwa demikian pula dengan tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat dalam dalil gugatan yang ditujukan kepada Tergugat II

Halaman 31 dari 71 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/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

sangat tidak berdasar serta tidak beralasan hukum dan oleh karenanya secara tegas pula ditolak oleh Tergugat II;

Berdasarkan seluruh dalil-dalil jawaban tersebut di atas, dengan ini Tergugat Ilmohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang Mulia, iranya berkenan memutuskan perkara ini dengan menyatakan hukum sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat II
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya dengan menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa selanjutnya atas Jawaban tersebut, Penggugat telah mengajukan Repliknya secara tertulis dipersidangan pada tanggal 15 April 2019 yang selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini, sedangkan pihak Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan dupliknya secara tertulis pada tanggal 25 April 2019;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi tentang kewenangan mengadili (kompetensi absolut), dan atas eksepsi tersebut Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sela tanggal 6 Mei 2019, yang pada pokoknya menolak eksepsi Para Tergugat, menyatakan Pengadilan Negeri Baubau berwenang dan melanjutkan pemeriksaan perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk memenuhi ketentuan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 7 Tahun 2001 Tentang Pemeriksaan Setempat, maka Majelis Hakim dalam perkara ini secara Ex Officio telah mengadakan Pemeriksaan Setempat (*plaatsopneming*) pada hari Jumat tanggal 24 Mei 2019, di lokasi tanah Objek Sengketa (sebagaimana dimaksud dalam Pasal 180 Rbg/Pasal 153 HIR), dimana hasil pemeriksaan setempat tersebut mengenai objek sengketa, termuat dalam Berita Acara dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, dipersidangan Penggugat telah mengajukan 6 (enam) bukti surat yang telah diberi materai secukupnya dan telah disesuaikan/dicocokkan dengan asli/fotocopynya, sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang terdiri dari :

Halaman 32 dari 71 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. **Bukti P - 1** : Fotokopi sesuai aslinya, Akta Jual Beli Nomor 182/JB/BTR/XII/2001;
2. **Bukti P - 2** : Fotokopi sesuai aslinya, Akta Jual Beli Nomor 41/JB/BTR/III/2000;
3. **Bukti P - 3** : Fotokopi sesuai aslinya Salinan Putusan Nomor 22/Pdt.G/2018/PN Bau,
4. **Bukti P - 4** : Fotokopi dari fotokopi, Berita Acara Negosiasi Harga Tanah/Tanaman Tumbuh Lahan Tambahan (Tahap III) Terminal Transit Baubau;
5. **Bukti P - 5** : Fotokopi dari fotokopi Surat dari PT. Pertamina Unity Pemasaran VII tanggal 22 Oktober 2007, perihal Pelaksanaan Pembayaran Harga Tanah;
6. **Bukti P - 6** : Fotokopi sesuai asli, Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor 57;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat di atas, kuasa Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi, yaitu sebagai berikut:

1. **Sudirman.,** Telah memberikan keterangan dipersidangan dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi mengerti dihadirkan dipersidangan sehubungan dengan masalah sengketa tanah milik Penggugat yang berada di lokasi PT. Pertamina, yang terletak di Kelurahan Sulaa Kecamatan Betoambari Kota Baubau;
- Bahwa tanah yang disengketakan luasnya Saksi tahu yaitu seluas $\pm 11.200 \text{ m}^2$ (sebelas ribu dua ratus meter persegi) dengan batas-batasnya yaitu : Utara : berbatas dengan tanah milik La Ali, Selatan : berbatas dengan tanah Wa Isi, Barat : dengan Laut dan Timur : berbatas dengan tanah La Agi;
- Bahwa tanah milik Penggugat tersebut saat ini telah dikuasai oleh PT. Pertamina (Tergugat I);
- Bahwa Penggugat memperoleh tanah sengketa tersebut karena membelinya dari pemilik tanah sebelumnya yang bernama Wa Lingu pada tahun 2001. Saksi mengetahui hal tersebut karena ketika Saksi datang ke kebun orang tua Saksi yang berada sebelah timur dan ketika itu bersebelahan jalan dengan tanah sengketa, Saksi melihat Penggugat dan suaminya pernah ke lokasi tanah objek sengketa, dan juga saat masih

Halaman 33 dari 71 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sama-sama bertugas di Dinas Pendidikan, suami Penggugat memberitahukan telah membeli tanah tersebut dari Wa Lingu;

- Bahwa orang tua Saksi dahulu tinggal dan menetap di tanahnya sambil berkebun sejak tahun 1990-an;
- Bahwa benar nama suami Penggugat adalah H. Nahmuddin yang telah meninggal dunia tahun 2013;
- Bahwa pada tahun 2001 tanah objek sengketa tersebut masih belum ada apa-apa termasuk kantor PT. Pertamina tetapi masih berupa tanah kebun;
- Bahwa setahu Saksi Penggugat dan suaminya tidak pernah menjual tanah yang dibelinya dari Wa Lingu maupun telah memberikannya kepada orang lain;
- Bahwa saksi juga mengenal para pemilik tanah yang berbatas dengan tanah sengketa tersebut yaitu La Agi, La Ali dan Wa Isi karena tanah orang tua saksi berseberangan jalan dengan tanah mereka yang berbatas dengan tanah sengketa;
- Bahwa yang Saksi tahu tanah milik La Agi juga telah dijual pada tahun 2003;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa luas tanah yang telah dibeli oleh anak Penggugat yang bernama Wa Ode Yurni Nahmuddin;
- Bahwa Saksi kenal dengan Wa Lingu sejak tahun 1990-an, karena dahulunya Wa Lingu sering ke rumah orang tua Saksi;
- Bahwa tanah sengketa milik Wa Lingu tersebut, sebelumnya terdapat tanaman berupa mangga, nangka dan tanaman lain di atasnya, tetapi saksi tidak tahu siapa yang menanamnya;
- Bahwa setahu Saksi tanah milik Wa Isi telah dijual juga kepada anak dari Penggugat yang bernama Wa Ode Yurni pada tahun 2000, namun Saksi tidak tahu luasnya, dimana tanah tersebut sekarang masuk dalam lokasi milik Pertamina;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah tanah milik Wa Isi yang dibeli oleh Wa Ode Yurni Nahmuddin telah dibayarkan kompensasinya ataukah tidak;
- Bahwa Saksi tidak tahu pasti siapa-siapa yang telah melepaskan tanahnya kepada PT. Pertamina dan saksi tidak pernah melihat daftar hadir pembayaran harga tanah tersebut;

2. La Ali., Telah memberikan keterangan dipersidangan dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

Halaman 34 dari 71 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengerti dihadirkan dipersidangan sehubungan dengan masalah sengketa tanah milik Wa Lingu yang disengketakan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa tanah yang disengketakan tersebut dulunya berbatas dengan tanah Saksi yang terletak di Desa Sulaa Kecamatan Betoambari Kota Baubau, yang luasnya sekitar 1 Ha (satu hektar);
- Bahwa dahulu tanah sengketa berbatas dari pagar batu dengan tanah Saksi yang terletak pada sebelah timur, Utara berbatas dengan tanah La Agi, selatan berbatas dengan Wa Isi, barat berbatas dengan Laut;
- Bahwa tanah Saksi yang berbatas dengan tanah Wa Lingu yang menjadi sengketa, sudah Saksi jual kepada H. Zaeru namun saat ini Saksi lihat sudah dikuasai oleh PT. Pertamina;
- Bahwa setahu Saksi tanah milik Wa Lingu yang menjadi sengketa ini telah dijualnya kepada Penggugat, sedangkan tanah milik Wa Isi sudah dijual kepada Wa Ode Yurni Nahmuddin;
- Bahwa benar diantara Saksi, La Agi, Wa Lingu dan Wa Isi masih memiliki hubungan keluarga, dimana La Agi adalah paman Saksi, Wa Lingu bibi Saksi karena merupakan saudara dari ibu Saksi, sedangkan Wa Isi merupakan sepupu Saksi;
- Bahwa tanah-tanah milik kami semua sekarang ini telah dijadikan lokasi PT. Pertamina, namun Saksi masih mengingat letak dan posisi dari tanah-tanah tersebut;
- Bahwa seingat Saksi Wa Lingu lebih dahulu menjual tanahnya dari pada Saksi yang menjual kepada H. Zaeru, namun Saksi tidak ingat lagi tahun berapa Wa Lingu menjualnya karena sudah lama;
- Bahwa Saksi pernah melihat Penggugat bersama suaminya yang bernama H. Nahmuddin datang ke lokasi tanah tersebut, sehingga Saksi menanyakan keberadaan mereka kepada paman Saksi bernama La Agi, lalu paman Saksi katakan mereka yang membeli tanah Wa Lingu;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa harga tanah yang dijual Wa Lingu kepada Penggugat, serta tidak tahu ada suratnya ataukah tidak;
- Bahwa setahu Saksi Wa Lingu tidak mempunyai anak atau keturunan karena Wa Lingu menikah dengan La Djiri Miu saat usianya sudah tua;
- Bahwa Wa Lingu sudah lama meninggal dunia sedangkan suaminya La Djiri Miu pergi merantau ke Ambon;

Halaman 35 dari 71 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/PN Bau

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu Saksi saat PT. Pertamina melakukan pembebasan lahan dan pembersihan lokasi tersebut, Wa Lingu sudah meninggal dunia;
- Bahwa setahu Saksi bapak dari Wa Lingu bernama La Asa sedangkan ibunya Saksi lupa namanya;
- Bahwa Saksi kenal dengan La One yang merupakan sepupu dari Wa Lingu, sedangkan Wa Iha dan Wa Mari, Zyfa, Iya dan Nyfa Saksi tidak kenal;
- Bahwa La Asa dengan Saksi masih memiliki hubungan keluarga karena ibu Saksi yang bernama Wa Afa adalah anak dari La Asa;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah La One mempunyai tanah disekitar tanah sengketa yang sekarang dibangun TBBM, setahu Saksi yang mempunyai tanah disekitar situ adalah ibu Saksi yang bernama Wa Afa kemudian menjadi tanah Saksi, selanjutnya tanah paman Saksi La Agi, dan bibi Saksi yang bernama Wa Lingu;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan orang yang bernama Hasriady, AMKL, Saksi juga tidak kenal dengan orang yang bernama Baharuddin dan La Mili;
- Bahwa sejak saksi kecil, yang Saksi lihat berkebun diatas tanah sengketa hanyalah Wa Lingu sebelum akhirnya dijualnya kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membantah dalil gugatan Penggugat diatas dan guna meneguhkan dalil bantahannya, Tergugat I telah mengajukan 32 (tiga puluh dua) bukti surat yang telah diberi materai secukupnya dan telah disesuaikan/dicocokkan dengan asli/fotokopinya, sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang terdiri dari :

1. Fotokopi sesuai asli, Surat General Manager Unit Pemasaran VII PT. Pertamina yang ditujukan kepada Walikota Baubau tertanggal 29 Maret 2004 Perihal Permohonan Izin Lokasi, diberi tanda **Bukti T.I -1**;
2. Fotokopi dari fotokopi, Surat Keputusan Walikota Baubau Nomor 64 Tahun 2004 Tentang Pemberian Izin Lokasi Untuk Pembangunan Terminal Transit BBM PT. Pertamina (Persero), diberi tanda **Bukti T.I -2**;
3. Fotokopi sesuai asli, Daftar Nama Pemilik Tanah/Tanaman Tumbuh yang telah menerima Pembayaran Ganti Rugi Tanah Lokasi Terminal Transit BBM Baubau, tertanggal 19 Oktober 2004, diberi tanda **Bukti T.I -3**;
4. Fotokopi sesuai asli, Surat General Manager Unit Pemasaran VII PT. Pertamina yang ditujukan kepada Walikota Baubau tertanggal 8 Juni 2005 Perihal Perpanjangan Izin Lokasi, diberi tanda **Bukti T.I -4**;

Halaman 36 dari 71 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/PN Bau

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotokopi sesuai asli, Surat General Manager Unit Pemasaran VII PT. Pertamina yang ditujukan kepada Walikota Baubau tertanggal 10 Juni 2005 Perihal Pembebasan Tanah Tahap kedua, diberi tanda **Bukti T.I –5**;
6. Fotokopi sesuai asli, Surat Keputusan Walikota Baubau Nomor 51 Tahun 2005 Tentang Perpanjangan Izin Lokasi Untuk Pembangunan Terminal Transit BBM PT. Pertamina (Persero), diberi tanda **Bukti T.I –6**;
7. Fotokopi sesuai asli, Surat General Manager Unit Pemasaran VII Depot Baubau yang ditujukan kepada Walikota Baubau tertanggal 26 Juli 2005 Perihal Persetujuan/Pendapat Pemkot Baubau, diberi tanda **Bukti T.I –7**;
8. Fotokopi sesuai asli, Surat Keterangan Walikota Baubau Nomor : 811/1335 tertanggal 28 Juli 2005, diberi tanda **Bukti T.I –8**;
9. Fotokopi dari sesuai asli, Daftar Nama Pemilik Tanah/Tanaman Tumbuh yang telah menerima Pembayaran Ganti Rugi Tanah Lokasi Terminal Transit BBM Baubau (Tahap II) tertanggal 18 Agustus 2005, diberi tanda **Bukti T.I –9**;
10. Fotokopi sesuai asli, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00001/Kelurahan Sulaa atas nama Pemegang Hak PT. Pertamina (Persero), Surat Ukur Nomor: 15/SL/2005, diberi tanda **Bukti T.I –10**;
11. Fotokopi sesuai asli, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00002/Kelurahan Sulaa atas nama Pemegang Hak PT. Pertamina (Persero), Surat Ukur Nomor: 16/SL/2005, diberi tanda **Bukti T.I –11**;
12. Fotokopi sesuai asli, kwitansi pembayaran uang dari PT. Pertamina Perseo kepada Wa Ode Yurni Nahmuddin tertanggal 25 Oktober 2007, diberi tanda **Bukti T.I –12**;
13. Fotokopi dari fotokopi, Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah dari Wa Ode Yurni Nahmuddin kepada Alam Yusuf, S.H., tertanggal 25 Oktober 2007, diberi tanda **Bukti T.I –13**;
14. Fotokopi sesuai asli, Daftar Nama Pemilik Tanah/Tanaman Tumbuh (Tanah seluas 11.477 m²) di Kelurahan Sulaa, Untuk Lokasi Terminal Transit BBM Baubau, tertanggal 25 Oktober 2007, diberi tanda **Bukti T.I –14**;
15. Fotokopi dari fotokopi, Permohonan Hak Guna Bangunan Nomor 012/F17000/2008-SO tertanggal 14 Januari 2008, diberi tanda **Bukti T.I –15**;
16. Fotokopi sesuai asli, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00003/Kelurahan Sulaa atas nama Pemegang Hak PT. Pertamina (Persero), Surat Ukur Nomor: 07/Sulaa/2008, diberi tanda **Bukti T.I –16**;

Halaman 37 dari 71 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/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 teruat 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

17. Fotokopi dari fotokopi, Surat Keputusan Menteri Energi dan Sumber Daya Mineral R.I. Nomor : 3407 K/07/MEM/2012, diberi tanda **Bukti T.I –17**;
18. Fotokopi sesuai asli, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2018 atas nama Wajib Pajak PT. Pertamina (Persero), diberi tanda **Bukti T.I –18**;
19. Fotokopi sesuai asli, Surat Tanda Terima Setoran pembayaran PBB tahun 2018, atas nama Wajib Pajak PT. Pertamina (Persero), diberi tanda **Bukti T.I –19**;
20. Fotokopi dari fotokopi, Putusan Pengadilan Negeri Baubau Nomor 22/Pdt.G/2018 PN Bau, diberi tanda **Bukti T.I-20**;
21. Fotokopi sesuai asli, Surat PT. Pertamina (Persero) Unit Pemasaran VII Depot Baubau Nomor : 037/E27515/2005-SO tanggal 20 Juni 2005, perihal harga Jual Tanah, diberi tanda **Bukti T.I-21**;
22. Fotokopi sesuai asli, Daftar Hadir Acara Pembayaran Harga Tanah seluas 11.477 m² tanggal 25 Oktober 2007, diberi tanda **Bukti T.I-22**;
23. Fotokopi sesuai asli, Surat Pernyataan La One, dkk., tertanggal 26 Mei 2009, diberi tanda **Bukti T.I-23**;
24. Fotokopi sesuai asli, Surat Pernyataan La Beni tertanggal 13 April 2009, diberi tanda **Bukti T.I-24**;
25. Fotokopi sesuai asli, Surat Pernyataan La Mili tertanggal 13 April 2009, diberi tanda **Bukti T.I-25**;
26. Fotokopi sesuai asli, Berita Acara yang ditandatangani Baharuddin, dkk., tertanggal 13 April 2009, diberi tanda **Bukti T.I-26**;
27. Fotokopi sesuai asli, Surat Tanda Penerimaan Laporan No. Pol : STPL/205/IV/2009/SPK RES, diberi tanda **Bukti T.I-27**;
28. Fotokopi sesuai asli, Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah dari Hasriady, AMKL., kepada A. Syafrudin., tertanggal 18 Agustus 2005, diberi tanda **Bukti T.I-28**;
29. Fotokopi dari fotokopi, Sertipikat Hak Milik Nomor 00234/Sula atas nama pemegang hak Hasriady, AMKL., surat ukur Nomor 25/SL/2004, diberi tanda **Bukti T.I-29**;
30. Fotokopi sesuai asli, kwitansi pembayaran uang dari PT. Pertamina (Persero) tertanggal 18 Agustus 2005, diberi tanda **Bukti T.I –30**;
31. Fotokopi sesuai asli, Tanda Terima Berkas tertanggal 23 September 2005, diberi tanda **Bukti T.I –31**;
32. Fotokopi sesuai asli, Berita Acara Pengukuran Lokasi Tanah PT. Pertamina (Persero) yang diklaim oleh Hj. Rumin, tertanggal 18 Juni 2009, diberi tanda **Bukti T.I –32**;

Halaman 38 dari 71 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat diatas, Tergugat I juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu sebagai berikut :

1. La Zahabu., Telah memberikan keterangan dipersidangan dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi kenal dengan Wa Lingu dimana Wa Lingu adalah merupakan saudara dari ibu mertua Saksi;
- Bahwa Wa Lingu adalah anak dari La Asa dengan isterinya Wa Ifa;
- Bahwa setahu Saksi La Asa menikah sebanyak 2 (dua) kali namun Saksi tidak tahu siapa nama dari isteri pertamanya, sedangkan isteri keduanya bernama Wa Ifa. Dari kedua perkawinan tersebut La Asa memiliki 6 (enam) orang anak yaitu Wa Lingu, La Agi, Wa Afa, Wa Ngkonu, Wa Iha dan Wa Mari;
- Bahwa dari perkawinannya dengan isteri pertama, La Aasa memiliki beberapa harta warisan, salah satunya tanah yang menjadi sengketa, sedangkan harta lainnya berupa rumah di kampung serta kebun sudah dibagi kepada anak-anaknya;
- Bahwa setahu saksi luas tanah peninggalan La Asa yang sekarang menjadi sengketa adalah sekitar 1 Ha (satu hektar), dimana dulunya yang menempati tanah tersebut adalah Wa Lingu, Wa Iha dan Wa Mari;
- Bahwa Saksi kenal dengan La Ali dan masih merupakan sepupu sekali dengan isteri Saksi. Karena La Ali merupakan anak dari ibu mertua Saksi yang bernama Wa Afa;
- Bahwa setahu Saksi La Ali juga mempunyai tanah disekitar tanah objek sengketa yang merupakan bagian orang tuanya yang bernama Wa Afa dan posisinya tepat berada disamping tanah milik La Agi dan juga tanah Wa Lingu bersaudara;
- Bahwa tanah yang sebelumnya dikuasai La Ali, dahulu adalah tanah milik La Asa yang diberikan kepada anaknya La Agi, Wa Afa dan Wa Ngkonu, dan bagian mereka tersebut berbatas dengan tanah bagian dari Wa Lingu, Wa Mari, Wa Iha dan La One;
- Bahwa sebelum menikah, Wa Lingu pernah berkebun diatas tanah yang sekarang menjadi sengketa;
- Bahwa selain Wa Lingu, ada juga anak La Asa lainnya yang pernah berkebun diatas tanah sengketa yaitu Wa Mari dan Wa Iha;

Halaman 39 dari 71 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/PN Bau

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu Saksi Tergugat I melakukan pembebasan tanah masyarakat termasuk tanah objek sengketa untuk lokasi pembangunan terminal BBM sekitar tahun 2004-2005, dimana ketika itu seingat Saksi, Wa Lingu masih hidup;
- Bahwa setahu Saksi Wa Lingu termasuk ikut menjual tanah sengketa tersebut bersama dengan saudara-saudaranya pada tahun 2004 kepada H. Zaeru namun uang pembayarannya dari H. Yusran Fahim;
- Bahwa tanah sengketa yang dijual tersebut luasnya sekitar 1 Ha (satu) hektar;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan orang yang bernama Hasriady, AMKL;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat Surat Pernyataan sebagaimana bukti T.I-23, bahkan baru kali ini Saksi melihatnya. Dan saksi tidak pernah menerima kuasa secara lisan untuk menjual tanah sengketa milik Wa Lingu bersaudara tersebut;
- Bahwa setahu Saksi Wa Lingu bersaudara tidak pernah menjual tanah kepada orang yang bernama Hasriady, AMKL., tetapi menjualnya kepada H. Zaeru, karena pembicaraan mengenai penjualan tanah tersebut dilakukan dengan H. Zaeru bertempat di rumahnya, dan saat pembayaran harga tanah yang pertama diterima oleh H. Zaeru, sehingga Saksi tahu yang membelinya adalah H. Zaeru, nanti saat pembayaran yang kedua baru Saksi dikasih tahu H. Zaeru jika uangnya berasal dari H. Yusran Fahim;
- Bahwa Saksi mengetahui jual beli tanah sengketa tersebut, karena Saksi pernah menerima pembayaran harga tanah tersebut dari H. Zaeru sebesar lebih dari Rp100.000.000.00., (seratus juta rupiah), dengan pembayaran awalnya Saksi terima dari H. Zaeru sekitar Rp30.000.000.00., (tiga puluh juta rupiah), yang kedua saksi bersama H. Zaeru mengambil uang dari H. Yusran Fahim sebesar Rp15.500.000.00., (lima belas juta lima ratus ribu rupiah), selanjutnya yang ketiga Saksi terima dari H. Zaeru sebesar Rp60.000.000.00., (enam puluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi kenal dengan orang yang bernama La One adalah merupakan saudara dari ibu mertua Saksi, Wa Muna adalah isteri Saksi, kemudian Wa Muni, Ziyfa, dan Iya adalah adik isteri saksi. Niyfa adalah sepupu dari isteri saksi, La Djiri Miu adalah suami dari wa Lingu;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Baharuddin, tetapi dengan La Mili, saksi kenal;

Halaman 40 dari 71 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi kenal dengan H. Zaeru bahkan masih ada hubungan keluarga dengan Saksi, tetapi beliau bukan merupakan ahli warus dari La Asa dan Wa Ifa;
- Bahwa Saksi setuju Saksi pada tahun 2004, Penggugat pernah datang komplain ke Kantor Kelurahan Sulaa dengan menyatakan telah membeli tanah objek sengketa dari Wa Lingu pada tahun 2001 seharga Rp8.000.000., (delapan juta rupiah) dengan memperlihatkan Akte Jual Belinya ketika itu;
- Bahwa pada saat adanya komplain Penggugat tersebut, saat itu Wa Lingu masih hidup, dan kami sempat menanyakan kebenarannya kepada Wa Lingu, tetapi saat itu Wa Lingu sudah tua dan tidak bisa berjalan serta berbicara lagi;
- Bahwa Saksi kenal dengan Drs. La Ode Mustari dimana beliau pernah menjadi Camat Betoambari sekitar tahun 2001 menggantikan camat sebelumnya yakni Drs. L.M. Taslim;

2. La Tuba., Telah memberikan keterangan dipersidangan dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi merupakan karyawan PT. Pertamina sejak 1 Oktober 1992 sampai dengan saat ini, dimana awalnya Saksi bekerja sebagai security, kemudian pada tahun 2002 ditugaskan sebagai Asisten keuangan dan sekarang menjadi supervisor keuangan;
- Bahwa setuju Saksi untuk pembangunan kantor TBBM yang baru di Sulaa, pembangunannya ditahun 2004 dan peresmian pada tahun 2011;
- Bahwa untuk proses pembangunan TBBM Baubau, diawali dengan turunnya tim dari PT. Pertamina pada tahun 2004 kemudian dilanjutkan dengan proses pembayaran ganti rugi pembebasan tanahnya dilaksanakan 3 (tiga) tahap yaitu mulai tahun 2005 sampai tahun 2007;
- Bahwa untuk proses pembayaran ganti rugi pembebasan tanah tahap pertama, saksi sendiri yang melakukan pembayarannya, yang ketika itu dilakukan di Bank BNI Cabang Baubau antara tahun 2005-2006;
- Bahwa untuk prosedur pembebasannya ketika itu ada tim pembebasan dari PT. Pertamina Makasar dan juga dari Jakarta dalam hal ini bagian keuangan, legal dan teknis, serta Kantor Pertanahan ada juga Tim dari Kecamatan dan Kelurahan serta Pemerintah Kota Baubau, yang turun ke

Halaman 41 dari 71 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/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)

Halaman 41



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lapangan untuk melakukan pendataan dan verifikasi pemilik tanah yang didasarkan pada sertifikat dan Akta Jual Beli;

- Bahwa sebelum dilakukan pembayaran, telah ada data nama-nama pemilik lahan yang berasal dari tim baru dilakukan pembayaran;
- Bahwa Saksi tidak ingat lagi berapa jumlah masyarakat yang menerima ganti rugi pembebasan lahan yang tanahnya masuk dalam lokasi TBBM baubau, namun seingat Saksi, untuk pembayaran tahap pertama kebanyakan dilakukan kepada masyarakat Katobengke dan ada beberapa orang yang Saksi ingat diantaranya H. Yusran Fahim dan Baharuddin. Sedangkan pembayaran tahap kedua dilakukan diantaranya kepada Muh. Kasim Siruhu yang dilakukan di Makasar, sedangkan pembayaran tahap ketiga dilakukan kepada anaknya H. Nahmuddin yang pembayarannya juga di Makasar, namun untuk pembayaran kedua dan ketiga Saksi tidak terlibat lagi untuk melakukan pembayaran;
- Bahwa saat melakukan negosiasi pembayaran ganti rugi pembebasan lahan saksi tidak ikut didalamnya, karena ada tim dari Tergugat I yang khusus untuk melakukan negosiasi harga, sedangkan saksi hanya melakukan pembayaran saja berdasarkan data dari tim;
- Bahwa syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh masyarakat pemilik tanah yang masuk dalam lokasi TBBM yaitu berdasarkan data yang telah diverifikasi oleh tim, lalu masyarakat menyerahkan KTP, beserta fotokopi sertifikat atau Akta Jual Beli, lalu masyarakat pemilik tanah bertandatangan dihadapan saksi sebagai bukti bahwa ganti rugi telah diterima dan hal ini disaksikan tim Muaspika yaitu oleh Lurah, Kapolsek dan Camat;
- Bahwa apabila ada masyarakat yang tidak membawa bukti kepemilikan, maka saksi menanyakan terlebih dahulu dari tim pertama apakah bisa dibayarkan ataukah tidak, karena Saksi hanya menerima daftar penerima ganti rugi;
- Bahwa saat pembebasan tahap pertama tahun 2004-2005, seingat Saksi Penggugat tidak pernah mengajukan keberatan terkait tanahnya masuk lokasi TBBM, namun belum lama ini baru saksi mendengar adanya komplain dari Penggugat, namun saat Penggugat melakukan komplain saksi tidak ada ketika itu;
- Bahwa pada saat tim turun ke lapangan untuk melakukan pencocokan lokasi tanah yang diklaim oleh Penggugat, Saksi tidak ikut turun ke lapangan, namun setahu saksi ada tim yang dibentuk pertama yang

Halaman 42 dari 71 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/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

beranggotakan sekitar 10 (sepuluh) orang yang turun ke lapangan termasuk tim dari Muspika;

- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai surat pernyataan yang dibuat oleh ahli waris pemilik tanah yang diklaim oleh Penggugat ketika itu;
- Bahwa setahu Saksi tanah milik H. Nahmuddin yang masuk dalam lokasi TBBM Baubau, sudah dibayarkan dan pembayarannya dikuasakan kepada anaknya yang bernama Wa Ode Yurni Nahmuddin yang dilakukan di Makasar, namun saksi sudah tidak ingat berapa nominal ganti ruginya;
- Bahwa seingat Saksi, tanah milik H. Nahmuddin yang dibayarkan ganti rugi pembebasannya oleh Tergugat I hanya 1 (satu) bidang tanah saja tetapi saksi tidak ingat lagi berapa luas bidang tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apa yang menjadi bukti kepemilikan atau alas hak dari H. Nahmuddin sehingga Tergugat I melakukan pembayaran ganti ruginya, namun seingat Saksi pembayaran ganti ruginya termasuk dalam pembayaran tahap ketiga yang dilakukan di Makasar;
- Bahwa Saksi kenal dengan Hasriady, AMKL., yang masih kerabat dari H. Yusran Fahim, yang juga termasuk penerima pembayaran ganti rugi tahap pertama dimana nama Hasriady, AMKL., ada didalamnya dan Saksi sendiri yang melakukan pembayarannya. Namun Saksi tidak tahu dimana letak dan batas-batas tanah milik Hasriady, AMKL.,;
- Bahwa mengenai bukti T.I-22 berupa daftar hadir pembayaran harga tanah seluas 11.477 m² (empat ribu empat ratus tujuh puluh tujuh meter persegi), terdapat nama Penggugat dan suaminya H. Nahmuddin, serta anaknya Wa Ode Yurni Nahmuddin, Saksi sudah tidak mengingatnya lagi, namun untuk tanahnya H. Nahmuddin yang dibayarkan ganti rugi hanya 1 (satu) bidang tanah saja;
- Bahwa setahu Saksi pembayaran harga tanah H. Nahmuddin dibayarkan kepada anaknya Wa Ode Yurni Nahmuddin di Makasar, namun Saksi tidak ikut dalam pembayaran tahap ketiga tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membantah dalil gugatan Penggugat diatas dan guna meneguhkan dalil sangkalannya, Tergugat II telah mengajukan 8 (delapan) bukti surat yang telah diberi materai secukupnya dan telah disesuaikan/dicocokkan dengan asli/fotokopinya, sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang terdiri dari :

Halaman 43 dari 71 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/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

1. **Bukti T.II - 1** : Fotokopi sesuai asli, Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 00003/Sulaa atas nama pemegang hak PT. Pertamina Persero;
2. **Bukti T.II - 2** : Fotokopi sesuai asli, Surat Ukur Nomor : 07/Sulaa/2008;
3. **Bukti T.II - 3** : Fotokopi sesuai asli, Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 00002/Sulaa atas nama pemegang hak PT. Pertamina Persero;
4. **Bukti T.II - 4** : Fotokopi sesuai asli, Surat Ukur Nomor : 16/SL/2005;
5. **Bukti T.II - 5** : Fotokopi sesuai asli, Gambar Ukur Nomor : 07/SL/Tahun 2008;
6. **Bukti T.II - 6** : Fotokopi dari fotokopi, Risalah Pertimbangan Teknis Penatagunaan Tanah Dalam Rangka Pemberian Hak Guna Bangunan, tertanggal 13 Agustus 2008;
7. **Bukti T.II - 7** : Fotokopi sesuai asli, Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah, tertanggal 25 Oktober 2007;
8. **Bukti T.II - 8** : Fotokopi sesuai asli, Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Tenggara Nomor :02-550.2-74-2008 Tentang Pemberian HGB kepada PT. Pertamina (Persero);

Menimbang, bahwa kecuali bukti surat diatas, Tergugat II tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Penggugat dan Tergugat I telah menyerahkan kesimpulannya masing-masing secara tertulis tanggal 22 Agustus 2019, yang pada intinya menyatakan tetap mempertahankan pendiriannya masing-masing sedangkan Tergugat II tidak mengajukan kesimpulan, selanjutnya kedua belah pihak menyatakan tidak ada lagi yang akan diajukan dalam perkara ini serta memohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi didalam persidangan seperti yang dicatat dalam Berita Acara Persidangan, telah dimuat dan turut dipertimbangkan di dalam putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

I. DALAM KONVENSI

Halaman 44 dari 71 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat yakni Tergugat I dan II dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi, yang secara garis besar dapat Majelis klasifikasikan sebagai berikut :

1. Gugatan Penggugat Kurang Pihak;

- Bahwa sebagaimana dalil posita gugatannya angka 2, 3, 6 dan 7, pada pokoknya Penggugat mendalilkan bahwa tanah objek sengketa diperoleh Penggugat dengan cara membeli dari Wa Lingu pada tanggal 10 Desember 2001 seharga Rp8.500.000.00., (delapan juta lima ratus ribu rupiah). Bahwa sebelum membeli tanah objek sengketa, pada tahun 2000 anak Penggugat yang bernama Wa Ode Yurni Nahmuddin terlebih dahulu membeli tanah dari seorang yang bernama Wa Isi yang tanahnya berbatasan dengan tanah Wa Lingu yang dibeli Penggugat. Bahwa Penggugat mendapat informasi, konon tanah objek sengketa telah pula dibeli oleh H. Yusran Fahim dari saudara kandung Wa Lingu dan keluarganya, dan oleh H. Yusram Fahim konon akan dialihkan pula kepada Tergugat I. Bahwa sesuai Surat Pernyataan tanggal 26 Mei 2009 dari La One, Wa Muna, Wa Muni, Ziyfa dan Iya (selaku anak dari almarhumah Wa Mari), Niyfa, selaku anak dari almarhumah Wa Iha, dan La Djiri Miu selaku suami dari almarhumah Wa Lingu, pada pokoknya selain Wa Lingu terdapat ahli waris lainnya dari almarhum La Aca dan almarhumah Wa Ifa, dan ahli waris dari almarhum La Aca dan almarhumah Wa Ifa tidak pernah menjual tanah a quo kepada siapapun kecuali kepada Hasriadi, AMKL. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak disebabkan karena Penggugat tidak mengikut sertakan La Djiri Miu, Para Ahli waris dari almarhum La Aca dan Wa Ifa, Wa Isi, H. Yusran Fahim, Wa Ode Yurni Nahmuddin, Hasriadi, AMKL,. dan Pemerintah Kota Baubau, c.q. Walikota Baubau (eksepsi Tergugat I);

- Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak karena Penggugat tidak ikut menarik Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Sulawesi Tenggara sebagai pihak yang telah menerbitkan sertipikat Hak Guna Bangunan, serta tidak melibatkan Wa Ode Yurni Nahmuddin yang telah melepaskan hak penguasaan atas tanah objek sengketa sebagai pihak dalam perkara a quo (eksepsi Tergugat II);

2. Gugatan Penggugat kabur/tidak jelas (obscuur libel);

- Bahwa gugatan Penggugat kabur (obscuur libel), disebabkan karena batas-batas tanah yang didalilkan Penggugat dalam posita gugatannya angka 1 seluas 11.200 m² (sebelas ribu dua ratus meter persegi) tidak

Halaman 45 dari 71 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sama dengan batas-batas dalam Sertipikat Hak Bangunan Nomor : 00003/Sulaa atas nama Tergugat I seluas 11.477 m² (sebelas ribu empat ratus tujuh puluh tujuh meter persegi). Bahwa disamping itu pula terdapat kontradiksi antara posita gugatan angka 10 (sepuluh) dengan posita gugatan angka 11 (sebelas);

- Bahwa pada point 8 Penggugat mendalilkan Sertipikat HGB Nomor 00003/Kel. Sulaa tanggal 10 September 2008 atas nama PT. Pertamina (Persero) berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah dari Wa Ode Yurni Nahmuddin kepada pihak Tergugat I adalah tanah objek sengketa, sedangkan pada point 9, tanah milik Wa Ode Yurni Nahmuddin yang dilepaskan tersebut tidak ada hubungan hukumnya dengan tanah milik Penggugat dan juga sebagai objek sengketa. olehnya gugatan Penggugat sangat membingungkan dan tidak jelas dimana letak tanah objek sengketa, sehingga gugatan Penggugat kabur;

3. Gugatan Penggugat Daluwarsa;

- Bahwa gugatan Penggugat daluwarsa disebabkan karena alas hak kepemilikan Tergugat I atas tanah Terminal BBM baubau berupa Sertipikat Hak Bangunan Nomor 00001, 00002 dan 00003 atas nama PT. Pertamina (Persero) diterbitkan Tahun 2006-2008, sedangkan Penggugat baru mengajukan gugatan a quo pada tahun 2019. Dengan demikian Penggugat tidak mempunyai hak lagi menuntut kepemilikan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Olehnya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Para Tergugat diatas, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya dibawah ini sebagai berikut;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan *eksepsi (tangkisan)* menurut Prof. Lilik Mulyadi dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata*" hal. 137 adalah jawaban Tergugat atau kuasanya yang tidak langsung mengenai pokok perkara. Sedangkan menurut M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata*" hal. 418 menyatakan bahwa eksepsi adalah tangkisan atau bantahan yang ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan, yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah, dimana eksepsi tersebut tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara (*verweer ten principale*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi pertama tentang gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak mengugat La Djiri Miu, Para Ahli waris

Halaman 46 dari 71 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/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

dari almarhum La Aca dan Wa Ifa, Wa Isi, H. Yusran Fahim, Wa Ode Yurni Nahmuddin, Hasriadi, AMKL., dan Pemerintah Kota Baubau, c.q. Walikota Baubau serta Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Tenggara. Bahwa suatu gugatan dikatakan tidak lengkap atau kurang pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*) yaitu apabila orang yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap atau orang yang bertindak sebagai penggugat tidak lengkap (Vide, M. YAHYA HARAHAHAP, S.H. Hukum Acara Perdata Halaman 439);

Menimbang, bahwa dalam praktek sesuai praktek acara perdata untuk menentukan siapa-siapa yang ditarik sebagai pihak maka secara kasuistis digantungkan pada kepentingan dalil gugatan. Oleh karenanya kewenangan untuk menentukan dan menarik siapa-siapa sebagai pihak tergugat ada pada penggugat (Lihat Putusan MA No. 305 K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971). Bahwa namun demikian hal tersebut tidak berarti penggugat semauanya untuk menarik seseorang sebagai pihak tanpa memperhatikan hubungan dan kedudukan hukum subyek/pihak (*subjektum litis*) dimaksud dengan obyek gugatan (*objektum litis*) pada satu sisi, maupun kepentingan hukum penggugat pada sisi lainnya;

Menimbang, bahwa yang menjadi inti/pokok gugatan penggugat adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat yang telah menguasai dan menerbitkan surat-surat pemilikan atas tanah objek sengketa yang didalilkan Penggugat sebagai miliknya. Bahwa dalam kaitannya dengan dalil pokok gugatan pengugat diatas, majelis berpendapat bahwa sudah tepat gugatan penggugat yang ditujukan kepada para tergugat, dalam hal ini Tergugat I yang sudah menguasai secara nyata (*feitelijk*) tanah objek sengketa dengan membangun terminal BBM diatasnya, halmana sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor : 1072/K/Sip/1982 tanggal 1 Agustus 1983. Demikian pula Tergugat II yang telah menerbitkan surat-surat berupa sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah objek sengketa, atas permohonan yang diajukan Tergugat I, padahal tanah objek sengketa dimaksud didalilkan Penggugat sebagai miliknya yang dibeli dari Wa Lingu pada tahun 2001;

Menimbang, bahwa menurut pendapat Majelis, Penggugat tidak perlu menarik atau melibatkan La Djiri Miu, Para Ahli waris dari almarhum La Aca dan Wa Ifa, Wa Isi, H. Yusran Fahim, Wa Ode Yurni Nahmuddin, Hasriadi, AMKL., dan Pemerintah Kota Baubau, c.q. Walikota Baubau karena tidak adanya kepentingan hukum yang dilakukan oleh mereka yang merugikan Penggugat. Demikian pula tidak perlu menarik Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Tenggara, karena penerbitan sertifikat dimaksud dilakukan

Halaman 47 dari 71 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/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

oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Baubau, meskipun izinnnya dari Kantor Badan Pertanahan Wilayah Provinsi Sulawesi Tenggara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka majelis menilai gugatan Penggugat sudah tepat dan tidak terdapat cacat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) oleh karenanya eksepsi Para Tergugat mengenai hal tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi kedua, Majelis berpendapat bahwa suatu gugatan dikatakan kabur, biasanya dengan memfokuskan pada pemenuhan syarat substansial gugatan terutama pada posita dan petitum gugatan, mengingat posita gugatan merupakan dasar dari suatu gugatan yang sekaligus merupakan landasan pemeriksaan terhadap suatu perkara. Suatu gugatan dikatakan kabur apabila gugatan tidak jelas sedangkan suatu gugatan dikatakan tidak jelas dapat diperhatikan dalam beberapa hal yakni;

1. Posita (Fundamentum Petendi) tidak menjelaskan dasar hukum (*rechtgrond*) dan kejadian yang mendasari gugatan atau ada dasar hukum tetapi tidak menjelaskan fakta kejadian atau sebaliknya. Dalil gugatan yang demikian tidak memenuhi perihal gugatan yang jelas dan tegas (*een duidelijke en bepaalde conclusie*);
2. Terjadi pertentangan antara posita gugatan (*fundamentum pettendi*) dengan tuntutan (*petitum*);
3. Tidak jelas objek yang disengketakan, seperti tidak menyebut lokasi, tidak jelas batas ukuran dan luasnya dan atau tidak ditemukan objek sengketa (Putusan Mahkamah Agung RI No. 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 april 1971) yang menyatakan "karena suatu surat gugatan tidak menyebut dengan jelas letak tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa apabila berpedoman pada uraian hukum diatas, setelah majelis hakim teliti dan cermati secara seksama bahwa apa yang di muatkan Penggugat dalam petitum gugatan Penggugat telah sesuai dengan perihal yang termuat dalam posita (*fundamentum Pettendi*) gugatan penggugat, serta perihal lokasi dan batas-batas tanah obyek sengketa telah pula di jelaskan secara jelas dan tegas dalam posita gugatan Penggugat, maka gugatan penggugat yang sedemikian tersebut menurut hemat Majelis Hakim sudahlah tepat dan tidak terdapat kekaburan. Adapun menurut Para Tergugat dalam eksepsinya, bahwa dalam posita gugatannya angka 1 tanah sengketa seluas 11.200 m² (sebelas ribu dua ratus meter persegi) tidak sama dengan batas-batas dalam Sertipikat Hak Bangunan Nomor : 00003/Sulaa atas nama Tergugat I seluas 11.477 m² (sebelas ribu empat ratus tujuh puluh tujuh meter

Halaman 48 dari 71 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/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

persegi), menurut majelis hal tersebut bukanlah hal yang bersifat eksepsionil, disebabkan apa yang dipersoalkan para tergugat tersebut sudah masuk materi pokok perkara, karena untuk menguji benar atau tidaknya telah terjadi penerbitan sertipikat atas tanah objek sengketa dan apakah terbitnya sertipikat dimaksud telah sah dan sesuai prosedur dan berdasarkan alas hak kepemilikan yang sah, menurut hemat Majelis telah memasuki pokok perkara yang akan diketahui saat pemeriksaan pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka eksepsi para tergugat sepanjang mengenai hal dimaksud haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya eksepsi ketiga mengenai gugatan Penggugat daluarsa karena ketiga sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat I diterbitkan tahun 2006 dan 2008, sedangkan Penggugat baru mengajukan gugatan pada tahun 2019;

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

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

Menimbang, bahwa mengacu pada ketentuan Pasal 1963 diatas, secara eksplisit mensyaratkan adanya dua hal untuk dapat dikatakan memperoleh hak milik atas sesuatu kebendaan karena daluarsa apabila seseorang telah memegang kedudukan berkuasa atasnya selama waktu tertentu yaitu “adanya suatu itikad baik” dan “berdasarkan suatu alas hak yang sah”. Bahwa berdasarkan hal dimaksud, maka kedudukan berkuasa (*bezit*) baru memperoleh hak milik atasnya karena daluarsa, jika itu dilakukan dengan adanya suatu “itikad baik” dan “berdasarkan alas hak yang sah”. Sebab suatu

Halaman 49 dari 71 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/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

alas hak yang batal dalam bentuk caranya, tidak dapat digunakan sebagai dasar suatu daluarsa selama dua puluh tahun (vide Pasal 1964 KUHPerdara);

Menimbang, bahwa memperhatikan kedudukan berkuasa diatas, dihubungkan dengan pokok gugatan Penggugat mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat atas tanah objek sengketa yang didalilkan Penggugat sebagai miliknya, dengan demikian baru akan diketahui apakah penguasaan Para Tergugat dalam hal ini Tergugat I diatas tanah objek sengketa dimaksud berdasarkan pada itikad baik atau berdasarkan alas hak yang sah, atau karena adanya suatu perbuatan yang melawan hukum, halmana baru akan diketahui setelah memeriksa pokok perkara;

Menimbang, bahwa disamping itu pula berdasarkan bukti-bukti surat surat maupun keterangan saksi-saksi yang diajukan Tergugat I dipersidangan, tampak jelas bahwa sejak tahun 2004 sampai tahun 2009 sebelum diterbitkannya sertifikat atas nama Tergugat I atas tanah objek sengketa, Penggugat sudah melakukan klaim/tuntutan atas tanah a quo, sehingga oleh Tergugat I telah beberapa kali melakukan pengukuran atas tanah dimaksud untuk menanggapi claim/tuntutan Penggugat dimaksud sebagaimana tampak dalam bukti T.I-26 dan T.I-32. Hal ini dapat dimaknai bahwa Penggugat sejak awal tidak mendiamkan atau membiarkan Tergugat menguasai tanah objek sengketa tetapi telah melakukan tuntutan atasnya. Berdasarkan pertimbangan diatas, maka eksepsi Tergugat I mengenai hal dimaksud haruslah ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

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

Menimbang, bahwa sebagaimana pokok gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini, yang terletak di Kelurahan Sulaa Kecamatan Betoambari Kota Baubau, seluas $\pm 11.200 \text{ m}^2$ (sebelas ribu dua ratus meter persegi) dengan batas-batas :

- Utara : berbatas dengan tanah La Agi;
- Timur : berbatas dengan tanah/kintal La Ali;
- Selatan : berbatas dengan tanah/kintal Wa Isi;
- Barat : berbatas dengan Laut;

Bahwa tanah objek sengketa tersebut, diperoleh Penggugat dengan cara membeli dari seseorang yang bernama almarhumah Wa Lingu pada tanggal 10 Desember 2001 seharga Rp8.500.000.00., (delapan juta lima ratus ribu

Halaman 50 dari 71 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/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

rupiah), jual beli tersebut dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Betoambari Drs. La Ode Mustari, sesuai Akta Jual Beli Nomor : 182/JB/BTR/XII/2001. Bahwa sebelum membeli tanah sengketa dimaksud, pada tahun 2000, anak Penggugat yang bernama Wa Ode Yurni Nahmuddin terlebih dahulu membeli tanah dari seorang yang bernama Wa Isi, yang tanahnya berbatasan dengan tanah sengketa yang dibeli oleh Penggugat dari almarhumah Wa Lingu. Bahwa tanah objek sengketa tersebut, tidak pernah diperjualbelikan Penggugat kepada siapapun termasuk kepada Tergugat I, namun demikian tanpa seizin Penggugat, Tergugat I telah menguasai tanah objek sengketa dengan mendirikan Terminal Bahan Bakar Minyak (TBBM), dan telah mengurus penerbitan surat-surat kepemilikan hak atas tanah tersebut, dan oleh Tergugat II telah menerbitkan sertipikat atas tanah sengketa dimaksud. Olehnya perbuatan Para Tergugat dimaksud, didalilkan Penggugat sebagai perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dalam jawabannya pada pokoknya membantah secara tegas seluruh dalil gugatan Penggugat, dan mendalilkan bahwa Tergugat I adalah merupakan Badan Usaha Milik Negara yang dalam proses pembebasan lahan untuk pembangunan Terminal BBM telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur yang berlaku, dimana Tergugat I memperoleh tanah Terminal BBM Baubau, telah membayar lunas kepada para pemilik tanah, olehnya Tergugat I adalah pembeli beritikad baik, sehingga telah terbit alas hak kepemilikan berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 0001, 0002 dan 0003 atas nama Tergugat I, dengan demikian Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan Penggugat. Selanjutnya Tergugat II dalam jawabannya, mendalilkan bahwa gugatan Penggugat point 6 dan 7, yakni konon tanah objek sengketa miliknya telah pula dibeli oleh seseorang yang bernama H. Yusran Fahim, dan konon H. Yusran Fahim membeli tanah tersebut dari saudara Wa Lingu dan kemudian dialihkan kepada Tergugat I. bahwa dalil tersebut mengada-ngada karena Penggugat hanya berkeinginan melakukan mediasi dengan H. Yusran Fahim, dan Penggugat hanya merab-raba kalau tanah objek sengketa masuk dalam area PT. Pertamina (Persero). Bahwa Tergugat I mengajukan permohonan pengukuran tanah kepada Tergugat II, dan atas permohonan tersebut telah diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 0003/Kel. Sulaa tanggal 10 September 2008, yang mana sertipikat a quo berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah atas nama Wa Ode Yurni Nahmuddin kepada pihak PT. Pertamina

Halaman 51 dari 71 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/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

pada tanggal 25 Oktober 2007, sehingga hak atas tanah yang dimaksud oleh Penggugat adalah milik Wa Ode Yurni Nahmuddin bukan milik Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab jinawab diatas, maka yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah :

1. Apakah benar tanah objek sengketa adalah milik Penggugat yang telah membelinya dari almarhumah Wa Lingu?
2. Apakah perbuatan Tergugat I yang menempati dan menguasai tanah objek sengketa dengan membangun Terminal BBM diatasnya adalah merupakan perbuatan melawan hukum, ataukah sebaliknya penguasaan Tergugat I atas tanah objek sengketa berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang diterbitkan Tergugat II telah sesuai prosedur hukum?
3. Apakah benar Penggugat mengalami kerugian akibat perbuatan para Tergugat tersebut?

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dibantah secara tegas oleh Para Tergugat, maka sesuai ketentuan Pasal 283 Rbg Jo. Pasal 1865 KUHPerdota perihal beban pembuktian maka pihak Penggugat diberi beban untuk membuktikan dalil pokok gugatannya, demikian pula sebaliknya menjadi beban wajib bukti bagi Para Tergugat untuk meneguhkan dalil-dalil jawaban/bantahannya;

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

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan 6 (enam) bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan bukti P-6, serta saksi-saksi sebanyak 2 (dua) orang;

Menimbang, bahwa bukti P-1 adalah berupa Akta Jual Beli Nomor : 182/JB/BTR/XII/2001. Bahwa berdasarkan bukti a quo, terungkap bahwa pada hari Rabu tanggal 10 Desember 2001, dihadapan Drs. La Ode Mustari selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Wa Lingu selaku penjual, telah menjual sebidang tanah seluas 11.200 m² (sebelas ribu dua ratus meter persegi) seharga Rp8.500.000.00., (delapan juta lima ratus ribu rupiah) kepada Hj. Rumin (Penggugat) selaku pembeli;

Menimbang, bahwa bukti P-2 adalah berupa Akta Jual Beli Nomor : 41/JB/BTR/III/2000. Bahwa berdasarkan bukti tersebut diketahui pula bahwa pada hari Rabu tanggal 27 Maret 2000, dihadapan Drs. L.M. Taslim selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Wa Isi selaku penjual, telah menjual

Halaman 52 dari 71 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebidang tanah seluas 11.760 m² (sebelas ribu tujuh ratus enam puluh meter persegi) kepada Wa Ode Yurni Nahmuddin selaku pembeli;

Menimbang, bahwa bukti P-1 dan P-2 diatas merupakan akta otentik karena dari bentuknya ditentukan oleh undang-undang dan dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang yaitu PPAT Drs. La Ode Mustari maupun dihadapan Drs. L.M. Taslim., dengan demikian memiliki nilai kekuatan pembuktian yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya (*voilledig*) dan mengikat (*bidende*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1870 KUHPerdara, serta mempunyai kekuatan pembuktian *lahir*, yakni kekuatan pembuktian yang didasarkan atas keadaan lahir, yaitu apa yang tampak (dari lahir) seperti akta, dianggap (mempunyai kekuatan) seperti akta sepanjang tidak terbukti sebaliknya, *formal* yakni kekuatan pembuktian antara para pihak atau pihak dalam akta tersebut, telah benar menyatakan apa yang tertulis dalam akta yang dibuat dan ditandatangani oleh pejabat umum, sedangkan *material* memiliki makna bahwa apa yang diterangkan atau apa yang ditulis dalam akta tersebut benar-benar telah terjadi (vide : Hukum Pembuktian dalam Perkara Perdata untuk Mahasiswa dan Praktisi, Drs. Hari Sasangka, S.H. M.H., Halaman 55);

Menimbang, bahwa dalam kaitannya dengan jual beli atas kedua bidang tanah dimaksud, dikuatkan pula dengan keterangan saksi-saksi Penggugat yaitu saksi Sudirman, pada pokoknya menerangkan bahwa mengetahui tentang letak dan luas serta batas-batas dari tanah objek sengketa, dimana tanah objek sengketa adalah milik/kepunyaan Penggugat yang diperolehnya dengan cara membeli dari pemilik sebelumnya yang bernama Wa Lingu pada tahun 2001. Saksi mengetahui hal tersebut karena pernah melihat Penggugat bersama suaminya datang diatas tanah objek sengketa yang letaknya tidak jauh dan hanya bersebelahan jalan dengan tanah milik orang tuanya, dan saksi juga pernah diberitahukan oleh suami Penggugat sewaktu masih sama-sama bertugas di Dinas Pendidikan dan Kebudayaan Kota Baubau, jika Penggugat telah membeli tanah tersebut dari Wa Lingu. Bahwa selain tanah objek sengketa, saksi juga mengetahui jika anak Penggugat yang bernama Wa Ode Yurni Nahmuddin juga memiliki tanah yang berbatasan dengan tanah sengketa yang dibelinya dari Wa Isi pada tahun 2000 namun Saksi tidak tahu luasnya. Bahwa Saksi kenal dengan orang yang bernama Wa Lingu karena Wa Lingu sering ke rumah orang tua Saksi yang jaraknya tidak jauh dari tanahnya tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya saksi La Ali, pada pokoknya menerangkan bahwa mengetahui tentang luas dari tanah objek sengketa yakni

Halaman 53 dari 71 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kurang lebih 1 Ha (satu hektar). Bahwa tanah objek sengketa awalnya milik/kepunyaan Wa Lingu. Saksi mengetahui hal tersebut karena tanah sengketa tersebut berbatasan sebelah timur dengan tanah Saksi yang telah dijual kepada H. Zaeru yang sekarang telah dikuasai oleh PT. Pertamina (Tergugat I), disamping itu pula Wa Lingu adalah bibi Saksi, karena masih memiliki hubungan keluarga sebagai saudara dari ibu Saksi. Bahwa tanah objek sengketa tersebut dulunya adalah kepunyaan Wa Lingu dan telah dijual oleh Wa Lingu kepada Penggugat, sedangkan tanah milik Wa Isi yang letaknya berbatasan dengan tanah sengketa telah dijual kepada anak Penggugat yang bernama Wa Ode Yurni Nahmuddin;

Menimbang, bahwa sebelum menyimpulkan keterangan para saksi yang diajukan Penggugat diatas, Majelis Hakim terlebih dahulu mengemukakan ketentuan Pasal 309 RBg/Pasal 172 HIR, yang memberikan panduan tentang kesaksian, yaitu: *"Dalam hal menimbang harga kesaksian haruslah hakim memperhatikan benar kecocokan saksi-saksi yang satu dengan yang lain, persetujuan kesaksian-kesaksian dengan apa yang diketahui dari tempat lain tentang perkara yang diperselisihkan, segala sebab yang kiranya dari tempat lain tentang perkara yang diperselisihkan, segala sebab yang kiranya ada pada saksi-saksi untuk menceritakan perkara itu cara begini atau begitu, cara hidup, adat, dan martabat saksi, dan pada umumnya segala hal ihwal yang boleh berpengaruh sehingga saksi itu dapat dipercayai atau kurang dipercayai"* ;

Menimbang, bahwa kongkritnya dalam menilai kesaksian seseorang saksi dengan indikator-indikator sebagaimana tersebut di atas diserahkan pada kebijaksanaan hakim (lihat juga Pasal 197 Rv dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 191 K/Sip/1962 tanggal 10 Oktober 1962;

Menimbang, bahwa persesuaian keterangan saksi-saksi Penggugat diatas, diantaranya mengenai tanah obyek sengketa adalah kepunyaan Wa Lingu dan saling berbatasan dengan tanah La Ali, bersesuaian pula dengan keterangan saksi yang diajukan Tergugat I, yakni saksi La Zahabu yang menerangkan bahwa tanah obyek sengketa berbatas dengan tanah milik/kepunyaan La Ali;

Menimbang, bahwa fakta saling persesuaian antara keterangan saksi penggugat dan Tergugat I tersebut dilarang disingkirkan dan harus dipertimbangkan saling kaitannya secara menyeluruh (Lihat Putusan MA No. 3405 K/Pdt/1983 tanggal 12 Februari 1985). Hal itu adalah fakta yang menguntungkan Penggugat, karena koneksitas dengan dalil gugatannya;

Halaman 54 dari 71 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa disamping itu pula keterangan saksi-saksi Penggugat diatas, merupakan keterangan yang memenuhi unsur saksi, karena didasarkan pada pengetahuannya secara langsung (*direct*) tentang riwayat dan asal-usul tanah objek sengketa, dimana saksi-saksi tersebut merupakan pelaku-pelaku yang pernah melihat Penggugat dengan suaminya datang mengunjungi tanah sengketa dan mengetahui adanya jual beli atas tanah obyek sengketa a quo, sehingga keterangan saksi-saksi tersebut memiliki agregasi yang dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya karena setiap keterangan a quo mengandung alasan dan dasar pengetahuannya tentang apa yang diterangkannya sebagaimana dimaksud dalam pasal 171 HIR / pasal 308 ayat (1) Rbg;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan terhadap bukti-bukti surat maupun keterangan saksi-saksi diatas, dapat Majelis simpulkan sebagai fakta bahwa ada 2 (dua) bidang tanah yang telah diperjual belikan, yaitu bidang tanah seluas 11.200 m² (sebelas ribu dua ratus meter persegi) telah dibeli oleh Penggugat dari Wa Lingu seharga Rp8.500.000.00., (delapan juta lima ratus ribu rupiah) pada hari Rabu tanggal 10 Desember 2001, dihadapan Drs. La Ode Mustari selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dan sebidang tanah seluas 11.760 m² (sebelas ribu tujuh ratus enam puluh meter persegi) telah dibeli anak Penggugat yang bernama Wa Ode Yurni Nahmuddin dari Wa Isi;

Menimbang, bahwa bukti P-3 adalah sama dengan bukti T.I-20 berupa Salinan Putusan Pengadilan Negeri Baubau Nomor 22/Pdt.G/2018/PN Bau, dimana berdasarkan bukti dimaksud diketahui bahwa Hj. Rumin (Penggugat) sebelumnya pernah mengajukan gugatan atas tanah objek sengketa dimaksud, dan perkara dimaksud telah diputus pada tanggal tanggal 17 Desember 2018 amar putusannya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa selanjutnya bukti P-4 adalah berupa Berita Acara Negosiasi Harga Tanah/Tanaman Tumbuh Lahan Tambahan (Tahap III) Terminal Transit Baubau. Dari bukti tersebut diketahui bahwa pada hari Sabtu tanggal 8 September 2007 telah dilaksanakan negosiasi harga/tanaman tumbuh untuk lahan seluas 11.477 m² (sebelas ribu empat ratus tujuh puluh tujuh meter persegi). Dimana pemilik tanah diwakili oleh H. Nahmuddin mengajukan penawaran harga Rp75.000.00./ m² (tujuh puluh lima ribu per meter persegi) termasuk tanaman tumbuh dan bangunan serta PPH. Sedangkan Tim Pertamina menawarkan harga agar diturunkan menjadi Rp35.000.00., / m² (tiga puluh lima ribu per meter persegi. Dan berdasarkan

Halaman 55 dari 71 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

point 5 bukti P-4 tersebut, terungkap bahwa akhirnya pemilik tanah hanya bersedia menurunkan harga penawaran tanah dari Rp75.000.00., / m² (tujuh puluh lima ribu rupiah per meter persegi) menjadi Rp65.000.00., / m² (enam puluh lima ribu rupiah per meter persegi) sudah termasuk tanaman tumbuh dan bangunan serta PPH, sedangkan BPHTB 5% dan biaya pelepasan hak menjadi beban PT. Pertamina, sedangkan PBB terhutang sebelum pengalihan hak menjadi tanggungjawab pemilik tanah;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti P-5 berupa Surat dari PT. Pertamina Tentang Pelaksanaan Pembayaran Harga Tanah yang ditujukan kepada Wa Ode Yurni Nahmuddin, terungkap bahwa sebagai tindak lanjut dari Berita Acara Negosiasi tanggal 8 September 2007 (bukti P-4) diatas, maka pembayaran ganti rugi tanah direncanakan dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 25 Oktober 2007 bertempat di Aula Kantor Camat Betoambari Kota Baubau;

Menimbang, bahwa selanjutnya bukti P-6 adalah merupakan Surat Kuasa untuk menjual Nomor 57 tanggal 5 Oktober 2007 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris A.M. Kasim Siruhu, S.H., berdasarkan bukti tersebut diketahui bahwa Wa Ode Yurni Nahmuddin telah memberi kuasa kepada kedua orang tuanya La Ode Nahmuddin dan Hj. Rumin, baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri untuk menjual tanah seluas 11.760 m² (sebelas ribu tujuh ratus enam puluh meter persegi);

Menimbang, bahwa apabila menghubungkan luas tanah yang tercantum dalam bukti P-6 tersebut dengan luas tanah yang tercantum dalam bukti P-2 memiliki luas yang sama, hal ini berarti Surat Kuasa untuk menjual dimaksud ditujukan pada tanah yang dibeli Wa Ode Yurni Nahmuddin dari Wa Isi, namun demikian apakah tanah tersebut benar-benar telah dijual oleh Wa Ode Yurni Nahmuddin sendiri ataukah dijual oleh kedua orang tuanya ataukah dilakukan secara bersama-sama dan siapa pembelinya, maka Majelis akan mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Para Tergugat dibawah ini, sejauhmana dapat dijadikan bukti lawan (*tegen bewijs*) yang dapat melumpuhkan bukti-bukti surat dan saksi-saksi yang diajukan Penggugat diatas;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya, Tergugat I telah mengajukan 32 (tiga puluh dua) bukti surat yang diberi tanda bukti T.I – 1 sampai dengan bukti T.I – 32 dan saksi-saksi sebanyak 2 (dua) orang. Sedangkan untuk Tergugat II telah mengajukan 8 (delapan) bukti surat yang diberi tanda bukti T.II – 1 sampai dengan bukti T.II – 8 dan tidak mengajukan Saksi;

Halaman 56 dari 71 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/PN Bau

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti T.I-1 adalah berupa Surat General Manager Unit Pemasaran VII PT. Pertamina yang ditujukan kepada Walikota Baubau tertanggal 29 Maret 2004 Perihal Permohonan Izin Lokasi, untuk Pembangunan Terminal Transit BBM atas tanah yang terletak di Tanjung Lombe Jalan Poros Batauga/Nirwana, Desa Sulaa Kecamatan Betoambari Kota Baubau dengan luas ± 12 Ha (hektar) sampai dengan 25 Ha (hektar). Dan atas Surat Permohonan tersebut, oleh Walikota Baubau telah mengeluarkan Surat Keputusan Nomor 64 Tahun 2004 Tentang Pemberian Izin Lokasi untuk Pembangunan Terminal Transit BBM PT. Pertamina (Persero) sebagaimana bukti T.I-2;

Menimbang, bahwa bukti T.I-3 adalah berupa Daftar Nama Pemilik Tanah/Tanaman Tumbuh yang telah menerima pembayaran ganti rugi tanah/tanaman tumbuh Lokasi Terminal Transit BBM Baubau tertanggal 19 Oktober 2004, yang ditandatangani oleh Tim Pembebasan Tanah UPM VII PT. Pertamina (Persero) dan disaksikan oleh Tim Pengawasan Pengendalian Pembebasan tanah Kota Baubau. Bahwa dari bukti T.I-3 tersebut diketahui bahwa 19 nama pemilik tanah dan tanaman tumbuh yang telah menerima pembayaran ganti rugi, dimana tidak terdapat nama Hj. Rumin (Penggugat) maupun anaknya Wa Ode Yurni Nahmuddin;

Menimbang, bahwa selanjutnya bukti T.I-4 adalah merupakan Surat General Manager Unit Pemasaran VII PT. Pertamina yang ditujukan kepada Walikota Baubau tertanggal 08 Juni 2005, Perihal Perpanjangan Izin Lokasi untuk Pembangunan Terminal Transit BBM. Bahwa berdasarkan penjelasan bukti T.I-4 tersebut, diketahui bahwa dari rencana pembebasan tanah lokasi Terminal Transit Baubau seluas ± 20 Ha (dua puluh hektar) sebagaimana Surat Izin Walikota baubau sebelumnya (bukti T.I-2), telah dibebaskan seluas ± 14 Ha (empat belas hektar) mengingat sebagian tanah masih dalam sengketa dan sebagiannya lagi menawarkan harga yang cukup tinggi dari harga rata-rata di lokasi yang sama, sedangkan sisa tanah seluas ± 6 Ha (enam hektar) masih diupayakan, Olehnya diajukan permohonan perpanjangan waktu izin lokasi Nomor 64 Tahun 2004 yang akan berakhir tanggal 11 Juni 2005. Dan atas permohonan tersebut, oleh Walikota Baubau telah mengeluarkan Surat Keputusan Nomor 51 Tahun 2005 Tentang Perpanjangan Izin Lokasi untuk Pembangunan Terminal Transit BBM PT. Pertamina (Persero) sebagaimana bukti T.I-6;

Menimbang, bahwa selanjutnya bukti T.I-5 adalah berupa Surat General Manager Unit Pemasaran VII PT. Pertamina yang ditujukan kepada Walikota Baubau tertanggal 10 Juni 2005 Perihal Pembebasan Tanah Tahap

Halaman 57 dari 71 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kedua atas sisa tanah 6 Ha (enam hektar) yang belum dapat dibebaskan pada tahap pertama, diantaranya terhadap tanah milik sdr. Zaeru yang masih dalam sengketa, dan tanah milik sdr. Nahmuddin seluas 11.477 m² (sebelas ribu empat ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) yang penawarannya cukup tinggi dengan harga Rp78.000.00., / m² (tujuh puluh delapan ribu rupiah per meter persegi) dibandingkan dengan harga rata-rata yang telah dibebaskan. Dan sebagai tindak lanjut dari negosiasi tersebut, pihak PT. Pertamina meminta persetujuan/pendapat Pemkot Baubau melalui surat tertanggal 26 Juli 2005 sebagaimana bukti T.I-7, soal hasil negosiasi harga tanah dan tanaman tumbuh dengan para pemilik tanah dengan kesepakatan harga tanah sebesar Rp19.800 / m² (sembilan belas ribu delapan ratus rupiah per meter persegi) dari NJOP Rp36.000 (tiga puluh enam ribu rupiah), dan sesuai Surat Keterangan dari Walikota Baubau tertanggal 28 Juli 2005 (bukti T.I-8) menerangkan bahwa harga yang ditetapkan merupakan harga yang wajar;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti T.I-9, terungkap bahwa telah pula dilakukan pembayaran ganti rugi tanah/tanaman tumbuh Lokasi Terminal Transit BBM Baubau Tahap II tertanggal 18 Agustus 2005, yang ditandatangani oleh Tim Pembebasan Tanah UPM VII PT. Pertamina (Persero) dan disaksikan oleh Tim Pengawasan Pengendalian Pembebasan tanah Kota Baubau. Bahwa pembayaran tersebut dilakukan terhadap 4 (empat) pemilik tanah dan tanaman tumbuh, dimana tidak terdapat pula nama Hj. Rumin (Penggugat) maupun anaknya Wa Ode Yurni Nahmuddin;

Menimbang, bahwa selanjutnya bukti T.I-12 adalah berupa kwitansi Tanda Terima Uang dari Tergugat I kepada Wa Ode Yurni Nahmuddin tertanggal 25 Oktober 2007, dan bukti T.I-13 adalah berupa Surat pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah tertanggal 25 Oktober 2007, sedangkan bukti T.I-14 adalah berupa daftar Nama Penerima Pembayaran Ganti Rugi Tanah tertanggal 25 Oktober 2017. Bahwa berdasarkan bukti T.I-12 sampai dengan bukti T.I-14 diatas, terungkap sebagai fakta hukum bahwa Wa Ode Yurni Nahmuddin telah melepaskan hak atas tanahnya sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor 41/JB/BTR/III/2000 yang terletak di Kelurahan Sulaa seluas 11.760 m² (sebelas ribu tujuh ratus enam puluh meter persegi) yang telah dilakukan pengukuran secara kadasteral ternyata tanah tersebut seluas 11.477 m² (sebelas ribu empat ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) kepada Alam Yusuf, S.H., selaku General Manager Unit Pemasaran VII PT. Pertamina (Persero) in casu Tergugat I. Bahwa pembayaran ganti rugi atas tanah tersebut telah diterima oleh Wa Ode Yurni Nahmuddin pada tanggal 25 Oktober 2007 dihadapan Tim Pembebasan Tanah maupun Tim Pengawas

Halaman 58 dari 71 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/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

Pengendalian Pembebasan Tanah Kota Baubau seharga Rp746.005.000.00., (tujuh ratus empat puluh enam juta lima ribu rupiah) dengan kesepakatan harga per meter persegi adalah sebesar Rp65.000.00 (enam puluh lima ribu rupiah). Bahwa berkenan dengan adanya pembayaran ganti rugi tanah kepada Wa Ode Yurni Nahmuddin juga dibenarkan oleh saksi La Tuba meskipun tidak ikut saat dilakukan pembayaran tanah tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya bukti T.I-21 adalah merupakan Surat yang ditandatangani oleh Kepala Depot Baubau yang ditujukan kepada Nahmuddin (suami Penggugat) tertanggal 20 Juni 2005. Setelah Majelis mencermati isi surat tersebut adalah mengenai negosiasi tanah seluas 11.477 m² (sebelas ribu empat ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) yang merupakan hasil pengukuran secara kadasteral dari luas tanah sebelumnya yaitu seluas 11.760 m² (sebelas ribu tujuh ratus enam puluh meter persegi) sesuai Akta Jual Beli Nomor 41/JB/BTR/III/2000 yang terletak di Kelurahan Sulaa atas nama Wa Ode Yurni Nahmuddin, bukan mengenai tanah yang dibeli oleh Penggugat dari Wa Lingu. Demikian halnya bukti T.I-22 berupa Daftar Hadir Pembayaran Tanah seluas 11.477 m² (sebelas ribu empat ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) tanggal 25 Oktober 2007, dimana sesuai daftar hadir dimaksud, selain dihadiri oleh Wa Ode Yurni Nahmuddin dan menerima pembayaran ganti rugi atas tanahnya, juga dihadiri oleh kedua orang tuanya yaitu H. La Ode Nahmuddin dan Hj. Rumin (Penggugat) sebagaimana daftar hadir dimaksud;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan atas bukti-bukti diatas, Majelis memperoleh fakta hukum bahwa tanah yang telah dilakukan pelepasan hak dan telah dibayarkan ganti rugi adalah tanah seluas 11.477 m² (sebelas ribu empat ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) yang dibeli oleh Wa Ode Yurni Nahmuddin dari Wa Isi sesuai Akta Jual Beli Nomor 41/JB/BTR/III/2000 yang terletak di Kelurahan Sulaa, sedangkan tanah objek sengketa yang dibeli oleh Hj. Rumin (Penggugat) dari Wa Lingu sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 182/JB/BTR/XII/2001 belum dilakukan pelepasan hak atasnya serta belum pernah dilakukan pembayaran ganti rugi atas tanah a quo;

Menimbang, bahwa dalam kaitannya dengan tanah objek sengketa yang didalilkan Penggugat telah membelinya dari Wa Lingu, oleh pihak Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti guna mematahkan perihal adanya jual beli tanah dimaksud yaitu bukti T.I-23 berupa Surat Pernyataan dari La One, dkk tertanggal 26 Mei 2009 yang diwarmerking oleh Notaris Musnawir, S.H., bahwa Isi dari surat tersebut yaitu almarhum La Aca dan almarhumah Wa Ifa semasa hidupnya telah meninggalkan sebidang tanah dengan luas $\pm 10.179 \text{ m}^2$

Halaman 59 dari 71 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(sepuluh ribu seratus tujuh puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Kelurahan Sulaa Kecamatan Betoambari Kota Baubau. Bahwa tanah tersebut oleh ahli waris telah menyuruh secara lisan kepada La Zahabu yang merupakan suami dari Wa Muna dan almarhumah Wa Lingu untuk menjualnya kepada Hasriady AMKL, sesuai Surat Pernyataan Pengalihan Penguasaan atas Tanah pada tanggal 24 April 2004;

Menimbang, bahwa dalam kaitannya dengan Surat Pernyataan tersebut, Saksi Tergugat I yaitu saksi La Zahabu didepan persidangan membantah isi surat dimaksud, sebagaimana keterangannya pada pokoknya bahwa benar Saksi merupakan suami dari Wa Muna, dan Saksi tidak pernah melihat Surat Pernyataan dimaksud dan tidak mengenal orang yang bernama Hasriady AMKL, serta Saksi tidak pernah bertindak selaku kuasa untuk menjual tanah peninggalan almarhum La Asa dan almarhumah Wa Ifa tersebut kepada Hasriady, AMKL., melainkan setahu Saksi tanah tersebut seluas \pm 1 Ha (satu hektar) pada tahun 2004 telah dijual secara bersama-sama oleh Wa Lingu, La One, Wa Iha dan Wa Mari kepada H. Zaeru. Saksi mengetahui hal tersebut karena Saksi juga ikut didalamnya karena Saksi disuruh untuk mengambil uang pembayaran tanah tersebut dari H. Zaeru di rumahnya sebesar Rp100.000.000.00., (seratus juta rupiah) namun katanya uang tersebut berasal dari H. Yusran Fahim. Saksi tidak mengetahui pasti apakah tanah tersebut dijual kepada H. Zaeru ataukah kepada H. Yusran Fahim, namun setahu Saksi terkait pertemuan untuk penjualan tanah tersebut dilakukan dengan H. Zaeru serta penyerahan uang pembayaran tanah tersebut diterima dari H. Zaeru;

Menimbang, bahwa selanjutnya bukti T.I-24 dan bukti T.I-25 adalah merupakan Surat Pernyataan yang dibuat oleh La Beni dan La Mili tertanggal 13 April 2009. Pada pokoknya berisi pernyataan/keterangan kesaksian bahwa keduanya tidak pernah menyaksikan transaksi jual beli tanah dari Wa Lingu kepada Hj. Rumin sesuai Akta Jual Beli Nomor: 182/JB/BTR/XII/2001 tanggal 10 Desember 2001. Bahwa kedua Saksi tersebut menandatangani Akta Jual Beli selaku Saksi, tidak pernah membaca isi akta jual beli yang disodorkan oleh sdr. Syafiuddin, dan Saksi tersebut menandatangani di Kantor Kecamatan Betoambari;

Menimbang, bahwa bukti T.I-24 dan bukti T.I-25 dimaksud dari bentuknya adalah merupakan pernyataan kesaksian, sehingga terhadap surat bukti tersebut majelis bersifat bebas untuk menilainya, Halmana disebabkan "suatu pernyataan" atau "keterangan kesaksian" tidaklah mengikat dan tidak dapat disamakan dengan kesaksian yang seharusnya diberikan dibawah

Halaman 60 dari 71 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sumpah dimuka persidangan (vide putusan Mahkamah Agung RI. No. 3428.K/Pdt/1985);

Menimbang, bahwa disamping itu pula apabila dicermati isi pernyataan sebagaimana kedua bukti diatas, disatu sisi menyatakan tidak melihat jual beli, tetapi mengakui bertandatangan dalam Akta Jual Beli tersebut tetapi tidak membacanya. Dimana hal tersebut menurut pendapat Majelis Hakim, tidak dapat dibenarkan dengan suatu pernyataan semata, sebab tandatangan dimaksud dilakukan dalam suatu Akta Otentik. Olehnya kedua bukti tersebut harus pula dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya bukti T.I-26 berupa Berita Acara pengecekan batas tanah milik keluarga almarhum Wa Lingu, La One dan Wa Mari sehubungan dengan Akta Jual Beli Nomor 182/JB/BTR/XII/2001. Berdasarkan bukti dimaksud diketahui bahwa pada hari Senin tanggal 13 April 2009 telah dilakukan pengecekan terhadap tanah dimaksud dengan hasil sebagai berikut yaitu : tanah tersebut pada tahun 2004 telah dijual kepada Hasriadi AMKL., seluas 10.179 m² (sepuluh ribu seratus tujuh puluh sembilan meter persegi). Bahwa luas tanah dalam Akta Jual beli berbeda dengan tanda batas yang dipasang oleh Hj. Rumin yaitu seluas $\pm 6.004,5$ m² (enam ribu empat koma lima meter persegi), berkaitan dengan hal tersebut, disimpulkan bahwa tanah yang dijual Wa Lingu kepada Hj. Rumin sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 182/JB/BTR/XII/2001 tidak terdapat dalam tanah yang dibebaskan Pertamina karena batas dan luas tanah tidak sesuai;

Menimbang, bahwa demikian halnya bukti T.I-32 berupa Berita Acara Pengukuran Lokasi Tanah tanggal 18 Juni 2009, dimana berdasarkan isinya diketahui bahwa telah dilakukan pengukuran batas tanah yang diklaim oleh Hj. Rumin dengan hasil pengukuran, luasnya adalah 6.040 m² (enam ribu empat puluh meter persegi), dan sesuai tercantum dalam bukti dimaksud asal tanahnya dari Yusran, S.E.;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mencermati secara seksama isi dari Berita Acara dimaksud T.I-26 mengandung pertentangan/kontradiksi, disatu sisi menyatakan bahwa tanah keluarga Wa Lingu telah dijual kepada Hasriady, AMKL., selanjutnya dijual kepada Pertamina, disisi lain menyatakan tanah tersebut tidak terdapat dalam tanah yang dibebaskan Pertamina. Berbeda pula dengan bukti T.I-32, asal tanah sebagaimana tercantum dalam bukti tersebut adalah Yusran, S.E., perbedaan dimaksud menimbulkan kesimpangsiuran dan ketidakpastian mengenai kepemilikan asal tanah dimaksud. Padahal berdasarkan bukti-bukti surat maupun keterangan saksi-saksi dalam perkara ini, terungkap sebagai fakta bahwa tanah milik Wa Lingu

Halaman 61 dari 71 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/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

dimaksud nyata-nyata berada dalam areal tanah yang dibebaskan oleh PT. Pertamina (Persero). Disamping itu pula Tim yang melakukan pengukuran sebagaimana Berita Acara dimaksud tidak melibatkan Hj. Rumin (Penggugat) selaku pembeli atas tanah a quo dari Wa Lingu pada tahun 2001 sebagaimana Akta Jual Beli dimaksud yang merupakan akta otentik. Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka bukti T.I-26 dan T.I-32 tidak cukup kuat oleh karena itu harus pula dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selain daripada itu apabila membandingkan bukti T.I-28 berupa Surat Pelepasan Hak Atas Tanah dari Hasriady, AMKL., kepada A. Syarifudin selaku General Manager Unit Pemasaran VII PT. Pertamina maupun dihubungkan dengan bukti T.I-29 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 0324 atas nama pemegang hak Hasriady, AMKL., terdapat ketidaksesuaian luas tanah yang dilepaskan oleh Hasriady, AMKL. sebagaimana bukti T.I-28 dan T.I-29 diatas yakni seluas 16. 301 m² (enam belas ribu tiga ratus satu meter persegi), dengan luas tanah yang dijual/dilepaskan kepada Hasriady, AMKL., pada tahun 2004 sebagaimana Berita Acara (bukti T.I-26);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, Majelis menilai bahwa bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat I, terkait riwayat asal-usul tanah milik Wa Lingu tersebut saling bertentangan antara satu dengan lainnya, yaitu sesuai isi pernyataan (bukti T.I-26) dijual kepada Hasriady, AMKL., pada tahun 2004, sedangkan menurut keterangan saksi Tergugat I La Zahabu dijual dan dibayarkan kepada H. Zaeru, selanjutnya bukti T.I-32, disebutkan asal tanah dari Yusran, S.E. bahwa perbedaan tersebut menunjukkan sikap ketidaktepatan dan kurang hati-hati saat mengidentifikasi dan menverifikasi asal pemilikan atas tanah a quo disertai alas hak pemilikannya, sebagai syarat pembeli yang beritikad baik;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan atas bukti-bukti diatas, Majelis hakim memperoleh kesimpulan pokok bahwa pihak Tergugat I dalam melakukan pembebasan lahan untuk dijadikan lokasi Terminal Transit BBM Baubau, belum melakukan pembayaran atau ganti rugi atas tanah objek sengketa yang telah dibeli oleh Penggugat dari Wa Lingu, sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 182/JB/BTR/XII/2001. Halmana berakibat hak Penggugat atas tanah a quo diabaikan dan dilanggar. Dengan demikian pihak Penggugat telah mampu membuktikan dalil gugatannya dan sebaliknya pihak Tergugat tidak mampu membuktikan dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis akan mempertimbangkan petitum gugatan dari Penggugat sebagai berikut:

Halaman 62 dari 71 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/PN Bau

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum kedua yang meminta agar menyatakan hukum jual beli tanah objek sengketa yang dilakukan oleh Penggugat dengan Wa Lingu pada tanggal 10 Desember 2001 sesuai Akta Jual Beli Nomor 182/JB/BTR/XII/2001 adalah sah secara hukum. Bahwa oleh karena perbuatan jual beli atas tanah sengketa tersebut dilakukan di depan Notaris/PPAT selaku pejabat yang berwenang dan disertai dengan pembuatan Akta Jual Belinya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Dengan demikian telah dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Akta jual beli yang ditandatangani/dicap jempol oleh para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembeli dengan disertai pembayaran harganya, telah pula memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan, dan karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang haknya yang baru;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka Majelis berpendapat bahwa petitum kedua yang meminta agar jual beli tanah objek sengketa sesuai Akta Jual Beli tersebut adalah sah secara hukum patut untuk dikabulkan. Bahwa sejalan dengan pertimbangan diatas, oleh karena jual beli dimaksud dinyatakan sah secara hukum, inhere telah terjadi pemindahan hak, maka mutatis-mutandis petitum ketiga yang meminta agar menyatakan hukum tanah objek sengketa yang terletak di Kelurahan Sulaa, Kecamatan Betoambari Kota Baubau seluas $\pm 11.200 \text{ m}^2$ (sebelas ribu dua ratus meter persegi) dengan batas-batas sebagaimana tercantum dalam akta jual beli dimaksud maupun posita dan petitum gugatan Penggugat, adalah milik sah Penggugat patut pula untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum keempat dan kelima yang meminta agar menyatakan tidak sah dan batal demi hukum segala surat-surat yang terbit atas tanah objek sengketa atas nama Tergugat, serta menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00003 / Sulaa tanggal 10 September

Halaman 63 dari 71 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2008 terhadap tanah objek sengketa, Majelis akan mempertimbangkannya dibawah ini sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah pula dipertimbangkan diatas, berdasarkan bukti T.I-3, T.I- 9, T.I-14 berupa Daftar nama pemilik tanah yang telah menerima pembayaran ganti rugi tanah maupun bukti T.I-31 berupa Tanda Terima Berkas, terungkap sebagai fakta bahwa Tergugat I telah melakukan pelepasan dan pembayaran atas beberapa bidang tanah. Selanjutnya atas tanah-tanah yang telah dilepaskan tersebut oleh pihak Tergugat I telah mengajukan penerbitan sertifikat kepada Tergugat II sebagaimana bukti T.I-15, dan oleh Tergugat II telah menerbitkan surat ukur dan buku tanah sebagaimana bukti T.II-I sampai dengan bukti T.II-8, bahkan oleh Tergugat II telah menerbitkan Sertipikat atas beberapa bidang tanah dimaksud kedalam 3 (tiga) buah sertifikat atas nama pemegang hak PT. Pertamina (Persero) in casu Tergugat I, yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) dengan Nomor 00001/Kelurahan Sulaa, atas tanah seluas 99.747 m² (sembilan puluh sembilan ribu tujuh ratus empat puluh tujuh meter persegi), sertipikat HGB Nomor 00002/Kelurahan Sulaa seluas 94.852 m² (sembilan puluh empat ribu delapan ratus lima puluh dua meter persegi) dan sertipikat HGB Nomor 00003 /Kelurahan Sulaa seluas 11.477m² (sebelas ribu empat ratus tujuh puluh tujuh meter persegi). Dengan demikian didalam ketiga sertipikat tersebut secara integrited terdapat beberapa bidang tanah didalamnya berdasarkan riwayat dan asal perolehannya adalah sah, olehnya sertipikat dimaksud haruslah dilihat sebagai satu kesatuan yang utuh. Bahwa selain daripada itu berdasarkan bukti T.I-17, berupa Surat Keputusan Menteri Energi dan Sumber Daya Mineral Nomor : 3407 K/07/MEM/2012, Tentang Penetapan Objek Vital Nasional di Sektor Energi dan Sumber Daya Mineral, pada Lampiran Keputusan tersebut Nomor Urut 119 Depot Baubau masuk dalam objek vital Nasional sektor energi dan sumber daya mineral, dengan demikian objek sengketa maupun tanah yang kini dikuasai Tergugat I merupakan infrastruktur minyak dan termasuk dalam kepentingan umum yang digunakan untuk kemakmuran rakyat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf e Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Dengan demikian Hak Pengelolaannya yang dilakukan oleh Tergugat I harus tetap dipertahankan dan dilindungi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka petitum keempat dan kelima yang meminta agar segala surat-surat yang terbit atas tanah objek sengketa atas nama Tergugat adalah tidak sah, tidak dapat dikabulkan. Namun demikian tidak berarti Penggugat menjadi kehilangan hak,

Halaman 64 dari 71 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/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

mengingat telah diputuskan diatas Penggugat berhak atas tanah objek sengketa dimaksud yang saat ini berada dalam lokasi objek vital nasional, maka Penggugat selaku pihak yang berhak hanya dapat mengalihkan hak atas tanahnya kepada instansi yang memerlukan in casu Tergugat I, dan sebagai alternatif penyelesaiannya dapat menggunakan mekanisme/instrumen pemberian ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (3) dan (4) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum keenam yang meminta agar menyatakan hukum bahwa perbuatan Para Tergugat menguasai dan mempertahankan serta menerbitkan surat-surat atas tanah objek sengketa adalah merupakan perbuatan yang bersifat melawan hukum, bertentangan dengan hak Penggugat serta merugikan Penggugat;

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

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

Menimbang, bahwa melawan hukum sendiri dewasa ini diartikan dalam artiannya yang luas, yaitu selain bertentangan dengan peraturan-peraturan hukum yang tertulis maupun yang tidak tertulis juga harus memperhatikan kebiasaan-kebiasaan, nilai-nilai kepatutan dan kesusilaan, meliputi juga kewajiban-kewajiban hukum si pelaku maupun hak-hak hukum orang lain. Sedangkan kerugian adalah nilai-nilai ekonomis tertentu yang dapat diperkirakan besar-kecilnya, baik yang telah terjadi maupun merupakan pengharapan di masa yang akan datang menurut kewajarannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan kerangka konseptual tentang perbuatan melawan hukum diatas, dihubungkan dengan kesimpulan pokok bahwa tanah sengketa merupakan milik Penggugat yang telah membelinya dari Wa Lingu, dengan demikian Penggugat berhak atas tanah objek sengketa dimaksud, maka perbuatan para Tergugat yang bertindak tanpa hak dan sewenang-wenang, telah menguasai tanah objek sengketa tanpa melalui

Halaman 65 dari 71 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/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

pembayaran ganti rugi kepada Penggugat jelas-jelas merupakan perbuatan melawan hukum yang melanggar hak subyektif Penggugat sehingga tidak sah menurut hukum dan merugikan penggugat, maka petitum keenam patut untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksi sebagai berikut : Menyatakan perbuatan Para Tergugat yang telah menguasai dan menerbitkan surat-surat kepemilikan atas tanah objek sengketa tanpa melakukan pembayaran ganti rugi adalah merupakan perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena penguasaan Tergugat I atas tanah objek sengketa tanpa dilakukan ganti rugi adalah merupakan perbuatan melawan hukum, maka dengan mengacu pada petitum mohon putusan yang seadil-adilnya, serta berpedoman pada kaedah hukum Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 425 K/Sip/1975, Tanggal 15 juli 1975, tidaklah merupakan ultra petita karena masih memiliki korelasi dengan posita gugatan dan sebagai solusi penyelesaian sengketa a quo, tidaklah berlebihan jika kepada Tergugat I haruslah dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat selaku yang berhak atas tanah objek sengketa yang saat ini telah dikuasai oleh Tergugat I. Dan ganti kerugian tersebut dalam bentuk uang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pasal 41 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menyebutkan bahwa ganti kerugian kepada pihak yang berhak dapat dilakukan berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan dalam hasil musyawarah atau putusan pengadilan. Berpedoman pada ketentuan diatas, serta tuntutan yang diajukan oleh Penggugat sudah dalam ranah sengketa, olehnya Majelis akan menentukan besaran ganti rugi dengan mencermati beberapa aspek yang terkandung dalam undang-undang dimaksud yaitu penilaian ganti kerugian didasarkan pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan ataupun berdasarkan pada kesepakatan para pihak;

Menimbang, bahwa sesuai bukti P-4 yang bersesuaian dengan T.I-12 dan T.I-14 berupa pembayaran ganti rugi atas tanah milik Wa Ode Yurni Nahmudiin, terungkap bahwa berdasarkan hasil negosiasi dan kesepakatan atas tanah tersebut ketika itu dibayarkan per meter persegi adalah sebesar Rp65.000.00., (enam puluh lima ribu rupiah). Olehnya Majelis Hakim menggunakan kesepakatan nilai harga tanah tersebut untuk dikalikan dengan luas tanah sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli tanah sengketa a quo (bukti P-1) yaitu seluas 11.200 m² (sebelas ribu dua ratus meter persegi) sehingga totalnya adalah sejumlah Rp.728.000.000.00., (tujuh ratus dua puluh delapan juta rupiah) yang dibayarkan secara tunai dan sekaligus;

Halaman 66 dari 71 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas dasar pertimbangan tersebut dan sebagai konsekwensi akibat adanya perbuatan melawan hukum oleh Tergugat I atas penguasaan tanah objek sengketa diatas, Majelis akan Menghukum Tergugat I untuk melakukan pembayaran ganti kerugian berupa uang kepada Penggugat sebesar Rp.728.000.000.00., (tujuh ratus dua puluh delapan juta rupiah) secara tunai dan sekaligus;

Menimbang, bahwa selanjutnya petitum ketujuh yang meminta agar menyatakan hukum sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) yang telah diletakan atas tanah objek sengketa. Nyatanya selama persidangan perkara a quo, majelis Hakim tidak pernah meletakan sita jaminan atas tanah objek sengketa dimaksud, maka petitum Penggugat mengenai hal ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, oleh karena tanah objek sengketa merupakan objek vital nasional yang berkaitan dengan pelayanan kepentingan umum bagi kesejahteraan masyarakat bangsa dan negara, serta Tergugat I telah dihukum untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat atas penguasaan tanah a quo, maka sudah tidak relevan untuk meminta Para Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk segera mengosongkan tanah objek sengketa ataupun menyerahkannya kepada Penggugat, olehnya itu maka petitum kedelapan mengenai hal dimaksud haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya petitum kesembilan yang meminta agar menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp2.000.000.00., (dua juta rupiah) untuk setiap harinya jika lalai mematuhi isi putusan terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap. Bahwa sebagaimana ditentukan diatas, bahwa Tergugat I dihukum untuk membayar ganti rugi, dan ganti rugi dimaksud adalah pembayaran sejumlah uang, dimana dalam kaitan dengan hal tersebut Majelis berpedoman pada Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 791 K/Sip1972 tanggal 26 Februari 1973, yang kaedah hukumnya bahwa tuntutan untuk membayar uang paksa (dwangsoom) tidak dapat dikenakan atas tuntutan pembayaran sejumlah uang, dengan demikian maka petitum Penggugat mengenai hal ini harus pula ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah berhasil membuktikan seluruh dalil gugatannya, sedangkan Para Tergugat tidak dapat membuktikan dalil jawaban/sangkalannya, maka Para Tergugat adalah pihak yang kalah, sehingga cukup beralasan apabila Para Tergugat haruslah dihukum secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dalam

Halaman 67 dari 71 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara a quo, yang jumlahnya akan disebut dalam diktum putusan dibawah ini, dengan demikian petitum kesepuluh patut pula untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan-pertimbangan diatas, maka petitum/tuntutan Penggugat ada yang dikabulkan dan ada yang ditolak, maka gugatan Penggugat tersebut harus dinyatakan dikabulkan untuk sebagian dan dinyatakan ditolak untuk selebihnya, olehnya petitum kesatu yang meminta agar mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya haruslah ditolak;

II. DALAM REKONVENSI :

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

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

Menimbang, bahwa pada pokoknya gugatan Penggugat Reconvensi berkenaan dengan perbuatan Tergugat Reconvensi yang telah mengajukan gugatan kepada Penggugat Reconvensi tanpa alas hak dan bukti-bukti yang sah atas tanah objek sengketa yang didalilkan dimiliki secara sah oleh Penggugat Reconvensi, olehnya perbuatan Tergugat Reconvensi dimaksud dipandang sebagai perbuatan melawan hukum dan telah menimbulkan kerugian materil maupun immateriil bagi Penggugat Reconvensi;

Menimbang, bahwa menurut pendapat majelis, sesuai doktrin Hukum Acara Perdata, seseorang mengajukan suatu tuntutan atau gugatan ke Pengadilan, disebabkan karena “*merasa*” bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang “*dirasa*” melanggar haknya itu sebagai tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim. Bahwa inisiatif, yaitu ada atau tidak adanya suatu perkara, harus diambil oleh seseorang yang merasa bahwa haknya dilanggar, yakni oleh Penggugat. hal ini disebut sebagai hak gugat, yang bersumber pada prinsip tiada gugatan tanpa kepentingan hukum (point d’interest point d’ action), dimana hal tersebut dalam praktek acara perdata dibolehkan;

Menimbang, bahwa terlebih lagi objekum litis dalam perkara in casu mengenai kepemilikan atas tanah objek sengketa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, dapat dibuktikan oleh Tergugat Reconvensi atau dengan kata lain gugatan Penggugat Konvensi dikabulkan, maka Gugatan Penggugat Reconvensi haruslah ditolak, dengan demikian Majelis tidak perlu mempertimbangkan petitum gugatan reconvensi dimaksud;

Halaman 68 dari 71 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan rekonsvansi ini tidak berdiri sendiri tetapi mengikuti perkara konvensi, maka biaya perkara dalam rekonsvansi adalah nihil;

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

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

MENGADILI:

I. DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Hukum bahwa jual beli tanah objek sengketa yang dilakukan oleh Penggugat dengan Wa Lingu pada tanggal 10 Desember 2001 sesuai Akta Jual Beli Nomor : 182/JB/BTR/XII/2001 adalah sah secara hukum;
3. Menyatakan hukum bahwa Tanah Objek Sengketa yang terletak di Kelurahan Sulaa Kecamatan Betoambari Kota Baubau, seluas $\pm 11.200 \text{ m}^2$ (sebelas ribu dua ratus meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatas denngan tanah La Agi;
 - Sebelah Timur berbatas dengan tanah La Ali;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah Wa Isi;
 - Sebelah Barat berbatas dengan Laut;adalah milik sah Penggugat;
4. Menyatakan perbuatan Para Tergugat yang telah menguasai dan menerbitkan surat-surat kepemilikan atas tanah objek sengketa tanpa melakukan pembayaran ganti kerugian adalah merupakan perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat;

Halaman 69 dari 71 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Tergugat I untuk melakukan pembayaran ganti kerugian berupa uang kepada Penggugat sebesar Rp.728.000.000.00., (tujuh ratus dua puluh delapan juta rupiah) secara tunai dan sekaligus;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sejumlah Rp.2.771.000., (dua juta tujuh ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

II. DALAM REKONVENSI :

1. Menolak Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menetapkan biaya perkara dalam rekonvensi nihil;

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Baubau, pada hari Kamis tanggal 5 September 2019, oleh kami Galih Dewi Inanti Akhmad, S.H., Sebagai Hakim Ketua, Hairuddin Tomu, S.H., dan Muhajir, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari Kamis tanggal 19 September 2019, dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua didampingi Hakim-Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh La Ode Tombu, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Baubau, serta dihadiri oleh Kuasa Tergugat I, tanpa dihadiri oleh Penggugat dan Tergugat II;

Hakim Anggota,

t.t.d.,

Hairuddin Tomu, S.H.,

t.t.d.,

Muhajir, S.H.,

Hakim Ketua,

t.t.d.,

Galih Dewi Inanti Akhmad, S.H.,

Panitera Pengganti,

t.t.d.,

La Ode Tombu, S.H.,

Perincian Biaya :

Halaman 70 dari 71 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/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

1. Pendaftaran	Rp.	30.000,-
2. Administrasi/pemberkasan	Rp.	75.000,-
3. Panggilan	Rp.	1.125.000,-
4. Pemeriksaan Setempat	Rp.	1.500.000,-
5. PNBP Panggilan	Rp.	25.000,-
6. Meterai	Rp.	6.000,-
7. Redaksi	Rp.	10.000,-
Jumlah :-----	Rp.	2.771.000,-

(dua juta tujuh ratus tujuh puluh satu ribu rupiah)

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)