



**P U T U S A N**  
**Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Bau**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

1. **AFIAH**, Kewarganegaraan Indonesia, Perempuan, beragama Islam, Lahir di Wameo pada tanggal 1 Desember 1964, bekerja sebagai Ibu Rumah Tangga, dengan alamat di Jalan Wa Ode Walanda, Nomor 32 RT.002/RW.007, Kelurahan Wameo, Kecamatan Batupoaro, Kota Baubau, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I**;
2. **ALMAE**, Kewarganegaraan Indonesia, Laki-laki, beragama Islam, Lahir di Wameo pada tanggal 5 Juli 1965, bekerja sebagai Pegawai Negeri Sipil, dengan alamat di Jalan Sultan Labuke RT.001/RW.002, Kelurahan Melai, Kecamatan Murhum, Kota Baubau, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat II**;
3. **SITI ASFIAH**, Kewarganegaraan Indonesia, Perempuan, beragama Islam, Lahir di Wameo pada tanggal 25 Juni 1969, bekerja sebagai Ibu Rumah Tangga, dengan alamat di Jalan Sultan Labuke, RT.003/RW.003, Kelurahan Melai, Kecamatan Murhum, Kota Baubau, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat III**;
4. **SUMIATI**, Kewarganegaraan Indonesia, Perempuan, beragama Islam, Lahir di Wameo pada tanggal 03 September 1971, bekerja sebagai Pegawai Negeri Sipil, dengan alamat di Jalan Dr. Wahidin Sudirohusodo, RT.001/RW.005, Kelurahan Tarafu, Kecamatan Batupoaro, Kota Baubau, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat IV**;
5. **ALIYAMAN**, Kewarganegaraan Indonesia, Laki-laki, beragama Islam, Lahir di Wameo pada tanggal 26 Juni 1973, bekerja sebagai Pegawai Negeri Sipil, dengan alamat di Jalan Walet, RT.004/RW.007, Kelurahan Bukit Wolio Indah, Kecamatan Wolio, Kota Baubau, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat V**;
6. **VIVI AFRIANTI**, Kewarganegaraan Indonesia, Perempuan, beragama Islam, Lahir di Wameo pada tanggal 12 April 1975, bekerja sebagai Pegawai Negeri Sipil, dengan alamat di Kalende, Desa Lawele, Kecamatan Lasalimu, Kabupaten Buton, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat VI**;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. **AGUSMAN**, Kewarganegaraan Indonesia, Laki-laki, beragama Islam, Lahir di Wameo pada tanggal 17 Agustus 1980, bekerja di Kepolisian Republik Indonesia, dengan alamat di Jalan DR. Wahidin, Nomor 87 RT.003/RW.005, Kelurahan Tarafu, Kecamatan Batupoaro, Kota Baubau, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat VII**;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Imam **Ridho Angga Yuwono, S.H., M.H.** dan **Syarifuddin, S.H.** adalah para Advokat/Konsultan Hukum yang berkantor di Firma Hukum Imam & Partner's dengan alamat di Jalan Dayanu Ikhsanudin, Perumahan Palm Beach Blok 7, Nomor 178, Kelurahan Sulaa, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau, Provinsi Sulawesi Tenggara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Oktober 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau dibawah register Nomor 131/LGS/SK/Pdt/2022/PN Bau, tanggal 24 Oktober 2022, selanjutnya disebut sebagai **Para Penggugat**;

### Lawan:

1. **H. LA ODE BUCHARI M**, Laki-laki, beragama Islam, Pensiunan Pegawai Negeri Sipil, dengan alamat di Jalan Erlangga, Nomor 76 A (samping SDN 4 Wameo), Kelurahan Wameo, Kecamatan Batupoaro, Kota Baubau, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Harun Lesse, S.H.** dan **La Ode Abdul Faris, S.H.** adalah Advokat pada Kantor Advokat **Harun Lesse, S.H. & Partner** beralamat di Perumahan Medy Brata Indah, Jalan Maleo, Blok D1 Nomor 12, Kelurahan Bukit Wolio Indah, Kecamatan Wolio, Kota Baubau, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 17 Oktober 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau dibawah Register Nomor 130/LGS/SK/Pdt/2022/PN Bau tanggal 20 Oktober 2022, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

2. **HANINU**, Laki-laki, beragama Islam, bekerja sebagai Pegawai Negeri Sipil, dengan alamat di Kelurahan Tampuna, Kecamatan Bungi, Kota Baubau, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Mawaki, S.H.** adalah Advokat yang beralamat pada Kantor hukum Advokat **Mawaki, S.H. & Partner** beralamat di Jalan Gatot Subroto, Kelurahan Bukit Wolio Indah, Kecamatan Wolio, Kota Baubau, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 Oktober 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau dibawah Register Nomor 129/LGS/SK/Pdt/2022/PN Bau tanggal 19 Oktober 2022, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Halaman 2 dari 63 Putusan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Bau



Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Para Penggugat melalui kuasa hukumnya dengan surat gugatan tanggal 6 Oktober 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau melalui sistem informasi secara elektronik (e-court) pada tanggal 11 Oktober 2022 dalam register Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Bau, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat dan Tergugat II adalah anak dari almarhum La Elo. Semasa hidupnya La Elo memiliki sebidang tanah yang di atasnya terdapat bangunan rumah berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 129 dengan luas  $\pm$  338 m<sup>2</sup> dan Kwitansi Pembelian Tanah dari H. La Ane pada tahun 2004 dengan luas  $\pm$  50,43 m<sup>2</sup>, luas keseluruhannya  $\pm$  388,43 m<sup>2</sup>. Adapun letak tanah almarhum La Elo tersebut berada di sekitar Kel. Wameo Kec. Batupoaro Kota Baubau dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Erlangga;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah yang dikuasai oleh La Salama;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah yang dikuasai oleh Farisu; dan
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Wa Ode Walanda;Tanah peninggalan dari almarhum La Elo tersebut hingga saat ini belum dibagi waris;
2. Bahwa tanpa sepengetahuan Para Penggugat, Para Tergugat telah bersepakat melaksanakan jual-beli sebagian tanah tersebut disekitar bulan September tahun 2016. Dengan alasan kesepakatan jual-beli yang dilaksanakan Para Tergugat, Tergugat I menguasai sebagian tanah peninggalan Almarhum La Elo dengan cara membuat garasi dan memarkirkan mobilnya serta membuang timbunan ditanah tersebut; Adapun batas-batas dan ukuran tanah yang disepakati jual-beli dan dikuasai oleh Tergugat I tersebut adalah sebagai berikut:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Erlangga dengan ukuran  $\pm$  6,10 m;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah yang dikuasai oleh Ahli Waris La Elo dengan ukuran  $\pm$  12,20 m;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah yang dikuasai ahli waris La Elo dengan ukuran  $\pm$  6,30 m; dan
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Wa Ode Walanda dengan ukuran  $\pm$  12,20 m;

Halaman 3 dari 63 Putusan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Bau



Selanjutnya tanah tersebut disebut sebagai tanah objek sengketa dalam perkara *a quo*;

3. Bahwa setelah melaksanakan kesepakatan jual-beli terhadap sebagian tanah milik ahli waris La Elo, Tergugat I menghubungi Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat V untuk menyetujui kesepakatan jual-beli tanah yang dilakukan oleh Para Tergugat, namun Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat V tidak memenuhi permintaan dari Penggugat; Bahkan sejak awal penguasaan yang dilakukan oleh Tergugat I sudah beberapa kali mendapatkan komplain dari beberapa ahli waris La Elo namun tidak diindahkan oleh Tergugat I. Terakhir, melalui kuasa hukum Para Penggugat telah melayangkan somasi dan diterima Tergugat I pada tanggal 05 September 2022. Pada pokoknya somasi dari Para Penggugat menyampaikan kesepakatan jual-beli yang dilaksanakan dengan Tergugat II adalah tidak sah serta meminta kepada Tergugat I meninggalkan serta tidak lagi memarkirkan mobilnya di tanah objek sengketa; Terhadap somasi yang dilayangkan oleh Para Penggugat melalui kuasa hukumnya Tergugat I membalas somasi tersebut, pokoknya tetap bersikeras bahwa jual-beli yang dilaksanakan dengan Tergugat II adalah sah secara hukum serta tidak mau menuruti permintaan Para Penggugat untuk tidak lagi memarkirkan kendaraannya di dalam tanah objek sengketa;
4. Bahwa karena perbuatan Tergugat I yang menguasai tanah objek sengketa dengan alasan jual-beli tanah secara sepihak dengan Tergugat II tanpa persetujuan dari Para Penggugat, hal ini mengganggu aktivitas ahli waris almarhum La Elo untuk menikmati dan memanfaatkan tanah dan bangunan yang diwariskan oleh La Elo. Selain mengganggu aktivitas ahli waris La Elo, perbuatan Para Tergugat juga menghambat proses musyawarah secara kekeluargaan untuk mendapatkan titik temu tentang pembagian harta warisan dari almarhum La Elo;
5. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, agar kiranya Ketua Pengadilan Negeri Baubau melalui majelis hakim yang memeriksa dan memutuskan perkara *a quo* menyatakan bahwa tanah objek sengketa adalah milik ahli waris dari almarhum La Elo yang belum dibagi waris;
6. Bahwa karena telah terjadi kesepakatan jual-beli tanah objek sengketa yang dilakukan oleh Para Tergugat sebagaimana dijelaskan dalam gugatan ini, mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Baubau melalui majelis hakim yang memeriksa dan memutuskan perkara *a quo* menyatakan kesepakatan jual-beli tanah objek sengketa yang dilakukan Para Tergugat adalah



perbuatan melawan hukum dan tidak sah secara hukum, oleh karena itu surat-surat yang timbul karena perbuatan tersebut dinyatakan tidak sah dan tidak mengikat;

7. Bahwa karena Tergugat I telah menguasai tanah objek sengketa dengan cara membangun garasi, memarkirkan mobilnya, serta membuang timbunan di dalam tanah objek sengketa berdasarkan jual-beli yang tidak sah. Mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Baubau melalui majelis hakim yang memeriksa dan memutuskan perkara *a quo* menyatakan perbuatan tersebut adalah perbuatan melawan hukum dan menghukum Tergugat I untuk meninggalkan tanah objek sengketa serta mengembalikan kondisinya seperti semula;
8. Bahwa agar objek dalam gugatan ini tidak menjadi kabur karena terjadi peralihan atau dikuasai pihak lain yang berasal dari Tergugat I, mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Baubau melalui majelis hakim yang memeriksa dan memutuskan perkara *a quo* meletakkan sita jaminan terhadap tanah objek sengketa;
9. Bahwa agar Tergugat I segera mematuhi putusan dalam perkara *a quo*, kiranya Ketua Pengadilan Negeri Baubau melalui majelis hakim yang memeriksa dan memutuskan perkara *a quo* menghukum Tergugat I membayar uang paksa sebesar Rp.2.000.000 (dua juta rupiah) setiap harinya bila tidak mematuhi putusan dalam perkara *a quo*;
10. Bahwa oleh karena perkara *a quo* didasari pada bukti autentik tentang kepemilikan tanah dari almarhum La Elo dan karena Para Tergugat tidak akan dapat membuktikan adanya persetujuan jual-beli tanah objek sengketa dari ahli waris La Elo secara keseluruhan. Kiranya Ketua Pengadilan Negeri Baubau melalui majelis hakim yang memeriksa dan memutuskan perkara *a quo* menyatakan putusan *judex factie* tingkat pertama dapat dijalankan terlebih dahulu (serta merta) meskipun Tergugat I ataupun Tergugat II melakukan upaya banding ataupun kasasi;
11. Bahwa oleh karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat sehingga menjadi alasan gugatan ini diajukan oleh Para Penggugat, mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Baubau melalui majelis hakim yang memeriksa dan memutuskan perkara *a quo* agar menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara *a quo*;

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, kiranya Ketua Pengadilan Negeri Baubau melalui majelis hakim yang memeriksa dan memutuskan perkara *a quo* memberikan putusan yang bunyinya sebagai berikut:





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PRIMAIR:

### DALAM PROVISI:

1. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk meninggalkan tanah objek sengketa, dan mengembalikan tanah objek sengketa seperti semula meskipun pemeriksaan perkara *a quo* belum berakhir;
2. Menghukum Tergugat I membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) setiap harinya bilamana tidak menjalankan putusan provisi dalam perkara *a quo*;
3. Menyatakan Putusan Provisi ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun terdapat upaya bantahan, banding, dan/atau Kasasi;

### DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tanah objek sengketa dengan ukuran dan batas:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Erlangga dengan ukuran  $\pm 6,10$  m;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah yang dikuasai oleh Ahli Waris La Elo dengan ukuran  $\pm 12,20$  m;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah yang dikuasai ahli waris La Elo dengan ukuran  $\pm 6,30$  m; dan
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Wa Ode Walanda dengan ukuran  $\pm 12,20$  m;

Adalah milik ahli waris almarhum La Elo yang belum dibagi waris;

3. Menyatakan kesepakatan jual-beli tanah objek sengketa pada sekitar bulan September Tahun 2016 yang dilakukan oleh Para Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum dan tidak sah secara hukum;
4. Menyatakan surat-surat yang timbul karena jual-beli tanah objek sengketa dilakukan oleh Para Tergugat tidak mengikat karena tidak sah secara hukum;
5. Menyatakan penguasaan Tergugat I terhadap tanah objek sengketa dengan cara membuat garasi, memarkirkan mobil, dan membuang tanah timbunan adalah perbuatan melawan hukum;
6. Menghukum Tergugat I untuk meninggalkan tanah objek sengketa serta mengembalikan seperti kondisi semula;
7. Meletakkan sita jaminan terhadap tanah objek sengketa;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.2.000.000 (dua juta rupiah) setiap harinya bila tidak mematuhi putusan dalam perkara *a quo*;

Halaman 6 dari 63 Putusan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Bau



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menyatakan putusan dalam perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu (serta merta) meskipun Tergugat I ataupun Tergugat II melakukan upaya banding ataupun kasasi;
10. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara *a quo* kepada Para Tergugat;

## SUBSIDAIR:

Atau, bilamana Ketua Pengadilan Negeri Baubau melalui majelis hakim yang memeriksa dan memutuskan perkara *a quo* berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan untuk Para Penggugat hadir kuasa hukumnya sedangkan Tergugat I hadir kuasa hukumnya yaitu **Harun Lesse, S.H.** dan **La Ode Abdul Faris, S.H.** adalah Advokat pada Kantor Advokat **Harun Lesse, S.H. & Partner** beralamat di Perumahan Medy Brata Indah, Jalan Maleo, Blok D1 Nomor 12, Kelurahan Bukit Wolio Indah, Kecamatan Wolio, Kota Baubau, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 17 Oktober 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau dibawah Register Nomor 130/LGS/SK/Pdt/2022/PN Bau tanggal 20 Oktober 2022, dan untuk Tergugat II hadir kuasa hukumnya yaitu **Mawaki, S.H.** adalah Advokat yang beralamat pada Kantor hukum Advokat **Mawaki, S.H. & Partner** beralamat di Jalan Gatot Subroto, Kelurahan Bukti Wolio Indah, Kecamatan Wolio, Kota Baubau, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 Oktober 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau dibawah Register Nomor 129/LGS/SK/Pdt/2022/PN Bau tanggal 19 Oktober 2022;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 21 November 2022, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil mencapai kesepakatan;

Menimbang, bahwa meskipun proses mediasi telah dinyatakan tidak berhasil mencapai kesepakatan oleh Mediator tersebut, akan tetapi dengan tetap didasarkan pada Pasal 154 RBg/Pasal 130 HIR, Majelis Hakim masih tetap berupaya untuk mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara, akan tetapi tetap tidak berhasil, sehingga pemeriksaan perkara *a quo* dilanjutkan;

Halaman 7 dari 63 Putusan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Bau



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

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

Menimbang, bahwa dipersidangan telah dibacakan surat gugatan Para Penggugat melalui kuasa hukumnya tersebut, yang isinya tidak ada perubahan dan tetapkan dipertahankan oleh Para Penggugat melalui kuasa hukumnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat melalui kuasa hukumnya tersebut, Tergugat I melalui kuasa hukumnya memberikan jawaban yaitu sebagai berikut:

**I. Dalam Eksepsi:**

**1. Tentang Surat Kuasa Khusus Para Penggugat**

Bahwa Surat Kuasa Khusus Para Penggugat kepada Kuasa hokum Para Penggugat yang dibuat dan ditandatangani pada tanggal 6 Oktober 2022 untuk dalam rangka mewakili Para Penggugat, membuat dan menandatangani serta mengajukan gugatan dalam Perkara perdata nomor 26/Pdt.G/2022/PN Bau adalah Cacat Formil dan Batal Demi Hukum sebab adalah tidak memiliki syarat-syarat dan ketentuan sebagaimana tertuang dalam surat edaran Mahkamah Agung Nomor : 2 Tahun 1959 tanggal 19 Januari 1959, Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 1 tahun 1971, Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 1994, Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 10 Tahun 1971 dan Point 3, Point 4 Huruf f angka dua Romawi tentang Surat Kuasa Khusus sebagaimana tercantum dalam buku pedoman Taknis administrasi dan teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus buku dua angka romawi edisi 2007 Mahkamah Agung RI dimana ternyata surat kuasa khusus a quo adalah tidak dengan tegas menyebut untuk digunakan dipengadilan mana, Kopentensi Relatif apa, tidak menyebut dengan jelas Identitas Tergugat, tidak menyebut dengan tegas obyek dan Batas-batas serta ukuran dari tanah yang disengketakan dan tidak juga menyebut tanggal dan nomor Register pendaftaran surat kuasa pada kepanitaraan Pengadilan Negeri Baubau Klas IB;

**2. Tentang Tanah Obyek Sengketa**

Bahwa Gugatan Para Penggugat adalah Kabur sebab ternyata gugatan Para Penggugat tidak menyebut dengan jelas dimana letak tanah obyek sengketa;





**II. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa segala apa yang telah terurai dalam jawaban tergugat I dalam Point Eksepsi diatas mohon dianggap adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban Tergugat I dalam Pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat I adalah menolak segala dalil-dalil yang diuraikan oleh Para Penggugat dalam gugatan Para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat I;
3. Bahwa Tergugat I adalah tidak dapat memaknai apa maksud dan tujuan kalimat dalil gugatan Para Penggugat yang terurai pada point 3 alinea 1 Gugatan Para Penggugat, namun mungkin maksud dari kalimat a quo bahwa setelah terjadinya kesepakatan jual beli tanah waris Alm. LA ELO, Tergugat I pernah menghubungi Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat V untuk dan agar menyetujui kesepakatan jual beli tanah waris Alm. LA ELO antara Tergugat I dan Tergugat II namun Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat V tidak memenuhi permintaan dari Tergugat I. bahwa terhadap dalil gugatan a quo Tergugat I menolaknya sebab Tergugat I tidak pernah menghubungi ataupun bertemu Penggugat I. Penggugat II dan Penggugat V untuk dan dalam rangka meminta Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat V agar menyetujui kesepakatan jual beli yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II dikarenakan Tergugat I telah yakin dan percaya pada perkataan Tergugat II pada saat menawarkan dan terjadinya jual beli tanah obyek sengketa bahwa obyek jual beli yang kini jadi tanah sengketa adalah tanah milik Tergugat II yang diperoleh dari warisan orang tuanya yang bernama Alm. LA ELO, kepercayaan dan keyakinan Tergugat I atas perkataan Tergugat II tersebut adalah juga dari keyakinan Tergugat I dengan melihat situasi disekitar tanah obyek sengketa dimana tanah milik alm. LA ELO yang lainnya juga diantaranya berbatas dengan tanah obyek sengketa secara nyata telah dikuasai dan ditempati oleh anak-anak alm. LA ELO yang lainnya kecuali Tergugat II; Bahwa kemudian Tergugat I juga adalah menolak dengan tegas dalil gugatan Para Penggugat pada point 3 alinea kedua sebab kenyataan yang sesungguhnya bukan dari kebohongan yang sesungguhnya dan selama sejak  $\pm$  7 tahun terjadinya jual beli tanah antara Tergugat II sebagai penjual dan Tergugat I sebagai pembeli tidak seorang pun apalagi para penggugat yang pernah menemui tergugat I untuk menyatakan complain atau keberatan atas tindakan jual beli tanah obyek sengketa antara



Tergugat II dan Tergugat I dan bahkan pada suatu waktu penggugat VII yang bernama Agusman dan Tergugat II pernah menemui rumah Tergugat I untuk dan dalam rangka membuat kwitansi jual beli tanah obyek sengketa antara Tergugat II dan Tergugat I dengan maksud agar kwitansi tersebut untuk diperlihatkan kepada ahli waris Alm. LA ELO yang lain dalam rangka pembuatan sertifikat untuk atas nama Tergugat I diatas tanah obyek sengketa;

Bahwa adalah benar Tergugat I pernah menerima somasi yang dilayangkan oleh kuasa hukum Para Penggugat dan adalah benar Tergugat I Menolak permintaan Para Penggugat dalam somasi a quo sebab Tergugat I yakin dan percaya serta berpegang teguh dengan perkataan Tergugat II pada saat tergugat II menemui Tergugat I untuk menawarkan tanah obyek sengketa kepada Tergugat I untuk dijual bahwa tanah obyek sengketa adalah tanah milik Tergugat II yang diperoleh dari orang tuanya yang bernama Alm. LA ELO, perkataan tergugat II tersebut juga adalah sesuai dengan kenyataan dari pengamatan Tergugat I dimana diatas tanah warisan Alm.LA ELO tersebut telah ditempati pula oleh ahli waris Alm. LA ELO yang lain;

4. Bahwa kesepakatan jual beli tanah obyek sengketa antara Tergugat II dan Tergugat I sesungguhnya adalah telah memenuhi syarat pasal 1320 KUHPerduta dan segala transaksi telah terlaksana, Tergugat I telah membayar lunas harga tanah sesuai dengan kesepakatan dan tergugat II telah pula menyerahkan tanah yang jadi obyek jual beli dan namun jika ada keberatan Para Penggugat atas jual beli tanah dimaksud dengan dalil bahwa tanah obyek jual beli adalah tanah warisan atau tanah budel yang belum dibagi waris, harusnya Para Penggugat punya hati nurani sebagai insan yang beradab dan berprinsip kemanusiaan harusnya menempuh terlebih dahulu musyawarah untuk melakukan pembagian warisan diantara ahli waris Alm. LA ELO untuk menentukan dimana bagian masing-masing ahli waris, termaksud Tergugat II sebab sepengetahuan Tergugat I dan dari pengamatan keseharian Tergugat I semua anak-anak Alm. LA ELO telah menguasai dan bahkan menempati tanah warisan Alm. LA ELO kecuali Tergugat II yang tidak jelas dimana letak bagian warisanya. Sebab untuk menjadi bahan renungan Para Penggugat, bahwa jika seandainya gugatan Para Penggugat dalam perkara ini dikabulkan oleh Majelis Hakim dan mengakibatkan Tergugat I mengalami kerugian sebagai akibat jual beli tanah sengketa antara Tergugat II dan Tergugat I tersebut maka Tergugat



II sebagai sodara kandung Para Penggugat yang sama-sama adalah Ahli waris Alm. LA ELO akan menghadapi dua tuntutan hukum sekaligus dari Tergugat I yaitu Tuntutan Pidana sebagaimana Termaktub dalam pasal 378 KUHPidana yang jika terbukti maka Tergugat II akan menjalani pidana sebagaimana ancaman hukuman pada pasal tersebut dan akan berakibat pada karir Tergugat II sebagai Pegawai Negeri sipil dan juga akan menghadapi tuntutan perdata wanprestasi yang akan berakibat rumah tempat tinggal Tergugat II akan mengalami penyitaan sebab akan menjadi jaminan jika tuntutan Tergugat I tidak mampu dipenuhi Tergugat II;

5. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dan memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menolak permintaan sita jaminan yang dimohonkan Para Penggugat pada Petitum point 7 gugatan Para Penggugat sebab pada dasarnya alasan permohonan sita jaminan Para Penggugat adalah tidak memenuhi syarat pasal 227 HIR dan pasal 720 RV dimana pada dasarnya Tergugat I adalah tidak akan mungkin melakukan tindakan menggelapkan atau mengasingkan tanah obyek sengketa yang nota bene disekitarnya dikelilingi oleh rumah Para Pengugat yang kesehariannya dapat terjangkau dari pengamatan Para Pengugat;
6. Bahwa Tergugat I memohon kepada majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili perkara a quo untuk kiranya menolak tuntutan Provisi Para Penggugat yang isinya meminta agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu sebagaimana uraian posita gugatan pada point 10 dan petitum dalam provisi sebab menurut Tergugat I permintaan Para Penggugat a quo adalah tidak bersifat mendesak;
7. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya dengan ini Tergugat I menyatakan menolak dan tidak perlu menanggapinya;

Bahwa berdasarkan atas uraian tersebut diatas Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang Mulia untuk kiranya dapat memutus dengan amar yang berbunyi sebagai berikut:

## I. Dalam Eksepsi

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

## II. Dalam Provisi

- Menolak Tuntutan Provisi Para Penggugat untuk seluruhnya;



III. Dalam Pokok Perkara

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau sekurang-kurangnya menyatakan Gugatan Para Penggugat Tidak Dapat Diterima;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat melalui kuasa hukumnya tersebut, Tergugat II melalui kuasa hukumnya memberikan jawaban yaitu sebagai berikut:

1. Bahwa adalah benar **PARA PENGGUGAT** dan **TERGUGAT II** adalah anak dari almarhum **La Elo** yang memiliki sebidang tanah yang diatasnya terdapat bangunan rumah Hak Milik **La Elo** dengan nomor sertifikat 129 yang terletak di jalan Erlangga Kelurahan Wameo Kecamatan Batupoaro Kota Baubau dengan Luas 338 M<sup>2</sup> yang dibeli pada tahun 2004 dari Haji **La Ane**, dan tanah peninggalan almarhum **La Elo** tersebut belum dibagi waris oleh kami para Ahli warisnya;
2. Bahwa adalah benar **TERGUGAT II** dan **TERGUGAT I** telah melaksanakan kesepakatan jual-beli sebagian tanah peninggalan orang tua kami yaitu almarhum **La Elo**, dengan ukuran dan batas:
  - Sebelah Utara berbatas dengan Jalan erlangga dengan ukuran  $\pm 6,10$  M;
  - Sebelah Timur berbatas dengan tanah yang dikuasai oleh Ahli waris **La Elo** dengan ukuran  $\pm 12,20$  M;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah yang dikuasai oleh Ahli waris **La Elo** dengan ukuran 6,30 M; dan
  - Sebelah Barat berbatas dengan tanah yang dikuasai oleh Ahli waris **La Elo** dengan ukuran  $\pm 12,20$  M;

Harga yang disepakati oleh **TERGUGAT II** dengan **TERGUGAT I** senilai Rp.100.000.000,- (*seratus juta rupiah*), dengan perjanjian kedua belah pihak akan mengurus persetujuan kesepakatan jual beli tersebut kepada ahli waris almarhum **La Elo**;

3. Bahwa kesepakatan jual-beli antara **TERGUGAT II** dengan **TERGUGAT I** saudara-saudari **TERGUGAT II** dalam hal ini **PARA PENGGUGAT**. Namun barulah diurus oleh **TERGUGAT II** dan **TERGUGAT I** setelahnya;
4. Bahwa adalah benar setelah melakukan jual-beli dengan **TERGUGAT I**, **TERGUGAT I** telah menguasai tanah objek sengketa dengan cara membuat garasi mobil, membuang timbunan dan memarkirkan Kendaraan Mobil di lokasi objek sengketa;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa sebenarnya **TERGUGAT II** telah meminta kepada **TERGUGAT I** untuk membatalkan kesepakatan jual-beli tanah objek sengketa tersebut, namun **TERGUGAT I** meminta ganti kerugian secara berlebihan dan tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

Berdasarkan dalil-dalil jawaban gugatan tersebut di atas, kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* memutuskan sebagai berikut:

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan bahwa **PARA PENGGUGAT** dan **TERGUGAT I** adalah Ahli Waris dari almarhum **La Elo**;
2. Menyatakan tanah objek sengketa dengan ukuran dan batas-batas:
  - Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Erlangga dengan ukuran  $\pm 6,10$  M;
  - Sebelah Timur berbatas dengan tanah yang dikuasai oleh Ahli waris **La Elo** dengan ukuran  $\pm 12,20$  M;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah yang dikuasai oleh Ahli waris **La Elo** dengan ukuran 6,30 M; dan
  - Sebelah Barat berbatas dengan tanah yang dikuasai oleh Ahli waris **La Elo**;adalah milik Para Ahli Waris almarhum **La Elo** yang belum dibagi Waris;
3. Menyatakan kesepakatan jual-beli terhadap **TERGUGAT I** adalah tidak sah secara hukum, dan surat-surat yang timbul karena jual-beli tanah objek sengketa tidak mengikat karena tidak sah secara hukum;
4. Menyatakan penguasaan **TERGUGAT I** terhadap tanah objek sengketa dengan cara memarkirkan kendaraan mobil **TERGUGAT I** dan membuang tanah timbunan di lokasi objek sengketa adalah Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menghukum **TERGUGAT I** untuk meninggalkan tanah objek sengketa serta mengembalikan kondisi tanah objek sengketa seperti kondisi semula;
6. Membebankan biaya yang timbul dalam perkara *a quo* kepada **TERGUGAT I**;

## SUBSIDAIR:

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan Mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa Para Penggugat melalui kuasa hukumnya telah mengajukan *Replik* pada tanggal 13 Desember 2022 dan Tergugat I dan





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II melalui kuasa hukumnya telah pula mengajukan *Duplik* pada tanggal 20 Desember 2022 sebagaimana tercantum dalam berita acara sidang;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Para Penggugat melalui kuasa hukumnya dipersidangan telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Bukti P.I.II.III.IV.V.IV.VII-1 : Fotokopi sertipikat hak milik Nomor 129 atas nama pemegang hak La Elo;
2. Bukti P.I.II.III.IV.V.IV.VII-2 : Fotokopi surat dari Bank Muamalat Indonesia, Tbk KCP Baubau yang ditujukan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Baubau Nomor 018/BMI/CP-BB/ROYA/VI/2020 tanggal 02 Juni 2020 perihal penghapusan hak milik (Roya) SHM Nomor 00129;
3. Bukti P.I.II.III.IV.V.IV.VII-3 : Fotokopi bukti serah terima surat dari Advokat/Konsultan Hukum Imam Ridho Angga Yuwono, S.H., M.H. kepada Tuan H. La Ode Buchari M, tanggal 05 September 2022;
4. Bukti P.I.II.III.IV.V.IV.VII-4 : Fotokopi surat dari Kuasa Hukum Harun Lesse, S.H dan La Ode Abdul Faris, S.H. yang ditujukan kepada Bapak Ibu Afiah, Al Mae, Sitti Asfiah, Sumiati, Aliaman, Agusman dan Vivi Afrianti melalui Para Kuasa Hukumnya Imam Ridho Angga Yuwono, S.H., M.H. & Partners Nomor: 16/IX/022/Adv.HL, Hal Tanggapan Somasi tanggal 12 September 2022;
5. Bukti P.I.II.III.IV.V.IV.VII-5 : Fotokopi surat keterangan ahli waris tanggal 16 Januari 2023;
6. Bukti P.I.II.III.IV.V.IV.VII-6 : Fotokopi kwitansi tanda terima uang dari La Elo sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) tanggal 25 Januari 2004;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P.I.II.III.IV.V.IV.VII-1 sampai dengan P.I.II.III.IV.V.IV.VII-6 tersebut di atas telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata isinya telah sesuai dengan aslinya dan kemudian bukti-bukti surat tersebut telah diberi meterai yang cukup;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya Tergugat I melalui kuasa hukumnya dipersidangan telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Bukti T.I-1 : Fotokopi kwitansi tanda terima uang dari H. La Ode Buchari M, S.Pd. kepada Haninu, A.Ma.Pd. tanggal 30 September 2016 sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
2. Bukti T.I-2 : Fotokopi surat dari Advokat Harun Lesse, S.H. & Partners yang ditujukan kepada Bapak Haninu Nomor 15/AD.HL/VIII/022, Hal Somasi I tanggal 16 Agustus 2022;
3. Bukti T.I-3 : Fotokopi surat dari Advokat/Konsultan Hukum Imam & Partners yang ditujukan kepada Harun Lesse, S.H. & Partners selaku Kuasa Hukum H. La Ode Buchari M, Nomor 01/JS-IP/IX/2022 Perihal Jawaban Somasi tanggal 31 Agustus 2022;
4. Bukti T.I-4 : Fotokopi surat dari Advokat/Konsultan Hukum Imam & Partners yang ditujukan kepada Tuan H. La Ode Buchari M, Nomor 01/S-IP/IX/2022 Perihal Somasi tanggal 05 September 2022;
5. Bukti T.I-5 : Fotokopi surat kuasa dari Afiah, Almae, Siti Asfiah, Sumiati, Aliyaman, Vivi Afianti dan Agusman kepada Imam Ridho Angga Yuwono, S.H., M.H. dan Syarifuddin, S.H. tanggal 06 Oktober 2022;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda T.I-1 sampai dengan T.I-5 tersebut di atas telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata isinya telah sesuai dengan aslinya dan kemudian bukti-bukti surat tersebut telah diberi meterai yang cukup, kecuali bukti T.I-1 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, dan bukti T.I-2 berupa fotokopi dari ecourt;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya Tergugat II melalui kuasa hukumnya dipersidangan telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Bukti T.II-1 : Fotokopi kutipan akta nikah antara Haninu dengan Zamalia Nomor 299/20/X/1999 yang dikeluarkan pada tanggal 16 Oktober 1999;
2. Bukti T.II-2 : Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 7472041602081363 atas nama Kepala Keluarga Haninu yang dikeluarkan pada tanggal 19 Juni 2020;



Menimbang, bahwa bukti surat bertanda T.II-1 sampai dengan T.II-2 tersebut di atas telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata isinya telah sesuai dengan aslinya dan kemudian bukti-bukti surat tersebut telah diberi meterai yang cukup;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Para Penggugat melalui kuasa hukumnya telah pula mengajukan saksi-saksi yang telah memberikan keterangannya dibawah sumpah/janji dipersidangan pada pokoknya sebagai berikut:

**1. Saksi La Ode Rusli:**

- Bahwa Saksi dihadirkan sebagai saksi dalam persidangan ini terkait masalah sengketa tanah antara ahli waris La Elo dengan Pak La Ode Buchari;
- Bahwa Saksi kenal dan pernah bertemu dengan Almarhum La Elo;
- Bahwa Saksi tahu ahli waris La Elo yaitu Afiah, Almae, Siti Asfiah, Sumiati, Aliyaman, Vivi Afrianti, Agusman dan Haninu;
- Bahwa Saksi tahu tanah yang disengketakan ini terletak di Kelurahan Wameo;
- Bahwa Saksi tahu batas-batasnya yaitu:
  - Sebelah utara berbatasan dengan Jalan Erlangga;
  - Sebelah timur berbatasan dengan ahli waris La Elo;
  - Sebelah selatan berbatasan dengan ahli waris La Elo;
  - Sebelah barat berbatasan dengan Jalan Wa Ode Walanda;
- Bahwa tanah sengketa itu dulu merupakan bagian dari tanah Almarhum La Elo;
- Bahwa Saksi tahu batas-batas tanah Almarhum La Elo yaitu:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Erlangga;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan La Salama;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Farisu;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Wa Ode Walanda;
- Bahwa tanah sengketa ini masuk dalam tanah Almarhum La Elo;
- Bahwa Saksi kenal Almarhum La Elo sejak saksi masih kecil saat umur saksi masih SD;
- Bahwa saat saksi masih SD saksi sudah melihat Almarhum La Elo tinggal di rumah itu;
- Bahwa Pak La Ode Buchari kenal dengan Almarhum La Elo;
- Bahwa Pak La Ode Buchari tahu kalau Almarhum La Elo memiliki anak;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tanahnya La Elo diperjualbelikan antara Pak La Ode Buchari dan Haninu;
- Bahwa Orang tuanya Haninu bernama La Elo;
- Bahwa Saksi dengar dari ahli warisnya La Elo yang bernama Aliyaman;
- Bahwa Saksi tidak hadir pada saat jual beli tanah antara La Ode Buchari dan Haninu;
- Bahwa Saksi dengar sudah lama sekitar 1 (satu) tahun yang lalu;
- Bahwa waktu itu Aliyaman hanya cerita saja;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah waktu itu Aliyaman cerita kalau Aliyaman keberatan tanahnya dijual oleh Haninu;
- Bahwa Aliyaman juga anaknya La Elo;
- Bahwa Saksi sudah lama kenal Aliyaman sejak masih kecil;
- Bahwa waktu itu Aliyaman tidak cerita kalau Aliyaman keberatan tanah orang tuanya dijual;
- Bahwa hanya satu orang yang tinggal di sebelah timur tanah sengketa yaitu Asfiah;
- Bahwa Asfiah tinggal di bekas rumahnya La Elo;
- Bahwa Asfiah tidak merenovasi rumahnya La Elo tersebut;
- Bahwa setiap hari saksi ke tanah obyek sengketa;
- Bahwa Asfiah tinggal di situ hanya sementara waktu;
- Bahwa tidak ada ahli waris La Elo yang tinggal di sebelah selatan dari tanah sengketa, rumah itu merupakan rumahnya La Elo;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa ukurannya;
- Bahwa Anak-anaknya La Elo yang lain tinggal di rumahnya masing-masing;
- Bahwa Anak-anaknya La Elo yang lain tidak tinggal di tanah milik La Elo ini;
- Bahwa tidak ada ahli waris La Elo yang cerita kepada saksi selain Aliyaman;
- Bahwa Saksi tinggal di Tarafu;
- Bahwa posisi tanah sengketa bersebelahan dengan Jalan Wa Ode Walanda dan Jalan Erlangga;
- Bahwa yang menjadi tanah sengketa di tanah kosong termasuk bangunan rumah yang dibelakangnya, sekitar 10 (sepuluh) meter dari jalan;
- Bahwa Aliyaman yang memanggil saksi untuk hadir di persidangan ini;

Halaman 17 dari 63 Putusan Nomor 26/Pdt.G/2022/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 tidak ada ahli waris La Elo yang tinggal di bagian selatan tanah sengketa yang ditinggali hanya di bagian timur;
- Bahwa sekitar 2 (dua) hari yang lalu Aliyaman bertemu dengan saksi;
- Bahwa Aliyaman hanya menyuruh saksi untuk menjadi saksi karena saksi tahu situasi di rumah itu;
- Bahwa Aliyaman datang ke rumah saksi tidak dalam keadaan marah;
- Bahwa Saksi tahu batas-batas tanah La Elo yaitu:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Erlangga;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan La Salama;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Farisu;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Wa Ode Walanda;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa luas tanah yang disengketakan ini;
- Bahwa di atas tanah sengketa ini terdapat parkir mobil;
- Bahwa Tanah tersebut belum dibagi kepada anak-anaknya La Elo;
- Bahwa Anak-anak La Elo yang bernama Haninu yang menjual tanah La Elo;
- Bahwa Anak-anak La Elo yang lain tidak mengetahuinya;
- Bahwa Saksi tahu dari cerita saudara-saudaranya yang lain yaitu dari Asfiah dan Aliyaman;
- Bahwa La Elo tidak mempunyai tanah lain selain di tanah sengketa;
- Bahwa Saksi hanya mendengar pada saat terjadinya jual beli, saksi tidak melihat langsung;
- Bahwa waktu itu tanah sengketa belum ada garasi;
- Bahwa saat La Elo meninggal dunia, di tanah sengketa belum dibangun garasi;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan garasi itu dibangun, nanti sekitar 1 (satu) tahun yang lalu baru saksi tahu sudah dibangun garasi di situ;
- Bahwa yang membangun garasi di situ yaitu Pak La Ode Buchari;
- Bahwa mobil itu milik Pak La Ode Buchari dan keluarganya;
- Bahwa semua sudah ada bangunan rumahnya La Elo;
- Bahwa tidak ada anaknya La Elo yang lain yang tinggal di atas tanahnya La Elo selain Asfiah;
- Bahwa Saksi tahu itu rumahnya La Elo karena sejak kecil saksi sering bermain di situ sampai sekarang ini;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa nama istrinya La Elo;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan La Elo meninggal dunia;

Halaman 18 dari 63 Putusan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Bau

### Disclaimer

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





- Bahwa Itu saat saksi masih kecil, saksi masih sekolah SD kelas 1, kelas 2 sampai kelas 6 setelah saksi besar saksi sudah pergi merantau;
- Bahwa di atas tanahnya La Elo ada bangunan rumah yang dibangun oleh La Elo;
- Bahwa tidak ada pembangunan anak-anaknya La Elo di bangunan rumah itu;

## 2. Saksi Wa Ode Yusniati:

- Bahwa Saksi dihadirkan sebagai saksi dalam persidangan ini terkait masalah tanah sengketa yaitu jual beli antara Pak La Ode Buchari dan Haninu;
- Bahwa tanah tersebut terletak di Kelurahan Wameo, Kecamatan Batupoaro, Kota Baubau;
- Bahwa batas-batas tanah sengketa yaitu:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Erlangga;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah warisan;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah warisan;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Wa Ode Walanda;
- Bahwa benar tanah sengketa ini masuk di dalam tanah Almarhum La Elo;
- Bahwa batas-batas tanah Almarhum La Elo yaitu:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Erlangga;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan La Salama;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Farisu;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Wa Ode Walanda;
- Bahwa Saksi tahu Almarhum La Elo tinggal di tanah tersebut sejak saksi lahir;
- Bahwa di atas tanahnya La Elo ada bangunan rumah lama yang mereka tempati, rumah itu dibangun oleh La Elo;
- Bahwa di atas tanah sengketa sekarang Saksi lihat ada garasi mobil;
- Bahwa benar ada mobil yang parkir di situ yaitu mobil Pak La Ode Buchari;
- Bahwa yang tinggal di sebelah timur tanah objek sengketa yaitu salah seorang anak La Elo yang bernama Siti Asfiah;
- Bahwa Afiah merupakan anak pertama Almarhum La Elo;
- Bahwa Afiah tinggal di Jalan Wa Ode Walanda, di bagian bawah masih dalam Kelurahan Wameo bukan di tanah warisan itu;
- Bahwa Siti Asfiah merupakan anaknya La Elo;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Almae tinggal di Jalan Wa Ode Walanda bersebelahan dengan rumah kakaknya yaitu Afiah, tidak tinggal di tanah warisan;
- Bahwa Siti Asfiah tinggal di rumahnya La Elo di sebelah timur tanah objek sengketa sejak masih ada orang tuanya;
- Bahwa Sumiati merupakan anaknya La Elo;
- Bahwa Sumiati tinggal di Tarafu bagian Rau;
- Bahwa Aliyaman merupakan anak Almarhum La Elo;
- Bahwa Aliyaman tinggal di Medibrata;
- Bahwa Vivi Afianti merupakan anak Almarhum La Elo;
- Bahwa Vivi Afianti tinggal di Lawele;
- Bahwa Agusman merupakan anak Almarhum La Elo;
- Bahwa Agusman tinggal di Liabuku;
- Bahwa Haninu merupakan anak Almarhum La Elo;
- Bahwa Haninu tinggal di Wonco;
- Bahwa Saksi kenal Haji La Ode Buchari sejak saksi kecil sampai sekarang;
- Bahwa jarak antara rumah Haji La Ode Buchari dengan rumah Almarhum La Elo sekitar kurang lebih 30 (tiga puluh) meter;
- Bahwa antara La Ode Buchari dengan Almarhum La Elo saling kenal;
- Bahwa La Ode Buchari kenal anak-anak Almarhum La Elo;
- Bahwa Saksi tahu jual beli antara La Ode Buchari dengan Haninu karena saksi dengar dari keluarga bahwa tanah itu dijual;
- Bahwa tanah tersebut belum dibagi waris oleh ahli waris;
- Bahwa setiap hari ada mobil yang parkir di tanah sengketa;
- Bahwa garasi yang ada di atas tanah sengketa milik Pak La Ode Buchari;
- Bahwa saksi tidak tahu apa alasan Pak La Ode Buchari membangun garasi di tanah sengketa;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan garasi dibangun di tanah sengketa;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah anak-anaknya La Elo keberatan dibangun garasi di tanah sengketa;
- Bahwa jarak antara rumah saksi dengan tanah sengketa sekitar 3 (tiga) buah rumah;
- Bahwa dahulu di atas tanah sengketa itu tanah kosong;
- Bahwa rumah itu milik Almarhum La Elo;
- Bahwa Siti Asfiah masih tinggal di rumah itu di sebelah timur dari tanah sengketa;

Halaman 20 dari 63 Putusan Nomor 26/Pdt.G/2022/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 Siti Asfiah tinggal di rumahnya La Elo;
- Bahwa Saksi setiap hari pergi ke tanah sengketa;
- Bahwa Siti Asfiah tinggal di rumah itu sejak masih ada orang tuanya, semua anak-anaknya La Elo sudah mempunyai rumah dan orang tuanya tidak ada yang rawat sehingga Siti Asfiah yang tinggal di rumah itu merawat orang tuanya;
- Bahwa tidak ada yang tinggal di rumah La Elo yang di bagian Selatan;
- Bahwa Saksi hanya dengar bahwa tanah itu dijual oleh Haninu kepada La Ode Buchari;
- Bahwa Saksi tidak tahu kenapa Haninu menjual tanah orang tuanya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahuinya, tanah itu merupakan warisan dari orang tuanya kepada Haninu;
- Bahwa yang Saksi dengar harganya sekitar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- Bahwa ada keberatan dari saudara-saudaranya karena tanah itu belum terbagi;
- Bahwa Saksi tidak ada pada saat saudara-saudaranya Haninu keberatan, saksi hanya dengar cerita dari orang tua;
- Bahwa keberatan itu terjadi sejak tanah itu dijual oleh Haninu;
- Bahwa yang saksi dengar mereka keberatan kepada La Ode Buchari;
- Bahwa Saksi tidak tahu bentuk keberatan dari ahli waris kepada Pak La Ode Buchari;
- Bahwa tempat parkir di tanah objek sengketa itu diisi tanah timbunan;
- Bahwa Saksi tidak tahu, ahli waris pernah mendatangi La Ode Buchari agar tidak mengisi tanah timbunan di tanah itu;
- Bahwa Saksi tidak tahu, ahli waris La Elo pernah keberatan terhadap La Ode Buchari agar tidak memarkir mobilnya di situ;
- Bahwa Saksi dengar dari keluarga;
- Bahwa setahu saksi masih rumah yang sama;
- Bahwa jaraknya sekitar 3 (tiga) buah rumah dari tanah sengketa;
- Bahwa bentuk ruko itu merupakan bagian dari bentuk rumah lama milik La Elo hanya ditambah sedikit oleh Siti Asfiah karena Siti Asfiah tinggal di situ;
- Bahwa tanah dibagian bawah itu warisan dari nenek kami, sedangkan di tanah sengketa itu adalah tanah milik La Elo sendiri;
- Bahwa Pak Haninu yang menjual tanah itu;

Halaman 21 dari 63 Putusan Nomor 26/Pdt.G/2022/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 tidak tahu, Haninu pernah merasa bersalah telah menjual tanah itu;
- Bahwa Saksi tidak tahu, alasan Pak Haninu menjual tanah itu;
- Bahwa La Elo meninggal dunia pada tanggal 4 Januari 2015;
- Bahwa Saksi tidak tahu sertifikat ini pernah dipinjam oleh Aliyaman;
- Bahwa Tanah itu belum dibagi waris karena mereka 8 (delapan) orang bersaudara;
- Bahwa Haninu merupakan anak ketiga dari La Elo dimana anak pertama yaitu Afiah, kedua Almae, ketiga Haninu, keempat Siti Asfiah, kelima Sumiati, keenam Aliyaman, ketujuh Vivi Afianti, kedelapan Agusman;
- Bahwa Saksi tahu belum dibagi waris karena sejak orang tuanya meninggal tanah itu belum dibagi-bagi;
- Bahwa setahu saksi bukan itu rumah pribadi masing-masing;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat I melalui kuasa hukumnya telah pula mengajukan saksi-saksi yang telah memberikan keterangannya dibawah sumpah/janji dipersidangan pada pokoknya sebagai berikut:

## 1. Saksi La Bali:

- Bahwa Saksi dihadirkan sebagai saksi dalam persidangan ini terkait masalah pembuatan garasi mobil;
- Bahwa tanah yang dibuat garasi tersebut milik La Ode Buchari;
- Bahwa La Ode Buchari mendapatkan tanah tersebut dengan membeli dari Haninu;
- Bahwa Saksi dengar dari La Ode Buchari kalau La Ode Buchari membeli tanah dari Haninu;
- Bahwa Saksi tidak tahu ukuran tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu batas-batas tanah tersebut;
- Bahwa Saksi sudah lupa kapan saksi membuat garasi di atas tanah sengketa;
- Bahwa Saksi membuat garasi bersama dengan teman saksi yang bernama La Wiwi yang tinggal di Kaobula;
- Bahwa Asfiah tinggal di pos 2, di samping tanah sengketa;
- Bahwa Saksi membuat garasi di tanah sengketa selama 2 (dua) hari;
- Bahwa waktu itu Asfiah melihat saksi saat membuat garasi di tanah sengketa;
- Bahwa Asfiah hanya melihat saja saat saksi membuat garasi;

Halaman 22 dari 63 Putusan Nomor 26/Pdt.G/2022/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 itu dari bapaknya yang bernama La Elo;
- Bahwa Saksi tidak tahu dari siapa La Elo mendapatkan tanah itu;
- Bahwa La Elo sudah meninggal dunia;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan La Elo meninggal dunia karena saksi masih berada di Irian waktu itu;
- Bahwa Saksi lupa nama istrinya La Elo;
- Bahwa Istrinya La Elo yang lebih dulu meninggal dunia;
- Bahwa Saksi tidak tahu Apakah anak-anaknya La Elo yang lain ada yang tinggal di sekitar tanah sengketa;
- Bahwa Saksi tidak tahu, dimana Almae dan Agusman tinggal;
- Bahwa Saksi tidak tahu, di mana Sumiati tinggal;
- Bahwa anak-anaknya La Elo tidak pernah menegur saksi saat saksi membuat garasi mobil di situ;
- Bahwa tidak ada keberatan pada saat saksi membuat garasi mobil di situ;
- Bahwa Saksi dibayar sebesar Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah);
- Bahwa Saksi tidak pernah disuruh berhenti selama 2 (dua) hari saksi membuat garasi;
- Bahwa Saksi jarang pergi ke tanah objek sengketa;
- Bahwa Saksi tinggal di Wameo, jauh jaraknya antara tempat tinggal saksi dengan tanah objek sengketa;
- Bahwa tidak ada larangan selama saksi mengerjakan parkir di tanah sengketa;
- Bahwa Asfiah melihat saat saksi membuat parkir di tanah sengketa;
- Bahwa Saksi tidak kenal seseorang yang bernama La Ane;
- Bahwa tanah yang dibuatkan garasi tersebut milik La Ode Buchari;
- Bahwa Saksi hanya disuruh kerja membuat garasi mobil di situ;
- Bahwa Saksi tidak tahu sejak kapan La Elo tinggal di rumahnya itu, namun sejak saksi masih kecil La Elo sudah tinggal di situ;
- Bahwa Saksi tidak tahu batas-batas tanah sengketa;
- Bahwa Saksi tahu rumahnya La Elo;
- Bahwa Saksi tahu saat La Elo tinggal di rumahnya itu;
- Bahwa garasi itu dibangun di atas tanah yang dahulu miliknya La Elo tetapi sudah di beli oleh La Ode Buchari;
- Bahwa Saksi tidak tahu dari siapa La Ode Buchari membeli tanah itu;
- Bahwa ada mobilnya La Ode Buchari yang parkir di garasi itu;

Halaman 23 dari 63 Putusan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Bau

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu, Apakah La Ode Buchari kenal dengan Almarhum La Elo atau tidak;
- Bahwa jarak antara rumahnya La Ode Buchari dengan rumahnya Almarhum La Elo sekitar 50 (lima puluh) meter;
- Bahwa La Ode Buchari kenal dengan anak-anaknya Almarhum La Elo;
- Bahwa Saksi tidak tahu, La Ode Buchari kenal dengan anak-anaknya Almarhum La Elo sebelum La Elo meninggal dunia atau sesudah La Elo meninggal dunia;
- Bahwa Afiah merupakan anaknya La Elo;
- Bahwa Afiah tinggal di rumah peninggalan Almarhum La Elo;
- Bahwa Almae merupakan anaknya La Elo;
- Bahwa Almae tinggal di rumahnya sendiri di bagian bawah;
- Bahwa Almae tidak pernah menemui saksi saat saksi membuat garasi di tanah sengketa;
- Bahwa Almae tidak pernah melihat saksi saat membuat garasi di tanah sengketa;
- Bahwa Siti Asfiah merupakan anaknya La Elo;
- Bahwa Siti Asfiah tinggal di dekat rumahnya Almae;
- Bahwa Siti Asfiah tidak pernah menemui saksi saat saksi membuat garasi di tanah sengketa;
- Bahwa Siti Asfiah tidak melihat saat saksi membuat garasi di tanah sengketa;
- Bahwa Sumiati merupakan anaknya La Elo;
- Bahwa Sumiati tinggal di bagian bawah dekat rumahnya Almae;
- Bahwa Saksi tidak tahu, apakah tanah yang ditinggali oleh Siti Asfiah, Almae dan Sumiati merupakan tanah peninggalan La Elo;
- Bahwa Aliyaman merupakan anaknya La Elo;
- Bahwa dulu Aliyaman tinggal disitu sekarang sudah pindah di BTN Medibrata;
- Bahwa Aliyaman tidak datang melihat saat saksi membuat garasi di tanah sengketa;
- Bahwa Vivi Afrianti merupakan anaknya La Elo;
- Bahwa Vivi Afrianti tidak pernah melihat saat saksi membuat garasi di tanah sengketa;
- Bahwa Agusman merupakan anaknya La Elo;
- Bahwa Saksi tidak tahu di mana Agusman tinggal;

Halaman 24 dari 63 Putusan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Bau

### Disclaimer

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

Halaman 24



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Agusman tidak tinggal di rumah peninggalan La Elo;
- Bahwa Agusman tidak datang melihat saat saksi membuat garasi di tanah sengketa;
- Bahwa hanya Afiah yang melihat saat saksi membuat garasi di tanah sengketa;
- Bahwa rumah peninggalan La Elo tidak ada perubahan bentuknya, masih sama seperti dahulu;
- Bahwa Saksi tidak tahu jual beli antara Haninu dan La Ode Buchari;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah tanah peninggalan La Elo sudah dibagi-bagi kepada anak-anaknya La Elo;
- Bahwa Saksi pernah bertemu dengan anak-anaknya La Elo;
- Bahwa tidak ada pembicaraan dengan anak-anaknya La Elo kalau tanah tersebut telah dibagi waris;
- Bahwa tanah timbunan di atas tanah itu sudah rata;
- Bahwa selain mobilnya La Ode Buchari tidak ada mobil orang lain yang parkir di garasi tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau tanah itu masih tanahnya La Elo karena saksi disuruh oleh La Ode Buchari untuk buat garasi mobil, La Ode Buchari menyampaikan kalau itu tanahnya;
- Bahwa setahu saksi menurut La Ode Buchari kalau La Ode Buchari sudah membeli tanah itu;
- Bahwa La Ode Buchari beli tanah itu dari Haninu;
- Bahwa Saksi tidak pernah bertanya kepada Haninu;
- Bahwa Saksi tidak pernah dicari oleh saudaranya Haninu kenapa saksi membangun garasi di situ;
- Bahwa Ada Afiah pada saat saksi membuat garasi di atas tanah sengketa, tetapi tidak ada yang disampaikan Afiah pada saat itu;
- Bahwa Afiah tidak pernah menghalangi pada saat saksi membuat garasi di atas tanah sengketa;
- Bahwa tidak ada Haninu pada saat saksi membuat garasi di atas tanah sengketa;
- Bahwa Saksi tidak tahu, kapan La Ode Buchari membeli tanah dari Haninu;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui, pernah ada pertemuan di kelurahan atas laporan dari anak-anaknya La Elo setelah saksi membuat garasi di tanah itu;

Halaman 25 dari 63 Putusan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Bau

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah objek sengketa itu merupakan tanahnya La Elo;
- Bahwa Saksi tahu karena anak-anaknya sudah membangun di situ;
- Bahwa Saksi dengar dari anaknya La Elo yang cerita, saksi lupa namanya;
- Bahwa yang saksi dengar tanah yang ditinggali oleh Almae merupakan tanahnya La Elo;
- Bahwa La Elo tidak tinggal di tanah yang dibangun rumah oleh Almae dan Asfiah;
- Bahwa dulu sebelum ada rumah Almae dan Asfiah, La Elo berkebun di situ;
- Bahwa La Elo berkebun di situ;
- Bahwa Sumiati juga mendapat tanah dari La Elo;
- Bahwa Vivi Afianti tinggal di bagian bawah;
- Bahwa dahulu tanah Vivi Afianti merupakan tanahnya La Elo;
- Bahwa La Elo juga berkebun di situ;
- Bahwa Agusman masih tinggal di Makassar;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui ada tanahnya La Elo yang diberikan kepada Agusman;
- Bahwa Aliyaman tinggal di BTN;
- Bahwa Aliyaman diberikan rumah batu yang terletak di tanah sengketa;
- Bahwa Sumiati tinggal di bagian bawah dekat dengan Almae;
- Bahwa anaknya La Elo yang tinggal di Rau seorang bidan, namun saksi tidak tahu namanya;
- Bahwa tanah itu bukan tanahnya La Elo, tanah itu dibeli oleh anaknya La Elo yang seorang bidan;
- Bahwa Saksi tidak tahu, ada tanahnya La Elo yang diberikan kepada bidan itu;
- Bahwa Saksi tidak tahu, ada tanahnya La Elo yang diberikan kepada Agusman;
- Bahwa ada tanahnya La Elo yang diberikan kepada Haninu yaitu yang dibeli oleh La Ode Buchari;
- Bahwa Saksi tahu karena diberitahu oleh La Ode Buchari;
- Bahwa Saksi tidak tahu dari mana Haninu mendapatkan tanah itu;
- Bahwa Saksi tidak tahu, La Elo memberikan tanah kepada Haninu;
- Bahwa Saksi tidak tahu, bukti jual beli antara La Ode Buchari dan Haninu;

Halaman 26 dari 63 Putusan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Bau

## Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu, harga tanah yang dibeli oleh La Ode Buchari dari Haninu;
- Bahwa Vivi Afrianti tinggal di Rau;
- Bahwa Saksi tahu kalau melihat orangnya;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang menguasai tanah di sebelah timur dari rumahnya La Elo;
- Bahwa Saksi tidak tahu, siapa yang menguasai tanah di sebelah selatan dari rumahnya La Elo;
- Bahwa Saksi tidak tahu, nama jalan yang terletak di sebelah barat dari rumahnya La Elo;
- Bahwa dekat jaraknya antara tanah sengketa dengan tanah yang terletak di bawah;

## 2. Saksi Hj. Muzria:

- Bahwa Saksi dihadirkan sebagai saksi dalam persidangan ini terkait masalah tanah;
- Bahwa tanah tersebut terletak di Kelurahan Wameo, Kecamatan Batupoaro;
- Bahwa Saksi tidak tahu arah mata angin;
- Bahwa batas-batas tanah yang dipermasalahkan yaitu:
  - Bahwa di sebelah depan berbatas dengan jalan;
  - Bahwa di sebelah kiri berbatas dengan jalan;
  - Bahwa di sebelah kanan berbatas dengan Asfiah;
  - Bahwa di sebelah belakang berbatas dengan Aliyaman;
- Bahwa Aliyaman yang merupakan anaknya La Elo;
- Bahwa rumah saksi terletak di depan tanah sengketa;
- Bahwa Saksi sudah lama tinggal di rumah saksi tersebut;
- Bahwa waktu itu sepupunya Haninu yang bernama Ibu Rasmi datang ke rumah saksi di mana pada saat itu saksi sedang duduk-duduk bersama dengan Ibu Marfuah di teras rumah saksi, waktu itu Ibu Rasmi cerita kalau tanahnya Haninu mau dijual seharga Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), selanjutnya Ibu Rasmi mengatakan bahwa "siapa juga yang beli tanah itu, kecilnya", waktu itu saksi dan Ibu Marfuah hanya mendengarkan saja tidak mengatakan apapun. Setelah Ibu Rasmi pergi saksi sampaikan kepada Ibu Marfuah "Ibu, beli mi kita itu tanah untuk tempat mobil", waktu itu Ibu Marfuah mengatakan "kita beritahu dulu Ode (La Ode Buchari)";

Halaman 27 dari 63 Putusan Nomor 26/Pdt.G/2022/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 tanahnya Haninu yang merupakan tanah sengketa sekarang;
- Bahwa Ibu Marfuah adalah istri dari Pak La Ode Buchari;
- Bahwa setelah mereka pulang dari Kapuntori, Ibu Marfuah mengatakan bahwa mereka telah singgah di rumahnya Haninu;
- Bahwa sudah lama, sekitar 6 (enam) tahun yang lalu;
- Bahwa Saksi tidak tahu proses jual beli tanah itu;
- Bahwa Saksi melihat pembuatan garasi mobil di tanah sengketa;
- Bahwa Tukang yang membuat garasi mobil di tanah sengketa bernama La Bali;
- Bahwa setahu Saksi Ibu Asfiah melihat saat La Bali membuat garasi di tanah sengketa;
- Bahwa Saksi tidak tahu Aliyaman melihat saat La Bali membuat garasi di tanah sengketa;
- Bahwa Saksi pernah bertemu dengan La Elo saat La Elo masih hidup;
- Bahwa La Elo tinggal di rumahnya tersebut;
- Bahwa Ibu Asfiah membuat baru dengan membongkar dinding bagian depan lalu ditambah;
- Bahwa Ibu Asfiah membuat bangunan baru di atas rumahnya La Elo yang dulu dengan membongkar dinding bagian depan;
- Bahwa Ibu Asfiah tinggal disitu;
- Bahwa hubungan saksi dengan Ibu Marfuah adalah teman mengaji;
- Bahwa dulu La Ode Buchari menjadi Ketua RT di lingkungan tempat tinggalnya;
- Bahwa waktu itu Ibu Rasmi menyampaikan “bagiannya Haninu dia jual”;
- Bahwa sepertinya La Bali mempunyai hubungan keluarga dengan Para Penggugat dan Tergugat II;
- Bahwa Aliyaman tidak tinggal di situ, hanya menjahit saja. Dulu Aliyaman menjahit di belakang sekarang sudah pindah di depan;
- Bahwa Aliyaman bisa melihat saat La Bali membangun tempat parkir di atas tanah obyek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat saudara-saudaranya Haninu melarang La Bali membangun tempat parkir di atas tanah objek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak tahu proses jual beli antara Haninu dengan La Ode Buchari, hanya saksi mendengar dari Ibu Marfuah bahwa saat sudah dibayar, Haninu dan istrinya datang ke rumah La Ode Buchari;
- Bahwa tanah itu dijual seharga Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

Halaman 28 dari 63 Putusan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Bau

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak lihat kwitansi pembelian tanah itu;
- Bahwa Aliyaman pindah di depan di tempatnya Ibu Asfiah untuk menjahit;
- Bahwa dulu Ibu Asfiah berjualan di tempat itu sekarang tidak lagi berjualan dan sekarang tempat itu dimanfaatkan oleh Aliyaman;
- Bahwa Ibu Asfiah tidak memanfaatkan lagi tempat itu karena Ibu Asfiah sudah berjualan di pasar;
- Bahwa Ibu Asfiah tinggal di situ di samping tanah objek sengketa;
- Bahwa yang saksi dengar ada kwitansinya;
- Bahwa Saksi tinggal di rumah saksi sudah lebih dari 30 (tiga puluh) tahun;
- Bahwa sejak dulu La Elo sudah tinggal di rumahnya itu;
- Bahwa Saksi tidak tahu karena saat saksi datang di rumah saksi itu sudah ada rumahnya La Elo di situ;
- Bahwa Afiah merupakan anak Almarhum La Elo;
- Bahwa Afiah tinggal di bagian bawah;
- Bahwa Afiah tidak tinggal berdampingan dengan tanah sengketa, di antrai beberapa buah rumah;
- Bahwa rumahnya Afiah terletak di Jalan Wa Ode Walanda;
- Bahwa Almae merupakan anak Almarhum La Elo;
- Bahwa Almae tinggal tidak jauh dari rumahnya Afiah;
- Bahwa Siti Asfiah merupakan anak Almarhum La Elo;
- Bahwa Siti Asfiah tinggal di rumah Almarhum La Elo, di sebelah kanan tanah obyek sengketa;
- Bahwa Sumiati merupakan anak Almarhum La Elo;
- Bahwa Sumiati tinggal di belakang rumahnya Pak Agus, di Rau;
- Bahwa Aliyaman merupakan anak Almarhum La Elo;
- Bahwa Aliyaman tinggal di BTN yang terletak di Palatiga;
- Bahwa Vivi Afianti merupakan anak Almarhum La Elo;
- Bahwa Vivi Afianti tinggal di Lawele;
- Bahwa Agusman merupakan anak Almarhum La Elo;
- Bahwa Agusman tinggal di Wonco;
- Bahwa Haninu merupakan anak Almarhum La Elo;
- Bahwa Haninu tinggal di Wonco;
- Bahwa rumahnya La Ode Buchari tidak jauh dengan rumahnya La Elo;
- Bahwa La Ode Buchari kenal semasa hidupnya Almarhum La Elo;
- Bahwa La Ode Buchari kenal dengan anak-anaknya Almarhum La Elo;

Halaman 29 dari 63 Putusan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Bau

## Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak melihat sehari-hari pembuatan garasi itu, namun saksi melihat pembuatan garasi di tanah sengketa pada saat saksi berada di teras rumah saksi;
- Bahwa di sebelah kanan rumahnya La Elo berbatasan dengan La Salama;
- Bahwa di bagian belakang rumahnya La Elo berbatasan dengan Farisu;
- Bahwa di sebelah kiri rumahnya La Elo berbatasan dengan Jalan Wa Ode Walanda;
- Bahwa La Ode Buchari membelikan tanah timbunan di tanah yang dibuatkan garasi itu;
- Bahwa yang parkir di garasi itu adalah mobil milik La Ode Buchari ada juga mobil milik keluarganya La Ode Buchari;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau tanahnya Almarhum La Elo telah mempunyai sertifikat;
- Bahwa Saksi tahu dari sepupunya yang cerita bahwa itu bagiannya Haninu yang mau dijual;
- Bahwa pembagian tanah itu dari La Elo;
- Bahwa Saksi tahu dari sepupunya yang cerita kalau bagiannya Haninu yang mau dijual seharga Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- Bahwa Saksi tidak tahu, kenapa tanah itu dipermasalahkan sekarang;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar dalam jangka waktu 6 (enam) tahun selama terjadinya proses jual beli, saudara-saudaranya Haninu pernah mempertengskan masalah Haninu menjual tanah kepada Pak La Ode Buchari;

Menimbang, bahwa untuk menghindari terjadinya ketidakjelasan obyek sengketa dalam perkara ini, maka Majelis Hakim telah melaksanakan pemeriksaan setempat pada hari Jumat, tanggal 3 Januari 2023 sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 180 ayat (1) dan (2) RBg/Pasal 153 ayat (1) dan (2) HIR Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2001 Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1994 tentang Pemeriksaan Setempat, dan hasil pemeriksaan setempat sebagaimana tertuang dalam berita acara sidang;

Menimbang, bahwa Para Penggugat melalui kuasa hukumnya dan Tergugat I dan Tergugat II melalui kuasa hukumnya masing-masing telah mengajukan kesimpulan secara tertulis pada tanggal 2 Maret 2023 sebagaimana tercantum dalam berita acara sidang;

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

Halaman 30 dari 63 Putusan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Bau

### Disclaimer

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



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

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

**Dalam Provisi:**

Menimbang, bahwa selain mengajukan gugatannya, pihak Para Penggugat melalui kuasa hukum telah mengajukan Provisi, yang dalam perkara ini memerintahkan kepada Tergugat I untuk meninggalkan tanah objek sengketa, dan mengembalikan tanah objek sengketa seperti semula meskipun pemeriksaan perkara *a quo* belum berakhir; Menghukum Tergugat I membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) setiap harinya bilamana tidak menjalankan putusan provisi dalam perkara *a quo*; Menyatakan Putusan Provisi ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun terdapat upaya bantahan, banding, dan/atau Kasasi;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi Para Penggugat melalui kuasa hukumnya tersebut, Tergugat I melalui kuasa hukumnya yaitu sebagai bahwa Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk kiranya menolak tuntutan Provisi Para Penggugat yang isinya meminta agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu sebagaimana uraian posita gugatan pada point 10 dan petitum dalam provisi sebab menurut Tergugat I permintaan Para Penggugat *a quo* adalah tidak bersifat mendesak;

Menimbang, bahwa memperhatikan permohonan Provisi tersebut, Majelis akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

- Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim tuntutan Provisi yang diajukan oleh Para Penggugat melalui kuasa hukumnya tersebut tidak memenuhi sebagaimana yang dipersyaratkan menurut Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000, yang pada pokoknya yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:
- Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (*handschrift*) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti;
  - Gugatan tentang hutang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai penyewa yang beritikad baik;
- d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
- e. Dikabulkan gugatan Provisionil, dengan pertimbangan agar hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv;
- f. Gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;
- g. Pokok sengketa mengenai bezitsrecht;

Menimbang, bahwa dasar hukum pengaturan Putusan Provisi tidak diatur secara tegas, melainkan secara implisit dalam Pasal 191 ayat (1) *Rechtsreglement voor de Buitengewesten* (RBg);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum diatas, sehingga dalam hal ini menurut Majelis Hakim gugatan Provisionil Para Penggugat melalui kuasa hukumnya tidak beralasan hukum dan haruslah dinyatakan ditolak;

### **Dalam Eksepsi:**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat melalui kuasa hukumnya adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan jawaban gugatan Tergugat I melalui kuasa hukumnya adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat melalui kuasa hukumnya tersebut, selain mengajukan jawaban mengenai pokok perkara, Tergugat I melalui kuasa hukumnya 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 Para Penggugat melalui kuasa hukumnya 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 yang dimaksud dengan eksepsi (*exceptie*) ialah suatu sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat yang tidak langsung mengenai pokok perkara yang berisi tuntutan batalnya gugatan, sedangkan yang dimaksud dengan sangkalan (*verweer ten principale*) adalah sanggahan yang berhubungan dengan pokok perkara (vide: Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H., Hukum Acara Perdata Indonesia, penerbit Liberty, edisi kelima);

Menimbang, bahwa tujuan pokok pengajuan eksepsi yaitu agar Pengadilan mengakhiri proses pemeriksaan tanpa lebih lanjut memeriksa pokok perkara, pengakhiran yang diminta melalui eksepsi bertujuan agar pengadilan menjatuhkan putusan negative, yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) dan berdasarkan putusan negative itu, pemeriksaan perkara diakhiri tanpa menyinggung penyelesaian materi pokok perkara (vide: Yahya Harahap, S.H., Hukum Acara Perdata, Penerbit Sinar Grafika, Hal.418, tahun 2004);

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

1. Gugatan tentang Surat Kuasa khusus Para Penggugat tidak sah;
2. Tentang tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi/tangkisan Tergugat I melalui kuasa hukumnya tersebut merupakan eksepsi/tangkisan di luar kompetensi atau kewenangan mengadili, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan dan memutusnya bersama-sama dengan pokok perkara dalam putusan akhir pada Putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan masing-masing eksepsi/tangkisan Tergugat I melalui kuasa hukumnya tersebut sebagai berikut:

**1. Gugatan tentang Surat Kuasa khusus Para Penggugat tidak sah;**

Bahwa Surat Kuasa Khusus Para Penggugat kepada Kuasa hukum Para Penggugat yang dibuat dan ditandatangani pada tanggal 6 Oktober 2022 untuk dalam rangka mewakili Para Penggugat, membuat dan menandatangani serta mengajukan gugatan dalam Perkara perdata nomor 26/Pdt.G/2022/PN Bau adalah Cacat Formil dan Batal Demi Hukum sebab adalah tidak memiliki syarat-syarat dan ketentuan sebagaimana tertuang dalam surat edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 1959 tanggal 19 Januari 1959, Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor I tahun 1971, Surat





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 1994, Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 10 Tahun 1971 dan Point 3, Point 4 Huruf f angka dua Romawi tentang Surat Kuasa Khusus sebagaimana tercantum dalam buku pedoman Taknis administrasi dan teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus buku dua angka romawi edisi 2007 Mahkamah Agung RI dimana ternyata surat kuasa khusus *a quo* adalah tidak dengan tegas menyebut untuk digunakan dipengadilan mana, Kopotensi Relatif apa, tidak menyebut dengan jelas Identitas Tergugat, tidak menyebut dengan tegas obyek dan Batas-batas serta ukuran dari tanah yang disengketakan dan tidak juga menyebut tanggal dan nomor Register pendaftaran surat kuasa pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau Klas IB;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I melalui kuasa hukumnya tersebut, Para Penggugat melalui kuasa hukumnya menyampaikan dalam repliknya pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- a. Dalam objek sengketa perkara *a quo* telah disebutkan secara tegas dalam surat kuasa khusus dari Para Penggugat dengan menyebutkan “Perbuatan melawan hukum atas kesepakatan jual beli sebidang tanah milik ahli waris La Elo yang terletak di sekitar Kelurahan Wameo Kecamatan Batupoaro”; Keberatan Tergugat I yang menyebutkan tidak tegas menyebutkan objek sengketa, secara substansi merupakan hak dari Pemberi Kuasa bilamana gugatan yang ditandatangani oleh Penerima Kuasa tidak sesuai dengan kehendak dari Pemberi Kuasa. Sedangkan dalil yang menyebutkan tidak tegas menyebut identitas Tergugat, hal ini bukanlah error penyebutan subyek hukum. Terbukti dalam proses mediasi perkara *a quo*, principal Tergugat I dan Tergugat II hadir dalam proses mediasi tersebut;
- b. Terkait gugatan diajukan kepada pengadilan mana, dalam surat kuasa khusus Para Penggugat pun telah menyebutkan “pada Pengadilan Negeri Baubau”;
- c. Selanjutnya terkait penyebutan Nomor Registrasi pendaftaran surat kuasa, hal tersebut tidak mungkin dapat dilakukan karena pendaftaran perkara *a quo* dilakukan secara online melalui e-litigasi;

Menimbang, bahwa terhadap replik Para Penggugat melalui kuasa hukumnya tersebut, Tergugat I melalui kuasa hukumnya menyampaikan dalam dupliknya pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat I menolak dan tidak sependapat dengan tanggapan Para Penggugat terhadap eksepsi Tergugat I atas tidak diuraikannya letak, batas-



batas dan ukuran tanah obyek sengketa dalam Surat Kuasa Khusus yang diletakan Para Penggugat kepada Kuasa Hukum Para Penggugat.

Bahwa Tergugat I menolak jika tanggapan Para Penggugat yang menyatakan bahwa obyek dari gugatan Para Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum, sebab pengetahuan Tergugat I gugatan Para Penggugat adalah berdasarkan tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang tanpa sepengetahuan Para Penggugat telah memperjual belikan tanah waris Alm. LA ELO dan olehnya Para Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat I dan Tergugat II atas dasar (substansi) telah melakukan tindakan perbuatan melawan hukum dan jika perbuatan melawan hukum adalah merupakan obyek gugatan Para Penggugat lalu yang jadi masalah Perbuatan Melawan hukum tersebut. Dan tanah mana yang merupakan milik warisan Alm. LA ELO tersebut itulah yang tidak secara tegas dimuat kuasa hukum Para Penggugat dalam surat kuasa khusus yang diletakan oleh Para Penggugat kepada kuasa hukum Para Penggugat dalam menjalankan kewajibanya mengajukan gugatan dalam perkara perdata nomor 26/Pdt.G/2022/PN Bau, sehingga untuk dan oleh karena itu sekali lagi bahwa surat kuasa khusus a quo adalah tidak memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam SEMA Nomor 2 Tahun 1959, SEMA Nomor 5 Tahun 1962, SEMA Nomor 1 Tahun 1971 dan SEMA Nomor 6 Tahun 1994, Syarat-syarat yang diatur didalam 4 SEMA tersebut adalah bersifat Kumulatif sehingga dengan demikian oleh karena surat kuasa khusus a quo tidak SAH maka gugatan Para Penggugat yang dibuat dan ditandatangani berdasarkan surat kuasa khusus a quo haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa setelah mencermati eksepsi/tangkisan yang diajukan Tergugat I melalui kuasa hukumnya tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 1994 yang mengatur mengenai syarat surat kuasa yaitu sebagai berikut:

- Menyebutkan dengan jelas spesifik tujuan surat kuasa adalah untuk beracara di Pengadilan;
- Menyebutkan kompetensi relatif;
- Menyebutkan identitas dan kedudukan para pihak; dan
- Menyebutkan secara ringkas dan konkrit pokok objek sengketa;

Menimbang, bahwa Putusan Mahkamah Agung No.1912 K/Pdt/1984 menyatakan bahwa surat kuasa yang tidak menyebutkan subjek dan objek,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak sah sebagai surat kuasa dalam perkara, surat kuasa yang seperti itu dianggap masih bersifat khusus umum, sehingga tidak dapat dipergunakan di depan sidang pengadilan untuk menggugat seseorang;

Menimbang, bahwa hal tersebut juga sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung No.3410 K/Pdt/1983 yang menjelaskan bahwa surat kuasa yang tidak menyebut pihak yang hendak digugat dan objek perkara, tidak sah sebagai surat kuasa khusus;

Menimbang, bahwa selain itu sesuai Surat Edaran Nomor 7 tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan dalam hasil Rapat Kamar Perdata Sub Kamar Perdata Umum pada angka I huruf d. Di dalam surat kuasa harus disebutkan secara lengkap dan jelas pihak pemberi kuasa, pihak penerima kuasa dan pokok sengketa. Penyebutan dan kawan-kawan sebagai pengganti penyebutan para pihak menjadikan surat kuasa tidak jelas dan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati surat kuasa khusus Para Penggugat tertanggal 6 Oktober 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Muda Hukum Pengadilan Negeri Baubau tertanggal 24 Oktober 2022, Majelis Hakim berpendapat bahwa Surat Kuasa Khusus Para Penggugat tertanggal 6 Oktober 2022 tidaklah cacat formil karena telah menyebutkan pokok dan objek sengketa yang sedang dipermasalahkan atau digugat di Pengadilan Negeri Baubau yaitu " Perbuatan melawan hukum atas kesepakatan jual beli sebidang tanah milik ahli waris La Elo yang terletak di sekitar Kelurahan Wameo, Kecamatan Batupoaro serta telah tegas juga menyebutkan identitas Para Para Pihak serta pihak yang digugat yakni H. La Ode Buchari M dan Haninu sebagai Tergugat" dst., dan mengenai kompetensi relatif sudah tercantum dalam surat kuasa khusus tersebut, yaitu di Pengadilan Negeri Baubau, Surat Kuasa tersebut juga telah menyebutkan identitas dan kedudukan Para Pihak, yaitu Afiah, Almae, Siti Asfiah, Sumiati, Aliyaman, Vivi Afrianti, dan Agusman sebagai Pemberi Kuasa kepada Imam Ridho Angga Yuwono, S.H.,M.H. dan Syarifuddin, S.H.,M.H., sebagai Penerima Kuasa yang dalam perkara ini berkedudukan sebagai Para Penggugat, serta H. La Ode Buchari M dan Haninu sebagai Para Tergugat, sedangkan pokok dan objek sengketa yaitu Perbuatan Melawan Hukum terhadap Pemberi Kuasa yang dilakukan oleh H. La Ode Buchari M dan Haninu, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa surat kuasa khusus tertanggal 6 Oktober 2022 tersebut telah memenuhi syarat formil surat kuasa, oleh karenanya eksepsi Tergugat I

Halaman 36 dari 63 Putusan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Bau



melalui kuasa hukumnya ini tidak beralasan hukum dan haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dengan demikian mengacu pada Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 6 tahun 1994 diatas, maka Majelis Hakim berpendapat surat kuasa khusus Para Penggugat tertanggal 6 Oktober 2022 telah menyebutkan secara ringkas yang setidaknya-tidaknya telah memuat jenis perkara yang diajukan berupa Perbuatan melawan hukum atas kesepakatan jual beli sebidang tanah milik ahli waris La Elo yang dilakukan oleh Para Tergugat terhadap objek sengketa yang terletak di sekitar Kelurahan Wameo, Kecamatan Batupoaro;

Menimbang, bahwa oleh karena pertimbangan hukum diatas terhadap eksepsi Tergugat I melalui kuasa hukumnya yang menyatakan gugatan tentang Surat Kuasa khusus Para Penggugat tidak sah tersebut, menurut Majelis Hakim dianggap tidak tepat oleh karenanya patutlah untuk ditolak;

## **2. Tentang Tanah Objek Sengketa;**

Menimbang, bahwa Tergugat I melalui kuasa hukumnya mengajukan eksepsi/tangkisan dalam jawaban gugatannya yaitu tentang tanah objek sengketa dengan alasan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Gugatan Para Penggugat adalah Kabur sebab ternyata gugatan Para Penggugat tidak menyebut dengan jelas dimana letak tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I melalui kuasa hukumnya tersebut, Para Penggugat melalui kuasa hukumnya menyampaikan dalam repliknya pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa terhadap eksepsi Tergugat I yang pada pokoknya menyebutkan ternyata Gugatan Para Penggugat kabur sebab ternyata tidak menyebutkan alamat objek sengketa. Tergugat I haruslah cermat melihat keterkaitan dalil poin 1 dengan dalil poin 2 gugatan Para Penggugat. Poin 1 telah menyebutkan "letak tanah almarhum La Elo tersebut berada di sekitar Kel. Wameo Kec. Batupoaro Kota Baubau", sedangkan pada poin 2 menyebutkan "Para Tergugat telah bersepakat melaksanakan jual-beli sebagian tanah tersebut disekitar bulan September tahun 2016"; Penyebutan dalil "tanah tersebut" pada poin 2, merujuk pada letak tanah almarhum La Elo yang disebutkan pada poin 1;

Menimbang, bahwa terhadap replik Para Penggugat melalui kuasa hukumnya tersebut, Tergugat I melalui kuasa hukumnya menyampaikan dalam dupliknya pada pokoknya sebagai berikut:



1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dan tidak sependapat dari Replik Para Penggugat pada Point 2 tentang dalil Tergugat I terhadap kaburnya Gugatan Para Penggugat karena tidak menyebutkan dengan jelas dan tegas tentang letak obyek sengketa dalam perkara a quo.

Bahwa sebagaimana dalil posita gugatan Para Penggugat pada point 1 menyebutkan sebidang tanah milik Alm. LA ELO yang terletak di Kelurahan Wameo, Kecamatan Batupoaro, Kota Baubau dengan batas dan ukuran sebagaimana dalil a quo namun terhadap point 2 dimana secara singkat dan tanpa menyebutkan letak tanah dimaksud Para Penggugat menetapkan dan meneguhkan bahwa tanah dengan ukuran dan batas-batas dimaksud adalah merupakan tanah obyek sengketa, sementara jika dicermati secara teliti batas-batas dan ukuran tanah yang terurai pada dalil posita point 1 adalah tidak sama dengan ukuran dan batas-batas tanah sebagaimana terurai pada dalil posita point 2;

Menimbang, bahwa setelah mencermati eksepsi/tangkisan yang diajukan Tergugat I melalui kuasa hukumnya tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat ternyata bahwa dalil eksepsi Tergugat I mengenai gugatan Para Penggugat kabur (*Exceptio Obscur Libel*) telah masuk pada pokok perkara, sehingga mengenai gugatan gugatan Para Penggugat kabur (*Exceptio Obscur Libel*) baru dapat diketahui setelah diperiksa pokok perkara dengan memeriksa bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak, sehingga menurut Majelis Hakim dari keadaan tersebut eksepsi Tergugat I melalui kuasa hukumnya tersebut tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

#### **Dalam Pokok Perkara:**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat melalui kuasa hukumnya adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan jawaban Tergugat I dan Tergugat II melalui kuasa hukumnya adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat melalui kuasa hukum pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat dan Tergugat II adalah anak dari almarhum La Elo. Semasa hidupnya La Elo memiliki sebidang tanah yang di atasnya terdapat bangunan rumah berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 129 dengan luas  $\pm$  338 M<sup>2</sup> dan Kwitansi Pembelian Tanah dari H. La Ane pada tahun 2004 dengan luas  $\pm$  50,43 M<sup>2</sup>, luas keseluruhannya  $\pm$  388,43 M<sup>2</sup>. Adapun letak





tanah almarhum La Elo tersebut berada di sekitar Kel. Wameo Kec. Batupoaro Kota Baubau dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Erlangga;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah yang dikuasai oleh La Salama;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah yang dikuasai oleh Farisu; dan
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Wa Ode Walanda;

Tanah peninggalan dari almarhum La Elo tersebut hingga saat ini belum dibagi waris;

2. Bahwa tanpa sepengetahuan Para Penggugat, Para Tergugat telah bersepakat melaksanakan jual-beli sebagian tanah tersebut disekitar bulan September tahun 2016. Dengan alasan kesepakatan jual-beli yang dilaksanakan Para Tergugat, Tergugat I menguasai sebagian tanah peninggalan Almarhum La Elo dengan cara membuat garasi dan memarkirkan mobilnya serta membuang timbunan ditanah tersebut; Adapun batas-batas dan ukuran tanah yang disepakati jual-beli dan dikuasai oleh Tergugat I tersebut adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Erlangga dengan ukuran  $\pm 6,10$  M;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah yang dikuasai oleh Ahli Waris La Elo dengan ukuran  $\pm 12,20$  M;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah yang dikuasai ahli waris La Elo dengan ukuran  $\pm 6,30$  M; dan
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Wa Ode Walanda dengan ukuran  $\pm 12,20$  M;

Selanjutnya tanah tersebut disebut sebagai tanah objek sengketa dalam perkara *a quo*;

3. Bahwa setelah melaksanakan kesepakatan jual-beli terhadap sebagian tanah milik ahli waris La Elo, Tergugat I menghubungi Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat V untuk menyetujui kesepakatan jual-beli tanah yang dilakukan oleh Para Tergugat, namun Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat V tidak memenuhi permintaan dari Penggugat; Bahkan sejak awal penguasaan yang dilakukan oleh Tergugat I sudah beberapa kali mendapatkan komplain dari beberapa ahli waris La Elo namun tidak diindahkan oleh Tergugat I. Terakhir, melalui kuasa hukum Para Penggugat telah melayangkan somasi dan diterima Tergugat I pada tanggal 05 September 2022. Pada pokoknya somasi dari Para Penggugat



menyampaikan kesepakatan jual-beli yang dilaksanakan dengan Tergugat II adalah tidak sah serta meminta kepada Tergugat I meninggalkan serta tidak lagi memarkirkan mobilnya di tanah objek sengketa;

Terhadap somasi yang dilayangkan oleh Para Penggugat melalui kuasa hukumnya Tergugat I membalas somasi tersebut, pokoknya tetap bersikeras bahwa jual-beli yang dilaksanakan dengan Tergugat II adalah sah secara hukum serta tidak mau menuruti permintaan Para Penggugat untuk tidak lagi memarkirkan kendaraannya di dalam tanah objek sengketa;

4. Bahwa karena perbuatan Tergugat I yang menguasai tanah objek sengketa dengan alasan jual-beli tanah secara sepihak dengan Tergugat II tanpa persetujuan dari Para Penggugat, hal ini mengganggu aktivitas ahli waris almarhum La Elo untuk menikmati dan memanfaatkan tanah dan bangunan yang diwariskan oleh La Elo. Selain mengganggu aktivitas ahli waris La Elo, perbuatan Para Tergugat juga menghambat proses musyawarah secara kekeluargaan untuk mendapatkan titik temu tentang pembagian harta warisan dari almarhum La Elo;
5. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, agar kiranya Ketua Pengadilan Negeri Baubau melalui majelis hakim yang memeriksa dan memutuskan perkara *a quo* menyatakan bahwa tanah objek sengketa adalah milik ahli waris dari almarhum La Elo yang belum dibagi waris;
6. Bahwa karena telah terjadi kesepakatan jual-beli tanah objek sengketa yang dilakukan oleh Para Tergugat sebagaimana dijelaskan dalam gugatan ini, mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Baubau melalui majelis hakim yang memeriksa dan memutuskan perkara *a quo* menyatakan kesepakatan jual-beli tanah objek sengketa yang dilakukan Para Tergugat adalah perbuatan melawan hukum dan tidak sah secara hukum, oleh karena itu surat-surat yang timbul karena perbuatan tersebut dinyatakan tidak sah dan tidak mengikat;
7. Bahwa karena Tergugat I telah menguasai tanah objek sengketa dengan cara membangun garasi, memarkirkan mobilnya, serta membuang timbunan di dalam tanah objek sengketa berdasarkan jual-beli yang tidak sah. Mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Baubau melalui majelis hakim yang memeriksa dan memutuskan perkara *a quo* menyatakan perbuatan tersebut adalah perbuatan melawan hukum dan menghukum Tergugat I untuk meninggalkan tanah objek sengketa serta mengembalikan kondisinya seperti semula;



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

1. Bahwa Tergugat I adalah tidak dapat memaknai apa maksud dan tujuan kalimat dalil gugatan Para Penggugat yang terurai pada point 3 alinea 1 Gugatan Para Penggugat, namun mungkin maksud dari kalimat a quo bahwa setelah terjadinya kesepakatan jual beli tanah waris Alm. LA ELO, Tergugat I pernah menghubungi Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat V untuk dan agar menyetujui kesepakatan jual beli tanah waris Alm. LA ELO antara Tergugat I dan Tergugat II namun Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat V tidak memenuhi permintaan dari Tergugat I. bahwa terhadap dalil gugatan a quo Tergugat I menolaknya sebab Tergugat I tidak pernah menghubungi ataupun bertemu Penggugat I. Penggugat II dan Penggugat V untuk dan dalam rangka meminta Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat V agar menyetujui kesepakatan jual beli yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II dikarenakan Tergugat I telah yakin dan percaya pada perkataan Tergugat II pada saat menawarkan dan terjadinya jual beli tanah obyek sengketa bahwa obyek jual beli yang kini jadi tanah sengketa adalah tanah milik Tergugat II yang diperoleh dari warisan orang tuanya yang bernama Alm. LA ELO, kepercayaan dan keyakinan Tergugat I atas perkataan Tergugat II tersebut adalah juga dari keyakinan Tergugat I dengan melihat situasi disekitar tanah obyek sengketa dimana tanah milik alm. LA ELO yang lainnya juga diantaranya berbatas dengan tanah obyek sengketa secara nyata telah dikuasai dan ditempati oleh anak-anak alm. LA ELO yang lainnya kecuali Tergugat II;

Bahwa kemudian Tergugat I juga adalah menolak dengan tegas dalil gugatan Para Penggugat pada point 3 alinea kedua sebab kenyataan yang sesungguhnya bukan dari kebohongan yang sesungguhnya dan selama sejak  $\pm$  7 tahun terjadinya jual beli tanah antara Tergugat II sebagai penjual dan Tergugat I sebagai pembeli tidak seorang pun apalagi para penggugat yang pernah menemui tergugat I untuk menyatakan complain atau keberatan atas tindakan jual beli tanah obyek sengketa antara Tergugat II dan Tergugat I dan bahkan pada suatu waktu penggugat VII yang bernama Agusman dan Tergugat II pernah menemui dirumah Tergugat I untuk dan dalam rangka mebuatkan kwitansi jual beli tanah obyek sengketa antara Tergugat II dan Tergugat I dengan maksud agar kwitansi tersebut untuk diperlihatkan kepada ahli waris Alm. LA ELO yang lain dalam rangka



pembuatan sertifikat untuk atas nama Tergugat I diatas tanah obyek sengketa;

Bahwa adalah benar Tergugat I pernah menerima somasi yang dilayangkan oleh kuasa hukum Para Penggugat dan adalah benar Tergugat I Menolak permintaan Para Penggugat dalam somasi a quo sebab Tergugat I yakin dan percaya serta berpegang teguh dengan perkataan Tergugat II pada saat tergugat II menemui Tergugat I untuk menawarkan tanah obyek sengketa kepada Tergugat I untuk dijual bahwa tanah obyek sengketa adalah tanah milik Tergugat II yang diperoleh dari orang tuanya yang bernama Alm. LA ELO perkataan tergugat II tersebut juga adalah sesuai dengan kenyataan dari pengamatan Tergugat I dimana diatas tanah warisan Alm.LA ELO tersebut telah ditempati pula oleh ahli waris Alm. LA ELO yang lain;

Bahwa kesepakatan jual beli tanah obyek sengketa antara Tergugat II dan Tergugat I sesungguhnya adalah telah memenuhi syarat pasal 1320 KUHPerdara dan segala transaksi telah terlaksana, Tergugat I telah membayar lunas harga tanah sesuai dengan kesepakatan dan Tergugat II telah pula menyerahkan tanah yang jadi obyek jual beli dan namun jika ada keberatan Para Penggugat atas jual beli tanah dimaksud dengan dalil bahwa tanah obyek jual beli adalah tanah warisan atau tanah budel yang belum dibagi waris, harusnya Para Penggugat punya hati nurani sebagai insan yang beradab dan berprikemanusiaan harusnya menempuh terlebih dahulu musyawarah untuk melakukan pembagian warisan diantara ahli waris Alm. LA ELO untuk menentukan dimana bagian masing-masing ahli waris, termaksud Tergugat II sebab sepengetahuan Tergugat I dan dari pengamatan keseharian Tergugat I semua anak-anak Alm. LA ELO telah menguasai dan bahkan menempati tanah warisan Alm. LA ELO kecuali Tergugat II yang tidak jelas dimana letak bagian warisannya. Sebab untuk menjadi bahan renungan Para Penggugat, bahwa jika seandainya gugatan Para Penggugat dalam perkara ini dikabulkan oleh Majelis Hakim dan mengakibatkan Tergugat I mengalami kerugian sebagai akibat jual beli tanah sengketa antara Tergugat II dan Tergugat I tersebut maka Tergugat II sebagai sodara kandung Para Penggugat yang sama-sama adalah Ahli waris Alm. LA ELO akan menghadapi dua tuntutan hukum sekaligus dari Tergugat I yaitu Tuntutan Pidana sebagaimana Termaktub dalam pasal 378 KUHPidana yang jika terbukti maka Tergugat II akan menjalani pidana sebagaimana ancaman hukuman pada pasal tersebut dan akan berakibat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada karir Tergugat II sebagai Pegawai Negeri sipil dan juga akan menghadapi tuntutan perdata wanprestasi yang akan berakibat rumah tempat tinggal Tergugat II akan mengalami penyitaan sebab akan menjadi jaminan jika tuntutan Tergugat I tidak mampu dipenuhi Tergugat II;

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

1. Bahwa adalah benar **PARA PENGGUGAT** dan **TERGUGAT II** adalah anak dari almarhum **La Elo** yang memiliki sebidang tanah yang diatasnya terdapat bangunan rumah Hak Milik **La Elo** dengan nomor sertifikat 129 yang terletak di jalan Erlangga Kelurahan Wameo Kecamatan Batupoaro Kota Baubau dengan Luas 338 M<sup>2</sup> yang dibeli pada tahun 2004 dari Haji **La Ane**, dan tanah peninggalan almarhum **La Elo** tersebut belum dibagi waris oleh kami para Ahli warisnya;
2. Bahwa adalah benar **TERGUGAT II** dan **TERGUGAT I** telah melaksanakan kesepakatan jual-beli sebagian tanah peninggalan orang tua kami yaitu almarhum **La Elo**, dengan ukuran dan batas:
  - Sebelah Utara berbatas dengan Jalan erlangga dengan ukuran  $\pm 6,10$  M;
  - Sebelah Timur berbatas dengan tanah yang dikuasai oleh Ahli waris **La Elo** dengan ukuran  $\pm 12,20$  M;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah yang dikuasai oleh Ahli waris **La Elo** dengan ukuran 6,30 M; dan
  - Sebelah Barat berbatas dengan tanah yang dikuasai oleh Ahli waris **La Elo** dengan ukuran  $\pm 12,20$  M;

Harga yang disepakati oleh **TERGUGAT II** dengan **TERGUGAT I** senilai Rp. 100.000.000,- (*seratus juta rupiah*), dengan perjanjian kedua belah pihak akan mengurus persetujuan kesepakatan jual beli tersebut kepada ahli waris almarhum **La Elo**;

3. Bahwa kesepakatan jual-beli antara **TERGUGAT II** dengan **TERGUGAT I** saudara-saudari **TERGUGAT II** dalam hal ini **PARA PENGGUGAT**. Namun barulah diurus oleh **TERGUGAT II** dan **TERGUGAT I** setelahnya;
4. Bahwa adalah benar setelah melakukan jual-beli dengan **TERGUGAT I**, **TERGUGAT I** telah menguasai tanah objek sengketa dengan cara membuat garasi mobil, membuang timbunan dan memarkirkan Kendaraan Mobil di lokasi objek sengketa;





5. Bahwa sebenarnya **TERGUGAT II** telah meminta kepada **TERGUGAT I** untuk membatalkan kesepakatan jual-beli tanah objek sengketa tersebut, namun **TERGUGAT I** meminta ganti kerugian secara berlebihan dan tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak adalah sebagai berikut:

1. **Apakah benar Para Penggugat dan Tergugat II adalah merupakan anak dan/atau ahli waris dari almarhum LA ELO?**
2. **Apakah benar tanah objek sengketa dengan ukuran dan batas:**
  - **Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Erlangga dengan ukuran  $\pm 6,10$  M;**
  - **Sebelah Timur berbatasan dengan tanah yang dikuasai oleh Ahli Waris La Elo dengan ukuran  $\pm 12,20$  M;**
  - **Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah yang dikuasai ahli waris La Elo dengan ukuran  $\pm 6,30$  M; dan**
  - **Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Wa Ode Walanda dengan ukuran  $\pm 12,20$  M;**

**Adalah milik ahli waris almarhum La Elo yang belum dibagi waris?**

3. **Apakah benar kesepakatan jual-beli tanah objek sengketa pada sekitar bulan September Tahun 2016 yang dilakukan oleh Para Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum dan tidak sah secara hukum?**

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Para Penggugat melalui kuasa hukum tidak disangkal oleh Tergugat I dan Tergugat II melalui kuasa hukumnya mengenai Tergugat I dan Tergugat II adalah mengakui bahwa benar **Para Penggugat dan Tergugat II** adalah anak dari almarhum **La Elo** yang memiliki sebidang tanah yang diatasnya terdapat bangunan rumah Hak Milik **La Elo** dengan nomor sertifikat 129 yang terletak di Jalan Erlangga, Kelurahan Wameo, Kecamatan Batupoaro, Kota Baubau dengan Luas 338 M<sup>2</sup> yang dibeli pada tahun 2004 dari Haji **La Ane**, dan tanah peninggalan almarhum **La Elo** tersebut belum dibagi waris oleh kami para Ahli warisnya, maka Majelis Hakim menilai Tergugat I dan Tergugat II telah diakui kebenarannya dinilai sebagai fakta hukum yang oleh karenanya tidak perlu dibuktikan lagi;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat melalui kuasa hukumnya dibantah secara tegas oleh Tergugat I dan Tergugat II melalui kuasa hukumnya, maka sesuai ketentuan Pasal 283 RBg Jo Pasal 1865 KUHPerdara perihal beban pembuktian maka pihak Para Penggugat diberi beban untuk membuktikan dalil pokok gugatannya, demikian pula sebaliknya menjadi beban



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

wajib bukti bagi Tergugat I dan Tergugat II untuk meneguhkan dalil-dalil jawaban/bantahannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Para Penggugat melalui kuasa hukumnya telah mengajukan 6 (enam) bukti surat yang diberi tanda bukti P.I.II.III.IV.V.IV.VII-1 sampai dengan P.I.II.III.IV.V.IV.VII-6, serta saksi-saksi sebanyak 2 (dua) orang;

Menimbang, bahwa Tergugat I melalui kuasa hukumnya telah mengajukan 5 (lima) bukti surat yang diberi tanda bukti T.I-1 sampai dengan bukti T.I-5, serta saksi-saksi sebanyak 2 (dua) orang;

Menimbang, bahwa Tergugat II melalui kuasa hukumnya telah mengajukan 2 (dua) bukti surat yang diberi tanda bukti T.II-1 sampai dengan bukti T.II-5, serta tidak mengajukan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 1888 KUHPerdara 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 akta aslinya, sehingga apabila aslinya tidak ada, maka salinannya hanyalah dapat dipercaya sepanjang salinan tersebut sesuai dengan aslinya yang senantiasa dapat diperintahkan untuk ditunjukkan;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 1889 dan 1890 KUHPerdara, memberikan pengecualian terhadap Pasal 1888 KUHPerdara 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 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 formil 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 surat, dan dipergunakan sebagai bahan penilaian untuk menilai ada tidaknya



pokok persengketaan di antara para pihak apabila terdapat relevansinya dengan alat bukti lainnya;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti yang diajukan para pihak berupa saksi-saksi telah didengar keterangannya di bawah 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 pokok persengketaan antara para pihak sebagai berikut:

**1. Apakah benar Para Penggugat dan Tergugat II adalah merupakan anak dan/atau ahli waris dari almarhum LA ELO?**

Menimbang, bahwa KUHPerdata memandang hak mewaris adalah hak kebendaan atas harta kekayaan dari orang yang meninggal dunia (Pasal 528 KUHPerdata) di samping itu, Pasal 584 KUHPerdata menyebutkan hak mewaris sebagai salah satu cara untuk memperoleh hak milik, sedangkan cara-cara untuk memperoleh hak milik diatur dalam Buku II KUHPerdata, sehingga hukum waris ditempatkan dalam Buku II KUHPerdata;

Menimbang, bahwa menurut Wirjono Prodjodikoro Mantan Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia, bahwa pengertian kewarisan menurut KUH Perdata memperlihatkan unsur, yaitu: Ke 1: Seorang peninggal warisan atau "*erflater*" yang pada wafatnya meninggalkan kekayaan. Unsur pertama ini menimbulkan 56 persoalan, bagaimana dan sampai di mana hubungan seseorang peninggal warisan dengan kekayaannya dipengaruhi oleh sifat lingkungan kekeluargaan, di mana si peninggal warisan berada; Ke 2: Seseorang atau beberapa orang ahli waris (*erfgenaam*) yang berhak menerima kekayaan yang ditinggalkan itu, menimbulkan persoalan bagaimana dan sampai di mana harus ada tali kekeluargaan antara peninggal warisan dan ahli waris agar kekayaan si peninggal warisan dapat beralih kepada si ahli waris; Ke 3: Harta warisan (*halatenschap*), yaitu ujud kekayaan yang ditinggalkan dan sekali beralih kepada ahli waris itu; menimbulkan persoalan bagaimana dan sampai di mana ujud kekayaan yang beralih itu, dipengaruhi oleh sifat lingkungan kekeluargaan, di mana si peninggal warisan dan ahli waris bersama-sama berada. Dalam sistem hukum waris menurut versi KUHPerdata, dikenal dua macam ahli waris, yaitu: 1. Ahli waris karena kedudukannya sendiri (dalam bahasa Belanda *uit eigen hoofde*), dan Ahli waris karena pergantian tempat (dalam bahasa Belanda *bij plaatsvervulling*). Yang dimaksud dengan ahli waris



karena kedudukannya sendiri adalah para ahli waris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 852 ayat (1) KUHPerdara, yaitu anak-anak yang dilahirkan dari perkawinan yang sama atau dari perkawinan yang berlain-lainan yang mewaris kepada kedua orang tuanya, kepada kakek/nenek dan keluarga selanjutnya menurut garis lurus ke atas, dengan tidak membedakan antara laki-laki dengan perempuan, atau antara yang lahir terlebih dahulu dengan yang lahir kemudian. Demikian juga hak suami atau istri yang ditinggalkan, yang mendapat bagian sebesar seorang anak yang sah dari pewaris (vide Pasal 852 (a) KUHPerdara. Hak istri atau suami untuk mewaris dari pewaris (suami atau istrinya) ini baru diakui di Belanda sejak tahun 1923, dan di Indonesia sejak tanggal 1 Januari 1936 melalui S. 1935- 486, yang kemudian memunculkan Pasal 852 (a) KUH Perdata;

Menimbang, bahwa memperhatikan dalil gugatan Para Penggugat melalui kuasa hukumnya tersebut setelah Majelis Hakim meneliti bukti-bukti surat yang diajukan oleh Para Penggugat melalui kuasa hukumnya ternyata sebagaimana bukti P.I.II.III.IV.V.IV.VII-5 berupa fotokopi surat keterangan ahli waris tanggal 16 Januari 2023 yang menerangkan para Ahli Waris dari Almarhum La Elo dengan sesungguhnya dan sebenarnya bahwa Almarhum La Elo, tempat tinggal terakhir di Jalan Erlangga, RT.001/RW.007, Kelurahan Wameo, Kecamatan Batupoaro, Kota Baubau, Provinsi Sulawesi Tenggara, pada hari Kamis, tanggal 18 Januari 2015 telah meninggal dunia berdasarkan Kutipan Akta Kematian Nomor 7472-KM-04102023-0005 tanggal 4 Januari 2023 yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Baubau, semasa hidupnya Almarhum La Elo pernah menikah dengan seorang perempuan bernama Almarhumah Hafida dan dari pernikahan tersebut telah dikaruniai 8 (delapan) orang anak yaitu Afiah (Penggugat I), Almae (Penggugat II), Haninu (Tergugat II), Siti Afiah (Penggugat III), Sumiati (Penggugat IV), Aliyaman (Penggugat V), Vivi Afrianti (Penggugat VI) dan Agusman (Penggugat VII), serta Almarhum La Elo semasa hidupnya memiliki sebidang tanah yang diatasnya terdapat bangunan rumah Hak Milik **La Elo** dengan Nomor Sertifikat 129 yang terletak di Jalan Erlangga, Kelurahan Wameo, Kecamatan Batupoaro Kota Baubau dengan Luas 338 M<sup>2</sup> yang dibeli pada tahun 2004 dari Haji **La Ane**, dan tanah peninggalan almarhum **La Elo** tersebut belum dibagi waris oleh kami para Ahli warisnya (Vide bukti surat P.I.II.III.IV.V.IV.VII-1) serta dihubungkan dengan bukti surat Tergugat II melalui kuasa hukumnya yaitu bukti surat tertanda T.II-1 berupa fotokopi Kutipan Akta Nikah antara Haninu dengan Zamalia Nomor 299/20/X/1999 yang dikeluarkan pada tanggal 16 Oktober 1999



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan bukti surat tertanda T.II-2 berupa fotokopi Kartu Keluarga Nomor 7472041602081363 atas nama Kepala Keluarga Haninu yang dikeluarkan pada tanggal 19 Juni 2020 dikaitkan dengan keterangan saksi-saksi Para Penggugat melalui kuasa hukumnya yaitu saksi La Ode Rusli dan saksi Wa Ode Yusniati yang pada pokoknya menerangkan bahwa orang tua Para Penggugat telah meninggal dunia dan semasa hidupnya orang tua Para Penggugat telah memiliki 8 (delapan) orang anak yaitu Para Penggugat dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa dalil Para Penggugat melalui kuasa hukumnya tidak dibantah oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat II melalui kuasa hukumnya mengenai Para Penggugat dan Tergugat I adalah merupakan anak dan/atau ahli waris dari almarhum La Elo dan almarhumah Hafidah, sehingga Majelis Hakim menganggap Tergugat I dan Tergugat II melalui kuasa hukumnya telah membenarkan dalil dari Para Penggugat melalui kuasa hukumnya tersebut diatas, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat kalau Para Penggugat dan Tergugat I adalah merupakan anak dan/atau ahli waris dari almarhum La Elo dan almarhumah Hafidah;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan yang telah diuraikan diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Penggugat dan Tergugat II adalah merupakan anak dan/atau ahli waris dari almarhum La Elo dan almarhumah Hafidah;

## 2. Apakah benar tanah objek sengketa dengan ukuran dan batas:

- **Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Erlangga dengan ukuran  $\pm 6,10$  M;**
- **Sebelah Timur berbatasan dengan tanah yang dikuasai oleh Ahli Waris La Elo dengan ukuran  $\pm 12,20$  M;**
- **Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah yang dikuasai ahli waris La Elo dengan ukuran  $\pm 6,30$  M; dan**
- **Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Wa Ode Walanda dengan ukuran  $\pm 12,20$  M;**

**Adalah milik ahli waris almarhum La Elo yang belum dibagi waris?**

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti yang diajukan Para Penggugat melalui kuasa hukumnya, yaitu bukti surat tertanda P.I.II.III.IV.V.IV.VII-1 berupa fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 129 atas nama pemegang hak La Elo dan bukti surat Para Penggugat melalui kuasa hukumnya yaitu bukti surat tertanda P.I.II.III.IV.V.IV.VII-2 berupa fotokopi surat dari Bank Muamalat Indonesia, Tbk KCP Baubau yang ditujukan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Baubau Nomor 018/BMI/CP-BB/ROYA/VI/2020





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 2 Juni 2020 perihal penghapusan hak milik (Roya) SHM Nomor 00129 serta dikaitkan dengan keterangan saksi-saksi Para Penggugat melalui kuasa hukumnya yaitu saksi La Ode Rusli dan saksi Wa Ode Yusniati yang pada pokoknya menerangkan tanah objek sengketa yang terletak di Jalan Erlangga, Kelurahan Wameo, Kecamatan Batupoaro Kota Baubau dengan batas-batas sebelah Utara berbatas dengan Jalan Erlangga, sebelah Timur berbatas dengan La Salama sebelah Selatan berbatas dengan Farisu dan sebelah Barat berbatas dengan Jalan Wa Ode Walanda dan tanah objek sengketa tersebut belum dibagi waris oleh Para Ahli Waris dari Almarhum La Elo kepada Para Penggugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti yang diajukan Tergugat I melalui kuasa hukumnya yaitu saksi Hj. Muzria yang pada pokoknya menerangkan tanah objek sengketa yang terletak di Jalan Erlangga, Kelurahan Wameo, Kecamatan Batupoaro Kota Baubau dengan batas-batas sebelah Utara berbatas dengan Jalan Erlangga, sebelah Timur berbatas dengan Asfiah sebelah Selatan berbatas dengan Aliyaman dan sebelah Barat berbatas dengan Jalan Wa Ode Walanda;

Menimbang, bahwa Tergugat II mengakui dalam jawabannya bahwa adalah benar **PARA PENGGUGAT** dan **TERGUGAT II** adalah anak dari almarhum **La Elo** yang memiliki sebidang tanah yang diatasnya terdapat bangunan rumah Hak Milik **La Elo** dengan Nomor Sertifikat 129 yang terletak di Jalan Erlangga, Kelurahan Wameo, Kecamatan Batupoaro, Kota Baubau dengan Luas 338 M<sup>2</sup> yang dibeli pada tahun 2004 dari Haji **La Ane**, dan tanah peninggalan almarhum **La Elo** tersebut belum dibagi waris oleh kami para Ahli warisnya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim telah melaksanakan pemeriksaan setempat pada hari Jumat, tanggal 3 Januari 2023 baik Para Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II melalui kuasa hukumnya tidak keberangkatan tentang keberadaan objek sengketa dan batas-tanah objek sengketa (sebagaimana terlampir dalam barita acara pemeriksaan objek sengketa) yang terletak di Jalan Erlangga, Kelurahan Wameo, Kecamatan Batupoaro, Kota Baubau, maka Majelis Hakim berkesimpulan tanah objek sengketa jelas ada yang diatasnya terdapat bangunan rumah yang sebagian masuk dalam tanah objek sengketa dan bangunan rumah tersebut milik orang tua Para Penggugat dan Tergugat II yang sekarang dikuasi oleh Tergugat I, sehingga objek sengketa tersebut tidak menjadi kabur;

Halaman 49 dari 63 Putusan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Bau



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian pertimbangan hukum tersebut diatas, Maka Majelis Hakim berpendapat tanah objek sengketa dengan ukuran luas 338 M<sup>2</sup> atas nama hak milik La Elo dan Nomor Sertifikat 129 yang terletak di Jalan Erlangga, Kelurahan Wameo, Kecamatan Batupoaro, Kota Baubau dengan batas-batas sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Erlangga dengan ukuran  $\pm 6,10$  M, sebelah Timur berbatasan dengan tanah yang dikuasai oleh Ahli Waris La Elo dengan ukuran  $\pm 12,20$  M, sebelah Selatan berbatasan dengan tanah yang dikuasai ahli waris La Elo dengan ukuran  $\pm 6,30$  M; dan sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Wa Ode Walanda dengan ukuran  $\pm 12,20$  M, adalah milik ahli waris almarhum La Elo yang belum dibagi waris;

**3. Apakah benar kesepakatan jual beli tanah objek sengketa pada sekitar bulan September Tahun 2016 yang dilakukan oleh Para Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum dan tidak sah secara hukum?**

Menimbang, bahwa sesuai Pasal 2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, hak atas tanah adalah hak yang memberi kewenangan kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa salah satu hak atas tanah adalah hak milik, yang berdasarkan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria disebutkan "Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6". Lebih lanjut berdasarkan Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria disebutkan "Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain";

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 20 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, terhadap hak milik terdapat dua cara peralihan hak atas tanah, yaitu beralih dan dialihkan. Beralih menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, misalnya melalui pewarisan, sedangkan dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknya, misalnya melalui jual beli atau hibah;

Menimbang, bahwa Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria tidak menerangkan secara



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jelas pengertian dari jual beli, akan tetapi mengingat ketentuan Pasal 5 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyebutkan bahwa “Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama”, maka berarti bahwa hukum tanah nasional mendasarkan pada konsepsi, asas-asas, dan sistem hukum adat sebagai pelengkap dalam hal ketentuan-ketentuan hukum tanah yang berlaku belum diatur agar tidak terjadi kekosongan hukum;

Menimbang, bahwa menurut hukum adat, jual beli tanah merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya tunai, riil, dan terang. Sifat tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama, meskipun belum seluruh harganya dibayar lunas. Sifat riil berarti bahwa jual beli dianggap telah terjadi dengan penulisan kontrak jual beli di muka Kepala Kampung/Kepala Desa serta penerimaan harga oleh penjual, meskipun tanah yang bersangkutan masih berada dalam penguasaan penjual. Sifat terang dipenuhi pada umumnya pada saat dilakukannya jual beli itu disaksikan oleh Kepala Desa, karena Kepala Desa dianggap orang yang mengetahui hukum, dan kehadiran Kepala Desa mewakili warga masyarakat desa tersebut, selain sifat terang berarti juga bahwa jual beli itu dilakukan menurut peraturan tertulis yang berlaku;

Menimbang, bahwa sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya jual beli di hadapan PPAT, dipenuhi syarat terang. Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan;

Menimbang, bahwa lebih lanjut sesuai Pasal 37 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (mencabut dan menyatakan tidak berlaku Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah), akta jual beli

Halaman 51 dari 63 Putusan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Bau

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harus dibuat oleh PPAT. Akan tetapi, jual beli yang dilakukan tanpa di hadapan PPAT tetap sah karena Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berlandaskan pada hukum adat (*Vide* Pasal 5), sedangkan dalam hukum adat sistem yang dipakai adalah sistem yang konkret/kontan/nyata/riil;

Menimbang, bahwa mengenai fungsi Akta PPAT telah ditegaskan oleh Mahkamah Agung dalam Putusannya Nomor 1363/K/Sip/1997 yang menyatakan bahwa Akta PPAT hanyalah suatu alat bukti dan tidak menyebut bahwa akta itu adalah syarat mutlak tentang sah tidaknya suatu jual beli tanah. Selain itu, dalam yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 123/K/Sip/1971 juga dinyatakan bahwa pendaftaran hanyalah perbuatan administrasi belaka, artinya bahwa pendaftaran bukan merupakan syarat bagi sahnya atau menentukan saat berpindahnya hak atas tanah dalam jual beli;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti yang diajukan Para Penggugat melalui kuasa hukumnya, yaitu bukti surat tertanda P.I.II.III.IV.V.IV.VII-6 berupa fotokopi kwitansi tanda terima uang dari La Elo sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) tanggal 25 Januari 2004, Majelis Hakim berpendapat bukti surat tidak jelas maksud dan tujuan untuk pembayaran tanah dimana, oleh karena itu bukti surat tersebut harus dikesampingkan dan tidak akan dipertimbangkan sebagai alat bukti surat;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti yang diajukan Tergugat I melalui kuasa hukumnya, yaitu bukti surat tertanda T.I-1 berupa fotokopi kwitansi tanda terima uang dari H. La Ode Buchari M, S.Pd. kepada Haninu, A.Ma.Pd. tanggal 30 September 2016 sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), Majelis Hakim berpendapat oleh karena bukti surat tersebut tidak dapat dicocokkan dengan asli maka bukti surat tersebut dipertimbangkan dan harus dikesampingkan sebagai alat bukti surat hal ini bersesuaian dengan Pasal 1888 KUHPerdara 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 akta aslinya, sehingga apabila aslinya tidak ada, maka salinannya hanyalah dapat dipercaya sepanjang salinan tersebut sesuai dengan aslinya yang senantiasa dapat diperintahkan untuk ditunjukkan;

Menimbang, bahwa ketentuan peraturan perundang-undangan di Indonesia tidak memberikan pengertian mengenai apa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum. Ajaran tentang perbuatan melawan hukum pada

Halaman 52 dari 63 Putusan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Bau



umumnya didasarkan oleh satu aturan pokok sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa “Tiap perbuatan melawan hukum yang menyebabkan orang lain menderita kerugian, mewajibkan siapa yang bersalah karena menyebabkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara tersebut, terdapat 4 (empat) unsur yang masing-masing dapat diberikan penjelasan sebagai berikut:

1. Perbuatan melawan hukum, yaitu bahwa apabila perbuatan tersebut dapat berupa berbuat atau tidak berbuat yang menurut doktrin memenuhi kriteria sebagai berikut:

- a. Melanggar hak subjektif orang lain;
- b. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- c. Melanggar kesusilaan;
- d. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian, serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

Untuk adanya suatu perbuatan melawan hukum tidak disyaratkan empat kriteria tersebut secara kumulatif, tetapi dengan dipenuhinya salah satu kriteria, maka telah terpenuhi pula syarat suatu perbuatan melawan hukum;

2. Kesalahan, yaitu bahwa secara umum seseorang mempunyai kesalahan terhadap suatu perbuatan atau peristiwa apabila dapat dipertanggungjawabkan kepadanya, atau apabila ia dapat dicela karenanya. Namun, berbeda halnya dengan kesalahan dalam lapangan hukum pidana, dalam lapangan hukum perdata tidak diperlukan adanya pembedaan apakah perbuatannya itu dilakukan dengan kesengajaan atau kealpaan. Pada lapangan hukum perdata, tidak perlu dalam hal perbuatan melawan hukum menyelidiki keadaan jiwa si pembuat, apakah perbuatannya itu dilakukan dengan kesengajaan atau kealpaan;

3. Kerugian, yaitu bahwa hal tersebut berupa penghapusan atau pengurangan kenikmatan atau kepentingan hukum yang dilindungi; dan

4. Hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum tersebut dengan kerugian, yaitu bahwa kerugian tersebut adalah akibat langsung dan tidak dengan perantara, tetapi juga merupakan akibat yang layak diharapkan dari perbuatan itu;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti yang diajukan Para Penggugat melalui kuasa hukumnya, yaitu bukti surat tertanda P.I.II.III.IV.V.IV.VII-3 berupa fotokopi bukti serah terima surat dari





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Advokat/Konsultan Hukum Imam Ridho Angga Yuwono, S.H., M.H. kepada Tuan H. La Ode Buchari M, tanggal 05 September 2022 dan bukti surat Para Penggugat melalui kuasa hukumnya, yaitu bukti surat tertanda P.I.II.III.IV.V.IV.VII-4 berupa fotokopi surat dari Kuasa Hukum Harun Lesse, S.H dan La Ode Abdul Faris, S.H. yang ditujukan kepada Bapak Ibu Afiah, Al Mae, Sitti Asfiah, Sumiati, Aliaman, Agusman dan Vivi Afrianti melalui Para Kuasa Hukumnya Imam Ridho Angga Yuwono, S.H., M.H. & Partners Nomor: 16/IX/022/Adv.HL, Hal Tanggapan Somasi tanggal 12 September 2022, Majelis Hakim berpendapat bukti surat hanya menjelaskan mengenai somasi antara kuasa Para Penggugat dengan kuasa Tergugat I, sehingga tidak ada relevansi dengan pembuktian dalam perkara ini oleh karena itu bukti surat tersebut harus dikesampingkan dan tidak akan dipertimbangkan sebagai alat bukti surat;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti yang diajukan Tergugat I melalui kuasa hukumnya, yaitu bukti surat tertanda T.I-2 berupa fotokopi surat dari Advokat Harun Lesse, S.H & Partners yang ditujukan kepada Bapak Haninu Nomor 15/AD.HL/VIII/022, Hal Somasi I tanggal 16 Agustus 2022, bukti surat tertanda T.I-3 berupa fotokopi surat dari Advokat/Konsultan Hukum Imam & Partners yang ditujukan kepada Harun Lesse, S.H & Partners selaku Kuasa Hukum H. La Ode Buchari M, Nomor 01/JS-IP/IX/2022 Perihal Jawaban Somasi tanggal 31 Agustus 2022, bukti surat tertanda T.I-4 berupa fotokopi surat dari Advokat/Konsultan Hukum Imam & Partners yang ditujukan kepada Tuan H. La Ode Buchari M, Nomor 01/S-IP/IX/2022 Perihal Somasi tanggal 05 September 2022 dan bukti surat tertanda T.I -5 berupa fotokopi surat kuasa dari Afiah, Almae, Siti Asfiah, Sumiati, Aliyaman, Vivi Afrianti dan Agusman kepada Imam Ridho Angga Yuwono, S.H., M.H. dan Syarifuddin, S.H. tanggal 06 Oktober 2022, Majelis Hakim berpendapat bukti surat hanya menjelaskan mengenai somasi antara kuasa Para Penggugat dengan kuasa Tergugat I dan surat kuasa Para Penggugat, sehingga tidak ada relevansi dengan pembuktian dalam perkara ini oleh karena itu bukti surat tersebut harus dikesampingkan dan tidak akan dipertimbangkan sebagai alat bukti surat;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat I (pembeli) dengan Tergugat II (penjual) yang melakukan transaksi jual beli sebidang tanah yang terletak di Jalan Erlangga, Kelurahan Wameo, Kecamatan Batupoaro, Kota Baubau yang mana tanah peninggalan almarhum La Elo tersebut belum dibagi waris oleh kami para Ahli warisnya (Para Penggugat dan Tergugat II) dan pada waktu Tergugat II menjual tanah peninggalan almarhum La Elo tersebut tanpa

Halaman 54 dari 63 Putusan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Bau



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sepengetahuan dari Para Penggugat, sehingga transaksi jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II tersebut dianggap tidak sah;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan disebutkan "Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah). Pemilik asal hanya dapat mengajukan tuntutan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak";

Menimbang, bahwa pembeli beritikad baik berarti ketidaktahuan pembeli atas cacat cela peralihan hak atas tanah yang diperolehnya dan ketidaktahuan ini bukan merupakan kesalahan atau ketidakcermatan pembeli itu;

Menimbang, bahwa lebih lanjut berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan disebutkan "Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara adalah sebagai berikut:

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
  - Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
  - Pembelian tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997) atau;
  - Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
  - Dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat);
  - Didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual;
  - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak;
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
  - Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat I (pembeli) tidak bisa dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata karena Tergugat I membeli tanah dari Tergugat II yaitu tanah peninggalan Almarhum La Elo yang belum dibagi waris kepada Ahli Warisnya (Para Penggugat dan Tergugat II) dan Tergugat II menjual tanah tersebut kepada Tergugat I tanpa sepengetahuan dan seijin dari Para Penggugat sebagai Ahli Waris dari Almarhum La Elo, oleh karena itu kesepakatan jual beli tanah objek sengketa pada sekitar bulan September Tahun 2016 yang dilakukan oleh Para Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum dan tidak sah secara hukum, sehingga atas perbuatan Para Tergugat tersebut mengakibatkan Para Penggugat mengalami kerugian;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian pertimbangan hukum tersebut diatas, Maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Penggugat dan Tergugat I merupakan pemilik yang sah atas sebidang tanah dengan ukuran luas 338 M<sup>2</sup> atas nama hak milik La Elo dan Nomor Sertifikat 129 yang terletak di Jalan Erlangga, Kelurahan Wameo, Kecamatan Batupoaro, Kota Baubau dengan batas-batas sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Erlangga dengan ukuran  $\pm 6,10$  M, sebelah Timur berbatasan dengan tanah yang dikuasai oleh Ahli Waris La Elo dengan ukuran  $\pm 12,20$  M, sebelah Selatan berbatasan dengan tanah yang dikuasai ahli waris La Elo dengan ukuran  $\pm 6,30$  M; dan sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Wa Ode Walanda dengan ukuran  $\pm 12,20$  M, maka perbuatan-perbuatan tersebut adalah perbuatan yang melanggar hak subjektif Para Penggugat sebagai pemilik yang sah serta mengurangi kenikmatan atau kepentingan hukum Para Penggugat, dan oleh karenanya merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan pokok gugatan berdasarkan petitum demi petitum gugatan Penggugat melalui kuasa hukumnya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa tentang petitum angka 1 (satu) gugatan Para Penggugat agar mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, oleh karena petitum tersebut masih bergantung pada petitum-petitum selanjutnya,

Halaman 56 dari 63 Putusan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Bau



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka untuk menyatakan apakah petitum angka 1 (satu) ini dapat dikabulkan atau tidak, Majelis Hakim akan menentukan petitum angka 1 (satu) ini setelah mempertimbangkan petitum-petitim lainnya;

Menimbang, bahwa tentang petitum angka 2 (dua) menyatakan tanah objek sengketa dengan ukuran dan batas:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Erlangga dengan ukuran  $\pm 6,10$  M;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah yang dikuasai oleh Ahli Waris La Elo dengan ukuran  $\pm 12,20$  M;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah yang dikuasai ahli waris La Elo dengan ukuran  $\pm 6,30$  M; dan
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Wa Ode Walanda dengan ukuran  $\pm 12,20$  M;

Adalah milik ahli waris almarhum La Elo yang belum dibagi waris, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa menyatakan tanah objek sengketa dengan ukuran dan batas:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Erlangga dengan ukuran  $\pm 6,10$  m;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah yang dikuasai oleh Ahli Waris La Elo dengan ukuran  $\pm 12,20$  m;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah yang dikuasai ahli waris La Elo dengan ukuran  $\pm 6,30$  m; dan
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Wa Ode Walanda dengan ukuran  $\pm 12,20$  m;

Adalah milik ahli waris almarhum La Elo yang belum dibagi waris, sehingga oleh karenanya petitum angka 2 (dua) ini beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan. Dan untuk bunyi petitum angka 2 (dua) dengan luas  $338 \text{ M}^2$  atas nama hak milik La Elo dan Nomor Sertifikat 129 yang terletak di Jalan Erlangga, Kelurahan Wameo, Kecamatan Batupoaro, Kota Baubau, dengan tanpa merubah maksud dan tujuan petitum Para Penggugat serta dapat dieksekusinya Putusan ini, Majelis Hakim akan memperbaiki redaksi sebagaimana disebutkan dalam Amar Putusan;

Menimbang, bahwa tentang petitum angka 3 (tiga) menyatakan kesepakatan jual-beli tanah objek sengketa pada sekitar bulan September Tahun 2016 yang dilakukan oleh Para Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum dan tidak sah secara hukum, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Halaman 57 dari 63 Putusan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Bau



Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian pertimbangan hukum tersebut diatas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa tanah objek sengketa adalah milik ahli waris almarhum La Elo yang belum dibagi waris, maka menyatakan kesepakatan jual-beli tanah objek sengketa pada sekitar bulan September Tahun 2016 yang dilakukan oleh Para Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum dan tidak sah secara hukum, sehingga oleh karenanya petitum angka 3 (tiga) ini beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa tentang petitum angka 4 (empat) menyatakan surat-surat yang timbul karena jual-beli tanah objek sengketa dilakukan oleh Para Tergugat tidak mengikat karena tidak sah secara hukum, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian pertimbangan hukum tersebut diatas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa tanah objek sengketa adalah milik ahli waris almarhum La Elo yang belum dibagi waris, maka menyatakan surat-surat yang timbul karena jual-beli tanah objek sengketa dilakukan oleh Para Tergugat tidak mengikat karena tidak sah secara hukum, sehingga oleh karenanya petitum angka 4 (empat) ini beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa tentang petitum angka 5 (lima) menyatakan penguasaan Tergugat I terhadap tanah objek sengketa dengan cara membuat garasi, memarkirkan mobil, dan membuang tanah timbunan adalah perbuatan melawan hukum, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian pertimbangan hukum tersebut diatas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa tanah objek sengketa adalah milik ahli waris almarhum La Elo yang belum dibagi waris, maka menyatakan penguasaan Tergugat I terhadap tanah objek sengketa dengan cara membuat garasi, memarkirkan mobil, dan membuang tanah timbunan adalah perbuatan melawan hukum, sehingga oleh karenanya petitum angka 5 (lima) ini beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa tentang petitum angka 6 (enam) menghukum Tergugat I untuk meninggalkan tanah objek sengketa serta mengembalikan seperti kondisi semula, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian pertimbangan hukum tersebut diatas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa tanah objek sengketa adalah milik ahli waris almarhum La Elo yang belum dibagi waris, maka menghukum Tergugat I untuk meninggalkan tanah objek sengketa serta





mengembalikan seperti kondisi semula, sehingga oleh karenanya petitum angka 6 (enam) ini beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa tentang petitum angka 7 (tujuh) meletakkan sita jaminan terhadap tanah objek sengketa, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sesuai Pasal 260 RBg, Pasal 261 RBg dan Pasal 720 Rv maupun berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 5 tahun 1975 tentang pengabulan dan perintah pelaksanaan sita, bertitik tolak dari permintaan atau permohonan Para Penggugat, dan oleh karena terhadap obyek sengketa dalam perkara ini tidak pernah diajukan permohonan sita jaminan maka tidak beralasan menurut hukum untuk mengabulkan petitum kelima dari pihak Para Penggugat melalui kuasa hukumnya, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat terhadap petitum pada angka 7 (tujuh) tersebut tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa tentang petitum angka 8 (delapan) menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) setiap harinya bila tidak mematuhi putusan dalam perkara *a quo*, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian pertimbangan hukum tersebut diatas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan setelah berkekuatan hukum tetap, apabila Para Tergugat tidak berkeinginan menjalankan isi putusan ini secara sukarela maka Para Tergugat dikenakan untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), sehingga terhadap petitum angka 8 (delapan) beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa tentang petitum angka 9 (sembilan) menyatakan putusan dalam perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu (serta merta) meskipun Tergugat I ataupun Tergugat II melakukan upaya banding ataupun kasasi, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 191 ayat (1) RBg/Pasal 180 ayat (1) HIR disebutkan "Pengadilan Negeri dapat memerintahkan pelaksanaan terlebih dahulu akan putusan-putusannya walaupun ada perlawanan atau bandingan, jika didasarkan pada suatu hak (titel) otentik atau sehelai tulisan yang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku mempunyai kekuatan pembuktian, atau suatu penghukuman sebelumnya dalam suatu



putusan yang telah memperoleh kekuatan yang pasti, begitu pula dalam suatu tuntutan provisional yang telah dikabulkan serta dalam persengketaan mengenai hak penguasaan (*bezitrecht*);

Menimbang, bahwa lebih lanjut berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 mengenai Putusan Serta Merta dan Putusan Provisionil, diatur bahwa Mahkamah Agung memberikan petunjuk, yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

- a. Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (*handschrift*) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti;
- b. Gugatan tentang Hutang - Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
- c. Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, di mana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau Penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad baik;
- d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gono-gini*) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
- e. Dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan agar hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv;
- f. Gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;
- g. pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut, maka terhadap tuntutan Para Penggugat melalui kuasa hukumnya agar menyatakan putusan dalam perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu (serta merta) meskipun Tergugat I ataupun Tergugat II melakukan upaya banding ataupun kasasi, oleh karena tuntutan tersebut tidak disertai dengan bukti-bukti dan syarat-syarat sebagaimana ditentukan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan, sehingga oleh karenanya petitum angka 9 (sembilan) ini tidak beralasan hukum dan sudah sepatutnya untuk ditolak;

Menimbang, bahwa tentang petitum angka 1 (satu) agar mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya, berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan Para Penggugat melalui kuasa hukumnya dapat dikabulkan sebagian dan menolak untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat melalui kuasa hukumnya dikabulkan sebagian dan Para Tergugat ada di pihak yang kalah, maka berdasarkan ketentuan Pasal 192 RBg Para Tergugat secara tanggung renteng dihukum membayar biaya perkara ini yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 Jo Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### Dalam Provisi:

1. Menolak gugatan Provisi Para Penggugat untuk seluruhnya;

### Dalam Eksepsi:

1. Menolak eksepsi/tangkisan Tergugat I untuk seluruhnya;

### Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan tanah objek sengketa dengan ukuran luas 338 M<sup>2</sup> atas nama hak milik La Elo dan Nomor Sertifikat 129 dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Erlangga dengan ukuran  $\pm 6,10$  M;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah yang dikuasai oleh Ahli Waris La Elo dengan ukuran  $\pm 12,20$  M;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah yang dikuasai ahli waris La Elo dengan ukuran  $\pm 6,30$  M; dan
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Wa Ode Walanda dengan ukuran  $\pm 12,20$  M;Adalah milik ahli waris almarhum La Elo yang belum dibagi waris;
3. Menyatakan kesepakatan jual-beli tanah objek sengketa pada sekitar bulan September Tahun 2016 yang dilakukan oleh Para Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum dan tidak sah secara hukum;

Halaman 61 dari 63 Putusan Nomor 26/Pdt.G/2022/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)



4. Menyatakan surat-surat yang timbul karena jual-beli tanah objek sengketa dilakukan oleh Para Tergugat tidak mengikat karena tidak sah secara hukum;
5. Menyatakan penguasaan Tergugat I terhadap tanah objek sengketa dengan cara membuat garasi, memarkirkan mobil, dan membuang tanah timbunan adalah perbuatan melawan hukum;
6. Menghukum Tergugat I untuk meninggalkan tanah objek sengketa serta mengembalikan seperti kondisi semula;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) setiap harinya bila tidak mematuhi putusan dalam perkara *a quo*;
8. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp2.350.000,00 (dua juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah);
9. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya;

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Baubau pada hari **Senin, tanggal 27 Maret 2023** oleh kami **Wa Ode Sangia, S.H.** selaku Hakim Ketua Sidang, **Rachmat S.Hi La Hasan, S.H.,M.H.** dan **Rinding Sambara, S.H.** masing-masing selaku Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Baubau Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Bau tanggal 11 Oktober 2022 dan tanggal 14 Desember 2022, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Jumat, tanggal 31 Maret 2023** 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 Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd

Ttd

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

**Wa Ode Sangia, S.H.**

Ttd

**Rinding Sambara, S.H.**



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

Panitera Pengganti,

Ttd

**Lisnina, S.H.**

**Perincian Biaya Perkara:**

- Biaya pendaftaran	:Rp 30.000,00
- Biaya pemberkasan	:Rp 100.000,00
- Biaya panggilan	:Rp 460.000,00
- PNBP panggilan	:Rp 30.000,00
- Biaya Pemeriksaan Setempat	:Rp 1.700.000,00
- PNBP Pemeriksaan Setempat	:Rp 10.000,00
- Meterai Putusan	:Rp 10.000,00
- Redaksi Putusan	:Rp 10.000,00
<b>J u m l a h</b>	<b>Rp 2.350.000,00</b>

**(dua juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah)**