



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara di Kendari yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. **PEMERINTAH KOTA BAUBAU**, berkedudukan di Kantor Walikota Baubau, Jalan Raya Palagimata, Kelurahan Lipu, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Hamsah, dkk., beralamat di Jln. Raya Palagimata Baubau, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 9 Agustus 2023, untuk selanjutnya disebut sebagai Pembanding I, semula Tergugat I;
2. **BADAN PENGELOLA KEUANGAN DAN ASET DAERAH (BPKAD) KOTA BAUBAU**, berkedudukan di Jalan Raya Palagimata, Kelurahan Lipu, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Hamsah, dkk., beralamat di Jln. Raya Palagimata Baubau, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 25 Agustus 2023 untuk selanjutnya disebut sebagai Pembanding II, semula Tergugat II;
3. **LURAH LOWU-LOWU**, berkedudukan di Kelurahan Lowu-Lowu, Kecamatan Lea-Lea, Kota Baubau, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Hamsah, dkk., beralamat di Kantor Wali Kota Baubau, Jln. Raya Palagimata, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 Agustus 2023 untuk selanjutnya disebut sebagai Pembanding III, semula Tergugat III;

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

Lawan:

1. **ZAAHI NDAU**, bertempat tinggal di Kelurahan Lowu-Lowu, Kecamatan Lea-Lea, Kota Baubau, dalam hal ini memberikan kuasa kepada DR. Kamaruddin, S.H., M.H., dkk., Advokat di Jalan Erlangga No. 47A Kota Baubau, Provinsi Sulawesi Tenggara, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 24 Juni 2023, sebagai

Halaman 1 dari 27 Hal. Putusan Nomor 14/Pdt/2024/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding, semula Penggugat;

2. **KANTOR PERTANAHAN KOTA BAUBAU**, berkedudukan di jalan Sijawangkati No. 9, Kelurahan Lamangga, Kecamatan Murhum, Kota Baubau, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sultra Wirawan, S.H., dkk., beralamat di Kantor Pertanahan Kota Baubau, Jalan Sijawangkati, Nomor : 09, Kelurahan Lamangga, Kecamatan Murhum, Kota Baubau, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 4 Agustus 2023 untuk selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding, semula Tergugat IV;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berkas perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Baubau Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Bau tanggal 18 Januari 2024, yang tercantum dalam gugatan Penggugat tanggal 26 Juli 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau pada tanggal 27 Juli 2023 dalam Register Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Bau, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Lowu- Lowu, Kecamatan Lea-Lea (dahulu Kecamatan Bungi), Kota Baubau, **seluas $\pm 100.000 \text{ m}^2 (\pm 10 \text{ Ha})$** , dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah/empang milik LA ZIUNA Bin LA NDAU;
- Sebelah Timur berbatas dengan Kali Rape;
- Sebelah Selatan berbatas (dahulu) dengan Kabungi-Bunginya atau Pulau Kelapa LA NTALEA Alias MAA RUDI, sekarang dengan Kabungi- Bunginya atau Pulau Kelapa LA NDAU Bin LA NTALEA Alias MAA UBA;
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah milik LA ERA Bin LA ALE;

► **Untuk selanjutnya tanah tersebut dalam perkara a quo mohon disebut sebagai TANAH OBJEK SENGKETA;**

2. Bahwa Penggugat memperoleh tanah miliknya tersebut (incasu: Tanah

Halaman 2 dari 27 Hal. Putusan Nomor 14/Pdt/2024/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Objek Sengketa) melalui warisan dari orang tua (ayah) Penggugat yang bernama almarhum LA NDAU Bin LA NTALEA Alias MAA UBA, sedangkan orang tua (ayah) Penggugat memperoleh tanah tersebut juga melalui warisan orang tuanya atau kakek Penggugat yang bernama almarhum LA NTALEA Alias MAA RUDI;

3. Bahwa Tanah Objek Sengketa a quo pada awalnya merupakan satu kesatuan dan/atau merupakan bagian dari keseluruhan tanah milik dan/atau tanah peninggalan (warisan) kakek Penggugat yang bernama almarhum LA NTALEA Alias MAA RUDI yang terletak di Kelurahan Lowu-Lowu, Kecamatan Lea-Lea (dahulu Kecamatan Bungi), Kota Baubau, dengan **luas keseluruhan \pm 70 hektar**, lokasi tersebut setempat dikenal dengan Kabungi- Bunginya LA NTAELA Alias MAA RUDI, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan Sangia Rape;
- Sebelah Timur berbatas dengan Sungai Kantalai;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Mongoleo;
- Sebelah Barat berbatas dengan Tanjung La Ubo dan hamparan pohon bakau;

4. Bahwa tanah milik dan/atau tanah peninggalan (warisan) almarhum LA NTALEA Alias MAA RUDI tersebut telah diolah dan dipelihara oleh kakek Penggugat tersebut sejak masa penjajahan Belanda di Indonesia, yang sebagian ditanami dengan pohon kelapa, dimana kakek Penggugat dalam memelihara dan mengolah tanah miliknya tersebut dengan dibantu oleh anak-anaknya yang salah satunya adalah orang tua (ayah) Penggugat yang bernama almarhum LA NDAU Bin LA NTALEA Alias MAA UBA;

5. Bahwa almarhum LA NTALEA Alias MAA RUDI semasa hidupnya telah menikah dengan seorang perempuan yang bernama almarhumah WA OLU dan dari pernikahan almarhum LA NTALEA Alias MAA RUDI dengan almarhumah WA OLU tersebut telah dilahirkan keturunan (anak) sebanyak 4 (empat) orang yakni:

- 5.1. LA RUDI Bin LA NTALEA (almarhum);
- 5.2. LA DOA Bin LANTALEA (almarhum);
- 5.3. WA RIA Binti LA NTALEA (almarhumah);

Halaman 3 dari 27 Hal. Putusan Nomor 14/Pdt/2024/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5.4. LA NDAU Bin LA NTALEA Alias MAA UBA (almarhum);

6. Bahwa dari ke-empat anak-anak almarhum LA NTAELA Alias MAA RUDI (kakek Penggugat) tersebut, dua orang diantaranya yakni anak pertama yang bernama: LA RUDI Bin LA NTALEA dan anak kedua yang bernama LA DOA Bin LA NTALEA, saat keduanya beranjak dewasa sudah berangkat merantau keluar daerah yakni di daerah Laiwoi (Ambesa) Kendari, sedangkan dua orang anaknya yang lain, yakni yang bernama WA RIA Binti LA NTALEA dan yang bernama LA NDAU Bin LA NTALEA Alias MAA UBA (orang tua/ayah Penggugat) tetap mendampingi/membantu orang tuanya (almarhum LA NTALEA Alias MAA RUDI) di Kelurahan Lowu-Lowu dalam menjaga/memelihara serta mengolah tanah milik kakek Penggugat tersebut yang sebagian berupa kebun kelapa, dan disamping itu kakek Penggugat tersebut ketika itu dengan dibantu oleh dua orang anaknya tersebut telah pula menanam pohon nipah di sepanjang Kali Rape sampai ke Sangia Rape yang sekaligus dijadikan sebagai pembatas tanah milik kakek Penggugat tersebut pada sisi Bagian Utara;
7. Bahwa dengan telah meninggalnya kakek Penggugat (almarhum LA NTALEA Alias MAA RUDI), maka secara hukum tanah milik dan/atau tanah peninggalannya tersebut jatuh menjadi hak waris bagi anak-anaknya yang salah satunya adalah orang tua (ayah) Penggugat yang bernama almarhum LA NDAU Bin LA NTALEA Alias MAA UBA;
8. Bahwa orang tua (ayah) Penggugat (almarhum LA NDAU Bin LANTALEA Alias MAA UBA) semasa hidupnya telah menikah dengan seorang perempuan yang bernama almarhumah WA KAELU, dan dari pernikahan almarhum LA NDAU Bin LA NTALEA Alias MAA UBA dengan almarhumah WA KAELU tersebut telah dilahirkan keturunan (anak) sebanyak 7 (tujuh) orang,
- 8.1. WA INNE Binti LA NDAU (almarhumah);
- 8.2. LA UBA Bin LA NDAU (almarhum);
- 8.3. WA MIYNA Binti LA NDAU (almarhumah);
- 8.4. LA ZIUNA Bin LA NDAU (almarhum);
- 8.5. LA ZAMIHU Bin LA NDAU (almarhum);
- 8.6. LA SALAWA Bin LA NDAU;
- 8.7. **ZAAHI NDAU Bin LA NDAU (Penggugat);**

Halaman 4 dari 27 Hal. Putusan Nomor 14/Pdt/2024/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa pada tahun 1984, saudara-saudara kandung Penggugat yakni yang bernama LA ZAMIHU Bin LA NDAU (almarhum), LA ZIUNA Bin LA NDAU (almarhum), dan LA SALAWA Bin LA NDAU yang mula-mula membuka empang di lokasi tanah peninggalan (warisan) almarhum LA NTALEA Alias MAA RUDI (kakek Penggugat) yang telah menjadi bagian waris dan/atau menjadi milik orang tua (ayah) Penggugat yakni almarhum LA NDAU Bin LA NTALEA Alias MAA UBA, yang terletak/berada pada sisi bagian Utara sampai bagian Barat Tanah Objek Sengketa, dimana pada saat saudara-saudara kandung Penggugat tersebut membuka empang, ketika itu dilakukan/dikerjakan secara bersama-sama (gotong royong) oleh saudara-saudara kandung Penggugat tersebut, dan bahkan Penggugat sendiri serta kemandakan Penggugat yang bernama Haji FAMIR yakni anak dari saudara kandung Penggugat yang bernama almarhumah WA MIYNA Binti LA NDAU ikut pula membantu dalam mengerjakan empang milik saudara-saudara kandung Penggugat tersebut;
10. Bahwa tanah peninggalan (warisan) orang tua Penggugat (almarhum LA NDAU Bin LA NTALEA Alias MAA UBA) yang telah dijadikan sebagai lokasi pembuatan empang dari saudara-saudara kandung Penggugat tersebut yakni almarhum LA ZAMIHU Bin LA NDAU, almarhum LA ZIUNA Bin LA NDAU, dan LA SALAWA Bin LA NDAU tersebut telah menjadi bagian waris dari masing-masing saudara kandung Penggugat tersebut yang hingga kini tetap berada dibawah pemeliharaan dan/atau penguasaan masing-masing, dimana untuk bagian waris dari almarhum LA ZAMIHU Bin LA NDAU dan almarhum LAZIUNA Bin LA NDAU hingga kini tetap berada dibawah penguasaan anak-anaknya selaku ahli warisnya;
11. Bahwa selanjutnya pada **tahun 1985**, Penggugat bersama dengan istri Penggugat yang bernama GAMARIAH Binti H. LA ZIM (almarhumah) telah membuka empang di lokasi Tanah Objek Sengketa yang telah menjadi milik Penggugat yang merupakan bagian waris Penggugat dari tanah milik dan/atau tanah peninggalan (warisan) orang tua Penggugat yang bernama almarhum LA NDAU Bin LA NTALEA Alias MAA UBA, tanah mana semula berasal dari peninggalan dan/atau warisan kakek Penggugat yang bernama almarhum LA NTALEA Alias MAA RUDI, dan pada saat Penggugat membuka empang di lokasi Tanah Objek Sengketa tersebut, ketika itu telah pula disetujui oleh saudara-saudara kandung Penggugat yang lainnya;
12. Bahwa mengingat luasnya tanah milik Penggugat tersebut (incasu: Tanah Objek Sengketa) dan juga berhubung Penggugat dan juga istri Penggugat merupakan seorang Pegawai Negeri Sipil yang nota bene

Halaman 5 dari 27 Hal. Putusan Nomor 14/Pdt/2024/PT KDI

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

memiliki kesibukan yang cukup padat dalam urusan dinas/kantor, maka pada saat Penggugat hendak membuka empang di atas Tanah Objek Sengketa, ketika itu Penggugat telah menggaji orang lain yang bernama LA FARA dan SAMSUL TULEHU untuk membantu Penggugat dalam mengerjakan empang tersebut dan itu pun yang sempat dibuka/diolah menjadi empang di atas tanah milik Penggugat tersebut (incasu: Tanah Objek Sengketa) hanya **seluas $\pm 10.000 \text{ m}^2 (\pm 1 \text{ Ha})$; -**

13. Bahwa pada tahun 2006, lokasi empang milik Penggugat yang terdapat di dalam lokasi Tanah Objek Sengketa tersebut telah pula dipagari oleh Penggugat dengan pohon gamal dan sebagian lagi dengan pagar batu;
14. Bahwa selama Penggugat membuka dan selanjutnya mengelola empang di atas tanah milik Penggugat tersebut (incasu: Tanah Objek Sengketa), ketika itu belum pernah ada satu pun warga Kelurahan Lowu-Lowu maupun pihak lain yang merasa keberatan atau mempersoalkan empang milik Penggugat tersebut karena hampir semua warga Kelurahan Lowu-Lowu mengetahui bahwa Tanah Objek Sengketa termasuk lokasi pembuatan empang milik Penggugat tersebut adalah benar-benar merupakan milik Penggugat;
15. Bahwa oleh karena dari keseluruhan tanah milik Penggugat tersebut (incasu: Tanah Objek Sengketa) yakni **seluas $\pm 100.000 \text{ m}^2 (\pm 10 \text{ Ha})$, baru seluas $\pm 10.000 \text{ m}^2 (\pm 1 \text{ Ha})$** yang sempat dibuka/diolah untuk dijadikan empang oleh Penggugat, maka pada saat itu yang dimasukan menjadi Objek Pajak Bumi dan Bangunan dari tanah milik Penggugat (incasu: Tanah Objek Sengketa) tersebut adalah baru **seluas $\pm 10.000 \text{ m}^2 (\pm 1 \text{ Ha})$** atau tepatnya hanya **seluas $\pm 8.000 \text{ m}^2$** , sebagaimana tercantum dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 74.72.740.001.002-0032.0 atas nama Wajib Pajak: ZAAHI NDAU, S.H. (Penggugat);
16. Bahwa pada tahun 2011, secara tiba-tiba dilakukan kegiatan penimbunan di lokasi Tanah Objek Sengketa termasuk di atas empang milik Penggugat yang sebelumnya dibuka/diolah oleh Penggugat di dalam lokasi Tanah Objek Sengketa, dengan tanpa seizin apalagi persetujuan Penggugat selaku pemilik yang sah atas Tanah Objek Sengketa tersebut dan pada saat itu Penggugat sempat melarang para pekerja yang melakukan kegiatan penimbunan di lokasi Tanah Objek Sengketa tersebut namun tidak digubris;

Halaman 6 dari 27 Hal. Putusan Nomor 14/Pdt/2024/PT KDI

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

17. Bahwa setelah adanya kegiatan penimbunan di lokasi Tanah Objek Sengketa tersebut, kemudian Penggugat telah meminta bantuan kepada keponakan Penggugat yang bernama Haji FAMIR untuk mencari informasi melalui Pemerintah Kelurahan Lowu-Lowu dan Pemerintah Kecamatan Lea-Lea guna mengetahui pihak mana yang telah melakukan penimbunan di atas Tanah Objek Sengketa tersebut dan hendak dijadikan sebagai apa lokasi Tanah Objek Sengketa tersebut, namun oleh pihak Pemerintah Kelurahan maupun Pemerintah Kecamatan setempat ketika itu mengatakan tidak tahu menahu tentang masalah penimbunan Tanah Objek Sengketa tersebut;
18. Bahwa selanjutnya Penggugat juga pernah mencari informasi melalui Bagian Pembangunan Sekretariat Daerah Kota Baubau perihal kegiatan penimbunan di lokasi Tanah Objek Sengketa namun lagi-lagi Penggugat tidak mendapat jawaban yang jelas;
19. Bahwa dalam perkembangan selanjutnya, kemudian Penggugat mengetahui bahwa ternyata kegiatan penimbunan di lokasi Tanah Objek Sengketa tersebut dilakukan oleh Pemerintah Kota Baubau (Tergugat I) dalam rangka pembangunan berbagai sarana olahraga seperti GOR, Kolam Renang maupun sarana olahraga lainnya;
20. Bahwa setelah Penggugat mengetahui bahwa ternyata kegiatan penimbunan di lokasi Tanah Objek Sengketa tersebut dilakukan oleh Tergugat I dalam rangka pembangunan berbagai sarana olahraga, maka pada bulan April 2016 Penggugat sempat menghadap kepada Walikota Baubau ketika itu (almarhum DR. H. AS. TAMRIN, M.H.) guna meminta kejelasan tentang permasalahan tentang tanah milik Penggugat tersebut (incasu: Tanah Objek Sengketa), dengan maksud kalau memang benar hendak dipergunakan sebagai pembangunan berbagai sarana olahraga oleh Pemerintah Kota Baubau, maka harus dibicarakan/dimusyawarahkan terlebih dahulu dengan Penggugat guna menentukan/menyepakati besarnya ganti rugi terhadap tanah milik Penggugat tersebut, dan pada saat itu Walikota Baubau sempat menyampaikan kepada Penggugat bahwa "tanah masyarakat yang dipergunakan untuk kepentingan pembangunan tetap akan dibayar ganti ruginya, hanya saja mengenai waktu pembayarannya yang belum bisa ditentukan";
21. Bahwa setelah sekitar satu tahun lebih Penggugat menunggu realisasi dari hasil pertemuan pertama Penggugat dengan Walikota Baubau

Halaman 7 dari 27 Hal. Putusan Nomor 14/Pdt/2024/PT KDI

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

tersebut ternyata tidak kunjung ada, maka selanjutnya pada bulan November 2017 Penggugat kembali menghadap kepada Walikota Baubau (almarhum DR. H. AS. TAMRIN, M.H.), dan dalam pertemuan tersebut lagi-lagi Walikota Baubau kembali menyampaikan kepada Penggugat, bahwa "masyarakat pemilik tanah tidak akan dirugikan tapi jangan dihalangi kalau ada kegiatan pembangunan", dimana dengan penjelasan dari Walikota Baubau tersebut Penggugat menganggap bahwa nampaknya Pemerintah Kota Baubau (Tergugat I) tidak memiliki iktikad baik untuk menyelesaikan pembayaran ganti rugi atas tanah milik Penggugat tersebut (incasu: Tanah Objek Sengketa) yang nyata-nyata sudah dilakukan kegiatan penimbunan dalam rangka pembangunan berbagai sarana olahraga dengan tanpa seizin apalagi persetujuan Penggugat selaku pemilik yang sah atas Tanah Objek Sengketa;

22. Bahwa selanjutnya pada tahun 2022, Penggugat membaca berita pada salah satu media online lokal, yang memuat berita tentang akan dibangunnya GOR Mini dan Kolam Renang Mini oleh Pemerintah Kota Baubau (Tergugat I) yang bertempat di Kelurahan Lowu-Lowu, Kecamatan Lea-Lea, Kota Baubau, dalam rangka mempersiapkan diri sebagai tuan rumah Pekan Olahraga Provinsi ke- XIV, dimana Pemerintah Kota Baubau (Tergugat I) telah menyiapkan lahan **seluas ± 10 Hektar** yang telah disertifikatkan, dan setelah Penggugat melakukan pengecekan di lokasi Tanah Objek Sengketa pada bulan Mei 2022, ternyata di atas Tanah Objek Sengketa telah berlangsung kegiatan pembangunan GOR yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Baubau (Tergugat I);
23. Bahwa untuk lebih memastikan tentang kebenaran pensertifikatan Tanah Objek Sengketa oleh Tergugat I tersebut, maka Penggugat telah melakukan pengecekan melalui Kantor Pertanahan Kota Baubau (Tergugat IV) dan ternyata benar bahwa Tergugat I telah mensertifikatkan Tanah Objek Sengketa melalui Tergugat IV, sesuai dengan Sertifikat Hak Pakai Nomor: 00002/Kelurahan Lowu-Lowu, tertanggal 5 Desember 2008, atas nama Pemegang Hak: Pemerintah Kota Baubau (Tergugat I);
24. Bahwa Penggugat benar-benar merasa kaget dan heran dengan tindakan Tergugat I yang telah mensertifikatkan Tanah Objek Sengketa dengan tanpa seizin apalagi persetujuan Penggugat selaku pemilik yang sah atas Tanah Objek Sengketa a quo, mengingat Tanah Objek Sengketa a quo benar-benar merupakan milik Penggugat dan Penggugat telah mengelola empang di atas Tanah Objek Sengketa tersebut **seluas ±**

Halaman 8 dari 27 Hal. Putusan Nomor 14/Pdt/2024/PT KDI

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

10.000 m² (± 1 Ha) sejak tahun 1985 dan juga Penggugat telah membayarkan kewajiban pajak atas tanah miliknya tersebut secara rutin setiap tahunnya, sehingga apabila ada pihakpihak termasuk Tergugat I yang hendak memanfaatkan Tanah Objek Sengketa a quo, maka semestinya harus seizin dan/atau persetujuan Penggugat selaku pemilik Tanah Objek Sengketa a quo;

25. Bahwa pada saat dan ketika Penggugat mengajukan gugatan pertama kali ke Pengadilan Negeri Baubau pada tahun 2022 yang lalu tentang permasalahan Tanah Objek Sengketa a quo, telah terungkap di depan persidangan bahwa ternyata Pemerintah Kota Baubau (Tergugat I) mendapatkan/memperoleh Tanah Objek Sengketa a quo dari Lurah Lowu-Lowu yang ketika itu Lurah Lowu-Lowu sedang dijabat oleh Saudara HAMZAH dan disamping itu, ternyata pula bahwa dalam Sertifikat Hak Pakai Nomor: 00002/Kelurahan Lowu-Lowu tertanggal 5 Desember 2008 atas nama Pemegang Hak: Pemerintah Kota Baubau (Tergugat I) yang terbit di atas Tanah Objek Sengketa, Lurah Lowu-Lowu ketika itu bertindak sebagai Penunjuk Batas Tanah (*vide: Putusan Pengadilan Negeri Baubau Nomor: 15/Pdt.G/2022/PN.Bau, tanggal 22 Februari 2023, halaman 38*), sehingga bersebab dengan itu maka dalam perkara a quo, Lurah Lowu-Lowu ikut pula ditarik sebagai pihak Tergugat dalam perkara a quo;
26. Bahwa selanjutnya Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kota Baubau (Tergugat III) ikut pula ditarik sebagai pihak Tergugat dalam perkara a quo, oleh karena secara teknis yang memiliki kewenangan dalam hal pengelolaan aset Pemerintah Kota Baubau berada dibawah kewenangan Tergugat III, sehingga guna menghindari terjadinya kesulitan dikemudian hari pada saat hendak dilaksanakannya eksekusi berkenan dengan Tanah Objek Sengketa dalam perkara a quo, maka Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kota Baubau ikut pula ditarik sebagai pihak Tergugat dalam perkara a quo;
27. Bahwa demikian pula dengan Kantor Pertanahan Kota Baubau (Tergugat IV) ikut ditarik sebagai pihak Tergugat dalam perkara a quo dalam rangka mempertanggungjawabkan perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat IV a quo dalam proses penerbitan Sertifikat Hak Pakai Nomor: 00002/Kelurahan Lowu-Lowu tertanggal 5 Desember 2008 atas Tanah Objek Sengketa, oleh karena menurut hemat Penggugat, proses penerbitan sertifikat atas Tanah Objek Sengketa a quo benar-benar dilakukan secara tidak prosedural dan melawan hukum karena dilakukan dengan tanpa seizin apalagi persetujuan Penggugat selaku pemilik yang sah atas Tanah Objek Sengketa a quo;
28. Bahwa tindakan Tergugat II (Lurah Lowu-Lowu) yang telah memberikan

Halaman 9 dari 27 Hal. Putusan Nomor 14/Pdt/2024/PT KDI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah Objek Sengketa kepada Tergugat I (Pemerintah Kota Baubau) untuk dijadikan sebagai lokasi pembangunan sarana olahraga dengan tanpa seizin/persetujuan Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan sangat merugikan Penggugat;

29. Bahwa demikian pula dengan tindakan Tergugat I (Pemerintah Kota Baubau) yang telah mensertifikatkan Tanah Objek Sengketa melalui Tergugat IV (Kantor Pertanahan Kota Baubau) dengan tanpa seizin/persetujuan Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan sangat merugikan Penggugat;
30. Bahwa oleh karena tindakan Tergugat I yang telah mensertifikatkan Tanah Objek Sengketa melalui Tergugat IV merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, maka sebagai konsekwensi yuridisnya adalah Sertifikat Hak Pakai Nomor: 00002/Kelurahan Lowu-Lowu tertanggal 5 Desember 2008 atas nama Pemegang Hak: Pemerintah Kota Baubau (Tergugat I) harus dinyatakan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap Tanah Objek Sengketa;
31. Bahwa selanjutnya tindakan Tergugat I yang telah menimbun Tanah Objek Sengketa dan selanjutnya membangun sarana olahraga di atas Tanah Objek Sengketa dengan tanpa seizin/persetujuan Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan sangat merugikan Penggugat;
32. Bahwa oleh karena Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum berkenan dengan Tanah Objek Sengketa dalam perkara a quo, maka sangat beralasan menurut hukum dan apalagi keadilan apabila Pengadilan Negeri Baubau via Putusannya dalam perkara a quo, berkenan menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk mengembalikan dan/atau menyerahkan Tanah Objek Sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik tanpa dibebani syarat apa pun dan segala benda/bangunan milik Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III yang ada/berdiri di atas Tanah Objek Sengketa harus dibongkar/dimusnahkan;
33. Bahwa untuk untuk tidak sampai merugikan Penggugat berkenan dengan tuntutan dalam perkara a quo dan untuk menghindari adanya iktikad buruk Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III yang mungkin akan berupaya mengalihkan penguasaan dan/atau kepemilikan Tanah Objek Sengketa a quo kepada pihak lain, maka akan sangat patut menurut

Halaman 10 dari 27 Hal. Putusan Nomor 14/Pdt/2024/PT KDI

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

hukum apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Baubau c.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, berkenan untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap Tanah Sengketa sebelum perkara a quo disidangkan;

34. Bahwa sangat beralasan hukum pula apabila segala surat-surat yang terbit di atas Tanah Objek Sengketa atas nama Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap Tanah Objek Sengketa;
35. Bahwa agar Para Tergugat dapat segera mematuhi Putusan Pengadilan yang akan dijatuhkan dalam perkara a quo, maka adalah patut pula untuk menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat masing-masing sebesar Rp 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan mematuhi Putusan Pengadilan yang akan dijatuhkan nanti, dihitung sejak Putusan dalam perkara a quo memperoleh kekuatan hukum yang tetap sampai pada saat Para Tergugat melaksanakan Putusan Pengadilan dalam perkara a quo;
36. Bahwa sangat beralasan hukum pula menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara a quo secara tanggung renteng;
37. Bahwa Penggugat telah berusaha agar perkara a quo dapat diselesaikan secara kekeluargaan dengan jalan musyawarah dengan Para Tergugat khususnya dengan Tergugat I, namun hingga kini upaya Penggugat tersebut belum berhasil. Oleh karena demikian, tidak ada jalan lain bagi Penggugat, kecuali menghadap pada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Baubau agar dapat memanggil kedua belah pihak di depan persidangan Pengadilan Negeri Baubau, selanjutnya memeriksa dan mengadili perkara a quo dan berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa Penggugat adalah merupakan salah seorang anak dan/atau ahli waris dari almarhum LA NDAU Bin LA NTALEA Alias MAA UBA;
3. Menyatakan hukum bahwa Tanah Objek Sengketa yang terletak di Kelurahan Lowu-Lowu, Kecamatan Lea-Lea (dahulu Kecamatan Bungi), Kota Baubau, **seluas $\pm 100.000 \text{ m}^2$ ($\pm 10 \text{ Ha}$)**, dengan

Halaman 11 dari 27 Hal. Putusan Nomor 14/Pdt/2024/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

batas-batas sebagai berikut:

- sebelah Utara berbatas dengan tanah/empang milik LA ZIUNA Bin LA NDAU;
- sebelah Timur berbatas dengan Kali Rape;
- sebelah Selatan berbatas (dahulu) dengan Kabungi-Bunginya atau Pulau Kelapa LA NTALEA Alias MAA RUDI, sekarang dengan Kabungi-Bunginya atau Pulau Kelapa LA NDAU Bin LA NTALEA Alias MAA UBA;
- sebelah Barat berbatas dengan tanah milik LA ERA Bin LA ALE;

adalah sah milik Penggugat yang diperoleh melalui warisan orang tua (ayah) Penggugat yang bernama almarhum LA NDAU Bin LA NTALEA Alias MAA UBA;

4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslaag*) yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Baubau atas Tanah Objek Sengketa; --
5. Menyatakan hukum bahwa tindakan Tergugat II (Lurah Lowu-Lowu) yang telah memberikan Tanah Objek Sengketa kepada Tergugat I (Pemerintah Kota Baubau) untuk dijadikan sebagai lokasi pembangunan sarana olahraga dengan tanpa seizin/persetujuan Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan sangat merugikan Penggugat;
6. Menyatakan hukum bahwa tindakan Tergugat I (Pemerintah Kota Baubau) yang telah mensertifikatkan Tanah Objek Sengketa melalui Tergugat IV (Kantor Pertanahan Kota Baubau) dengan tanpa seizin/persetujuan Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan sangat merugikan Penggugat;
7. Menyatakan hukum bahwa Sertifikat Hak Pakai Nomor: 00002/Kelurahan Lowu-Lowu tertanggal 5 Desember 2008 atas nama Pemegang Hak: Pemerintah Kota Baubau (Tergugat I) yang terbit di atas Tanah Objek Sengketa adalah tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap Tanah Objek Sengketa;
8. Menyatakan hukum bahwa tindakan Tergugat I yang telah menimbun Tanah Objek Sengketa dan selanjutnya membangun sarana olahraga di atas Tanah Objek Sengketa dengan tanpa seizin/persetujuan Penggugat adalah merupakan perbuatan

Halaman 12 dari 27 Hal. Putusan Nomor 14/Pdt/2024/PT KDI

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

melawan hukum dan sangat merugikan Penggugat;

9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk mengembalikan dan/atau menyerahkan Tanah Objek Sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik tanpa dibebani syarat apa pun dan segala benda/bangunan milik Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III yang ada/berdiri di atas Tanah Objek Sengketa harus dibongkar/dimusnahkan;
10. Menyatakan hukum bahwa segala surat-surat yang terbit di atas Tanah Objek Sengketa atas nama Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap Tanah Objek Sengketa;
11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat masing-masing sebesar Rp 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan mematuhi Putusan Pengadilan yang akan dijatuhkan nanti, terhitung sejak Putusan dalam perkara a quo memperoleh kekuatan hukum yang tetap sampai pada saat Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III melaksanakan Putusan Pengadilan dalam perkara a quo;
12. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara a quo secara tanggung renteng;

SUBSIDAIR:

Apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Baubau C.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain, maka Penggugat mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*);

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut diatas, Tergugat I, Tergugat II Tergugat III telah memberikan jawaban sebagai berikut:

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

A. DALAM EKSEPSI.

1. Bahwa Tergugat I menyatakan menolak seluruh argumentasi yang menjadi dalil/ alasan Penggugat yang diajukan dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh Tergugat I.

Halaman 13 dari 27 Hal. Putusan Nomor 14/Pdt/2024/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa sesuai Pasal 2 huruf q Bagian Kesatu, Umum Bab II Pengadaan Tanah Untuk kepentingan Umum, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum menyatakan bahwa **Tanah untuk kepentingan umum digunakan untuk Prasarana olahraga Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah.**

3. **Bahwa gugatan penggugat ERROR IN PERSONA DISKUALIFIKASI IN PERSON (Penggugat Tidak Mempunyai Hak Untuk Menggugat Perkara Yang Disengketakan).**

Dalam gugatan penggugat tidak satupun dokumen formal yang ditunjuk sebagai bukti bahwa obyek sengketa adalah milik Penggugat. Selain itu perolehan waris Penggugat perlu dipertanyakan alias tidak wajar oleh karena hanya disepakati bersama dengan kakaknya yang bernama **LA SALAWA BIN LA NTALEA** sementara ahli waris seluruhnya berjumlah 7 (tujuh) orang berdasarkan pengakuan Penggugat dalam Gugatan sebelumnya dalam Perkara 15/Pdt.G/2022/PN.Bau pada angka 1 yang telah diputus dengan amar Putusan Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima dan dimuat kembali dalam Gugatan Perkara 15/Pdt.G/2023/PN.Bau pada angka 8. Selain itu pula, obyek sengketa telah mempunyai sertifikat atas nama Tergugat I di mana, dalam proses **pensertifikatan** sejak tahun 2008 tidak ada keberatan dari pihak Penggugat. Dengan demikian, Penggugat tidak berkualitas dan tidak mempunyai hak lagi untuk menggugat, sehingga gugatan ini haruslah ditolak atau tidak dapat diterima.

4. **Gugatan Obscure Libelli (Gugatan kabur/ tidak jelas)**

Bahwa gugatan penggugat kabur karena ukuran dan batas-batas objek sengketa tidak jelas dan tidak benar. Jika memperhatikan dalil gugatan dan membandingkannya dengan tanah yang dimiliki Pemerintah Kota Baubau, maka jelaslah bahwa dalil yang diajukan Penggugat tentang ukuran dan batas-batas tanah sengketa tidak bersesuaian.

Tanah objek sengketa yang digugat oleh Penggugat mempunyai batas:

- Sebelah utara berbatasan dengan Sangia Rape.

Halaman 14 dari 27 Hal. Putusan Nomor 14/Pdt/2024/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur berbatasan dengan Sungai Kantalai.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Pulau Mongoleo.
- Sebelah Barat berbatasan dengan Tanjung La Ubo dan hamparan Pohon Bakau.

Adapun batas-batas tanah milik Pemerintah Kota Baubau sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan batu cadas, **BUKAN** Sangia Rape.
- Sebelah Timur berbatasan dengan Kali Rape.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Pulau Maarudhi **BUKAN** Pulau Mongoleo.
- Sebelah Barat berbatasan dengan Lahan La Era Bin La Ale **BUKAN**

Tanjung La Ubo dan hamparan Pohon Bakau.

Batas-batas tanah sengketa yang didalilkan Penggugat adalah keliru dan tidak jelas. Sehingga tanah objek sengketa yang digugat bukanlah atau tidak sesuai dengan tanah milik Pemerintah Kota Baubau.

Dengan demikian, gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas, sebagai konsekuensi hukumnya maka gugatan Penggugat haruslah ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima.

Hal ini sesuai dengan:

- Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 556.K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974”.

Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 81 K/Sip/1971 tanggal 9 Juli 1973 yang menyatakan bahwa Karena tanah yang dikuasai tergugat ternyata tidak sama batas-batas dan luasnya dengan yang tercantum dalam gugatan, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Dengan demikian, berdasarkan beberapa hal diatas maka gugatan in casu haruslah ditolak atau tidak dapat diterima.

Bahwa berdasarkan segala fakta sebagaimana telah diuraikan dalam eksepsi kami di atas, maka kami memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya

Halaman 15 dari 27 Hal. Putusan Nomor 14/Pdt/2024/PT KDI

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

tidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima
(Niet Ontvankelijk Verklaard).

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala apa yang telah dikemukakan dalam Eksepsi di atas adalah merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dalam Pokok Perkara ini, untuk itu mohon kiranya dipertimbangkan;
2. Bahwa Tergugat menolak secara tegas dan eksplisit seluruh dalil-dalil Gugatan yang diajukan oleh Penggugat terkecuali atas dalil-dalil yang secara tegas telah diakui pula kebenarannya secara eksplisit ;
3. Bahwa secara tegas Tergugat I, Tergugat II, dan tergugat III menolak dalil gugatan Penggugat yang menyatakan tanah objek sengketa adalah milik Penggugat.
4. Bahwa tanah yang dipersiapkan untuk Sarana Olah Raga (SOR) telah dimiliki, dikuasai, dikelola dan dimanfaatkan secara terus menerus oleh Pemerintah sejak tahun 2008 hingga saat ini yang berarti telah 18 tahun lamanya. Dan selama 18 tahun tersebut, tanah dimaksud telah menjadi aset Pemerintah Kota Baubau dan tidak pernah dipermasalahkan atau digugat oleh pihak manapun kecuali Tahun 2022 oleh Penggugat dan saat ini.
5. Bahwa Dalil gugatan ini hanya mengungkapkan silsilah dari keturunan **LA NTALEA** tidak satupun dokumen resmi (surat nikah) yang dapat ditunjukkan sebagai dasar hukum kebenaran silsilah tersebut. Seandainya pun ceritera silsilah sesuai gugatan Penggugat benar adanya maka penggugat sebagai salah seorang cucu tidak mempunyai hak atau hubungan hukum terhadap obyek sengketa oleh karena, tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan obyek sengketa.

Bahwa penguasaan dan kepemilikan Pemerintah atas tanah untuk pembangunan Sarana Olah Raga di Kelurahan Lowu-Lowu adalah dibenarkan hukum dan memiliki dasar hukum berupa dokumen kepemilikan tanah yang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku berupa sertifikat nomor 00002 tahun 2008.

6. Bahwa proses penerbitan Sertifikat tanah Sarana Olah Raga di Kelurahan Lowu-Lowu tersebut telah melalui prosedur sesuai peraturan perundangan yang berlaku. Sertifikat tanah adalah surat

Halaman 16 dari 27 Hal. Putusan Nomor 14/Pdt/2024/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keterangan tanda bukti pemegang hak atas tanah dan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sesuai dengan Undang-Undang No 5 Tahun 1961 tentang Pokok-Pokok Agraria dan berdasarkan Peraturan Pemerintah RI No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dijelaskan bahwa Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Menurut hukum Sertifikat adalah bukti alas hak yang sempurna dan paling kuat diantara bukti-bukti lain.

Dengan demikian, kepemilikan tanah Sarana Olah Raga di kelurahan Lowu-Lowu oleh Pemerintah Kota Baubau adalah jelas dan kuat menurut hukum dan dilindungi hukum, sehingga gugatan penggugat haruslah ditolak untuk seluruhnya.

7. Bahwa dalam posita gugatan Penggugat sama sekali tidak mempermasalahkan keabsahan Sertifikat tanah Nomor 0002 tahun 2008 milik Pemerintah Kota Bau-Bau yang berada di Kelurahan Lowu-Lowu. Dengan demikian, sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum Sertifikat tanah Nomor 00002 Tahun 2008 dengan pemegang hak Pemerintah Kota Baubau.
8. Bahwa pada saat penimbunan pun, pada lokasi objek perkara, tidak terdapat atau tidak melihat bukti-bukti hukum yang terdapat di atasnya seperti tanaman, rumah, pagar- pagar batu dll. Setelah penimbunan baru masyarakat atau orang perorang atau pribadi-pribadi mengklaim dan menyatakan bahwa itu adalah tanah mereka yang diperoleh dari waris, dan mulai memagari dengan menanam pohon kelapa, pohon gamal dan menimbun batu untuk menandakan atau mengklaim bahwa tanah itu milik Penggugat.
9. Bahwa dalil Penggugat pada posita angka 6 mengatakan bahwa pada Tahun 1985 mendapatkan pembagian tanah warisan dari orang tuanya almarhum La Nda bin La Ntalea yaitu berupa tanah empang yang sekarang menjadi objek perkara seluas $\pm 100.000 \text{ m}^2$ atau ± 10 hektar dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah utara berbatasan dengan Sangia Rape.

Halaman 17 dari 27 Hal. Putusan Nomor 14/Pdt/2024/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur berbatasan dengan Sungai Kantalai.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Pulau Mongoleo.
- Sebelah Barat berbatasan dengan Tanjung La Ubo dan hamparan Pohon Bakau.

Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat diatas adalah merupakan dugaan penggugat saja, karena bahwa sesuai sertipikat yang dimiliki oleh Pemerintah adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan batu cadas, **BUKAN** Sangia Rape.
- Sebelah Timur berbatasan dengan Kali Rape.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Pulau Maarudhi **BUKAN** Pulau Mongoleo.
- Sebelah Barat berbatasan dengan Lahan La Era Bin La Ale **BUKAN** Tanjung La Ubo dan hamparan Pohon Bakau.

10. Bahwa dalil Penggugat pada posita angka 11 Bahwa pada Tahun 1985, Penggugat bersama dengan istri Penggugat yang bernama Gamariah Binti H. La Zim (almarhumah) telah membuka empang di lokasi Tanah Objek Sengketa yang telah menjadi milik Penggugat yang merupakan bagian waris Penggugat dari Tanah milik dan/atau tanah peninggalan (warisan) orang tua Penggugat yang bernama Almarhum La Nda Bin La Ntalea alias Maa Uba, tanah mana semula bersal dari peninggalan dan atau warisan Kakaek Penggugat yang bernama Almarhum La Ntalea Alias Maa Rudi, dan pada saat Penggugat memuka empangdi lokasi Tanah Objek Sengketa tersebut ketika itu pula disetujui oleh saudara-saudara kandung Penggugat yang lainnya merupakan pengakuan sepihak oleh Penggugat karena tidak ada satupun dokumen resmi yang dapat ditunjukan sebagai dasar hukum kebenaran pengakuan tersebut serta kondisi objek sengketa yang didominasi dengan batu cadas yang tidak dapat diolah atau digali oleh tangan manusia atau pun oleh alat seadanya membuktikan bahwa dalil Penggugat hanya pernyataan dan pengakuan sepihak saja.

Dan pada saat penimbunan sebagaimana dimaksud dalil Penggugat pada posita angka 16 sampai dengan angka 19, tidak ditemukan

Halaman 18 dari 27 Hal. Putusan Nomor 14/Pdt/2024/PT KDI

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-bukti ataupun lahan dalam hal ini empang masyarakat yang sedang dalam pengelolaan. Jadi Dalil penggugat adalah sebatas pernyataan dari Penggugat saja dan sebagai konsekuensi hukumnya harus ditolak dan tidak dapat diterima.

11. Bahwa karena gugatan Penggugat tidak beralasan hukum dan bukti, dan sebaliknya merupakan perbuatan dari Penggugat sendiri, maka dalil-dalil penggugat sudah seharusnya dikesampingkan, dan menolak gugatan Penggugat seluruhnya karena mengada-ada.

Berdasarkan hal yang dikemukakan di atas, mohon kiranya majelis hakim yang memeriksa atau mengadili perkara ini menjatuhkan putusan dengan Amar putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Memeriksa eksepsi Tergugat I, Tergugat II, dan tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tindakan Tergugat I, Tergugat II, dan tergugat III menguasai objek sengketa adalah bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan bahwa objek sengketa merupakan tanah yang dikuasai atau dimiliki oleh Tergugat I, Tergugat II, dan tergugat III;
4. Menyatakan hukum bahwa tanah objek sengketa adalah milik sah Tergugat I;
5. Menyatakan sah menurut hukum segala surat-surat yang dimiliki Tergugat I, Tergugat II, dan tergugat III berkaitan dengan tanah objek sengketa;
6. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

SUBSIDAIR

Mohon putusan yang seadil-adilnya.

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

DALAM POKOK PERKARA

Halaman 19 dari 27 Hal. Putusan Nomor 14/Pdt/2024/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Tergugat IV menolak dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas;
2. Bahwa benar telah terbit Sertipikat Hak Pakai Nomor 00002/ Kel. Lowu-Lowu tanggal 5 Desember 2008 Surat Ukur Nomor 151/Lowu-Lowu/2008 Tanggal 01 Agustus 2008 Luas 100.000 M2 atas nama Pemerintah Kota Baubau;
Bahwa Sertipikat Hak Pakai Nomor 00002/ Kel. Lowu-Lowu tanggal 5 Desember 2008 terbit berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi Sulawesi Tenggara Nomor : SK.28-530.2-74-2008 Tanggal 28 Nopember 2008;
3. Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Pakai Nomor 00002/ Kel. Lowu-Lowu tanggal 5 Desember 2008 atas nama Pemerintah Kota Baubau telah sesuai dengan prosedur dan memenuhi syarat baik secara yuridis maupun fisik objek pendaftaran tanah pertama kali sebagaimana ketentuan dalam Bab IV Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah jo Bab III Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2005 tentang Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional oleh karenanya dalil Penggugat pada posita angka 27 tidak benar.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan sebagai berikut :

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

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

Bahwa selanjutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Baubau dalam perkara nomor 15/Pdt.G/2023/PN Bau telah menjatuhkan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk

Halaman 20 dari 27 Hal. Putusan Nomor 14/Pdt/2024/PT KDI

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

seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan hukum bahwa Penggugat adalah merupakan salah seorang anak dan/atau ahli waris dari almarhum LA NDAU Bin LA NTALEA Alias MAA UBA;
3. Menyatakan hukum bahwa Tanah Objek Sengketa yang terletak di Kelurahan Lowu-Lowu, Kecamatan Lea-Lea (dahulu Kecamatan Bungi), Kota Baubau, seluas $\pm 100.000 \text{ m}^2$ ($\pm 10 \text{ Ha}$), dengan batas-batas sebagai berikut:
 - sebelah Utara berbatas dengan tanah/empang milik LA ZIUNA Bin LA NDAU;
 - sebelah Timur berbatas dengan Kali Rape;
 - sebelah Selatan berbatas (dahulu) dengan Kabungi-Bunginya atau Pulau Kelapa LA NTALEA Alias MAA RUDI, sekarang dengan Kabungi-Bunginya atau Pulau Kelapa LA NDAU Bin LA NTALEA Alias MAA UBA;
 - sebelah Barat berbatas dengan tanah milik LA ERA Bin LA ALE;adalah sah milik Penggugat yang diperoleh melalui warisan orang tua (ayah) Penggugat yang bernama almarhum LA NDAU Bin LA NTALEA Alias MAA UBA;
4. Menyatakan hukum bahwa tindakan Tergugat II (Lurah Lowu-Lowu) yang telah memberikan Tanah Objek Sengketa kepada Tergugat I (Pemerintah Kota Baubau) untuk dijadikan sebagai lokasi pembangunan sarana olahraga dengan tanpa seizin/persetujuan Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan sangat merugikan Penggugat;
5. Menyatakan hukum bahwa tindakan Tergugat I (Pemerintah Kota Baubau) yang telah mensertifikatkan Tanah Objek Sengketa melalui Tergugat IV (Kantor Pertanahan Kota Baubau) dengan tanpa seizin/persetujuan Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan sangat merugikan Penggugat;
6. Menyatakan hukum bahwa Sertifikat Hak Pakai Nomor: 00002/Kelurahan Lowu-Lowu tertanggal 5 Desember 2008 atas

Halaman 21 dari 27 Hal. Putusan Nomor 14/Pdt/2024/PT KDI

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

nama Pemegang Hak: Pemerintah Kota Baubau (Tergugat I) yang terbit di atas Tanah Objek Sengketa adalah tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap Tanah Objek Sengketa;

7. Menyatakan hukum bahwa tindakan Tergugat I yang telah menimbun Tanah Objek Sengketa dan selanjutnya membangun sarana olahraga di atas Tanah Objek Sengketa dengan tanpa seizin/persetujuan Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan sangat merugikan Penggugat;
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk mengembalikan dan/atau menyerahkan Tanah Objek Sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik tanpa dibebani syarat apa pun dan segala benda/bangunan milik Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III yang ada/berdiri di atas Tanah Objek Sengketa harus dibongkar/ dimusnahkan;
9. Menyatakan hukum bahwa segala surat-surat yang terbit di atas Tanah Objek Sengketa atas nama Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap Tanah Objek Sengketa;
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat masing-masing sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan mematuhi Putusan Pengadilan yang akan dijatuhkan nanti, terhitung sejak Putusan dalam perkara a quo memperoleh kekuatan hukum yang tetap sampai pada saat Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III melaksanakan Putusan Pengadilan dalam perkara a quo;
11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp5.634.000,00 (lima juta enam ratus tiga puluh empat ribu rupiah);
12. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Baubau Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Bau diucapkan pada tanggal 18 Januari 2024 dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Para Pihak /diberitahukan secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Bau bau pada tanggal 18 Januari 2024, mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 15/Pdt.G/2024/PN Bau tanggal 31 Januari 2024

Halaman 22 dari 27 Hal. Putusan Nomor 14/Pdt/2024/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Baubau.

Bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*);

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang bahwa permohonan banding dari para Pemanding semula para Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa dari alasan-alasan banding yang diajukan Pemanding semula pada pokoknya memohon sebagai berikut:

Menimbang bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Baubau Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Bau tanggal 18 Januari 2024, Pengadilan Tingkat Banding tidak sependapat dengan putusan Pengadilan Tingkat Pertama, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang bahwa selanjutnya dalam gugatan Terbanding semula Penggugat angka 1 menyatakan bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Lowu- Lowu, Kecamatan Lea-Lea (dahulu Kecamatan Bungi), Kota Baubau, **seluas \pm 100.000 m² (\pm 10 Ha)**, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah/empang milik LA ZIUNA Bin LA NDAU;
- Sebelah Timur berbatas dengan Kali Rape;
- Sebelah Selatan berbatas (dahulu) dengan Kabungi-Bunginya atau Pulau Kelapa LA NTALEA Alias MAA RUDI, sekarang dengan Kabungi-Bunginya atau Pulau Kelapa LA NDAU Bin LA NTALEA Alias MAA UBA;
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah milik LA ERA Bin LA ALE;

Menimbang bahwa dalam jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III angka 4 menyatakan bahwa adapun batas-batas tanah milik Pemerintah Kota Baubau sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan batu cadas;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Kali Rape;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan berbatasan dengan Pulau Maarudhi;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Lahan La Era Bin La Ale.

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat banding Pengadilan Sulawesi Tenggara memberikan pertimbangan batas tanah sengketa disebelah utara terdapat perbedaan antara Penggugat dengan Tergugat I Tergugat I Tergugat I. Penggugat menyatakan bahwa disebelah utara adalah tanah/empang milik LA ZIUNA Bin LA NDAU, sedangkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menyatakan bahwa disebelah utara berbatasan dengan batu cadas, dalam hal ini Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengajukan alat bukti berupa sertifikat berupa sertifikat Hak pakai Nomor 00002 tahun 2008 yang menyatakan bahwa batas tanah sengketa disebelah utara berbatasan dengan BATU CADAS. Berdasarkan batas sengketa sengketa sebelah utara berbatasan dengan BATU CADAS, maka Penggugat harus dapat menyesuaikan batas tersebut yang didasarkan pada alat bukti autentik T.I.II.III-1 berupa sertifikat sertifikat Hak pakai Nomor 00002 tahun 2008 atas nama Pemerintah Kota Baubau yang diajukan oleh Pembanding I, Pembanding II dan Pembanding III, semula Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III.

Menimbang bahwa berdasarkan pemeriksaan setempat yang dilakukan Majelis Hakim atas objek sengketa pada hari Kamis tanggal 19 Oktober 2023 jam 10.00 WITA, baik Penggugat maupun Tergugat tetap pada batas- batas tanah sengketa dalam jawaban, namun Majelis Hakim tingkat pertama tidak membuat kesimpulan tentang pendapat Majelis Hakim atas objek sengketa, dalam hal ini yang tertulis hanya utara, timur, selatan, barat tanpa menuliskan sebelah utara, timur, selatan dan barat berbatasan dengan tanah atas nama siapa;

Menimbang bahwa dengan batas-batas tanah sengketa yang tidak sesuai antara gugatan Penggugat dengan jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dan tidak adanya kesimpulan dari Majelis Hakim yang melakukan pemeriksaan setempat, justru Majelis Hakim mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian. Apabila putusan tersebut berkekuatan hukum tetap dan dimohonkan pelaksanaan eksekusi oleh Penggugat, maka putusan tersebut dapat mengakibatkan eksekusi tidak dapat dilaksanakan yang disebut putusan *non eksekutable*;

Menimbang, bahwa gugatan harus berdasarkan ketentuan Pasal 8 ke-3 Rv. yakni syarat jelas dan pasti (*duidelijke en bepalde conclusie*). Gugatan yang tidak memenuhi ketentuan tersebut diatas mengandung cacat *obscur*

Halaman 24 dari 27 Hal. Putusan Nomor 14/Pdt/2024/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

libel yakni gugatan penggugat kabur, dengan demikian gugatan yang kabur sangat luas spektrumnya, antara lain:

a. *Fundamentum petendi* atau dasar tuntutan tidak mempunyai dasar yang jelas:

Fundamentum petendi atau dasar tuntutan tidak mempunyai dasar yang jelas. Ketidak jelasan ini terdiri dari bagian yang menguraikan peristiwa dan bagian yang menguraikan tentang hukum.

b. Objek sengketa tidak jelas

Letak batas dan luasnya tidak jelas, sedang objek tersebut tidak didukung sertifikat. Bisa juga letak dan luasnya berbeda dengan kenyataan konkreto. Dalam hal ini hakim akan menjatuhkan putusan negatif yaitu menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima.

c. Petitum gugatan tidak jelas.

Dalam hal ini petitum tidak dirinci, sehingga tidak jelas apa yang dituntut. Dapat pula terjadi pertentangan atau kontradiksi antara *pundamentum petendi* dengan petitum, dengan kata lain *pundamentum petendi* tidak mendukung petitum. Dalam hal ini hakim akan menjatuhkan putusan negatif yaitu menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima.

d. Gugatan yang diajukan mengandung unsur *Nebis in idem*.

Pasal 1917 KUH Perdata, apabila yang digugat telah pernah diperkarakan dan putusan tentang itu telah memperoleh kekuatan hukum tetap/*inkracht van gewijsde (res judicata)*, maka tidak boleh dilakukan lagi untuk kedua kalinya.

Menimbang bahwa berdasarkan batas tanah sebelah utara yang tidak sesuai antara gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa tanah sengketa disebelah utara berbatasan dengan tanah/empang milik LA ZIUNA Bin LA NDAU dan jawaban jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang menyatakan bahwa tanah sengketa disebelah utara berbatasan dengan batu cadas serta tidak adanya kesimpulan dari Majelis Hakim tingkat pertama mengenai batas-batas tanah sengketa setelah diadakan pemeriksaan setempat dihubungkan dengan Pasal ketentuan Pasal 8 ke-3 Rv. yakni syarat jelas dan pasti (*duidelijke en bepalde conclusie*), dalam hal ini Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara berpendapat bahwa obyek sengketa tidak jelas, yaitu batas disebelah utara yang berbatasan dengan batu cadas, oleh karena itu Penggugat harus menyesuaikan dengan

Halaman 25 dari 27 Hal. Putusan Nomor 14/Pdt/2024/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

batas-batas yang secara nyata dikuasai oleh Pembanding I semula Tergugat I yang didasarkan pada bukti autentik berupa sertifikat tanah Hak pakai Nomor 00002 tahun 2008, sedangkan Terbanding semula Penggugat tidak memiliki bukti tertulis yang berkaitan dengan batas-batas tanah sengketa. Oleh karena itu gugatan Penggugat kabur (*obscuure libell*).

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat kabur (*obscuure libell*), maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet onvankelijker verklaard*);

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Baubau Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Bau tanggal 18 Januari 2024 tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan, selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri sebagaimana dalam amar putusan ini;

Menimbang bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dibatalkan, maka Terbanding semula Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura/R.Bg Stb Nomor 1947/227 jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Baubau Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Bau tanggal 18 Januari 2024, yang dimohonkan banding;

MENGADILI SENDIRI:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke verklaard*) tersebut;
- Menghukum Terbanding semula Penggugat membayar biaya perkara dalam satu tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan

Halaman 26 dari 27 Hal. Putusan Nomor 14/Pdt/2024/PT KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Tinggi Sulawesi Tenggara pada hari Selasa tanggal 19 Maret 2024 yang terdiri dari **Dr. H. Hisbullah Idris, S.H., M.Hum** sebagai Hakim Ketua, **Sugiyono Mulyoto, S.H., M.H.** dan **Mohammad Istiadhi, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 26 Maret 2024 oleh Hakim Ketua dengan didampingi Hakim-hakim Anggota dengan dibantu oleh I Made Ardana, S.H. Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Baubau pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota:	Hakim Ketua,
Ttd	Ttd
Sugiyono Mulyoto, S.H., M.H.	Dr. H. Hisbullah Idris, S.H., M.Hum
Ttd	
Mohammad Istiadhi, S.H., M.H.,	
	Panitera Pengganti
	Ttd
	I Made Ardana, S.H.

Perincian biaya:

1. Meterai.....	Rp.10.000,00
2. Redaksi.....	Rp 10.000,00
3. Biaya Proses.....	Rp130.000,00
4. Jumlah.....	Rp150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah)