



PUTUSAN

Nomor 6/Pdt.G/2024/PN Bau

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

WA ODE RAFIA, NIK: 7472025303530002, Jenis Kelamin Perempuan, umur 70 Tahun, pekerjaan Pensiunan PNS, bertempat tinggal di Jalan Muh. Husni Thamrin Nomor 28 C RT 002/RW 003, Kelurahan Tomba, Kecamatan Wolio, Kota Baubau, Provinsi Sulawesi Tenggara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **La Nuhi, S.H., M.H., Nardin, S.H., Sri Nurmaling, S.H., dan Ahmad Edison, S.H.,** Advokat/Konsultan Hukum yang berkantor di Kantor Hukum/Law Office **La Nuhi, S.H., M.H., Sri Nurmaling, S.H. & Partners** berkedudukan di Jalan Dayanu Ikhsanuddin, Kelurahan Lipu, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau, Provinsi Sulawesi Tenggara, setempat dikenal dengan **BTN Wanabakti Blok C3. Nomor 3** berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 Februari 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau dibawah register Nomor 22/LGS/SK/Pdt/2024/PN.BAU, tanggal 28 Februari 2024 sebagai **PENGUGAT**;

Lawan

MUTIAH KAIMUDDIN, Perempuan, Umur 54 Tahun, Pekerjaan PNS (Guru), Kewarganegaraan Indonesia, Alamat Jalan WR Monginsidi Nomor 146, RT 004/RW 006 Kelurahan Bataraguru, Kecamatan Wolio, Kota Baubau, Provinsi Sulawesi Tenggara, sebagai **TERGUGAT I**;

WA ODE HAJAR ALIYAH, Perempuan, bertempat tinggal di Jalan WR. Monginsidi Nomor 146 RT 004/RW 006, Kelurahan Bataraguru, Kecamatan Wolio, Kota Baubau, Provinsi Sulawesi Tenggara, sebagai **TERGUGAT II**;

Dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II memberikan kuasa kepada **Harun Lesse, S.H., La Ode Abdul Faris, S.H., dan MAWAKI S.H.,** ketiganya adalah Advokat di Baubau beralamat di Jalan Maleo Nomor 12 Perumahan Medybrata Kelurahan Bukit Wolio Indah, Kecamatan Wolio, Kota Baubau, Provinsi Sulawesi Tenggara

Halaman 1 dari 44 Putusan Nomor:6/Pdt.G/2024/PN Bau



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

berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 24 Mei 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau dibawah register Nomor 68/LGS/SK/Pdt/2024/PN.BAU, tanggal 27 Mei 2024;

WA ODE AIBA (Ahli Waris dari Almarhum La Zilu), Perempuan, bertempat tinggal di Jalan Pahlawan RT 003/RW 004, Kelurahan Kadolokatapi, Kecamatan Wolio, Kota Baubau, Provinsi Sulawesi Tenggara, sebagai **TERGUGAT III**;

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BAUBAU, berkedudukan/beralamat di Jalan Sijawangkati Nomor 9, Kelurahan Lamangga, Kecamatan Murhum, Kota Baubau, Tergugat IV hadir dengan memberikan Kuasa kepada Sultra Wirawan, S.H., Dwi Almushawir Zuliadi, S.H, dan Affandy Ahmad, S.H. yang beralamat di Kantor Pertanahan Kota Baubau, Jalan Sijawangkati Nomor 09, Kelurahan Lamangga, Kecamatan Murhum, Kota Baubau berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 Maret 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau pada tanggal 25 Maret 2024 dibawah register Nomor:39/LGS/SK/Pdt/2024/PN.BAU, sebagai **TERGUGAT IV**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 4 Maret 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau pada tanggal 3 Maret 2024 dalam Register Nomor 6/Pdt.G/2024/PN Bau, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah **seluas $\pm (20 \times 20 = 400 \text{ M}^2)$** , yang terletak di Lingkungan Wakonti, Kelurahan Kadolokatapi, Kecamatan Wolio, Kota Baubau dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Poros Baubau Pasarwajo;
 - Sebelah Timur berbatas dengan Ari Jaliman;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan WA ODE HAJAR ALIYAH/ MUTIAH KAIMUDDIN;
 - Sebelah Barat berbatas dengan H. Yusran Fahim, SE;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Untuk selanjutnya tanah tersebut dalam perkara a quo mohon disebut sebagai **"TANAH OBJEK SENGKETA"**;
2. Bahwa Penggugat memperoleh tanah tersebut (incasu: Tanah Objek Sengketa) dengan cara membeli dari LA ZILU (Almarhum) pada Tahun 2010 dengan harga Rp20.000.000,- (dua puluh juta rupiah), yang kemudian dibuatkan SURAT PERNYATAAN PENGALIHAN PENGUASAAN ATAS TANAH DISERTAI DENGAN KOMPENSASI pada Tahun 2012 yang ditandatangani oleh LA ZILU selaku pihak Penjual dan Pengugat selaku pihak Pembeli;
 3. Bahwa dengan demikian Perbuatan hukum Jual Beli Tanah Obyek Sengketa antara Penggugat dan Almarhum LA ZILU sebagaimana tersebut diatas, adalah sah secara hukum;
 4. Bahwa selanjutnya Pada Tahun 2023, Penggugat hendak mensertifikatkan tanah miliknya (Incasu: Tanah Objek Sengketa) ke Kantor Pertanahan Kota Baubau (Tergugat IV) akan tetapi betapa kagetnya Penggugat kalau ternyata tanah miliknya tersebut tidak dapat disertifikatkan oleh Penggugat karena tanah miliknya tersebut sudah menjadi bagian dari tanah WA ODE HAJAR ALIYAH dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 01053/Kelurahan Kadolokatapi, diuraikan dalam Nomor : 00504/KADOLOKATAPI/2015 tanggal 26 Januari 2015, terdaftar atas nama pemegang hak **WA ODE HAJAR ALIYAH (Tergugat II)**, dengan luas tanah seluruhnya yang menjadi objek dari Sertifikat tersebut adalah **± 850 m²**;
 5. Bahwa Penggugat sangat kaget dan heran karena merasa tidak pernah menjual ataupun menghibahkan tanah miliknya (incasu : tanah obyek sengketa) kepada siapapun;
 6. Bahwa Penggugat kemudian menelusuri informasi penyebab WA ODE HAJAR ALIYAH (Tergugat II) sehingga mengklaim tanah milik Penggugat (incasu: Tanah Obyek Sengketa), yang akhirnya diketahui kalau Tergugat II membeli Tanah Objek Sengketa dari Tergugat I yang bernama MUTIAH KAIMUDDIN (Bibi dari WA ODE HAJAR ALIYA) sekitar Bulan Juni 2013 dengan luas Tanah **± 900 m²**;
 7. Bahwa selanjutnya Penggugat juga memperoleh informasi kalau Tergugat I (MUTIAH KAIMUDDIN) pernah membeli tanah dari LA IZU (almarhum) sekitar Bulan Mei 2013, akan tetapi luas Tanah yang dibeli tersebut adalah

Halaman 3 dari 44 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2024/PN Bau



seluas $\pm 400 \text{ m}^2$ yang mana lokasi tanahnya tepat berada di belakang tanah obyek sengketa atau Sebelah Selatan dari Tanah Obyek Sengketa;

8. Bahwa Penggugat kemudian melakukan klarifikasi kepada anak / Ahli Waris Almarhum LA ZILU yang bernama **WA ODE AIBA (Tergugat III)** untuk menanyakan apakah semasa hidupnya Almarhum LA ZILU pernah menjual lagi tanah obyek sengketa selain kepada Penggugat, dan menurut Tergugat III, Almarhum LA ZILU tidak pernah menjual tanah obyek sengketa selain kepada Penggugat, dan hanya menjual tanah yang berada disebelah selatan dari tanah obyek sengketa seluas $\pm 400 \text{ m}^2$ kepada MUTIAH KAIMUDDIN (Tergugat I);
9. Bahwa Adapun alasan Penggugat ikut memasukkan **WA ODE AIBA** (ahli waris Almarhum LA IZU) sebagai Tergugat III untuk memenuhi ketentuan hukum secara formalitas agar Gugatan Penggugat tidak mengalami kekeliruan dalam hal Gugatan Kurang Pihak;
10. Bahwa selanjutnya berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas, Penggugat mengetahui kalau Tergugat I telah memperjualbelikan tanah milik Penggugat (incasu: tanah obyek sengketa) kepada Tergugat II tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat;
11. Bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan keberatan secara lisan kepada Tergugat II untuk segera melakukan pengukuran ulang (Pengembalian Batas) dan mengeluarkan tanah milik Penggugat (incasu : tanah obyek sengketa) dari bagian tanah **WA ODE HAJAR ALIYAH (Tergugat II)** yang menjadi objek dari Sertifikat Hak Milik Nomor : 01053/Kelurahan Kadolokatapi, diuraikan dalam Nomor : 00504/KADOLOKATAPI/2015 tanggal 26 Januari 2015, terdaftar atas nama pemegang hak **WA ODE HAJAR ALIYAH (Tergugat II)**, akan tetapi tidak ada tanggapan sama sekali dari Tergugat II;
12. Bahwa begitu pula dengan tanggapan dari Tergugat IV ketika Penggugat mengajukan Keberatan secara tertulis kepada KANTOR PERTANAHAN KOTA BAUBAU (Tergugat IV), Tergugat IV hanya menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor: 01053/Kelurahan Kadolokatapi, diuraikan dalam Nomor : 00504/KADOLOKATAPI/2015 tanggal 26 Januari 2015, terdaftar atas nama pemegang hak **WA ODE HAJAR ALIYAH** hanya dapat diubah/diperbaiki kecuali ada Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, sehingga dengan demikian tidak ada jalan lain yang harus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditempuh Penggugat selain melakukan upaya hukum dengan mengajukan gugatan secara Perdata di Pengadilan Negeri Baubau berkenaan permasalahan tanah milik Penggugat (incasu: Tanah Objek Sengketa) tersebut;

13. Bahwa tindakan Tergugat I yang telah memperjualbelikan Tanah Obyek Sengketa a quo kepada Tergugat II tanpa seizin dan sepengetahuan Pengngugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan sangat merugikan Penggugat;
14. Bahwa selanjutnya tindakan Tergugat II yang telah mensertifikatkan tanah objek sengketa melalui Tergugat IV tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan sangat merugikan Penggugat;
15. Bahwa karena tindakan Tergugat II yang telah mensertifikatkan Tanah Objek Sengketa melalui Tergugat IV merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, maka sebagai konsekwensi yuridisnya adalah Sertifikat Hak Milik Nomor: 01053/Kelurahan Kadolokatapi, diuraikan dalam Nomor : 00504/KADOLOKATAPI/2015 tanggal 26 Januari 2015, terdaftar atas nama pemegang hak **WA ODE HAJAR ALIYAH** (Tergugat II) harus dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap Tanah Objek Sengketa;
16. Bahwa sangat beralasan hukum pula apabila segala surat-surat/bukti kepemilikan hak atas tanah yang terbit di atas Tanah Objek Sengketa atas nama Tergugat I maupun Tergugat II dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap Tanah Objek Sengketa;
17. Bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II bersama-sama dengan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum berkenaan dengan 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 Para Tergugat beserta sanak keluarganya atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk mengembalikan dan/atau menyerahkan Tanah Objek Sengketa kepada Penggugat dalam keadaan baik tanpa dibebani syarat apapun;
18. Bahwa untuk tidak sampai merugikan Penggugat berkenan dengan tuntutan dalam perkara a quo dan untuk menghindari adanya itikad buruk Para

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)



Tergugat yang mungkin akan berupaya mengalihkan penguasaan dan/atau kepemilikan Objek Sengketa a quo dari Para Tergugat kepada pihak lain, maka sangat patut menurut 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 Objek Sengketa sebelum perkara a quo disidangkan;

19. Bahwa agar Para Tergugat dapat segera memenuhi 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 Rp3.000.000,- (tiga juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan mematuhi Putusan Pengadilan yang akan dijatuhkan nanti, terhitung sejak Putusan dalam perkara a quo yang memperoleh kekuatan hukum yang tetap sampai pada saat Para Tergugat melaksanakan Putusan Pengadilan dalam perkara a quo;

20. Bahwa sangat beralasan hukum pula menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara a quo secara tanggung renteng;

Berdasarkan seluruh uraian dalil Gugatan tersebut di atas, dengan ini Penggugat mohon dengan hormat kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Baubau C.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, kiranya sudi dan berkenan memutuskan perkara a quo dengan amar putusan yang berbunyi sebagai berikut:

PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa sebidang tanah **seluas $\pm (20 \times 20 = 400 \text{ M}^2)$** , yang terletak di Lingkungan Wakonti, Kelurahan Kadolokatapi, Kecamatan Wolio, Kota Baubau dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Poros Baubau Pasarwajo;
 - Sebelah Timur berbatas dengan Ari Jaliman;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan WA ODE HAJAR ALIYAH/ MUTIAH KAIMUDDIN;
 - Sebelah Barat berbatas dengan H. Yusran Fahim, SE;

adalah sah milik Penggugat yang diperoleh dengan cara membeli dari Almarhum LA ZILU;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan hukum bahwa Perbuatan Jual Beli sebidang tanah (incasu: Tanah Obyek Sengketa) antara Penggugat dan Almarhum LA ZILU adalah sah secara hukum;
4. Menyatakan hukum bahwa tindakan Tergugat I yang telah memperjualbelikan Tanah Obyek Sengketa a quo kepada Tergugat II tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan sangat merugikan Penggugat;
5. Menyatakan Hukum bahwa perbuatan jual beli atas tanah objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II adalah tidak sah dan karenanya batal serta batal demi hukum;
6. Menyatakan hukum bahwa tindakan Tergugat II yang telah mensertifikatkan Tanah Objek Sengketa melalui Tergugat IV tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan sangat merugikan Penggugat;
7. Menyatakan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor: 01053/Kelurahan Kadolokatapi, diuraikan dalam Nomor: 00504/KADOLOKATAPI/2015 tanggal 26 Januari 2015, terdaftar atas nama pemegang hak **WA ODE HAJAR ALIYAH** (Tergugat II) tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap Tanah Objek Sengketa;
8. Menyatakan hukum bahwa segala surat-surat bukti jual beli dan bukti kepemilikan hak atas tanah yang terbit di atas Tanah Objek Sengketa atas nama Tergugat I maupun Tergugat II dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslaag*) yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Baubau terhadap Tanah Objek Sengketa;
10. Menghukum Para Tergugat beserta sanak keluarganya atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk mengembalikan dan/atau menyerahkan Tanah Objek Sengketa kepada Penggugat dalam keadaan baik tanpa dibebani syarat apapun;
11. Menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat masing-masing sebesar Rp3.000.000,- (tiga juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan mematuhi Putusan Pengadilan yang akan dijatuhkan nanti, terhitung sejak Putusan dalam perkara a quo yang memperoleh kekuatan hukum yang tetap sampai pada saat Para Tergugat melaksanakan Putusan Pengadilan dalam perkara a quo;

Halaman 7 dari 44 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2024/PN Bau

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat datang menghadap Kuasanya tersebut dan Para Tergugat datang menghadap Kuasa Hukum masing-masing, kecuali Tergugat III tidak hadir;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 2 Mei 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Para Tergugat melalui kuasa hukumnya masing-masing dan Para Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugat II melalui Kuasanya, Tergugat III dan Tergugat IV memberikan jawaban, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Tergugat I dan II

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Gugatan **Penggugat** adalah **Kurang Pihak** dimana seharusnya **Penggugat** menarik Ahli Waris dari **Alm. LA IZU** sebagai Pihak alasannya adalah bahwa sesuai dalil gugatan **Penggugat** pada posita poin 7, **Penggugat** mendalilkan bahwa **Tergugat I** membeli tanah Objek Sengketa dari seorang yang bernama **Alm. LA IZU** tersebut sehingga dengan tidak menarik Ahli Waris dari **Alm. LA IZU** sebagai Pihak dalam Gugatan **Penggugat** mengakibatkan Gugatan **Penggugat** kekurangan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pihak dan mengakibatkan tidak diperolehnya titik terang tentang kebenaran dalil gugatan **Penggugat** terhadap poin **a quo**;
2. Bahwa fakta sesungguhnya adalah **Tergugat I** memperoleh tanah Objek Sengketa adalah dari seorang yang bernama **Alm. LA ODE ZAI** dan bukan dari **Alm. LA IZU** sebagaimana tertuang dalam surat Pernyataan Pengalihan Penguasaan Atas Tanah disertai dengan Kompensasi yang diketahui oleh Lurah Kadolokatapi sehingga dengan tidak ditariknya Ahli Waris **Alm. LA ODE ZAI** sebagai Pihak dalam Gugatan **Penggugat** menyebabkan Gugatan **Penggugat** adalah Kurang Pihak;
 3. Bahwa Gugatan **Penggugat** adalah Kurang Pihak dimana seharusnya **Penggugat** menarik Ahli Waris dari **Alm. LA ZILU** sebagai salah satu **Tergugat** dalam Gugatan **Penggugat** sebab sebagaimana dalil Gugatan **Penggugat** bahwa tanah Objek Sengketa diperoleh **Penggugat** adalah dengan cara membeli dari **Alm. LA ZILU**, urgensi dari pentingnya dilibatkannya Pihak Ahli Waris **Alm. LA ZILU** dalam Gugatan **Penggugat a quo** adalah demi kepentingan pertanggungjawaban atas kebenaran terjadinya Jual Beli atas tanah Objek Sengketa antara **Alm. LA ZILU** dengan **Penggugat**, tanpa melibatkan Ahli Waris **Alm. LA ZILU** dalam Gugatan **Penggugat** maka Gugatan **Penggugat** adalah Kabur (**Obscuur Libel**) dan Kurang Pihak sehingga beralasan hukum Pengadilan Negeri Baubau kelas IB untuk memutus perkara **a quo** dengan menyatakan Gugatan **Penggugat** tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijke verklaard**);
 4. Bahwa oleh karena itu dengan tidak ditariknya Ahli Waris **Alm. LA IZU** dan Ahli Waris **Alm. LA ODE ZAI** serta Ahli Waris **LA ZILU** sebagai Pihak dalam Gugatan **Penggugat** maka Gugatan **Penggugat** beralasan Hukum untuk dinyatakan tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijke verklaard**) sebagaimana amanat poin 1 huruf (b) rumusan Kamar Perdata Mahkamah Agung dalam Surat Edaran mahkamah Agung nomor 10 tahun 2020 ;
 5. Bahwa Gugatan **Penggugat** adalah Kabur (**Obscuur Libel**) dan **Error In Persona** yang telah menarik pihak **Tergugat III** dalam Gugatan **Penggugat** namun kemudian tidak menguraikan dengan terang dan jelas Perbuatan Melawan Hukum apa yang telah diperbuat **Tergugat III** sehubungan dengan substansi Gugatan **Penggugat** dan apa tindakan

Halaman 9 dari 44 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2024/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perbuatan Melawan Hukum **Tergugat III** yang telah merugikan **Penggugat** serta dalam bentuk hukuman apa yang di minta **Penggugat** untuk dilaksanakan **Tergugat III**, dan kemudian pula Gugatan **Penggugat** adalah **Error In Persona** sebab telah menarik **Tergugat III** sebagai pihak **Tergugat** dalam Gugatan **Penggugat** sebagaimana dalil Gugatan **Penggugat** pada Posita poin 8 Gugatan **Penggugat** sebab fakta sesungguhnya **Tergugat III** adalah bukan anak atau Ahli Waris dari **Alm. LA ZILU** namun sesungguhnya **Tergugat III** adalah keponakan dari **Alm. LA ZILU** yang tidak punya hubungan kewarisan dan kepentingan hukum apapun dari tindakan Jual Beli tanah Objek Sengketa baik antara **Alm. LA ZILU** dengan **Penggugat** maupun antara **Alm. LA ZILU** dengan **Tergugat I** ;

6. Bahwa gugatan **Penggugat** adalah Kabur (Obscuure Libel) dimana seharusnya batas sebelah Timur dari tanah Objek Sengketa adalah berbatas dengan tanah milik **ROSLINA SLANGEN** dengan dan bukan berbatas dengan tanah **ARI JALIMAN**, sehingga batas-batas Tanah Objek Sengketa yang sesungguhnya adalah
- Sebelah Utara berbatas dengan jalan Pahlawan
 - Sebelah Timur berbatas dengan Roslina Slangen
 - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah milik **Tergugat II**
 - Sebelah Barat berbatas dengan tanah milik Haji Yusran Fahim;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala sesuatu yang terurai dalam Eksepsi tersebut diatas mohon dianggap merupakan satu kesatuan dengan dalil-dalil jawaban dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa **Tergugat I** dan **Tergugat II** pada pokoknya menolak segala dalil-dalil Gugatan **Penggugat** kecuali terhadap hal-hal yang diakui oleh **Tergugat I** dan **Tergugat II** secara tegas;
3. Bahwa **Tergugat I** dan **Tergugat II** mengapresiasi dalil Gugatan **Penggugat** pada posita poin 8 yang antara lain kurang lebih menyatakan bahwa dari keterangan **Tergugat III** kepada **Penggugat** bahwa **Alm. LA ZILU** tidak pernah menjual tanah Objek Sengketa kepada **Penggugat** dan hanya menjual tanah yang berada disebelah Selatan dari tanah Objek Sengketa seluas $\pm 400 \text{ m}^2$ kepada **Tergugat I**, bahwa dalil

Halaman 10 dari 44 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2024/PN Bau

Disclaimer

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



Gugatan **a quo** adalah benar adanya sebab **Tergugat I** memang adalah tidak pernah membeli tanah Objek Sengketa dari **Alm. LA ZILU** namun **Tergugat I** membeli tanah Objek Sengketa dari seorang laki-laki yang bernama **Alm. LA ODE ZAI** dan juga bahwa dari bukti surat Jual Beli tanah Objek Sengketa antara **Alm. LA ODE ZAI** dengan **Tergugat I** posisi batas sebelah Selatan dari tanah Objek Sengketa adalah berbatas dengan tanah milik **LA ODE KASAMBA** bukannya dengan tanah milik **Alm. LA ZILU** yang juga kini telah dikuasai oleh **Tergugat I** yang dibeli dari **LA ODE KASAMBA** bukannya dari **Alm. LA ZILU** dan sekarang adalah merupakan satu kesatuan dengan tanah Objek Sengketa sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik Atas (**SHM**) **nomor:01053** Kelurahan Kadolokatapi atas nama **Tergugat II**;

4. Bahwa dalil Gugatan **Penggugat** pada Posita poin 10 adalah tidak benar dan tidak beralasan hukum serta harus di tolak sebab sebelum terjadinya Jual Beli tanah Objek Sengketa dari **Tergugat I** kepada **Tergugat II** perolehan tanah Objek Jual Beli **Tergugat I** dari laki-laki yang bernama **Alm. LA ODE ZAI** adalah telah sah dan berkekuatan hukum sebab dilakukan dengan cara yang sah dan terang benderang tanpa sembunyi-sembunyi serta disaksikan oleh pihak-pihak yang berbatasan dengan tanah objek Jual Beli dalam hal ini adalah Tanah Objek Sengketa;
5. Bahwa adalah tidak benar dalil Gugatan **Penggugat** pada Posita poin 11 dimana **Penggugat** menyatakan pernah bertemu dengan **Tergugat II** adalah untuk dan dalam rangka meminta kepada **Tergugat II** untuk mengembalikan batas dan ukuran tanah Objek Sengketa yang benar bahwa **Tergugat II** tidak pernah bertemu dengan **Penggugat** selain pada saat dilaksanakannya Mediasi dalam ruang Mediasi Pengadilan Negeri Baubau Kelas IB dan selain itu juga oleh karena permintaan **Penggugat** untuk mengembalikan batas dan ukuran tanah Objek Sengketa tersebut sehubungan dengan telah terbitnya Sertifikat Hak Milik (**SHM**) Atas Tanah diatas tanah Objek Sengketa atas nama **Tergugat II** maka permintaan tersebut harusnya ditujukan kepada **Tergugat IV** yang punya kewenangan dan yang telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik (**SHM**) Atas Tanah Objek Sengketa dibawah **nomor : 01053** Kelurahan Kadolokatapi;
6. Bahwa **Tergugat I** dan **Tergugat II** menolak dalil Gugatan **Penggugat** pada Posita poin 13 yang menyatakan bahwa tindakan **Tergugat I** yang



memperjual belikan tanah Objek Sengketa kepada **Tergugat II** tanpa seizin dan sepengetahuan **Penggugat** adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan sangat merugikan **Penggugat**, adapun alasan penolakan **Tergugat I** dan **Tergugat II** terhadap dalil posita **a quo** adalah bahwa **Tergugat I** memperoleh tanah objek sengketa adalah secara sah dan diketahui oleh Lurah Kadolokatapi serta disaksikan oleh saksi-saksi batas tanah yang dibeli dari seorang laki-laki bernama **Alm. LA ODE ZAI** dimana pada saat terjadinya Jual Beli **a quo** **Alm. LA ODE ZAI** sementara menguasai dan mengolah tanah objek Jual Beli dalam hal ini Tanah Objek Sengketa **a quo** dimana terbukti masih adanya rumpun pohon pisang yang ditanam oleh lelaki **Alm. LA ODE ZAI** diatas tanah yang diperjual belikan **Alm. LA ODE ZAI** dan **Tergugat I a quo**;

7. Bahwa sehingga untuk dan oleh karena itu perolehan Tanah Objek Sengketa dari **Tergugat I** kepada **Tergugat II** adalah sah menurut hukum dan tindakan **Tergugat II** yang mengajukan Permohonan penerbitan Sertifikat Hak Milik (**SHM**) Atas Tanah diatas tanah Objek Sengketa yang dalam hal ini adalah tanah milik **Tergugat II** kepada **Tergugat IV** adalah tidak harus sepengetahuan dan seizin **Penggugat** sehingga tindakan **Tergugat II a quo** adalah bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum serta tidak sama sekali merugikan **Penggugat** dan oleh karenanya Sertifikat Hak Milik (**SHM**) Atas Tanah **nomor : 01053** Kelurahan Kadolokatapi atas nama **Tergugat II** yang telah terbit diatas tanah Objek Sengketa haruslah dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat atas tanah Objek Sengketa karena telah di proses dan diterbitkan sesuai dengan pasal 26, pasal 29, dan pasal 30, serta pasal 31 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang dikuatkan oleh data Yuridis dan data Fisik yang sah sesuai dengan pasal 32, pasal 33 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan olehnya sertifikat Hak Milik Atas Tanah **nomor : 01053** Kelurahan Kadolokatapi adalah telah sah dan mengikat tanah Objek Sengketa sesuai pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga oleh karenanya **Tergugat I** dan **Tergugat II** menolak dengan tegas dalil gugatan **Penggugat** yang mendalilkan dalam Posita gugatannya bahwa Sertifikat Hak Milik (**SHM**) Atas Tanah **nomor : 01053** atas nama



Tergugat II yang terbit diatas tanah Objek Sengketa adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atas tanah Objek Sengketa;

8. Bahwa oleh karena Sertifikat Hak Milik (*SHM*) Atas Tanah **nomor : 01053** Kelurahan Kadolokatapi atas nama **Tergugat II** yang telah terbit di atas tanah Objek Sengketa yang diterbitkan oleh **Tergugat IV** pada tanggal 5 Maret 2015 dimana pada saat diajukannya Gugatan **Penggugat a quo** usia sertifikat **a quo** adalah telah mencapai ± 8 (*delapan*) tahun dan juga **Tergugat II** telah menguasai dan mengolah serta dirawat oleh **Tergugat II** dengan itikad baik dimana **Tergugat II** secara intens setiap tahun membayar kewajiban atas penguasaan tanah Objek Sengketa kepada Negara berupa Pajak Bumi dan Bangunan maka sesuai dengan amanat pasal 32 ayat 1 dan ayat 2 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah sah dan tidak dapat digugat lagi;
9. Bahwa **Tergugat I** dan **Tergugat II** menolak permintaan **Sita Jaminan** atas tanah Objek Sengketa sebagaimana tertuang dalam Posita Gugatan **Penggugat** poin 18 dan Petitum nomor 9 sebab disamping telah terbitnya Sertifikat Hak Milik (*SHM*) Atas Tanah diatas tanah Objek Sengketa atas nama **Tergugat II** juga tak satupun bukti hukum yang kuat yang membuktikan bahwa **Penggugat** lah pemilik sah atas tanah Objek Sengketa sehingga permintaan **a quo** adalah tidak beralasan hukum sebab penguasaan tanah **Tergugat II** atas tanah Objek Sengketa adalah telah sah menurut hukum yaitu dengan terbitnya Sertifikat Hak Milik (*SHM*) Atas Tanah **nomor : 01053** Kelurahan Kadolokatapi (**pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah**) ;
10. Bahwa **Tergugat I** dan **Tergugat II** adalah sangat setuju tanggapan **Tergugat IV** atas keberatan **Penggugat** sehubungan dengan terbitnya Sertifikat Hak Milik (*SHM*) Atas Tanah **nomor:01053** Kelurahan Kadolokatapi atas nama **Tergugat II** sebagaimana diuraikan **Penggugat** pada Posita poin 12 Gugatan **Penggugat** karena tanggapan **Tergugat IV a quo** adalah telah sesuai dengan pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Bahwa berdasarkan atas segala uraian tersebut diatas **Tergugat I** dan **Tergugat II** memohon kepada Bapak Ketua dan Anggota Majelis Hakim Pengadilan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Baubau kelas IB yang Memeriksa dan Mengadili perkara **a quo** untuk dapat Memutus dengan Amar yang kiranya berbunyi sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. Mengabukan Eksepsi **Tergugat I** dan **Tergugat II** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum Gugatan **Penggugat** tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijke verklaard**);
3. Menghukum **Penggugat** untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan **Penggugat** untuk seluruhnya atau sekurang kurangnya menyatakan hukum gugatan **Penggugat** tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijke verklaard**);
2. Menghukum **Penggugat** untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Tergugat III

1. Bahwa sebelumnya saya selaku Tergugat III ingin menyampaikan pada mulanya saat menerima gugatan dan surat Panggilan sidang, saya sangat kaget ada permasalahan apa sehingga saya digugat oleh WA ODE RAFIAH, oleh karena saya merasa tidak pernah punya masalah dengan Penggugat ;
2. Bahwa kemudian Setelah membaca isi dari Gugatan Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat memperlakukan tanah obyek sengketa yang dahulu adalah milik Ayah saya (Almarhum LA ZILU) dan kemudian dalam gugatannya Penggugat mengungkapkan bahwa tanah obyek sengketa telah beralih kepemilikan setelah dibeli oleh Penggugat;
3. Bahwa setelah membaca isi Gugatan Penggugat tersebut, saya baru mengetahui kalau ternyata tanah milik orang tua saya dahulu (tanah obyek sengketa) ternyata sudah disertifikatkan oleh orang lain yang bernama WA ODE HAJAR ALIYAH;
4. Bahwa saya selaku anak dari almarhum LA ZILU, membenarkan kalau dahulu tanah milik ayah saya (Almarhum LA ZILU) telah dijual kepada WA ODE RAFIAH **seluas ± (20 X 20 = 400 M²) dengan harga Rp. 20.000.000** (dua puluh juta rupiah), yang terletak di Lingkungan Wakonti, Kelurahan

Halaman 14 dari 44 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2024/PN Bau

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kadolokatapi, Kecamatan Wolio, Kota Baubau sesuai dengan dalil gugatan Penggugat WA ODE RAFIAH tentang tanah obyek sengketa;

5. Bahwa semasa hidup Ayah saya (Almarhum LA ZILU), pernah memberitahukan kepada saya kalau tanah miliknya yang berada di pinggir jalan (dalam hal ini tanah obyek sengketa) sudah di jual kepada WA ODE RAFIAH;
6. Bahwa sepengetahuan saya, ayah saya (Almarhum LA ZILU) hanya pernah menjual tanah miliknya (tanah obyek sengketa) kepada WA ODE RAFIAH dan saya ikut pula bertanda tangan sebagai saksi dalam surat pernyataan kompensasi atas jual beli tanah orang tua saya tersebut tertanggal 12 Desember 2012;
7. Bahwa setahu saya, ayah saya tidak pernah menjual tanah yang dimaksud dalam gugatan Penggugat (tanah obyek sengketa) kepada orang lain, apalagi kepada MUTIAH KAIMUDDIN atau WA ODE HAJAR ALIYAH terkecuali tanah yang berada di sebelah Selatan dari tanah obyek sengketa;
8. Bahwa saya dan saudara-saudara saya sangat mengetahui mengenai jual beli tanah milik ayah saya (tanah obyek sengketa) kepada Penggugat WA ODE RAFIAH;
9. Bahwa sekali lagi saya selaku Tergugat III, menerima dan membenarkan isi dari gugatan dari Penggugat, bahwa benar tanah obyek sengketa adalah tanah yang dahulu milik dari Almarhum LA ZILU yang kemudian telah dijual kepada WA ODE RAFIAH, olehnya itu gugatan Penggugat harus dan wajib untuk di kabulkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini; Berdasarkan seluruh uraian Jawaban Tergugat III di atas, dengan ini Tergugat III mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, kiranya sudi dan berkenan memutuskan perkara ini dengan menyatakan, "**MENGABULKAN GUGATAN PENGGUGAT UNTUK SELURUHNYA**";

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berpendapat lain, maka Penggugat mohon putusan seadil-adilnya;

Tergugat IV

1. Bahwa Tergugat IV menolak dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas;

Halaman 15 dari 44 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2024/PN Bau

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa telah terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 01053 /Kel. Kadolokatapi tanggal 05 Maret 2015 Surat Ukur Nomor 00504/2015 tanggal 26 Januari 2015 luas 890 M2 atas nama Wa Ode Hajar Aliyah dengan batas-batas sebagai berikut :
Sebelah utara berbatasan dengan Jalan Pahlawan
Sebelah timur berbatasan dengan Roslina Slangen
Sebelah selatan berbatasan dengan Saiful Amin
Sebelah barat berbatasan dengan H. Yusran Fahim
3. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 01053 /Kel. Kadolokatapi tanggal 05 Maret 2015 Surat Ukur Nomor 00504/2015 tanggal 26 Januari 2015 luas 890 M2 atas nama Wa Ode Hajar Aliyah terbit berdasarkan bukti kepemilikan berupa Surat Pernyataan Pengalihan Penguasaan Atas Tanah Tanpa Kompensasi tanggal 25 Juni 2013 antara MUTIAH KAIMUDDIN selaku pihak yang mengalihkan penguasaan tanah dengan WA ODE HAJAR ALIYAH selaku pihak yang menerima penyerahan penguasaan tanah;
4. Bahwa penerbitan sertipikat *a quo* telah memenuhi syarat yuridis dan fisik sebagaimana ketentuan dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

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;
- Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 01053 /Kel. Kadolokatapi tanggal 05 Maret 2015 Surat Ukur Nomor 00504/2015 tanggal 26 Januari 2015 luas 890 M2 atas nama Wa Ode Hajar Aliyah dengan batas-batas sebagai berikut:
Sebelah utara berbatasan dengan Jalan Pahlawan
Sebelah timur berbatasan dengan Roslina Slangen
Sebelah selatan berbatasan dengan Saiful Amin
Sebelah barat berbatasan dengan H. Yusran Fahim
sah dan memiliki kekuatan hukum;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Halaman 16 dari 44 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2024/PN Bau

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa atas jawaban Para Tergugat tersebut Kuasa Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis pada tanggal 6 Juni 2024. Terhadap Replik Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan II dan Tergugat III telah pula menanggapi dengan mengajukan Duplik secara tertulis pada tanggal 13 Juni 2024. Replik dan Duplik tersebut merupakan satu kesatuan dan karenanya telah turut dipertimbangkan sehingga dianggap telah termuat pula dalam putusan ini;

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

1. Fotokopi Surat Pernyataan Pengalihan Penguasaan atas tanah disertai dengan kompensasi tanggal 12 Desember 2012 diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi surat laporan kehilangan barang / surat penting berupa dokumen surat pernyataan pengalihan penguasaan atas tanah disertai dengan kompensasi an. Wa Ode Rafiah Nomor:SLKB/830/XI/YAN-2.4/2023/SPK RES tanggal 29 November 2023 diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi surat yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Baubau perihal keberatan terhadap terbitnya sertipikat atas nama Hajar Aliya tanggal 17 Oktober 2023 diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi kwitansi pembayaran harga sebidang tanah ukuran 20 (dua puluh) kali 20 (dua puluh) meter persegi di jalan Pahlawan depan Jabal Rahma, Kelurahan Kadolo Katapi, Kecamatan Wolio tanggal 7 Oktober 2010 diberi tanda surat Bukti P-4;

Setelah bukti surat tersebut diperiksa oleh Majelis Hakim ternyata telah diberi materai secukupnya dan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat P-1 foto copy dari foto copy dan bukti-bukti surat tersebut diperlihatkan kepada Para Kuasa Tergugat;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut Penggugat melalui Kuasanya juga telah mengajukan saksi-saksi di persidangan yang di bawah sumpah telah memberikan keterangan pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Saksi La Ode Haeruddin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi dihadirkan sebagai saksi dalam persidangan ini terkait tanda tangan orang tua sambung (tiri) Saksi bernama La Zilu (menikah dengan Ibu Saksi) yang berhubungan masalah tanah;
- Bahwa benar tanda tangan dalam kuitansi ini adalah tanda tangan almarhum bapak saksi yang bernama La Zilu yang mana kuitansi tersebut Saksi lihat belum lama ini, kuitansi itu tentang pembelian sebidang tanah yang terletak di Lingkungan Wakonti, Kelurahan Kadolo Katapi, Kecamatan Wolio, Kota Baubau;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa luas tanah sengketa dan juga Saksi tidak tahu persis batas-batas tanah sengketa;
- Bahwa Wa Ode Aiba merupakan anak dari kakaknya La Zilu namun Wa Ode Aiba diambil oleh La Zilu sejak Wa Ode Aiba masih kecil dan Wa Ode Aiba dipercayakan untuk menandatangani surat-surat;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat La Zilu bertemu dengan Wa Ode Rafiah karena saksi masih berada di Kendari, yang saksi datang saksi saat ini hanya sebatas tanda tangan kuitansi kalau benar itu tanda tangannya La Zilu selebihnya itu saksi tidak tahu;
- Bahwa Saksi kenal tanda tangan ini yaitu tanda tangan bapak saksi yang bernama La Zilu;
- Bahwa Saksi tidak melihat pada saat penandatanganan waktu itu demikian juga Saksi tidak tahu masalah penyerahan uang karena saksi tidak ada pada saat penjualan tanah;
- Bahwa Saksi terakhir pergi ke tanah sengketa, sekitar 3 (tiga) hari yang lalu Saksi lewat di tanah sengketa;
- Bahwa Saksi lihat itu tanah sengketa karena dulu saksi berkebun di situ dan Saksi berkebun seluas tanah milik almarhum bapak saksi;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa ukuran luas tanah almarhum bapak saksi dan kondisi tanah sengketa yang saksi lihat adalah tanah gunung;
- Bahwa saksi dulu saksi menanam jagung dan ubi namun Saksi tidak tahu siapa saja yang membeli tanah itu dan Saksi juga tidak tahu berapa luas tanah yang dijual;
- Bahwa Saksi belum pernah melihat sertifikat tanah atas nama Wa Ode Rafiah dan Saksi tidak pernah melihat surat pernyataan pengalihan penguasaan atas tanah disertai dengan kompensasi Wa Ode Rafiah, yang saksi tahu hanya kuitansi saja;

Halaman 18 dari 44 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2024/PN Bau

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kuitansi itu diperlihatkan oleh Wa Ode Rafiah sekitar beberapa bulan yang lalu di rumah saksi dan maksud Wa Ode Rafiah memperlihatkan kuitansi kepada saksi di rumah saksi waktu itu karena Wa Ode Rafiah mencari tanahnya yang sudah dibeli dari bapak saksi, lalu saksi pertanyakan bukti kuitansi dari orang tua saksi sehingga Wa Ode Rafiah memperlihatkan kuitansi itu kepada saksi;
- Bahwa La Zilu sudah meninggal pada saat Wa Ode Rafiah datang menemui Saksi memperlihatkan kuitansi;
- Bahwa Saksi tahu persis tanda tangannya La Zilu, dan saksi cocokkan juga dengan tanda tangan La Zilu di KTP-nya;
- Bahwa pada saat Saksi cocokkan tanda tangan La Zilu di KTP dengan kwitansi pada waktu itu;
- Bahwa Saksi tidak tahu tanah di bagian mana yang dijual oleh La Zilu kepada Wa Ode Rafiah, Saksi merupakan Anak tiri dari La Zilu;
- Bahwa La Zilu mempunyai 4 (empat) orang anak yang bernama La Zaimu, Nuria, Wa Eti dan Wa Emi;
- Bahwa nama saudara saksi yang tinggal di Wakonti dekat tanah obyek sengketa adalah Wa Ode Nani;
- Bahwa Saksi tidak kenal seseorang yang bernama La Ode Zai dan orang yang bernama La Ode Kasamba;
- Bahwa La Zilu meninggal dunia pada tanggal 11 November 2014, selama La Zilu masih hidup saksi tinggal serumah dengan La Zilu, La Zilu tidak pernah cerita kepada saksi masalah penjualan tanah;
- Bahwa Saksi tahu kalau itu tanahnya La Zilu, karena saksi sama-sama dengan La Zilu berkebun di situ, dulu itu tanah kehutanan tetapi ada pelepasan dari kehutanan sehingga kita Kelola;
- Bahwa Tanah di Wakonti yang terletak di sebelah kiri itu sepanjang 1 (satu) kilo meter merupakan tanahnya Sultan, diprediksi untuk perpindahan masyarakat sehingga tanah itu dilepaskan;
- Bahwa Saksi tidak melihat surat-surat itu karena tidak ada surat-surat tanah itu;
- Bahwa dulu La Zilu pernah cerita kalau tanah itu La Zilu jual namun saksi tidak tahu siapa saja yang membeli tanah itu;

Halaman 19 dari 44 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2024/PN Bau

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah yang dijual oleh La Zilu itu merupakan tanah objek sengketa yang diperkarakan sekarang ini namun Saksi tidak tahu berapa ukuran tanah yang diperkarakan sekarang;
- Bahwa dalam kuitansi yang di tandatangani oleh La Zilu ukuran 20 (dua puluh) kali 20 (dua puluh) meter persegi di Jalan Pahlawan depan Jabal Rahma, Kelurahan Kadolo Katapi, Kecamatan Wolio, karena La Zilu hanya mempunyai tanah disitu, namun ukurannya saksi tidak tahu;
- Bahwa nama Jabal Rahma merupakan kampung pengungsi eksodus Maluku yang ada bengkel lalu ada jembatan masuk kedalam;

2. Saksi Seniwati,

- Bahwa Saksi dihadirkan sebagai Saksi di persidangan ini terkait masalah tanah yang terletak di Kelurahan Kadolo Katapi, Kecamatan Wolio, Kota Baubau yang ukurannya 20x20M² meter dengan batas-batas tanah yang dipermasalahkan yaitu:
 - Sebelah utara berbatas dengan Jalan Poros Pasarwajo;
 - Sebelah timur berbatas dengan Pak Ari;
 - Sebelah selatan berbatas dengan La Zilu;
 - Sebelah barat berbatas dengan Haji Yusran;
- Bahwa Saksi tahu karena pada saat itu Wa Ode Rafiah datang mengurus surat-surat tanah di Kelurahan Kadolo Katapi dan saat itu Saksi sebagai Lurah di Kelurahan Kadolo Katapi;
- Bahwa saat itu Wa Ode Rafiah menyampaikan kalau tanah itu dibeli dari La Zilu sehingga saat itu Saksi ke lokasi untuk memeriksa tanah;
- Bahwa Saksi membenarkan tanda tanganya pada bukti P-1 berupa surat pernyataan pengalihan penguasaan atas tanah disertai dengan kompensasi tanggal 12 Desember 2012, dimana Saksi saat itu sebagai lurah;
- Bahwa pada tahun 2012 yang bertindak selaku penjual tanah itu adalah La Zilu namu saat ini La Zilu sudah meninggal dunia dan pada tahun 2012 La Zilu masih hidup dan saat itu Saksi sama-sama dengan La Zilu ke lokasi;
- Bahwa pada saat Saksi ke lokasi memeriksa lokasi tanah sengketa atau seminggu setelah itu tidak ada yang mengajukan keberatan di kelurahan;

Halaman 20 dari 44 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2024/PN Bau

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang mengajak Saksi ke lokasi objek sengketa pada saat itu adalah Wa Ode Rafiah dan La Zilu;
- Bahwa Saksi sudah lupa berapa lama Saksi menjadi Lurah di Kelurahan Kadolo Katapi;
- Bahwa Saksi tidak tahu surat pengalihan penguasaan atas tanah tanpa kompensasi antara Mutiah Kaimuddin dan Wa Ode Hajar Aliya;
- Bahwa Saksi mengakui bahwa pada bukti T4-2 dan bukti P-1) adalah merupakan tanda tangan yang sama punya Saksi, namun untuk bukti surat P-1 Saksi akui pernah tandatangan namun untuk bukti T4-2 Saksi sudah lupa;
- Bahwa Saksi tidak kenal seseorang yang bernama La Ode Ania dan Saksi tidak kenal seseorang yang bernama Sarifuddin;
- Bahwa pemilik tanah di sebelah timur dari tanah objek sengketa adalah Ari Jaliman;
- Bahwa pemilik tanah di sebelah selatan dari tanah objek sengketa adalah La Zilu sedangkan Pemilik tanah di sebelah barat dari tanah objek sengketa adalah Haji Yusran;
- Bahwa Saksi tidak kenal seseorang yang bernama Roslina Slangen;
- Bahwa Tanah objek sengketa masuk dalam Lingkungan Wakonti;
- Bahwa Saksi tahu kalau tanah di sebelah timur itu milik Pak Ari karena memang itu tanah Pak Ari namun Saksi tidak tahu di mana Pak Ari berdomisili sekarang;
- Bahwa Saksi tidak kenal seseorang yang bernama Zuliha Saleh dan tidak kenal seseorang yang bernama Roslina Slangen;
- Bahwa kalau yang datang berurusan maka Saksi langsung turun ke lapangan baru Saksi tanda tangan;
- Bahwa ada juga Saksi tidak turun ke lapangan kalau Saksi tahu persis;
- Bahwa Saksi tidak kenal seseorang yang bernama Wa Ode Hajar Aliya dan juga tidak kenal seseorang yang bernama Mutiah Kaimuddin;
- Bahwa Saksi terakhir menjabat sebagai Lurah tahun 2022;

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi-Saksi tersebut Pihak Penggugat melalui Kuasanya dan Pihak Para Tergugat melalui Para Kuasa masing-masing mengatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat telah mengajukan surat-surat bukti berupa:

Halaman 21 dari 44 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2024/PN Bau

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 01053 atas nama pemegang hak Wa Ode Hajar Aliyah diberi tanda bukti TI&TII-01;
2. Fotokopi surat tanda terima setoran (STTS) tahun 2023 atas nama wajib pajak Wa Ode Hajar Aliyah dan surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan tahun 2024 atas nama wajib pajak Wa Ode Hajar Aliyah diberi tanda bukti TI&TII-02;

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Kuasa Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat IV juga telah menghadirkan bukti-bukti surat di persidangan yaitu berupa:

1. Fotokopi Buku Tanah hak milik Nomor: 01053 atas nama pemegang hak Wa Ode Hajar Aliyah diberi tanda bukti T4-1;
2. Fotokopi Surat Pernyataan Pengalihan Penguasaan atas tanah tanpa kompensasi diberi tanda bukti T4-2;

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Kuasa Penggugat;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut Tergugat ke-1 dan II juga telah mengajukan 4 (empat) orang saksi di persidangan yang di bawah sumpah telah memberikan keterangan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Saksi Roslina Slangen,

- Bahwa Saksi dihadirkan sebagai Saksi di persidangan ini terkait masalah tanah yang terletak di Kelurahan Kadolo Katapi, Kecamatan Wolio, Kota Baubau;
- Bahwa batas-batas tanah yang di sengketakan yaitu sebelah utara berbatas dengan jalan dan tanah Saksi bersampingan dengan tanah Wa Ode Hajar Aliya, tanahnya Wa Ode Hajar Aliya berada di sebelah kiri tanah Saksi;
- Bahwa Saksi mendapatkan tanah Saksi dari La Zilu namun yang pertama Saksi tahu Ibu Mutiah Kaimuddin yang mempunyai tanah di tanah sengketanya;

Halaman 22 dari 44 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2024/PN Bau

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi membeli tanah Saksi tahun 2008 namun Saksi mengurus kompensasinya di tahun 2012 Saksi tahu nama Ibu Mutiah Kaimuddin dan saat ini tanah Saksi tersebut sudah mempunyai sertifikat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tanah milik Ibu Mutiah Kaimuddin tersebut sudah mempunyai sertifikat;
- Bahwa Saksi sudah pernah melihat sertifikat tanah Ibu Mutiah Kaimuddin;
- Bahwa Ibu Mutiah Kaimuddin yang lebih dulu mengurus sertifikat;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat Wa Ode Rafiah di sekitar tanah objek sengketa dan Saksi tidak kenal Wa Ode Rafiah;
- Bahwa Saksi pernah mencari Wa Ode Rafiah tetapi bukan untuk meminta tanda tangan karena Saksi tahu di situ tidak ada tanah Wa Ode Rafiah, Saksi mencari Wa Ode Rafiah untuk mempertanyakan di mana tanahnya di situ;
- Bahwa Saksi tidak pernah bertemu dengan Wa Ode Rafiah sampai terbit sertifikat Saksi;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat Wa Ode Rafiah di atas tanah sengketa;
- Saksi hanya mendengar nama Wa Ode Rafiah dari Ibu Lurah, karena setiap Saksi hendak mengurus surat-surat, Ibu Lurah Seniwati mengatakan ada tanah Wa Ode Rafiah di situ hanya letaknya tidak tahu di mana namun Saksi tidak mempermasalahkan itu karena Saksi hanya mengurus tanah Saksi;
- Bahwa Ibu Lurah Seniwati tidak menunjukkan di mana tanah Wa Ode Rafiah;
- Bahwa sebelum tanah sengketa yaitu tanah milik Haji Yusran, pemilik tanah sengketa itu adalah Ibu Wa Ode Hajar Aliya;
- Bahwa setelah tanah sengketa yaitu tanah milik Saksi;
- Bahwa pada tahun 2008 bapak pemilik tanah mengambil uang di rumah Saksi dengan jaminan tanah itu, pada tahun 2010 pemilik tanah butuh lagi sehingga Saksi membeli tanah itu dan di tahun 2010 dibuat kompensasi;
- Bahwa pada tahun 2010 itu sudah ada patok-patoknya;
- Bahwa tanah disebelah kiri dari tanah Saksi jika kita menghadap ke jalan adalah tanah Ibu Wa Ode Hajar Aliya dan disitu sudah ada patok disitu;
- Bahwa Saksi membeli tanah Saksi tersebut dari La Zilu tahun 2008;

Halaman 23 dari 44 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2024/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan Saksi hanya tanahnya La Zilu tidak ada tanah orang lain di situ dan saksi Wa Ode Hajar Aliya memperoleh tanahnya dari La Zilu;
- Bahwa Saksi kenal seseorang yang bernama Mutiah Kaimuddin kebetulan dulu merupakan ibu guru Saksi;
- Bahwa Mutiah Kaimuddin mempunyai tanah di samping tanah Saksi;
- Mutiah Kaimuddin mempunyai anak yang bernama Wa Ode Hajar Aliya, Mutiah Kaimuddin membeli tanah dari La Zilu;
- Mutiah Kaimuddin mempunyai akta kompensasi, Saksi tidak tahu dari siapa Ibu Mutiah Kaimuddin membeli tanah, yang Saksi tahu di situ tanahnya La Zilu lalu La Zilu jual tanah ke orang lain dan orang lain itu menjual tanah kepada Mutiah Kaimuddin;
- Bahwa Saksi tidak tahu dari mana Wa Ode Hajar Aliya memperoleh tanahnya, yang Saksi tahu di situ tanahnya La Zilu;
- Tanah sengketa itu awalnya milik La Zilu;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat jual beli yang dilakukan antara Mutiah Kaimuddin dengan Wa Ode Hajar Aliya didepan La Zilu;
- Yang berbatas dengan tanah Saksi di tanah sengketa adalah Ibu Wa Ode Hajar Aliya;
- Bahwa Tanah Saksi sudah mempunyai sertifikat yaitu terbit tahun 2020, di tahun 2012 terbit kompensasi;
- Saksi membeli tanah Saksi tersebut awalnya uang muka sejumlah Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) kemudian Saksi lunasi di tahun 2010;
- Bahwa tujuan kompensasi itu bahwa tanah tersebut milik Saksi, sebagai bukti ketika Saksi mengurus surat-surat tanah itu Saksi lampirkan dengan kompensasi;
- Bahwa selain Saksi tidak orang lain yang sama-sama dengan Saksi membeli tanah kepada La Zilu;
- Bahwa Saksi tahu tanah objek sengketa karena saat Saksi mengurus kompensasi tanah Saksi, Saksi harus mencari Ibu Mutiah Kaimuddin;
- Bahwa saat itu Saksi tidak menanyakan kompensasi kepada Ibu Mutiah Kaimuddin, saat itu Saksi bertanya kepada Ibu Mutiah Kaimuddin apakah tanahnya yang berada diatas di jalan ini, saya minta tandatangan karena menurut La Zilu tanah di samping itu adalah tanah Ibu Mutiah Kaimuddin,

Halaman 24 dari 44 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2024/PN Bau

Disclaimer

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



sehingga saat itu Ibu Mutiah Kaimuddin bertanda tangan dan Saksi langsung menyerahkannya kepada Ibu Lurah;

- Bahwa setahu Saksi ada tanahnya La Zilu yang lain selain tanah sengketa dan tanah Saksi yaitu tanahnya almarhum Polisi yang terletak di samping tanah Saksi namun tanah tersebut telah dijual menjadi gudang;
- Bahwa setahu Saksi lokasi objek sengketa masuk dalam daerah Wakonti;
- Bahwa Jabal Rahma terletak di jembatan dan tidak berhadapan dengan objek sengketa, tanah Saksi didepan bak air;
- Bahwa setahu Saksi bak air masuk dalam lingkungan kilo 5 atau kilo;
- Bahwa Lingkungan Jabal Rahma itu di jembatan, masih jauh dari tanah sengketa;

2. Saksi Muhammad Badar

- Bahwa Saksi dihadirkan sebagai Saksi di persidangan ini terkait masalah sengketa tanah, yang terletak di Wakonti lama, Kelurahan Kadolo Katapi, Kecamatan Wolio, Kota Baubau;
- Bahwa tanah sengketa itu awalnya milik mertua Saksi yang bernama La Zilu, setelah itu La Zilu jual kepada seseorang yang nama belakangnya Kaimuddin, Kaimuddin itu berkaitan dengan polisi namun Saksi tidak tahu apakah yang dimaksud adalah Mutiah Kaimuddin;
- Bahwa Mutiah Kaimuddin membeli tanah itu dari La Ode Kasamba dan La Zilu;
- Bahwa Saksi tidak kenal seseorang yang bernama La Ode Zai;
- Bahwa Mutiah Kaimuddin membeli tanah dari La Zilu, Mutiah Kaimuddin membeli tanah itu dari La Zilu sekitar tahun 2012;
- Bahwa Saksi hanya dengar nama La Ode Kasamba, namun Saksi tidak tahu orangnya;
- Bahwa Istri Saksi bernama Wa Ode Nani, merupakan anak tiri dan Wa Ode Aiba bukan anak dari La Zilu sedangkan Wa Ode Aiba merupakan ponakan dari mertua Saksi;
- Bahwa Saksi tinggal di Jabal Rahma yang terletak di depan jalan, bukan di depan Jabal Rahma;
- Bahwa tanah objek sengketa berhadapan dengan mata air Wakonti;
- Bahwa Saksi tahu kalau itu tanahnya polisi karena kintal yang merupakan bagian istri Saksi tanah pembagian dari lurah telah dijual oleh mertua saksi tanpa sepengetahuan Saksi dan istri Saksi, saat Saksi pergi cek



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah istri Saksi ada orang yang berkebun disitu sehingga Saksi menegur orang yang berkebun di tanah istri Saksi, waktu itu Saksi tegur siapa yang suruh berkebun di sini dan orang itu menjawab kalau tanah sudah dibeli dari La Zilu. Setelah itu Saksi kembali ke rumah dan bertanya kepada La Zilu kenapa tanahnya istrinya dijual, waktu itu La Zilu sampaikan tidak usah lagi ributkan masalah itu, kalau mau ambil tanah ambil di bagian depan saja, sehingga karena Saksi mempunyai usaha bengkel maka Saksi minta tanah yang disengketakan sekarang karena posisinya agak rata tidak terlalu menanjak, namun waktu itu La Zilu sampaikan kalau tanah itu tidak bisa, itu tanahnya Pak Polisi yang bernama Pak Kaimuddin;

- Bahwa sekarang Saksi sudah tahu yang digugat ini adalah Polisi, mertuanya mempunyai Fam Kaimuddin;
- Bahwa La Zilu tidak pernah cerita kalau Wa Ode Rafiah mempunyai tanah di tanah sengketa;
- Bahwa sebelum La Zilu meninggal dunia tidak pernah menyinggung nama Wa Ode Rafiah;
- Bahwa Saksi kenal seseorang yang bernama Haeruddin yaitu kakak dari istri Saksi;
- Bahwa Haeruddin juga tahu kalau tanah yang menjadi masalah ini adalah tanahnya polisi;
- Bahwa yang Saksi hubungan antara Mutiah Kaimuddin dengan Polisi itu merupakan mertua dari Polisi itu dan Istri dari polisi itu bernama Wa Ode Hajar Aliya;
- Bahwa Saksi tidak tahu batas-batas dan luas tanah sengketa;
- Bahwa setahu Saksi tanah tersebut dulu semua itu tanah milik La Zilu;
- Bahwa Saksi baru kenal Mutiah Kaimuddin sekarang saat persidangan perkara ini, dulu Saksi pernah dengar namanya namun Saksi tidak tahu apakah Mutiah Kaimuddin pernah membeli tanah dari La Zilu;
- Bahwa Saksi kenal Wa Ode Hajar Aliya dan ia mempunyai tanah di tanah sengketa ini;
- Bahwa Wa Ode Hajar Aliya memperoleh tanah itu dari ibunya, ibunya beli dari La Zilu sekitar tahun 2011/2012, namun prosesnya Saksi tidak tahu masalah pembelian tanah itu;
- Bahwa di sekitar tanah sengketa selain tanah milik La Zilu atau ada juga tanah milik orang lain yaitu Haji Yusran;

Halaman 26 dari 44 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2024/PN Bau

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu Saksi, La Zilu meninggal dunia tahun 2015;
- Bahwa tanah di depan Jabal Rahma itu milik Haji Yusran;
- Bahwa jarak antara depan Jabal Rahma dengan tanah sengketa kurang lebih 100 (seratus) meter ke arah Pasarwajo;

3. Saksi Wa Ode Nani

- Bahwa Saksi dihadirkan sebagai Saksi di persidangan ini terkait masalah tanah;
- Bahwa hubungan antara Saksi dengan La Zilu adalah merupakan bapak sambung Saksi, sedangkan La Ode Haeruddin merupakan kakak kandung Saksi;
- Bahwa La Zilu mempunyai anak kandung 4 (empat) orang dan dari keempatnya tidak ada yang bernama Wa Ode Aiba karena dia bukan merupakan anak kandung dari La Zilu namun merupakan kemenakan La Zilu;
- Bahwa Saksi saat ini tinggal di lingkungan Jabal Rahma, di depan jalan;
- Bahwa Saksi tahu posisi tanah sengketa dan tanah sengketa tidak berhadapan dengan Jabal Rahma karena jarak antara Jabal Rahma dengan tanah sengketa kurang lebih 100 (seratus) meter;
- Bahwa La Zilu sebelum meninggal dunia tidak pernah menyampaikan ada nama Wa Ode Rafiah di tanah sengketa ini akan tetapi La Zilu pernah menyampaikan kalau tanah sengketa itu milik Polisi sebelum La Zilu sakit namun Saksi tidak tahu yang mana orangnya;
- Bahwa tanahnya Polisi itu berbatasan juga dengan tanahnya Haji Yusran, setelah tanahnya Haji Yusran baru tanahnya Polisi;
- Bahwa Wa Ode Aiba pergi merantau di Batam berpuluh-puluh tahun setelah almarhum bapak Saksi sakit-sakitan baru Wa Ode Aiba pulang pulang ke Wakonti sekitar tahun 2013 atau 2014;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat Wa Ode Aiba mengolah tanah di lokasi tanah sengketa dan Wa Ode Aiba tidak pernah diangkat menjadi anak angkat La Zilu, Wa Ode Aiba merupakan kemenakan La Zilu;
- Bahwa Saksi tidak tahu jenjang pendidikan terakhir Wa Ode Aiba namun Wa Ode Aiba tidak tahu membaca dan Wa Ode Aiba tidak pintar bermain handphone;
- Bahwa Saksi tidak bisa pastikan kapan Wa Ode Aiba ada di Baubau namun sekitar tahun 2013-2014;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah ada perkara ini baru Saksi kenal Wa Ode Hajar Aliya;
- Tanah sengketa ini katanya tanah mereka namun bapak Saksi tidak menyebut nama, bapak Saksi hanya mengatakan itu tanahnya Polisi;
- Saksi tidak tahu persis Wa Ode Hajar Aliya mempunyai tanah di tanah sengketa;
- Bahwa La Zilu meninggal dunia tanggal 11 November 2015;
- Bahwa Saksi masih tahu bentuk tanda tangan La Zilu jika ditunjukkan tanda tangan La Zilu;
- Bahwa Saksi diperlihatkan tanda tangannya La Zilu (diperlihatkan bukti kuitansi pembayaran harga sebidang tanah ukuran 20 (dua puluh) kali 20 (dua puluh) meter persegi di Jalan Pahlawan depan Jabal Rahma, Kelurahan Kadolo Katapi, Kecamatan Wolio) dan Saksi membenarkan bahwa seperti ini tanda tangannya La Zilu;
- Bahwa Saksi tidak tahu batas-batas dan luas tanah sengketa;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau Wa Ode Hajar Aliya mempunyai tanah di situ, hanya Polisi yang Saksi tahu mempunyai tanah di situ;
- Bahwa awalnya bapak Saksi jual kaplingan Saksi, setelah itu bapak Saksi mengatakan jangan permasalahan itu ambil saja tanah yang di depan, setelah itu Saksi meminta tanah sengketa ini namun bapak Saksi mengatakan jangan itu tanahnya Polisi, namun saksi tidak tahu apakah Polisi itu membeli langsung tanahnya dari La Zilu;
- Bahwa Bapak Saksi tidak menyebut nama, bapak Saksi hanya menyebut Polisi;
- Bahwa hanya La Zilu yang mempunyai tanah di sekitar tanah sengketa;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Wa Ode Aiba bisa bertanda tangan karena setahu Saksi menggunakan cap jempol;
- Bahwa La Zilu mengalami sakit sejak tahun 2014;
- Bahwa Saksi tidak tahu bagaimana cara Polisi itu mendapatkan tanah dari La Zilu;
- Bahwa nama Anak kandung dari La Zilu bernama Zaimu, Emi, Eti dan Nuhuria sedangkan Wa Ode Aiba merupakan ponakan dari La Zilu;

4. Saksi Wa Ode Ania

- Bahwa Saksi dihadirkan sebagai Saksi di persidangan ini terkait masalah tanah yang oleh La Ode Kasamba dan La Ode Zai beli tanah itu dari La Zilu;

Halaman 28 dari 44 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2024/PN Bau

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa posisi tanah yang dibeli oleh La Ode Zai berada di depan jalan sedangkan posisi tanah yang dibeli oleh La Ode Kasamba berada di belakang dari tanahnya La Ode Zai;
- Bahwa Saksi tahu kalau La Ode Zai membeli tanah dari La Zilu karena La Ode Zai sendiri yang mengatakan kepada Saksi namun Saksi tidak pernah bertemu dengan La Zilu dan juga Saksi tidak pernah melihat La Ode Zai mengolah tanah sengketa;
- Bshs Saksi tidak pernah lihat jual belinya, Saksi hanya disampaikan saja waktu itu;
- Bahwa Saksi tahu Mutiah Kaimuddin membeli tanah dari La Ode Zai karena La Ode Zai dan La Ode Kasamba meminta Saksi untuk mencarikan pembeli tanahnya;
- Bahwa tanah milik La Ode Zai dan La Ode Kasamba yang diminta kepada Saksi untuk dicarikan pembeli dan yang Saksi temui yaitu Ibu Mutiah Kaimuddin;
- Bahwa Saksi tidak tahu Mutiah Kaimuddin bertemu dengan La Ode Zai karena La Ode Zai tidak pernah menyampaikan kepada Saksi kalau ia telah bertemu dengan Mutiah Kaimuddin;
- Bahwa Mutiah Kaimuddin membeli sekaligus tanahnya La Ode Zai dan La Ode Kasamba namun Saksi tidak menyaksikan transaksi jual beli antara Mutiah Kaimuddin dengan La Ode Zai dan La Ode Kasamba;
- Bahwa menurut La Ode Zai dan La Ode Kasamba mereka mendapatkan tanahnya dari La Zilu;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau tanah itu sudah mempunyai sertifikat namun Saksi dengar sertifikat itu atas nama Pak Polisi;
- Bahwa nanti sekarang baru Saksi kenal Wa Ode Hajar Aliya dan Wa Ode Hajar Aliya dan Pak Polisi hubungannya suami istri sedangkan mutiah Kaimuddin merupakan mertua dari Pak Polisi;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat La Zilu datang di tanah sengketa;
- Bahwa La Ode Zai menyuruh Saksi mencari pembeli tanahnya di tahun 2000;
- Bahwa pada tahun 2000 itu Saksi tidak bertemu langsung dengan Ibu Mutiah Kaimuddin dan suaminya untuk menawarkan tanah yang menjadi tanah sengketa sekarang;
- Bahwa yang Saksi tahu tanah didepan jalan itu milik La Ode Zai;

Halaman 29 dari 44 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2024/PN Bau

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi diajak oleh La Ode Kasamba untuk menanam pisang di tanahnya tahun 2000;
- Bahwa Saksi tidak tahu batas-batas tanah yang disengketakan, yang Saksi tahu hanya di depan jalan;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar dari La Ode Zai dan La Ode Kasamba seseorang yang bernama Wa Ode Rafiah;
- Bahwa nanti sekarang setelah Saksi dipanggil menjadi Saksi baru Saksi kenal seseorang yang bernama Roslina Slangen;
- Bahwa Saksi terakhir ada di tanah sengketa tahun 2000, setelah itu Saksi tidak pernah pergi di tanah sengketa;
- Bahwa Saksi tidak tahu tanah sengketa ini terletak di kelurahan apa dan juga Saksi tidak tahu luas tanah sengketa namun La Ode Zai dan La Ode Kasamba pernah menunjukkan lokasi tanah yang akan dijual;
- Bahwa yang membeli tanah La Ode Zai yaitu Ibu Mutiah Kaimuddin namun Saksi tidak tahu tanggal berapa jual beli antara La Ode Zai dan Ibu Mutiah Kaimuddin dan berapa harga tanahnya dan juga Saksi tidak tahu akta kompensasi;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat transaksi jual beli antara La Ode Zai dan Mutiah Kaimuddin;
- Bahwa Saksi hanya kenal nama La Zilu dari La Ode Zai dan La Ode Kasamba, Saksi tidak pernah bertemu langsung dengan La Zilu;
- Bahwa Saksi tahu kalau La Ode Zai membeli tanah dari La Zilu dari La Ode Zai sendiri yang cerita kepada Saksi sebelum meninggal dunia;
- Bahwa lokasi tanahnya tidak pernah ditunjukkan dan Saksi tidak diberitahu berapa harga tanahnya, serta Saksi tidak diberitahu berapa luas tanahnya namun lokasi tanah sengketa dekat dengan Wakonti;
- Bahwa dulu Saksi pernah melihat tanah sengketa ini, sekarang Saksi tidak pernah melihat lagi tanah sengketa;
- Bahwa La Ode Zai meninggal dunia menjelang akhir tahun 2000;
- Bahwa Saksi tidak mendapatkan sesuatu dari La Ode Zai dan La Ode Kasamba setelah Saksi mencarikan pembeli tanahnya;
- Bahwa Saksi tahu telah terjadi jual beli tanah setelah perkara ini berjalan;

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi-Saksi tersebut pihak para Tergugat dan Pihak Penggugat melalui Kuasanya mengatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Halaman 30 dari 44 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2024/PN Bau

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat (*descente*) terhadap tanah objek sengketa dimaksud pada hari Jumat tanggal 28 Juni 2024 dan mendapatkan fakta-fakta yuridis sebagaimana termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa pihak Penggugat melalui Kuasanya dan Para Tergugat melalui Kuasanya melalui Kuasanya telah mengajukan kesimpulan pada persidangan tanggal 22 Agustus 2024, kemudian para pihak tidak mengajukan alat bukti lagi sehingga memohon putusan;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana tercatat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan dianggap menjadi satu kesatuan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi:

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, selain mengajukan jawaban mengenai pokok perkara, Tergugat I dan II melalui Kuasanya juga mengajukan eksepsi/tangkisan;

Menimbang, bahwa eksepsi atau tangkisan haruslah ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan yaitu jika gugatan yang diajukan oleh Penggugat mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah sehingga gugatan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 162 RBg/Pasal 136 HIR disebutkan "Eksepsi (tangkisan) yang dikemukakan oleh si tergugat, kecuali tentang hal hakim tidak berwenang, tidak boleh dikemukakan dan ditimbang sendiri-sendiri, melainkan harus dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara";

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati eksepsi/tangkisan Tergugat, eksepsi/tangkisan tersebut adalah berupa eksepsi/tangkisan sebagai berikut:

Tergugat I dan II

Menimbang, bahwa setelah mencermati eksepsi Kuasa Tergugat I dan II ternyata dapat disimpulkan terdapat tiga poin yaitu menyangkut sebagai berikut:

Halaman 31 dari 44 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2024/PN Bau

Disclaimer

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



1. *Gugatan Penggugat kurang pihak dan Gugatan **Penggugat** adalah Kabur (**Obscuur Libel**);*

Karena Tergugat beranggapan bahwa yang dipermasalahkan Penggugat adalah pembelian tanah dari Alm. La Izu sehingga menjadi kurang pihak bila tidak digugat dengan Ahli Waris dari Alm. LA IZU sebagai Pihak dan karena tidak ditariknya ahli warisnya alm. La Izu maka hal itu menjadikan gugatan Penggugat menjadi kabur;

2. *Gugatan Penggugat **Error in Persona**;*

Menurut Tergugat bahwa gugatan Penggugat salah menarik pihak, yaitu tergugat III dengan tidak menguraikan jelas mengapa Tergugat III tersebut ditarik sebagai pihak;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat I dan II sebagai berikut yaitu bahwa *Eksepsi Tentang Gugatan Kurang Pihak dan Gugatan Penggugat kabur (Obscuur Libel) serta Gugatan Error In Persona* saling berkaitan satu dengan yang lainnya sehingga Majelis Hakim akan mempertimbangkan sekaligus;

Menimbang, bahwa eksepsi mengenai *kurang pihak* menurut Majelis adalah kewenangan Penggugat untuk menentukan siapa yang akan ia gugat berdasarkan kepentingan hukum yang dia telah dilanggar, dan yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo* adalah tanah sengketa yang telah dimiliki dan disertifikatkan oleh Tergugat bukan dikuasai oleh La Ziu dan keluarganya demikian juga halnya ditariknya Tergugat III sebagai pihak tidak dapat dikatakan gugatan menjadi kabur dan *error in persona* karena keterkaitan antara obyek sengketa dengan Tergugat III akan dapat disimpulkan setelah melalui pembuktian, sehingga Majelis Hakim menilai bahwa eksepsi ini haruslah dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

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

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah menyangkut perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, dengan dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah **seluas ± (20 X 20 = 400 M²)**, yang terletak di Lingkungan Wakonti, Kelurahan Kadolokatapi, Kecamatan Wolio, Kota Baubau dengan batas-batas sebagai berikut:



- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Poros Baubau Pasarwajo;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Ari Jaliman;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan WA ODE HAJAR ALIYAH/ MUTIAH KAIMUDDIN;
- Sebelah Barat berbatasan dengan H. Yusran Fahim, SE;
- Untuk selanjutnya tanah tersebut dalam perkara a quo mohon disebut sebagai **"TANAH OBJEK SENGKETA"**;

2. Bahwa Penggugat memperoleh tanah tersebut (incasu: Tanah Objek Sengketa) dengan cara membeli dari LA ZILU (Almarhum) pada Tahun 2010 dengan harga Rp20.000.000 (dua puluh juta rupiah), yang kemudian dibuatkan SURAT PERNYATAAN PENGALIHAN PENGUASAAN ATAS TANAH DISERTAI DENGAN KOMPENSASI pada Tahun 2012 yang ditandatangani oleh LA ZILU selaku pihak Penjual dan Pengugat selaku pihak Pembeli;
3. Bahwa ternyata tanah tersebut telah disertifikatkan oleh Tergugat di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Baubau (Tergugat IV) sehingga menurut Penggugat melalui Kuasa Hukumnya menganggap sebagai perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat melalui kuasa hukumnya tersebut, Para Tergugat melalui Kuasa Hukumnya dalam jawabannya mendalilkan sebagai berikut:

Tergugat I dan II

Pada pokoknya Tergugat I dan II memberikan jawaban pada pokoknya menolak segala dalil-dalil Gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui oleh Tergugat I dan Tergugat II secara tegas karena apa yang dilakukan oleh Tergugat I untuk memberikan tanah obyek sengketa kepada Tergugat II bukan perbuatan yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum karena Tergugat I telah membeli tanah obyek sengketa dari La Zai dan tindakan Tergugat II untuk mendaftarkan tanah obyek sengketa di Kantor Pertanahan Nasional (BPN) Kota Baubau (Tergugat IV) tindakan yang benar karena Tergugat II sebagai Anak dari Tergugat I tidak melakukan pelanggaran hukum ketika menerima pengalihan hak atas tanah dengan tanpa kompensasi;

Tergugat III

Menimbang, bahwa #pada pokoknya memberikan Jawaban bahwa apa yang menjadi gugatan pengggugat ia membenarkan seluruhnya;



Tergugat IV

Menimbang, bahwa pada Tergugat IV menolak dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas, karena perbuatan menertibkan Sertipikat Hak Milik Nomor 01053 /Kel. Kadolokatapi tanggal 05 Maret 2015 Surat Ukur Nomor 00504/2015 tanggal 26 Januari 2015 luas 890 M2 atas nama Wa Ode Hajar Aliyah dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah utara berbatasan dengan Jalan Pahlawan

Sebelah timur berbatasan dengan Roslina Slangen

Sebelah selatan berbatasan dengan Saiful Amin

Sebelah barat berbatasan dengan H. Yusran Fahim

Sudah dilakukan berdasarkan bukti kepemilikan berupa Surat Pernyataan Pengalihan Penguasaan Atas Tanah Tanpa Kompensasi tanggal 25 Juni 2013 antara MUTIAH KAIMUDDIN selaku pihak yang mengalihkan penguasaan tanah dengan WA ODE HAJAR ALIYAH selaku pihak yang menerima penyerahan penguasaan tanah;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat disangkal oleh Tergugat melalui kuasa hukumnya dan Turut Tergugat melalui kuasa hukumnya, maka berdasarkan ketentuan *Pasal 283 RBg (Pasal 163 HIR, Pasal 1865 BW)* *"barang siapa yang mengaku mempunyai hak atau yang mendasarkan pada suatu peristiwa untuk menguatkan haknya itu atau untuk menyangkal hak orang lain, harus membuktikan adanya hak atau peristiwa itu"*. Maka para pihak diberi beban yang sama untuk membuktikan dalil gugatan maupun sangkalannya;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dalil-dalil gugatan Penggugat dan dalil bantahan Tergugat I, II dan Tergugat IV tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa dasar gugatan Penggugat melalui Kuasa Hukumnya adalah perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok persoalan sebagaimana yang diuraikan di atas, terlebih dahulu akan diuraikan pengertian dari perbuatan melawan hukum, dengan maksud agar memiliki parameter untuk menentukan suatu perbuatan bersifat melawan hukum atau tidak;

Menimbang, bahwa *Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* menyatakan *"tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu untuk mengganti kerugian tersebut”;

Menimbang, bahwa dari ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut tidak dijumpai pengertian ataupun rumusan secara definitive apa sebenarnya yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena Undang-undang tidak memberi rumusan secara definitif tentang arti perbuatan melawan hukum, maka dalam praktek peradilan di Indonesia dipedomani *Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 3191K/Pdt.G/1984, tanggal 8 Februari 1984, dimana disebutkan suatu perbuatan melawan hukum dianggap perbuatan melawan hukum apabila telah memenuhi 4 (empat) kriteria, yaitu:*

- 1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;*
- 2. Melanggar hak subjektif orang lain;*
- 3. Melanggar kaedah tata susila;*
- 4. Bertentangan dengan azas kepatutan, ketertiban serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki oleh seseorang dalam pergaulan masyarakat;*

Menimbang, bahwa kriteria tersebut di atas tidak harus secara kolektif terpenuhi, tetapi salah satu saja sudah terbukti dalam suatu perbuatan maka dianggap telah ada perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan bukti-bukti yaitu berupa bukti surat bertanda P.1 sampai dengan P.4 dan menghadapkan 2 (dua) orang saksi yang bernama, saksi La Ode Haerudin, dan Saksi Seniwati;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan pasal 1888 KUHPdata yang juga merupakan landasan hukum bagi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3609 K/Pdt/1985 tanggal 9 Desember 1987 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3901/K/Pdt/1985 tanggal 29 November 1988 kaidah hukumnya menjelaskan bahwa kekuatan pembuktian dengan tulisan terletak pada aslinya, sehingga apabila aslinya tidak ada, maka salinannya hanyalah dapat dipercaya sepanjang itu sesuai dengan aslinya yang senantiasa dapat diperintahkan untuk ditunjukkan;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 1889 KUHPdata, memberikan pengecualian terhadap Pasal 1888 KUHPdata yang merupakan landasan hukum *Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 701 K/Sip/Pdt/1974 tanggal 1 April 1976 yang menegaskan bahwa ”fotokopi dapat diterima sebagai alat bukti apabila fotokopi tersebut disertai dengan keterangan atau dengan jalan*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

apapun secara sah darimana ternyata fotokopi tersebut sesuai dengan aslinya” dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 3038 K/Sip/Pdt/1981 tanggal 18 September 1986 yang menyatakan bahwa ”meskipun surat bukti hanya fotokopi namun hal ini tidak menyebabkan surat bukti tersebut tidak mempunyai kekuatan bukti sama sekali melainkan dianggap sebagai petunjuk;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, maka terhadap bukti surat para pihak dalam perkara a quo yang dapat ditunjukkan aslinya di persidangan, maka secara yuridis formal dapat diterima sebagai alat bukti yang sah untuk membuktikan dalil-dalil gugatan maupun jawaban para pihak, adapun bukti yang tidak dapat ditunjukkan aslinya adalah sah dan beralasan menurut hukum bagi Majelis Hakim untuk memakai bukti dimaksud sebagai alat bukti, dan dipergunakan sebagai bahan penilaian untuk menilai ada tidaknya pokok persengketaan diantara para pihak apabila terdapat relevansinya dengan alat bukti lainnya;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti yang diajukan para pihak berupa saksi-saksi telah didengar keterangannya dibawah sumpah/janji;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat maupun alat bukti saksi yang diajukan oleh para pihak tersebut sepanjang ada relevansinya dengan tujuan pembuktian akan dipertimbangkan, namun jika ternyata tidak ada relevansinya dengan tujuan pembuktian akan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat melalui Kuasa Hukumnya dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti P.1 berupa fotokopi surat pernyataan pengalihan penguasaan atas tanah disertai dengan kompensasi tanggal 12 Desember 2012 dari La Zilu sebagai pihak pertama dengan Hj Wa Ode Rafia selaku pihak kedua sebagai bukti bahwa pihak La Zilu telah menjual tanah kepada Hj. Wa Ode Rafia yang terletak di Lingkungan Wakonti Kelurahan Kadolokatapi Kec. Wolio Kota Baubau seluas $20 \times 20 = 4000M^2$) namun bukti surat P-1 tersebut tidak dapat ditunjukkan aslinya sehingga bukti P-1 ini, hanya dapat dijadikan petunjuk bagi Majelis Hakim sekiranya ada alat bukti yang lain yang berhubungan dengan surat ini;

Menimbang, bahwa surat bukti P-2 berupa surat laporan kehilangan barang/ surat penting berupa dokumen surat pernyataan pengalihan penguasaan atas tanah disertai dengan kompensasi an. Wa Ode Rafiah Nomor:

Halaman 36 dari 44 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2024/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SLKB/830/XI/YAN-2.4/2023/SPK RES tanggal 29 November 2023, hanyalah pernyataan bahwa bukti P-1 telah hilang, namun, meskipun bukti surat P-2 ini merupakan surat yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dalam hal ini instansi kepolisian oleh karena tidak dapat menjelaskan apapun tentang hubungan hukum dengan Penggugat dan tanah obyek sengketa maka tidak akan dipertimbangkan oleh Majelis Hakim lebih jauh;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat P-3 berupa surat yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Baubau perihal keberatan terhadap terbitnya sertipikat atas nama Hajar Aliya tanggal 17 Oktober 2023, yang merupakan pernyataan sepihak tentang keberatan dari Penggugat kepada Kepala Kantor Pertanahan Nasional, dan tidak dapat dijadikan sebagai bukti bahwa Penggugat merupakan pemilik tanah obyek sengketa sehingga bukti surat ini Majelis Hakim akan menjadikan sebagai petunjuk apabila ada hubungan dengan alat bukti yang lainnya;

Menimbang, bahwa bukti P-4 tentang kuitansi pembayaran harga sebidang tanah ukuran 20x20 M² yang terletak di Jalan Pahlawan depan Jabal Rahma, Kelurahan Kadolo Katapi, Kecamatan Wolio tertanggal 7 Oktober 2010 yang ditanda tangani oleh La Zilu sebagai penerima uang kompensasi dari tanah yang dijual oleh La Zilu, menunjukan bahwa La Zilu telah menerima uang sejumlah Rp20.000.000,- (dua puluh juta) namun apakah kwitansi tersebut adalah berhubungan dengan tanah obyek sengketa perlu didukung dengan alat bukti yang lain;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan **saksi La Ode Haeruddin** yang pada pokoknya ia menjelaskan bahwa tandatangan yang ada pada kwitansi (bukti P-4) adalah sama dengan tandatangan La Zilu, Saksi menjelaskan hal itu karena La Zilu merupakan orang tua sambung (tiri) Saksi, namun Saksi tidak menyaksikan proses penandatanganan kwitansi tersebut, karena kwitansi tersebut Saksi ketahui karena belum lama ini ditunjukan oleh Penggugat, adapun maksud Wa Ode Rafiah memperlihatkan kuitansi kepada saksi di rumah saksi waktu itu karena Wa Ode Rafiah mencari tanahnya yang sudah dibeli dari bapak saksi, lalu saksi pertanyakan bukti kuitansi dari orang tua saksi sehingga Wa Ode Rafiah memperlihatkan kuitansi itu kepada saksi dimana kuitansi itu tentang pembelian sebidang tanah yang terletak di Lingkungan Wakonti, Kelurahan Kadolo Katapi, Kecamatan Wolio, Kota Baubau, namun mengenai lokasi tanah, ukuran dan batas-batasnya Saksi tidak paham, namun ukurannya ada didalam

Halaman 37 dari 44 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2024/PN Bau

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kwitansi itu sendiri yaitu 20x20M². Sedangkan lokasi tanah La Zilu, Saksi ketahui karena Saksi dulu berkebun di situ dan Saksi berkebun seluas tanah milik almarhum bapak saksi, dulu saksi menanam jagung dan ubi namun Saksi tidak tahu siapa saja yang membeli tanah itu. Adapun La Zilu ayah Saksi telah meninggal dunia pada tanggal 11 November 2014;

Menimbang, bahwa keterangan saksi **Saksi Seniwati**, pada pokoknya menyangkut penandatanganan Surat Pengalihan Penguasaan atas tanah yang disertai kompensasi yang terletak di Kelurahan Kadolo Katapi, Kecamatan Wolio, Kota Baubau yang ukurannya 20x20M² dengan batas-batas tanah yang dipermasalahkan yaitu:

- Sebelah utara berbatas dengan Jalan Poros Pasarwajo;
- Sebelah timur berbatas dengan Pak Ari;
- Sebelah selatan berbatas dengan La Zilu;
- Sebelah barat berbatas dengan Haji Yusran;

Saksi tahu tentang surat tersebut karena pada saat itu Wa Ode Rafiah datang mengurus surat-surat tanah di Kelurahan Kadolo Katapi dan saat itu Saksi sebagai Lurah di Kelurahan Kadolo Katapi menandatangani surat itu, pada saat itu Wa Ode Rafiah menyampaikan kalau tanah itu dibeli dari La Zilu sehingga saat itu Saksi ke lokasi untuk memeriksa tanah, adapun yang bertindak sebagai penjual tanah itu adalah La Zilu namu saat ini La Zilu sudah meninggal dunia dan pada tahun 2012 La Zilu masih hidup dan saat itu Saksi sama-sama dengan La Zilu ke lokasi kemudian seminggu setelah itu tidak ada yang mengajukan keberatan di kelurahan. Adapun surat pengalihan penguasaan atas tanah tanpa kompensasi antara Mutiah Kaimuddin dan Wa Ode Hajar Aliya, Saksi tidak tahu namun Saksi mengakui bahwa pada bukti T4-2 dan bukti P-1) adalah merupakan tanda tangan yang sama punya Saksi, namun untuk bukti surat P-1 Saksi akui pernah tandatangan namun untuk bukti T4-2 Saksi sudah lupa adapun Saksi terakhir menjabat sebagai Lurah tahun 2022;

Menimbang, bahwa sebelum menyimpulkan keterangan para saksi yang diajukan oleh pihak Para Penggugat melalui Kuasanya, maka Majelis Hakim akan terlebih dahulu mengemukakan ketentuan *Pasal 309 RBg*, yang memberikan panduan tentang kesaksian, yaitu: *"dalam hal menimbang harga kesaksian haruslah Hakim memperhatikan benar kecocokkan saksi-saksi yang*

Halaman 38 dari 44 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2024/PN Bau

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

satu dengan yang lain, persesuaian kesaksian-kesaksian, dengan apa yang diketahui dari tempat lain tentang perkara yang diperselisihkan; segala sebab yang kiranya dari tempat lain tentang perkara yang diperselisihkan; segala sebab yang kiranya ada pada saksi-saksi untuk menceritakan perkara itu, cara begini atau begitu; cara hidup, adat, dan martabat saksi, dan pada umumnya segala hal ihwal yang boleh berpengaruh sehingga saksi itu dapat dipercayai atau kurang dipercayai”;

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

Menimbang, bahwa dari kedua orang saksi yang diajukan oleh Penggugat melalui Kuasa Hukumnya pada pokoknya saksi La Ode Haeruddin menerangkan bahwa tandatangan dalam kwitansi sama persis dengan tandatangan La Zilu yang di Kartu Tanda Penduduknya, demikian juga Saksi Seniwati yang mengkonfirmasi tandatangannya didalam bukti surat P-1 dan tandatangannya pada bukti T-4-2 sama persis namun sudah lupa tentang apa benar, pada saat itu Saksi Seniwati sebagai Lurah juga menanda tangani surat sebagaimana pada bukti surat T-4-2, namun Saksi sudah lupa kapan menandatangani surat TIV-2 tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan II melalui Kuasa Hukumnya untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti-bukti berupa surat bertanda T-1 dan T-2, dan menghadapkan 4 (empat) orang saksi bernama saksi Saharudin Muda dan saksi La Ganti, sedangkan Tergugat IV telah menghadirkan bukti Surat yang diberikan tanda T.IV-1 serta TIV-2 tanpa menghadirkan saksi;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti surat T1 &TII-1 berupa sertifikat hak milik Nomor: 01053 atas nama pemegang hak Wa Ode Hajar Aliyah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Baubau telah memenuhi syarat formil dan materil sebagai akta otentik, oleh karena mempunyai kekuatan yang sempurna dan mengikat sesuai dengan Pasal 285 R.Bg jo Pasal 1870 KUH Perdata, membuktikan bahwa pemegang akta itu dapat dikatakan sebagai pemilik, namun apakah kepemilikan sertifikat itu dilakukan dengan tidak melawan hukum maka hal tersebut masih harus dibuktikan lebih jauh;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti surat T1 &TII-2 surat tanda terima setoran (STTS) tahun 2023 atas nama wajib pajak Wa Ode Hajar Aliyah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan tahun 2024 atas nama wajib pajak Wa Ode Hajar Aliyah, yang merupakan surat bukti bahwa Tergugat I melaksanakan kewajibannya membayar pajak bumi dan bangunan atas kenikmatan dari pengelolaan tanah namun bukanlah merupakan bukti kepemilikan atas tanah, sehingga bukti T1 & TII-2 dapat dijadikan bukti pendukung untuk dikatakan sebagai pemilik tanah atau bukan;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti surat TIV-1 tentang buku tanah hak milik Nomor: 01053 atas nama pemegang hak Wa Ode Hajar Aliyah, adalah suatu akta otentik oleh karena mempunyai kekuatan yang sempurna dan mengikat sesuai dengan Pasal 285 R.Bg jo Pasal 1870 KUH Perdata, yang sama kekuatannya dengan Sertifikat Hak Milik, namun apakah hal itu dapat menjadi bukti terkuat atau tidak, maka perlu dihubungkan dengan proses dan juga kepemilikan para pihak atas tanah *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti surat TIV-2 tentang surat pernyataan pengalihan penguasaan atas tanah tanpa kompensasi, yang dibuat pada tanggal 25 Juni 2013 oleh Mutiah Kaimuddin sebagai pihak pertama dengan Wa Ode Hajar Aliyah sebagai Pihak Kedua dengan disaksikan oleh :La Ode Amin dan Sarifuddin, Spd dengan persetujuan saudara La Ode Mislan S, dan La Ode Hidayat, A dan mengetahui Seniwati, S.H., sebagai Lurah Kadolo Katapi, adalah suatu surat yang memiliki pembuktian yang harus didukung oleh bukti-bukti surat atau pun saksi-saksi yang lain;

Menimbang, bahwa selanjutnya dari saksi-saksi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dapat diuraikan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa **saksi Roslina Slangen** pada pokoknya permasalahan sengketa tanah antara Penggugat dan Para Tergugat yaitu terletak di Kelurahan Kadolo Katapi, Kecamatan Wolio, Kota Baubau yang sebelah utaranya berbatasan dengan jalan sedangkan tanah Wa Ode Hajar Aliya, berada di sebelah kiri tanah Saksi, adapun saksi mendapatkan tanah tersebut dari La Zilu pada tahun 2008 dan mengurus kompensasinya di tahun 2012, Wa Ode Aliyah juga perolahan tanahnya dari La Zilu dengan cara dibeli, dan pada saat itu bertemu dengan Wa Ode Hajar Aliyah, tanah yang berada disamping kiri tanah saksi sudah bersertifikat atas nama Mutiah Kaimuddin. Sedangkan Wa Ode Rafia tidak pernah melihat mengolah atau berada di tanah obyek sengketa, ketika mengurus surat kompensasi di Kelurahan, Lurah saat itu

Halaman 40 dari 44 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2024/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dijabat oleh Ibu Seniwati pernah menyampaikan bahwa ada tanahnya Wa ode Rafiah bagian situ namun Saksi tidak tahu dimana persis letaknya.

Menimbang bahwa, **Saksi Muhammad Badar**, pada pokoknya menerangkan bahwa Saksi mengetahui sengketa tanah Penggugat dengan Para Tergugat yang terletak di Wakonti lama, Kelurahan Kadolo Katapi, Kecamatan Wolio, Kota Baubau yang mana tanah sengketa itu awalnya milik mertua Saksi yang bernama La Zilu, setelah itu La Zilu jual kepada seseorang yang nama belakangnya Kaimuddin, Kaimuddin itu berkaitan dengan polisi namun Saksi tidak tahu apakah yang dimaksud adalah Mutiah Kaimuddin, Mutiah Kaimuddin membeli tanah itu dari La Ode Kasamba dan La Zilu sekitar tahun 2012, bahwa Saksi tahu telah dibeli karena sempat Saksi pergi cek tanah istri Saksi ada orang yang berkebun disitu sehingga Saksi menegur orang yang berkebun di tanah istri Saksi, waktu itu Saksi tegur siapa yang suruh berkebun di sini dan orang itu menjawab kalau tanah sudah dibeli dari La Zilu. Setelah itu Saksi kembali ke rumah dan bertanya kepada La Zilu kenapa tanahnya istriku dijual, waktu itu La Zilu sampaikan tidak usah lagi ributkan masalah itu, kalau mau ambil tanah ambil di bagian depan saja, sehingga karena Saksi mempunyai usaha bengkel maka Saksi minta tanah yang disengketakan sekarang karena posisinya agak rata tidak terlalu menanjak, namun waktu itu La Zilu sampaikan kalau tanah itu tidak bisa, itu tanahnya Pak Polisi yang bernama Pak Kaimuddin namun selama ini La Zilu tidak pernah cerita kalau Wa Ode Rafiah mempunyai tanah di tanah sengketa, dan juga sebelum La Zilu meninggal dunia tidak pernah menyinggung nama Wa Ode Rafiah, adapun Wa Ode Hajar Aliya dan saksi kenal ia mempunyai tanah di tanah sengketa ini yang ia peroleh dari ibunya, ibunya beli dari La Zilu sekitar tahun 2011/2012;

Menimbang bahwa, **Saksi Wa Ode Nani**, pada pokoknya menerangkan bahwa Saksi tahu mengenai tanah obyek dimana La Zilu sebelum meninggal dunia tidak pernah menyampaikan ada nama Wa Ode Rafiah di tanah sengketa ini akan tetapi La Zilu pernah menyampaikan kalau tanah sengketa itu milik Polisi sebelum La Zilu sakit namun Saksi tidak tahu yang mana orangnya adapun tanahnya Polisi itu berbatasan juga dengan tanahnya Haji Yusran, setelah tanahnya Haji Yusran baru tanahnya Polisi;

Menimbang bahwa, **Saksi Wa Ode Ania**, pada pokoknya menerangkan bahwa Saksi tahu tanah yang di sengketakan ini dimana sebelum dimiliki oleh Tergugat tanah itu dibeli dari La Ode Kasamba dan La Ode Zai namun mereka

Halaman 41 dari 44 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2024/PN Bau

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

juga membeli tanah itu dari La Zilu yang merupakan tanah sengketa sekarang, posisi tanah yang dibeli oleh La Ode Zai berada di depan jalan sedangkan posisi tanah yang dibeli oleh La Ode Kasamba berada di belakang dari tanahnya La Ode Zai, Saksi tahu kalau La Ode Zai membeli tanah dari La Zilu karena La Ode Zai sendiri yang mengatakan kepada Saksi dan La Ode Zai dan La Ode Kasamba yang meminta kepada Saksi untuk dicarikan pembeli dan yang Saksi temui yaitu Ibu Mutiah Kaimuddin dan tanah yang dibeli oleh Ibu Mutiah kini menjadi tanahnya polisi, adapun hubungannya polisi dengan Ibu Mutiah adalah sebagai menantu karena isteri polisi bernama Wa Ode Hajar Aliyah yang merupakan Anak dari Ibu Mutiah;

Menimbang, bahwa dengan menilai alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat melalui Kuasa Hukumnya, Majelis Hakim memperoleh kesimpulan bahwa saksi-saksi tidak ada yang mengetahui persis dimana tanah yang dibeli oleh Penggugat kepada La Zilu demikian juga bukti P-4 (kwitansi, bukti P-4) tidak mencantumkan batas-batas tanah yang dibeli sehingga Majelis Hakim tidak dapat menemukan fakta bahwa Penggugatlah pemilik tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat melalui Kuasa Hukumnya tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya maka Majelis Hakim menilai gugatan Penggugat melalui Kuasa Hukumnya haruslah ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat melalui kuasa hukumnya ditolak maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan disebutkan di dalam Amar Putusan;

Memperhatikan RBg (*Rechtreglement voor de Buitengewesten*), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria; Undang-undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi:

Menolak eksepsi/tangkisan Tergugat I dan II;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 42 dari 44 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2024/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp2.050.000,00 (Dua Juta Lima Puluh Ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Baubau, pada hari **Kamis, tanggal 5 September 2024**, oleh kami, Muhammad Juanda Parisi, S.H.,M.H. sebagai Hakim Ketua Mahmid, S.H., dan Rachmat, S.Hi Lahasan, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Baubau Nomor 6/Pdt.G/2024/PN.Bau tanggal 6 Maret 2024 dan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Nomor 6/Pdt.G/2024/PN.Bau tanggal 26 Juni 2024, putusan tersebut pada hari hari **Kamis, tanggal 12 September 2024** oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi Hakim Anggota yang sama, dengan dibantu oleh **Lisnina, 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,

Mahmid, S.H.

Muhammad Juanda Parisi, S.H.,M.

Rachmat Shi Lahasan, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Lisnina, S.H.,

Perincian biaya :

- | | |
|--------------------------|----------------|
| 1. Pendaftaran..... | Rp30.000,00 |
| 2. Biaya Pemberkasan | Rp100.000,00 |
| 3. Panggilan..... | Rp140.000,00 |
| 4. PNBP Panggilan.. | Rp50.000,00 |
| 5. Pemeriksaan setempat. | Rp1.700.000,00 |

Halaman 43 dari 44 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2024/PN Bau



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

6. PNBP PS	Rp10.000,00
7. Materai.....	Rp10.000,00
8. Redaksi Putusan....	<u>Rp10.000,00</u>
Jumlah	Rp2.050.000,00 (Dua Juta Lima Puluh Ribu Rupiah)