



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Baubau yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan dalam perkara gugatan antara:

SAFRI BAU, S.E., umur 67 Tahun, agama Islam, Suku Buton, Pekerjaan Pensiunan Pegawai Negeri Sipil (PNS), alamat Jalan Betoambari Nomor 21 A, Kelurahan Lamangga, Kecamatan Murhum, Kota Baubau. Dalam hal ini diwakili kuasa hukumnya HARUN LESSE, S.H., dan HARDI, S.H., Keduanya adalah advokat di Baubau beralamat Kantor di Jalan Maleo, Blok D I, No.12 Kompleks Perumahan Medibrata, Kelurahan Bukit Wolio Indah, Kec. Wolio Kota Baubau, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 Juni 2019 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klas I B Baubau pada tanggal 1 Juli 2019 dibawah register Nomor 82/LGS/ SK/Pdt/2019/ PN. Bau, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

LAWAN :

1. WA ODE SAFDIA., Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (PNS), alamat di Jalan Bulawambona, Kelurahan Lamangga, Kecamatan Murhum, Kota Baubau. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada LA NUHI, S.H., M.H. DR. KAMARUDDIN, S.H., M.H., dan NARDIN, S.H., Advokat/Konsultan Hukum, yang Beralamat pada Kantor Hukum/Law Office "LA NUHI, KAMARUDDIN & PARTNERS" di jalan Betoambari No. 72 Kota Baubau, Provinsi Sulawesi Tenggara, sesuai Surat Kuasa Khusus tertanggal 21 Agustus 2019 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klas I B Baubau pada tanggal 21 Agustus 2019 dibawah register Nomor 97/LGS/ SK/Pdt/2019/ PN. Bau. Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

2. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA di Jakarta. Cq KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG BADAN PERTANAHAN NASIONAL di Jakarta, Cq. KANTOR WILAYAH AGRARIA DAN TATA RUANG BADAN PERTANAHAN NASIONAL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SULAWESI TENGGARA di Kendari, Cq. **KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA BAUBAU**, yang beralamat di jalan Sijawangkati No. 9 Kelurahan Lamangga, Kecamatan Murhum, Kota Baubau. Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Baubau Nomor 22/Pdt.G/2019/PN Bau, tanggal 5 Agustus 2019, Tentang Penetapan Penunjukan Majelis Hakim;

Setelah mempelajari berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 29 Juli 2019, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau pada tanggal 5 Agustus 2019, dalam Register Nomor : 22/Pdt.G/2019/PN Bau telah mengemukakan hal-hal sebagai:

1. Bahwa Penggugat adalah salah seorang ahli waris dari H. LA BAU SIAJA;
2. Bahwa semasa hidupnya H. LABAU SIAJA pernah menikah dengan seorang perempuan bernama HJ. SITTI RAHMA;
3. Bahwa dari perkawinan H. LA BAU SIAJA dan HJ. SITTI RAHMA tersebut keduanya telah dikaruniai 5 (lima) orang anak yang masing-masing bernama:
 1. Hj. NURSI AH;
 2. Hj. Ir. MUNSI AH (almarhumah);
 3. H. YUSRI BAU (almarhum);
 4. H. SAFRI BAU, SE;
 5. Ir. FACHRIE BAU, BA;
4. Bahwa H. LA BAU SIAJA dan Hj. SITTI RAHMA telah meninggal dunia.
5. Bahwa disamping dikaruniai 5 (lima) orang anak tersebut diatas, H. LA BAU SIAJA semasa hidupnya juga memiliki beberapa bidang tanah dalam wilayah Kota Baubau;
6. Bahwa setelah meninggalnya H. LA BAU SIAJA dan Hj. SITTI RAHMA, kemudian anak-anak H. LA BAU SIAJA dan Hj. SITTI RAHMA sebagai ahli waris bermusyawarah dan sepakat membagi tanah-tanah warisan

Halaman 2 dari 49 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

H. LA BAU SIAJA dan Hj. SITTI RAHMA tersebut dan salah satunya adalah Penggugat;

7. Bahwa setelah memperoleh bagian tanah waris tersebut, Penggugat langsung mengolah tanah bagiannya hingga saat ini;
8. Bahwa pada waktu yang penggugat sudah tidak ingat lagi dan untuk atas dasar dan alasan apa tergugat I tanpa sepengetahuan dan izin Penggugat, Tergugat I masuk menyerobot dan menguasai serta melakukan kegiatan membangun rumah diatas sebagian tanah milik Penggugat yang terletak di Kelurahan Lamangga, Kecamatan Murhum, Kota Baubau dengan ukuran ± 304 (tiga ratus empat) m² dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara berbatas dengan dahulu tanah milik Penggugat sekarang Jalan setapak yang telah disemen;
 - Sebelah Timur berbatas dengan tanah milik Departemen Agama Kabupaten Buton;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah sekolah Madrasah Aliyah Negeri Baubau;
 - Sebelah Barat berbatas dengan tanah milik Penggugat dan tanah milik Indra dahulu La Midi;

Selanjutnya Tanah dengan ukuran dan batas-batas tersebut diatas mohon disebut **TANAH OBYEK SENGKETA**;

9. Bahwa atas tindakan Tergugat I yang telah masuk menyerobot dan membangun rumah diatas tanah obyek sengketa penggugat telah melayangkan keberatan terhadap Tergugat I namun Tergugat I tidak menghiraukan dan malah terus melanjutkan membangun rumah dan pembangunan pagar tembok untuk menghalangi Penggugat mengidentifikasi tanah miliknya tersebut dan selanjutnya pada tahun 1995 Tergugat I memohon kepada Tergugat II untuk diterbitkan sertifikat hak milik atas tanah diatas tanah obyek sengketa;
10. Bahwa atas permohonan Tergugat I kepada Tergugat II untuk diterbitkannya sertifikat hak milik atas tanah diatas tanah obyek sengketa pada tahun 1995 Tergugat II telah menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah diatas tanah obyek sengketa dengan nomor 249/ kelurahan Lamangga atas nama Tergugat I;
11. Bahwa namun setelah Penggugat meneliti dengan seksama ternyata sertifikat hak milik atas tanah yang dimohonkan Tergugat I kepada Tergugat II adalah cacat formil sebab tidak memenuhi syarat data fisik sebagaimana pada uraian penunjukan dan penetapan batas yang

Halaman 3 dari 49 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

termuat dalam surat ukur/gambar situasi nomor 2582/1995 pada sertifikat hak milik atas tanah nomor 249 dimana penunjukan dan penetapan batasnya hanya ditunjukkan oleh Tergugat I (WA ODE SAFDIA, BA) tanpa disetujui oleh pihak-pihak yang berbatas sebagaimana surat ukur pada umumnya;

12. Bahwa tindakan Tergugat I yang telah masuk menyerobot dan membangun rumah diatas tanah obyek sengketa tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum tidak sah menurut hukum dan sangat merugikan Penggugat;
13. Bahwa tindakan Tergugat I telah memohon kepada Tergugat II untuk diterbitkannya sertifikat hak milik atas tanah yang tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum, tidak sah menurut hukum dan sangat merugikan Penggugat;
14. Bahwa tindakan Tergugat II yang telah mengabulkan permohonan Tergugat I untuk diterbitkannya sertifikat hak milik atas tanah obyek sengketa dengan nomor 249/1995 adalah merupakan perbuatan melawan hukum tidak sah menurut hokum dan sangat merugikan penggugat;
15. Bahwa oleh karena sertifikat hak milik atas tanah nomor 249/1995 yang diterbitkan oleh Tergugat II atas tanah sengketa adalah cacat formil karena tidak memenuhi syarat bukti fisik sebab pihak-pihak yang berbatasan dengan tanah obyek sengketa tidak pernah menyetujui dan bertanda tangan maka beralasan hukum jika Pengadilan Negeri Baubau Klas I B menyatakan hukum sertifikat hak milik atas tanah nomor 249/1995 yang diterbitkan Tergugat II dan dibuat tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat atau ditemukan cacat baik dalam isi maupun pembuatannya adalah tidak sah menurut hukum batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat atas tanah obyek sengketa;
16. Bahwa oleh karena tindakan Tergugat I yang tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat telah masuk menyerobot dan membangun rumah dan pagar tembok diatas tanah obyek sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum tidak sah menurut hukum dan sangat merugikan Penggugat maka adalah beralasan hukum jika Tergugat atau sanak keluarganya atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya dihukum untuk meninggalkan tanah obyek sengketa dan menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Penggugat dengan

Halaman 4 dari 49 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sukarela dan tanpa syarat apapun juga jika perlu lewat bantuan aparat keamanan;

17. Bahwa oleh karena tindakan Tergugat I yang tanpa sepengetahuan dan tanpa seizin Penggugat telah masuk dan menyerobot serta membangun rumah dan pagar tembok diatas tanah sengketa dan juga telah bermohon diterbitkannya sertifikat hak milik tanah diatas tanah sengketa kepada Tergugat II dan tindakan Tergugat II telah mengabulkan permohonan Tergugat I tersebut dengan menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah nomor 249/1995 kelurahan Lamangga atas nama Tergugat I diatas tanah obyek sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum tidak sah menurut hukum dan sangat merugikan Penggugat maka segala surat-surat yang terbit diatas tanah sengketa atas nama Tergugat I yang terbit tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat atau ditemukan cacat baik dalam isi maupun pembuatannya adalah tidak sah menurut hukum, batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atas tanah sengketa;
18. Bahwa oleh karena ada kecurigaan yang berlawanan hukum Penggugat kepada Para Tergugat yang akan melakukan tindakan mengalihkan kepemilikan tanah obyek sengketa kepada orang lain atau tindakan lain yang merugikan Penggugat sehingga gugatan Penggugat ini ILLUSOIR maka adalah beralasan hukum jika Pengadilan Negeri Baubau Klas I B untuk terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas tanah sengketa selama persidangan perkara ini digelar;
19. Bahwa oleh karena ada dugaan yang beralasan hukum Para Tergugat akan enggan atau lalai melaksanakan perintah pada putusan pengadilan perkara ini maka adalah beralasan hukum Pengadilan Negeri Baubau Klas I B menghukum para Tergugat untuk membayar uang paksa kepada penggugat sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya terhitung sejak putusan dalam perkara ini telah berkekuatan hukum tetap;

Bahwa berdasarkan atas segala yang terturai diatas, Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Klas I B Baubau Cq. Bapak Ketua dan anggota majelis hakim pengadilan Negeri Klas I B Baubau yang memeriksa dan mengadili gugatan Penggugat dalam perkara ini untuk berkenan memutus dengan amar yang kiranya berbunyi sebagai berikut:

PREMIER:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 5 dari 49 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan hukum Penggugat adalah seorang ahli waris LA BAU SIAJA;
3. Menyatakan hukum tanah obyek sengketa yang terletak di Kelurahan Lamangga kecamatan Murhum Kota Baubau berukuran $\pm 304 \text{ m}^2$ dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatas dengan tanah milik Penggugat/Jalan setapak yang telah di rabat ;
 - Sebelah Timur berbatas dengan tanah milik Departemen Agama Kabupaten Buton;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah sekolah Madrasah Aliyah Negeri Baubau;
 - Sebelah Barat berbatas dengan tanah milik Penggugat dan tanah milik Indra dahulu La Midi;
Adalah tanah milik Penggugat yang diperoleh dari orang tuanya bernama LA BAU SIAJA;
4. Menyatakan hukum sah dan berharga sita jaminan tersebut diatas;
5. Menyatakan segala surat-surat yang dibuat tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat atau ditemukan cacat baik dalam isi maupun pembuatannya adalah tidak sah menurut hukum, batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atas tanah sengketa;
6. Menyatakan hukum sertifikat hak milik atas tanah nomor 249/1995 dan diterbitkan Tergugat II yang dibuat tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat atau ditemukan cacat baik dalam isi maupun pembuatannya adalah tidak sah menurut hukum batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat atas tanah obyek sengketa;
7. Menghukum Tergugat I atau sanak keluarganya atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan tanah obyek sengketa dan membongkar rumah dan pagar tembok yang ada diatas tanah obyek sengketa serta meninggalkan tanah obyek sengketa jika perlu lewat bantuan aparat keamanan;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) kepada Penggugat apabila lalai atau enggan melaksanakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap terhitung sejak putusan dalam perkara ini telah berkekuatan hukum tetap;
9. Manghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Halaman 6 dari 49 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SUBSIDER:

Atau apabila Pengadilan berpendapat lain maka dalam peradilan yang baik Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat dan Tergugat I hadir dipersidangan diwakili oleh kuasanya masing-masing, sedangkan Tergugat II tidak hadir dipersidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, sehingga dianggap tidak menggunakan haknya;

Menimbang, bahwa sesuai maksud Pasal 154 Rbg jo. PERMA Nomor : 01 Tahun 2016, Majelis Hakim telah berusaha untuk mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara melalui upaya mediasi dengan penunjukan Mediator. Dan atas permintaan para pihak untuk menunjuk Mediator internal dari Pengadilan, maka Majelis Hakim menunjuk Hakim Galih Dewi Inanti Akhmad, S.H., berdasarkan Penetapan Nomor 22/Pdt.G/2019/PN.Bau tanggal 2 September 2019, untuk mengupayakan perdamaian diantara para pihak;

Menimbang, bahwa upaya perdamaian ternyata Tidak berhasil sebagaimana Laporan Mediator tertanggal 17 September 2019, sehingga persidangan dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan, dan atas pembacaan Surat Gugatan tersebut Penggugat menyatakan tetap pada isi surat gugatan tersebut;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan jawabannya pada tanggal 7 Oktober 2019 yang isinya dibawah ini sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa gugatan Penggugat a quo tidak lengkap subjeknya atau kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), oleh karena seharusnya masih ada pihak lain yang wajib untuk ikut ditarik dan/atau dilibatkan sebagai pihak Tergugat atau setidaknya sebagai pihak Turut Tergugat dalam perkara a quo, yakni: anak dan/atau ahli waris dari almarhum LA WITIRI, dimana Almarhum LA WITIRI tersebut adalah orang yang telah/pernah menjual Tanah Objek Sengketa kepada Tergugat I (WA ODE SAFDIA) pada tahun 1981 dengan harga Rp 350.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) sebagaimana dapat dilihat dalam "KWITANSI PEMBAYARAN SEBIDANG TANAH" tertanggal 2 April 1981 yang ditandatangani oleh Almarhum LA WITIRI;

Halaman 7 dari 49 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa dengan telah meninggalnya Almarhum LA WITIRI selaku pihak Penjual atas Tanah Objek Sengketa a quo, maka apabila Penggugat kemudian mempermasalahkan Tanah Objek Sengketa a quo dengan cara mengajukan gugatan ke Pengadilan sebagaimana yang kini dilakukan oleh Penggugat, maka menurut hukum anak-anak dan/atau ahli waris almarhum LA WITIRI wajib untuk ikut ditarik sebagai pihak Tergugat atau setidak-tidaknya sebagai pihak Turut Tergugat guna mempertanggungjawabkan perbuatan hukum yang pernah dilakukan oleh orang tuanya sehubungan dengan penjualan Tanah Objek Sengketa a quo oleh almarhum LA WITIRI kepada Tergugat I;
3. Bahwa oleh karena Penggugat tidak ikut menarik dan/atau melibatkan anak-anak dan/atau ahli waris almarhum LA WITIRI sebagai pihak Tergugat atau setidak-tidaknya sebagai pihak Turut Tergugat dalam perkara a quo, maka jadi ternyata dan nyata-nyata terjadi bahwa gugatan Penggugat a quo tidak lengkap subjeknya atau kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) dan sebagai konsekwensi yuridisnya adalah gugatan Penggugat a quo harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
4. Bahwa selanjutnya Gugatan Penggugat ternyata telah Lampau Waktu (**Verjaring**) atas objek tanah sengketa yang mana Tergugat I telah lebih dari 30 (tiga puluh) tahun menguasai tanah objek sengketa. Bahwa jika mengacu pada hukum kebendaan dimana ditegaskan bahwa dengan lewatnya waktu 20 (dua puluh) tahun sejak menguasai benda tidak bergerak, maka menjadi pemilik sah atas benda tidak bergerak tersebut;
5. Bahwa demikian pula bila dilihat dari ketentuan Pasal 24 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah beserta penjelasannya, secara bebas dapat dimaknai bahwa pembukuan hak dapat dilakukan dengan memenuhi syarat penguasaan dan penggunaan fisik tanah dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka, selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh yang bersangkutan, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya, selama itu tidak dipermasalahkan dan diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat atau desa/Kelurahan yang bersangkutan. Selanjutnya Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan bahwa **"Pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan**

Halaman 8 dari 49 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang hak sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai Penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”, sementara *sertifikat Nomor : 249 atas nama Tergugat I WA ODE SAFDIA* terbit tanggal 12 September 1995 dan Gugatan diajukan Tahun 2019 (telah 24 tahun), berarti Penggugat telah lampau waktu mengajukan Gugatan terhadap Tergugat I WA ODE SAFDIA, berdasarkan fakta tersebut, maka sebagai konsekuensi yuridisnya adalah gugatan Penggugat a quo harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

6. Bahwa selanjutnya Gugatan Penggugat objeknya kabur atau tidak jelas (*Obscuur libel*), oleh karena luas/ukuran dan batas-batas Tanah Objek Sengketa yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Surat gugatannya a quo tidak sesuai dengan kenyataan setempat di lokasi Objek Sengketa yaitu menurut gugatan Penggugat tanah objek sengketa berbatas dengan :

- Sebelah Utara tanah milik Penggugat sekarang jalan setapak;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah milik Departemen Agama Kabupaten Buton;
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Sekolah Madrasah Aliyah Negeri Baubau;
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah milik Penggugat dan milik Indra dahulu La Midi;

Faktanya tanah objek sengketa berbatas dengan :

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah milik Penggugat dan Indra;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah milik Departemen Agama Kabupaten Buton;
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Sekolah Madrasah Aliyah Negeri Baubau;
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah milik Penggugat dan Ir. Fachri;

7. Bahwa menurut Yurisprudensi MA RI (Vide: Putusan Mahkamah Agung R.I., Nomor 81K/Sip/1971 tanggal 9 Juli 1973, yang mempertimbangkan bahwa **“berdasarkan pemeriksaan setempat oleh Pengadilan Negeri atas Perintah Mahkamah Agung, tanah yang dikuasai Tergugat ternyata tidak sama batas-batas dan luasnya dengan yang tercantum dalam gugatan, oleh karena itu gugatan tidak dapat diterima”**;

Halaman 9 dari 49 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa oleh karena batas-batas Tanah Objek Sengketa yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Surat Gugatannya tidak sama atau tidak sesuai dengan batas-batas tanah menurut kenyataan setempat di lokasi objek sengketa, maka menurut hukum gugatan Penggugat a quo objeknya kabur atau tidak jelas (*Obscuur libel*) dan sebagai konsekuensi yuridisnya adalah Gugatan Penggugat a quo harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

B. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa seluruh dalil Jawaban yang telah dikemukakan pada bagian eksepsi di atas dipandang telah dipergunakan kembali dalam Jawaban mengenai pokok perkara, sehingga menjadi satu kesatuan dalil yang tidak terpisahkan satu sama lain;
2. Bahwa Tergugat I menolak secara tegas seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap dalil yang secara tegas diakui dan/atau dibenarkan oleh Tergugat I;
3. Bahwa tidak benar dan Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam Posita Gugatannya pada **Poin (5)** oleh karena dalil Penggugat sangat kabur dan rapuh. Bahwa dalil poin 5 Penggugat menyatakan bahwa H. LA BAU SIAJA (Orang tua Penggugat) semasa hidupnya memiliki beberapa bidang tanah dalam wilayah Kota Baubau, namun sayangnya Penggugat tidak menjelaskan dimana saja letak lokasi tanah milik orang tua Penggugat tersebut. Bahwa dalil yang menyatakan orang tua Penggugat memiliki beberapa bidang tanah tanpa menyebutkan lokasinya lalu kemudian Penggugat tiba-tiba menganggap dan langsung berkesimpulan bahwa tanah objek sengketa adalah milik Orang tua Penggugat (almarhum H. LA BAU SIAJA) adalah logika yang sangat tidak masuk akal. Dengan logika Penggugat yang demikian maka semakin memperlihatkan bahwa Gugatan Penggugat ternyata dibuat secara serampangan dan sembarangan sehingga dalil Penggugat menjadi sangat kabur dan rapuh. Oleh karena dalil Penggugat dalam Gugatannya ternyata sangat kabur dan rapuh, maka terhadap dalil Penggugat **poin (5)** sangat beralasan hukum untuk dikesampingkan;
4. Bahwa tidak benar dalil Penggugat dalam Posita Gugatannya pada **Poin (6)** yang menyatakan, bahwa setelah meninggalnya H. LA BAU SIAJA dan Hj. SITTI RAHMA, kemudian anak-anaknya bermusyawarah dan sepakat membagi tanah warisan dan salah satunya adalah Penggugat. Bahwa pernyataan yang dikemukakan Pengugat tersebut lagi-lagi tidak benar, oleh karena Penggugat tidak menjelaskan dimana letak dan lokasi tanah

Halaman 10 dari 49 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

orang tua Penggugat tersebut berada. Penggugat juga tidak menjelaskan berapa bagian tanah dari masing-masing ahli waris tersebut. Bahwa Penggugat kemudian menyimpulkan bahwa tanah objek sengketa adalah hasil pembagian waris dari orang tua Penggugat adalah suatu kebohongan dan mengada-ada;

5. Bahwa terhadap dalil Penggugat dalam Posita Gugatannya pada **Poin (7)** lagi-lagi menimbulkan tanda tanya besar kenapa Penggugat tidak menjelaskan dimana tanah waris yang menjadi bagian Penggugat yang kemudian langsung dikelola oleh Penggugat tersebut. Penggugat justru mengakui tanah milik orang lain yang bukan haknya. Adapun fakta yang sebenarnya bahwa Tergugat I sudah lama tinggal di tanah objek sengketa yaitu lebih dari 30 tahun yang lalu. Tergugat I memperoleh tanah sengketa dengan membeli dari almarhum LA WITIRI pada tanggal 2 April 1981 dengan harga Rp. 350.000,- (Tiga Ratus lima puluh ribu rupiah). Bahwa kemudian Penggugat mulai membangun rumah di atas tanah miliknya tersebut lalu kemudian mengurus Sertifikat tanahnya sehingga secara yuridis tanah tersebut telah sah dimiliki oleh Tergugat I. Bahwa berdasarkan fakta yuridis tersebut di atas maka terhadap dalil Penggugat a quo haruslah ditolak dan dikesampingkan;
6. Bahwa tidak benar dan Tergugat I membantah dengan sekeras-kerasnya dalil Penggugat dalam Posita Gugatannya pada **Poin (8)** yang menyatakan bahwa pada waktu yang Penggugat sudah tidak ingat lagi dan untuk atas dasar dan alasan apa Tergugat I tanpa sepengetahuan dan izin Penggugat, Tergugat I masuk menyerobot dan menguasai serta melakukan kegiatan membangun rumah di atas sebagian tanah milik Penggugat yang terletak di Kelurahan Lamangga, Kecamatan Murhum, Kota Baubau dengan ukuran $\pm 304 \text{ m}^3$ (tiga ratus empat) dengan batas-batas dan seterusnya. Oleh karena sejak tanah objek sengketa dibeli oleh Tergugat I dari almarhum LA WITIRI pada tanggal 2 April 1981, Tergugat I kemudian bersama suaminya mulai mengolah dan membangun rumah di atas tanah objek sengketa. Termasuk membayarkan kewajiban perpajak atas tanah objek sengketa a quo kepada Negara. Selain itu juga, pada tahun 1995 Tergugat I kemudian telah mensertifikatkan Tanah Objek Sengketa a quo, **sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 249/Kelurahan Lamangga, diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 12 September 1995, nomor 2582/1995 atas nama WA ODE SAFDIA (Tergugat I)**, sehingga betapa lucunya ketika Penggugat mendalilkan

Halaman 11 dari 49 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa konon Penggugat telah lama mewarisi tanah objek sengketa dari orang tuanya dan mengolah tanah objek sengketa;

7. Bahwa tidak benar dalil Penggugat dalam Posita gugatannya pada **Poin (9)**, oleh karena tanah objek sengketa benar-benar milik Tergugat I yang diperoleh dengan jalan membelinya dari almarhum LA WITIRI, sehingga tidak ada yang salah ketika Tergugat I selaku pemilik yang sah dari tanah objek sengketa untuk membangun rumah sekaligus membangun pagar tembok di atas tanah objek sengketa dan oleh karena demikian maka tidak ada kewajiban hukum sama sekali bagi Tergugat I untuk mengembalikan tanah objek sengketa kepada Penggugat ataupun menyampaikan kepada Penggugat dalam hal Tergugat I melakukan perbuatan hukum apapun terhadap tanah objek sengketa oleh karena Tanah Objek Sengketa tidak memiliki keterkaitan/hubungan hukum apapun dengan Penggugat;
8. Bahwa tidak benar dan Tergugat I menolak secara tegas dalil Penggugat dalam Posita gugatannya pada **Poin (10,11)** yang antara lain mendalilkan bahwa Tergugat II/Kantor Pertanahan Kota Baubau dalam menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas Tanah sengketa konon tidak prosedural karena konon saat itu penunjukan dan penetapan batasnya tidak diketahui oleh orang-orang atau pihak pemilik tanah yang berbatasan adalah sangat tidak benar, oleh karena pihak Instansi Pertanahan (Kantor Pertanahan Kota Baubau) tentu tidak akan gegabah dalam menerbitkan sertifikat atas sebidang tanah jika tidak melalui prosedur yang benar seperti pula halnya pada saat dan ketika Kantor Pertanahan Kota Baubau menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas Tanah Objek Sengketa;
9. Bahwa bukanlah perbuatan yang bersifat melawan hukum apalagi dikatakan bertentangan dengan hak Penggugat serta merugikan Penggugat apabila Tergugat I mengklaim dan/atau menguasai Tanah objek sengketa yang kini dikuasai oleh Tergugat I, oleh karena tanah tersebut tidak ada sangkut pautnya dengan Penggugat maupun orang tua Penggugat, sehingga sangat tidak berdasar tuntutan Penggugat untuk menyatakan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat segala surat-surat yang terbit di atas Tanah objek sengketa yang kini dikuasai oleh Tergugat I;
10. Bahwa oleh karena Tergugat I tidak melakukan perbuatan yang bersifat melawan hukum berkenaan dengan tindakan Tergugat I yang telah menguasai Tanah objek sengketa yang kini dikuasai oleh Tergugat I, maka terhadap tuntutan Penggugat yang meminta agar Tergugat I atau siapa

Halaman 12 dari 49 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saja yang memperoleh hak dari padanya dihukum untuk mengosongkan lalu menyerahkan Tanah objek sengketa yang kini dikuasai oleh Tergugat I kepada Penggugat dengan seketika serta tanpa dibebani syarat apa pun juga, adalah sangat tidak berdasar serta tidak beralasan hukum, sehingga oleh karena itu secara tegas ditolak oleh Tergugat I;

11. Bahwa selanjutnya terhadap permohonan sita jaminan yang menyertai Gugatan Penggugat, adalah juga sangat tidak beralasan hukum dan untuk itu secara tegas pula ditolak oleh Tergugat I;
12. Bahwa demikian pula dengan tuntutan Penggugat agar Tergugat I dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) serta biaya yang timbul dalam perkara a quo, adalah sangat tidak beralasan hukum dan oleh karena itu secara tegas ditolak oleh Tergugat I;

Berdasar seluruh uraian dalil Jawaban tersebut di atas, dengan ini Tergugat I mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Yang Mulia, kiranya sudi dan berkenan memutuskan perkara a quo dengan menyatakan hukum: **“MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT UNTUK SELURUHNYA”** atau setidaknya dengan **“MENYATAKAN GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA”** dan **“MENGHUKUM PENGGUGAT UNTUK MEMBAYAR SEGALA BIAYA YANG TIMBUL DALAM PERKARA A QUO”**;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas Jawaban tersebut, Penggugat telah mengajukan Repliknya secara tertulis dipersidangan pada tanggal 23 Oktober 2019, sedangkan pihak Tergugat I telah mengajukan Dupliknya secara tertulis pada tanggal 30 Oktober 2019 yang selengkapnyanya termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini,;

Menimbang, bahwa untuk memenuhi ketentuan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 7 Tahun 2001 Tentang Pemeriksaan Setempat, maka Majelis Hakim dalam perkara ini secara Ex Officio telah mengadakan Pemeriksaan Setempat pada hari Jumat tanggal 8 November 2019, di lokasi tanah Objek Sengketa (sebagaimana dimaksud dalam Pasal 180 Rbg/Pasal 153 HIR), dimana hasil pemeriksaan setempat tersebut mengenai objek sengketa, termuat dalam Berita Acara dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, dipersidangan Penggugat telah mengajukan 3 (tiga) bukti surat yang telah diberi materai secukupnya dan telah disesuaikan/dicocokkan dengan asli/fotocopynya, sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang terdiri dari :

1. **Bukti P - 1** : Fotokopi sesuai aslinya, surat dari Kantor Badan Pertanahan Kota Baubau yang ditujukan kepada

Halaman 13 dari 49 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Syafrie Bau, SE, Nomor: 294/200-3/XII/2015 tanggal 14 Desember 2015 perihal permintaan menghadiri kegiatan pengembalian batas;

2. Bukti P - 2 : Fotokopi sesuai aslinya, Gambar Kasar Tanah yang dibebaskan oleh Kepala Madrasah Aliah Negeri Bau-Bau (Proyek. Peningkatan Mutu Pendidikan Agama Sultra Tahun 1983/1984);

3. Bukti P - 3 : Fotokopi dari fotokopi, Surat Keterangan pembagian tanah warisan tertanggal 12 Juli 1997;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah disesuaikan dan cocok dengan aslinya, kecuali bukti surat P-3 tidak ada aslinya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat di atas, kuasa Penggugat juga telah mengajukan 4 (empat) orang saksi, yaitu sebagai berikut:

1. HALIFU., telah memberikan keterangan dipersidangan dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan ada hubungan keluarga yakni sepupu dua kali, sedangkan dengan Tergugat I Saksi tidak kenal;
- Bahwa saksi mengerti dihadirkan dipersidangan sehubungan dengan masalah sengketa tanah yang terletak disamping rumah Penggugat, di Kelurahan Lamangga, Kecamatan Murhum, Kota Baubau;
- Bahwa saksi tidak mengetahui luas maupun batas-batas dari tanah sengketa;
- Bahwa diatas tanah sengketa terdapat bangunan rumah, namun sebelumnya Saksi tidak tahu siapa yang membangun rumah tersebut, tetapi berdasarkan penyampaian Penggugat empat minggu yang lalu bahwa Wa Ode Safdia (Tergugat I) membangun rumah permanen diatas tanah bapak Penggugat;
- Bahwa penggugat memberitahu saksi karena saksi pernah berkebum dilokasi rumah tersebut untuk membantu Orang Tua Penggugat (Haji La Bau) tahun 1968 sampai tahun 1970, dimana yang meminta saksi berkebum dilokasi tersebut adalah H. La Bau;
- Bahwa pada tahun 1968 sampai dengan tahun 1970, lokasi tanah Saksi berkebum tersebut masih hutan belum ada bangunan, namun saksi masih menandai tanah tersebut oleh karena medannya berada

Halaman 14 dari 49 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditempat yang lembah atau bagian rendah dan saksi masih mengingatnya;

- Bahwa sewaktu berkebun saksi membantu H. La Bau menanam ubi kayu dan jagung;
- Bahwa luas keseluruhan ukuran tanah Haji La Bau saksi tidak tahu, akan tetapi perkiraan saksi dari Utara ke Selatan sekitar 100 (seratus) meter lebih, sedangkan dari Timur ke Barat sekitar 50 (lima puluh) meter;
- Bahwa setelah saksi tidak berkebun lagi setahu saksi ada yang meminjam tanah tersebut dari H. La Bau untuk berkebun yaitu La Miydi dan Wa Omi. Tetapi yang dipinjam Wa Omi di sebelah barat yang masih masuk tanah Haji La Bau;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa lama La Miydi meminjam tanah H. La Bau tersebut;
- Bahwa saat Saksi berkebun di tanah tersebut umur Saksi 15 (lima belas) tahun dan bersekolah di SMP I Baubau dimana Saksi tinggal di rumahnya H. La Bau;
- Bahwa setahu saksi H. La Bau meninggal dunia pada tahun 1994 dan saksi sudah tidak tahu apakah ada orang lain yang menempati tanah sengketa tersebut;
- Bahwa sejak tahun 1970 Saksi sudah tidak pernah datang jalan-jalan melihat tanah sengketa tersebut, nanti sekitar empat minggu lalu baru Saksi datang melihat tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan Wa Ode Safdia masuk dan membangun rumah di tanah sengketa tersebut;
- Bahwa saksi kenal dengan La Witiri, tetangga saksi di Kanakea namun Saksi tidak tahu kalau La Witiri ada mempunyai tanah disekitar tanah sengketa tersebut dan Saksi tidak pernah mendengar kalau La Witiri ada menjual tanah kepada Tergugat I;
- Bahwa nama lengkap bapak Penggugat adalah H. La Bau Siaja, yang menikah dua kali karena Istri pertamanya meninggal dunia. Dari isteri pertama H. La Bau mempunyai anak 5 (lima) orang yaitu Nursia, Munsia, Haji Yusri Bau, Safri Bau dan Fahri Bau sedangkan Istri ke 2 (dua) bernama Hj. Safia dan tidak memiliki anak;

Halaman 15 dari 49 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi 2 (dua) orang anak Haji La Bau ada memiliki tanah disekitar tanah sengketa yaitu pada Bagian Timur dari rumah Penggugat;
- Bahwa bahwa setahu saksi rumah Tergugat I dulu sudah masuk dalam pagar H. La Bau;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar kalau tanah H. La Bau sudah dibagi waris dan setahu saksi masih milik H. La Bau;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau tanah H. La Bau sudah ada surat-surat tanahnya ataukah belum;

2. MAKTA MIYDI., telah memberikan keterangan dipersidangan dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat tetapi tidak ada hubungan keluarga, sedangkan dengan Tergugat I Saksi tidak kenal hanya mendengar namanya;
- Bahwa Saksi mengerti dihadirkan dipersidangan sehubungan dengan masalah sengketa tanah yang terletak di Kelurahan Lamangga, Kecamatan Murhum, Kota Baubau;
- Bahwa Saksi tidak tahu luas tanah sengketa, tetapi tanah tersebut berbentuk segi tiga dengan batas-batasnya yaitu, Utara berbatas dengan Safri Bau (Penggugat) sekarang jadi Lorong, Timur dulu saksi tidak tahu berbatas dengan siapa sekarang berbatas dengan Departemen Agama, sebelah Selatan dulu saksi tidak tahu berbatas dengan siapa sekarang berbatas dengan Sekolah Madrasah Aliyah, dan Barat dulu berbatas dengan H. La Bau sekarang berbatas dengan Safri Bau (Penggugat);
- Bahwa tanah sengketa yang sekarang dikuasai oleh Wa Ode Safdia Saksi tidak tahu milik siapa, tetapi dulunya tanah sisa dari Kantor Departemen Agama;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan Wa Ode Safdia membangun rumah diatas tanah sengketa tersebut, dan dari mana Wa Ode Safdia memperoleh tanah tersebut saksi juga tidak tahu;
- Bahwa setahu saksi H. La Bau memiliki tanah disekitar tanah sengketa yang berbentuk leter U, yang berada disebelah lorong yang masih kosong;
- Bahwa Saksi tidak pernah tinggal dan juga berkeburu ditanah sengketa, akan tetapi disamping tanah sengketa ada tanah milik Orang

Halaman 16 dari 49 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tua saksi yang bernama La Miydi Letak tanahnya hanya berbatas patok sudut, bukan berbatas dengan Wa Ode Safdia tetapi berbatas dengan Safri Bau (Penggugat) dan masih ada sampai sekarang dan yang kuasai adalah Indra;

- Bahwa La Miydi (orang tua saksi) pernah berkeburun meminjam tanah Haji La Bau sekitar tahun 1977, ketika itu umur saksi 20 (dua puluh) tahun dan tanah tersebut berdekatan dengan tanah sengketa dan bukan diatas tanah sengketa dan bukan juga yang dikuasai oleh Indra;
- Bahwa tanah yang dipinjam Orang Tua saksi dari Haji La Bau secara keseluruhan tanahnya letter U, jadi tanah yang disebelah Utara berbatas dengan tanah sengketa yang berada disamping masjid itu milik H. La Bau, dan tidak ada orang yang berkeburun diatas tanah sengketa tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa pemilik tanah sengketa yang sekarang ditempati oleh Wa Ode Safdia;
- Bahwa tanah Orang Tua saksi tidak berbatas langsung hanya sudutnya yang disebelah barat yang berbatasan dengan Safri Bau bukan dengan Wa Ode Safdia, dan tanah tersebut orang tua saksi beli tahun 1968, kami tinggal disitu tahun 1970an, dan dirikan rumah disitu tahun 1972, dan ketika itu saksi masih sekolah SD;
- Bahwa sekitar tahun 1968 Saksi waktu itu masih sekolah SD di Siompu, dan ketika orang tua Saksi memanen jagung dikebunnya disekitar tanah sengketa, maka Saksi datang untuk membantu orang tua Saksi, dan saat Saksi datang ketika itu tidak melihat Halifu berkeburun disekitar tanah sengketa;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan La Witiri, dan juga tidak tahu apakah Wa Ode Safdia ada membeli tanah dari La Witiri;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah tanah sengketa sudah mempunyai Sertipikat;
- Bahwa setahu saksi tanah sengketa yang dikuasai Wa Ode Safdia sekarang ada yang keberatan yaitu Penggugat;
- Bahwa Saksi tahu Madrasah Aliyah dulu dipagarnya ada tanah sisa yang disudut dan saksi tidak tahu tanah siapa itu dan tanah sisa tersebut berada disamping tanah Wa Ode Safdia sekarang dan ketika tahun 1970 tidak ada rumah disitu dan setahu saksi ketika tahun 1980 an La Aminu yang tinggal disitu dan saksi juga tidak tahu dari mana La Aminu

Halaman 17 dari 49 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memperoleh tanah tersebut, tetapi kehadiran La Aminu disitu saksi yang panggil untuk membantu Saksi karena waktu itu saksi yang menjaga kantor agama, setelah itu saksi ke Ambon dan La Aminu tinggal dengan orang tua saksi;

- Bahwa setahu saksi La Aminu sudah Meninggal dunia;
- Bahwa Istri dari La Aminu adalah Wa Ode Safdia dan setahu saksi rumah La Aminu dahulu berdiri diatas tanah sisa yang jadi rumah Wa Ode Safdia sekarang;
- Bahwa setahu saksi La Aminu tinggal disitu sejak tahun 1975 saksi memanggil La Aminu, tahun 1977 saksi ke Ambon saksi meminta kepada La Aminu untuk menggantikan saksi menjaga kantor agama sehingga La Aminu tinggal dengan orang tua saksi, karena dirumah saksi ada adik saksi perempuan 2 (dua) orang lalu salah seorang dari adik saksi bertengkar dengan La Aminu sehingga La Aminu diusir lalu La Aminu membuat rumah yang sekarang dikuasai oleh Wa Ode Safdia;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah tanah yang diklaim penggugat dahulu merupakan tanah Haji La Bau;
- Bahwa setahu saksi tanah sengketa yang sekarang dikuasai Wa ode Safdia ada yang keberatan kurang lebih 2 (dua) tahun yang lalu, lalu adik saksi mengeluh kepada saksi kalau pohon sawo yang ditanam oleh orang tua Saksi dipotong oleh Wa Ode Safdia, yang mengatakan kalau pohon sawo tersebut masuk ditanah Wa Ode Safdia, dan berawal dari pohon sawo tersebut dipotong akhirnya semua orang melihat batas-batas tanahnya, termasuk tanah orang tua saksi juga tetapi saksi tidak mau mencari masalah, namun karena Penggugat mempermasalahkannya sehingga saksi bersedia menjadi saksi;

3. INDRA., telah memberikan keterangan dipersidangan dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat I tetapi tidak ada hubungan keluarga, sedangkan dengan Tergugat II tidak ada hubungan pekerjaan;
- Bahwa Saksi mengerti dihadirkan dipersidangan sehubungan dengan masalah sengketa tanah yang terletak di Kelurahan Lamangga, Kecamatan Murhum, Kota Baubau;

Halaman 18 dari 49 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu luas tanah sengketa tetapi batas-batasnya Saksi tahu, yaitu Utara berbatas dengan Haji La Bau, Timur berbatasan dengan Departemen Agama, selatan berbatas dengan Madrasah Aliyah, Barat berbatas dengan Haji La Bau;
- Bahwa sekarang diatas tanah sengketa sudah ada bungunan rumah beton milik Wa Ode Safdia, dimana sebelumnya sekitar tahun 1980-an masih berupa pondok dengan ukuran sekitar 4 (empat) kali 3 (tiga) meter yang terbuat dari anyaman bambu;
- Bahwa setahu saksi La Aminu yang membangun pondok yang ditempati Wa Ode Safdia dan setelah Menikah baru La Aminu dan Wa Ode Safdia tinggal bersama dipondok tersebut;
- Bahwa setahu saksi La Aminu dan Wa Ode Safdia sudah Menikah dan mempunyai 1 (satu) orang anak;
- Bahwa sewaktu La Aminu membangun pondok tersebut La Aminu tinggal sendiri dipondok tersebut;
- Bahwa sebelum La Aminu menikah dengan Wa Ode Safdia, La Aminu sendiri yang tinggal diatas pondoknya tersebut;
- Bahwa tanah sengketa tempat dibangunnya rumah La Aminu milik H. La Bau, namun bapak Saksi yang bernama La Miydi meminta izin kepada H. La Bau agar La Aminu mendirikan pondoknya diatas tanah tersebut. Saksi tahu hal tersebut karena mendengar cerita dari bapak Saksi sekitar Tahun 1980-an;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa lama izin tinggal La Aminu diatas tanah sengketa, dan setahu Saksi hanya izin tinggal bukan dikontrakan;
- Bahwa saksi tinggal ditanah milik Bapak saksi (La Miydi) yang terletak disekitar tanah sengketa sejak tahun 1980an dan sejak tahun 2000an saksi sudah tidak tinggal disekitar tanah sengketa karena sudah ke Kendari;
- Bahwa Bapak saksi tinggal disekitar tanah sengketa tersebut karena membeli tanah milik H. La Bau namun saksi tidak tahu dibeli dengan harga berapa. Saksi tahu hal tersebut dari cerita bapak saksi;
- Bahwa saksi kenal dengan Makta Miydi yang merupakan Kakak saksi, yang juga pernah tinggal di sekitar tanah sengketa sejak tahun 1970an dan ketika tahun 1980an kakak Saksi sudah ke Ambon;

Halaman 19 dari 49 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sewaktu Saksi tinggal disitu sering melihat Haji La Bau datang ditanahnya yang dipercayakan kepada bapak Saksi untuk berkebun ditanah tersebut dengan menanam Ubi, Jagung dan pisang;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah ada keberatan dari H. La Bau terhadap Wa Ode Safdia ketika membangun rumah beton di tanah sengketa, yang saksi tahu ketika H. La Bau datang melihat tanahnya tidak pernah menegur atau melarang La Aminu membangun pondoknya di tanah sengketa;
- Bahwa bapak Saksi meninggal dunia sekitar tahun 1990-an, dimana ketika Saksi masih disitu, masih terdapat pondok La Aminu diatas tanah sengketa dan tidak pernah tinggalkan tanah tersebut;
- Bahwa setelah La Aminu Meninggal dunia Wa Ode Safdia masih tetap tinggal di tanah sengketa dan Wa Ode Safdia selaku Guru;
- Bahwa setelah Bapak saksi Meninggal tidak ada lagi yang berkebun diatas tanah H. La Bau;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah diatas tanah sengketa sudah ada surat kepemilikan atau belum dan saksi juga tidak tahu siapa yang membayar pajak bumi bangunan (PBB) tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan La Witiri, La Zamihu dan La Halifu;

4. RAHIM., telah memberikan keterangan dipersidangan dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat I tetapi tidak ada hubungan keluarga, sedangkan dengan Tergugat II Saksi tidak ada hubungan kerja;
- Bahwa Saksi mengerti dihadirkan dipersidangan sehubungan dengan masalah sengketa tanah yang terletak di Kelurahan Lamangga, Kecamatan Murhum, Kota Baubau;
- Bahwa Saksi tidak tahu luas tanah sengketa tetapi tahu batas-batasnya yaitu Utara berbatas dengan Safri Bau, Timur berbatasan dengan tembok Departemen Agama, Selatan berbatas dengan tembok Madrasah Aliyah, Barat berbatas dengan Safri Bau;
- Bahwa setahu Saksi sekarang diatas tanah sengketa terdapat bangunan rumah permanen milik Wa Ode Safdia;

Halaman 20 dari 49 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu Saksi tanah sengketa milik Haji La Bau, dimana saksi tahu hal tersebut dari cerita Kakek saksi yang bernama La Miydi, saat Saksi masih bersekolah kelas 1 (satu) STM tahun 1986. Kakek saksi menceritakan hal tersebut saat kami sementara membuat pagar kebun;
- Bahwa pada saat Kakek saksi bercerita sudah ada pondok La Aminu di atas tanah sengketa;
- Bahwa saksi tidak tahu H. La Bau mengizinkan La Aminu untuk membangun pondok untuk berapa lama;
- Bahwa saksi tinggal di sekitar tanah sengketa sekitar 3 (tiga) tahun, dari tahun 1986 sampai tahun 1988 dan hanya ada 1 (satu) pondok di atas tanah sengketa milik La Aminu dan saksi sering ketemu dan berbicara dengan La Aminu;
- Bahwa setahu saksi dari tahun 1986 sampai tahun 1988 tidak ada pondok atau rumah lain selain pondok La Aminu di atas tanah sengketa;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat tanah sengketa ada bekas orang berkebun karena sudah bersih;
- Bahwa setahu saksi dari tahun 1986 sampai tahun 1988 La Aminu sudah tinggal dengan Wa Ode Safdia di atas tanah sengketa karena sudah Menikah dan tidak pernah ada keberatan/complain dari H. La Bau;
- Bahwa setahu saksi ketika Haji La Bau selama datang dan melihat tanah tanahnya maupun La Aminu di tanah sengketa tidak pernah melarang atau menegur La Aminu menempati tanah sengketa hanya melihat-lihat saja;
- Bahwa Kakek saksi juga pernah meminjam tanah Haji La Bau untuk berkebun;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan La Witiri dan Halifu;
- Bahwa setahu saksi rumah tergugat I sekarang yang jadi sengketa adalah lokasi dari rumah atau pondok La Aminu dahulu;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah tanah sengketa sudah ada Sertipikat ataukah belum;
- Bahwa saksi tidak pernah dipanggil oleh Pertanahan untuk menunjukkan pengajuan batas-batas terkait dengan diterbitkannya Sertipikat atas nama Wa Ode Safdia;

Halaman 21 dari 49 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah bertemu dengan Safri Bau 2 (dua) tahun lalu ditanah sengketa untuk membicarakan masalah penyerobotan tanah milik Safri Bau oleh Wa Ode Safdia;
- Bahwa Haji La Bau sudah lama Meninggal dunia;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membantah dalil gugatan Penggugat diatas dan guna meneguhkan dalil bantahannya, tergugat I telah mengajukan 30 (tiga puluh) bukti surat yang telah diberi materai secukupnya dan telah disesuaikan/dicocokkan dengan aslinya sehingga dapat diterima sebagai alat bukti, yang terdiri dari :

1. Fotokopi sesuai asli, kwitansi harga sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Lamangga, Kecamatan Betoambari luas 304 (tiga ratus empat) meter persegi tanggal 2 April 1981 sebesar Rp350.000,00 (tiga ratus lima puluh ribu rupiah), diberi tanda **Bukti T.I -1;**
2. Fotokopi sesuai asli sertifikat hak milik Nomor: 249 Kelurahan Lamangga atas nama pemegang hak Wa Ode Safdia, diberi tanda **Bukti T.I - 2;**
3. Fotokopi sesuai asli, surat keterangan Nomor: 593/39 tanggal 11 April 1997 yang ditandatangani oleh Lurah Lamangga, diberi tanda **Bukti T.I - 3;**
4. Fotokopi sesuai asli, berita acara pengembalian batas tanggal Desember 2015, diberi tanda **Bukti T.I - 4;**
5. Fotokopi sesuai asli, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1994 atas nama WDE. SAFDIAH, diberi tanda **Bukti T.I - 5;**
6. Fotokopi sesuai asli, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1995 atas nama WDE. SAFDIAH, diberi tanda **Bukti T.I - 6;**
7. Fotokopi sesuai asli, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1996 atas nama WDE. SAFDIAH, diberi tanda **Bukti T.I -7;**
8. Fotokopi sesuai asli, Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1997 atas nama WDE. SAFDIAH, diberi tanda **Bukti T.I - 8;**
9. Fotokopi sesuai asli, Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1998 atas nama WDE. SAFDIAH, diberi tanda surat **Bukti T.I - 9;**

Halaman 22 dari 49 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Fotokopi sesuai asli, Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1999 atas nama WDE. SAFDIAH, diberi tanda **Bukti T.I -10**;
11. Fotokopi sesuai asli, Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2000 atas nama WDE. SAFDIAH, diberi tanda **Bukti T.I -11**;
12. Fotokopi sesuai asli, Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2001 atas nama WDE. SAFDIAH, diberi tanda **Bukti T.I -12**;
13. Fotokopi sesuai asli, Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2002 atas nama WDE. SAFDIAH, diberi tanda **Bukti T.I -13**;
14. Fotokopi sesuai asli, Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2003 atas nama WA ODE SAFDIAH, diberi tanda **Bukti T.I -14**;
15. Fotokopi sesuai asli, Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2005 atas nama WA ODE SAFDIAH, diberi tanda **Bukti T.I -15**;
16. Fotokopi sesuai asli, Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2006 atas nama WA ODE SAFDIAH, diberi tanda **Bukti T.I -16**;
17. Fotokopi sesuai asli, Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2007 atas nama WA ODE SAFDIAH, diberi tanda **Bukti T.I -17**;
18. Fotokopi sesuai asli, Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2008 atas nama WA ODE SAFDIAH, diberi tanda **Bukti T.I -18**;
19. Fotokopi sesuai asli, Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2009 atas nama WA ODE SAFDIAH, diberi tanda **Bukti TI -19**;
20. Fotokopi sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2010 atas nama WA ODE SAFDIAH, diberi tanda **Bukti T.I - 20**;

Halaman 23 dari 49 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Fotokopi sesuai asli, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2011 atas nama WA ODE SAFDIAH, diberi tanda surat **Bukti T.I - 21**;
22. Fotokopi sesuai asli, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2012 atas nama WA ODE SAFDIAH, diberi tanda **Bukti T.I - 22**;
23. Fotokopi sesuai asli, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2013 atas nama WA ODE SAFDIAH, diberi tanda **Bukti T.I - 23**;
24. Fotokopi sesuai asli, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2014 atas nama WA ODE SAFDIAH, diberi tanda **Bukti T.I - 24**;
25. Fotokopi sesuai asli, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2015 atas nama WA ODE SAFDIAH, diberi tanda **Bukti T.I - 25**;
26. Fotokopi sesuai asli, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2017 atas nama WA ODE SAFDIAH, diberi tanda **Bukti T.I - 26**;
27. Fotokopi sesuai asli, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2018 atas nama WA ODE SAFDIAH, diberi tanda **Bukti T.I - 27**;
28. Fotokopi sesuai asli, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2019 atas nama WA ODE SAFDIAH, diberi tanda **Bukti T.I - 28**;
29. Fotokopi sesuai hasil print out denah tanah WA ODE SAFDIAH, diberi tanda **Bukti T.I - 29**;
30. Fotokopi sesuai asli Surat Izin Walikota Baubau Nomor: P.648/245/XII/06/2015 tanggal 28 Desember 2015 tentang izin mendirikan bangunan, diberi tanda **Bukti T.I - 30**;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah disesuaikan dan cocok dengan aslinya kecuali bukti T.I-29 sesuai hasil print out, dan Fotokopy bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat diatas, Tergugat I juga telah mengajukan (2) orang saksi yaitu sebagai berikut :

Halaman 24 dari 49 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. **ABAU.**, telah memberikan keterangan dipersidangan dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I dan Penggugat tetapi tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa saksi dihadirkan dipersidangan sehubungan dengan masalah sengketa tanah antara Penggugat dengan Tergugat I, dimana letak tanah sengketa tersebut berbatasan tembok dengan Madrasah Aliyah Baubau, di Kelurahan Lamangga, Kecamatan Murhum, Kota Baubau;
- Bahwa setahu saksi Luas tanah yang disengketakan tersebut sekitar kurang lebih 400 (empat ratus) meter persegi, dengan batas-batas yaitu Utara berbatas dengan Masjid Pengadilan Agama, Timur berbatas dengan tembok Madrasah Aliyah Baubau, Selatan saksi tidak tahu berbatas dengan siapa, Sebelah Barat dulu berbatas dengan La Miydi;
- Bahwa setahu Saksi tanah sengketa tersebut milik Almarhum La Aminu, karena sejak tahun 1981 sampai tahun 1982 saksi tinggal di rumah La Aminu yang terletak di tanah yang disengketakan dan sekarang sudah ada bangunan milik Wa Ode Safdia;
- Bahwa sewaktu Saksi tinggal didalam tanah sengketa tersebut di rumah La Aminu yang terbuat dari anyaman bambu;
- Bahwa ketika saksi tinggal dirumah La Aminu, terdapat juga bangunan pondok Wa Ode Safdia dan rumah La Zamihu dan setahu saksi tanah Yang dibeli La Aminu yang jadi sengketa mencakup atau termasuk tanah yang dibangun pondok Wa Ode Safdia dan rumah La Zamihu;
- Bahwa setahu saksi La Aminu memperoleh tanah tersebut dengan cara membeli dari La Witiri, saksi tahu karena tinggal sama-sama dengan La Aminu karena sama-sama datang dari Kadatua ke Baubau untuk sekolah, dan La Aminu membeli tanah tersebut tahun 1981;
- Bahwa tanah sengketa tersebut La Aminu beli dari La Witiri seharga lebih dari Rp300.000.- (tiga ratus ribu rupiah) dan saat La Aminu membeli tanah tersebut tidak dilakukan didepan saksi, dan setelah membeli tanah tersebut baru kemudian La Aminu membangun rumah pondoknya;
- Bahwa Saksi tahu La Aminu membeli tanah sengketa dari La Witiri karena La Aminu yang menyampaikan langsung kepada saksi;

Halaman 25 dari 49 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak pernah melihat kwitansi jual beli tanah tersebut antara La Aminu dengan La Witiri;
- Bahwa Saksi pernah mendengar jika dulu tempat tanah sengketa terjadi banjir olehnya kwitansi pembelian dari La Aminu menjadi rusak, lalu saat Wa Ode Safdia menikah dengan La Aminu dibuatkan kembali kwitansi pembelian atas nama Wa Ode Safdia;
- Bahwa setahu saksi tanah yang dibeli La Aminu tersebut terletak ditanah atau rumah Wa Ode Safdia sekarang;
- Bahwa sewaktu membeli tanah tersebut La Aminu belum Menikah dengan Wa Ode Safdia;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah La Witiri juga ada memiliki tanah lain lagi disekitar tanah sengketa;
- Bahwa pada tahun 1981 sampai dengan tahun 1982 saksi tidak tahu apakah tanah sengketa tersebut ada bekas orang berkebun atau tidak;
- Bahwa setahu Saksi ketika saksi tinggal ditanah sengketa tersebut sudah ada La Miydi yang berkebun dibelakang rumah yang saksi tempati dan bukan berkebun ditanah sengketa tersebut;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan La Witiri, hanya mendengar namanya saja;
- Bahwa setahu saksi ketika La Aminu membeli tanah tersebut belum Menikah dengan Wa Ode Safdia;
- Bahwa setahu saksi La Aminu membangun rumahnya terlebih dahulu baru kemudian Wa Ode Safdia membangun pondoknya dan ketika membangun pondoknya Wa Ode Safdia masih sekolah;
- Bahwa La Zamihu membangun rumah diatas tanah La Aminu juga atas izin dari La Aminu;
- Bahwa saksi kenal dengan Haji La Bau Siaja dan juga anaknya Drs.Yusri Bau selaku Dosen saksi, dan saksi tidak tahu apakah tanah sengketa tersebut milik Haji La Bau Siaja, demikian pula saksi juga tidak tahu apakah H. La Bau ada mempunyai tanah disekitar tanah sengketa, begitu juga saksi tidak tahu apakah Haji La Bau Siaja ada tinggal disekitar tanah sengketa;

Halaman 26 dari 49 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi ketika saksi bertugas di Tomia dan kembali lagi kerumah Wa Ode Safdia tidak pernah saksi mendengar kalau ada yang melarang Wa Ode Safdia tinggal di tanah sengketa tersebut;
- Bahwa setahu saksi sejak tahun 1981 sampai tahun 1982 ketika La Aminu membangun rumah tidak ada yang melarang dan ketika saksi berangkat ke Bandung selama 1 (satu) tahun dan kembali lagi, rumah La Aminu masih ada dan sudah ada Madrasah Aliyah yang masih menempati ruang SD PGA 6 (enam) tahun;
- Bahwa Wa Ode Safdia Menikah dengan La Aminu sekitar tahun 1986 atau 1987 dan dikarunia 1 (satu) orang anak;
- Bahwa setahu saksi La Aminu sudah Meninggal dunia sejak tahun 1993;
- Bahwa Saksi terakhir ke lokasi tanah sengketa pada saat pemeriksaan lokasi;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan Sertipikat Wa Ode Safdia dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan, tetapi saksi pernah melihat Fotokopi Sertipikat tersebut;
- Bahwa saksi kenal dengan orang tua Pak Makta yang bernama La Miydi, dan Orang Tua Pak Makta tinggal pada bagian Barat dari tanah sengketa dan Pak Makta tinggal dirumah Orang Tuanya;

2. LA ZAMIHU., telah memberikan keterangan dipersidangan dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I dan Penguat tetapi tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa setahu saksi letak tanah sengketa tersebut dekat Madrasah Aliyah Baubau di Kelurahan Lamangga, Kecamatan Murhum, Kota Baubau;
- Bahwa diatas tanah sengketa tersebut telah ada bangunan rumah milik Wa Ode Safdia dan telah ada pagar tembok;
- Bahwa saksi tahu luas tanah sengketa tersebut seluas 444 (empat ratus empat puluh empat) meter persegi berdasarkan bukti pajak PBB, dan Saksi tahu batas-batas tanah sengketa yaitu Utara berbatas dengan Kantor Departemen Agama, Timur berbatas dengan Madrasah Aliyah Baubau, Selatan berbatas dengan kintal Bapaknya Yusri Bau, Barat berbatas dengan kintal Bapaknya Yusri Bau yang dulunya saat saksi pertama tinggal dipakai La Miydi untuk berkebun;

Halaman 27 dari 49 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah tinggal di tanah sengketa tersebut bersama La Aminu pada tahun 1981 selama 1 (satu) semester saat sekolah di Madrasah Tsanawiah Negeri 1 Baubau, yang mana jarak sekolah Saksi dengan rumah La Aminu hanya dibatasi dengan pagar;
- Bahwa rumah La Aminu yang saksi tinggal dulu, berada di pinggir rumah yang dibangun Wa Ode Safdia sekarang, tetapi masuk dalam tanah sengketa yang sekarang dipagar oleh Wa Ode Safdia;
- Bahwa tahun 1981 rumah La Aminu sudah berdiri di tanah sengketa dengan ukuran 3x6 meter dan ketika itu La Aminu belum menikah dengan Wa Ode Safdia;
- Bahwa selain saksi yang tinggal dengan La Aminu, ada juga Pak Abau yang kuliah di IAIN Baubau, Marwan dan Rahim;
- Bahwa setelah saksi tinggal 1 (satu) semester dengan La Aminu, kemudian La Aminu menyuruh saksi membangun pondok atau gubuk tersendiri yang terletak didepan bagian pintu masuk dan juga ada beberapa rumah lain yang dibangun di tanah sengketa atas suruhan La Aminu;
- Bahwa pada waktu itu belum ada pondok Wa Ode Safdia dan nanti belakangan baru ada dan pondok Wa Ode Safdia yang dibangun ditanah sengketa;
- Bahwa tanah yang dibangun pondok-pondok tersebut adalah tanah La Aminu dan saksi mendengar dari La Aminu yang sampaikan kepada saksi;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan La Witiri hanya mendengar namanya saja, dan Saksi pernah mendengar kalau tanah La Aminu beli dari La Witiri. Saksi tahu hal tersebut karena La Aminu sendiri yang cerita kepada saksi pada saat saksi tinggal dengan La Aminu, namun Saksi tidak tahu harga tanah tersebut;
- Bahwa saksi tinggal dengan La Aminu di tanah sengketa dari tahun 1981 sampai tahun 1984;
- Bahwa selama saksi tinggal dengan La Aminu di atas tanah sengketa tersebut tidak ada orang yang complain atau keberatan serta melarang;
- Bahwa selama saksi tinggal dengan La Aminu di tanah sengketa tersebut, Saksi sering melihat Pak La Bau keliling kintalnya dan Saksi sering ketemu dengan Pak La Bau sejak saksi tinggal disitu;

Halaman 28 dari 49 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu Pak La Bau adalah orang tua Penggugat, yang saksi tahu adalah orang tua dari Yusri Bau karena dia adalah Dosen saksi di IAIN Baubau;
- Bahwa Pak La Bau tidak pernah menegur maupun melarang saksi dan La Aminu ataupun orang yang tinggal di atas tanah sengketa tersebut;
- Bahwa setahu Saksi pada saat Pak La Bau berkeliling dikintalnya La Miydi masih berkebun di tanahnya Pak La Bau;
- Bahwa ketika saksi tidak tinggal disitu lagi saksi sudah tinggal dirumah dinas jaraknya sekitar 100 (seratus) meter;
- Bahwa Saksi tinggal menempati tanah sengketa dari Tahun 1981 sampai 1984, lalu kemudian Saksi dipanggil untuk menjaga tanah Madrasah Aliyah Negeri, olehnya Saksi disuruh kepala Madrasah Aliyah untuk memindahkan rumah Saksi ke tanah perumahan Madrasah Aliyah yang jaraknya sekitar seratus meter dari tanah sengketa;
- Bahwa pada Tahun 1984 sampai tahun 1987 saat Saksi sudah pindah dari tanah sengketa, masih terdapat rumah La Aminu disitu, tetapi sudah dipindahkan ditengah-tengah, yang sekarang rumah Wa Ode Safdia;
- Bahwa sekitar Tahun 1988 La Aminu sudah Menikah dengan Wa Ode Safdia dan Saksi masih sempat jalan-jalan ke rumah mereka di tanah sengketa, dan setahu Saksi tidak pernah ada orang yang complain atau melarang La Aminu tinggal disitu;
- Bahwa saksi pernah mendengar dari La Aminu jika disekeliling rumah La Aminu/tanah sengketa adalah tanah kepunyaan Pak La Bau;
- Bahwa H. La bau sering melihat tanahnya yang berada di luar tanah objek sengketa;
- Bahwa La Miydi tidak pernah berkebun di tanah sengketa, tetapi La Miydi berkebun diluar tanah objek sengketa;
- Bahwa sejak tahun 1981 La Aminu tidak pernah keluar dari tanah sengketa sampai meninggalnya, dan Wa Ode Safdia masih tetap tinggal di tanah sengketa sampai sekarang;
- Bahwa setahu saksi tanah sengketa berbatasan langsung dengan tanah Haji La Bau pada bagian Barat dan Selatan;
- Bahwa setahu saksi tanah yang dibeli La Aminu dari La Witiri adalah tanah sengketa yang telah dibangun rumah Wa Ode Safdia sekarang

Halaman 29 dari 49 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan saksi pernah melihat kwitansi tersebut tahun 2017. Dan saat Safri Bau datang komplain katanya pagarnya itu bukan disitu sehingga saksi dipanggil oleh Tergugat I dan ada juga Lurah Lamangga;

- Bahwa setahu saksi komplain tersebut juga didepan Lurah Lamangga jugaakan tetapi tidak ada solusi penyelesaianny;
- Bahwa pada saat itu juga Wa Ode Safdia memperlihatkan Sertipikat atas nama Wa Ode Safdia dan pada saat itu Safri Bau juga keberatan;

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Penggugat dan Tergugat I telah menyerahkan kesimpulannya masing-masing secara tertulis tanggal 9 Desember 2019, yang pada intinya menyatakan tetap mempertahankan pendiriannya masing-masing, selanjutnya kedua belah pihak menyatakan tidak ada lagi yang akan diajukan dalam perkara ini serta memohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi didalam persidangan seperti yang dicatat dalam Berita Acara Persidangan, telah dimuat dan turut dipertimbangkan di dalam putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi, yang secara garis besar dapat Majelis klasifikasikan sebagai berikut :

1. Gugatan Penggugat Kurang Pihak;

Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak oleh karena masih ada pihak lain yang seharusnya ikut ditarik sebagai pihak Tergugat atau setidaknya sebagai Turut Tergugat, yakni La Witiri, dimana almarhum La Witiri tersebut merupakan orang yang telah/pernah menjual tanah objek sengketa kepada Tergugat I (Wa Ode Safdia) pada tahun 1981, dengan harga Rp350.000.00., (tiga ratus lima puluh ribu rupiah). Bahwa dengan meninggalnya almarhum La Witiri selaku penjual tanah objek sengketa a quo, maka ahli waris La Witiri harus ditarik sebagai pihak Tergugat atau setidaknya Turut Tergugat. Bahwa oleh karena Penggugat tidak menarik ahli waris La Witiri sebagai pihak, maka konsekwensi yuridisnya gugatan

Halaman 30 dari 49 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

2. Gugatan Penggugat telah Lampau Waktu (*verjaring*);

Bahwa gugatan Penggugat telah lampau waktu (*verjaring*) karena Tergugat I telah lebih dari 30 (tiga puluh) tahun menguasai tanah objek sengketa. Bahwa jika mengacu kepada hukum kebendaan, dimana ditegaskan bahwa dengan lewatnya waktu 20 (dua puluh) tahun sejak menguasai benda tidak bergerak, maka menjadi pemilik sah atas benda tidak bergerak tersebut, sebagaimana ketentuan Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maupun ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat, tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat atau kepada Kepala Kantor Pertanahan, sementara sertipikat Nomor : 249 atas nama Wa Ode Safdia (Tergugat I) terbit tanggal 12 September 1995, maka sebagai konsekwensi yuridisnya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

3. Gugatan Penggugat kabur/tidak jelas (*obscuur libel*);

Bahwa gugatan Penggugat kabur disebabkan karena ukuran/luas dan batas-batas tanah objek sengketa yang dikemukakan Penggugat tidak sesuai dengan kenyataan setempat di lokasi objek sengketa, yaitu pada batas sebelah Utara, Penggugat mendalilkan berbatas dengan tanah Penggugat sekarang Jalan Setapak, padahal faktanya menurut Tergugat I berbatas dengan tanah milik Penggugat dan Indra, dan pada batas sebelah Barat, Penggugat mendalilkan berbatas dengan tanah milik Penggugat dan milik Indra dahulu La Midi, sedangkan menurut Tergugat I berbatas dengan tanah milik Penggugat dan Ir. Fachri. Bahwa oleh karena batas tanah objek sengketa yang dikemukakan Penggugat tidak sama dengan kenyataan setempat, maka gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas (*obscuur libel*), sebagai konsekwensi yuridisnya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I diatas, Penggugat telah menanggapi dalam repliknya, yang pada pokoknya menolak seluruh eksepsi Tergugat I tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat I dibawah ini sebagai berikut;

Halaman 31 dari 49 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan *eksepsi (tangkisan)* menurut Prof. Lilik Mulyadi dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata*" hal. 137 adalah jawaban Tergugat atau kuasanya yang tidak langsung mengenai pokok perkara. Sedangkan menurut M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata*" hal. 418 menyatakan bahwa eksepsi adalah tangkisan atau bantahan yang ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan, yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah, dimana eksepsi tersebut tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara (*verweer ten principale*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi pertama tentang gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak mengikutsertakan ahli waris La Witiri karena tanah objek sengketa diperoleh Tergugat I dari La Witiri. Bahwa suatu gugatan dikatakan tidak lengkap atau kurang pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*) yaitu apabila orang yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap atau orang yang bertindak sebagai penggugat tidak lengkap (Vide, M. YAHYA HARAHAP, S.H. Hukum Acara Perdata Halaman 439);

Menimbang, bahwa dalam praktek sesuai praktek acara perdata untuk menentukan siapa-siapa yang ditarik sebagai pihak maka secara kasuistis digantungkan pada kepentingan dalil gugatan. Oleh karenanya kewenangan untuk menentukan dan menarik siapa-siapa sebagai pihak tergugat ada pada penggugat (Lihat Putusan MA No. 305 K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971). Bahwa namun demikian hal tersebut tidak berarti penggugat semata-mata untuk menarik seseorang sebagai pihak tanpa memperhatikan hubungan dan kedudukan hukum subyek/pihak (*subjektum litis*) dimaksud dengan obyek gugatan (*objektum litis*) pada satu sisi, maupun kepentingan hukum penggugat pada sisi lainnya;

Menimbang, bahwa yang menjadi inti/pokok gugatan penggugat adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat yang telah menguasai dan menerbitkan surat-surat pemilikan atas tanah objek sengketa yang didalilkan Penggugat sebagai miliknya. Bahwa dalam kaitannya dengan dalil pokok gugatan pengugat diatas, majelis berpendapat bahwa sudah tepat gugatan penggugat yang ditujukan kepada para tergugat, dalam hal ini Tergugat I yang sudah menguasai secara nyata (*feitelijk*) tanah objek sengketa dengan membangun rumah diatasnya, halmana sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor: 1072/K/Sip/1982 tanggal 1 Agustus 1983. Demikian pula Tergugat II yang telah menerbitkan surat-surat berupa sertifikat Hak Hak Milik atas tanah

Halaman 32 dari 49 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

objek sengketa, atas permohonan yang diajukan Tergugat I, padahal tanah objek sengketa dimaksud didalilkan Penggugat sebagai miliknya yang merupakan peninggalan orang tuanya H. La Bau Siaja;

Menimbang, bahwa dalam kaitan dengan keharusan untuk ditariknya pihak ketiga dalam suatu perkara, majelis mengemukakan penjelasan M. YAHYA HARAHAP, S.H., dalam bukunya Hukum Acara Perdata halaman 116 sebagai berikut: Bahwa Prinsip Umum atau Ketentuan Umum yang diterapkan dalam kasus sengketa tanah, mengharuskan menarik pihak ketiga sebagai tergugat, apabila tanah yang dipersengketakan diperoleh dari pihak ketiga, dimana Ketentuan ini pada dasarnya bersifat imperatif atau bersifat memaksa dan Pelanggaran atasnya mengakibatkan gugatan cacat formil dalam bentuk *plurium litis consortium*. Namun dalam perkembangannya, keharusan untuk menarik pihak ketiga sebagai Tergugat, telah terjadi pelenturan secara kasuistis yang penerapannya digantungkan pada kebutuhan dalil gugatan sebagaimana disebutkan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1816K/Pdt/1989, yang kaedah hukumnya yaitu, ditinjau dari segi urgensi gugatan tidak mutlak menarik penjual sebagai pihak. Demikian pula Putusan Mahkamah Agung Nomor 1826K/Pdt/1984, yang mengemukakan bahwa tidak selamanya harus ikut digugat pihak ketiga yang ada hubungannya dengan perkara yang disengketakan, tetapi cukup ditujukan kepada orang yang secara nyata (feiteljik) atau orang yang sesungguhnya menguasai objek sengketa;

Menimbang, bahwa menurut pendapat Majelis, Penggugat tidak perlu menarik atau melibatkan ahli waris dari La Witiri karena tanpa mengikutsertakan ahli waris La Witiri selaku penjual sebagai pihak Tergugat, tidak ada halangan untuk menilai ada tidaknya ataupun sah tidaknya jual beli sebagaimana didalilkan Tergugat I tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka majelis menilai gugatan Penggugat sudah tepat dan tidak terdapat cacat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) oleh karenanya eksepsi Tergugat I mengenai hal dimaksud haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya eksepsi kedua mengenai gugatan Penggugat daluwarsa karena Tergugat I telah lebih dari 30 (tiga puluh) tahun menguasai tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa Pasal 1946 KUHPperdata, memberikan pengertian daluarsa (verjaring) adalah sesuatu alat untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari sesuatu perikatan, dengan lewatnya waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang.

Halaman 33 dari 49 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa mengacu pada Pasal 1946 KUHPerdara diatas, dikenal 2 macam daluarsa yaitu : 1). Acquisitieve verjaring, yakni daluarsa untuk memperoleh sesuatu hak milik, dan 2). Extinctieve verjaring, yaitu daluarsa untuk dibebaskan dari suatu kewajiban;

Menimbang, bahwa memperhatikan ketentuan pasal 1963 KUHPerdara yang selengkapnya menyebutkan bahwa "Siapa yang dengan itikad baik, dan berdasarkan suatu alas hak yang sah memperoleh suatu benda tak bergerak, suatu bunga atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk, memperoleh hak milik atasnya, dengan jalan daluarsa, dengan suatu penguasaan selama dua puluh tahun. Siapa yang dengan itikad baik menguasainya selama tiga puluh tahun, memperoleh hak milik, dengan tidak dapat dipaksa untuk mempertunjukkan alas haknya;

Menimbang, bahwa mengacu pada ketentuan Pasal 1963 diatas, secara eksplisit mensyaratkan adanya dua hal untuk dapat dikatakan memperoleh hak milik atas sesuatu kebendaan karena daluarsa apabila seseorang telah memegang kedudukan berkuasa atasnya selama waktu tertentu yaitu "*adanya suatu itikad baik*" dan "*berdasarkan suatu alas hak yang sah*". Bahwa berdasarkan hal dimaksud, maka kedudukan berkuasa (*bezit*) baru memperoleh hak milik atasnya karena daluarsa, jika itu dilakukan dengan adanya suatu "*itikad baik*" dan "*berdasarkan alas hak yang sah*". Sebab suatu alas hak yang batal dalam bentuk caranya, tidak dapat digunakan sebagai dasar suatu daluarsa selama dua puluh tahun (*vide* Pasal 1964 KUHPerdara);

Menimbang, bahwa memperhatikan kedudukan berkuasa diatas, dihubungkan dengan pokok gugatan Penggugat mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat atas tanah objek sengketa yang didalilkan Penggugat sebagai miliknya, dengan demikian baru akan diketahui apakah penguasaan Para Tergugat dalam hal ini Tergugat I diatas tanah objek sengketa dimaksud berdasarkan pada itikad baik atau berdasarkan alas hak yang sah, atau karena adanya suatu perbuatan yang melawan hukum, halmana baru akan diketahui setelah memeriksa pokok perkara. Dan dalam kaitannya dengan adanya penguasaan Tergugat I ataupun adanya tuntutan oleh Penggugat yang menangguhkan syarat adanya daluarsa akan dipertimbangkan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka eksepsi Tergugat I mengenai hal dimaksud haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi ketiga, Majelis berpendapat bahwa suatu gugatan dikatakan kabur, biasanya dengan

Halaman 34 dari 49 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memfokuskan pada pemenuhan syarat substansial gugatan terutama pada posita dan petitum gugatan, mengingat posita gugatan merupakan dasar dari suatu gugatan yang sekaligus merupakan landasan pemeriksaan terhadap suatu perkara. Suatu gugatan dikatakan kabur apabila gugatan tidak jelas sedangkan suatu gugatan dikatakan tidak jelas dapat diperhatikan dalam beberapa hal yakni;

1. Posita (Fundamentum Pettendi) tidak menjelaskan dasar hukum (rechtgrond) dan kejadian yang mendasari gugatan atau ada dasar hukum tetapi tidak menjelaskan fakta kejadian atau sebaliknya. Dalil gugatan yang demikian tidak memenuhi perihal gugatan yang jelas dan tegas (een duidelijke en bepaalde conclusie);
2. Terjadi pertentangan antara posita gugatan (fundamentum pettendi) dengan tuntutan (petitum);
3. Tidak jelas objek yang disengketakan, seperti tidak menyebut lokasi, tidak jelas batas ukuran dan luasnya dan atau tidak ditemukan objek sengketa sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI No. 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 april 1971, yang menyatakan "karena suatu surat gugatan tidak menyebut dengan jelas letak tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa apabila berpedoman pada uraian hukum diatas, setelah majelis hakim teliti dan cermati secara seksama bahwa apa yang di muatkan dalam petitum gugatan Penggugat telah sesuai dengan perihal yang termuat dalam posita (fundamentum Pettendi) gugatan, serta perihal lokasi dan batas-batas tanah obyek sengketa telah pula di jelaskan secara jelas dan tegas dalam posita gugatan, maka gugatan penggugat yang sedemikian tersebut menurut hemat Majelis Hakim sudahlah tepat dan tidak terdapat kekaburan;

Menimbang, bahwa adapun menurut Tergugat I dalam eksepsinya, bahwa gugatan Penggugat kabur karena ditengarai sebagian dari batas-batas tanah yang didalilkan dalam posita gugatan Penggugat berbeda dengan keadaan di lokasi tanah objek sengketa, yaitu pada batas sebelah Utara, Penggugat mendalilkan berbatas dengan tanah Penggugat sekarang Jalan Setapak, padahal faktanya menurut Tergugat I berbatas dengan tanah milik Penggugat dan Indra, dan pada batas sebelah Barat, Penggugat mendalilkan berbatas dengan tanah milik Penggugat dan milik Indra dahulu La Miydi, sedangkan menurut Tergugat I berbatas dengan tanah milik Penggugat dan Ir. Fachri;

Halaman 35 dari 49 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari Jumat tanggal 8 November 2019, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat (*gerechtelijk plaatsopneming*), dimana berdasarkan pengetahuan Majelis Hakim, tanah objek sengketa maupun batas-batasnya telah sesuai dengan kenyataan di lokasi tanah objek sengketa, yaitu pada batas sebelah Utara, benar adanya berbatasan dengan tanah Penggugat yang sebagiannya sekarang telah dibuatkan jalan setapak, dimana hal tersebut diakui dan dibenarkan oleh kedua belah pihak. Hal ini berarti tidak ada tanah milik Indra (dahulu La Miydi) pada bagian Utara tanah sengketa sebagaimana didalilkan Tergugat I;

Menimbang, bahwa demikian pula berdasarkan pengetahuan Majelis Hakim, batas tanah objek sengketa pada bagian Barat telah sesuai dengan posita gugatan Penggugat, yakni berbatasan dengan tanah milik Indra (dahulu La Miydi) dan tanah Penggugat yang berdekatan dengan tanah kosong yang diakui kedua belah pihak sebagai tanah Ir. Fachri. Bahwa meskipun pada bagian barat terdapat tanah kosong yang diakui kedua pihak sebagai tanah Ir. Fahri, dimana dalam posita gugatan tidak menyebutkannya, hal tersebut tidak berakibat objek sengketa menjadi kabur, sebab batas-batas tanah objek sengketa secara keseluruhan pada semua sisi telah diuraikan secara jelas;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka eksepsi Tergugat I sepanjang mengenai hal dimaksud haruslah ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

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

Menimbang, bahwa sebagaimana pokok gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini, yang terletak di Kelurahan Lamangga Kecamatan Murhum Kota Baubau, seluas $\pm 304 \text{ m}^2$ (tiga ratus empat meter persegi) dengan batas-batas :

- Utara : Berbatasan dengan dahulu tanah milik Penggugat sekarang dengan Jalan Setapak;
- Timur : Berbatasan dengan tanah milik Departemen Agama Kabupaten Buton;
- Selatan : Berbatasan dengan tanah Sekolah Madrasah Aliyah Negeri Baubau;
- Barat : Berbatasan dengan tanah milik Penggugat dan tanah milik Indra dahulu La Midi;

Halaman 36 dari 49 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa tanah objek sengketa tersebut, didalilkan Penggugat sebagai tanah peninggalan orang tuanya yang bernama H. La Bau Siaja yang telah meninggal dunia, kemudian berdasarkan kesepakatan ahli waris dilakukan pembagian atas tanah peninggalan H. La Bau Siaja, termasuk tanah objek sengketa yang menjadi bagian Penggugat, kemudian oleh Penggugat mengolahnya sampai dengan saat ini. Bahwa pada waktu yang tidak diingat lagi oleh Penggugat, Tergugat I masuk dan menyerobot tanah objek sengketa serta melakukan kegiatan membangun rumah di atasnya. Bahwa atas tindakan Tergugat I tersebut, Penggugat telah melayangkan keberatan namun Tergugat I tidak menghiraukan dan malah terus membangun rumah dan pagar tembok untuk menghalangi Penggugat, dan selanjutnya pada Tahun 1995, Tergugat I memohon penerbitan sertipakt atas tanah objek sengketa, dan oleh Tergugat II telah menerbitkan sertipikat atas tanah objek sengketa dimaksud atas nama Wa Ode Safdia (Tergugat I). Olehnya perbuatan Para Tergugat dimaksud, didalilkan Penggugat sebagai perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dalam jawabannya pada pokoknya membantah secara tegas seluruh dalil gugatan Penggugat bahwa H. La Bau Siaja memiliki beberapa bidang tanah termasuk tanah objek sengketa karena Penggugat tidak pernah menguraikan berapa bidang tanah termasuk letak, luas dan batas-batasnya yang merupakan milik dari H. La Bau Siaja, justru Penggugat secara sembarangan mengklaim tanah milik orang lain sebagai haknya. Bahwa Tergugat I memperoleh tanah objek sengketa dengan membeli dari almarhum La Witiri pada tanggal 2 April 1981 seharga Rp350.000.00., (tiga ratus lima puluh ribu rupiah), kemudian membangun rumah di atas tanah tersebut dan mengurus penerbitan sertipikat atasnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab-jinawab di atas, maka yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah :

1. Apakah benar tanah objek sengketa adalah milik almarhum H. La Bau Siaja, yang kemudian berdasarkan kesepakatan ahli waris merupakan bagian Penggugat?
2. Apakah perbuatan Tergugat I yang menempati dan menguasai tanah objek sengketa dengan membangun rumah di atasnya serta telah mengurus penerbitan sertipikat atas tanah a quo adalah merupakan perbuatan melawan hukum?
3. Apakah benar Penggugat mengalami kerugian akibat perbuatan para Tergugat tersebut?

Halaman 37 dari 49 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dibantah secara tegas oleh Tergugat I, maka sesuai ketentuan Pasal 283 Rbg Jo. Pasal 1865 KUHPerdata perihal beban pembuktian maka pihak Penggugat diberi beban untuk membuktikan dalil pokok gugatannya, demikian pula sebaliknya menjadi beban wajib bukti bagi Tergugat untuk meneguhkan dalil-dalil jawaban/bantahannya;

Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan nilai bukti surat-surat maupun keterangan saksi-saksi yang diajukan para pihak, Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti yang ada relevansinya dengan dalil yang harus dibuktikan dan yang tidak dipertimbangkan harus dianggap tidak ada relevansinya dan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan 3 (tiga) bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan bukti P-3, serta saksi-saksi sebanyak 4 (empat) orang;

Menimbang, bahwa bukti P-1 adalah berupa Surat yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Baubau perihal Permintaan Menghadiri kegiatan Pengembalian Batas tertanggal 14 Desember 2015. Bahwa bukti P-1 dimaksud, isinya masih berupa undangan untuk pengembalian batas, dan bukan hasil pengukuran Pengembalian Batas dalam bentuk Berita Acara. Setelah Majelis Hakim mencermati batas-batas tanah yang tercantum dalam surat bukti P-1 dimaksud, ternyata berbeda dengan keadaan sebenarnya sebagaimana batas-batas tanah yang diuraikan dalam gugatan Penggugat, maupun pengetahuan Majelis Hakim saat dilakukan pemeriksaan setempat, serta bukti T.I-2 berupa Sertipikat Hak Milik atas tanah objek sengketa Nomor : 249 Kelurahan Lamangga atas nama pemegang hak Wa Ode Safdia (Tergugat I) yang dilengkapi dengan Surat Ukur, Nomor : 2582/1995;

Menimbang, bahwa dengan telah terbitnya sertipikat maupun surat ukur atas tanah sengketa dimaksud, menunjukkan telah didaftarkan hak kepemilikan atas tanah objek sengketa a quo, maka data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat dimaksud haruslah diterima sebagai data yang benar selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya. Olehnya pengembalian batas dimaksud haruslah dilakukan sesuai dengan surat ukur yang tercantum dalam sertipikat dimaksud;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka bukti P-1 tersebut menurut penilaian Majelis Hakim tidak berdasar dan oleh karenanya haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya bukti P-2 berupa Gambar Kasar Tanah yang dibebaskan oleh Kepala Madrasah Aliyah Negeri Baubau,

Halaman 38 dari 49 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 26 Agustus 1983. Bahwa bukti P-2 dimaksud, masih merupakan gambar kasar tanah yang menurut bentuk/sifatnya belum final/definitif, disamping itu pula gambar kasar dimaksud bukan secara spesifik atas tanah objek sengketa, serta batas-batas tanah yang tercantum dalam bukti P-2 dimaksud berbeda apabila dihubungkan dengan bukti T.I-2 berupa sertipikat Hak Milik Atas Tanah Nomor 2582/1995, maupun batas-batas tanah yang diketahui Majelis Hakim saat pemeriksaan setempat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka bukti P-2 tersebut harus pula dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya bukti P-3, berupa Surat Keterangan Pembagian Tanah Warisan, tertanggal 12 Juli 1997. Bahwa berdasarkan bukti dimaksud, diketahui bahwa pada tanggal 27 April 1997, telah dilakukan pembagian tanah warisan almarhum H. Bahri alias La Bau, dan Siti Rahmah atas tanah yang terletak di Kelurahan Kanakea, Lanto dan Kelurahan La Mangga. Bahwa berdasarkan bukti P-3 dimaksud, diketahui jika terdapat tanah milik H. Bahri alias La Bau di Kelurahan Lamangga. Namun demikian dalam bukti tersebut tidak menguraikan tentang lokasi tanah objek sengketa ataupun bangunan Madrasah Aliyah Negeri Baubau, sebagai tolak ukur guna mengetahui apakah tanah objek sengketa a quo masuk dalam tanah peninggalan H. Bahri alias La Bau, ataukah berada diluar dan berbatasan dengan tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa oleh karena itu bukti P-3 diatas, Majelis Hakim akan menggunakannya sebagai permulaan bukti dengan tulisan, guna menelusuri lebih jauh apakah benar adanya tanah objek sengketa merupakan bagian dari tanah peninggalan almarhum H. La Bau Siaja, ataukah berada diluar dan berbatasan dengan tanah objek sengketa, dengan menghubungkannya berdasarkan keterangan saksi-saksi Penggugat;

Menimbang, bahwa saksi Halifu dipersidangan pada pokoknya menerangkan bahwa Saksi mengerti tanah yang disengketakan terletak di samping rumah Penggugat di kelurahan La Mangga, dimana Saksi tidak tahu luas dan batas-batas tanah sengketa tersebut. Namun diatas tanah sengketa terdapat rumah permanen, yang sebelumnya Saksi tidak tahu rumah tersebut dibangun oleh siapa, tetapi berdasarkan penyampaian Penggugat sekitar empat minggu lalu, bahwa Tergugat I telah membangun rumah diatas tanah milik bapak Penggugat. Bahwa pada Tahun 1968 sampai dengan Tahun 1970, Saksi pernah membantu bapak Penggugat bernama H. La Bau Siaja untuk berkebun diatas tanahnya, dimana ketika itu belum terdapat bangunan rumah dan masih hutan. Bahwa luas tanah H. La Bau Siaja ketika Saksi

Halaman 39 dari 49 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2019/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

berkebum dari Utara ke Selatan sekitar 100 (seratus) meter dan dari timur ke Barat sekitar 50 (lima puluh) meter. Bahwa setelah Saksi dan H. La Bau tidak berkebum diatas tanah tersebut, maka tanah tersebut dipinjam oleh La Miydi dengan Wa Omi untuk berkebum. Bahwa sejak Tahun 1970, Saksi sudah tidak pernah lagi melihat tanah sengketa tersebut, nanti sekitar empat minggu lalu baru Saksi datang melihat tanah tersebut, dan Saksi tidak tahu kapan Wa Ode Safdia membangun rumah diatas tanah sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya saksi Makta Miydi, pada pokoknya menerangkan bahwa tanah objek sengketa terletak di Kelurahan La Mangga, Kecamatan Murhum Kota Baubau. Saksi tidak tahu luas tanah sengketa tetapi tahu batas-batasnya. Bahwa tanah objek sengketa yang sekarang terdapat rumah Wa Ode Safdia (Tergugat I), Saksi tidak tahu tanah tersebut milik/kepunyaan siapa, yang Saksi tahu tanah tersebut dulunya merupakan tanah sisa milik Kantor Departemen Agama. Bahwa setahu Saksi tanah milik H. La Bau Siaja dulunya berbentuk leter/huruf 'U' yang letaknya sekarang disebelah lorong dan masih kosong. Bahwa orang tua Saksi tidak pernah tinggal berkebum di tanah objek sengketa akan tetapi disamping tanah objek sengketa, dimana tanah tersebut yang letaknya diluar tanah objek sengketa dulunya pada Tahun 1977 orang tua Saksi bernama La Miydi pernah tinggal berkebum dengan meminjamnya dari H. La Bau. Sedangkan diatas tanah objek sengketa dulunya oleh La Aminu membangun rumahnya diatas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya saksi Indra, pada pokoknya menerangkan bahwa tanah objek sengketa terletak di Kelurahan La Mangga dimana Saksi tahu luas dan batas-batasnya. Bahwa diatas tanah objek sengketa sekarang terdapat bangunan rumah Wa Ode Safdia (Tergugat I), dimana dulunya sekitar tahun 1980-an terdapat bangunan rumah milik La Aminu yang tinggal menempati tanah tersebut, kemudian La Aminu menikah dengan Wa Ode Safdia dan tinggal bersama menempati tanah tersebut. Bahwa sekitar tahun 1980-an, Saksi pernah tinggal di tanah bapak Saksi yang berbatas dengan tanah sengketa, dan setahu Saksi berdasarkan cerita bapak Saksi yang bernama La Miydi pada tahun 1980-an, bahwa tanah sengketa tersebut milik H. La Bau, kemudian bapak Saksi meminta izin kepadanya agar La Aminu tinggal menempati dan membangun rumahnya di atas tanah sengketa tersebut. Bahwa sejak bapak Saksi masih hidup, H. La Bau sering datang mengunjungi tanahnya yang diolah oleh bapak Saksi dengan berkebum diatasnya, dan setahu Saksi H. La Bau tidak pernah menegur atau

Halaman 40 dari 49 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melarang La Aminu membangun rumah diatas tanah sengketa, baik ketika bapak Saksi masih hidup maupun setelah bapak Saksi meninggal dunia;

Menimbang, bahwa Saksi Rahim dipersidangan pada pokoknya menerangkan bahwa tanah objek sengketa terletak di Kelurahan La Mangga dimana Saksi tahu luas dan batas-batasnya. Bahwa diatas tanah objek sengketa sekarang terdapat bangunan rumah Wa Ode Safdia (Tergugat I). Bahwa setahu Saksi tanah yang disengketakan milik H. La Bau, saksi mengetahui hal tersebut dari cerita kakek Saksi yang bernama La Mydi pada tahun 1986 saat Saksi masih Kelas I STM, dimana kakek Saksi menceritakan jika tanah yang terdapat bangunan rumah/pondok La Aminu dulunya kakek Saksi yang meminta izin kepada H. La Bau untuk mendirikan rumah La Aminu diatasnya. Bahwa saat Saksi tinggal di sekitar tanah sengketa tahun 1986, rumah La Aminu telah berada diatas tanah sengketa dimana saat itu La Aminu tinggal bersama di rumah tersebut dengan Wa Ode Safdia. Bahwa Saksi sering bertemu dengan La Aminu, tetapi Saksi tidak pernah menanyakan La Aminu mengenai bangunan rumahnya diatas tanah sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa dari seluruh keterangan saksi-saksi Penggugat diatas, sepanjang menjelaskan tanah sengketa merupakan tanah kepunyaan H. La Bau berdasarkan pengetahuannya secara langsung (direct), yaitu Saksi Halifu yang menerangkan bahwa tanah objek sengketa menurutnya masuk dan merupakan bagian dari tanah milik/kepunyaan H. La Bau yang dulu Saksi pernah berkebun diatasnya sekitar Tahun 1968 sampai tahun 1970, yang mana kondisi tanah ketika itu masih berupa hutan, dan setelah itu tanah tersebut diolah/dipakai berkebun oleh La Miydi. Bahwa saksi meninggalkan tanah objek sengketa sekitar tahun 1970, dan tidak pernah melihat lagi keadaan tanah sengketa a quo, dan baru kembali melihatnya sekitar empat minggu lalu. Bahwa keterangan tersebut khususnya mengenai lokasi tanah milik H. La Bau yang dulu digunakan oleh Saksi berkebun, apakah benar termasuk didalam tanah objek sengketa ataukah hanya sebatas tanah H. La Bau yang berada diluar dan berbatasan dengan tanah objek sengketa. Halmana menimbulkan keraguan bagi Majelis Hakim, sebab apabila menghubungkan keterangan saksi Halifu diatas, bahwa setelah tidak berkebun diatas tanah H. La Bau tersebut, maka tanah a quo kemudian digunakan La Miydi untuk berkebun diatasnya, telah terjadi pertentangan/berbeda dengan keterangan saksi Makta Miydi, yang menerangkan bahwa bapaknya pernah meminjam tanah H. La Bau untuk berkebun dimana tanahnya berbentuk leter 'U' yang berada diluar dan berbatas dengan tanah objek sengketa dan bukan diatas tanah sengketa.

Halaman 41 dari 49 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Disamping itu pula keadaan dahulu di lokasi tanah sengketa masih berupa hutan dan berbeda dengan kondisi sekarang, olehnya keterangan saksi Halifu tersebut sepanjang menerangkan tentang tanah objek sengketa merupakan bagian dari tanah H. La Bau yang dulunya digunakan saksi berkebun di atasnya, belum cukup untuk memastikan kebenarannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya keterangan saksi Indra dan Rahim, yang menerangkan tanah objek sengketa adalah milik/kepunyaan H. La Bau Siaja kemudian dipinjamkan kepada La Aminu, merupakan keterangan yang bersifat *testionium de audito* karena dasar pengetahuan meraka berdasarkan cerita dari orang tua maupun kakeknya yang bernama La Miydi. Bahwa terhadap keterangan yang bersifat de audito, Majelis Hakim berpedoman pada Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor : 308/K/Sip/1959 tanggal 11 November 1959, yang mengkonstatir bahwa terhadap keterangan yang bersifat de audito tidak dapat digunakan sebagai bukti langsung, tetapi penggunaan kesaksian yang bersangkutan hanyalah dapat digunakan sebagai persangkaan. Olehnya itu Majelis akan menilai/menguji kebenaran keterangan kedua saksi tersebut, dengan menghubungkannya dengan bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat I dibawah ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawaban/bantahannya, Tergugat I telah mengajukan 30 (tiga puluh) bukti surat dan saksi-saksi sebanyak 2 (dua) orang;

Menimbang, bahwa bukti T.I-1 adalah berupa kwitansi pembayaran sejumlah uang tertanggal 2 April 1981. Bahwa isi bukti T.I-1 tersebut tertulis bahwa Tergugat I (Wa Ode Safdia) telah menyerahkan uang sejumlah Rp350.000.00., (tiga ratus lima puluh ribu rupiah) untuk pembayaran harga sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Lamangga Kecamatan Betoambari seluas 304 m² (tiga ratus empat meter persegi);

Menimbang, bahwa bukti T.I-1 diatas dari bentuknya merupakan akta dibawah tangan, olehnya isi yang diterangkan didalamnya dapat digunakan sebagai permulaan bukti dengan tulisan tentang adanya pembayaran uang sejumlah tersebut untuk pembelian sebidang tanah di Kelurahan Lamangga;

Menimbang, bahwa selanjutnya bukti T.I-2 adalah berupa Sertipikat Hak Milik atas Tanah Nomor 249 Kelurahan Lamangga atas nama pemegang hak Wa Ode Safdia (Tergugat I), yang diterbitkan pada tanggal 7 Desember 1995. Bahwa sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data

Halaman 42 dari 49 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 32 Ayat (1) PP Nomor : 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah beserta penjelasannya. Disamping itu pula sertifikat merupakan alat bukti otentik karena dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang, olehnya memiliki nilai pembuktian sempurna (volledig) dan mengikat (bidende), maksudnya bahwa keterangan-keterangan yang tercantum didalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian lain yang membuktikan sebaliknya;

Menimbang, bahwa bukti T.I-3 berupa Surat Keterangan Nomor: 593/39 yang dikeluarkan oleh Lurah Lamangga, tertanggal 11 April 1997. Pada pokoknya berisi pernyataan yang menerangkan bahwa Wa Ode Safdia (Tergugat I) benar mempunyai sebidang tanah di Kelurahan Lamangga sebagaimana sertipikat Nomor 249 tanggal 7 Desember 1995;

Menimbang, bahwa surat bukti T.I-5 sampai dengan bukti T.I-28, adalah merupakan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB), sejak Tahun 1994 sampai dengan Tahun 2019 atas nama Wa Ode Safdia selaku wajib pajak. Meskipun menurut hukum SPPT PBB, bukanlah merupakan tanda bukti kepemilikan hak atas tanah, akan tetapi surat-surat bukti a quo memiliki kaitan dengan tanah obyek sengketa sebagai tanda bukti pembayaran pajak, dimana dalam praktek kadang dokumen pembayaran pajak tersebut dapat digunakan untuk menunjukkan bahwa pemegang dokumen tersebut adalah orang yang menguasai atau memanfaatkan tanah tersebut;

Menimbang, bahwa dalam kaitannya dengan benar tidaknya adanya kepemilikan hak maupun penguasaan (bezziter) Wa Ode Safdia maupun suaminya La Aminu atas tanah objek sengketa, Majelis Hakim akan mendalaminya berdasarkan keterangan saksi-saksi Tergugat I dibawah ini;

Menimbang, bahwa saksi Tergugat I yang menjelaskan hubungan Tergugat I dengan tanah obyek sengketa yaitu saksi Abau, pada pokoknya menerangkan bahwa tanah objek sengketa awalnya adalah kepunyaan suami Tergugat I yang bernama La Aminu, yang memperoleh tanah tersebut dengan membeli dari La Witiri sekitar Tahun 1981 dengan harga sekitar Rp300.000.00., (tiga ratus ribu rupiah) kemudian La Aminu membangun rumahnya diatas tanah objek sengketa dari anyaman bambu dan papan. Bahwa Saksi mengetahui tentang pembelian tanah sengketa tersebut berdasarkan cerita dari La Aminu pada saat Saksi tinggal bersama La Aminu Tahun 1981 sampai Tahun 1982 di rumahnya yang dibangun di atas tanah

Halaman 43 dari 49 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2019/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

objek sengketa saat Saksi sekolah di IAIN Baubau. Bahwa kemudian La Aminu mengizinkan Wa Ode Safdia dan La Zamihu untuk membangun rumahnya diatas sebagian tanah objek sengketa tersebut. Bahwa saat membeli tanah tersebut, ketika itu La Aminu belum menikah dengan Wa Ode Safdia, dimana mereka baru menikah sekitar Tahun 1986 atau 1987, dan setelah menikah mereka berdua tinggal bersama dan menempati tanah objek sengketa tersebut sampai dengan meninggalnya La Aminu, Wa Ode Safdia masih tinggal menempati tanah sengketa tersebut sampai dengan sekarang;

Menimbang, bahwa sejalan dengan keterangan saksi diatas, La Zamihu pada pokoknya dipersidangan menerangkan bahwa pada Tahun 1981 saat Saksi sekolah di Madrasah Tsanawiah Negeri 1 Baubau, pernah tinggal selama satu semester di rumahnya La Aminu yang berada diatas tanah objek sengketa, lalu La Aminu menyuruh Saksi untuk membangun rumah berupa pondok di atas sebagian tanah objek sengketa sampai dengan Tahun 1984. Bahwa selanjutnya pada Tahun 1984 sampai Tahun 1987, Saksi dipanggil untuk menjaga tanah milik Madrasah Aliyah Negeri, akhirnya saksi memindahkan rumah Saksi ke tanah perumahan milik Madrasah Aliyah Negeri yang jaraknya sekitar seratus meter dari tanah objek sengketa. Bahwa berdasarkan cerita dari La Aminu, dia memperoleh tanah tersebut karena membelinya dari seseorang yang bernama La Witiri. Bahwa saat Saksi mengajar di Madrasah Tsanawiyah Tahun 1987, setahu Saksi La Aminu sudah menikah dengan Wa Ode Safdia, dan mereka tinggal terus menempati tanah objek sengketa. Bahwa Saksi kenal dengan La Bau Siaja yang merupakan orang tua dari Yusri Bau dosen Saksi di IAIN. Bahwa selama Saksi tinggal di tanah sengketa, H. La Bau Siaja sering mengunjungi tanahnya yang terletak di sekitar tanah sengketa, dan mengetahui jika La Aminu membangun rumah diatas tanah objek sengketa tetapi tidak pernah H. La Bau Siaja melarang La Aminu membangun atau menempati tanah objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan-keterangan saksi-saksi Tergugat I diatas, majelis menilainya sebagai keterangan yang memenuhi unsur saksi, karena pengetahuannya bersifat langsung (direct), dimana saksi-saksi tersebut merupakan pelaku-pelaku yang pernah melihat dan mengetahui secara langsung penguasaan atas tanah objek sengketa, baik oleh La Aminu maupun kemudian turun kepada istrinya Wa Ode Safdia (Tergugat I), terlebih lagi kedua saksi tersebut pernah tinggal dan menempati tanah objek sengketa sekitar Tahun 1981 sampai dengan 1984, sehingga keterangan saksi-saksi tersebut memiliki agregasi yang dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya karena setiap keterangan a quo mengandung alasan dan dasar

Halaman 44 dari 49 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengetahuannya tentang apa yang diterangkannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 308 Ayat (1) Rbg;

Menimbang, bahwa disamping itu pula keterangan kedua saksi Tergugat I diatas, sepanjang mengenai adanya penguasaan oleh La Aminu maupun Wa Ode Safdia atas tanah objek sengketa, juga bersesuaian dan dibenarkan oleh saksi-saksi Penggugat yaitu saksi Makta Miydi, saksi Indra maupun saksi Rahim, yang pada pokoknya menerangkan bahwa La Aminu masuk membangun rumah diatas tanah objek sengketa sejak tahun 1980-an. Fakta saling persesuaian antara keterangan saksi-saksi Penggugat dengan Tergugat diatas, tidak boleh disingkirkan, harus dipertimbangkan saling kaitannya secara menyeluruh (lihat Putusan MA No. 3405 K/Pdt/1983 tanggal 12 Februari 1985). Hal tersebut merupakan fakta yang menguntungkan Tergugat I tentang adanya penguasaan Tergugat I secara fisik/nyata (*feitelijk*) atas tanah objek sengketa yang telah lebih dari 30 (lima puluh) tahun sebagaimana didalilkan Tergugat I;

Menimbang, bahwa keterangan kedua Saksi Tergugat I diatas, mengenai tanah objek sengketa diperoleh La Aminu karena membeli dari La Witiri, bersifat testimonium de audito karena hanya mendengar cerita dari La Aminu olehnya dapat digunakan sebagai permulaan bukti dengan saksi. Bahwa apabila menghubungkan keterangan kedua Saksi diatas dengan bukti T.I-1 berupa kwitansi jual beli atas tanah objek sengketa atas nama Wa Ode Safdia dengan La Wi Tiri, seolah terjadi pertentangan/kontradiksi disatu sisi keterangan kedua saksi tersebut menjelaskan tanah sengketa dibeli La Aminu dari La Witiri, disisi lainnya bukti T.I-1 tersebut, tercantum yang membeli tanah tersebut adalah Wa Ode Safdia. Dimana dalam kaitan dengan hal tersebut, Saksi Abau dalam keterangannya, menerangkan bahwa pernah mendengar jika kwitansi pembelian tanah sengketa antara La Aminu dengan La Witiri rusak karena pernah terjadi banjir disekitar tanah sengketa maka saat La Aminu menikah dengan Wa Ode Safdia, kemudian dibuatkan kwitansi atas nama Wa Ode safdia;

Menimbang, bahwa mengenai adanya perbedaan keterangan kedua saksi diatas dengan bukti T.I-1, apabila dihubungkan dengan adanya penguasaan secara nyata (*feitelijk*) atas tanah objek sengketa oleh La Aminu sebelum menikah maupun kemudian bersama-sama dengan Wa Ode Safdia setelah mereka menikah, dimana penguasaan tersebut dilakukan secara terbuka dan terus menerus sampai dengan saat ini, dan tidak pernah ada complain/keberatan oleh siapapun termasuk H. La Bau Siaja semasa hidupnya, padahal berdasarkan keterangan saksi-saksi selain membangun

Halaman 45 dari 49 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rumahnya diatas tanah sengketa, almarhum La Aminu ketika itu juga mengizinkan Wa Ode Safdia dan La Zamihu untuk mendirikan pondoknya diatas tanah objek sengketa, dan hal tersebut diketahui oleh H. La Bau Siaja ketika itu karena sering mengunjungi tanahnya yang berbatas dengan tanah sengketa. Nanti kemudian pada sekitar Tahun 2017 barulah Penggugat mengajukan keberatan atas penguasaan tanah dimaksud, keadaan mana memberikan persangkaan bagi Majelis Hakim, bahwa masuknya La Aminu menempati tanah objek sengketa, didasarkan pada adanya jual beli atas tanah sengketa a quo dari La Witiri kepada La Aminu maupun Wa Ode Safdia, Sehingga kemudian La Aminu secara terang-terangan tinggal menempati tanah objek sengketa serta mengizinkan orang lain untuk membangun diatasnya. Bahkan menurut penilaian Majelis Hakim waktu penguasaan selama tiga puluh tahun tersebut, tidak mungkin dilakukan oleh orang yang hanya meminjam/memakai tanah a quo, sebagaimana diterangkan oleh saksi-saksi Penggugat diatas. Disamping itu pula, disatu sisi Penggugat tidak dapat menunjukkan adanya bukti pemilikan maupun penguasaannya dalam hal ini mengolah tanah objek sengketa secara terus menerus hingga saat ini sebagaimana didalilkan dalam point 7 posita gugatannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, dapat Majelis simpulkan sebagai fakta bahwa tanah objek sengketa bukanlah kepunyaan H. La Bau Siaja ataupun Penggugat, melainkan tanah peninggalan H. La Bau Siaja berada diluar atau berbatasan dengan tanah objek sengketa yang sekarang dikuasai oleh Penggugat. Dengan demikian penguasaan Tergugat I atas tanah objek sengketa adalah sah secara hukum, terlebih lagi telah terbit bukti pemilikan berupa sertipikat hak milik atas tanah sengketa a quo pada Tahun 1995 atas nama Tergugat I yang merupakan bukti otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna, sehingga apa yang diterangkan didalamnya haruslah dianggap benar. Demikian pula adanya pengakuan akan eksistensi kepemilikan Tergugat I atas tanah objek sengketa oleh kepala Kelurahan Lamangga sebagaimana bukti T.I-3;

Menimbang, bahwa menilik tenggang waktu lamanya penguasaan fisik tanah sengketa a quo oleh Tergugat I dengan suaminya almarhum La Aminu secara terbuka dan terus menerus, disatu sisi dapat dijadikan dasar untuk keperluan pendaftaran hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah beserta penjelasannya. Hal mana sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, No. 1409 K/PDT/1996 tanggal 21 Oktober 1997 dengan kaidah hukum : *"Bila seseorang secara terus menerus*

Halaman 46 dari 49 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menguasai/menggarap tanah dan tidak pernah memindahtangankan kepada pihak lain dengan menerima pembayaran uang muka, maka ia adalah penggarap yang beritikad baik dan patut diberikan hak sebagai pemilik atas tanah". Dan pada sisi lainnya, lamanya tenggang waktu penguasaan fisik tanah tersebut, dapat dijadikan sarana guna memperoleh suatu hak atas tanah dengan dasar "rechtsverwerking" yaitu, pihak yang mempunyai tanah membiarkan orang lain menguasai tanahnya secara terus menerus dianggap telah menelantarkan tanah dimaksud karena lampaunya waktu sehingga dipandang telah kehilangan hak untuk memperolehnya kembali;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan diatas, Majelis Hakim sampai pada kesimpulan bahwa Tergugat I telah mampu membuktikan dalil bantahannya, bahwa pihak Tergugat I adalah sebagai pemilik tanah objek sengketa, dengan dasar pemilikan yang bertumpu pada bukti otentik maupun diikuti dengan adanya penguasaan fisik atas tanah objek sengketa dimaksud, disisi lainnya Penggugat tidak mampu membuktikan dalil gugatannya selaku pemilik atas tanah objek sengketa, dengan demikian pemilikan dan ataupun penguasaan tanah objek sengketa oleh Tergugat I, bukanlah merupakan perbuatan tanpa hak dan melawan hukum sebagaimana didalilkan Penggugat, oleh karena itu tidak ada kerugian akibat perbuatan Tergugat I tersebut, mutatis-mutandis gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, dengan demikian majelis tidak perlu mempertimbangkan petitum gugatan dimaksud;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, maka Penggugat adalah pihak yang kalah, dan sesuai ketentuan Pasal 192 Rbg, cukup beralasan hukum jika Penggugat dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa hal-hal yang belum dipertimbangkan dalam putusan ini terkait dengan kejadian-kejadian selama pemeriksaan berlangsung, ditunjuk sepenuhnya pada berita acara perkara ini sebagai satu kesatuan dengan putusan ini dan demi ringkasnya putusan ini dianggap sebagai telah dipertimbangkan;

Memperhatikan, ketentuan Pasal-Pasal dalam KUHPerdata, Pasal-Pasal dalam Rechtsreglement Buitengewesten (R.Bg) dan ketentuan lain yang bersangkutan dengan perkara ini ;

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat I;

Halaman 47 dari 49 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp2.411.000.00., (dua juta empat ratus sebelas ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam Sidang Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Baubau, pada hari Senin tanggal 9 Desember 2019, oleh kami Hairuddin Tomu, S.H., Sebagai Hakim Ketua, Lutfi Alzagladi, S.H., dan Muhajir, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan pada hari Kamis tanggal 19 Desember 2019, dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hairuddin Tomu, S.H., sebagai Hakim Ketua Achmad Wahyu Utomo, S.H. M.H., dan Muhajir, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, dengan dibantu oleh Lisnina, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I, akan tetapi tidak dihadiri oleh Tergugat II;

Hakim Anggota,

t.t.d.,

Achmad Wahyu Utomo, SH. M.H.,

t.t.d.,

Muhajir, S.H.,

Hakim Ketua,

t.t.d.,

Hairuddin Tomu, S.H.,

Panitera Pengganti,

t.t.d.,

Lisnina, S.H.,

Perincian Biaya :

- | | | |
|-----------------------------|-----|-----------|
| 1. Pendaftaran | Rp. | 30.000,- |
| 2. Administrasi/pemberkasan | Rp. | 75.000,- |
| 3. Panggilan | Rp. | 750.000,- |
| 4. PNBPN Panggilan | Rp. | 30.000,- |

Halaman 48 dari 49 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2019/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Pemeriksaan Setempat	Rp. 1.500.000,-
6. PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp. 10.000,-
7. Meterai	Rp. 6.000,-
8. Redaksi	Rp. 10.000,-

Jumlah :-----Rp. 2.411.000,-

(dua juta empat ratus sebelas ribu rupiah):