



P U T U S A N
Nomor 16/Pdt.G/2023/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:

MUHAMMAD DADAN KURNIAWAN, bertempat tinggal di Jalan Monginsidi No. 38 F, Desa/Kelurahan Tomba, Kecamatan Wolio, Kota Baubau, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Hardodi, S.H., M.H., CLA**, dkk., di Jalan Kayu jati III No.1, RT.2/RW.4 Rawamangun, Kec. Pulo Gadung, Jakarta 13220, Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Indonesia, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 21 Juli 2023, sebagai Penggugat;

Lawan:

1. **LA ELI**, bertempat tinggal di Jln. Lorong Horden Wanggangga, RT/RW 01/03, Kel. Katobengke, Kec. Betoambari, Kota Baubau, Sulawesi Tenggara, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
2. **LA SUDI**, bertempat tinggal di Jln. Lorong Horden Wanggangga, RT/RW 01/03, Kel. Katobengke, Kec. Betoambari, Kota Baubau, Sulawesi Tenggara, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;
3. **NUFIA**, bertempat tinggal di Jln. Lorong Horden Wanggangga, RT/RW 01/03, Kel. Katobengke, Kec. Betoambari, Kota Baubau, Sulawesi Tenggara, selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;
4. **LA AISI**, bertempat tinggal di Jln. Lorong Horden Wanggangga, RT/RW 01/03, Kel. Katobengke, Kec. Betoambari, Kota Baubau, Sulawesi Tenggara, selanjutnya disebut sebagai Tergugat IV;
5. **SUMIATI**, bertempat tinggal di Jln. Lorong Horden Wanggangga, RT/RW 01/03, Kel. Katobengke, Kec. Betoambari, Kota Baubau, Sulawesi Tenggara, selanjutnya sebagai Tergugat V;
6. **YANTI**, bertempat tinggal di Jln. Lorong Horden Wanggangga, RT/RW 01/03, Kel. Katobengke, Kec. Betoambari, Kota Baubau, Sulawesi Tenggara, selanjutnya disebut sebagai Tergugat VI;
7. **HERNI**, bertempat tinggal di Jln. Lorong Horden Wanggangga, RT/RW 01/03, Kel. Katobengke, Kec. Betoambari, Kota Baubau, Sulawesi Tenggara, selanjutnya disebut sebagai Tergugat VII;



8. **AMAN**, bertempat tinggal di Jln. Lorong Horden Wanggangga, RT/RW 01/03, Kel. Katobengke, Kec. Betoambari, Kota Baubau, Sulawesi Tenggara, selanjutnya disebut sebagai Tergugat VIII;

Untuk selanjutnya secara bersama-sama dapat pula disebut sebagai Para Tergugat

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat telah diperbaiki sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 9 Maret 2022 PENGGUGAT sepakat membeli sebidang tanah seluas $\pm 14\text{M}^2$, 80 Cm milik Alm. WA NDIMA (Pewaris PARA TERGUGAT) yang terletak di Jln. Betoambari Kel. Katobengke, Kec. Betoambari dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah milik La Kamba;
 - Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah milik La Ata;
 - Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah milik La Aju;
 - Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah milik Wa Uma;Dengan catatan Alm. WA NDIMA (Pewaris PARA TERGUGAT) harus memberikan akses jalan dengan lebar 2 M² (Surat Pernyataan tertanggal 9 Maret 2022 dan disaksikan oleh TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV) mulai dari jalan raya, menuju tanah yang dibeli oleh PENGGUGAT;
2. Bahwa metode pembayaran yang disepakati oleh PENGGUGAT dengan Alm. WA NDIMA (Pewaris PARA TERGUGAT) ialah **Pertama**, dibayar dengan uang sejumlah Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) sesuai dengan Bukti Kwitansi tertanggal 9 Maret 2022. **Kedua**, dibayar dengan sebidang tanah milik PENGGUGAT yang saat ini ditinggali oleh PARA TERGUGAT (Sertipikatnya ada pada PARA TERGUGAT) terletak di Kel. Katobengke. Kec. Betoambari, Kota Baubau, Sulawesi Tenggara seluas 220 M² dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah milik Pangeran Tomia;
 - Sebelah Selatan : Berbatasan dengan jalan;
 - Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah milik Samsul Nur;
 - Sebelah Barat : Berbatasan dengan jalan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketiga, Biaya bongkar pasang rumah PARA TERGUGAT ditanggung PENGGUGAT sebesar Rp. 15. 000.000,- (lima belas juta rupiah);

3. Bahwa PENGGUGAT telah menjalankan kewajibanya sebagaimana dimaksud pada poin 2 di atas;
4. Bahwa Alm. WA NDIMA (Pewaris PARA TERGUGAT) belum menepati janjinya memberikan akses jalan dengan lebar 2 M² sebagaimana disebutkan pada poin 1 di atas sampai Alm. WA NDIMA (Pewaris PARA TERGUGAT) meninggal dunia;
5. Bahwa dalam Surat Pernyataan tertanggal 9 Maret 2022 yang disaksikan oleh TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV, Alm. WA NDIMA (Pewaris PARA TERGUGAT) menegaskan apabila jalan dengan lebar 2 M² mulai dari jalan raya menuju tanah yang dibeli oleh PENGGUGAT tidak ditepati, maka perjanjian dianggap batal dan uang sejumlah Rp.45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) serta sertifikat tanah milik PENGGUGAT akan dikembalikan;
6. Bahwa PENGGUGAT sudah berusaha memperingatkan Alm. WA NDIMA (Pewaris PARA TERGUGAT) saat masih hidup (Somasi tanggal 30 Januari 2023) agar segera memberikan akses jalan yang dijanjikan, namun sampai Alm. WA NDIMA (Pewaris PARA TERGUGAT) meninggal dunia janjinya sebagaimana dimaksud tidak ditepati;
7. Bahwa saat ini, akses jalan sudah ditutup oleh keluarga PARA TERGUGAT;
8. Bahwa perbuatan Alm. WA NDIMA (Pewaris PARA TERGUGAT) maupun PARA TERGUGAT selaku ahli waris yang belum memberikan akses jalan dengan lebar 2 M² mulai dari jalan raya menuju tanah yang dibeli oleh PENGGUGAT adalah Perbuatan Wanprestasi;
9. Bahwa oleh karena Alm. WA NDIMA (Pewaris PARA TERGUGAT) sudah ingkar janji (wanprestasi), maka mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Baubau untuk menyatakan perjanjian jual beli PENGGUGAT dengan Alm. WA NDIMA (Pewaris PARA TERGUGAT) batal demi hukum;
10. Bahwa oleh karena perjanjian jual beli sebagaimana dimaksud sudah dinyatakan batal demi hukum, maka PARA TERGUGAT harus mengembalikan uang sejumlah Rp. Rp.45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) dan Sertifikat tanah milik PENGGUGAT;

Halaman 3 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2023/PN Bau



11. Bahwa, mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Baubau agar memerintahkan kepada PARA TERGUGAT segera angkat kaki dari tanah hak milik PENGGUGAT;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, **PENGUGAT** mohon kepada Majelis Hakim untuk menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Menerima Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Alm. WA NDIMA maupun Ahli Warisnya (PARA TERGUGAT) yang belum memberikan akses jalan dengan lebar 2 M² mulai dari jalan raya menuju tanah yang dibeli oleh PENGUGAT adalah Perbuatan Wanprestasi;
3. Menyatakan Perjanjian Jual-beli antara PENGUGAT dengan WA NDIMA (ALMARHUM) batal demi hukum;
4. Memerintahkan PARA TERGUGAT selaku Ahli Waris WA NDIMA (ALMARHUM) untuk mengembalikan uang sejumlah Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) dan sertifikat tanah milik PENGUGAT kepada PENGUGAT;
5. Memerintahkan PARA TERGUGAT untuk angkat kaki dari Tanah Hak Milik PENGUGAT yang terletak di Kel. Katobengke. Kec. Betoambari, Kota Baubau, Sulawesi Tenggara seluas 220 M² dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Pangeran Tomia;
 - Sebelah Selatan : Berbatasan dengan jalan;
 - Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah milik Samsul Nur;
 - Sebelah Barat : Berbatasan dengan jalan;
6. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar biaya perkara *a quo*.

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat menghadap kuasanya dan Tergugat I, s/d Tergugat VIII menghadap masing-masing;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 5 Oktober 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, s/d Tergugat VIII memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Kesepakatan jual beli sebidang tanah dengan metode tukar guling antara para tergugat dengan penggugat adalah murni bukan keinginan dari para tergugat melainkan terjadi karena bujuk rayu dari penggugat. Hal ini dibuktikan dengan kedatangan penggugat secara berulang kali di kediaman para tergugat (yang sekarang menjadi objek gugatan) dengan tujuan memberikan tawaran untuk membeli tanah milik para tergugat.
2. Penggugat dengan jelas dan mendetail mengetahui terkait dengan kondisi tanah milik para tergugat bahwa lokasi tanah milik para tergugat tidak berada pada akses jalan raya dan akses yang tersedia hanyalah jalan setapak.
3. Penggugat juga mengetahui bahwa selain lokasi tanah yang akan dibeli, para tergugat tidak lagi memiliki tanah yang lain disekitar obyek sengketa.
4. Terkait dengan akses jalan, penggugat menyampaikan kepada para tergugat bahwa untuk akses jalan akan menjadi urusan dan tanggung jawabnya dengan cara membeli melalui pemilik tanah yang berada di sekitar tanah yang menjadi obyek sengketa.
5. Para tergugat sama sekali tidak pernah berjanji untuk memberikan akses jalan selebar 2 meter seperti yang disebutkan oleh Penggugat di dalam surat gugatannya. Hal tersebut dikarenakan para tergugat sadar bahwa tidak lagi memiliki tanah selain yang dijual kepada Penggugat. Terkait dengan penandatanganan yang dilakukan para tergugat pada tanggal 09 Maret 2022 adalah sebagai saksi dalam pembayaran yang dilakukan oleh penggugat bukan hal lainnya termasuk menjanjikan pemberian akses jalan selebar 2 meter. Karena pada saat itu hanya penandatanganan kwitansi dan bukan surat lainnya.

Halaman 5 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2023/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)



6. Terkait dengan jawaban poin 4, para tergugat kemudian percaya karena setelah penggugat melakukan transaksi jual beli dengan para tergugat, penggugat melakukan negosiasi dengan pemilik tanah yang menjadi perantara antara tanah milik para tergugat (sekarang menjadi obyek sengketa) dengan jalan raya. Bahkan para tergugat mendapatkan informasi bahwa negosiasi tersebut telah di iya kan oleh pemilik tanah. Hal ini pula yang kemudian menjadikan penggugat tidak pernah lagi menemui para tergugat.
7. Negosiasi tersebut kemudian menjadi tidak terlaksana dikarenakan ketidaksetujuan anak dari pemilik tanah. Hal ini pula yang kemudian membuat penggugat kembali mendatangi para tergugat dan membuat asumsi bahwa para tergugat telah berjanji kepada penggugat untuk memberikan akses jalan selebar 2 meter padahal hal tersebut tidak pernah terjadi.
8. Terkait dengan surat pernyataan yang disebut oleh Penggugat bahwa ditandatangani oleh orang tua dari para tergugat kami sekali tidak tahu menahu karena memang baik orang tua dari para tergugat dan beberapa tergugat sendiri tidak bisa membaca. Terkait dengan hal ini, penggugat beberapa kali mendatangi orang tua para tergugat dengan dalih memperbaiki kwitansi hanya suatu ketika surat tersebut hendak dibaca oleh tergugat VI, penggugat kemudian menarik surat tersebut dan menyampaikan bahwa para tergugat tidak percaya dengan penggugat. Selain itu penggugat beberapa kali menyodorkan surat pernyataan untuk di tanda tangani oleh tergugat 3 yang sama sekali tidak bisa membaca bukannya memberikan surat pernyataan tersebut kepada tergugat yang bisa membaca.
9. Untuk kerugian yang disebutkan oleh Penggugat, secara pribadi para tergugat juga mengalami kerugian karena pada saat rumah para tergugat di bongkar dan kembali di pasang di lokasi yang baru dipasang dengan tidak baik sehingga menyebabkan kondisi rumah para tergugat menjadi tidak seperti sedia kala.

Berdasarkan uraian di atas, maka para tergugat mohon Pengadilan agar memutus perkara ini dengan menyatakan:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa para tergugat tidak wanprestasi.
3. Membatalkan gugatan Penggugat karena tidak mempunyai dasar yang benar.

Halaman 6 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2023/PN Bau



4. Memberi hukuman kepada Penggugat untuk membayar semua biaya perkara ini.

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat I, s/d Tergugat VIII telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

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

1. P-1 tentang Surat Somasi Nomor: Ref-006/HD/LTR/I/2023, tertanggal 30 Januari 2023;
2. P-2 tentang Kwitansi Penerimaan Uang dari dr. Muhamad Dadan Kurniawan ke Wa Ndima sejumlah Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) untuk harga sebidang tanah \pm 14 m,80 cm x 10 m sebagai tambahan harga dari nilai tukar guling tanah yang telah disepakati pihak pembeli dan penjual, tertanggal 9 Maret 2022;
3. P-3 tentang Kwitansi Penerimaan Uang dari Muhamad Dadan Kurniawan ke Musdi sejumlah Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) untuk ongkos tukang pembongkaran dan pemasangan satu buah rumah panggung, tertanggal 23 April 2022;
4. P-4 tentang Surat pertanyaan tertanggal 9 Maret 2022;

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

1. Saksi **HARUZA**

- Bahwa Saksi tidak tahu masalahnya antara Muhammad Dadan Kurniawan dan La Eli dan kawan-kawan;
- Bahwa yang saksi tahu mamanya La Oda itu membeli tanah;
- Bahwa Mamanya La Oda itu anaknya Saksi tidak tahu nama anaknya;
- Bahwa yang saksi tahu itu ada jalan karena saksi dibelakang waktu itu ada tanah saksi dibelakang;
- Bahwa bersebelahan dengan tanah yang saksi beli di belakang;
- Bahwa tanah sengketanya di Jalan Betoambari, Kelurahan Katongke, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau;
- Bahwa dari rumah saksi sekitar 200 (dua ratus) meter;
- Bahwa yang saksi tahu dia beli dulu. Yang beli Mamanya La Oda;
- Bahwa beli dari mereka ini La Eli dan kawan-kawan;
- Bahwa waktu jual beli saksi tidak ada disitu;
- Bahwa Saksi dengar dari La Oda yang cerita sendiri;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dia ada beli tanah dari La Eli;
- Bahwa Saksi tidak ingat lagi;
- Bahwa Saksi tidak tahu harganya;
- Bahwa Transaksi jual beli di rumahnya La Eli. Ya itu yang saya dengar;
- Bahwa saksi kenal dengan orang yang bernama Wa Ndimia;
- Bahwa Wa Ndimia adalah sepupunya La Eli (Tergugat I);
- Bahwa ada jalan;
- Bahwa jalan itu Saksi tidak paham ukurannya;
- Bahwa mengenai tukar guling Saksi tidak paham;
- Bahwa Saksi pernah kesana pernah melihat tanah obyek itu;
- Bahwa saksi tidak pernah lihat isi perjanjian kedua orang itu;
- Bahwa surat pernyataan ini saksi tidak pernah lihat;
- Bahwa Surat somasi ini tidak pernah lihat;
- Bahwa yang punya beliau-beliau ini pak atas nama Wa Ndimia dulu;

Menimbang, bahwa Tergugat I, s/d Tergugat VIII untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. T I-VIII-1 tentang Kwitansi Penerimaan Uang dari dr. Muhamad Dadan Kurniawan ke Wa Ndimia sejumlah Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) untuk harga sebidang tanah $\pm 14 \text{ m}, 80 \text{ cm} \times 10 \text{ m}$ sebagai tambahan harga dari nilai tukar guling tanah yang telah disepakati pihak pembeli dan penjual, tertanggal 9 Maret 2022;
2. T I-VIII-2 tentang Foto dari asli di HP berupa gambar jalan atau lorong;

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

1. Saksi **DEWI PURNAWA SARI**

- Bahwa yang dipermasalahkan antara Penggugat dan Para Tergugat ini setahu saksi adalah jalan;
- Bahwa pada saat penggugat mau beli lokasi itu sudah dijelaskan bahwa tidak ada jalan yang ada hanya jalan setapak itu tapi disitu karena si penggugat tadi ini dia mau beli jalan sama orang di depan tapi posisinya tidak ada jalan hanya jalan setapak si penggugat dia mau ada jalan buat mereka tapi sudah itu yang saksi jelaskan tadi;
- Bahwa tempatnya di Kelurahan Katobengke, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ya, mereka mau tukar kintal begitu tapi sudah ditahu itu kintal memang posisinya sudah begitu tidak ada jalan lagi, lewat jalan setapak itu saja setiap harinya tapi si penggugat ini tadi maunya ada jalan buat mereka;
- Bahwa sudah terjadi bahkan sudah disetujui juga sama si penggugat ini tapi kebelakangannya dia bilang katanya kenapa tidak ada jalan ternyata sudah ada jalan setapak;
- Bahwa ada saksi, pada saat pengukuran itu ada juga saksi. Pada tahun 2023;
- Bahwa karena saksi sering datang ada masalah itu juga saksi juga dipanggil untuk menyaksikan kintal ini;
- Bahwa kintal luasnya sekitar 10 x14 meter;
- Bahwa diatas kintal itu ada bangunan rumah. Milik Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan orang yang bernama dr. Muhammad Dadan Kurniawan. Kalau yang beli itu mama Oda ibu bidan punya;
- Bahwa ya, saksi pernah lihat bukti ini. Uang dihadirkan Penggugat dan yang ini dihadirkan oleh Para Tergugat kalau menurut saksi ya sama;
- Bahwa yang saksi lihat hanya salah satunya saja pas penyerahan uang itu;
- Bahwa ada saksi pada saat penyerahan uang ini;
- Bahwa waktu pembuatan kwitansi ada saksi disitu;
- Bahwa di antara 2 (dua) kwitansi ini tulisan beda;
- Bahwa kwitansi yang saksi lihat pada saat buat kwitansi itu yang ini pak. Karena waktu itu dikasih pakai meterai juga;
- Bahwa tapi kalau yang saksi lihat yang ini;
- Bahwa Kwitansi yang dibuat waktu itu ada 1 (satu) pak;
- Bahwa Kwitansi waktu dari keluarga penggugat serahkan kepada keluarga para Tergugat;
- Bahwa saksi pernah lihat kwitansi seperti ini. Pada waktu mama angkat saksi meninggal dunia pas sidang itu hari langsung dikasih kwitansi lalu saksi lihat begitu kah;
- Bahwa kwitansi katanya untuk ongkos tukang pembongkaran rumah. Rumah dari Depot bawa ke Perintis. Yang diperintis itu tanah yang tukar guling kan;
- Bahwa surat pernyataan ini saksi tidak pernah lihat;
- Bahwa Wa Ndima ini sudah meninggal dunia pada tahun 2023;
- Bahwa saksi kenal orang yang bernama La Sudi. Saudara kandung dari Tergugat III sampai Tergugat VIII;
- Bahwa La Aisi Saksi kenal. Orang yang memakai baju putih itu;
- Bahwa Nufia Saksi kenal. Orang yang memakai jilbab batik;

Halaman 9 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2023/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 mengenai bukti surat P-4 mengenai saya memberikan jaminan jalan dari pembangian waris saya dengan lebar 2 meter dari jalan raya menuju tanah yang dijual itu saksi tahu. Waktu hari itu pengukuran tanah itu tidak ada jalan 2 meter sebenarnya hanya penggugat minta kasih jalan 2 meter bahkan dia mau membeli kintal yang didepan itu tapi orangnya tidak mau artinya jalannya tidak mau dijual setahu kita cuma jalan setapak itu saja dari awal hanya dibidang jalan setapak yang ada tidak ada jalan 2 meter itu;
- Bahwa jadi waktu jual beli itu tanpa jalan 2 meter;
- Bahwa Ini jalan setapak setahu saksi ini jalan ini yang terlokasi disini, ini yang mau jalan tadi 2 meter dari depan sini cuma karna tidak bisa kita kasih jalan karena sudah ada jalan setapak tadi sehingga penggugat mau beli kintal didepan ini 2 meter;
- Bahwa Kintalnya pak Eli (Tergugat I);
- Bahwa tidak pak maksudnya begini kintalnya pak Eli ini batas mau dibeli oleh penggugat dan Penggugat meminta tambah 2 meter dikiranya dia ada jalan 2 meter frei disini tapi tidak ada sudah mentok di jalan setapak ini yang kita lewati setiap hari ini tapi pikirannya penggugat ada jalan setapak tambah 2 meter tapi tidak ada nanti sudah tertukar baru penggugat menuntut ada perijinan jalan 2 meter tapi tidak ada cuma jalan setapak ini sehingga nantinya mobil tidak bisa masuk sementara penggugat mau beli kintal didepan ini tidak mau juga yang punya;
- Bahwa yang punya kintal didepan itu masih keluarga juga;
- Bahwa bukan punyanya pak Eli, masih keluarga juga yang punya bangunan sekarang ini;
- Bahwa benar ada tukar guling. Dari hasil tukar guling itu di jadikan rumah;
- Bahwa luas tanah yang didapatkan dari tukar guling itu sekitar 11 x 19 meter;
- Bahwa sekarang ada rumah yang ditempati Para tergugat. Letaknya di jalan Betoambari, Kelurahan Katobengke, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau;
- Bahwa Yang didapatkan oleh para tergugat ini di jalan apa Perintis lorong Horden, Kelurahan Katobengke, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau;
- Bahwa jalan setapak punya masih saudaranya juga Wa Ndimas yang sudah meninggal;
- Bahwa tidak tahu saksi bahwa itu tanah waris;
- Bahwa ya, saksi kurang tahu cuma tanah itu masih keluarga juga;
- Bahwa tanah itu tanah waris Wa Ndimas dan saudara-saudaranya;
- Bahwa Saksi tahu kalau soal itu hanya jalan setapak saja itu tadi;
- Bahwa pas tukar gulingnya tidak ada jalan 2 meter;

Halaman 10 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2023/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)



- Bahwa waktu dibuat kwitansi tidak dibunyikan akan diberikan untuk jalan seluas 2 meter?
- Bahwa Itu hari tidak ada kwitansi yang begitu perjanjian itu mau ada jalan 2 meter tapi penggugat sendiri yang bilang adakan jalan 2 meter dengan catatan dia mau beli dari kintal di depan tapi yang didepan tidak mau jadi mama angkat saksi bilang tidak ada jalan hanya jalan setapak yang kita punya kalau kita mau silahkan tapi hari itu juga penggugat dia bilang oke kalau begitu tidak ada masalah;
- Bahwa surat pernyataan saksi tidak pernah lihat. Isinya tidak benar;
- Bahwa karena pada saat penukaran lokasi tidak ada perjanjian bahwa ada jalan 2 meter tidak ada hanya penggugat mau beli jalan 2 meter harus ada jalan 2 meter kalau tidak ada akan ditukar kembali itu kintal;
- Bahwa ya, katanya harus kembali posisinya ke posisi semula terus kenapa bisa seperti itu kita kan tidak mau terburu-buru mengenai rumah ini cuma dikasih buru-buru juga dikasih cepat katanya supaya anaknya mau membangun seperti itu tapi dijelaskan bahwa tidak ada jalan 2 meter hanya jalan setapak yang kita punya, warga disitu semua tahu kalau hanya jalan setapak yang kita punya;
- Bahwa tidak ada perjanjian hanya penggugat sendiri yang mau beli jalan 2 meter;
- Bahwa intinya saksi tahu bahwa tanah 2 meter itu tanah warisnya Wa Ndiman dengan saudara-saudaranya kemudian saksi tahu juga bahwa penggugat ingin beli 2 meter disitu kemudian memang terjadi jual beli seharga Rp.30.000.00,00 (tiga puluh juta rupiah) kemudian ditambah dengan biaya pasang 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah);

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 19 Januari 2024 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat I, s/d Tergugat VIII telah mengajukan kesimpulannya;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Halaman 11 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2023/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa pada tanggal 9 Maret 2022 PENGGUGAT sepakat membeli sebidang tanah seluas $\pm 14\text{M}^2$, 80 Cm milik Alm. WA NDIMA (Pewaris PARA TERGUGAT) yang terletak di Jln. Betoambari Kel. Katobengke, Kec. Betoambari dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah milik La Kamba;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah milik La Ata;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah milik La Aju;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah milik Wa Uma;

Dengan catatan Alm. WA NDIMA (Pewaris PARA TERGUGAT) harus memberikan akses jalan dengan lebar 2 M² (Surat Pernyataan tertanggal 9 Maret 2022 dan disaksikan oleh TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV) mulai dari jalan raya, menuju tanah yang dibeli oleh PENGGUGAT;

- Bahwa metode pembayaran yang disepakati oleh PENGGUGAT dengan Alm. WA NDIMA (Pewaris PARA TERGUGAT) ialah **Pertama**, dibayar dengan uang sejumlah Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) sesuai dengan Bukti Kwitansi tertanggal 9 Maret 2022. **Kedua**, dibayar dengan sebidang tanah milik PENGGUGAT yang saat ini ditinggali oleh PARA TERGUGAT (Sertifikatnya ada pada PARA TERGUGAT) terletak di Kel. Katobengke. Kec. Betoambari, Kota Baubau, Sulawesi Tenggara seluas 220 M² dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah milik Pangeran Tomia;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan jalan;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah milik Samsul Nur;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan jalan;

Ketiga, Biaya bongkar pasang rumah PARA TERGUGAT ditanggung PENGGUGAT sebesar Rp. 15. 000.000,- (lima belas juta rupiah);

- Bahwa PENGGUGAT telah menjalankan kewajibannya sebagaimana dimaksud pada poin 2 di atas;
- Bahwa Alm. WA NDIMA (Pewaris PARA TERGUGAT) belum menepati janjinya memberikan akses jalan dengan lebar 2 M² sebagaimana disebutkan pada poin 1 di atas sampai Alm. WA NDIMA (Pewaris PARA TERGUGAT) meninggal dunia;
- Bahwa dalam Surat Pernyataan tertanggal 9 Maret 2022 yang disaksikan oleh TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV, Alm. WA NDIMA

Halaman 12 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2023/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Pewaris PARA TERGUGAT) menegaskan apabila jalan dengan lebar 2 M² mulai dari jalan raya menuju tanah yang dibeli oleh PENGGUGAT tidak ditepati, maka perjanjian dianggap batal dan uang sejumlah Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) serta sertifikat tanah milik PENGGUGAT akan dikembalikan;

Menimbang, bahwa pihak Penggugat dalam perkara ini memohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono), maka sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkara, sehingga Majelis Hakim akan mempertimbangkan hal-hal dibawah ini;

Menimbang, bahwa atas permohonan Penggugat dan Para Tergugat, maka pada tanggal 19 Januari 2024 dilaksanakan pemeriksaan setempat. Pada objek jual beli terdapat jalan setapak yang merupakan bagian dari jual beli;

Menimbang, bahwa pada sisi Selatan dari objek perkara terdapat tanah milik dari La Ata, dan terdapat juga jalan setapak yang menghubungkan dengan jalan raya;

Menimbang, bahwa pada saat dilaksanakan pemeriksaan setempat, maka jalan setapak yang diperjanjikan masih ada dan masih terhubung dengan jalan raya, dan tidak ada tanda-tanda jalan setapak tersebut akan ditutup;

Menimbang, bahwa M. Yahya Harahap dalam Hukum Acara Perdata tentang gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan menyatakan gugatan prematur diartikan gugatan yang diajukan masih terlampaui dini (hal. 457);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa pada saat gugatan ini diajukan jalan setapak tersebut masih ada dan masih terhubung dengan jalan raya, sehingga gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah gugatan prematur, yang belum saatnya untuk diajukan, maka untuk gugatan Pengugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verkalard);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan gugatan tidak diterima, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Rbg (Rechtreglement voor de Buitengewesten) dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijk Verkalard);

Halaman 13 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2023/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang ditaksir sejumlah Rp2.398.000,00 (dua juta tiga ratus sembilan puluh delapan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Baubau, pada hari **Rabu**, tanggal **7 Februari 2024**, oleh kami, **Wa Ode Sangia, S.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Rinding Sambara, S.H.**, dan **Rachmat S.Hi. La Hasan, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut pada hari **Kamis**, tanggal **22 Februari 2024** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dihadiri oleh **Sahidu, S.H.**, Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Baubau dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Ttd

Rinding Sambara, S.H.

Ttd

Wa Ode Sangia, S.H.

Ttd

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

Panitera,

Ttd

Sahidu, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai	Rp10.000,00
2. Redaksi	Rp10.000,00
3. Biaya Pemberkasan	Rp100.000,00
4. Pendaftaran Gugatan	Rp30.000,00
5. Panggilan	Rp448.000,00
6. PNBP Panggilan	Rp90.000,00
7. Pemeriksaan Setempat	Rp1.700.000,00
8. PNBP PS	Rp10.000,00
Jumlah	Rp2.398.000,00
(dua juta tiga ratus sembilan puluh delapan ribu rupiah)	

Halaman 14 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2023/PN Bau

Disclaimer

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

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

Halaman 14