



## PUTUSAN

Nomor 29/ Pdt.G/2018/PN Bau

### “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA ”

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

1. **Wa Ode Salbiawati**, Jenis Kelamin Perempuan, Umur 28 tahun, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Agama Islam, beralamat di Wawama, RT 006 RW 003, Desa Wawama, Kecamatan Morotai Selatan, Kabupaten Pulau Morotai, juga beralamat di Jalan Tarbiyah (Belakang STAI Baubau), Kelurahan Tanganapada, Kecamatan Murhum, Kota Baubau  
Selanjutnya disebut sebagai: **Penggugat I**;
2. **La Bilu**, Jenis Kelamin Laki-Laki, Umur 55 tahun, Pekerjaan Nelayan, Agama Islam, Beralamat di Jalan Tarbiyah (Belakang STAI Baubau), Kelurahan Tanganapada, Kecamatan Murhum, Kota Baubau;  
Selanjutnya disebut sebagai: **Penggugat II**;
3. **Nuriati** , Jenis Kelamin Perempuan, Umur 70 tahun, Pekerjaan Wiraswasta, Agama Islam, Beralamat di Jalan Wa Ode Wau, Kelurahan Lamangga, Kecamatan Murhum, Kota Baubau;  
Selanjutnya disebut sebagai: **Penggugat III**;

Dalam hal ini telah memberikan Kuasa kepada **ASMAN, S.H., DEDI**



**FERIANTO, S.H.**, masing-masing adalah Advokat dan Konsultan Hukum dari Kantor ASMAN, DEDI FERIANTO & PARTNERS LAW FIRM, berkedudukan di Kota Baubau, Jalan La Ode Walanda Nomor: 12 D, Kota Baubau, 93724, Sulawesi Tenggara, Telp. 0811 409 0220, 0811 403 7393, E-mail: [adflawfirm@gmail.com](mailto:adflawfirm@gmail.com). berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: SK.007/ADF.Pdt/VII/2018 tanggal 19 Juli 2018 dengan Nomor Registrasi Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau Nomor: 110/LGS/SK/Pdt/2018/PN.BAU, tanggal 7 Agustus 2018;

**Lawan:**

1. **Nita Mirawati**, Jenis Kelamin Perempuan, beralamat di Jalan Jenderal Sudirman No. 47, Kota Baubau, Selanjutnya disebut sebagai: **Tergugat I**;

2. **H. Laduna**, Jenis Kelamin Laki-Laki, tidak diketahui alamat dan tempat tinggalnya; Selanjutnya disebut sebagai: **Tergugat II**;

3. **Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional c.q. Kepala Kantor Pertanahan Kota Baubau**, beralamat di Jalan Sijawangkati No. 9, Kota Baubau; Selanjutnya disebut sebagai: **Tergugat III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 6 Agustus 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bau-Bau pada tanggal 16 Agustus 2018 dalam Register Nomor 29/Pdt.G/2018/PN Bau, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1.-----

Bahwa PENGGUGAT I memiliki sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Tanganapada, Kecamatan Murhum, Kota Baubau seluas  $\pm$  239 M2 (*dua ratus tiga puluh sembilan meter persegi*) sesuai dengan Surat Pernyataan Pengalihan Penguasaan atas Sebidang Tanah Disertai Kompensasi yang ditandatangani oleh Lurah Tanganapada tertanggal 15 Desember 2011 atas nama WA ODE SALBIAWATI *in casu* PENGGUGAT I dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan: Jalan Tarbiyah;
- Sebelah Timur berbatas dengan : Kintal milik Wa Ona;
- Sebelah Selatan berbatas dengan: Kintal milik Wa Aza;
- Sebelah barat berbatasan dengan : Jalan

(Bukti: P-1);

2 Bahwa sebagian tanah tersebut dengan luas 144 M2 (seratus empat puluh empat persegi) diserobot oleh TERGUGAT II dengan menimbun material bangunan di atasnya yang meliputi pasir dan batu tanpa seizin PENGGUGAT I, PENGGUGAT II. Dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan: Jalan Tarbiyah;
- Sebelah Timur berbatas dengan : Rumah Milik La Bilu;
- Sebelah Baratberbatas dengan : Jalan;
- Sebelah Selatan berbatas dengan : Tanah milik Wa Aza;

Tanah dengan luas 144 M2 (seratus empat puluh empat meter persegi) tersebut dalam perkara ini mohon disebut sebagai “OBJEK SENGKETA”.

3. Bahwa PENGGUGAT I memperoleh tanah tersebut dengan cara membeli dari seseorang yang bernama WA HAFI (kini sudah almarhumah) pada waktu sebagaimana tertera dalam Surat Pernyataan Pengalihan Penguasaan atas Sebidang Tanah disertai Kompensasi sebagaimana

Halaman 3 dari 55 Putusan Nomor29/Pdt.G/2018/PN Bau

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut dalam butir 1 (satu) di atas. Oleh karena WA HAFI telah meninggal dunia, maka dalam perkara ini diwakili oleh NURIATI *in casu* PENGGUGAT III;

4. Bahwa setelah tanah tersebut dimiliki dan dikuasai oleh PENGGUGAT I, selanjutnya PENGGUGAT I menyerahkan pengelolaan tanah tersebut kepada PENGGUGAT II. PENGGUGAT II dalam hal ini merupakan ayah kandung dari PENGGUGAT I;
5. Bahwa pada tahun 2015, PENGGUGAT II mulai mendirikan bangunan di atas tanah dimaksud, dimana luas bangunan permanen yang berdiri di atas tanah tersebut seluas  $\pm 61,100$  M2 (enam puluh satu koma seratus meter persegi);
6. Bahwa setelah menyelesaikan bangunan permanen sebagaimana disebutkan dalam butir 4 (empat), pada tahun 2015, PENGGUGAT II membuat pondasi keliling untuk memagari tanah tersebut. Selama pembangunan rumah berikut pondasi pagar tersebut, tidak pernah ada pihak yang menyampaikan keberatan, baik oleh TERGUGAT I maupun TERGUGAT II;
7. Bahwa selang dua tahun kemudian, tepatnya pada tanggal 21 Oktober 2017, saat PENGGUGAT II mulai melanjutkan pembangunan pagarnya, di luar dugaan, muncul seseorang yang bernama NITA MIRAWATI *in casu* TERGUGAT I dan langsung melakukan pembongkaran atas bangunan pagar yang sedang dibangun oleh PENGGUGAT II. Pembongkaran pagar tersebut dilakukan oleh TERGUGAT I dengan menyuruh beberapa orang yang tidak dikenal oleh PENGGUGAT II. Menghadapi situasi ini, PENGGUGAT II tidak melakukan perlawanan. Hal ini dilakukan PENGGUGAT II untuk menghindari bentrok fisik yang tidak dikehendaki;
8. Bahwa alasan TERGUGAT I melakukan pengrusakan bangunan milik PENGGUGAT II tersebut, karena TERGUGAT I mengklaim memiliki

Halaman 4 dari 55 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2018/PN Bau

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sertifikat atas objek sengketa *a quo* yang dibeli dari TERGUGAT II dan diterbitkan oleh TERGUGAT III;

9. Bahwa perihal kepemilikan sertifikat oleh TERGUGAT I tersebut diperoleh dari Surat Lurah Tanganapada tertanggal 25 Oktober 2017 yang menjelaskan alasan Penolakan Penandatanganan Surat Penguasaan Fisik Bidang Tanah atas nama PENGUGAT I. Dalam surat Lurah Tanganapada tersebut dijelaskan bahwa TERGUGAT I telah membeli Objek Sengketa *a quo* dari Tergugat II sebagai pemegang sertifikat atas Objek Sengketa dengan Nomor: 00027 Tahun 2000 yang kemudian dijual kepada Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli dengan Nomor: 306/2017 tertanggal 17 Juli 2017. Sementara Tergugat II secara fisik tidak pernah menguasai Objek Sengketa;
10. Bahwa perihal terbitnya sertifikat dengan Nomor: 00027 Tahun 2000 atas nama Tergugat II tersebut yang kemudian beralih kepemilikan kepada Tergugat I, patut dipertanyakan. Oleh karena tanah yang berada di areal tersebut, termasuk di dalamnya Objek Sengketa, dahulu merupakan Kebun milik LA MAMBO (Almarhum), kakek daripada PENGUGAT III yang dikuasai secara terus menerus oleh para keturunannya sebelum dijual kepada PENGUGAT I;
11. Bahwa oleh karena penerbitan Sertifikat dengan Nomor: 00027 atas nama Tergugat II dilakukan secara tidak prosedural oleh Tergugat III, maka Sertifikat tersebut sudah sepatutnya menurut hukum dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dan karenanya sudah sepatutnya pula, Akta Jual Beli antara Tergugat II dengan Tergugat I dengan Nomor: 306/2017 tertanggal 17 Juli 2017 haruslah dinyatakan batal demi hukum;
12. Bahwa tindakan TERGUGAT I yang melakukan penyerobotan dan melakukan pengrusakan atas bangunan milik PENGUGAT II di atas Objek Sengketa merupakan perbuatan melawan hukum, maka dengan

*Halaman 5 dari 55 Putusan Nomor29/Pdt.G/2018/PN Bau*

#### Disclaimer

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



demikian sangat beralasan hukum pula untuk menghukum PARA TERGUGAT atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk segera mengosongkan tanah objek sengketa lalu menyerahkannya kepada PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II seketika dengan tanpa dibebani syarat apapun juga;

13. Bahwa akibat dari Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT sebagaimana dikemukakan di atas, secara materiil kerugian tersebut di atas sudah terjadi dan akan terus mengalami kerugian, karena harta tersebut merupakan harta tumpuan ekonomi bagi kehidupan PENGGUGAT I beserta keluarganya. Karena itu dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, dimana intinya menetapkan kewajiban hukum bagi pembuat kerugian untuk mengganti seluruh kerugian materiil yang ditimbulkan karena perbuatannya, maka berdasarkan perhitungan PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II, sudah selayaknya PARA TERGUGAT secara tanggung renteng memberikan ganti kerugian sebesar Rp. 7.497.000,- (Terbilang: Tujuh juta empat ratus sembilan puluh tujuh juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

-Biaya Material Fondasi Lama	RRp. 2.350.000,-
-Biaya Tukang Fondasi Lama	Rp. 1.500.000,-
-Biaya Material Fondasi Baru	RRp. 2.457.000,-
-Biaya Tukang Fondasi Baru	RRp. 450.000,-
Jumlah	RRp. 6.757.000,-

---

***Terbilang: Enam juta tujuh ratus lima puluh tujuh ribu rupiah***

14. Bahwa Kerugian secara Immateriil sebetulnya tidak terkira serta sulit jika dihitung atau dinominalkan, namun demi memberikan kepastian hukum berkenaan dengan diajukannya gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) ini, maka kami mengurai kerugian immateriil yang





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diderita oleh PENGGUGAT I jika dinilai dalam bentuk uang adalah sebesar Rp. 500.000.000,00.- (*Terbilang: lima ratus juta rupiah*);

15. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, PARA PENGGUGAT memiliki hak serta kedudukan hukum yang sah untuk mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) atas terjadinya Penyerobotan dan Penguasaan tanah tanpa alas hukum yang sah yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT, hal ini jelas bertentangan dengan aturan hukum yang ada, yakni Pasal 2 Jo. Pasal 6 ayat (1) huruf a Perppu Nomor 51 Tahun 1960 tentang larangan memakai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya. Atas peristiwa hukum tersebut di atas mengakibatkan kerugian yang tidak bisa dikatakan sedikit ataupun ringan yang dialami oleh PENGGUGAT I, baik secara materiil maupun immateriil;
16. Bahwa selain itu, menurut hemat PENGGUGAT sudah sepatutnya pula menurut hukum, Pengadilan Negeri Baubau memutuskan bagi PARA TERGUGAT untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini;
17. Bahwa berkenaan dengan itu serta mengingat sikap dan perbuatan PARA TERGUGAT yang tidak bersedia menyerahkan atau membayar ganti rugi atas objek sengketa *a quo* kepada PARA PENGGUGAT, maka wajar menurut hukum apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Baubau berkenan untuk “menghukum PARA TERGUGAT serta siapa saja yang berkaitan dengan itu, untuk mematuhi serta melaksanakan dengan baik isi putusan dalam perkara ini”;
18. Bahwa untuk menghindari gugatan PARA PENGGUGAT tidak sia-sia serta tidak hampa adanya, dan untuk menghindari bentrokan fisik di lapangan yang dapat mengakibatkan jatuhnya korban, Bapak Ketua Pengadilan Negeri Baubau kiranya berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) dan/atau sita penjagaan (*comdemnatoir beslag*) atas Objek Sengketa beserta segala sesuatu yang berdiri di atasnya,

Halaman 7 dari 55 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2018/PN Bau

#### Disclaimer

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



yang terletak di Kelurahan Tanganapada, Kecamatan Murhum, Kota Baubau tersebut;

19. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada bukti yang sangat otentik dan tidak dapat disangkal oleh PARA TERGUGAT, mohon agar menyatakan “putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding atau kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*)”;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian dalam Posita Gugatan di atas, para PENGGUGAT mohon agar Bapak Ketua Pengadilan Negeri Baubau berkenan memanggil para pihak yang berperkara untuk hadir di depan persidangan pengadilan negeri baubau pada hari yang khusus ditetapkan untuk itu guna memeriksa dan mengadili perkara ini seraya menjatuhkan putusan hukum dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) dan/atau sita penjagaan (*comdemnatoir beslag*) atas obyek sengketa dengan luas 144 M2 (seratus empat puluh empat meter persegi) yang terletak di lingkungan Jalan Tarbiyah, Kelurahan Tanganapada, Kecamatan Murhum, Kota Baubau;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa Obyek Sengketa dalam perkara *a quo* adalah milik PENGGUGAT I;
4. Menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum (*ontrechtmatigedaad*);
5. Menyatakan sertifikat dengan Nomor: 00027 Tahun 2000 atas nama Tergugat II serta Akta Jual Beli atas Objek Sengketa antara Tergugat II dengan Tergugat I batal demi hukum;
6. Menghukum PARA TERGUGAT secara Tanggung Renteng untuk membayar segala kerugian yang dialami oleh PENGGUGAT I, yakni

Halaman 8 dari 55 Putusan Nomor29/Pdt.G/2018/PN Bau





**kerugian materiil sebesar Rp 6. 757.000,-(Enam juta tujuh ratus lima puluh tujuh ribu rupiah) dengan rincian:**

-Biaya Material Fondasi Lama	RRp. 2.350.000,-
-Biaya Tukang Fondasi Lama	RRp.1.500.000,-
-Biaya Material Fondasi Baru	RRp.2.457.000,-
-Biaya Tukang Fondasi Baru	RRp. 450.000,-
Jumlah	RRp. 6.757.000,-

---

***Terbilang: Enam juta tujuh ratus lima puluh tujuh ribu rupiah***

**Serta kerugian Immateriil sebesar Rp. 500.000.000,00.- (Terbilang: lima ratus juta rupiah);**

- 7. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya verzet, banding, kasasi, perlawanan dan/atau peninjauan kembali (*uitvoerbaar bij voorraad*);**
- 8. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;**

Atau jika Ketua Pengadilan Negeri Baubau c.q. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

**Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat datang menghadap Kuasanya tersebut dan Tergugat I datang menghadap Kuasanya APRI, S.H., M. AGUS SALIM IS, S.H., M.H., LA ODE ABDUL JAFAR, S.H., dan , HARSONI, S.H., seluruhnya Advokat pada Kantor Hukum Apri Awo & Associates, yang beralamat Kantor di Jalan Raya Palagimata, Kompleks Perumahan Ratu Permai Residence Blok D.3 Palagimata, Kelurahan Lipu, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 015/PDT.G/SKK-ADV/A.A/XI/2018 tanggal 7 November 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau pada tanggal 15 November 2018**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibawah register Nomor : 175/LGS/SK/Pdt/2018/ PN.Bau. Sedangkan Tergugat II tidak datang menghadap atau tidak menyuruh orang lain sebagai wakilnya yang sah menghadap di persidangan dan untuk itu dinyatakan tidak hadir. Untuk Tergugat III datang menghadap Kuasanya ERSANTI, S.H., dan VIVI TRIANA ISHAK, keduanya Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota Baubau berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 10/SKH/IX/2018 tanggal 17 September 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau pada tanggal 18 Oktober 2018 dibawah register Nomor : 148/LGS/SK/Pdt/2018/ PN.Bau;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Rudie, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Baubau sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 22 November 2018, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan para Penggugat tersebut, Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

### Dalam Eksepsi :

Bahwa pada prinsipnya Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh Para Penggugat sebagaimana yang terdapat dalam Surat Gugatan tertanggal 6 Agustus 2018 kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I sepanjang tidak merugikan kepentingan Tergugat

**I. PENGADILAN NEGERI BAUBAU TIDAK BERWENANG MENGADILI PERKARA A QUO ;**

*Halaman 10 dari 55 Putusan Nomor29/Pdt.G/2018/PN Bau*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bahwa Kewenangan Mengadili Perkara ini adalah Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara karena Sertifikat Hak Milik Tanah dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- b. Bahwa secara prinsipil materi Gugatan Para Penggugat dalam perkara *a quo* adalah sama dengan Gugatan dalam Perkara Perdata Nomor : 29/PDT.G/2017/PN.BAU, yang intinya bahwa Para Penggugat mengklaim telah memiliki sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Tanganapada, Kecamatan Murhum, Kota Baubau seluas  $\pm$  239 M2 (*Dua Ratus Tiga Puluh Sembilan Meter Persegi*) dengan dasar kepemilikan berupa Surat Pernyataan Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Disertai Kompensasi tertanggal 15 Desember 2011 atas nama Penggugat I;
- c. Bahwa dengan landasan itupula (*Surat Pernyataan Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Disertai Kompensasi*), kemudian Penggugat dalam Gugatannya (*Petitum*) yang baru pada angka (3) menginginkan agar Pengadilan Negeri Baubau c.q. Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk Menyatakan menurut hukum bahwa Objek Sengketa dalam perkara *a quo* yang dikuasai oleh Tergugat I saat ini adalah tanah Milik Penggugat I sebagaimana dalam Perkara Perdata Nomor : 29/PDT.G/2017/PN.BAU, karenanya sesungguhnya Gugatan Baru Para Penggugat sama dengan gugatan sebelumnya;
- d. Bahwa materi gugatan Para Penggugat yang baru yang menginginkan agar Pengadilan Negeri Baubau c.q. Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini terkait dengan hak kepemilikan atas tanah (Hak Milik Tanah) sebagaimana dalam Gugatannya (*Petitum*) pada angka (5) yang pada pokoknya Menyatakan Sertifikat

**Halaman 11 dari 55 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2018/PN Bau**

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Nomor : 00027 Tahun 2000 Batal Demi Hukum dengan diajukan kembali ke Pengadilan Negeri Baubau adalah Keliru dan Salah Alamat. Karena dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah ditegaskan bahwa bukti kepemilikan tanah dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik dan Pembatalan Hak Atas Tanah Hak Milik yang telah bersertipikat telah diatur dalam pasal 32;

e. Bahwa dengan dasar bukti kepemilikan hak atas tanah adalah Sertifikat Hak Milik (SHM), maka pembatalan SHM hanya dapat dilakukan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara karena Hak Milik yang melekat yg dimiliki oleh Tergugat I berupa Sertifikat Hak Milik Tanah adalah Bukti Kepemilikan Hak Milik yang dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional c.q. Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Buton yang oleh berbagai Peraturan, seperti UUPA tahun 1960 Jo. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah diberikan otoritas untuk menerbitkan dan membatalkan Hak Milik Tanah dalam bentuk Formal Sertifikat Hak Milik;

f. Bahwa merujuk pada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada pasal 23 ayat (2) secara eksplisit mengatur mekanisme perubahan/penetapan atau pembatalan Hak Milik (Tanah Yang Telah Memiliki SHM) yang pada pokoknya menyebutkan bahwa Apabila ada pihak yang keberatan atas telah diterbitkannya Sertifikat Hak Milik yang telah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional, maka yang bersangkutan dapat mengajukan keberatannya secara tertulis kepada :

- a. Pemegang Sertifikat dan Badan Pertanahan Nasional, atau
- b. Mengajukan Gugatan ke Pengadilan (dalam konteks ini adalah PTUN) karena SHM adalah Bukti Hak Milik Tanah yang diterbitkan oleh

**Halaman 12 dari 55 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2018/PN Bau**

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Badan tersebut;

g. Bahwa dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Milik, dalam hal ini SHM Nomor 00027 Tahun 2000 atas nama Nita Mirawati (Tergugat I), maka adalah menjadi suatu kekeliruan dan bahkan salah alamat, jika Para Penggugat dalam Gugatannya menginginkan adanya penetapan atas kepemilikan Tanah Hak Milik dengan mengajukannya ke Pengadilan Negeri Baubau, pasalnya Pembatalan atas Sertifikat Hak Milik sejauh ini masih merupakan Kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana ketentuan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 (diubahdengan Undang-Undang Nomor 35 Tahun 1999) (diubah kembali jo. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009) pasal (2) jo. Pasal 10 (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang PTUN;

h. Bahwa berdasarkan alasan diatas, Kami Mohon Kepada Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini Untuk Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

## II. GUGATAN PARA PENGGUGAT “*NE BIS IN IDEM*”;

a. Bahwa Gugatan Para Penggugat Nomor : 29/Pdt.G/2018/PN.Bau oleh Para Penggugat telah diajukan Gugatan yang sama tertanggal 30 Oktober 2017, dalam Register Nomor : 29/Pdt.G/2017/PN.Bau. Yang pada pokoknya Majelis Hakim telah memeriksa dan memutus Perkara a *quo* tertanggal 24 Mei 2018;

b. Bahwa Gugatan Para Penggugat Nomor : 29/Pdt.G/2018/PN.Bau adalah Gugatan Terhadap Perkara dan Pihak Sama yang sudah pernah diputus, jadi tidak bisa diajukan gugatan lagi oleh Para Penggugat (*Ne Bis In Iidem*);

c. Bahwa jika merujuk pada pasal 1917 KUH Perdata yang pada  
**Halaman 13 dari 55 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2018/PN Bau**

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pokoknya menyatakan bahwa :

- (1). Suatu Putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, daya kekuatan dan mengikatnya terbatas sekedar mengenai substansi putusan itu;
- (2). Gugatan (Tuntutan) yang diajukan dengan dalil (dasar hukum) yang sama dan diajukan oleh dan terhadap pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula dengan Putusan Hakim yang telah berkekuatan hukum tetap, maka dalam Gugatan tersebut melekat unsur *ne bis in idem* atau *res judicata*;
- (3). Oleh karena itu, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

d. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, diantaranya :

- (1). Yurisprudensi M.A.R.I No. 388 K/Sip/1973 yang intinya dalam gugatan yang baru telah melekat *ne bis in idem*, Gugatan baru tersebut harus dinyatakan *ne bis in idem* sehingga Gugatan baru tersebut Harus Dinyatakan Tidak Dapat Diterima;
- (2). Yurisprudensi M.A.R.I No. 619 K/Pdt/1984, dikatakan apa yang digugat dan diperkarakan, sama dengan apa yang disengketakan dalam perkara No. 50/1977 dan ternyata Putusan atas perkara tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap, sedangkan subjek (Pihak) mapun objek serta dalil yang terkandung dalam perkara sekarang sama dengan yang terdapat dalam perkara No. 50/1977. Oleh karena itu, berdasarkan pasal 1917 KUH Perdata, dalam gugatan baru secara formil terkandung unsur *ne bis in idem*, sehingga gugatan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);
- (3). Yurisprudensi M.A.R.I No. 1743 K/Pdt/1983, yang intinya memutuskan bahwa, terhadap perkara No. 396/Pdt/1986 PN Medan, dijelaskan tidak ada pihak yang mengajukan banding,

**Halaman 14 dari 55 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2018/PN Bau**

#### Disclaimer

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





sehingga putusan itu telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Selanjutnya, terjadi gugatan baru dengan pihak-pihak, objek dan dalil gugatan yang sama dengan perkara No. 396/Pdt/1986 tersebut. Dengan demikian, gugatan penggugat dalam perkara sekarang No. 187/Pdt/1979, merupakan perkara yang bersifat *ne bis in idem*, oleh karena itu gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

(4). Yurisprudensi M.A.R.I No. 1226 K/Pdt/2001, tanggal 21 Mei 2002 terkait kaidah hukum yang menyatakan bahwa, meski kedudukan subjeknya berbeda, tetapi objeknya sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan bersifat *ne bis in idem*;

(5). Surat Edaran M.A.R.I No. 3 tahun 2002, tertanggal 30 Januari 2002 tentang *ne bis in idem*. Yang menyatakan bahwa suatu putusan sela dan berbentuk putusan akhir, maka putusan itu mengandung konsekuensi berlakunya asas *ne bis in idem*.

e. Mengacu pada dalil pemikiran hukum diatas, maka sangatlah wajar dan beralasan hukum, apabila Tergugat I, Memohon Kepada Majelis Hakim yang memeriksa atau mengadili dan memutus perkara ini untuk Menolak Gugatan Para Penggugat Seluruhnya atau Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

### III. GUGATAN PARA PENGGUGAT "ERROR IN PERSONA (PLURIUM LIITIS CONSORTIUM)" ;

a. Bahwa oleh karena dalam Gugatan Para Penggugat menuntut agar tanah yang saat ini dikuasai secara yuridis dan secara fisik oleh Tergugat I untuk digugurkan hak miliknya, maka seharusnya dalam Gugatan Para Penggugat juga ikut menarik Badan Pertanahan Nasional c.q. Kepala Badan Pertanahan Kabupaten Buton sebagai Pihak Tergugat atau Turut Tergugat karena alas Hak Milik Tanah (SHM) yang ditetapkan

**Halaman 15 dari 55 Putusan Nomor29/Pdt.G/2018/PN Bau**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Milik Tergugat I (SHM) yang sebelumnya Milik Tergugat II saat itu dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Buton;

b. Bahwa Gugatan Para Penggugat tidak lengkap Subjeknya (Kurang Pihak Yang Harus Digugat) dengan tidak ditariknya pula LA RAJA (Alm) dan RAFIUDIN sebagai Tergugat atau Turut Tergugat karena kesemuanya pernah menguasai Objek Sengketa dalam perkara *a quo*;

c. Bahwa dengan tidak ditariknya Pihak sebagaimana pada point a dan b tersebut diatas maka dengan demikian Gugatan Para Penggugat Sesungguhnya telah mengandung adanya unsur Plurium litis consortium sehingga konsekuensi yuridisnya sebagaimana dalam Yurisprudensi No. 878 K/Sip/1977 tertanggal 29 Juni 1979, Putusan MA No. 186 /R/Pdt/1984, Putusan MA No. 1125 K/Pdt/1984, Putusan M.A.R.I No. 1311 K/Pdt/1983 Tanggal 20 Agustus 1984 Jo. PT. Manado Np.113/1982, Tanggal 29 Januari 1982, Jo. Pengadilan Negeri Pulau No. 21/1982, Tanggal 19 Februari 1982;

d. Oleh sebab itu, sangatlah patut dan beralasan jika Tergugat I memohon Kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk Menolak Gugatan Penggugat untuk Seluruhnya atau Menyatakan Gugatan Para Penggugat Tidak Dapat Diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);

## IV. STATUS HUKUM PARA PENGGUGAT "PERSONA STANDI IN JUDICIO" ;

Bahwa Para Penggugat tidak memiliki dasar hukum untuk mengajukan gugatan karena landasan hak klaim penguasaan Tanah secara yuridis dan fisik sebagai alas hak milik tidak berdasar hukum. Hal tersebut berdasarkan dalil-dalil sebagai berikut :

a. Bahwa Penggugat I atas nama WA ODE SALBIAWATI, dalam Posita Gugatan Para Penggugat mengkalim Objek Sengketa dalam perkara *a quo* yang pada pokoknya berlandaskan pada Surat Pernyataan Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Disertai

**Halaman 16 dari 55 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2018/PN Bau**

### Disclaimer

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

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kompensasi dengan cara membeli dari seseorang yang bernama WA HAFI tertanggal 15 Desember 2011;

b. Bahwa Penggugat II atas nama LA BILU, mengklaim menguasai Objek Sengketa dalam perkara *a quo* berdasarkan dalil Penggugat I menyerahkan pengelolaan tanah kepada Penggugat II.

c. Bahwa Penggugat III atas nama NURIATI, dalam Gugatan Para Penggugat bertindak mewakili WA HAFI;

d. Bahwa mengacu pada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Sertifikat Hak Milik adalah sebagai bukti kepemilikan Hak Milik. Sertifikat Hak Milik merupakan bukti atas penguasaan tanah secara yuridis dan fisik sementara Para Penggugat dalam gugatannya, Penggugat I sebagaimana pada poin a, Penggugat II sebagaimana poin b dan penggugat III sebagaimana pada point c;

e. Bahwa klaim atas tanah objek sengketa yang diklaim Para Penggugat adalah klaim penguasaan secara fisik. Padahal klaim terhadap penguasaan secara fisik tersebut tidak dilandasi dengan penguasaan secara yuridis. Sementara Para Tergugat (I dan II) selain penguasaan tanah secara yuridis yang dilandasi hak yang dilindungi oleh hukum sebagai pemegang hak juga menguasai fisik tanah yang dimilikinya sampai sekarang;

f. Bahwa oleh karena klaim kepemilikan tanah dalam gugatan Para Penggugat tidak dilandasi dengan landasan yuridisnya atau berdasarkan hak yuridisnya atas tanah objek sengketa maka Para Penggugat tidak berhak untuk menuntut diserahkannya tanah yang dikuasai oleh Tergugat I;

g. Bahwa padahal secara hukum, dengan mengacu pada peraturan tersebut maka Para Penggugat sesungguhnya tidak memiliki *standing judicio* untuk bertindak dan mengajukan perkara ini ke hadapan Majelis

**Halaman 17 dari 55 Putusan Nomor29/Pdt.G/2018/PN Bau**

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini. Oleh karena itu, Tergugat I Memohon Kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk Menolak Gugatan Para Para Penggugat untuk Seluruhnya atau Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

## V. GUGATAN PENGGUGAT TELAH LAMPAU WAKTU (VERJARING).

a. Bahwa Para Penggugat dalam Gugatannya dengan objek gugatan sebagian dari sebidang tanah Hak Milik dari Tergugat I. Kalaulah yang dijadikan sebagai objek gugatan dalam perkara *a quo* adalah tanah milik Tergugat I dengan SHM Nomor. 00027 tahun 2000 adalah tidak tepat sama sekali karena sertifikat yang di terbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Buton telah berjalan lebih kurang 18 (delapan belas) tahun terhitung tanggal diterbitkannya. Berdasarkan pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan "... pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut";

b. Bahwa dikarenakan gugatan Penggugat terhadap sertipikat hak milik Tergugat I dilakukan telah lampau waktu (*verjaring*) maka gugatan Para Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

## VI. GUGATAN PARA PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL);

Kekaburan dan Ketidakjelasan tersebut Kami kemukakan berdasarkan alasan-alasan hukum sebagai berikut :

**Halaman 18 dari 55 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2018/PN Bau**

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bahwa Gugatan Para Penggugat tidak jelas dasar hukumnya, termasuk tidak jelas materi gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat ;
- b. Bahwa Para Penggugat dalam Posita point (11) mendalilkan bahwa “oleh karena penerbitan SHM No. 00027 Atan Nama Tergugat II dilakukan secara tidak prosedural oleh tergugat III..”, klaim Para Penggugat tersebut tidak dilandasi satu dalil (dasar) hukum apapun sehingga Gugatan Para Penggugat sangat Kabur dan Tidak Jelas;
- c. Bahwa dalam posita gugatan Para Penggugat pada point 13, menyatakan yang pada pokoknya menuntut ganti kerugian secara tanggung renteng sebesar Rp. 7. 497.000 (*Tujuh Juta Empat Ratus Sembilan Puluh Tujuh Ribu Rupiah*). Namun, dalam Petitumnya pada point 6, Para Penggugat meminta Kepada majelis Hakim yang memeriksa, megadili dan memutus perkara *a quo* agar menghukum Para Tergugat untuk membayar segala kerugian secara tanggung renteng sebesar Rp. 6.757.000 000 (*Enam Juta Tujuh Ratus Lima Puluh Tujuh Ribu Rupiah*);
- d. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, Oleh karena itu, Tergugat I Memohon Kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk Menolak Gugatan Para Para Penggugat untuk Seluruhnya atau Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

## Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa Tergugat I dengan tegas dan keras menolak dalil-dalil Para Penggugat kecuali dalil Gugatan, Keterangan, pernyataan maupun Argumen Para Penggugat, kecuali yang diakui dengan tegas kebenarannya oleh Tergugat I;
2. Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh Tergugat dalam Eksepsi di atas mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan (integral) dengan dalil-dalil dalam pokok perkara;
3. Bahwa Tergugat I, hanya akan menjawab Dalil Gugatan Para Penggugat

**Halaman 19 dari 55 Putusan Nomor29/Pdt.G/2018/PN Bau**

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang berhubungan dengan kepentingan Tergugat I;

4. Bahwa dalil Gugatan Para Penggugat pada point (10) adalah tidak benar dan hanya mengarang cerita belaka tanpa dalil yuridis yang mendasari Gugatan Para Penggugat. "Bahwa perihal terbitnya SHM Nomor 00027 tahun 2000 atas nama Tergugat II tersebut yang kemudian beralih kepemilikan kepada tergugat I.;"

5. Bahwa tidak benar Tergugat I menguasai Tanah Objek Sengketa secara tidak sah. Hal ini berdasarkan dalil-dalil sebagai berikut :

a. Bahwa pada tahun 1981 LA RAJA (Alm.) Menjual sebidang tanah kepada LA DUNA (Tergugat II) berdasarkan Surat Akta Jual Beli Nomor : 524/KW/XXI/1981, tertanggal 19 Desember 1981. Disertai dengan alas Hak Milik Tanah atas Nama LA RAJA (Almarhum) ----- (Bukti T.I-1 dan T.I-2);

b. Bahwa selanjutnya Tergugat II bermohon Kepada Kepala Badan Pertanahan Kabupaten Buton pada tahun 2000, berdasarkan Surat Ukur : 00022/2000, sebagaimana tercantum dalam SHM Nomor 00027 Tahun 2000 ----- (Bukti T.I-3) dan (Bukti T.I-4);

c. Bahwa Pada Tahun 2013 Tergugat II Menjual Tanah Tersebut sebagaimana dalam SHM No. 00027 tahun 2000 kepada RAFIUDIN berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 37 Tahun 2013 tanggal 04 Februari Tahun 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Musnawir, S.H (PPAT)----- (Bukti T.I-5);

d. Bahwa pada tahun 2013 RAFIUDIN atas SHM No. 00027 tahun 2000 tersebut dijadikan sebagai Agunan di PT. PERMODALAN NASIONAL MADANI CABANG BAUBAU ----- (Bukti T.I-6) (Bukti T.I-7) dan (Bukti T.I-8);

e. Bahwa pada tahun 2017 RAFIUDIN menjual Tanah beserta alas haknya tersebut kepada Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 306/2017, tertanggal 17 Juli 2017 yang dibuat dihadapan Musnawir, S.H

**Halaman 20 dari 55 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2018/PN Bau**

## Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

----- (Bukti T.I-9);

Berdasarkan uraian-uraian, penjelasan-penjelasan hukum yang didukung dengan dalil-dalil hukum sebagaimana yang telah Tergugat I jelaskan diatas, maka beralasan hukum jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Baubau yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memberikan Putusan yang amarnya sebagai berikut :

## **Primair :**

1. Menerima Eksepsi Tergugat seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak memenuhi persyaratan formil;
3. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);
4. Menyatakan gugatan Penggugat tidak beralasan, terhadap sebagian tanah Tergugat I sebagaimana tertuang dalam SHM Nomor : 00027 Tahun 2000 atas nama Tergugat I;
5. Menghukum Pengugat membayar seluruh biaya perkara;

## **Subsidaire :**

Atau bilamana Pengadilan C.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan para Penggugat tersebut, Tergugat III memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

## **Dalam Eksepsi :**

Gugatan Penggugat Telah Lampau.

Bahwa penggugat dalam gugatannya yang didaftarkan ke Pengadilan Negeri Baubau, dengan register Perkara Nomor : 29/Pdt.G/2018/PN.BAU dengan objek gugatan Sertifikat Hak Milik Nomor: 00027/Kel.Tanganapada tertanggal 30 Maret 2000 atas nama Tergugat II berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan

**Halaman 21 dari 55 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2018/PN Bau**

### **Disclaimer**

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



Kabupaten Buton saat itu tanggal 29 Maret 2000 yang diterbitkan oleh Tergugat III adalah tidak tepat sama sekali atau telah lampau waktu karena sertifikat telah berjalan kurang lebih 18 (delapan belas) tahun terhitung sejak diterbitkannya sertifikat pada tahun 2000. Hal ini mengacu pada pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan :

*“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkannya sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”*

Bahwa sertifikat Hak Milik Nomor : 00027/Kel.Tanganapada tertanggal 30 Maret 2000 atas nama Tergugat II berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Buton saat itu tanggal 29 Maret 2000 yang diterbitkan oleh Tergugat III, terjadi peralihan hak dari Tergugat II kepada saudara Rafiudin berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 37/2013 tanggal 4 Februari 2013. Kemudian pada tahun 2017 sertifikat hak milik a quo telah berlalih kepada Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 306/2017 tanggal 17 Juli 2017.

Adanya perbuatan hukum/ transaksi Jual Beli ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam pasal 37 ayat 1 bahwa :

*“Peralihan Hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan*

***Halaman 22 dari 55 Putusan Nomor29/Pdt.G/2018/PN Bau***



dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;

**2. Dalam Pokok Perkara**

- Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, terkecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh Tergugat III dalam perkara ini;

- Bahwa keseluruhan yang tercantum dalam eksepsi tersebut diatas secara mutatis mutandis mohon dianggap telah termuat dalam pokok perkara ini, oleh karenanya tidak perlu diulangi lagi;

- Bahwa menanggapi gugatan Penggugat yang menyebutkan bahwa tindakan Tergugat III menerbitkan sertifikat Hak Milik a quo atas nama Tergugat II tidak prosedural adalah tidak beralasan;

Bahwa Tergugat III perlu menjelaskan Penerbitan Sertifikat Tanah yang menjadi Obyek Sengketa/ perkara sehingga sertifikat Hak Milik yang diterbitkan atas nama Tergugat II dan Tergugat I selaku pemegang hak telah sesuai dengan prosedur dan tidak bertentangan dengan Undang-Undang dan telah memenuhi prinsip azas-azas umum pemerintahan yang baik dan telah mempertimbangkan segala aspek hukum, sehingga tidak ada azas hukum maupun prinsip tata pemerintahan yang dilanggar sehingga sertifikat Hak Milik yang menjadi obyek sengketa/ perkara adalah sah dan mengikat;

Dari uraian tersebut diatas Tergugat III, mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini agar berkenan mengambil keputusan sebagai berikut :

**1. Dalam Eksepsi :**

- Menerima Eksepsi Tergugat III;



- Menyatakan Eksepsi Tergugat III adalah tepat dan berdasar hukum;
- Menyatakan sekurang-kurangnya gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

2. Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya setidak tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;
- Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Sertifikat Milik Nomor 00027/Kel.Tanganapadatanggal 30 Maret 2000 atas nama Nita Mirawati.

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

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat I dan Tergugat III tersebut, di persidangan Kuasa Hukum para Penggugat telah mengajukan Replik. Terhadap Replik tersebut Tergugat I dan Tergugat III tidak mengajukan Duplik;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengadakan pemeriksaan setempat ke tanah obyek sengketa yang terletak di jalan Tarbiyah, Kelurahan Tanganapada, Kecamatan Murhum, Kota Baubau dan telah didapat hasil/fakta-fakta sebagaimana tertuang dalam berita acara persidangan perkara *a quo*;

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

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

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Dalam Eksepsi :

*Halaman 24 dari 55 Putusan Nomor29/Pdt.G/2018/PN Bau*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawaban Tergugat I dan Tergugat III mengajukan eksepsi, yang pada pokoknya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam eksepsi angka I (kesatu) menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Baubau tidak berwenang mengadili perkara ini, dikarenakan mengenai pembatalan sertifikat hak milik, sehingga sengketa ini harus ditangani Pengadilan Tata Usaha Negara (kompetensi absolut);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi (tangkisan) tersebut, Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sela yang diucapkan di dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 10 Januari 2019, yang amarnya sebagai berikut: 1). Menolak eksepsi dari Tergugat I, 2). Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Baubau berwenang mengadili perkara ini, 3). Memerintahkan kepada kedua belah pihak untuk melanjutkan perkara ini, dan 4). Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat I dalam eksepsi angka II (kedua) menyatakan gugatan para Penggugat *nebis in idem*;

Menimbang, bahwa gugatan para Penggugat Nomor : 29/Pdt.G/2018/PN.Bau oleh para Penggugat telah diajukan gugatan yang sama tertanggal 30 Oktober 2017, dalam Register Nomor : 29/Pdt.G/2017/PN.Bau. yang pada pokoknya Majelis Hakim telah memeriksa dan memutus Perkara a *quo* tertanggal 24 Mei 2018. Gugatan para Penggugat Nomor : 29/Pdt.G/2018/PN.Bau adalah gugatan terhadap perkara dan pihak sama yang sudah pernah diputus, jadi tidak bisa diajukan gugatan lagi oleh para Penggugat (*Nebis In idem*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim setelah membaca putusan Nomor : 29/Pdt.G/2017/PN.Bau. tanggal 24 Mei 2018, dimana amar putusan dalam perkara a *quo* menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) dan Majelis Hakim perkara Nomor 29/Pdt.G/2017/PN Bau. belum memeriksa pokok perkara;

**Halaman 25 dari 55 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2018/PN Bau**

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara terdahulu Majelis Hakim menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkke verklaard*), maka hal tersebut tidak dapat dikategorikan *nebis in idem* (Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 630 K/Sip/1974 tgl. 18-3-1976 jo. Nomor 878 K/Sip/1977 tgl. 27-6-1979);

Menimbang, bahwa oleh karena itu eksepsi Tergugat I pada angka II tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam eksepsi angka III (ketiga) menyatakan gugatan para Penggugat "*error in persona (Plurium litis consortium)*", dimana seharusnya dalam gugatan para Penggugat juga ikut menarik Badan Pertanahan Nasional c.q. Kepala Badan Pertanahan Kabupaten Buton sebagai pihak Tergugat atau Turut Tergugat karena alas Hak Milik Tanah (SHM) yang ditetapkan sebagai milik Tergugat I (SHM) yang sebelumnya Milik Tergugat II saat itu dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Buton;

Bahwa gugatan para Penggugat tidak lengkap subjeknya (kurang pihak yang harus digugat) dengan tidak ditariknya pula La Raja (Alm) dan Rafiudin sebagai Tergugat atau Turut Tergugat karena kesemuanya pernah menguasai objek sengketa dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa suatu gugatan dinyatakan tidak lengkap atau kurang pihak atau mengandung cacat "*error in persona (plurium litis consortium)*", yaitu apabila pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap, artinya masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai penggugat atau ditarik sebagai tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat seperti diuraikan di bawah ini:

- ❖ Bahwa penentuan subyek hukum Tergugat dalam suatu surat gugatan adalah merupakan hak subyektif dari Penggugat, namun dengan tetap harus melihat kepentingan yang tercakup di dalamnya (*vide*

**Halaman 26 dari 55 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2018/PN Bau**

#### Disclaimer

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

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 305 K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971 jo.urisprudensi Mahkamah Agung RI. No. 3909 K/Pdt/1994 tanggal 11 April 1997);

❖ Bahwa prinsip dasar asas beracara secara perdata adalah *point de interest point de action*, yaitu ada kepentingan ada gugatan, dimana yang dimaksud dengan asas tersebut adalah aspek kepentingan pihak yang berperkara harus diutamakan baik pihak yang berkepentingan langsung untuk pemenuhan hak maupun pihak lain yang secara tidak langsung memperoleh keuntungan dari hak pihak lain ataupun pihak lain yang berperan penting untuk timbulnya suatu hak tersebut.;

❖ Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 11 April 1997 Nomor: 3909 K/Pdt.G/1994 telah menggariskan:

“ Adalah hak dari Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam perkara”;

❖ Bahwa dalam hubungan ini jika para Penggugat tidak memandang penting diikutsertakannya pihak-pihak lain dalam upaya mempertahankan haknya, maka hal itu merupakan wewenangnya, serta kenyataan itu tidak menjadikan gugatan kurang pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka materi eksepsi Tergugat I tersebut pada angka III (ketiga), tidak beralasan menurut hukum dan sudah sepatutnya dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam eksepsi angka IV (keempat) Tergugat I menyatakan para Penggugat tidak memiliki dasar hukum untuk mengajukan gugatan karena landasan hak klaim penguasaan tanah secara yuridis dan fisik sebagai alas hak milik tidak berdasar hukum (*persona standi in judicio*);

Bahwa mengacu pada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sertifikat hak milik adalah sebagai bukti kepemilikan. Sertifikat hak milik merupakan bukti atas

**Halaman 27 dari 55 Putusan Nomor29/Pdt.G/2018/PN Bau**

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penguasaan tanah secara yuridis dan fisik sementara Penggugat I dan II hanya mendalilkan perolehan mereka atas tanah objek sengketa berdasarkan Surat Pernyataan Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Disertai Kompensasi dengan cara membeli dari seseorang yang bernama WA HAFI tertanggal 15 Desember 2011;

Menimbang, bahwa dalam teori hukum acara perdata memang dikenal istilah "*legitima persona standi in judicio*", maknanya siapapun yang merasa memiliki suatu hak dan ingin mempertahankannya, maka ia berhak bertindak selaku pihak, baik selaku Penggugat maupun Tergugat;

Menimbang, bahwa menurut Retno Wulan Sutantio, SH dan Iskandar Oeripkartawinata, SH., dalam bukunya berjudul Hukum Acara Perdata dalam teori dan praktek (hal 3 ) mengemukakan bahwa pihak yang memiliki kedudukan hukum sebagai Penggugat adalah seorang yang "merasa" bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang "dirasa" melanggar haknya itu sebagai Tergugat dalam suatu perkara kedepan hakim, lebih lanjut dalam bukunya Yahya Harahap, S.H., yang berjudul Hukum Acara Perdata (hal. 111-136) juga telah pula menjelaskan bahwa yang bertindak sebagai penggugat harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan kerangka konsep diatas, apabila Majelis Hakim hubungan dengan dalil posita gugatan, bahwa yang menjadi dasar dari para Penggugat mengajukan gugatan kepada para Tergugat adalah atas tindakan Tergugat I yang pada tanggal 21 Oktober 2017 melakukan pembongkaran atas bangunan pagar yang sedang dibangun oleh Penggugat II di tanah objek sengketa. Pembongkaran pagar tersebut dilakukan oleh Tergugat I dengan menyuruh beberapa orang yang tidak dikenal oleh Penggugat II. Bahwa alasan Tergugat I melakukan pengrusakan bangunan milik Penggugat II tersebut, karena Tergugat I mengklaim memiliki sertifikat atas objek sengketa a

**Halaman 28 dari 55 Putusan Nomor29/Pdt.G/2018/PN Bau**



*quo* yang diterbitkan Tergugat III. Padahal tanah objek sengketa merupakan sebagian dari tanah yang telah Penggugat I beli dari Wa Hafi tanggal 20 Desember 2011 dan pelunasannya tanggal 18 September 2015;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai apakah tanah objek sengketa telah dibeli oleh Penggugat I secara benar dan berlandaskan hukum, dan apakah Tergugat I juga mendasari kepemilikannya atas tanah objek sengketa berdasarkan alas hak yang sah, maka menurut Majelis Hakim telah memasuki ranah pokok perkara, yang baru akan diketahui setelah memeriksa pokok perkara. Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat, kedudukan hukum para Penggugat dalam pemeriksaan perkara *a quo* telah memiliki kapasitas atau berdasar, oleh karena itu eksepsi Tergugat I yang menyatakan bahwa para Penggugat tidak memiliki landasan hukum untuk menggugat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa adapun eksepsi Tergugat I pada angka V (kelima) sama dengan eksepsi Tergugat III yang menyatakan bahwa gugatan para Penggugat telah lampau waktu (verjaring);

Menimbang, bahwa menurut Tergugat I dan III objek gugatan yang digugat para Penggugat yakni sebagian dari sebidang tanah hak milik dari Tergugat I. Adapun tanah objek sengketa tersebut telah memiliki Sertifikat Hak Milik Nomor. 00027 tahun 2000. Bahwa Sertifikat Hak Milik yang di terbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Buton tersebut telah berjalan lebih kurang 18 (delapan belas) tahun terhitung tanggal diterbitkannya. Berdasarkan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan "... pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut";

**Halaman 29 dari 55 Putusan Nomor29/Pdt.G/2018/PN Bau**



Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat pada pokoknya Tergugat I dan Tergugat III mempersoalkan mengenai daluarsa (*verjaring*) untuk memperoleh hak milik atas sesuatu kebendaan incasu tanah objek sengketa. Bahwa Pasal 1946 Kitab Undang-undang Hukum Perdata memberikan pengertian daluarsa 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 Kitab Undang-undang Hukum Perdata diatas, dikenal 2 macam daluarsa yaitu : 1). *Acquisitieve verjaring*, yakni daluarsa untuk memperoleh sesuatu hak milik, dan 2). *Extinctieve verjaring*, yaitu daluarsa untuk dibebaskan dari suatu kewajiban;

Menimbang, bahwa mengacu pada ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah diatas, dikaitkan dengan kedudukan berkuasa (*bezit*), menurut Pasal 529 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah kedudukan seseorang yang menguasai atau menikmati suatu benda baik dengan diri sendiri, maupun dengan perantaraan orang lain, seolah-olah benda itu itu miliknya;

Menimbang, bahwa memperhatikan pengertian *bezit* tersebut diketahui bahwa penguasaan barang yang dimaksud bukanlah karena suatu peralihan hak akan tetapi penguasaan secara formil semata yang seakan-akan barang-barang yang ada di tangan bezitter merupakan miliknya, namun secara yuridis belum tentu ia sebagai pemiliknya, dan penguasaan yang sedemikian tersebut apabila telah melampaui batas waktu sebagaimana yang telah ditentukan oleh undang-undang akan tetapi tidak ada tuntutan dari pihak pemiliknya atau pihak lain, maka bezitter telah dianggap sebagai orang yang berhak atas benda tersebut sampai dapat dibuktikan sebaliknya;

Menimbang, bahwa memperhatikan ketentuan hukum tersebut diatas, dihubungkan dengan dalil gugatan para Penggugat bahwa yang menjadi pokok gugatan para Penggugat adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan

**Halaman 30 dari 55 Putusan Nomor29/Pdt.G/2018/PN Bau**



oleh para Tergugat atas tanah objek sengketa karena adanya perbuatan hukum Tergugat I berupa pembongkaran atas bangunan pagar yang sedang dibangun oleh Penggugat II. Pembongkaran pagar tersebut dilakukan oleh Tergugat I dengan menyuruh beberapa orang yang tidak dikenal oleh Penggugat II. Bahwa alasan Tergugat I melakukan pengrusakan bangunan milik Penggugat II tersebut, karena Tergugat I mengklaim memiliki sertifikat atas objek sengketa *a quo* yang diterbitkan Tergugat III;

Menimbang, bahwa oleh karena dasar posita gugatan adalah berupa perbuatan jual beli atas tanah objek sengketa yang didalilkan sebagai perbuatan melawan hukum, dimana akan dilihat apakah penguasaan Tergugat I diatas tanah objek sengketa dimaksud berdasarkan pada bezit dengan itikad baik atau berdasarkan alas hak yang sah, atau karena adanya suatu perbuatan yang melawan hukum, halmana baru akan diketahui setelah memeriksa pokok perkara. Oleh karena itu eksepsi Tergugat I dan Tergugat III tersebut diatas haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat I dalam eksepsi angka VI (keenam) menyatakan gugatan para Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscur libel*);

Menimbang, bahwa jika memperhatikan materi eksepsi Tergugat I tersebut maka menurut hemat Majelis Hakim materi eksepsi Tergugat I ini sudah termasuk materi/pokok perkara yang harus dikaji secara cermat dalam pemeriksaan berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan di persidangan, sehingga eksepsi Tergugat I *a quo* haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka keseluruhan eksepsi Tergugat I dan Tergugat III haruslah ditolak;

**Dalam Pokok Perkara:**

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

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya-tidaknya

**Halaman 31 dari 55 Putusan Nomor29/Pdt.G/2018/PN Bau**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah mengenai sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Tanganapada, Kecamatan Murhum, Kota Baubau;
- Bahwa tanah objek sengketa merupakan sebagian dari keseluruhan tanah yang termaktub dalam Sertifikat Hak Milik Nomor; 00027/Tahun 2000, dengan luas 144 M2 (seratus empat puluh empat persegi) dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
  - Sebelah Utara berbatas dengan: Jalan Tarbiyah;
  - Sebelah Timur berbatas dengan : rumah milik La Bilu;
  - Sebelah Barat berbatas dengan: Jalan;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan : tanah milik Wa Aza;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab-jinawab tersebut dapat ditentukan pokok permasalahan yang dipersengketakan adalah mengenai tanah obyek sengketa yang didalilkan oleh Penggugat I dan II sebagai tanah milik mereka, yang dibeli oleh Penggugat I dari Wa Hafi (anak dari La Mambo alias Maa Wungo), yang merupakan pemilik asal tanah objek sengketa. Kemudian Penggugat I dan Penggugat II mendirikan bangunan berupa rumah kost disebagian tanah tersebut, sedangkan tanah yang sebagiannya lagi (tanah objek sengketa) hanya didirikan pondasi dan dipagar oleh Penggugat II. Bahwa tiba-tiba pada tanggal 21 Oktober 2017, Tergugat I datang ke tanah objek sengketa dan melakukan pembongkaran atas bangunan pagar yang sedang dibangun oleh Penggugat II. Pembongkaran pagar tersebut dilakukan oleh Tergugat I dengan menyuruh beberapa orang yang tidak dikenal oleh Penggugat II. Bahwa alasan Tergugat I melakukan pengrusakan bangunan milik Penggugat II tersebut, karena Tergugat I mengklaim memiliki sertifikat atas objek sengketa *a quo* yang diterbitkan Tergugat III;

**Halaman 32 dari 55 Putusan Nomor29/Pdt.G/2018/PN Bau**





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan para Penggugat tersebut, Tergugat I membantahnya dengan mendalilkan bahwa tanah objek sengketa adalah milik La Raja (Alm.) yang pada pada tahun 1981 menjual tanah tersebut kepada La Duna (Tergugat II). Bahwa selanjutnya Tergugat II mengurus pembuatan sertifikat hak milik atas tanah objek sengketa dan terbitlah Sertifikat Hak Milik Nomor 00027 Tahun 2000. Bahwa kemudian pada tahun 2013 Tergugat II menjual tanah tersebut sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik 00027 tahun 2000 kepada Rafiudin dan oleh Rafiudin pada tahun 2013 Sertifikat Hak Milik Nomor 00027 Tahun 2000 tersebut dijadikan sebagai agunan di PT. PERMODALAN NASIONAL MADANI CABANG BAUBAU, kemudian oleh karena pinjaman Rafiudin tersebut bermasalah maka pada tahun 2017 Rafiudin menjual tanah beserta alas haknya tersebut kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan para Penggugat tersebut, Tergugat III membantahnya dengan mendalilkan bahwa Tergugat III perlu menjelaskan penerbitan sertifikat tanah yang menjadi obyek sengketa/ perkara sehingga sertifikat hak milik yang diterbitkan atas nama Tergugat II dan Tergugat I selaku pemegang hak telah sesuai dengan prosedur dan tidak bertentangan dengan undang-Undang dan telah memenuhi prinsip azas-azas umum pemerintahan yang baik dan telah mempertimbangkan segala aspek hukum, sehingga tidak ada azas hukum maupun prinsip tata pemerintahan yang dilanggar sehingga sertifikat Hak Milik yang menjadi obyek sengketa/ perkara adalah sah dan mengikat;

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

1.-----

Apakah benar tanah objek sengketa adalah milik para Penggugat yang diperoleh dari pembelian Penggugat I dan Penggugat II kepada Wa Hafi dan

**Halaman 33 dari 55 Putusan Nomor29/Pdt.G/2018/PN Bau**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wa Aza yang merupakan anak/keturunan dari La Mambo (alm) alias Maa Wungo selaku pemilik asal tanah objek sengketa;

2.-----

Apakah benar tanah objek sengketa malah milik La Raja (alm) yang telah dijual kepada H. Laduna dan kemudian diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 00027/Kelurahan Tanganapada atas nama H. La Duna (Tergugat II), kemudian tanah objek sengketa dijual lagi kepada Rafiuddin dan oleh Rafiuddin dijual lagi kepada Nita Mirawati (Tergugat I);

3.-----

Apakah perbuatan para Tergugat dimaksud yang menguasai tanah objek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum?;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan para Penggugat dibantah secara tegas oleh Tergugat I dan Tergugat III, maka sesuai ketentuan Pasal 283 RBg jo Pasal 1865 Kitab Undang-undang Hukum Perdata perihal beban pembuktian, maka pihak para Penggugat diberi beban untuk membuktikan dalil gugatannya demikian pula menjadi beban wajib bukti bagi para Tergugat untuk meneguhkan dalil-dalil sangkalan/bantahannya;

Menimbang, bahwa para Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan alat bukti berupa bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-5 dan saksi-saksi sebanyak 3 (tiga) orang;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan alat bukti, yakni bukti surat diberi tanda T.I - 1 sampai dengan T.1 - 10 serta saksi-saksi sebanyak 3 (tiga) orang;

Menimbang, bahwa Tergugat III untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan alat bukti, yakni bukti surat diberi tanda T.III - 1 sampai dengan T.III - 6 dan tanpa mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan nilai bukti dari surat-surat maupun keterangan saksi-saksi, Majelis Hakim akan mempertimbangkan

**Halaman 34 dari 55 Putusan Nomor29/Pdt.G/2018/PN Bau**

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti yang ada relevansinya dengan dalil yang harus dibuktikan dan yang tidak dipertimbangkan harus dianggap tidak ada relevansinya dan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan kedua belah pihak sebagaimana tersebut diatas dalam kaitannya satu sama lain, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya satu persatu dimulai dari alat-alat bukti yang diajukan para Penggugat, apakah berdasarkan alat-alat bukti tersebut dapat menguatkan dalil gugatan para Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap dalil-dalil yang diajukan para Penggugat maka, apakah benar tanah objek sengketa adalah milik para Penggugat yang diperoleh dari pembelian Penggugat I dan Penggugat II kepada Wa Hafi dan Wa Aza yang merupakan anak/keturunan dari La Mambo (alm) alias Maa Wungo selaku pemilik asal tanah objek sengketa ?;

Menimbang, bahwa bukti surat P-1, adalah merupakan kwitansi harga tanah sejumlah Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) tertanggal 20 Desember 2011 yang diterima oleh Wa Hafi dan fotokopi kwitansi harga tanah sejumlah Rp. 36.700.000,00 (tiga puluh enam juta tujuh ratus ribu rupiah) tertanggal 18 September 2015 yang diterima oleh Wa Aza. Dari bukti P-1 tersebut diketahui bahwa Penggugat I telah membeli tanah dari Wa Hafi dengan ukuran 10 m x 10 m dan kemudian Penggugat II juga membeli tanah dari Wa Aza dengan ukuran 92 M2 (sembilan puluh dua meter persegi), tanah mana merupakan tanah objek sengketa yang dibeli Penggugat I dan Penggugat II dari anak/keturunan La Mambo alias Maa Wungo;

Menimbang, bahwa bukti surat P-2, adalah merupakan Surat Pernyataan Pengalihan Penguasaan Atas Bidang Tanah Disertai Kompensasi tertanggal 15 Desember 2011 yang diketahui oleh Lurah Tanganapada. Berdasarkan bukti surat P-2 ini diketahui bahwa Wa Hafi telah menjual tanah kepada Penggugat I dengan ukuran seluas kurang lebih 239 M2 (dua ratus tiga puluh sembilan meter persegi) dengan batas-batas: sebelah Utara berbatasan dengan jalan Tarbiyah, sebelah Timur berbatasan dengan kintal milik Wa Ona,

**Halaman 35 dari 55 Putusan Nomor29/Pdt.G/2018/PN Bau**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebelah Selatan dengan kintal milik Wa Aza, dan sebelah Barat berbatasan dengan jalan;

Menimbang, bahwa bukti surat P-3 adalah merupakan Surat Rekomendasi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor: 648/03 tertanggal 14 Februari 2015 yang dibuat oleh Lurah Tanganapada, diketahui oleh Camat Murhum yang ditujukan kepada Bapak Walikota Baubau. Berdasarkan bukti surat P-3 diketahui bahwa Penggugat I pernah mengajukan permohonan untuk mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) kepada Walikota Baubau terhadap luas tanah 100 M2 dan luas bangunan 115,00 M, dan telah mendapat Rekomendasi dari Lurah Tanganapada;

Menimbang, bahwa bukti surat P-4 adalah merupakan Surat Pernyataan Pengalihan Penguasaan Atas Bidang Tanah Disertai Kompensasi tanggal 30 April 2014. Bukti surat P-4 ini diajukan para Penggugat untuk menyatakan bahwa Nurjanah juga telah membeli sebidang tanah dari Wa Aza yang merupakan keturunan Maa Wungo. Tanah seluas 150 M2 (seratus lima puluh meter persegi) tersebut terletak berbatasan dengan tanah Penggugat I pada sebelah Barat;

Menimbang, bahwa bukti surat P- 5 adalah merupakan Surat Pernyataan Pengalihan Penguasaan Atas Bidang Tanah Disertai Kompensasi tanggal 30 April 2014. Bukti surat P-5 ini diajukan para Penggugat untuk menyatakan bahwa Marda juga telah membeli sebidang tanah dari Wa Aza yang merupakan keturunan Maa Wungo. Tanah seluas 360 M2 (tiga ratus enam puluh meter persegi) tersebut terletak masih berdekatan dengan tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan terhadap seluruh bukti-bukti surat para Penggugat diatas, secara materiil, masih merupakan bukti permulaan atau dengan kata lain belum memiliki nilai kekuatan pembuktian sempurna mengenai dalil pemilikan atas tanah obyek sengketa oleh Penggugat I dan Penggugat II, oleh karenanya bukti-bukti yang diajukan para

**Halaman 36 dari 55 Putusan Nomor29/Pdt.G/2018/PN Bau**

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat tentang dalil pemilikan atas tanah obyek sengketa akan Majelis Hakim dalam berdasarkan keterangan saksi-saksi para Penggugat;

Menimbang, bahwa bukti surat P- 2, P – 4 dan P – 5 merupakan fotokopi tanpa asli dan pihak Tergugat I dan Tergugat III tidak pernah mengajukan bukti surat tersebut. Terhadap fotocopi bukti surat tanpa disertai surat/ dokumen aslinya dipersidangan menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam Putusan No. 112 K/Pdt/1996 tanggal 17 September 1998 tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam persidangan pengadilan, kecuali apabila dikuatkan oleh keterangan saksi dan alat bukti lainnya;

Menimbang, bahwa adapun Saksi para Penggugat atas nama **La Idi** pada pokoknya menerangkan: - bahwa Saksi adalah anak dari La Raja (alm); - bahwa Saksi mengetahui permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat adalah mengenai tanah yang terletak di Tanganapada (lorong STAI), dengan ukuran 9 (sembilan) kali 16 (enam belas) meter; - bahwa ketika Saksi berumur 10 (sepuluh) tahun Saksi bersama ayah Saksi berkebun di tanah objek sengketa; - bahwa tanah objek sengketa milik La Mambo alias Maa Wungo dan dipinjam ayah Saksi untuk berkebun; - bahwa Saksi pernah tanya kepada ayah Saksi bahwa tanahnya siapa yang kita berkebun ini, waktu itu ayah Saksi beritahu Saksi kalau ini tanahnya Maa Wungo; - bahwa ayah Saksi mempunyai tanah di Lipu dan juga di bawahnya Batu Maali di atasnya Badia; - bahwa tanah milik Maa Wungo luas bukan hanya tanah objek sengketa, tanah milik Nurjanah alias Wa Ona itu dulu termasuk milik Maa Wungo; - bahwa anak Maa Wungo yang Saksi tahu bernama Wa Hafi; - bahwa La Bilu membeli tanah objek sengketa dari Wa Hafi, namun Saksi tidak tahu kapan dibeli dan berapa harga tanah tersebut; - bahwa Saksi tidak pernah mendengar jika ayah Saksi menjual tanah objek sengketa milik Maa Wungo tersebut kepada Sofyan; - bahwa Saksi tidak kenal dengan Sofyan atau La Duna;

Menimbang, bahwa adapun Saksi para Penggugat atas nama **La Zaai** ada pokoknya menerangkan: - bahwa Saksi mengetahui batas-batas tanah

**Halaman 37 dari 55 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2018/PN Bau**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

objek sengketa, yaitu : - sebelah utara berbatas dengan jalan; - sebelah timur berbatas dengan Nurjanah atau Wa Ona, - sebelah selatan berbatas dengan ibu haji orang talaga dan sebelah barat berbatas dengan jalan; - bahwa tanah objek sengketa dulu merupakan sebagian dari keseluruhan tanah milik Maa Wungo; - bahwa Saksi mengetahui hal itu karena tanah milik Maa Wungo tersebut, sejak jaman Belanda, berbatasan di sebelah timur dengan tanah orang tua Saksi; - bahwa dahulu La Raja pernah meminjam tanah milik Maa Wungo tersebut untuk diperkebuni; - bahwa setahu Saksi selama ayah Saksi masih hidup hanya La Raja yang memelihara atau merawat kintal tersebut, dengan istilah setelah berhasil setiap tahun hasilnya berupa jagung dan ubi dibagi dengan anaknya Maa Wungo yang bernama Wa Hafi; - bahwa Saksi tidak ingat berapa lama La Raja berkebun di tanah Maa Wungo tersebut, tetapi yang Saksi lihat, anak-anak La Raja dan La Raja setiap tahun berkebun disamping kintal kami dan juga membersihkan kintal Maa Wungo, nanti setelah tidak mampu lagi mengolah baru ditinggalkan, setelah itu yang Saksi lihat hanya anaknya Maa Wungo yang bernama Wa Hafi dan cucunya yang masuk didalam kintal itu; - bahwa Maa Wungo memiliki anak bernama Wa Hafi dan Ziiza; - bahwa Wa Aza dan Nuriati adalah anak Wa Hafi, atau cucunya Maa Wungo; - bahwa Saksi tidak pernah mendengar jika La Raja telah menjual tanah milik Maa Wungo tersebut kepada orang lain; - bahwa Saksi tidak kenal La Duna; - bahwa tanah milik Maa Wungo tersebut telah dikapling-kapling oleh anak dan cucu Maa Wungo dan telah dijual kepada La Bilu, Ibu Haji dan Nurjanah (Wa Ona), dan Saksi bertindak sebagai saksi dalam jual beli tanah tersebut; - bahwa tanah objek sengketa dibeli La Bilu dari Wa Hafi;

Menimbang, bahwa adapun Saksi para Penggugat atas nama **Nurjana (Wa Ona)** pada pokoknya menerangkan: - bahwa Saksi mengetahui permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat adalah mengenai tanah yang terletak di jalan Tarbiyah, Kelurahan Tanganapada, Kecamatan Murhum, Kota Baubau dengan luas 9 (sembilan) kali 16 (enam belas) meter persegi, dengan; -

**Halaman 38 dari 55 Putusan Nomor29/Pdt.G/2018/PN Bau**

## Disclaimer

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

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa rumah Saksi berada di samping rumah kost La Bilu, dimana Saksi membeli tanah Saksi tahun 2013 sedangkan Salbiawati dan La Bilu membeli tanahnya tahun 2011 dari ibunya Wa Aza yang bernama Wa Hafi, waktu itu Wa Hafi masih hidup tetapi sudah tidak bisa jalan, waktu Saksi beli tanah Wa Hafi sudah meninggal sehingga saksi beli dari Wa Aza; - bahwa Awalnya saksi hendak membeli tanah disekitar STM, lalu saksi menemui orang yang dituakan di Lipu, La Zaai, lalu La Zaai mengatakan kalau hendak membeli kintal, beli kintal yang ini, kalau kintal ini betul-betul La Zaai tahu asal usulnya, yakni tanah milik Maa Wungo (kakek Wa Aza); - bahwa menurut cerita salah seorang anak La Raja bernama Wa Ure kepada Saksi tanah objek sengketa merupakan sebagian tanah milik Maa Wungo yang dipinjam La Raja untuk berkebun, waktu itu Wa Ure masih kelas 2 SD dan ikut berkebun; - bahwa anak-anak Wa Ure (cucu La Raja) bekerja di rumah Saksi jadi mereka sering bercerita demikian; - bahwa Saksi pernah tanya cucu La Raja kenapa La Raja menjual tanah milik Maa Wungo kepada orang lain, namun mereka katakan kakek mereka tidak pernah jual tanah kepada orang lain; - bahwa tanah milik Maa Wungo disekitar tanah objek sengketa telah dijual oleh anak dan cucu Maa Wungo kepada orang, dimana yang pertama membeli tanah diseputaran tersebut adalah La Bilu, kemudian Ibu Haji, lalu Saksi dan terakhir Pak Guru;

Menimbang, bahwa sebelum menyimpulkan keterangan para saksi yang diajukan para pihak, maka Majelis Hakim akan 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,*

**Halaman 39 dari 55 Putusan Nomor29/Pdt.G/2018/PN Bau**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*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 berdasarkan keterangan Saksi para Penggugat tersebut dapatlah disimpulkan tentang kepemilikan La Mambo alias Maa Wungo (alm) atas tanah obyek sengketa, yaitu **Saksi La Idi** yang merupakan anak La Raja (alm). Menurut Saksi tanah objek sengketa milik La Mambo alias Maa Wungo dan dipinjam ayah Saksi untuk berkebun, hal ini Saksi ketahui karena Saksi pernah bertanya kepada ayah Saksi bahwa tanahnya siapa yang kita berkebun ini, waktu itu ayah Saksi mengatakan tanahnya Maa Wungo dan saat itu Saksi berumur 10 (sepuluh) tahun, Saksi bersama ayah Saksi berkebun di tanah objek sengketa. Bahwa anak Maa Wungo yang Saksi tahu bernama Wa Hafi, dan La Bilu membeli tanah objek sengketa dari Wa Hafi, Saksi tidak pernah mendengar jika ayah Saksi menjual tanah objek sengketa milik Maa Wungo tersebut kepada Sofyan;

Menimbang, bahwa **Saksi La Zaai** pada pokoknya menerangkan tanah objek sengketa dulu merupakan sebagian dari keseluruhan tanah milik Maa Wungo, Saksi mengetahui hal itu karena tanah milik Maa Wungo tersebut, sejak jaman Belanda, berbatasan di sebelah timur dengan tanah orang tua Saksi. Dahulu La Raja (alm) pernah meminjam tanah milik Maa Wungo tersebut untuk diperkebuni. Bahwa setahu Saksi selama ayah Saksi masih hidup hanya La Raja yang memelihara atau merawat kintal tersebut, dengan istilah setelah berhasil setiap tahun hasilnya berupa jagung dan ubi dibagi dengan anaknya Maa Wungo yang bernama Wa Hafi;

Bahwa Saksi lihat anak-anak La Raja dan La Raja setiap tahun berkebun disamping kintal kami dan juga membersihkan kintal Maa Wungo,

**Halaman 40 dari 55 Putusan Nomor29/Pdt.G/2018/PN Bau**

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nanti setelah tidak mampu lagi mengolah baru ditinggalkan, setelah itu yang Saksi lihat hanya anaknya Maa Wungo yang bernama Wa Hafi dan cucunya yang masuk didalam kintal itu. Bahwa Maa Wungo memiliki anak bernama Wa Hafi dan Ziiza, dan Wa Aza dan Nuriati adalah anak Wa Hafi, atau cucunya Maa Wungo. Saksi tidak pernah mendengar jika La Raja telah menjual tanah milik Maa Wungo tersebut kepada orang lain; bahwa tanah objek sengketa dibeli La Bilu dari Wa Hafi;

Menimbang, bahwa selanjutnya **Saksi Nurjana (Wa Ona)** dipersidangan pada pokoknya menerangkan mengetahui batas-batas tanah obyek sengketa serta tanah obyek sengketa, karena rumah Saksi berada di samping rumah kost La Bilu. Bahwa tanah milik Saksi beli tahun 2013 sedangkan Salbiawati dan La Bilu membeli tanahnya tahun 2011 dari ibunya Wa Aza yang bernama Wa Hafi, waktu itu Wa Hafi masih hidup tetapi sudah tidak bisa jalan, waktu Saksi beli tanah Wa Hafi sudah meninggal sehingga saksi beli dari Wa Aza;

Bahwa tanah yang Saksi beli dan tanah objek sengketa milik Maa Wungo (kakek Wa Aza), hal itu Saksi ketahui berdasarkan informasi dari Saksi La Zaa, - bahwa menurut cerita salah seorang anak La Raja (alm) bernama Wa Ure kepada Saksi, tanah objek sengketa merupakan sebagian tanah milik Maa Wungo yang dipinjam La Raja untuk berkebun, waktu itu Wa Ure masih kelas 2 SD dan ikut berkebun, hal itu Saksi ketahui karena anak-anak Wa Ure (cucu La Raja) bekerja di rumah Saksi jadi mereka sering bercerita demikian;

Bahwa Saksi pernah tanya cucu La Raja kenapa La Raja menjual tanah milik Maa Wungo kepada orang lain, namun mereka katakan kakek mereka tidak pernah jual tanah kepada orang lain. Bahwa tanah milik Maa Wungo disekitar tanah objek sengketa telah dijual oleh anak dan cucu Maa Wungo kepada orang, dimana yang pertama membeli tanah disepulatan tersebut adalah La Bilu, kemudian Ibu Haji, lalu Saksi dan terakhir Pak Guru;

Menimbang, bahwa jika Majelis Hakim kaitkan keterangan Saksi-saksi

**Halaman 41 dari 55 Putusan Nomor29/Pdt.G/2018/PN Bau**

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

para Penggugat dengan bukti surat P- 2, P – 4 dan P – 5 merupakan fotokopi tanpa asli, ternyata bukti-bukti surat tersebut bersesuaian dengan keterangan Saksi-saksi para Penggugat dan oleh karenanya bukti surat P- 2, P – 4 dan P – 5 dapat dijadikan salah satu alat bukti dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa keterangan Saksi-saksi para Penggugat diatas, merupakan keterangan yang memenuhi unsur saksi, karena bersifat langsung (*direct*), dimana saksi-saksi tersebut merupakan pelaku-pelaku yang pernah melihat dan mengetahui secara langsung kepemilikan atas tanah obyek sengketa oleh anak/ahli waris dari La Mambo (alm) alias Maa Wungo dan ternyata La Raja (alm) hanya meminjam tanah tersebut kepada Maa Wungo (alm) untuk diperkebuni. Bahwa disamping itu pula Saksi-saksi tersebut tidak memiliki hubungan kekerabatan dengan para Penggugat, sehingga keterangan Saksi-saksi tersebut memiliki objektivitas dan 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 disamping dasar pengetahuan saksi sebagaimana di atas, ternyata keterangan Saksi-saksi para Penggugat di atas terdapat saling persesuaian satu dengan lainnya. Fakta saling persesuaian antara keterangan saksi para Penggugat tersebut dilarang disingkirkan dan harus dipertimbangkan saling kaitannya secara menyeluruh (Lihat Putusan MA No. 3405 K/Pdt/1983 tanggal 12 Februari 1985);

Menimbang, bahwa berdasarkan persesuaian keterangan Saksi-saksi para Penggugat diatas, dapat Majelis Hakim simpulkan bahwa La Mambo (alm) alias Maa Wungo memiliki bidang tanah di Jalan Tarbiyah, Kelurahan Tanganapada. Bahwa tanah La Mambo (alm) alias Maa Wungo tersebut, yang didalamnya termasuk tanah objek sengketa dahulu pernah dipinjam La Raja (alm) untuk berkebun. Setelah La Raja (alm) tidak berkebun lagi di tanah

**Halaman 42 dari 55 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2018/PN Bau**

### Disclaimer

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



tersebut maka anak/ahli waris La Mambo (alm) alias Maa Wungo mengolah tanah tersebut, dan kemudian tanah tersebut telah dikapling-kapling oleh anak/ahli waris La Mambo (alm) alias Maa Wungo, dan kemudian tanah-tanah tersebut dijual kepada beberapa orang. Adapun tanah objek sengketa dijual oleh Wa Hafi kepada Wa Ode Salbiawati (Penggugat I) dan dijual Wa Aza kepada La Bilu (Penggugat II). Hal ini jika Majelis Hakim hubungkan dengan bukti-bukti surat yang diajukan para penggugat, maka terdapat kesesuaian dengan bukti surat P – 1, P – 2, dan P – 5, dimana Wa Ode Salbiawati (Penggugat I), La Bilu (Penggugat II), dan Saksi Nurjana (Wa Ona) membeli tanah tersebut dari anak/ahli waris La Mambo (alm) alias Maa Wungo;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan atas alat – alat bukti para Penggugat diatas, Majelis Hakim menilai bahwa para Penggugat telah membuktikan riwayat pemilikan dan penguasaan atas tanah objek sengketa. Namun demikian Majelis Hakim akan mempertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan para Tergugat sejauhmana dapat dijadikan bukti lawan yang dapat mematahkan alat-alat bukti surat dan Saksi-saksi yang diajukan para Penggugat diatas ;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam dalil jawabannya, para Tergugat (Tergugat I dan III) menolak secara tegas dalil pemilikan para Penggugat atas tanah obyek sengketa, bahkan membantahnya dengan mendalilkan bahwa tanah obyek sengketa adalah merupakan milik La Raja yang dibeli oleh La Duna (Tergugat II), kemudian dibeli oleh Rafiuddin dan dijual kembali oleh Rafiuddin kepada Nita Mirawati (Tergugat I);

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat I yaitu alat bukti surat, T.I - 1 adalah merupakan Surat Keterangan Kesaksian Tanah yang dibuat oleh La Raja tertanggal 19 Desember 1981 yang diketahui oleh Kepala Desa/Kelurahan Lamangga, fotokopi gambar situasi tanah kintal Sdr. La Raja dijual kepada Sdr. Sofyan yang terletak diwilayah Kecamatan Wolio, Desa Lamangga tertanggal 5 Desember 1981 yang digambar oleh

**Halaman 43 dari 55 Putusan Nomor29/Pdt.G/2018/PN Bau**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Parenrengi (Pegawai Agraria Kab.Buton), fotokopi surat ukur gambar situasi tertanggal 21 November 1981 yang diketahui Kepala Desa Lamangga;

Menimbang, bahwa bukti surat T.I - 2 adalah merupakan Akta Jual Beli Nomor: 524/KW/XII/1981 tertanggal 19 Desember 1981. Melalui bukti surat T.I – 2 ini Tergugat I ingin menunjukkan bahwa La Raja (alm) telah menjual tanah kepada Sofyan, tanah mana terletak di Desa Lamangga dengan ukuran panjang 37,30 dan 36,40 M3, lebar 7,74 dan 6,76 M3 dan batas sebelah Barat dari tanah tersebut berbatasan dengan kintal La Duna;

Menimbang, bahwa bukti surat T.I – 3 adalah merupakan Sertipikat Hak Milik Nomor: 00027/Tanganapada. Dari Sertifikat Hak Milik yang terbit tanggal 30 Maret 2000 tersebut dapat diketahui bahwa pemilik semula adalah Haji La Duna, kemudian berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 37/2013 tanggal 04 Februari 2013 beralih menjadi milik Rafiuddin, dan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 306/2017 tanggal 17 Juli 2017 menjadi milik Nita Mirawati (Tergugat I);

Menimbang, bahwa bukti surat T.I – 4 adalah merupakan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) tahun 2013, tahun 2017, dan tahun 2016 atas nama H. Laduna, Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2017 atas nama H. Laduna, NOP: 74 72 760 011 004 0011 0 WP: H. Laduna;

Menimbang, bahwa meskipun menurut hukum Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), bukanlah merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah, akan tetapi surat-surat bukti *a quo* memiliki kaitan dengan tanah obyek sengketa, yang menunjukkan bahwa penguasaan (*bezziter*) tanah obyek sengketa dalam kurun waktu tahun 2013, tahun 2017, dan tahun 2016 atas nama H. Laduna (Tergugat II);

Menimbang, bahwa bukti surat T.I – 5 adalah merupakan Akta Jual Beli Nomor: 37/2013 tertanggal 04 Pebruari 2013. Bukti surat ini menyatakan bahwa tanah seluas 225 M2 sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 00027 atas nama Haji La Duna (Tergugat II) telah dijual kepada

**Halaman 44 dari 55 Putusan Nomor29/Pdt.G/2018/PN Bau**

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rafiuddin;

Menimbang, bahwa bukti surat T.I – 6 adalah merupakan Perjanjian Kredit (Persetujuan Prinsip Pembiayaan) Nomor: 0007/ULM-BAUB/SP3//II/2013 tertanggal 21 Februari 2013. Dalam bukti surat tersebut ternyata Nely Anugrawati (isteri Rafiuddin) telah mengajukan permohonan pinjaman kepada PT. Permodalan Nasional Madani (PNM) Ulamm dengan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor: 00027, untuk pinjaman sebesar Rp. 110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa bukti surat T.I – 7 adalah merupakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor: 37 tertanggal 21 Februari 2013. Bukti surat ini menunjukkan bahwa terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor: 00027 telah diletakkan hak tanggungan atas pinjaman Nely Anugrawati (isteri Rafiuddin) di PT. Permodalan Nasional Madani (PNM) Ulamm;

Menimbang, bahwa bukti surat T.I – 8 adalah merupakan Addendum Perjanjian Kredit Nomor: 0057/ULM-BAUB/PK-RMR/VI/2016 tertanggal 30 Juni 2016. Bahwa dari bukti surat ini Nely Anugrawati (isteri Rafiuddin) mengajukan permohonan reschedulling atas pembiayaan yang telah diterimanya;

Menimbang, bahwa bukti surat T.I – 9 adalah merupakan Akta Jual Beli Nomor: 306/2017 tertanggal 17 Juli 2017. Bukti surat ini menyatakan bahwa tanah seluas 225 M2 sebagaimana termuat dalam Sertifikat Haki Milik Nomor: 00027 atas nama Rafiuddin telah dijual kepada Nita Mirawati (Tergugat I);

Menimbang, bahwa bukti surat T.I – 10 adalah merupakan Surat Keterangan Nomor 102/Dlmg/XII/81 yang dibuat oleh Lurah/Kepala Desa Lamangga dan diketahui oleh Camat/Kepala Wilayah Kecamatan Wolio. Bukti surat ini menerangkan tentang tanah yang terletak di Desa Lamangga tertulis atas nama Sofyan, dengan batas-batas: Utara dengan kintal Wa Ode Rukaya, sebelah Timur kintal Andani, sebelah Selatan dengan kintal Radeni, dan sebelah Barat dengan kintal La Duna;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan terhadap seluruh bukti-

**Halaman 45 dari 55 Putusan Nomor29/Pdt.G/2018/PN Bau**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti surat Tergugat I diatas, secara materiil, masih merupakan bukti permulaan atau dengan kata lain belum memiliki nilai kekuatan pembuktian sempurna mengenai dalil pemilikan atas tanah obyek sengketa oleh Tergugat I, oleh karenanya bukti-bukti yang diajukan Tergugat I tentang dalil pemilikan atas tanah obyek sengketa akan Majelis Hakim dalam berdasarkan keterangan saksi-saksi Tergugat I;

Menimbang, bahwa bukti surat T. I - 1, dan T. I – 10 merupakan fotokopi tanpa asli dan para Penggugat tidak pernah mengajukan bukti surat tersebut. Terhadap fotokopi bukti surat tanpa disertai surat/ dokumen aslinya dipersidangan menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam Putusan No. 112 K/Pdt/1996 tanggal 17 September 1998 tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam persidangan pengadilan, kecuali apabila dikuatkan oleh keterangan saksi dan alat bukti lainnya;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat III yaitu alat bukti surat, T.III - 1 adalah merupakan Buku Tanah Hak Milik Nomor: 00027/Tahun 2000. Dari bukti surat ini dapat diketahui bahwa pemilik semula adalah Haji La Duna, kemudian berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 37/2013 tanggal 04 Februari 2013 beralih menjadi milik Rafiuddin, dan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 306/2017 tanggal 17 Juli 2017 menjadi milik Nita Mirawati (Tergugat I);

**Menimbang, bahwa bukti surat T.III – 2 adalah merupakan Surat Ukur Nomor: 00022/2000 atas tanah objek sengketa sebagaimana juga termaktub dalam bukti surat T.I – 3;**

Menimbang, bahwa bukti surat T.III – 3 adalah merupakan Surat Kuasa Menjual Nomor: 304 tertanggal 14 Januari 2013. Dari bukti surat ini bahwa H. La Duna telah mendapat persetujuan/kuasa dari isterinya bernama Hj. ST. Baniya untuk menjual tanah sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 00027/Tanganapada;

Menimbang, bahwa bukti surat T.III – 4 adalah merupakan Akta Jual  
**Halaman 46 dari 55 Putusan Nomor29/Pdt.G/2018/PN Bau**

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Beli Nomor: 37/2013 tertanggal 04 Februari 2013. Bukti surat ini sesuai dengan bukti surat T.I – 5;

Menimbang, bahwa bukti surat T.III – 5 adalah merupakan Akta Jual Beli Nomor: 306/2017 tertanggal 17 Juli 2017. Bukti surat ini sesuai dengan bukti surat T.I – 9;

Menimbang, bahwa bukti surat T.III – 6 adalah merupakan Hasil Pengembalian Batas An. Nita Mirawati dalam kasus sengketa batas tanah Sertipikat Hak Milik No. 00027 dengan luas 225 M<sup>2</sup> Kelurahan Tanganapada, Kecamatan Murhum, Kota Baubau;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan terhadap seluruh bukti-bukti surat Tergugat III diatas, secara materiil, masih merupakan bukti permulaan atau dengan kata lain belum memiliki nilai kekuatan pembuktian sempurna mengenai dalil pemilikan atas tanah obyek sengketa oleh Tergugat III, oleh karenanya bukti-bukti yang diajukan Tergugat III tentang dalil pemilikan atas tanah obyek sengketa akan Majelis Hakim dalam berdasarakan keterangan saksi-saksi para Tergugat;

Menimbang, bahwa bukti surat T. III – 3 merupakan fotokopi tanpa asli dan para Penggugat tidak pernah mengajukan bukti surat tersebut. Terhadap fotokopi bukti surat tanpa disertai surat/ dokumen aslinya dipersidangan menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam Putusan No. 112 K/Pdt/1996 tanggal 17 September 1998 tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam persidangan pengadilan, kecuali apabila dikuatkan oleh keterangan saksi dan alat bukti lainnya;

Menimbang, bahwa adapun Saksi Tergugat I atas nama **Rafiuddin** pada pokoknya menerangkan: - bahwa tanah objek sengketa terletak di jalan Tarbiyah dengan luas keseluruhan 9 x 25 m atau 225 M2 dengan batas-batas: sebelah Utara: Jalan, sebelah Barat: jalan, sebelah Timur: tanah milik Iwan dan sebelah Selatan: tanah H. Sofyan; - bahwa awalnya tanah objek sengketa milik H. Laduna yang Saksi beli tahun 2013 di Kendari seharga Rp65.000.000,00

**Halaman 47 dari 55 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2018/PN Bau**

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(enam puluh lima juta rupiah); dan saat itu Saksi sudah tinggal di sekitar tanah objek sengketa; - bahwa kemudian sertifikat hak milik tanah tersebut Saksi balik nama dari H. Laduna menjadi nama Saksi; - bahwa tahun 2013 tanah objek sengketa Saksi jadikan jaminan di PT. Permodalan Nasional Madani Ulamm dengan pinjaman Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dengan menggadaikan sertifikat tanah itu, kedua saksi mengambil uang Rp130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah), dan yang ketiganya Rp160.000.000,00 (seratus enam puluh juta rupiah); - bahwa oleh karena Saksi tidak dapat mengembalikan pinjaman tersebut maka tahun 2016 pihak PT. Permodalan Nasional Madani Ulamm menjual tanah objek sengketa kepada Nita Mirawati (Tergugat I) seharga Rp 120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah); - bahwa tanah objek sengketa dibeli H. Laduna dari La Raja, hal itu Saksi ketahui dari akta jual beli; - bahwa Saksi tidak kenal La Raja; - bahwa Saksi tidak kenal orang tua Wa Aza; - bahwa tanah objek sengketa dijual oleh Wa Aza; - bahwa Saksi tidak kenal Wa Hafi; - bahwa tanah milik La Bilu yang sekarang berdiri rumah kost adalah milik H. Sofyan; - bahwa dahulu H. Laduna, Sofyan, La Mera, Radeni dan 2 (dua) orang lagi membeli tanah disekitar tanah objek sengketa secara berkelompok dari orang Lipu; - bahwa Saksi tidak pernah melarang La Bilu membangun rumah kost karena bukan berdiri di tanah milik Saksi; - bahwa Saksi tidak tahu Wa Hafi dan kakeknya menguasai tanah objek sengketa;

**Menimbang, bahwa Saksi Jafaruddin pada pokoknya menerangkan : - bahwa Saksi bekerja sebagai karyawan PT. Permodalan Nasional Madani Ulamm Pasarwajo; - bahwa pada saat Rafiudin menjaminkan sertifikat tanah objek sengketa tahun 2013 Saksi bertugas di Ereke; - bahwa sertifikat tanah objek sengketa dijaminan sejak tahun 2013 sampai tahun 2017, namun Rafiuddin melakukan wanprestasi sehingga sertifikat tanah objek sengketa dilelang untuk melunasi hutang Rafiuddin sekitar sebesar Rp 119.000.000,00 (seratus sembilan belas juta**

**Halaman 48 dari 55 Putusan Nomor29/Pdt.G/2018/PN Bau**

### Disclaimer

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

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rupiah); - bahwa Saksi tidak tahu tentang sejarah dan kepemilikan tanah objek sengketa; - bahwa Saksi tidak tahu adanya jual beli tanah objek sengketa antara H. Laduna dengan Rafiuddin;

Menimbang, bahwa Saksi La Ode Muhammad Amin pada pokoknya menerangkan : - bahwa Saksi merupakan staf pada Kantor Kelurahan Tanganapada sejak tahun 2008 hingga sekarang; - bahwa tanah objek sengketa berada di samping kantor Kelurahan Tanganapada, namun Saksi tidak tahu luas dan batas-batasnya; - bahwa Saksi tidak tahu mengenai sejarah kepemilikan tanah objek sengketa dan disekitarnya; - bahwa Saksi tidak tahu pemilik tanah objek sengketa; - bahwa Saksi pernah melarang La Bilu mendirikan bangunan di tanah objek sengketa karena tidak ada IMB; - bahwa tahun 2011 tidak ada yang mengurus persuratan untuk mengurus sertifikat di Kantor Kelurahan Tanganapada; - bahwa Saksi hadir saat pihak pertanahan melakukan pengembalian batas tapi tidak tahu hasilnya;

Menimbang, bahwa dari alat bukti yang diajukan Tergugat I dan Tergugat III di atas, dikaitkan satu dengan yang lainnya yaitu bukti surat dan Saksi-saksi, ternyata Majelis Hakim berkesimpulan bahwa seluruh Saksi-saksi yang diajukan Tergugat I tidak ada yang mengetahui tentang kepemilikan asal dari tanah objek sengketa. Bahkan Saksi atas nama Rafiuddin menerangkan bahwa sepengetahuannya tanah sengketa milik La Raja yang dibeli oleh H. LaDuna, namun pengetahuan Saksi Rafiuddin tersebut tidak didasarkan pada alasan yang kuat, karena Saksi hanya mengatakan tahu hal itu berdasarkan akta jual beli antara La Raja (alm) dengan H. Laduna. Padahal disisi lain Saksi Rafiuddin tidak kenal dengan La Raja dan anak keturunannya, dan ternyata dalam bukti surat yang diajukan Tergugat I dan Tergugat II tidak ada yang menampilkan akta jual beli antara La Raja dengan H. Laduna;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I tidak dapat membuktikan dasar kepemilikan atas tanah objek sengketa, dimana tidak ada bukti surat yang menerangkan tanah objek sengketa awalnya dibeli H. Laduna dari La Raja, dan

**Halaman 49 dari 55 Putusan Nomor29/Pdt.G/2018/PN Bau**

#### Disclaimer

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

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



saksi yang menerangkan hal tersebut hanya Rafiuddin, sehingga satu saksi bukanlah saksi (*unus testis nulus testis*), oleh karena itu kesaksian demikian haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa demikian pula dengan bukti surat T.I – 1 dan T.I – 10 yang merupakan fotocopi dan ternyata surat bukti tersebut tanpa dikuatkan dengan minimal 2 (dua) orang saksi, sehingga dengan demikian bukti surat T.I – 1 dan T.I – 10 harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan terhadap saksi-saksi Tergugat I diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Saksi-saksi Tergugat I tiada seorangpun yang menerangkan tentang pemilikan Tergugat I dan Tergugat II atas tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan terhadap bukti-bukti para Penggugat dengan pihak Tergugat I, dan Tergugat III diatas, maka Majelis Hakim memperoleh kesimpulan pokok sebagai berikut :

1.-----

**Bahwa tanah obyek sengketa adalah milik/kepunyaan Penggugat I;**

2.-----

**Bahwa ternyata terhadap penguasaan tanah objek sengketa oleh Tergugat II, telah mengajukan permohonan penerbitan sertipikat hak milik atas tanah obyek sengketa kepada Tergugat III, dan Tergugat III telah memproses permohonan dimaksud bahkan telah menerbitkan Buku Tanah atas nama Tergugat II, tetapi dalam persidangan Tergugat III tidak dapat membuktikan asal muasal Tergugat II menguasai dan memiliki tanah objek sengketa;**

3.-----

**Bahwa selanjutnya tanah objek sengketa dijual oleh Tergugat II kepada Rafiuddin, dan kemudian tanah objek sengketa dijaminan oleh Rafiuddin kepada PT. Permodalan Nasional Madani (PNM)**





Ulam, dan oleh karena pinjaman Rafiuddin pada PT. Permodalan Nasional Madani (PNM) Ulam masuk dalam kategori kredit macet, tanah objek sengketa dijual oleh Rafiuddin kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa penting untuk dipertimbangkan disini apakah jual beli atas tanah objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat II kepada Rafiuddin dan kemudian kepada Tergugat I, serta perbuatan Tergugat III menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah objek sengketa dimaksud adalah sah dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum ? ;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, bahwa tanah obyek sengketa adalah milik/kepunyaan Penggugat I, sehingga secara hukum Penggugat I adalah orang yang berhak atas tanah objek sengketa, dengan demikian pihak Tergugat dalam hal ini pihak Tergugat I, II, yang kemudian pihak Tergugat III menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah objek sengketa *a quo*, dimana terhadap perbuatan jual beli/pengalihan atas tanah dimaksud, Majelis Hakim berpendapat bahwa perbuatan hukum berupa pengalihan hak atas tanah dimaksud tidaklah memiliki dasar pijakan hukum yang kuat, hal mana disebabkan tanah objek sengketa bukanlah kepunyaan Tergugat I, dan Tergugat II, akan tetapi tanah objek sengketa *a quo* adalah kepunyaan Penggugat I yang diperoleh dari hasil pembelian dari anak/ahli waris La Mambo (alm) alias Maa Wungo. Sehingga dengan berpedoman pada asas hukum *nemo plus iuris* yaitu suatu asas yang memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak yang sebenarnya dalam hal ini adalah Penggugat I, terhadap tindakan pihak lain (pihak para Tergugat) yang mengalihkan haknya tanpa sepengetahuannya, dan akibat dari tindakan pelanggaran pihak lain dimaksud berakibat batal demi hukum dan secara hukum dianggap tidak pernah ada, hal mana sejalan pula dengan ketentuan Pasal 1471 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menegaskan bahwa jual beli terhadap barang kepunyaan orang lain adalah batal.

Bahwa disamping itu pula jika dicermati berdasarkan syarat materiil

**Halaman 51 dari 55 Putusan Nomor29/Pdt.G/2018/PN Bau**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari suatu jual beli tanah, pada pokoknya menentukan bahwa sahnya jual beli tanah antara lain sebagai berikut : 1). Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan, 2). Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan, 3). Tanah yang diperjualbelikan tidak sedang dalam sengketa. Bahwa jika salah satu syarat materiil ini tidak dipenuhi, *in casu* penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya, maka jual beli tanah tersebut tidak sah. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum, artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli (*vide Adrian Sutedi, S.H. M.H., Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya Penerbit Sinar Grafika 2006, Halaman 78*) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa inti pokok gugatan para Penggugat mengenai kepemilikan atas tanah objek sengketa dapat dibuktikan oleh para Penggugat, dan sebaliknya Tergugat I dan Tergugat III tidak mampu membuktikan dalil bantahannya atas kepemilikan tanah objek sengketa, sehingga dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa tanah obyek sengketa adalah milik/kepunyaan Penggugat I

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diputuskan diatas, bahwa tanah objek sengketa adalah kepunyaan Penggugat I, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan dari para Penggugat sebagai berikut;

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

Menimbang, bahwa mengenai **petitum kedua** adalah tentang sah dan berharganya sita jaminan (*Consevoir Beslaag*), nyatanya selama persidangan parkara *a quo*, Majelis Hakim tidak pernah meletakkan sita jaminan atas tanah

**Halaman 52 dari 55 Putusan Nomor29/Pdt.G/2018/PN Bau**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

objek sengketa dimaksud, maka petitum para Pengugat mengenai hal ini haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa demikian pula mengenai kepemilikan atas tanah objek sengketa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas adalah merupakan kepunyaan Penggugat I, maka **petitum ketiga** dari para Penggugat yang meminta agar tanah objek sengketa dengan batas-batas sebagaimana terurai dalam gugatan para Penggugat, adalah milik dari Penggugat I patut pula untuk dikabulkan, dengan redaksi lengkapnya sebagaimana termuat dalam amarnya di bawah ini;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, tanah objek sengketa adalah milik Penggugat I, maka tindakan Tergugat I, Tergugat II, yang memperjualbelikan tanah objek sengketa serta tindakan Tergugat III, yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 00027/Tanganapada atas tanah objek sengketa adalah jelas-jelas merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga **petitum keempat** patut pula untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor: 00027/Tahun 2000 atas nama H. Laduna dan sekarang beralih menjadi atas nama Nita Mirawati (Tergugat I), sebagaimana telah dipertimbangkan di atas merupakan perbuatan melawan hukum. Sedangkan mengenai pembatalan akta jual beli atas tanah objek sengketa antara Tergugat II dengan Tergugat I, oleh karena tidak terbukti dalam persidangan adanya jual beli antara Tergugat II dengan Tergugat I terhadap tanah objek sengketa, maka **petitum kelima** gugatan para Penggugat cukup beralasan dan patut untuk dikabulkan dengan pengecualian terhadap hal dimaksud sebagaimana amar putusan dibawah ini;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum keenam** untuk menghukum para Tergugat secara tanggung renteng membayar segala kerugian yang dialami oleh Penggugat I, yakni kerugian materiil sebesar Rp 6. 757.000,-(*Enam juta tujuh ratus lima puluh tujuh ribu rupiah*), oleh karena tidak dapat dibuktikan oleh para Penggugat, maka petitum para Pengugat mengenai hal ini haruslah

**Halaman 53 dari 55 Putusan Nomor29/Pdt.G/2018/PN Bau**

#### Disclaimer

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

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



ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum ketujuh** agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya verzet, banding, kasasi, perlawanan dan/atau peninjauan kembali (*uitvoerbaar bij voorraad*). Oleh karena tuntutan tersebut tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan undang-undang, maka harus ditolak;

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

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

Memperhatikan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

**MENGADILI :**

**Dalam Eksepsi:**

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat III;

**Dalam Pokok Perkara :**

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan tanah objek sengketa yang terletak di Kelurahan Tanganapada, Kecamatan Murhum, Kota Baubau, seluas 144 M2 (seratus empat puluh empat meter persegi), dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

**Halaman 54 dari 55 Putusan Nomor29/Pdt.G/2018/PN Bau**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- **Sebelah Utara** berbatas dengan: **Jalan Tarbiyah;**
- **Sebelah Timur** berbatas dengan : **Rumah Milik La Bilu;**
- **Sebelah Barat** berbatas dengan: **Jalan;**
- **Sebelah Selatan** berbatas dengan : **Tanah milik Wa Aza;**

Adalah milik Penggugat I;

3. Menyatakan para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor: 00027/Tanganapada atas nama Nita Mirawati (Tergugat I) tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atas tanah objek sengketa;
5. Menolak gugatan para Penggugat untuk selain dan selebihnya ;
6. Menghukum para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sejumlah Rp 2.951.000,00 (dua juta sembilan ratus lima puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Baubau, pada hari Senin, tanggal 1 April 2019 oleh kami **Galih Dewi Inanti Akhmad, S.H.**, sebagai Hakim Ketua **Lutfi Alzagladi, S.H.**, dan **Muhammad Abdul Hakim Pasaribu, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Baubau Klas I B Nomor 29/Pdt.G/2018/PN Bau tanggal 16 Agustus 2019, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 9 April 2019 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, **Lisnina, S.H.**, Panitera Pengganti dan Kuasa para Penggugat, serta Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat III tanpa dihadiri Tergugat II;

**Hakim-Hakim Anggota**

**Hakim Ketua**

**Lutfi Alzagladi, S.H.**

**Galih Dewi Inanti Akhmad, S.H.**

**Halaman 55 dari 55 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2018/PN Bau**



**Muhammad Abdul Hakim Pasaribu, S.H.**

**Panitera Pengganti,**

**Lisnina, S.H.**

**Perincian Biaya :**

1.	Pendaftaran	Rp
30.000,00		
2.	Administrasi/pemberkasan	Rp
75.000,00		
3.	Panggilan	Rp
1.310.000,00		
4.	Pemeriksaan setempat	Rp
1.500.000,00		
5.	PNBP Panggilan	Rp 20.000,00
6.	Meterai Putusan	Rp
6.000,00		
7.	Redaksi Putusan	Rp
5.000,00		
Jumlah. . . . .	Rp 2.951. 000,00	

(Dua juta sembilan ratus lima puluh satu ribu rupiah)