



**PUTUSAN**

Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Bau

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**HIDAYAT**, NIK 7371102803570001, jenis kelamin Laki-laki, umur 63 tahun, pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di jalan Baitul Rahman Lorong I, STP I No. 17P, Kelurahan Karampuang, Kecamatan Panakkukang, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan;  
Diwakili oleh kuasanya **LA NUHI, S.H., M.H., Dr. KAMARUDDIN, S.H., M.H., NARDIN, S.H.** dan **AIS PUSTAM, S.H.** keempatnya adalah Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum/Law Office "**LA NUHI, KAMARUDDIN & PARTNERS**" di jalan Betoambari No. 72 Kota Baubau, Provinsi Sulawesi Tenggara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 1 September 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau pada tanggal 5 Oktober 2020 dibawah Register Nomor : 81/LGS/SK/Pdt/2020/PN.Bau;  
Selanjutnya dalam penulisan di bawah ini dalam beberapa kalimat dan pertimbangan, disebut juga sebagai Penggugat;

**M E L A W A N :**

- 1. SAID**, bertempat tinggal di Kelurahan Lamangga, Kecamatan Murhum, Kota Baubau, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
- 2. WA ODE INSANA SAID**, bertempat tinggal di jalan Murhum, Kelurahan Lamangga, Kecamatan Murhum, Kota Baubau, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. **NURSURFAT ARIM**, bertempat tinggal di Kelurahan Bukit Wolio Indah, Kecamatan Wolio, Kota Baubau, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;

4. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BAUBAU**, berkedudukan/beralamat di jalan Sijawanghati No. 9 Kota Baubau, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat IV;

5. **NITA MIRAWATI**, S.H., M.Kn., berkedudukan/beralamat di jalan Jenderal Sudirman No. 47 Kota Baubau, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat V;

6. **PT PERMODALAN NASIONAL MANDIRI (PERSERO)**, berkedudukan di Jakarta C.q. C.q. PT. PERMODALAN NASIONAL MANDIRI (PERSERO) CABANG BAUBAU ULAMM PASARWAJO berkedudukan/beralamat di jalan Betoambari No. 72 Kota Baubau, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat VI;

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

## DALAM GUGATAN INTERVENSI :

**ARAB UDIN**, Laki-laki, Lahir, Agama Islam, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Kelurahan Sukanayo, Kecamatan Kokalukuna Kota Baubau;

Dalam perkara ini Penggugat Intervensi telah memberikan kuasa kepada : **ADNAN**, S.H, Advokat dan Konsultan Hukum di Jalan Wortel Monnginsidi, RT/RW: 01/08, Kelurahan Bataraguru, Kecamatan Wolio, Kota Baubau, Prov. Sulawesi Tenggara;

Selanjutnya dalam penulisan di bawah ini dalam beberapa kalimat dan pertimbangan, selanjutnya disebut sebagai Penggugat Intervensi;

Halaman 2 dari 58 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2020/PNBau

### 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)



**MELAWAN :**

1. **HIDAYAT**, Laki-laki, Pekerjaan Karyawan Swasta, Agama Islam, Kewarganegaraan Indonesia, Alamat Jalan Baitul Rahman Lorong I, STP I No. 17P, Kelurahan Karampung, Kecamatan Panakukkan, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan, sebagai **Penggugat** dan selanjutnya dalam Gugatan Intervensi mohon disebut sebagai Tergugat I Intervensi;
2. **SAID** sebagai **TERGUGAT I**, untuk selanjutnya mohon disebut sebagai Tergugat II Intervensi;
3. **WA ODE INSANA SAID** sebagai **TERGUGAT II**, untuk selanjutnya mohon disebut sebagai Tergugat II Intervensi;
4. **NURSUFAT ARIM** sebagai **TERGUGAT III**, untuk selanjutnya mohon disebut sebagai Tergugat IV Intervensi;
5. **KEPALA KANTOR BADAN PERTAHANAN NASIONAL KOTA BAUBAU** sebagai **TERGUGAT IV**, untuk selanjutnya mohon disebut sebagai Tergugat V Intervensi;
6. **NOTARIS/PPAT NITA MIRAWATI, S.H., MKN** sebagai **TERGUGAT V**, untuk selanjutnya mohon disebut sebagai Tergugat VI Intervensi;
7. **PT. PERMODALAN NASIONAL MANDIRI (PERSERO)** sebagai **TERGUGAT VI**, untuk selanjutnya mohon disebut sebagai Tergugat VII Intervensi;

Para Tergugat Intervensi dalam gugatan intervensi ini tetap memberikan kuasa kepada Kuasanya masing-masing seperti tersebut dalam gugatan asal/gugatan pokok tersebut di atas;

**Pengadilan Negeri** tersebut;



Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 6 Oktober 2020, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau tanggal 9 Oktober 2020, dibawah register Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Bau dengan dalil-dalil gugatan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Lamangga, Kecamatan Murhum (dahulu Kecamatan Betoambari), Kota Baubau, dengan ukuran panjang + 28 meter dan lebar + 13 meter, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Setapak;
  - Sebelah Timur berbatas dengan tanah milik ASRI, BSc.;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan (dahulu) tanah milik H. FAUDU, sekarang dengan tanah milik LA KOTA;
  - Sebelah Barat berbatas dengan tanah milik SAID (Tergugat I) dan SAMUDI;
2. Bahwa Penggugat memperoleh tanah tersebut berdasarkan Hibah dari orang tua (ayah) Penggugat yang juga merupakan orang tua (ayah) Tergugat I yang bernama almarhum LA ZAHABA, sesuai dengan Surat Keterangan Hibah tertanggal 1 Maret 2003, yang ditandatangani oleh orang tua (ayah) Penggugat selaku Pihak Pertama/Pemberi Hibah dan Penggugat selaku Pihak Kedua/Penerima Hibah serta turut pula ditandatangani oleh saksi-saksi;
3. Bahwa pada saat dan ketika masih hidupnya orang tua (ayah) Penggugat tersebut (almarhum LA ZAHABA), beliau telah membagi-bagikan tanah miliknya kepada anak-anaknya termasuk Penggugat dan Tergugat I, dimana khusus untuk bagian Penggugat adalah dengan ukuran dan batas-batas sebagaimana dikemukakan dalam Posita Gugatan pada Poin (1) di atas, sedangkan untuk bagian Tergugat I ketika itu mendapatkan bagian tanah yang berbatasan pada sisi Sebelah Barat dari bagian atau tanah milik Penggugat tersebut;
4. Bahwa secara keseluruhan tanah milik orang tua (ayah) Penggugat (almarhum LA ZAHABA) yang kemudian telah dibagi-bagikan dan/atau dihibahkan kepada anak-anaknya tersebut termasuk kepada Penggugat dan



Tergugat I, sebelumnya sudah terdaftar pada Kantor Pertanahan Kota Baubau (dahulu Kantor Pertanahan Kabupaten Buton), sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 209/Kelurahan Lamangga, diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 7 Pebruari 1995, nomor: 927/1995, tercatat atas nama pemegang hak: LA ZAHABA (almarhum);

5. Bahwa setelah Penggugat memperoleh dan/atau menerima hibah tanah dari orang tua (ayah) Penggugat tersebut pada tahun 2003, sebagaimana dimaksud dalam Posita Gugatan pada Poin (1) di atas, Penggugat belum sempat memanfaatkan dan/atau menempati tanah milik Penggugat tersebut karena Penggugat selama ini berdiam (berdomisili) di Kota Makassar;
6. Bahwa pada tahun yang tidak dapat diingat lagi secara pasti oleh Penggugat, Tergugat I telah masuk menyerobot sebagian tanah milik Penggugat tersebut dengan cara Tergugat I bersama istrinya ketika itu (Tergugat II) membangun rumah permanen di atasnya tanpa seizin/persetujuan Penggugat, dengan ukuran panjang + 18,5 meter dan lebar + 5,5 meter, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara berbatas dengan tanah milik Penggugat;
  - Sebelah Timur berbatas dengan tanah milik Penggugat/Lorong;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan (dahulu) tanah milik H. FAUDU/SAID (Tergugat I), sekarang dengan tanah milik LA KOTA;
  - Sebelah Barat berbatas dengan tanah milik SAID (Tergugat I) dan SAMUDI;

► Untuk selanjutnya tanah tersebut dalam perkara a quo mohon disebut sebagai TANAH OBJEK SENGKETA;
7. Bahwa pada awalnya tanah milik Penggugat yang menjadi Objek Sengketa dalam perkara a quo dipergunakan sementara oleh Tergugat I bersama istrinya ketika itu (Tergugat II) untuk tempat penampungan kayu (bangsal kayu) yang dijual oleh Tergugat I, akan tetapi pada kurun waktu antara tahun 2016 sampai 2018 Tergugat I bersama istrinya ketika itu (Tergugat II) kemudian telah membangun rumah permanen di atas Tanah Objek Sengketa a quo dengan tanpa seizin/persetujuan Penggugat;
8. Bahwa setelah Penggugat mendengar informasi dari saudara-saudara Penggugat yang ada di Kota Baubau bahwa Tergugat I bersama Tergugat II telah membangun rumah permanen di atas tanah milik Penggugat (incasu: Tanah Objek Sengketa) a quo, ketika itu Penggugat telah datang ke Kota Baubau dan berupaya untuk menemui Tergugat I dengan maksud untuk mempertanyakan apa sebabnya sehingga Tergugat I menyerobot Tanah



Objek Sengketa dan selanjutnya membangun rumah permanen di atas Tanah Objek Sengketa, akan tetapi Tergugat I ketika itu selalu menghindar dan tidak sudi untuk bertemu dengan Penggugat sampai kemudian Penggugat balik kembali ke Kota Makassar;

9. Bahwa selain Tergugat I bersama istrinya ketika itu (Tergugat II) masuk menyerobot Tanah Objek Sengketa dengan cara membangun rumah permanen di atasnya, Tergugat I juga melalui istrinya ketika itu (Tergugat II) telah pula menguruskan Sertifikat Hak Milik atas Tanah Objek Sengketa a quo melalui Kantor Pertanahan Kota Baubau dengan tanpa seizin/persetujuan Penggugat, dimana dalam proses pengurusan sertifikat tersebut Tanah Objek Sengketa telah digabungkan (disatukan) dengan sisa tanah milik Tergugat I sendiri yang semula juga diperoleh melalui pemberian (hibah) dari orang tua (ayah) Penggugat (almarhum LA ZAHABA), sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 01083/Kelurahan Lamangga, diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 30 Januari 2012, nomor: 00020/2012, tercatat atas nama istri Tergugat I ketika itu yang bernama WA ODE INSANA SAID (Tergugat II);
10. Bahwa selanjutnya setelah Tergugat I dan Tergugat II selesai mensertifikatkan Tanah Objek Sengketa a quo, Tergugat I dan Tergugat II (yang ketika itu Tergugat I dan Tergugat II masih berstatus sebagai suami istri) kemudian telah melakukan tindakan hukum lebih lanjut berkenaan dengan Tanah Objek Sengketa a quo, yakni istri Tergugat I yang bernama WA ODE INSANA SAID (Tergugat II) dengan persetujuan Tergugat I selaku suaminya ketika itu telah menjual tanah yang menjadi Objek dari Sertifikat Hak Milik Nomor: 01083/Kelurahan Lamangga, diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 30 Januari 2012, nomor: 00020/2012, tercatat atas nama istri Tergugat I ketika itu yang bernama WA ODE INSANA SAID (Tergugat II) yang nota bene di dalamnya termasuk dan/atau meliputi tanah milik Penggugat yang menjadi Objek Sengketa dalam perkara a quo kepada Tergugat III (NUR SURFAT ARIM) pada tanggal 21 Februari 2019 dengan harga Rp 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah) tanpa seizin/persetujuan Penggugat, sesuai dengan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan NITA MIRAWATI, S.H., M.Kn. (Tergugat V) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Baubau, nomor: 30/2019 tertanggal 21 Februari 2019;
11. Bahwa setelah Tergugat III selesai membeli tanah yang menjadi Objek dari Sertifikat Hak Milik Nomor: 01083/Kelurahan Lamangga, diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 30 Januari 2012, nomor: 00020/2012, tercatat atas



nama istri Tergugat I ketika itu yang bernama WA ODE INSANA SAID (Tergugat II) yang di dalamnya termasuk dan/atau meliputi tanah milik Penggugat yang menjadi Objek Sengketa dalam perkara a quo, selanjutnya oleh Tergugat III telah menjaminkan tanah yang menjadi Objek dari Sertifikat Hak Milik Nomor: 01083/Kelurahan Lamangga, diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 30 Januari 2012, nomor: 00020/2012 yang di dalamnya termasuk Tanah Objek Sengketa tersebut kepada PT. PERMODALAN NASIONAL MANDIRI (PERSERO) C.q. PT. PERMODALAN NASIONAL MANDIRI CABANG BAUBAU ULLAM PASARWAJO (Tergugat VI), dimana tanah tersebut dijadikan sebagai jaminan hutang/kredit Tergugat III kepada Tergugat VI dengan tanpa seizin/persetujuan Penggugat, sesuai dengan Akta Pembebanan Hak Tanggungan yang dibuat oleh NITA MIRAWATI, S.H., M.Kn. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (Tergugat V), Nomor: 129/2019 tertanggal 5 April 2019;

12. Bahwa pada saat dan ketika Penggugat mendengar informasi dari saudara-saudara Penggugat yang ada di Kota Baubau, bahwa tanah milik Penggugat yang telah diserobot oleh Tergugat I yang di atasnya telah berdiri rumah permanen milik Tergugat I bersama dengan Tergugat II yang kini menjadi Objek Sengketa telah dijadikan sebagai jaminan hutang kepada Tergugat VI, sebagaimana dapat dilihat pada tulisan/catatan yang tertera pada bagian tembok rumah milik Tergugat I dan Tergugat II di atas Tanah Objek Sengketa, maka pada bulan Maret 2020 yang lalu Penggugat datang ke Kota Baubau dengan maksud untuk mencari tahu kebenaran informasi tersebut sekaligus juga meminta klarifikasi dari Tergugat I perihal apa sebabnya sehingga Tergugat I bersama istrinya ketika itu (Tergugat II) sampai masuk menyerobot tanah milik Penggugat yang menjadi Objek Sengketa dalam perkara a quo dengan membangun rumah permanen di atasnya, akan tetapi baik Tergugat I maupun Tergugat II selalu menghindari dan tidak sudi lagi bertemu dengan Penggugat dan pada saat itu pula Penggugat memperoleh kepastian bahwa ternyata benar tanah milik Penggugat yang menjadi Objek Sengketa dalam perkara a quo telah disertifikatkan oleh Tergugat I dan Tergugat II menjadi atas nama Tergugat II dan juga selanjutnya Tanah Objek Sengketa a quo telah dijual oleh Tergugat II dengan persetujuan Tergugat I kepada Tergugat III dan selanjutnya oleh Tergugat III kemudian telah pula menjadikan Tanah Objek Sengketa a quo sebagai jaminan hutangnya pada Tergugat VI;



13. Bahwa tindakan Tergugat I masuk menyerobot Tanah Objek Sengketa dan selanjutnya Tergugat I bersama istrinya ketika itu (Tergugat II) membangun rumah permanen di atas Tanah Objek Sengketa dengan tanpa seizin/persetujuan Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan sangat merugikan Penggugat dengan segala akibat hukumnya; -
14. Bahwa demikian pula dengan tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang telah mensertifikatkan Tanah Objek Sengketa melalui Kantor Pertanahan Kota Baubau (Tergugat IV) dengan tanpa seizin/persetujuan Penggugat, dimana Tanah Objek Sengketa telah digabungkan/disatukan dengan tanah milik Tergugat I, sehingga terbitlah Sertifikat Hak Milik Nomor: 01083/Kelurahan Lamangga, diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 30 Januari 2012, nomor: 00020/2012, tercatat atas nama istri Tergugat I ketika itu yang bernama WA ODE INSANA SAID (Tergugat II) adalah juga merupakan perbuatan melawan hukum dan sangat merugikan Penggugat;
15. Bahwa oleh karena tindakan Tergugat I dan Tergugat II dalam mensertifikatkan Tanah Objek Sengketa melalui Kantor Pertanahan Kota Baubau (Tergugat IV) adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, maka sebagai konsekwensi yuridisnya adalah Sertifikat Hak Milik Nomor: 01083/Kelurahan Lamangga, diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 30 Januari 2012, nomor: 00020/2012, tercatat atas nama istri Tergugat I ketika itu yang bernama WA ODE INSANA SAID (Tergugat II) yang Objeknya termasuk dan/atau meliputi Tanah Objek Sengketa harus dinyatakan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap Tanah Objek Sengketa;
16. Bahwa selanjutnya tindakan Tergugat II dengan persetujuan Tergugat I selaku suaminya ketika itu yang telah menjual tanah yang menjadi Objek dari Sertifikat Hak Milik Nomor: 01083/Kelurahan Lamangga, diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 30 Januari 2012, nomor: 00020/2012, tercatat atas nama WA ODE INSANA SAID (Tergugat II) yang di dalamnya termasuk dan/atau meliputi Tanah Objek Sengketa kepada Tergugat III pada tanggal 21 Februari 2019 dengan harga Rp 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah) tanpa seizin/persetujuan Penggugat, sesuai dengan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan NITA MIRAWATI, S.H., M.Kn. (Tergugat V) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Baubau, Nomor: 30/2019 tertanggal 21 Februari 2019 adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan sangat merugikan Penggugat dengan segala akibat hukumnya;



17. Bahwa oleh karena tindakan Tergugat II dengan persetujuan Tergugat I yang menjual tanah yang menjadi Objek dari Sertifikat Hak Milik Nomor: 01083/Kelurahan Lamangga, diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 30 Januari 2012, nomor: 00020/2012 tercatat atas nama WA ODE INSANA SAID (Tergugat II) yang di dalamnya termasuk dan/atau meliputi Tanah Objek Sengketa kepada Tergugat III merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, maka sebagai konsekuensi yuridisnya adalah Akta Jual Beli atas Tanah Objek Sengketa Nomor: 30/2019 tertanggal 21 Februari 2019 yang dibuat dihadapan Tergugat V harus dinyatakan tidak sah dan karenanya batal demi hukum;
18. Bahwa oleh karena tindakan Tergugat II bersama dengan Tergugat I yang menjual tanah yang menjadi Objek dari Sertifikat Hak Milik Nomor: 01083/Kelurahan Lamangga, diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 30 Januari 2012, nomor: 00020/2012 tercatat atas nama WA ODE INSANA SAID (Tergugat II) yang di dalamnya termasuk dan/atau meliputi Tanah Objek Sengketa kepada Tergugat III merupakan perbuatan hukum yang tidak sah dan karenanya batal demi hukum, maka sebagai konsekuensi yuridisnya adalah tindakan Tergugat III yang telah menjaminkan tanah yang menjadi Objek dari Sertifikat Hak Milik Nomor: 01083/Kelurahan Lamangga, diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 30 Januari 2012, nomor: 00020/2012, tercatat atas nama WA ODE INSANA SAID (Tergugat II) yang di dalamnya termasuk dan/atau meliputi Tanah Objek Sengketa kepada PT. PERMODALAN NASIONAL MANDIRI (PERSERO) C.q. PT. PERMODALAN NASIONAL MANDIRI CABANG BAUBAU ULLAM PASARWAJO (Tergugat VI) sesuai dengan Akta Pembebanan Hak Tanggungan yang dibuat oleh NITA MIRAWATI, S.H., M.Kn. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (Tergugat V), Nomor: 129/2019 tertanggal 5 April 2019 adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan sangat merugikan Penggugat dengan segala akibat hukumnya;
19. Bahwa oleh karena tindakan Tergugat III yang telah menjadikan tanah yang menjadi Objek dari Sertifikat Hak Milik Nomor: 01083/Kelurahan Lamangga, diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 30 Januari 2012, nomor: 00020/2012, tercatat atas nama WA ODE INSANA SAID (Tergugat II) yang di dalamnya termasuk dan/atau meliputi Tanah Objek Sengketa sebagai jaminan hutang Tergugat III kepada Tergugat VI merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, maka sebagai konsekuensi yuridisnya adalah Akta Pembebanan Hak Tanggungan yang dibuat oleh NITA MIRAWATI,



S.H., M.Kn. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (Tergugat V), Nomor: 129/2019 tertanggal 5 April 2019 harus dinyatakan tidak sah dan karenanya batal demi hukum;

20. Bahwa oleh karena Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum berkenan dengan Tanah Objek Sengketa dalam perkara a quo, maka sangat beralasan hukum dan apalagi keadilan apabila Pengadilan Negeri Baubau via Putusannya dalam perkara a quo berkenan menghukum Para Tergugat beserta sanak keluarganya atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan/mengembalikan Tanah Objek Sengketa dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat secara seketika dan sekaligus tanpa dibebani syarat apa pun;
  21. Bahwa untuk tidak sampai merugikan Penggugat berkenan dengan tuntutan dalam perkara a quo dan untuk menghindari adanya iktikad buruk Para Tergugat yang mungkin akan berupaya mengalihkan penguasaan dan/atau kepemilikan Tanah Objek Sengketa a quo dari Para Tergugat kepada pihak lain, maka akan sangat patut menurut hukum apabila Bapak Ketua Pengadilan Baubau c.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, berkenan untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslaag) terhadap Tanah Objek Sengketa sebelum perkara a quo disidangkan;
  22. Bahwa sangat beralasan hukum pula apabila segala surat-surat/bukti kepemilikan hak atas tanah yang terbit di atas Tanah Objek Sengketa atas nama Para Tergugat dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap Tanah Objek Sengketa;
  23. Bahwa agar Para Tergugat dapat segera mematuhi Putusan Pengadilan yang akan dijatuhkan dalam perkara a quo, maka adalah patut pula untuk menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat masing-masing sebesar Rp 3.000.000,- (Tiga juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan mematuhi Putusan Pengadilan yang akan dijatuhkan nanti, terhitung sejak Putusan dalam perkara a quo memperoleh kekuatan hukum yang tetap sampai pada saat Para Tergugat melaksanakan Putusan Pengadilan dalam perkara a quo;
  24. Bahwa sangat beralasan hukum pula untuk menghukum Para Tergugat membayar segala biaya yang timbul dalam perkara a quo secara tanggung renteng;
- Berdasar seluruh uraian dalil gugatan tersebut di atas, dengan ini Penggugat mohon dengan hormat kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri

*Halaman 10 dari 58 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2020/PNBau*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Baubau c.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, kiranya sudi dan berkenan memutuskan perkara a quo, dengan menyatakan hukum sebagai berikut:

## PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa Tanah Objek Sengketa yang terletak di Kelurahan Lamangga, Kecamatan Murhum (dahulu Kecamatan Betoambari), Kota Baubau, dengan ukuran panjang + 18,5 meter dan lebar + 5,5 meter dengan batas-batas
  - Sebelah Utara berbatas dengan tanah milik Penggugat;
  - Sebelah Timur berbatas dengan tanah milik Penggugat/Lorong;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan (dahulu) tanah milik H. FAUDU/SAID (Tergugat I), sekarang dengan tanah milik LA KOTA;
  - Sebelah barat berbatas dengan tanah milik SAID (Tergugat I) dan SAMUDI;adalah sah milik Penggugat yang diperoleh melalui Hibah dari orang tua (ayah) Penggugat (almarhum LA ZAHABA);
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslaag) yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Baubau terhadap Tanah Objek Sengketa;
- 
4. Menyatakan hukum bahwa tindakan Tergugat I masuk menyerobot Tanah Objek Sengketa dan selanjutnya Tergugat I bersama istrinya ketika itu (Tergugat II) membangun rumah permanen di atas Tanah Objek Sengketa dengan tanpa seizin/persetujuan Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan sangat merugikan Penggugat dengan segala akibat hukumnya;
5. Menyatakan hukum bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang telah mensertifikatkan Tanah Objek Sengketa melalui Kantor Pertanahan Kota Baubau (Tergugat IV) dengan tanpa seizin/persetujuan Penggugat dengan cara Tanah Objek Sengketa digabungkan/disatukan dengan tanah milik Tergugat I, sehingga terbitlah Sertifikat Hak Milik Nomor: 01083/Kelurahan Lamangga, diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 30 Januari 2012, nomor: 00020/2012, tercatat atas WA ODE INSANA SAID (Tergugat II) adalah juga merupakan perbuatan melawan hukum dan sangat merugikan Penggugat;
- 
6. Menyatakan hukum bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor: 01083/Kelurahan Lamangga, diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 30 Januari 2012, nomor:

Halaman 11 dari 58 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2020/PNBau

#### 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

00020/2012, tercatat atas nama WA ODE INSANA SAID (Tergugat II) yang Objeknya termasuk dan/atau meliputi Tanah Objek Sengketa adalah tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap Tanah Objek Sengketa;

7. Menyatakan hukum bahwa tindakan Tergugat II dengan persetujuan Tergugat I menjual tanah yang menjadi Objek dari Sertifikat Hak Milik Nomor: 01083/Kelurahan Lamangga, diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 30 Januari 2012, nomor: 00020/2012, tercatat atas nama WA ODE INSANA SAID (Tergugat II) yang di dalamnya termasuk dan/atau meliputi Tanah Objek Sengketa kepada Tergugat III pada tanggal 21 Februari 2019 dengan harga Rp 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah) tanpa seizin/persetujuan Penggugat, sesuai dengan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan NITA MIRAWATI, S.H., M.Kn. (Tergugat V) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Baubau, Nomor: 30/2019 tertanggal 21 Februari 2019 adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan sangat merugikan Penggugat dengan segala akibat hukumnya;
8. Menyatakan hukum bahwa Akta Jual Beli Nomor: 30/2019 tertanggal 21 Februari 2019 yang dibuat dihadapan Tergugat V yang Obyeknya termasuk dan/atau meliputi Tanah Objek Sengketa adalah tidak sah dan karenanya batal demi hukum;
9. Menyatakan hukum bahwa tindakan Tergugat III yang telah menjaminkan tanah yang menjadi Objek dari Sertifikat Hak Milik Nomor: 01083/Kelurahan Lamangga, diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 30 Januari 2012, nomor: 00020/2012, tercatat atas nama WA ODE INSANA SAID (Tergugat II) yang di dalamnya termasuk dan/atau meliputi Tanah Objek Sengketa kepada Tergugat VI tanpa seizin/persetujuan Penggugat, sesuai dengan Akta Pembebanan Hak Tanggungan yang dibuat oleh NITA MIRAWATI, S.H., M.Kn. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (Tergugat V), Nomor: 129/2019 tertanggal 5 April 2019 adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan sangat merugikan Penggugat dengan segala akibat hukumnya ;
10. Menyatakan hukum bahwa Akta Pembebanan Hak Tanggungan yang dibuat oleh Tergugat V, Nomor: 129/2019 tertanggal 5 April 2019 yang Objeknya termasuk dan/atau meliputi Tanah Objek Sengketa adalah tidak sah dan karenanya batal demi hukum;
11. Menghukum Para Tergugat beserta sanak keluarganya atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan/mengembalikan Tanah

Halaman 12 dari 58 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2020/PNBau



Objek Sengketa dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat secara seketika dan sekaligus tanpa dibebani syarat apa pun;

12. Menyatakan hukum bahwa segala surat-surat hak atas tanah yang terbit di atas Tanah Objek Sengketa atas nama Para Tergugat adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap Tanah Objek Sengketa;
13. Menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat masing-masing sebesar Rp 3.000.000,- (Tiga juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan mematuhi Putusan Pengadilan yang akan dijatuhkan nanti, terhitung sejak Putusan dalam perkara a quo memperoleh kekuatan hukum yang tetap sampai pada saat Para Tergugat melaksanakan Putusan Pengadilan dalam perkara a quo;
14. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara a quo secara tanggung renteng;

#### SUBSIDAIR:

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat datang menghadap Kuasanya La Nuhi, S.H., M.H., Dr. Kamaruddin, S.H., M.H., Nardin, S.H. dan Ais Pustam, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum/Law Office "La Nuhi, Kamaruddin & Partners" di jalan Betoambari No. 72 Kota Baubau, Provinsi Sulawesi Tenggara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 1 September 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau pada tanggal 5 Oktober 2020 dibawah Register Nomor : 81/LGS/SK/Pdt/2020/PN Bau, sedangkan Tergugat I hadir sendiri, untuk Tergugat II hadir kuasanya Alma Oktaviani Azalia Said berdasarkan Surat Kuasa Insidentil tertanggal 9 November 2020 yang telah ditetapkan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Baubau Nomor 07/Pen.Pdt.G/2020/PN Bau tanggal 9 November 2020 dan Tergugat VI hadir kuasanya Alphasiddha Yuliantana, Rizki Sepriandi, Ricomangiring Purba, Gita Diana Sari, Muhammad Luthfi Ghifari, Adee Fauziah, M. Amri, Umar, dan Mansur Sepriandiberdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 Oktober 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau dibawah Register Nomor: 96/LGS/SK/Pdt/2020/PN Bau tanggal 9 November 2020, sedangkan Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V tidak hadir meskipun



telah dipanggil secara sah dan patut, sehingga oleh karena itu untuk Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dianggap telah melepaskan haknya;

Menimbang, bahwa sesuai dengan maksud Pasal 154 Rbg juncto PERMA Nomor : 01 Tahun 2016, maka 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 Rommel Franciskus Tampubolon, S.H. berdasarkan Penetapan Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Bau tertanggal 9 November 2020, untuk mengupayakan perdamaian diantara para pihak;

Menimbang, bahwa upaya perdamaian mana ternyata GAGAL sebagaimana Laporan Mediator tertanggal 14 Desember 2020, sehingga persidangan dilanjutkan dengan pembacaan Surat Gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Kuasa Tergugat telah mengajukan jawabannya yang isinya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Tergugat I mengajukan jawaban atas gugatan Penggugat sebagai mana terurai dalam dalil-dalil seperti di bawah ini :

## **A. DALAM EKSEPSI**

### **Gugatan Penggugat adalah Gugatan yang Kabur**

1. Bahwa Penggugat telah mendalilkan dalam gugatannya dengan menyatakan Penggugat memiliki sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Lamangga, Kec. Murhum Kota Baubau dengan ukuran panjang + 28 meter dan Lebar + 13 meter, Faktanya di lapangan Ukuran tanah Penggugat sebenarnya adalah Panjang 30 Meter dan Lebar 12 meter dengan Luas secara keseluruhan 360 Meter sesuai Surat Keterangan Hibah yang ditandatangani Pihak Pertama/Pemberi Hibah (Orangtua/Ayah Penggugat) dan Penggugat selaku Pihak Kedua Penerima Hibah diatas kertas bermaterai, serta turut ditandatangani oleh Saksi-saksi yang diketahui oleh Pemerintah Kelurahan Lamangga pada tanggal 1 Maret 2003;
2. Bahwa hari Jum'at tanggal 31 Mei Tahun 2013 jam 15.30 WITA telah terjadi pengukuran sebidang tanah yang berukuran tadinya 30 x 12 M setelah menjadi Panjang 29 M (1 meter menyisihkan jalak stapak) x Lebar 12 M. Penggugat mengakuinya sebagaimana yang tertera dalam Akta Hibah tanggal 1 Maret 2003 yang sudah diketahui oleh Pemerintah setempat dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan jalan stapak;



- Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Asri, BSc;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Sahiba;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Said, SE/Rencana Jalan;  
Dan Penggugat dan Saksi-saksi menandatangani Surat Pernyataan Pengukuran tersebut;
3. Dalam Posita gugatan pada Poin 3 (tiga) bahwa pada saat masih hidupnya orang tua (Ayah) Penggugat (almarhum La Zahaba), beliau telah membagi-bagikan dan/atau dihibahkan tanah miliknya kepada anak-anaknya termasuk Penggugat dan Tergugat I Tidak Benar. Karena pada kenyataannya, Tergugat I tidak dapat Warisan sebidang tanah yang dibagikan dari Orangtuanya (Almarhum La Zahaba) akan tetapi, Tanah tersebut dibeli oleh Tergugat II (Istri Tergugat I) dari Orangtua (Ayah) Penggugat dan Tergugat I pada saat Bapak La Zahaba masih hidup, sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 45/JB/BTR/IV/2000 pada hari Selasa, 11 April Tahun 2000;
4. Dan adapun nama-nama yang mendapatkan Hibah tanah milik Orangtua (Ayah) Penggugat (Almarhum La Zahaba);
- 1. Hidayah La Zahaba (Penggugat) hibah tanah ukuran 30 x 12 M;
  - 2. Asri La Zahaba hibah tanah ukuran 30 x 12 M;
  - 3. Abdul Hamid La Zahaba hibah tanah ukuran 15 x 10 M;
  - 4. Siti Rahmania La Zahaba hibah tanah ukuran 15 x 9 M;
  - 5. Sitti Zarni La Zahaba hibah tanah ukuran 15 x 9 M;
  - 6. Fatmawati/Hasratna hibah tanah ukuran 22,5 x 12 M;
  - 7. Sanaa hibah tanah ukuran 15 x 11 M;
  - 8. Zubaida La Zahaba hibah tanah ukuran 22 x 8 M;
5. Posita Poin 6 tidak benar, Penggugat hanya mengada-ngada saja dalil ada Penyerobotan, karena fakta dilapangan Tanah Penggugat tidak berkurang sedikitpun sesuai Keterangan Hibah yang diberikan, logikanya Tergugat II (Istrinya Tergugat I) lebih awal membeli tanah dari Bapak La Zahaba (masih hidup) ketimbang Pembagian Hibah masing-masing ahli warisnya setelah Bapak La Zahaba almarhum;
6. Dengan demikian dalil-dalil Penggugat terhadap diri Tergugat adalah dalil gugatan yang kabur dan tidak berdasar. Karena itu, gugatan Pengugat sudah seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima;

## B. DALAM POKOK PERKARA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa semua dalil yang terurai pada bagian eksepsi dipandang dipergunakan kembali dalam pokok perkara ini sehingga menjadi satu kesatuan dalil yang tidak terpisahkan satu sama lain;
2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugatan, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Tergugat;
3. Bahwa Tergugat tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat yang tidak berkaitan dengan Tergugat;
4. Bahwa tidak benar dan Tergugat membantah dengan tegas dalil Penggugat dalam posita gugatannya pada poin 1,2 dan Posita gugatan poin 1, yang menyatakan bahwa, Penggugat telah mendalilkan dalam gugatannya dengan menyatakan Penggugat memiliki sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Lamangga, Kec. Murhum Kota Baubau dengan ukuran panjang 30 + dan Lebar + 13 meter, Faktanya di lapangan Ukuran tanah Penggugat adalah Panjang 30 Meter dan Lebar 12 meter dengan Luas secara keseluruhan 360 Meter sesuai Surat Keterangan Hibah yang ditandatangani Pihak Pertama/Pemberi Hibah (Orangtua/Ayah Penggugat) dan Penggugat selaku Pihak Kedua Penerima Hibah diatas kertas bermaterai, serta turut ditandatangani oleh Saksi-saksi yang diketahui oleh Pemerintah Kelurahan Lamangga pada tanggal 1 Maret 2003;  
Bahwa hari Jum'at tanggal 31 Mei 2013 jam 15.30 WITA telah terjadi pengukuran sebidang tanah yang berukuran tadinya 30 x 12 M setelah menjadi Panjang 29 M (1 meter menyisihkan Jalan Stapak) x Lebar 12 M. Penggugat mengakuinya sebagaimana yang tertera dalam Akta Hibah tanggal 1 Maret 2003 yang sudah diketahui oleh Pemerintah setempat sesuai dengan Surat Pernyataan yang ditandatangani Penggugat dan Saksi-saksi;
5. Bahwa tidak benar dan Tergugat membantah dalil Penggugat pada Posita poin 3, 4, 5, dan gugatannya pada poin 3 yang menyatakan pada saat masih hidupnya orang tua (Ayah) Penggugat (Almarhum La Zahaba ) beliau telah membagi-bagikan dan/atau dihibahkan tanah miliknya kepada anak-anaknya termasuk Penggugat dan Tergugat I tidak Benar. Karena pada kenyataannya , Tergugat I tidak dapat Warisan sebidang tanah yang dibagi-bagikan dari Orangtuanya (Almarhum La Zahaba ) akan tetapi, Tanah tersebut dibeli oleh Tergugat II (Istri Tergugat I) dari Orangtua (Ayah) Penggugat dan Tergugat I, pada saat Beliau/Bapak La Zahaba masih hidup,

Halaman 16 dari 58 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2020/PNBau



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 45/JB/BTR/IV/2000 pada hari Selasa, 11 April tahun 2000;

6. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam Posita gugatannya pada poin 6 yang menyatakan bahwa tahun tidak dapat diingat lagi secara pasti oleh Penggugat, Tergugat I telah masuk menyerobot sebagian tanah milik penggugat tersebut dengan cara Tergugat I bersama Istrinya ketika itu (tergugat II) membangun rumah permanen di atasnya tanpa seizin/persetujuan Penggugat, dengan ukuran + 18,5 meter dan lebar +5,5 meter. Andaikan benar, seharusnya Penggugat harus mengetahui sejak kapan tanahnya diserobot, dan tanah objeknya dimana karena tanah Penggugat tidak berkurang luasnya;
7. Bahwa posita poin 7 yang di dalilkan Penggugat tidak benar dan hanya mengada-ngada cerita. Faktanya dilapangan tempat penampungan kayu (bangsal kayu) yang dimaksud sudah lama dibongkar, dan Penggugat menyewakan tanah tersebut kepada Pelajar/Mahasiswa sampai sekarang.
8. Bahwa terhadap dalil Penggugat pada poin 8 tidak benar dan mengada-ngada, karena faktanya Tergugat tidak menghindar dan tidak menyerobot tanah Penggugat;
9. Bahwa terhadap dalil Penggugat pada poin 9 tidak berdasar dan tidak benar, faktanya Tergugat I dan Tergugat II lah yang memiliki tanah tersebut berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 45/JB/BTR/2000 Pada hari Selasa, 11 April 2000 antara Tergugat II (Pihak Kedua) dengan La Zahaba (Pihak I).
10. Dalil Penggugat pada poin 20, tidak berdasar atau beralasan hukum secara tegas Tergugat menolak, karena bukanlah perbuatan yang bersifat melawan hukum karena Tergugat 1 dan Tergugat 2 menguasai tanah Objek sengketa bukanlah miliknya Penggugat;
11. Dalil Penggugat pada poin 23 bahwa tuntutan Penggugat agar Para Tergugat untuk membayar uang paksa apalagi dengan sejumlah uang seperti dikemukakan Penggugat dalam gugatannya, demikian pula dengan tuntutan Penggugat agar para Tergugat dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam Perkara A Que, adalah tidak berdasar serta tidak beralasan hukum dan oleh karenanya secara tegas pula ditolak oleh Tergugat;

Berdasarkan seluruh uraian dalil Jawaban tersebut diatas, dengan ini Tergugat mohon dengan Hormat kepada Majelis Hakim yang Mulia, kiranya berkenan memutuskan Perkara aquo dengan menyatakan “Menolak Gugatan Penggugat untuk Seluruhnya” atau setidaknya tidaknya dengan Menyatakan

Halaman 17 dari 58 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2020/PNBau



Gugatan Penggugat tidak dapat diterima “dan” Menghukum Penggugat untuk membayar segala Biaya yang Timbul dalam Perkara A Quo”;

Menimbang, bahwa Tergugat VI mengajukan jawaban atas gugatan Penggugat sebagai mana terurai dalam dalil-dalil seperti di bawah ini :

## DALAM EKSEPSI

### A. PENGADILAN NEGERI BAUBAU TIDAK BERWENANG SECARA ABSOLUT UNTUK MEMERIKSA DAN MEGADILI PERKARA A QUO BERDASARKAN PERATURAN MAHKAMAH AGUNG NO. 2 TAHUN 2019 (EKSEPSI KOMPTENSI ABSOLUT)

1. Bahwa setelah TERGUGAT VI meneliti seluruh PENGGUGAT dalam perkara a quo, TERGUGAT VI menilai bahwa Pengadilan Negeri Baubau tidak berwenang secara absolute untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo berdasarkan ketentuan yang diatur di dalam Peraturan Mahkamah Agung No. 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Peenyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah Dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintah (Onrechtmatige Overheidsdaad) (“PERMA NO.2/2019”);
2. Bahwa PENGGUGAT sebagaimana dalam posita dan petitumnya telah mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum salah satunya terhadap Kantor Pertahanan Kota Baubau, hal mana TERGUGAT IV tersebut adalah Badan Hukum dan/atau Pejabat Pemerintah, dan berdasarkan ketentuan yang tertuang di dalam Pasal 1 angka 4 PERMA No. 2/2019 telah dinyatakan sebagai berikut:

#### Pasal 1 angka 4:

*Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintah (Omrechtmatige Overheidsdaad) adalah sengketa yang didalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/ata batal tindakan pejabat pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;*

3. Bahwa PENGGUGAT sebagaimana ternyata di dalam posita dan petitumnya angka 6, telah menuntut pembatalan dan atau menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Sertifikat Hak Milik No. 01083, yang merupakan kewenangan badan hukum dan/atau pejabat pemerintah sebagaimana bunyi PERMA No. 2/2019 tersebut;



4. Bahwa memperhatikan poin-poin dalam posita dan petitum gugatan PENGUGAT tersebut, maka jelas bahwa PENGUGAT menuntut pembatalan atas Tindakan Pemerintahan. Adapun Pasal 1 angka 1 PERMA No. 2/2019 menjelaskan Tindakan Pemerintahan sebagai berikut:

Pasal 1 angka 1:

Tindakan Pemerintah adalah perbuatan Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara Negara lainnya untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan konkret dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan;

Kemudian pada Pasal 1 angka 8 PERMA No. 2/2019 dijelaskan juga sebagai berikut:

Pasal 1 angka 8:

Gugatan terhadap Tindakan Pemerintahan adalah permohonan berisi tuntutan terhadap Tindakan Pemerintahan sebagaimana dimaksud pada angka 1 yang diajukan ke Pengadilan untuk mendapatkan putusan;

5. Bahwa lebih lanjut dinyatakan di dalam Pasal 2 ayat (1) PERMA No. 2/2019: "Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Orechtmatige Overheidsdaad) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara."
6. Berdasarkan seluruh uraian TERGUGAT VI pada angka 1 s/d 5 tersebut di atas, maka jelas bahwa PENGADILAN NEGERI BAUBAU harus menyatakan tidak berwenang secara absolute untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo melalui suatu putusan sela;

BERDASARKAN SELURUH URAIAN TERGUGAT VI TERSEBUT DI ATAS, MAKA TERBUKTI DAN BERDASAR HUKUM SERTA BERALASAN APABILA MAJELIS HAKIM PADA PENGADILAN NEGERI BAUBAU MENYATAKAN TIDAK BERWENANG SECARA ABSOLUT UNTUK MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA A QUO DI DALAM SUATU PUTUSAN SELA.

**B. GUGATAN PENGUGAT ERROR IN PERSONA DALAM BENTUK KELIRU PIHAKNYA**

1. Bahwa setelah membaca dan mencermati seluruh gugatan Penggugat di dalam perkara a quo, maka jelas gugatan Penggugat adalah gugatan yang catat secara formil dalam bentuk kelliru pihaknya (exceptio error in



persona), karena salah dalam penyebutan nama Tergugat VI sebagai badan hukum (recht person);

2. Bahwa yang termasuk dalam pengertian Subyek Hukum adalah manusia atau orang (natuurlijke person) dan badan hukum (recht person). Subyek Hukum berupa badan hukum dengan bentuk perseroan terbatas tunduk pada Undang-undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (“UU PT”). Dalam Pasal 5 ayat (1) UU PT disebutkan bahwa:

*“Perseroan mempunyai nama dan tempat kedudukan dalam wilayah negara Republik Indonesia yang ditentukan dalam Anggaran Dasar.”*

Selanjutnya, terkait dengan nama perseroan, diatur lebih lanjut dalam Pasal 16 UU PT jo PP No. 43 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pengajuan dan Pemakaian Nama Perseroan Terbatas. Adapun didalam Surat gugatann Penggugat disebut Tergugat VI adalah PT PERMODALAN NASIONAL MANDIRI (PERSERO). Hal mana, berkaitan dengan ketentuan Pasal 5 ayat (1) dan Pasal 16 UU PT jo PP No. 43 Tahun 2011 diatas Subyek Hukum “PT PERMODALAN NASIONAL MANDIRI (PERSERO)” adalah berbeda dengan Subyek Hukum “PT PERMODALAN NASIONAL MADANI (Persero)”;

Bahwa dengan demikian maka gugatan Penggugat adalah nyata keliru pihaknya (Error in Persona) sehingga sangat beralasan apabila Gugatan Penggugat dinyatakan sebagai tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

**C. PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KAPASITAS HUKUM (PERSONA STANDI IN JUDICIO) KARENA HIBAH TIDAK DILAKUKAN SESUAI KETENTUAN YANG BERLAKU SEHINGGA OBJEK SHM NO. 209/LAMANGGA BELUM BERALIH KEPEMILIKANNYA KEPADA PENGGUGAT (EKSPESI DISKUALIFIKASI IN PERSON)**

1. Bahwa gugatan PENGGUGAT mengandung cacat formil error in persona dalam bentuk diskualifikasi in person, karena terbukti PENGGUGAT tidak memiliki hak dan kapasitas untuk mengajukan gugatan a quo;
2. Bahwa sebagaimana dikemukakan sendiri oleh PENGGUGAT di dalam posita gugatannya angka 1 s/d 5 adapun objek SHM No. 207/Kelurahan Lamangga ternyata belum beralih secara hokum, karena hibah tidak dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku;
3. Bahwa sebagaimana ketentuan yang diatur di dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 peralihan hak atas tanah dan hak milik atas

Halaman 20 dari 58 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2020/PNBau



satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelanghanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

4. Bahwa berdasarkan ketentuan di atas dapat diketahui bahwa hibah tanah tersebut harus dituangkan dalam sebuah akta yang dibuat oleh PPAT, yakni berupa akta hibah. Oleh karenanya, dalam hal La Zahaba ingin menghibahkan tanah serta bangunannya kepada anak-anaknya i.c Penggugat dan Tergugat I, hibah itu wajib dibuatkan akta hibah oleh PPAT, hal mana ternyata berdasarkan posita gugatan Penggugat tidak disebutkan dilakukan di hadapan Pejabat yang berwenang;
5. Bahwa memperhatikan ketentuan tersebut pada angka 3 di atas, maka jells bahwa objek SHM No. 209/Lamangga sebagaimana posita gugatan PENGGUGAT belumlah beralih kepemilikannya secara hukum, baik kepada PENGGUGAT maupun TERGUGAT I, karena tidak ada peralihan dan/atau pemindahan hak in casu hibah secara hukum dan oleh karenanya PENGGUGAT tidak memiliki kapasitas hukum (Persona standi in judicio) untuk mengajukan gugatan a quo;
6. Bahwa selanjutnya, terbukti dan diakui oleh PENGGUGAT di dalam posita gugatannya, bahwa objek SHM No. 209/Lamangga belum beralih secara hukum kepemilikannya kepada PENGGUGAT dan TERGUGAT I, maka dengan sendirinya PENGGUGAT juga tidak memiliki kapasitas hukum untuk mengajukan gugatan dan/atau tuntutan atas pembatalan hak tanggungan atas objek jaminan SHM No. 01083, sebagaimana ketentuan pasal 1340 KUH Perdata yang menegaskan, setiap perjanjian hanya berlaku dan dapat berakibat hukum hanya bagi para pihak yang membuatnya, selengkapnya ketentuan pasal 1340 KUH Perdata:  
Pasal 1340 KUH Perdata:  
*Persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Persetujuan tidak dapat merugikan pihak ketiga; persetujuan tidak dapat memberi keuntungan kepada pihak ketiga selain dalam hal yang ditentukan dalam pasal 1317;*
7. Bahwa uraian TERGUGAT VI tersebut di atas sejalan juga dengan pendapat ahli hukum M. Yahya Harahap dalam bukunya "Hukum Acara Perdata", Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hal. 438 yang menjelaskan:



*“Yang bertindak sebagai Penggugat bukan orang yang berhak, sehingga orang tersebut tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat.”*

8. Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 menyatakan: “Suatu gugatan haruslah diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dengan apa yang digugatinya, sehingga gugatan yang secara salah diajukan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.”;

BERDASARKAN ALASAN-ALASAN TERSEBUT DI ATAS, MAKA BERALASAN DAN WAJAR APABILA MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA PERKARA A QUO MENYATAKAN MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT UNTUK SELURUHNYA ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONTVANKELIJE VERKLAARD).

**D. GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (EXCEPTIO OBSCUR LIBEL) KARENA PERISTIWA HUKUM TIDAK SESUAI FAKTA ATAS OBJEK SENGKETA YANG DISANGKAKAN DALAM GUGATAN PENGGUGAT.**

1. Bahwa setelah membaca dan meneliti gugatan yang diajukan PENGGUGAT dalam pokok gugatannya dalam perkara a quo adalah gugatan yang kabur dan tidak jelasserta sangat mengada-ada, karena tidak jelas dasar fakta (fetelijke grond) dan dasar hukumnya (recht grond);
2. Bahwa PENGGUGAT menyatakan dalam posita angka 1 s/d 5 bahwa PENGGUGAT dan TERGUGAT I termasuk penerima Hibah atas objek sengketa perkara a quo, namun tidak jelas disebutkan berapa bagian hibah masing-masing dari tanah SHM No. 209/Kelurahan Lamangga yang dihibahkan tersebut, baik kepada Penggugat maupun kepada Tergugat I;
3. Bahwa Penggugat juga tidak jelas merinci dasar hibah tersebut, karena apabila merujuk kepada ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, maka setiap hibah harus dilakukan dengan Akta Hibah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, sementara Penggugat pada posita angka 2 hanya menyatakan sudah pernah dibuatkan Surat Keterangan Hibah pada tanggal 1 Maret 2003, yang mana tidak jelas disebutkan apakah hibah itu dihadapan Pejabat yang berwenang atau tidak, karena hal tersebut akan menentukan kejelasan status hak atas tanah yang dihibahkan tersebut;
4. Bahwa fakta-fakta yang dkemukakan PENGGUGAT di dalam gugatannya juga bertentangan dengan fakta yang tercatat di dalam Sertifikat Hak Milik No. 01083, di mana pada sertifikat tersebut dinyatakan SHM No. 01083

*Halaman 22 dari 58 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2020/PNBau*



tersebut berasal dari pemisahan hak SHM No. 209/Kelurahan Lamangga kepada Wa Ode Insana Said berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Drs. LM Taslim tanggal 11 April 2000, jauh sebelum adanya Surat Hibah tertanggal 1 Maret 2003 sebagaimana PENGGUGAT dalilkan, oleh karenanya dengan tidak jelasnya dasar fakta dan dasar hukum gugatan PENGGUGAT tersebut sudah sepatutnya demi hukum Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo untuk menolak Gugatan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard), karena Gugatan PENGGUGAT tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan. Hal ini sesuai dengan doktrin hukum yang disampaikan oleh M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan Kedelapan, 2008, Halaman 448, yang telah memberikan definisi tentang obscur libel, yakni:

*“Yang dimaksud dengan obscur libel, surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk). Disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk).”*

Hal tersebut diatas juga sesuai dengan ketentuan Pasal 8 Rv, dan telah menjadi Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI No. 492/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970, yang menegaskan bahwa:

*“Gugatan kabur (kabur) atau tidak sempurna harus dinyatakan tidak dapat diterima”.*

Hal yang sama juga telah dipertegas dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tertanggal 21 Agustus 1974 Reg. No. 565K/Sip/1973, yang kaidah hukumnya menyatakan:

*“Jika gugatan tidak jelas maka gugatan tidak dapat diterima”.*

**BERDASARKAN ALASAN-ALASAN TERSEBUT DI ATAS, MAKA WAJAR DAN BERALASAN APABILA MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA PERKARA A QUO MENYATAKAN MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT UNTUK SELURUHNYA ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN GUGATAN PARA PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Ontvankelijke verklaard)**

**DALAM POKOK PERKARA**



- Bahwa TERGUGAT VI menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan PENGGUGAT dalam Gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas TERGUGAT VI akui kebenarannya;
- Bahwa mohon agar Jawaban Dalam Pokok Perkara dibawah ini dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian Dalam Eksepsi TERGUGAT VI tersebut di atas yang secara mutatis mutandis tidak dapat dipisahkan;
- Bahwa untuk selanjutnya TERGUGAT VI hanya akan menanggapi hal-hal yang berkaitan dengan kepentingan hukum TERGUGAT VI saja;

**A. TERGUGAT VI ADALAH KREDITUR YANG BERTIKAD BAIK YANG HARUS DILINDUNGI SECARA HUKUM DAN PERJANJIAN KREDIT NO. 0013/ULM-PSWJ/PK-MMR/III/2019 YANG DIBUAT DAN DI TANDATANGANI DI HADAPAN NOTARIS DAN MENGIKAT PARA PIHAK YANG DISEBUT DEBITUR (NASABAH)**

1. Bahwa selanjutnya TERGUGAT VI akan menanggapi dalil-dalil PENGGUGAT yang terkait dengan kepentingan hukum TERGUGAT VI, yaitu terkait Perjanjian Kredit yang dibuat oleh dan antara TERGUGAT III dengan TERGUGAT VI, dan agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo mendapatkan gambaran yang terang terkait proses pembiayaan yang diterima TERGUGAT III tersebut, maka perlu TERGUGAT VI sampaikan fakta-fakta hukumnya terlebih dahulu, sebagai berikut:

- Bahwa TERGUGAT III telah mengajukan pinjaman kepada TERGUGAT VI untuk kebutuhan modal kerja dan investasi untuk pengembangan usahanya;
- Bahwa untuk kepentingan pengajuan fasilitas pembiayaan tersebut, TERGUGAT III menyampaikan akan menggunakan sebidang tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik No. 01083 atas nama TERGUGAT III sendiri. Atas dasar hal tersebut maka TERGUGAT VI meminta kepada TERGUGAT III agar melengkapi dokumen pengajuannya permohonan pinjaman;
- Setelah seluruh dokumen dipenuhi maka pada tanggal 28 Februari 2019 telah ditandatangani di hadapann TERGUGAT V (Notaris/PPTA NITA MIRAWATI, SH. M.Kn)., Perjanjian Kredit No. 0013/ULM-PSWJ/PK-MMR/III/2019, antara TERGUGAT III dan TERGUGAT VI;
- Bahwa adapun pengajuan pinjaman modal kerja TERGUGAT III disetujui oleh TERGUGAT VI dengan nilai pinjaman senilai Rp.



250.0000.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dengan masa waktu pengembalian selama 60 Bulan dengan angsuran tiap bulannya disepakati sebesar Rp. 7.391.650,- (Tujuh Juta Tiga Ratus Sembilan Puluh Satu Ribu Enam Ratus Lima Puluh Rupiah);

- Bahwa untuk menjamin pembayaran kembali pinjaman dan semua jumlah utang yang wajib dibayar oleh TERGUGAT III, yang menyerahkan sebidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No. 01083 atas nama TERRGUGAT III dengan Luas 210 Meter Persegi sebagai Agunan, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 4, PK No. 0013/ULM-PSWJ/PK-MMR/II/2019, yang bunyinya sebagai berikut;

Pasal 4

Agunan

1. Untuk menjamin pembayaran kembali pinjaman dan sejumlah hutang yang wajib dibayar oleh Nasabah kepada PNM berdasarkan perjanjian ini dan atau akta perubahan / akta addendum, dengan ini Nasabah/Peminjam dengan ini menyerahkan agunan yang terdiri atas:
  - **Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 01083 atas nama NURSUFAT ARIM, dengan luas 210 m2 yang dalam hal ini pihak lain yang namanya tertera dalam surat dimaksud (jika ada) karena sebab apapun telah setuju menjadikan tanah dimaksud sebagai jaminan pelunasan hutang Nasabah, yang objeknya terletak di Kelurahan Lamangga, Kecamatan Murhum, Kota Baubau, Sulawesi Tenggara.**
2. Agunan tersebut diatas diberikan oleh Nasabah/PENJAMIN kepada PNM dalam suatu akta/dokumen pengikatan yang merupakan satu kesatuan dengan perjanjian ini.
2. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 ayat (1) telah ditegaskan sebagai berikut:

**“Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yang yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”.**

Halaman 25 dari 58 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2020/PNBau



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa selanjutnya TERGUGAT III yang namanya tertera pada SHM No. 01083 telah menandatangani dan menyatakan persetujuannya untuk menjadikan tanah sebagaimana dimaksud, sebagai Agunan atas PK No. 0013/ULM-PSWJ/PK-MMR/II/2019 sebagaimana ternyata di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 19/2019 tanggal 05 April 2019 yang dibuat dihadapan TERGUGAT V (Notaris/PPAT NITA MIRAWATI, SH. M..Kn).;
4. Bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 129/2019 tanggal 05 April 2019 telah didaftarkan pada TERGUGAT IV (Badan Pertahanan Nasional Kota Baubau) dengan bukti telah terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 00298/2019;
5. Bahwa dengan demikian PK. 0013/ULM-PSWJ/PK-MMR/II/2019, tanggal 28 Februari 2019 dan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 00298/2019 telah dibuat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
6. Dengan demikian TERGUGAT VI menyatakan dengan tegas menolak dalil gugatan PENGGUGAT angka 18 s/d angka 14 yang menyatakan Perbuatan Hukum TERGUGAT VI tidak berdasar pada Peraturan Perundang Undangan yang berlaku, hal ini sangat bertentangan dengan dokumen perbuatan hukum TERGUGAT VI yang telah sesuai dengan Ketentuan dalam Perundang-Undangann yang berlaku;
7. Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka terbukti demi hukum dan tidak terbantahkan bahwa pelaksanaan perjanjian kredit antara TERGUGAT III dengan TERGUGAT VI yang disertai penyerahan agunan TERGUGAT III berupa SHM Nomor 01083/Lamangga dan telah dipasang APHT No. 129/2019 dan SHT No. 00289/2019 melalui TERGUGAT V dan TERGUGAT IV demi hukum dan berlaku mengikat.

**BERDASARKAN DALIL-DALIL TERSEBUT DI ATAS, TERBUKTI SECARA SAH DAN MEYAKINKAN BAHWA SELURUH TINDAKAN-TINDAKAN TERGUGAT VI, KHUSUSNYA TERKAIT PROSEDUR PERJANJIAN KREDIT, PENGIKATAN AGUNAN SHM NOMOR 01083/LAMANGGA, AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN, SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN TELAH DILAKUKAN SESUAI DENGAN KETENTUAN PERJANJIAN KREDIT DAN KETENTUAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU, MAKA SUDAH SEPATUTNYA YANG MULIA MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA DAN MEMUTUS PERKARA A QUO MENYATAKAN BAHWA GUGUATAN PENGGUGAT HARUS DINYATAKAN DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA**

Halaman 26 dari 58 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2020/PNBau



**GUGATAN DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONVANKELIJKE VERKLAARD).**

**B. PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI DASAR UNTUK MENUNTUT DWANGSOM DARI PARA TERGUGAT, SEHINGGA HARUS DITOLAK DAN DIKESAMPINGKAN**

1. Bahwa TERGUGAT VI menolak dalil-dalil PENGGUGAT dalam angka 23 Gugatan a quo mengenai tuntutan dwangsom sebesar Rp. 3.000.000,- (Tiga Juta Rupiah) untuk setiap harinya, dalam Primair angka 13 Gugatan a quo karena tuntutan tersebut semakin membuktikan itikad buruk dari PENGGUGAT terkesan ingin memanfaatkan Pengadilan guna mencari keuntungan dengan seketika dari PARA TERGUGAT. Apalagi jelas-jelas sebagaimana telah diuraikan di atas bahwa TERGUGAT VI sama sekali tidak terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
2. Bahwa dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 307 K/Sip/1976 tanggal 1 Maret 1976, ditegaskan:

“Tuntutan uang paksa harus ditolak karena tidak perlu, bukankah putusan ini apabila telah mempunyai kekuatan hukum yang pasti atas permohonan Penggugat Terbanding oleh Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang dapat dilakukan eksekusi”;

**BERDASARKAN URAIAN DI ATAS, SANGAT JELAS BAHWA DALIL PENGGUGAT TENTANG PERMINTAAN DWANGSOM TIDAK MEMPUNYAI DASAR HUKUM. DENGAN DEMIKIAN MOHON KEPADA MAJELIS HAKIM YANG TERHORMAT UNTUK MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT;**

**C. TUNTUTAN MENGENAI SITA JAMINAN ‘CONSERVATOR BESLAAG’ DARI PENGGUGAT SANGAT MENGADA-ADA**

1. Bahwa selanjutnya Tergugat VI juga menolak dengan tegas dalil dalam Primair PENGGUGAT angka 3 yang meminta diletakkannya sita jaminan atas SHM No. 01083/Lamangga karena tuntutan tersebut tidak berdasar hukum dan sangat mengada-ada serta menyesatkan;
2. Bahwa ketentuan sita jaminan terdapat pada pasal 227 HIR (RIB-S.1941 No. 44). Pada ayat (1) Pasal 227 tersebut, dinyatakan bahwa:

“Jika terdapat persangkaan yang beralasan, bahwa seorang yang berhutang, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya, atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal



akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang barang”;

3. Bahwa pihak yang dimaksudkan ketentuan pasal tersebut adalah Pihak yang memiliki piutang (kreditur) terhadap pihak yang dimintakan sita jaminan. Sedangkan hak yang dimaksudkan pada pasal tersebut adalah hak kreditur, baik sebagai kreditur biasa ataupun kreditur yang diistimewakan;
4. Bahwa Surat Edaran Mahkamah Agung No.7/2012 telah menegaskan sebagai berikut:

*“Melarang pengadilan menjatuhkan sita jaminan, baik revindicator beslaag, conservatoir beslaag terhadap tanah yang telah diikat sempurna sebagai jaminan kebendaan”*

**BERDASARKAN ALASAN-ALASAN TERSEBUT, MAKA TUNTUTAN SITA JAMINAN (CONSERVATOIR BESLAAG) PENGGUGAT TERSEBUT JELAS ADALAH TUNTUTAN YANG KELIRU DAN MENGADA-NGADA SEINGGA ADALAH APABILA MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA PERKARA A QUO MENYATAKAN MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT UNTUK SELUEUHNYA;**

Berdasarkan uraian dan alasan-alasan sebagaimana yang telah disebutkan diatas, maka TERGUGAT VI memohon dengan kerendahan hati kepada majelis Hakim yang terhormat agar memutus perkara Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Bau dengan amar sebagai berikut:

#### **I. DALAM EKSEPSI**

1. Menerima seluruh eksepsi yang diajukan oleh TERUGAT VI;
2. Menolak Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT atau sekurang kurangnya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet onvankelijke verklaard);

#### **II. DALAM POKOK PERKARA**

1. Menyatakan gugatan ditolak untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT VI adalah pihak yang benar dan beritikad baik;
3. Menyatakan sah san mengikat Perjanjian Kredit No.0013/ULM-PSWJ/PK-MMR/II/2019, tanggal 28 Ferbruari 2019 antara tergugat III dan tergugat IV;
4. Menyatakan sah dan berarga objek hak tanggungan berupa SHM No.01083/ Lamangga atas nama Tergugat III yang telah diikat secara sempurna melaui APHT No.129/2019 dan SHT No.00298/2019;
5. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara A quo;



**ATAU:**

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat Berpendapat lain, Mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa setelah persidangan dengan acara Replik dan Duplik. Majelis Hakim telah menerima permohonan gugatan intervensi dari Penggugat Intervensi, yang telah diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau pada tanggal 20 Januari 2021, pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat Intervensi adalah merupakan salah satu Ahli Waris pengganti dari LA BEA (alm), sehingga memiliki kedudukan hukum dalam mengajukan gugatan Intervensi ini;
2. Bahwa tanah yang sekarang menjadi Objek Sengketa dalam Perkara Perdata Nomor: 22/Pdt.G/2020/PN Bau, pada dasarnya bukanlah merupakan tanah peninggalan orang tua LA ZAHABA (alm) bernama WAYDI Alias INANA ISU ataupun LA ZAHABA (alm)/ ORANG TUA TERGUGAT I INTERVENSI DAN TERGUGAT II INTERVENSI, melainkan tanah peninggalan LA BEA (alm)/KAKAK KANDUNG WAYDI Alias INANA ISU yang sampai saat ini belum dibagi waris oleh seluruh ahli warisnya;
3. Bahwa adapun uraian jelas mengenai silsilah dan kepemilikan asal tanah yang dikuasai oleh TERGUGAT I INTERVENSI dan TERGUGAT II INTERVENSI maupun tanah objek sengketa dalam perkara ini adalah sebagai berikut:
  - 1.1 Bahwa dahulu telah hidup di Kota Baubau seorang laki-laki bernama LA BEA (alm) yang telah meninggal dunia dimasa penjajahan belanda dan tidak memiliki anak/keturunan;
  - 1.2 Bahwa LA BEA (Alm) memiliki 3 (tiga) saudara kandung, masing-masing bernama: 1). LA WUTU (Alm); 2). LA KAMA (Alm); Dan 3). WAYDI Alias INANA ISU (Alm)/NENEK TEGUGAT I INTERVENSI dan TERGUGAT II INTERVENSI;
  - 1.3 Bahwa saudara kandung LA BEA (Alm) bernama LA WUTU (alm) telah meninggal dunia dan memiliki anak bernama LA WURESA (alm);



- 1.4 Bahwa LA WURESA (Alm) telah meninggal dunia dan memiliki 2 (dua) orang anak, masing-masing bernama: 1). LA TANGKASI (alm) Dan 2). WA TARABE (alm);
- 1.5 Bahwa LA TANGKASI (Alm) telah meninggal dunia, dan memiliki anak masing-masing bernama: 1). LA BENGKELE; 2). Dan LA DUDI, yang keduanya hidup hingga saat ini;
- 1.6 Bahwa WA TARABE (alm) telah meninggal dunia dan memiliki anak bernama LA JUBIDA (alm);
- 1.7 Bahwa LA JUBIDA (alm) telah meninggal dunia dan memiliki anak masing-masing sebagai berikut: 1). JAMALIA; 2). ASMAWATI 3). ARAB UDIN 4). WA NABU, yang masih hidup hingga saat ini;
- 1.8 Bahwa saudara kandung LA BEA (ALM) bernama LA KAMA (Alm) telah meninggal dunia, dan memiliki anak masing-masing: 1). LA DJUMAJI (alm); 2). LA DADI (alm) 3). WA HALIDJA (alm) dan 4). LA NDURUDI;
- 1.9 Bahwa LA DJUMAJI (alm) telah meninggal dunia dan memiliki anak masing-masing; 1). WA HALIMA (alm); 2). LA PAOINDO (alm); 3). WA ANISA; 4). AZIMADIN; 5). HALIA;
- 1.10 Bahwa anak LA DJUMAJI bernama WA HALIMA (alm) telah meninggal dunia dan memiliki anak masing-masing bernama: 1). WA ANI; 2). WA NIPU; 3). LA PELI;
- 1.11 Bahwa anak LA DJUMAJI bernama LA PAIDO (Alm) telah meninggal dunia dan memiliki anak sebagai berikut: 1). ILHAM Alias LA ADO; 2). WA ATI; 3). WA LIA; 4). SUWARDI; 5). LA ILUN; 6). ANWAR;
- 1.12 Bahwa LA DADI (Alm) telah meninggal dunia dan memiliki anak, masing-masing: 1). LA SENI; 2). SALIMUDDIN; 3). SUHARDIN; 4). SUWARDI; 5). LARUN;
- 1.13 Bahwa WA HALIDJA (Alm) telah meninggal dunia dan memiliki anak, masing-masing: 1). ILHAM; 2). SAIFUL 3). ABDUL RAHIM; 4). WA DEWI;
- 1.14 Bahwa saudara LA BEA bernama WAYDI Alias INANA ISU (Alm) telah meninggal dunia dan memiliki anak masing-masing bernama: 1). LA ISU (alm); 2). Dan LA ZAHABA (Alm);
- 1.15 Bahwa LA ISU (Alm) telah meninggal dunia dan memiliki anak;



- 1.16 LA ZAHABA (Alm) telah meninggal dunia dan memiliki anak masing-masing sebagai berikut: 1). ASEA; 2). HIDAYAT (PENGGUGAT/TERGUGAT I); 3). LA ASIRI; 4) WA NA'A 5). BUDIMAN; 6) SAID (TERGUGAT I/TERGUGAT II INTERVENSI); 7). WA IDA;
- 1.17 Bahwa dari uraian tersebut diatas telah jelas kalau LA BEA (alm) tidak memiliki keturunan. Oleh karenanya hukum yang berkedudukan sebagai ahli warisnya saat ini adalah semua keturunan saudara kandungnya (LA WUKA alm). LA KAMA (Alm) Dan WAYDI (alm) yang masih hidup, termasuk PENGGUGAT INTERVENSI;
- 1.18 Bahwa LA BEA (alm) setelah meninggal dunia, meninggalkan harta benda tidak bergerak berupa tanah kebun seluas + 2 Hektar yang diperoleh dengan cara membuka lahan pertama kali, terletak di Kelurahan Lamangga , Kecamatan Murhum,Kota Baubau;
- 1.19 Bahwa bagian dari bidang tanah peninggalan LA BEA (alm) seluas + 2 Hektar sebagaimana tersebut pada poin 1.18. didalamnya mencakupi pula bidang tanah yang sertifikatkan oleh Ayah TERGUGAT I INTERVENSI Dan TERGUGAT II INTERVENSI bernama LA ZAHABA (alm) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 209/Kelurahan Lamangga , tertanggal 7 Februari 1995 atas nama LA ZAHABA , Dan bidang tanah yang disertifikatkan oleh Istri TERGUGAT II INTERVENSI bernama WA ODE INSANA SAID (TerGUGAT III INTERVENSI) dengan Sertifikat Hal Milik Nomor: 01083/Kelurahan Lamangga, tanggal 30 Januari 2012 atas nama WA ODE INSANA SAID di KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA BAUBAU (TERGUGAT V INTERVENSI);
- 1.20 Bahwa intinya tanah peninggalan LA BEA (alm) sebagaimana disebutkan diatas termasuk di dalamnya tanah yang disertifikatkan oleh Ayah TERGUGAT I INTERVENSI dan TERGUGAT II INTERVENSI bernama LA ZAHABA (alm) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2019/Kelurahan Lamangga, tertanggal 7 Februari 1995, dan Bidang tanah yang disertifikatkan oleh Istri TERGUGAT II INTERVENSI bernama WA Ode INSANA SAID (TERGUGAT III INTERVENSI) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 01083/Kelurahan Lamangga, tanggal 30 Januari 2012 adalah belum dibagi waris oleh Para Ahli Waris LA BEA (alm) hingga saat ini;



- 1.21 Bahwa pada saat LA BEA (Alm) meninggal dunia, tanah milik LA BEA (Alm) sebagaimana tersebut diatas diolah/diperkebuni oleh saudara kandunya bernama WAYDI (Alm)/NENEK TERGUGAT I INTERVENSI DAN TERGUGAT II INTERVENSI, sementara 2 (dua) saudara kandung LA BEA (Alm) yang lainnya yaitu: 1) LA WUTU (KAKEK PENGGUGAT INTERVENSI); Dan 2) LA KAMA (Alm) bertempat tinggal di daerah Pasarwajo (Buton);
- 1.22 Bahwa setelah WAYDI (alm) meninggal dunia, kemudian tanah milik LA BEA (alm) diolah lagi oleh LA ZAHABA (alm)/AYAH TERGUGAT I INTERVENSI Dan TERGUGAT II INTERVENSI;
- 1.23 Berdasarkan uraian tersebut diatas, sehingga secara gambling kalau tanah objek sengketa dalam perkara a quo pada pokoknya bukanlah merupakan tanah peninggalan orang tua LA ZAHABA (alm) ataupun LA ZAHABA (alm), melainkan tanah peninggalan LA BEA (alm). Oleh karena itu, maka secara hukum yang berhak atas tanah tersebut bukan hanya TERGUGAT I INTERVENSI maupun TERGUGAT II INTERVENSI, melainkan seluruh keturunan saudara kandung LA BEA (alm), termasuk PENGGUGAT INTERVENSI;
- 1.24 Bahwa sesungguhnya selama ini semua anak keturunan saudara kandung LA BEA (alm), yaitu anak keturunan LA WUTU (alm) dan anak keturunan LA KAMA (alm) berharap bidang tanah peninggalan LA BEA (alm) masih tetap di pelihara dan dijaga, dan tidak dibagi-bagi secara sepihak oleh anak keturunan WAYDI (alm), termasuk TERGUGAT I INTERVENSI dan TERGUGAT II INTERVENSI. Karena memang dahulu WAYDI (alm)/NENEK TERGUGAT I INTERVENSI dan TERGUGAT II INTERVENSI menguasai tanah peninggalan LAA (alm) bukan untuk memiliki melainkan hanya untuk diperkebuni dengan tanaman jangka pendek;
- 1.25 Bahwa ternyata saat ini anak keturunan WAYDI (alm) diantaranya TERGUGAT I INTERVENSI dan TERGUGAT II INTERVENSI malah mengaburkan sejarah itu, dengan mengklaim tanah peninggalan LA BEA (alm) sebagai milik mereka, parahnya lagi ternyata sejak lama sebagian tanah peninggalan LA BEA (alm) telah di sertifikatkan secara diam-diam oleh mereka, tanpa sepengetahuan ahli waris LA BEA (alm) yang lainnya, termasuk PENGGUGAT INTERVENSI;



1.26 Bahwa berdasarkan uraian fakta-fakta diatas, sehingga segala perbuatan hukum berupa pensertifikatan bagian bidang tanah peninggalan LA BEA (alm) dengan sertifikat Nomor: 01083/Kelurahan Lamangga, tanggal 30 Januari 2012 atas nama WA ODE INSANA SAID (Tergugat III Intervensi), maupun penerbitan Sertifikat Nomor: 209/Kelurahan Lamangga, dengan Gambar Situasi Tertanggal 7 Februari 1995, Nomor 027/1995 atas nama LA ZAHABA yang diterbitkan oleh Tergugat V Intervensi adalah tidak sah secara hukum, dan tidak memiliki kekuatan mengikat;

1.27 Bahwa oleh karena jual beli yang dilakukan oleh TERGUGAT II dan TERGUGAT III INTERVENSI dengan TERGUGAT IV INTERVENSI tidak sah, sehingga penjaminan Tanah dengan Sertifikat Nomor 01083/Kelurahan Lamangga, tanggal 30 Januari 2012 atas nama WA ODE INSANA SAID (TERGUGAT III INTERVENSI) oleh TERGUGAT IV INTERVENSI kepada TERGUGAT VII INTERVENSI dengan Akta Pembebanan Hak Tanggungan yang dibuat oleh NORATIS/PPAT NITA MIRAWATI, S.H, M.Kn bernomor: 129/2019 tanggal 5 April 2019 adalah tidak sah secara hukum;

Berdasarkan segala apa yang terurai diatas, maka PENGGUGAT INTERVENSI mohon dengan hormat, sudi kiranya YTH. KETUA PENGADILANN NEGERI BAUBAU Cq. MAJELIS HAKIM YANG MULIA yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan mengutus perkara ini dengan amar sebagai berikut:

#### PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Intervensi dari Penggugat Intervensi dalam Perkara Nomor: 22/Pdt.G/PN Bau;
2. Menyatakan hukum semua anak keturunan saudara kandung LA BEA (alm), yaitu anak keturunan LA WUTU (alm), LA KAMA (alm), dan WAYDI (alm) yang masih hidup hingga ini sebagaimana diurai dalam posita diatas, termasuk PENGGUGAT INTERVENSI adalah ahli waris sah dari LA BEA (alm);
3. Menyatakan tanah objek sengketa adalah merupakan tanah peninggalan LA BEA (alm) yang belum dibagi waris oleh Para Ahli Waris LA BEA (alm);
4. Menyatakan hukum perbuatan PARA TERGUGAT INTERVENSI sebagaimana telah diuraikan pada posita Gugatan PENGGUGAT/TERGUGAT I INTERVENSI dalam Perkara Nomor:

Halaman 33 dari 58 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2020/PNBau



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22/Pdt.G/2020/PN Bau adalah tidak sah dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan kepentingan Para Ahli Waris LA BEA (alm), termasuk PENGGUGAT INTERVENSI;

5. Menyatakan pensertifikatan Tanah peninggalan LA BEA (alm) dengan sertifikat Hak Milik Nomor: 209/Kelurahan Lamangga, tertanggal 7 Februari 1995 atas nama LA ZAHABA oleh KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA BAUBAU (TERGUGAT V INTERVENSI) adalah tidak sah secara hukum;
6. Menyatakan Persertifikatan Bidang Tanah peninggalan LA BEA (alm) yang dilakukan Istri TERGUGAT II INTERVENSI bernama WA ODE INSANA SAID (TERGUGAT III INTERVENSI) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 01083/Kelurahan Lamangga, tanggal 30 Januari 2012 atas nama WA ODE INSANA SAID, yang diterbitkan oleh KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA BAUBAU (TERGUGAT V INTERVENSI) adalah tidak sah secara hukum;
7. Menyatakan jual beli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 01083/Kelurahan Lamangga, tanggal 30 Januari 2012 atas nama WA ODE INSANA SAID (TERGUGAT III INTERVENSI) yang dilakukan oleh TERGUGAT II INTERVENSI Dan TERGUGAT III INTERVENSI kepada TERGUGAT IV INTERVENSI adalah tidak sah secara hukum;
8. Menyatakan penjaminan Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 01083/Kelurahan Lamangga, tanggal 30 Januari 2012 atas nama WA ODE INSANA SAID (TERGUGAT III INTERVENSI) oleh TERGUGAT IV INTERVENSI kepada TERGUGAT VII INTERVENSI dengan Akta Pembebanan Hak Tanggungan Yang dibuat oleh Notaris/PPAT NITA MIRAWATI, S.H, M.Kn (TERGUGAT VI INTERVENSI) bernomor: 129/2019 tanggal 5 April 2019 adalah tidak sah secara hukum;
9. Membebaskan segala biaya yang timbul dalam perkara ini kepada PARA TERGUGAT INTERVENSI;

SUBSIDAIR

Atau apabila Pengadilan Negeri Baubau Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara a quo berpendapat lain, mohon memberikann putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa selanjutnya atas Jawaban tersebut, Kuasa Penggugat telah mengajukan Repliknya secara tertulis dipersidangan pada

Halaman 34 dari 58 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2020/PNBau



tanggal 20 Januari 2021, sedangkan Kuasa Tergugat I dan Tergugat VI masing-masing mengajukan Dupliknya secara tertulis dipersidangan pada tanggal 3 Februari 2021, yang selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini;

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;

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

### DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa terhadap gugatan penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat VI, dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi sebagai berikut:

1. Bahwa gugatan Penggugat kabur, tidak jelas dan obscur libel, karena dalam gugatannya dengan menyatakan Penggugat memiliki sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Lamangga, Kec. Murhum Kota Baubau dengan ukuran panjang + 28 meter dan Lebar + 13 meter, Faktanya di lapangan Ukuran tanah Penggugat sebenarnya adalah Panjang 30 Meter dan Lebar 12 meter dengan Luas secara keseluruhan 360 Meter sesuai Surat Keterangan Hibah yang ditandatangani Pihak Pertama/Pemberi Hibah (Orangtua/Ayah Penggugat) dan Penggugat selaku Pihak Kedua Penerima Hibah diatas kertas bermaterai, serta turut ditandatangani oleh Saksi-saksi yang diketahui oleh Pemerintah Kelurahan Lamangga pada tanggal 1 Maret 2003;
2. Bahwa gugatan Penggugat error in persona dalam bentuk keliru pihaknya atau telah salah menarik dan mendudukan orang dalam perkara a quo sebagai pihak Tergugat yaitu: gugatan Penggugat adalah gugatan yang cacat secara formil dalam bentuk kelliru pihaknya (*exceptio error in persona*), karena salah dalam penyebutan nama Tergugat VI sebagai badan hukum (*recht person*). Bahwa yang termasuk dalam pengertian Subyek Hukum adalah manusia atau orang (*natuurlijke person*) dan badan hukum (*recht person*). Subyek Hukum berupa badan hukum dengan bentuk



perseroan terbatas tunduk pada Undang-undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (“UU PT”);

Bahwa berdasarkan uraian eksepsi diatas, maka Para Tergugat berpendapat bahwa gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang pertama, mengenai gugatan penggugat kabur (*obscuur libel*), majelis berpendapat bahwa dalam praktek, lazimnya untuk menentukan suatu gugatan yang dikatakan kabur, biasanya dengan 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 karena berisikan dalil-dalil konkrit yang memuat penjelasan dan penegasan dasar hukum (*rechtelijke ground*) yang menjadi dasar hubungan hukum serta dasar fakta atau peristiwa (*feitelijke ground*);

Menimbang, bahwa setelah majelis membaca dan mempelajari gugatan penggugat secara cermat, pokok gugatan penggugat adalah mengenai tanah obyek sengketa yang didalilkan oleh penggugat sebagai tanah miliknya yang terletak di Kelurahan Lamangga, Kecamatan Murhum (dahulu Kecamatan Betoambari), Kota Baubau, dengan ukuran panjang + 28 meter dan lebar + 13 meter. Bahwa Penggugat memperoleh tanah tersebut berdasarkan Hibah dari orang tua (ayah) Penggugat yang juga merupakan orang tua (ayah) Tergugat I yang bernama almarhum La Zahaba, sesuai dengan Surat Keterangan Hibah tertanggal 1 Maret 2003, yang ditandatangani oleh orang tua (ayah) Penggugat selaku Pihak Pertama/Pemberi Hibah dan Penggugat selaku Pihak Kedua/Penerima Hibah serta turut pula ditandatangani oleh saksi-saksi. Bahwa pada saat dan ketika masih hidupnya orang tua (ayah) Penggugat tersebut (almarhum La Zahaba), beliau telah membagi-bagikan tanah miliknya kepada anak-anaknya termasuk Penggugat dan Tergugat I, dimana khusus untuk bagian Penggugat adalah dengan ukuran dan batas-batas sebagaimana dikemukakan dalam Posita Gugatan pada Poin (1) di atas, sedangkan untuk bagian Tergugat I ketika itu mendapatkan bagian tanah yang berbatasan pada sisi Sebelah Barat dari bagian atau tanah milik Penggugat tersebut. Bahwa kemudian Tergugat I telah masuk menyerobot sebagian tanah milik Penggugat tersebut dengan cara Tergugat I bersama istrinya ketika itu (Tergugat II) membangun rumah permanen di atasnya tanpa seizin/persetujuan Penggugat. Sehingga tindakan Tergugat I bersama istrinya ketika itu (Tergugat II) menurut



Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan sangat merugikan Penggugat dengan segala akibat hukumnya;

Menimbang, bahwa jika berpedoman pada pokok gugatan penggugat diatas, maka majelis berpendapat bahwa gugatan penggugat telah memenuhi syarat substansial gugatan, dimana antara posita dengan petitum gugatan saling mengisi dan mendukung serta tidak terjadi pertentangan antara posita dengan petitum, selain itu pula gugatan penggugat telah menguraikan secara jelas, alasan penilaian adanya perbuatan melawan hukum yaitu karena Tergugat I dan Tergugat II masuk menyerobot tanah obyek sengketa yang oleh penggugat didalilkan sebagai milik/kepunyaannya Penggugat yang diperoleh melalui hibah dari orang tuanya yang bernama La Zahaba. Disamping itu pula dalam gugatannya, penggugat sudah menyebutkan luas maupun batas-batas keseluruhan dari tanah milik Penggugat, demikian pula gugatan penggugat telah menguraikan bagian-bagian tanah obyek sengketa yang dikuasai oleh masing-masing tergugat disertai dengan batas-batasnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, majelis menilai bahwa gugatan penggugat sudahlah tepat dan tidak terdapat kekaburan. Olehnya itu eksepsi Tergugat I mengenai hal dimaksud tidak beralasan hukum dan karenanya haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai eksepsi kedua, tentang gugatan Penggugat telah keliru salah menarik dan mendudukan orang dalam perkara a quo sebagai pihak Tergugat VI karena salah dalam penyebutan nama Tergugat VI sebagai badan hukum (*recht person*). Bahwa yang termasuk dalam pengertian Subyek Hukum adalah manusia atau orang (*natuurlijke person*) dan badan hukum (*recht person*). Bahwa maksud dari Penggugat yaitu PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Baubau karena alamat yang ditujukan juga telah sesuai dengan apa yang menjadi maksud dalam gugatan Penggugat sebagai badan hukum (*recht person*) yaitu pihak Tergugat VI dan telah pula hadir Kuasa Tergugat VI yang memiliki hubungan hukum dengan tanah objek sengketa yaitu PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) dalam persidangan a quo, sehingga menurut pendapat majelis tidak terdapat kekeliruan pihak, dengan demikian eksepsi para tergugat sepanjang mengenai hal tersebut haruslah ditolak;

#### **DALAM POKOK PERKARA :**

Menimbang, bahwa dari jawab-jinawab diatas, dapat ditentukan pokok gugatan Penggugat adalah mengenai tanah objek sengketa yang didalilkan



sebagai tanah milik Penggugat yang diperoleh berdasarkan Hibah dari orang tua (Ayah) Penggugat yang juga merupakan orang tua (Ayah) Tergugat I yang bernama Almarhum La Zahaba sesuai dengan Keterangan Hibah tertanggal 1 Maret 2002. Bahwa ternyata telah menyerobot sebagian tanah milik Penggugat tersebut dengan cara Tergugat I bersama istrinya ketika itu (Tergugat II) membangun rumah permanen di atasnya tanpa seizin/persetujuan Penggugat. Bahwa selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II telah pula menguruskan Sertifikat Hak Milik atas tanah objek sengketa a quo melalui Kantor Pertanahan Kota Baubau dengan tanpa seizin/persetujuan Penggugat. Bahwa selanjutnya setelah Tergugat I dan Tergugat II selesai mensertifikatkan Tanah Objek Sengketa a quo, Tergugat I dan Tergugat II (yang ketika itu Tergugat I dan Tergugat II masih berstatus sebagai suami istri) kemudian telah melakukan tindakan hukum lebih lanjut berkenaan dengan Tanah Objek Sengketa a quo, yakni istri Tergugat I yang bernama Wa Ode Insana Said (Tergugat II) dengan persetujuan Tergugat I selaku suaminya ketika itu telah menjual tanah yang menjadi Objek dari Sertifikat Hak Milik Nomor: 01083/Kelurahan Lamangga, diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 30 Januari 2012, nomor: 00020/2012, tercatat atas nama istri Tergugat I ketika itu yang bernama Wa Ode Insana Said (Tergugat II) yang nota bene di dalamnya termasuk dan/atau meliputi tanah milik Penggugat yang menjadi Objek Sengketa dalam perkara a quo kepada Tergugat III (Nur Surfah Arim) pada tanggal 21 Februari 2019 dengan harga Rp 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah) tanpa seizin/persetujuan Penggugat. Bahwa selanjutnya setelah Tergugat III selesai membeli tanah a quo kemudian Tergugat III telah menjaminkan tanah yang menjadi Objek dari Sertifikat Hak Milik Nomor: 01083/Kelurahan Lamangga, diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 30 Januari 2012, nomor: 00020/2012 yang di dalamnya termasuk Tanah Objek Sengketa tersebut kepada PT. Permodalan Nasional Mandiri (PERSERO) C.q. PT. Permodalan Nasional Mandiri Cabang Baubau Ullam Pasarwajo (Tergugat VI), dimana tanah tersebut dijadikan sebagai jaminan hutang/kredit Tergugat III kepada Tergugat VI dengan tanpa seizin/persetujuan Penggugat. Dengan demikian perbuatan Para Tergugat tersebut oleh Pengugat didalilkan sebagai perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan diatas, Para Tergugat membantahnya dengan mendalilkan bahwa tidak benar dalil Penggugat dalam gugatannya dengan menyatakan pada saat masih hidupnya orang tua (Ayah) Penggugat (Almarhum La Zahaba) beliau telah membagi-bagikan dan/atau hibahkan tanah miliknya kepada anak-anaknya termasuk Penggugat dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I, karena pada kenyataannya, Tergugat I tidak dapat Warisan sebidang tanah yang dibagi-bagikan dari Orangtuanya (Almarhum La Zahaba ) akan tetapi, Tanah tersebut dibeli oleh Tergugat II (Istri Tergugat I) dari Orangtua (Ayah) Penggugat dan Tergugat I, pada saat Beliau/Bapak La Zahaba masih hidup, sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 45/JB/BTR/IV/2000 pada hari Selasa, 11 April 2000;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab-menjawab diatas, terdapat hal yang telah diakui atau setidaknya tidak disangkal, maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa tanah objek sengketa awalnya adalah milik/kepunyaan Almarhum La Zahaba (Ayah kandung dari Penggugat dan Tergugat I) berdasarkan Sertipikat Nomor : 209/Kelurahan Lamangga, kemudian dijual kepada Wa Ode Insana Said (Tergugat II) pada saat La Zahaba masih hidup, sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 45/JB/BTR/IV/2000 pada hari Selasa, 11 April 2000, yang kemudian oleh Wa Ode Insana Said (Tergugat II) mengurus penerbitan sertipikat tanah tersebut atas namanya;
- Bahwa Tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 01083/Kelurahan Lamangga, diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 30 Januari 2012, nomor: 00020/2012 atas nama Wa Ode Insana Said, kemudian dijual kepada Nur Surfah Arim (Tergugat III);

Menimbang, bahwa selanjutnya yang menjadi pokok permasalahan yang harus diputuskan adalah sebagai berikut :

1. Apakah benar tanah yang diperoleh Tergugat I dan Tergugat II hasil pembelian dari Almarhum La Zahaba;
2. Apakah benar tanah objek sengketa telah dijual oleh Tergugat II kepada Tergugat III ?, dan apakah perbuatan jual beli dimaksud merupakan perbuatan melawan hukum?;
3. Apakah benar Penggugat mengalami kerugian akibat perbuatan Para Tergugat yang memperjualbelikan tanah objek sengketa tersebut?;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan penggugat dibantah secara tegas oleh para Tergugat, maka sesuai ketentuan Pasal 283 RBg jo Pasal 1865 Kitab Undang-undang Hukum Perdata perihal beban pembuktian, maka pihak Penggugat diberi beban untuk membuktikan dalil gugatannya demikian pula menjadi beban wajib bukti bagi Para Tergugat untuk meneguhkan dalil-dalil sangkalan/bantahannya;

Halaman 39 dari 58 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2020/PNBau

#### 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)



Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, dipersidangan Penggugat telah mengajukan 2 (dua) bukti surat yang telah diberi materai secukupnya dan telah disesuaikan/dicocokkan dengan asli/fotocopynya, sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah, terdiri dari :

1. Bukti P - 1 : Foto copy sesuai dengan aslinya, Surat Keterangan Hibah tertanggal 1 Maret 2003, yang ditandatangani oleh orang tua (Ayah) Penggugat selaku Pihak Pertama/Pemberi Hibah dan Penggugat selaku Pihak Kedua/Penerima Hibah serta turut pula ditandatangani oleh saksi-saksi;
2. Bukti P - 2 : Foto copy sesuai dengan aslinya, Sertipikat Hak Milik Nomor: 209/Kelurahan Lamangga, diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 7 Februari 1995, Nomor: 927/1995, tercatat atas nama pemegang hak : La Zahaba (almarhum);

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat di atas, kuasa Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi, yaitu sebagai berikut :

1. Saksi Zainal Arifin

Telah memberikan keterangan di depan persidangan dengan dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat I ada hubungan keluarga yaitu adik kandung, dan kenal dengan Tergugat II ada hubungan keluarga yaitu Ipar (Isteri dari Tergugat I ) dan tidak kenal dengan Tergugat III, IV, V dan VI tidak ada hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan;
- Bahwa Saksi hadir untuk menerangkan perihal masalah batas-batas tanah yang terletak di Kelurahan Lamangga, Kecamatan Murhum, Kota Baubau, sebelah Utara : berbatas dengan Jalan setapak, sebelah Timur : berbatas dengan Hidayat (Penggugat), Asri, sebelah Selatan : berbatas dengan dahulu H. Faudu sekarang orang Lamena saksi tidak tahu namanya, sebelah Barat : berbatas dengan Said (Tergugat I), Samudi / La Muna, Samia;
- Bahwa tanahnya Hidayat (Penggugat) sebelah barat berbatasan dengan Samudi, dan yang ada pondasi itu tanahnya Samudi;
- Bahwa ukuran tanah yang diperkarakan Hidayat (Penggugat) dengan Said (Tergugat I) ukurannya 13 X 28 meter;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Pak Hidayat (Penggugat) peroleh tanah itu dari orang tuanya yaitu Pak Zahaba, tanah itu adalah tanah hibah;
- Bahwa pada saat dihibahkan ada surat yang dibuat;
- Bahwa anak-anaknya Alm. Zahaba ada 8 (delapan) orang yaitu Asfa, Ratna, saksi sendiri, Hidayat, Budiman (Alm), Asri, Said dan Zubaeda;
- Bahwa Pak Said (Tergugat I) dapat hibah dari orang tua ukurannya saksi tidak tahu hanya batas-batasnya saksi tahu;
- Bahwa Tanah keseluruhan orang tua saksi yang sudah dihibahkan ke anak-anaknya tadi ada sertifikatnya masih satu;
- Bahwa pak Hidayat (Penggugat) belum menempati tanah yang dihibahkan karena selama ini dia tinggal di Makassar;
- Bahwa Penggugat menggugat Said (Tergugat I) karena Said (Tergugat I) mengambil sebagian tanah Hidayat (Penggugat) dari yang dihibahkan tanah ukuran 13 X 28 meter, yang diambil sebagian yaitu lebarnya sekitar 5 meter dan panjangnya kurang lebih 8 meter, utara berbatas dengan jalan setapak;
- Bahwa setelah pak Hidayat (Penggugat) datang ketanah sengketa ternyata dipakai oleh pak Said (Tergugat I) sebagian tanah yang ukuran 13 X 28 meter, mereka kompromi secara kekeluargaan tetapi Pak Hidayat (Penggugat) keberatan dan tidak ada penyelesaian;
- Bahwa Pak Said (Tergugat I) mendapat bagian hibah dari orang tua lebih luas, tetapi saksi tidak bisa pastikan ukurannya;
- Bahwa saksi tidak pernah waktu masih hidupnya orang tua saksi Alm. Zahaba dia bercerita kepada saksi atau pada saudara-saudara yang lain atau kepada ibu saksi atau ibu tiri saksi, pernah menjual tanahnya sebagian kepada istrinya Said (Tergugat I);
- Bahwa dengan orang lain juga tidak pernah menjual tanah, ada yang mau membeli tapi jawabannya orang tua bagaimana saya mau jual sedangkan untuk anak-anak saya ini mungkin belum cukup;
- Bahwa saksi tidak tahu, tanahnya Hidayat (Penggugat) yang dipakai Said (Tergugat I) yang ukuran 18 X 5 meter itu apakah masih tetap dikuasai oleh Said (Tergugat I) atau sudah pernah dijual kepada orang lain;
- Bahwa yang betul adalah surat keterangan hibah yang ditulis dengan tangan yaitu Pemberi Hibah adalah Zahaba dan Penerima Hibah adalah Hidayat;

Halaman 41 dari 58 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2020/PNBau



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu kalau sebelumnya ada surat yang salah, dan saksi tidak tahu bisa muncul 2 (dua) surat satu ada yang tulis tangan dan ada yang diketik komputer;
- Bahwa menurut saksi semua anak-anak mendapatkan hibah dan Said (tergugat I) juga mendapat bagian yang ditinggali dia sekarang;
- Bahwa hibah tanggal 1 Maret 2003 itu berkumpul di rumahnya orang tua, tidak semua dari 8 (delapan) orang anak hadir, hanya saksi bawakan untuk tandatangan karena sudah dibagi-bagi orang tua;
- Bahwa waktu pembagian lahan anak-anak tidak ikut karena saksi masih ditempat tugas, tetapi tahu lokasinya masing-masing;

## 2. Saksi Zainal Asfa. Z

Telah memberikan keterangan di depan persidangan dengan dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat I ada hubungan keluarga yaitu adik kandung, dan kenal dengan Tergugat II ada hubungan keluarga yaitu Ipar (Isteri dari Tergugat I ) dan tidak kenal dengan Tergugat III, IV, V dan VI tidak ada hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan dengan mereka;
- Bahwa Saksi hanya ingin menerangkan perbatasan karena ada perbedaan batas, lokasinya di Kelurahan Lamangga, Kecamatan Murhum, Kota Baubau;
- Bahwa saksi tidak tahu luas tanahnya Hidayat, hanya Bapaknya saksi pernah menyampaikan "sudah disini tempatnya mereka";
- Bahwa tanah ini dapat dari hibah;
- Bahwa istri dari Bapaknya saksi ada 3 (tiga) orang, istri pertama anaknya ada 8 (delapan) orang yaitu Ratna, Saksi sendiri, Zainal, Hidayat, Asri, Alm. Budiman, Said dan baru Zubaeda. Istri kedua ada 1 (satu) orang anaknya yang bernama Zahi. Istri ketiga ada 3 (tiga) orang anaknya yaitu Zarni, Wa Nia dan Hamid;
- Bahwa selain Hidayat saudara-saudara yang lain termasuk saksi dan Said juga mendapatkan melalui hibah;
- Bahwa selama hidupnya orang tua saksi tidak pernah cerita bahwa dia pernah jual tanahnya kepada orang lain kepada anak-anaknya atau kepada mantunya;
- Bahwa tanahnya Hidayat yang ditempati bangunannya Said ukurannya 5,5 X 18 meter;

Halaman 42 dari 58 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2020/PNBau



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah itu batas sebelah barat dengan Samudi dan Said (Tergugat I), batas sebelah Selatan dengan H. Faudu, Timur berbatas dengan lorong;
- Bahwa Hidayat sekarang tinggal di Makassar dan belum pernah menempati tanah yang didapat dari Hibah;
- Bahwa ada bangunannya Said yang dibangun di tanahnya Hidayat 5,5 X 18 meter waktu Hidayat tahu bahwa ada tanah yang dia punya ternyata dibangun oleh Siad, reaksi Hidayat bilang tidak apa-apa dia pinjam untuk kayu karena dipakai tampung kayu;
- Bahwa saksi tidak tahu tanahnya Hidayat yang diizinkan untuk bangun tempat kayu Said tadi sekarang ini Said sudah jual sehingga Hidayat menggugat;

Menimbang, bahwa untuk membantah dalil-dalil gugatan Penggugat diatas, dan guna meneguhkan dalil-dalil sangkalannya, pihak Tergugat I telah mengajukan 14 (empat belas) bukti surat yang telah diberi materai secukupnya dan telah disesuaikan/dicocokkan dengan asli/fotocopynya, sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah, terdiri dari :

1. Bukti T.I – 1 : Foto copy sesuai foto copynya, Sertipikat Induk atas nama LA ZAHABA Nomor 209/Kelurahan Lamangga;
2. Bukti T.I – 2 : Foto copy sesuai foto copynya, Konsep awal keterangan Hibah masing-masing anak dari Alm. La Zahaba, tertanggal 1 Maret 2003;
3. Bukti T.I – 3 : Foto copy sesuai foto copynya, surat keterangan Hibah yang sebenarnya, yang disetujui oleh Pemerintah (Lurah Lamangga) tertanggal 1 Maret 2003;
4. Bukti T.I – 4 : Foto copy sesuai aslinya, Denah Pembagian Hibah dari orang tua (La Zahaba) kepada anak-anaknya;
5. Bukti T.I – 5 : Foto copy sesuai aslinya, surat pernyataan pengakuan penggugat (Hidayat) atas ukuran tanah bagiannya dari orang tua (La Zahaba) tertanggal 31 Mei 2013;
6. Bukti T.I – 6 : Foto copy sesuai aslinya, Akta jual beli dari orang tua (La Zahaba) kepada Wa Ode Insana (Isteri Tergugat I tertanggal 11 April tahun 2000 dengan luas 360 M2;
7. Bukti T.I – 7 : Foto copy sesuai foto copynya, Akta Hibah dari orang tua (La Zahaba) kepada Sanaa dengan luas 165 M2, yang dibuat dihadapan Camat Betoambari selaku PPAT tertanggal 16 April 2003;

Halaman 43 dari 58 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2020/PNBau



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bukti T.I – 8 : Foto copy sesuai aslinya, surat pernyataan pengalihan atas tanah disertai dengan kompensasi dari Sanaa selaku penjual kepada Said Faudu selaku pembeli dihadapan Pemerintah Kelurahan Lamangga, tertanggal 11 Oktober 2005;
9. Bukti T.I – 9 : Foto copy sesuai foto copynya, Akta jual beli tanah Sanaa (Penjual) kepada Said Faudu (Tergugat I) selaku pembeli, yang dibuat di hadapan Notaris tertanggal 02 Desember tahun 2011;
10. Bukti T.I – 10 : Foto copy sesuai foto copynya, Setipikat Hak Milik Nomor 01083 atas nama Wa Ode Insana (Isteri Tergugat I;
11. Bukti T.I – 11 : Foto copy sesuai foto copynya, Surat Pernyataan Peenyerahan hak atas Tanah dari orang tua Penggugat dan Tergugat I (La Zahaba ) tanggal 7 Juli 1998;
12. Bukti T.I – 12 : Foto copy sesuai aslinya, Surat Pernyataan Pengalihan Penguasaan atas Tanah disertai dengan kompensasi dari Atto Farouk selaku Penjual kepada Said, SE (Tergugat I) selaku Pembeli dihadapan Pemerintah Kelurahan Lamangga tanggal 17 Januari 2012;
13. Bukti T.I – 13 : Foto copy sesuai aslinya, Kwitansi Pembelian Tanah Bapak Hidayat oleh Bapak Darman, Bapak La Kota dan Bapak M. Dahlan untuk dengan lebar 1 X 8 meter;
14. Bukti T.I -14 : Foto copy sesuai foto copynya, Denah Pembagian Hibah dari orang tua (La Zahaba) kepada anak-anaknya;

Menimbang, bahwa untuk membantah dalil-dalil gugatan Penggugat diatas, dan guna meneguhkan dalil-dalil sangkalannya, pihak Tergugat VI telah mengajukan 12 (dua belas) bukti surat yang telah diberi materai secukupnya dan telah disesuaikan/dicocokkan dengan asli/fotocopynya, sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah, terdiri dari :

1. Bukti T.VI – 1 : Foto copy sesuai foto copynya,Akta Pendirian PT Permodalan Nasional Madani (Persero) Nomor 1 Tahun 1999 tertanggal 1 Juni 1999;
2. Bukti T.VI – 2 : Foto copy sesuai foto copynya, Pengesahan Akta Pendirian PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) Nomor 1 Tahun 1999 tertanggal 1 Juni 1999 oleh

Halaman 44 dari 58 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2020/PNBau

#### 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

Menteri Kehakiman Nomor C-11.609.HT.01.01.TH.99  
tertanggal 23 Juni 1999;

3. Bukti T.VI – 3 : Foto copy sesuai aslinya, Sertipikat Hak Milik Nomor 01083 tercatat atas nama Nursufat Arim selaku Tergugat III dengan luas Hak milik 210 meter persegi dan telah dibebani Hak Tanggungan peringkat pertama dengan pemegang Hak Tanggungan PT Permodalan Nasional Madani (Persero) selaku Tergugat VI;
4. Bukti T.VI – 4 : Foto copy sesuai aslinya, Aplikasi Permohonan Pembiayaan Mikro (UlaMM) Nomor : 008/ULM-PSWJ/II/2019 tertanggal 18 Februari 2019;
5. Bukti T.VI – 5 : Foto copy sesuai foto copynya, Dokuman Identitas Nasabah dan Peminjam;
6. Bukti T.VI – 6 : Foto copy sesuai foto copynya, surat Nomor: 0013/ULM-PSWJ/SP3U/II/2019 tertanggal 28 Februari 2019 perihal persetujuan prinsip pembiayaan UlaMM (SP3U);
7. Bukti T.VI – 7 : Foto copy sesuai aslinya, Perjanjian Kredit Nomor: 0013/ULM-PSWJ/PK-MMR/II/2019 tertanggal 28 Februari 2019;
8. Bukti T.VI – 8 : Foto copy sesuai aslinya, Daftar hadir peningkatan perjanjian kredit tertanggal 28 Februari 2019;
9. Bukti T.VI – 9 : Foto copy sesuai aslinya, tanda terima pencairan pembiayaan Nomor Nota: 0013/ULM-PSWJ/TTTP/II/2019 tertanggal 28 Februari 2019;
10. Bukti T.VI – 10 : Foto copy sesuai aslinya, Akta pemberian Hak tanggungan Nomor: 129/2019 tanggal 05 April 2019 yang dibuat oleh dan ditanda tangani Tergugat V selaku Notaris/PPAT Nita Mirawati, S.H, m.Kn di Kota Baubau;
11. Bukti T.VI – 11 : Foto copy sesuai aslinya, Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 00298/2019 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Baubau selaku Tergugat IV;
12. Bukti T.VI – 12 : Foto copy sesuai aslinya, laporan penilaian jaminan Nomor: 008/ULM-PSWJ/LPJ/II/2019 tertanggal 20 Februari 2019;

Halaman 45 dari 58 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2020/PNBau



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat di atas, Tergugat I juga telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi, yaitu sebagai berikut :

## 1. Saksi Arab Udin

Telah memberikan keterangan di depan persidangan dengan dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat I ada hubungan keluarga tapi sudah jauh dan tidak kenal dengan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI dan tidak ada hubungan keluarga dengan mereka;
- Bahwa saksi mengerti ada sengketa tanah antara Hidayat (Penggugat) dengan Said (Tergugat I), tanah yang terletak di Kelurahan Lamangga, Kecamatan Murhum Kota Baubau, luasnya sekitar 12 x 29 meter;
- Bahwa saksi tahu riwayat objek sengketa yaitu dari kakek kami jadi dari yang bernama La Bea, La Bea memiliki 3 (tiga) bersaudara yaitu La Wutu, La Kama dan Wa Idy, pemilik tanah ini adalah La Bea dia tidak punya keturunan secara otomatis menurut kami jatuh ke tangan kakaknya yang bernama La Wutu, La Kama dan Wa Idy ini sampai hari ini jadi gugatan ini kami belum tahu sejak kapan gugatan ini terjadi maka dari itu saya waktu itu untuk masuk intervensi agar menjadi pertimbangan Majelis bahwa tanah tersebut belum di letakkan pada posisi yang sebenarnya karena belum ada yang dibagi dari 3 ahli waris ini;

## 2. Saksi Darman

Telah memberikan keterangan di depan persidangan dengan dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, tidak ada hubungan keluarga maupun hubungan kerja dan tidak kenal dengan Tergugat III tidak ada hubungan keluarga maupun kerja, kenal Tergugat IV tidak ada hubungan kerja, tidak kenal dengan Tergugat V dan Tergugat VI tidak ada hubungan kerja;
- Bahwa saksi dihadirkan ke persidangan perihal sengketa jalan atau lorong;
- Bahwa sengketa tersebut termasuk saksi dan Hidayat (Penggugat), tanah yang di Lamangga Lorong Aliya;
- Bahwa tanah yang disengketakan dahulu adalah tanah wakaf jalan masyarakat untuk ke belakang sepanjang 30 meter kemudian oleh Hidayat ditutup;

Halaman 46 dari 58 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2020/PNBau

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menerangkan bukti T.I – 13 berupa kwitansi pembayaran pembelian tanah dengan harga sejumlah Rp4.800.000,00 (empat juta delapan ratus ribu rupiah) dengan ukuran 1 x 8 meter;
- Bahwa karena dia tutup jadi kami tidak ada jalan lagi terpaksa kita beli tanahnya untuk jalan;
- Bahwa tanah milik Hidayat ada di sebelah jalan bagian timurnya;
- Bahwa tanah sengketa itu yang kena sebagian dari tanah kami juga jadi sebelah selatan dengan La Kota sebelah barat itu dengan Said dan Solikhin di sebelah utara dengan jalan setapak di sebelah timur seberang jalan dengan tanahnya Hidayat;
- Bahwa saksi masih ingat waktu pengukuran ukuran tanah Hidayat hari Jumat tanggal 31 Mei 2013, ukuran tanahnya Hidayat adalah 12 x 30 meter;
- Bahwa saksi tidak mengetahui keseluruhan panjang dan lebarnya tanahnya Said;
- Bahwa Saksi dan La Kota mempunyai rumah di sebelah Selatan beli dari Pak Said dan waktu itu belum dijual tanahnya Hidayat yang 1 (satu) meter untuk lorong;
- Bahwa kemudian waktu kami beli tanah dibelakang itu memang dikasih tahu bahwa disitu memang ada jalan tetapi karena waktu itu ditutup kemudian kami beli kepada Hidayat;

### 3. Saksi La Kota

Telah memberikan keterangan di depan persidangan dengan dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa kenal dengan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II tidak ada hubungan keluarga maupun hubungan kerja dan tidak kenal dengan Tergugat III tidak ada hubungan keluarga maupun hubungan kerja, kenal Tergugat IV tidak ada hubungan kerja, tidak kenal dengan Tergugat V dan Tergugat VI tidak ada hubungan kerja;
- Bahwa kita beli tanah sama pak Said tahun 2008 terus soal mereka bersengketa itu kita tidak tahu setelah ada kejadian itu tanah ada yang menutup jalan disitu jadi untuk penyelesaiannya kita beli tanah sama Hidayat sekitar 1 x 8 meter;
- Bahwa karena kita mau beli tanah berada di belakang waktu itu ada pembicaraan harus dibukakan jalan karena Said (Tergugat I) yang menjual di belakang;

Halaman 47 dari 58 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2020/PNBau



- Bahwa kemudian jalan tersebut ditutup oleh Hidayat dan kita keberatan namun pada akhirnya saksi dan kawan-kawan beli kepada Hidayat;

Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan nilai bukti dari surat-surat maupun keterangan saksi-saksi, 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 berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan kedua belah pihak sebagaimana tersebut diatas dalam kaitannya satu sama lain, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya satu persatu dimulai dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat, apakah berdasarkan alat-alat bukti tersebut dapat menguatkan dalil gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan nilai bukti dari surat-surat maupun keterangan saksi-saksi, 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 bukti surat P – 1 berupa Surat Keterangan Hibah tertanggal 1 Maret 2003, yang ditandatangani oleh orang tua (Ayah) Penggugat yang bernama La Zahaba selaku Pihak Pertama/Pemberi Hibah dan Penggugat selaku Pihak Kedua/Penerima Hibah serta turut pula ditandatangani oleh saksi-saksi;

Menimbang, bahwa surat bukti P – 1 tersebut dari bentuknya merupakan akta hibah dibawah tangan yang berisi pernyataan kesaksian, olehnya Majelis Hakim bersifat bebas untuk menilainya artinya bahwa surat bukti tersebut bisa dikesampingkan namun juga bisa digunakan sebagai permulaan bukti dengan tulisan sepanjang dikuatkan dengan saksi-saksi. Halmana disebabkan “suatu pernyataan” atau “keterangan kesaksian” tidaklah mengikat dan tidak dapat disamakan dengan kesaksian yang seharusnya diberikan dibawah sumpah dimuka persidangan (vide : Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3428.K/Pdt/1985);

Menimbang, bahwa mencermati isi bukti P.I– 1 tersebut dihubungkan dengan bukti P – 2 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor : 209/Kelurahan Lamangga, diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 7 Februari 1995, Nomor: 927/1995, tercatat atas nama pemegang hak : La Zahaba (almarhum), terungkap sebagai fakta bahwa tanah objek sengketa merupakan bagian dari satu kesatuan tanah miliknya La Zahaba;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P – 1 diketahui bahwa telah dilakukan hibah atas tanah milik La Zahaba. Bahwa bukti tersebut meskipun ditandatangani oleh Kepala Desa Lamangga yang bernama Syamsuddin Kasim, BA, namun sifatnya subjektif atau merupakan bukti sepihak yang mengikat kedalam bagi mereka yang terikat dalam pembagian tanah dimaksud. Bahwa bukti tersebut jika dihubungkan dengan bukti P – 2 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 209 Kelurahan Lamangga dalam Gambar Situasi tertanggal 7 Februari 1995 nomor : 927/1995 tercatat atas nama pemegang hak La Zahaba yang merupakan orang tua kandung Penggugat, maka tanah objek sengketa dalam perkara in casu, masuk dalam sketsa gambar situasi yang merupakan bagian tanah milik La Zahaba;

Menimbang, bahwa surat bukti yang diajukan para Penggugat diatas yakni bukti P.I- 1, sebagaimana telah dipertimbangkan diatas hanyalah suatu bentuk pernyataan/klaim ataupun kesimpulan secara subjektif yang mengikat kedalam bagi Penggugat, sehingga hal tersebut belum cukup untuk dijadikan acuan atau dasar yang bisa diterima secara yuridis sebagai suatu alas hak kepemilikan terhadap tanah sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan terhadap seluruh bukti-bukti surat Penggugat diatas, secara materiil, masih merupakan bukti permulaan atau dengan kata lain belum memiliki nilai kekuatan pembuktian sempurna mengenai dalil pemilikan atas tanah objek sengketa oleh Penggugat, oleh karenanya bukti-bukti yang diajukan Penggugat tentang dalil pemilikan atas tanah objek sengketa akan Majelis Hakim dalam berdasarkan keterangan saksi-saksi Penggugat;

Menimbang, bahwa Saksi Penggugat atas nama Zainal Arifin pada pokoknya menerangkan bahwa anak-anaknya Alm. Zahaba ada 8 (delapan) orang yaitu Asfa, Ratna, saksi sendiri, Hidayat, Budiman (Alm), Asri, Said dan Zubaeda. Pak Hidayat (Penggugat) memperoleh tanah itu dari orang tuanya yaitu Pak Zahaba, tanah itu adalah tanah hibah, Pak Said (Tergugat I) juga dapat hibah dari orang tua ukurannya saksi tidak tahu hanya batas-batasnya saksi tahu. Pada saat hibah tanggal 1 Maret 2003 itu berkumpul di rumahnya orang tua, tidak semua dari 8 (delapan) orang anak hadir, hanya saksi bawakan untuk tandatangan karena sudah dibagi-bagi orang tua. Bahwa Tanah keseluruhan orang tua saksi yang sudah dihibahkan ke anak-anaknya tadi masih satu sertipikat. Penggugat menggugat Said (Tergugat I) karena Said (Tergugat I) mengambil sebagian tanah Hidayat (Penggugat) dari yang dihibahkan tanah ukuran 13 X 28 meter, yang diambil sebagian yaitu lebarnya

Halaman 49 dari 58 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2020/PNBau



sekitar 5 meter dan panjangnya kurang lebih 8 meter, utara berbatas dengan jalan setapak. Sewaktu hidupnya orang tua saksi Alm. Zahaba tidak pernah bercerita kepada saksi atau pada saudara-saudara yang lain atau kepada ibu saksi atau ibu tiri saksi, pernah menjual tanahnya sebagian kepada istrinya Said (Tergugat I) dan Saksi tidak tahu, tanahnya Hidayat (Penggugat) yang dipakai Said (Tergugat I) yang ukuran 18 X 5 meter itu apakah masih tetap dikuasai oleh Said (Tergugat I) atau sudah pernah dijual kepada orang lain;

Menimbang, bahwa selanjutnya Saksi Penggugat atas nama Zainal Asfa. Z pada pokoknya menerangkan bahwa Saksi hanya ingin menerangkan perbatasan karena ada perbedaan batas, lokasinya di Kelurahan Lamangga, Kecamatan Murhum, Kota Baubau. Bahwa saksi tidak tahu luas tanahnya Hidayat, hanya Bapaknya saksi pernah menyampaikan "sudah disini tempatnya mereka". Bahwa tanah ini dapat dari hibah. Istri dari Bapaknya saksi ada 3 (tiga) orang, istri pertama anaknya ada 8 (delapan) orang yaitu Ratna, Saksi sendiri, Zainal, Hidayat, Asri, Alm. Budiman, Said dan baru Zubaeda. Istri kedua ada 1 (satu) orang anaknya yang bernama Zahi. Istri ketiga ada 3 (tiga) orang anaknya yaitu Zarni, Wa Nia dan Hamid. Selain Hidayat saudara-saudara yang lain termasuk saksi dan Said juga mendapatkan melalui hibah. Bahwa selama hidupnya orang tua saksi tidak pernah cerita bahwa dia pernah jual tanahnya kepada orang lain kepada anak-anaknya atau kepada mantunya. Bahwa tanahnya Hidayat yang ditempati bangunannya Said ukurannya 5,5 X 18 meter, tanah itu batas sebelah barat dengan Samudi dan Said (Tergugat I), batas sebelah Selatan dengan H. Faudu, Timur berbatas dengan lorong. Saksi tidak tahu tanahnya Hidayat yang diizinkan untuk bangun tempat kayu Said tadi sekarang ini Said sudah jual sehingga Hidayat menggugat;

Menimbang, bahwa keterangan saksi-saksi a Penggugat diatas, dalam hubungannya dengan pembuktian dalil tanah objek sengketa adalah milik/kepunyaan Hidayat (Penggugat) yang dipinjamkan kepada Said (Tergugat I) diizinkan untuk bangun tempat kayu hanyalah bergantung pada keterangan saksi Zainal Asfa. Z sehingga satu saksi bukanlah saksi (unus testis nulis testis), itupun bersifat *testimonium de auditu*, yaitu berupa mendengar cerita dari Penggugat. Olehnya keterangan tersebut haruslah dikesampingkan (vide : Putusan Mahkamah Agung No. 803 K/Sip/1970, tanggal 5 Mei 1971). Sedangkan keterangan Saksi Zainal Arifin sama sekali tidak mengetahui secara langsung (*direct*) ataupun menerangkan tentang tanah sengketa adalah milik Hidayat yang dipinjamkan kepada Said, hanya menerangkan tentang adanya Hibah kepada anak-anaknya La Zahaba. Bahwa terlepas dari keterangan kedua



saksi Penggugat diatas, terdapat persesuaian bahwa anak-anak nya La Zahaba masing-masing mendapatkan bagian tanah dari Hibah, termasuk tanah objek sengketa merupakan tanah satu kesatuan milik almarhum La Zahaba;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil jawabannya, Para Tergugat menolak secara tegas pemilikan Penggugat atas tanah obyek sengketa, bahkan membantahnya dengan mendalilkan bahwa tanah obyek sengketa adalah milik Tergugat II (istri Tergugat I) yang diperolehnya berdasarkan jual beli dari orang tua Penggugat dan Tergugat I yaitu La Zahaba pada saat masih hidup;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti surat maupun keterangan saksi-saksi yang telah diajukan oleh para Tergugat dalam rangka meneguhkan dalil-dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa surat bukti T.I – 2 berupa Konsep awal keterangan Hibah masing-masing anak dari Alm. La Zahaba, tertanggal 1 Maret 2003 dan T.I – 3 berupa surat keterangan Hibah yang sebenarnya, yang disetujui oleh Pemerintah (Lurah Lamangga) tertanggal 1 Maret 2003 dilengkapi dengan surat bukti T.I – 4 berupa Denah Pembagian Hibah dari orang tua (La Zahaba) kepada anak-anaknya. Bahwa bukti tersebut meskipun kemudian diketahui dan ditandatangani oleh Lurah Lamangga yang bernama Sanusi, namun sifatnya subjektif atau merupakan bukti sepihak yang mengikat kedalam bagi mereka yang terikat dalam pembagian tanah dimaksud;

Menimbang, bahwa fakta tersebut diatas semakin diperkuat dengan surat bukti T.I – 5 berupa surat pernyataan pengakuan penggugat (Hidayat) atas ukuran tanah bagiannya dari orang tua (La Zahaba) tertanggal 31 Mei 2013 yang dibuat oleh Hidayat/Penggugat, sebagai tanggapan atas surat keterangan hibah tanggal 1 Maret 2003 (bukti T.I – 3), pada pokoknya berisikan keterangan yang menguatkan keterangan hibah tanah yang dibuat oleh La Zahaba atas tanah miliknya, dimana tanah dimaksud merupakan satu kesatuan dan telah disertipikatkan atas nama La Zahaba dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 209 Kelurahan Lamangga. Bahwa tanah kepunyaan La Zahaba dimaksud telah pula diakui keberadaan dan kepemilikannya baik Penggugat dan Tergugat I;

Menimbang, bahwa terhadap surat bukti T.I – 6 berupa Akta jual beli Nomor : 45/JB/BTR/IV/2000 dari orang tua (La Zahaba) kepada Wa Ode Insana (Isteri Tergugat I) di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kecamatan Betoambari yaitu Camat Drs. L.M. Taslim tertanggal 11 April 2000. Bukti tersebut merupakan Akta Otentik yang dibuat dihadapan Camat/PPAT Drs.L.M Taslim yang menunjukkan telah terjadi kesepakatan dan sekaligus pemindahan hak dari penjual kepada pembeli disertai dengan pembayaran harganya, maka jual beli



dimaksud adalah sah. Akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut digunakan sebagai bukti bahwa telah dilakukan perbuatan hukum berupa perbuatan jual beli atas sebidang tanah antara pihak penjual kepada pihak pembeli dan kemudian akta tersebut digunakan sebagai syarat untuk melakukan pendaftaran dan perpindahan hak atas tanah;

Menimbang, bahwa menurut doktrin, yang dimaksud dengan pembeli beritikad baik adalah pembeli yang tidak mengetahui dan tidak dapat dianggap sepatutnya telah mengetahui adanya cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah yang dibelinya. Juga pembeli dapat dianggap beritikad baik, jika ia telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah. Jika pembeli mengetahui atau dapat dianggap sepatutnya telah mengetahui cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah (misalnya ketidakwenangan penjual), namun ia tetap meneruskan jual beli, maka pembeli dimaksud tidak dapat dianggap beritikad baik;

Menimbang, bahwa sesuai Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016, memberikan kriteria tentang pembeli beritikad baik diantaranya yaitu : 1). Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah, 2). Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya;

Menimbang, bahwa dengan dilakukannya jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi), sehingga oleh karena itu perbuatan hukum yang dilakukan dalam isi surat/akta a quo, merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut menunjukkan bahwa penerima hak (pembeli) in casu Wa Ode Insana (Tergugat II) sudah menjadi pemegang haknya yang baru, hal ini telah sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 937 K/Sip/1970 tanggal 22 Maret 1972 : "Suatu akte perjanjian jual beli yang dilaksanakan dengan seorang pejabat akta tanah menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1961 dianggap sebagai bukti yang mempunyai kekuatan bukti yang sempurna";

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas dapat diketahui bahwa sebelum La Zahaba selaku orang tua dari Penggugat dan Tergugat I memberikan hibah berupa tanah kepada anak-anaknya di tahun 2003, pada tahun 2000 La Zahaba telah lebih dahulu pada tanggal 11 April



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2000 menjual tanahnya kepada Wa Ode Insana (Istri Tergugat I) dengan harga Rp. 9.000.000,00 (sembilan juta Rupiah), dan tanah yang dijual kepada Wa Ode Insana (Istri Tergugat I) tersebut dari tanah milik La Zahaba yang telah bersertifikat yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor : 209 Kelurahan Lamangga dengan keseluruhan luas 1.996 m<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus sembilan puluh enam meter persegi);

Menimbang, bahwa terhadap surat bukti T.I – 10 / T.VI – 3 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 01083 atas nama Wa Ode Insana (Isteri Tergugat I). Bahwa bukti tersebut merupakan pendaftaran hak atas tanah yang sebelumnya dibeli Tergugat II dari La Zahaba yang kemudian oleh Tergugat II dilakukan proses pendaftaran tanah. Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti ini menunjukkan Tergugat I dan Tergugat II sebagai pemilik yang sah atas tanah sengketa tersebut, sehingga penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah atas nama Wa Ode Insana (istri Tergugat I) telah memenuhi persyaratan dan prosedur sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan dengan didaftarkannya sertipikat dimaksud telah memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak yang bersangkutan in casu Wa Ode Insana (istri Tergugat I) selaku pemilik atas tanah objek sengketa tersebut, sebagaimana dimaksud Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan “Sertipikat adalah surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf C UUPA yaitu tentang pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”, sehingga Tergugat I dan Tergugat II berhak meminta kepada Pengadilan Negeri untuk diakui (dinyatakan) sebagai pemilik atas tanah sengketa, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 621 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yakni “setiap orang yang memegang kedudukan berkuasa atas sesuatu kebendaan tidak bergerak, diperbolehkan meminta kepada Pengadilan Negeri, yang mana kebendaan itu terletak dalam daerah hukumnya, supaya dinyatakan sebagai hukum bahwa dialah pemiliknya”;

Menimbang, bahwa terhadap surat bukti T.I – 7 berupa Akta Hibah dari orang tua (La Zahaba) kepada Sanaa dengan luas 165 m<sup>2</sup>, yang dibuat dihadapan Camat Betoambari selaku PPAT tertanggal 16 April 2003, surat Bukti T.I – 8 berupa surat pernyataan pengalihan atas tanah disertai dengan kompensasi dari Sanaa selaku penjual kepada Said Faudu selaku pembeli

Halaman 53 dari 58 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2020/PNBau

#### 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

dihadapan Pemerintah Kelurahan Lamangga, tertanggal 11 Oktober 2005 dan surat Bukti T.I – 9 berupa Akta jual beli tanah Sanaa (Penjual) kepada Said Faudu (Tergugat I) selaku pembeli, yang dibuat di hadapan Notaris tertanggal 02 Desember tahun 2011. Majelis hakim berpendapat bahwa bukti-bukti tersebut merupakan merupakan Akta Otentik yang dibuat dihadapan Camat/PPAT dan menunjukkan bahwa Tergugat I membeli tanah dari Sanaa disekitar obyek sengketa yang mana tanah tersebut juga awalnya didapat Sanaa dari Hibah tanah milik La Zahaba dan kemudian tanah tersebut dijual kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa terhadap surat bukti T.I – 11 berupa Surat Pernyataan Penyerahan hak atas Tanah dari orang tua Penggugat dan Tergugat I (La Zahaba) tanggal 7 Juli 1998 dan surat bukti T.I – 12 berupa Surat Pernyataan Pengalihan Penguasaan atas Tanah disertai dengan kompensasi dari Atto Farouk selaku Penjual kepada Said, SE (Tergugat I) selaku Pembeli dihadapan Pemerintah Kelurahan Lamangga tanggal 17 Januari 2012. Bahwa bukti dimaksud bukanlah merupakan bukti kepemilikan terhadap tanah objek sengketa dan oleh karenanya haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap surat bukti T.I – 13 berupa Kwitansi Pembelian Tanah Bapak Hidayat oleh Bapak Darman, Bapak La Kota dan Bapak M. Dahlan untuk dengan lebar 1 X 8 meter. Bukti tersebut untuk menunjukkan karena tanah yang digunakan untuk jalan kemudian ditutup oleh Hidayat (Penggugat) sehingga saksi Darman, saksi La Kota dan M. Dahlan membeli tanah kepada Penggugat untuk digunakan sebagai jalan masyarakat;

Menimbang, bahwa terhadap surat bukti T.I -14 berupa, denah Pembagian Hibah dari orang tua (La Zahaba) kepada anak-anaknya, bahwa bukti dimaksud bukanlah merupakan bukti kepemilikan dan oleh karenanya haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa adapun Saksi para Tergugat atas nama Arab Udin pada pokoknya menerangkan bahwa saksi mengerti ada sengketa tanah antara Hidayat (Penggugat) dengan Said (Tergugat I), tanah yang terletak di Kelurahan Lamangga, Kecamatan Murhum Kota Baubau, luasnya sekitar 12 x 29 meter. Bahwa saksi tahu riwayat objek sengketa yaitu dari kakek kami jadi dari yang bernama La Bea, La Bea memiliki 3 (tiga) bersaudara yaitu La Wutu, La Kama dan Wa Idy, pemilik tanah ini adalah La Bea dia tidak punya keturunan secara otomatis menurut kami jatuh ke tangan kakaknya yang bernama La Wutu, La Kama dan Wa Idy ini sampai hari ini jadi gugatan ini kami belum tahu sejak kapan gugatan ini terjadi maka dari itu saya waktu itu untuk masuk intervensi

Halaman 54 dari 58 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2020/PNBau



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

agar menjadi pertimbangan Majelis bahwa tanah tersebut belum di letakkan pada posisi yang sebenarnya karena belum ada yang dibagi dari 3 ahli waris ini;

Menimbang, bahwa adapun Saksi para Tergugat atas nama Darman pada pokoknya menerangkan bahwa saksi dihadirkan ke persidangan perihal sengketa jalan atau lorong, sengketa tersebut termasuk saksi dan Hidayat (Penggugat), tanah yang di Lamangga Lorong Aliya. Tanah yang disengketakan dahulu adalah tanah wakaf jalan masyarakat untuk ke belakang sepanjang 30 meter kemudian oleh Hidayat ditutup. Bukti T.I – 13 berupa kwitansi pembayaran pembelian tanah dengan harga sejumlah Rp.4.800.000,00 (empat juta delapan ratus ribu rupiah) dengan ukuran 1 x 8 meter, karena Hidayat (Penggugat) tutup jadi kami tidak ada jalan lagi terpaksa kita beli tanahnya untuk jalan. Tanah milik Hidayat ada di sebelah jalan bagian timurnya. Tanah sengketa itu yang kena sebagian dari tanah kami juga jadi sebelah selatan dengan La Kota sebelah barat itu dengan Said dan Solikhin di sebelah utara dengan jalan setapak di sebelah timur seberang jalan dengan tanahnya Hidayat. Saksi masih ingat waktu pengukuran ukuran tanah Hidayat hari Jumat tanggal 31 Mei 2013, ukuran tanahnya Hidayat adalah 12 x 30 meter. Bahwa kemudian waktu kami beli tanah dibelakang itu memang dikasih tahu bahwa disitu memang ada jalan tetapi karena waktu itu ditutup kemudian kami beli kepada Hidayat;

Menimbang, bahwa adapun Saksi para Tergugat atas nama La Kota pada pokoknya menerangkan bahwa Saksi membeli tanah sama pak Said tahun 2008 terus soal mereka bersengketa itu kita tidak tahu setelah ada kejadian itu tanah ada yang menutup jalan disitu jadi untuk penyelesaiannya kita beli tanah sama Hidayat sekitar 1 x 8 meter, karena kita mau beli tanah berada di belakang waktu itu ada pembicaraan harus dibukakan jalan karena Said (Tergugat I) yang menjual di belakang. Kemudian jalan tersebut ditutup oleh Hidayat dan kita keberatan namun pada akhirnya saksi dan kawan-kawan beli kepada Hidayat;

Menimbang, bahwa keterangan saksi-saksi para Tergugat diatas, bersifat langsung (*direct*) dan bersesuaian satu dengan lainnya sepanjang menjelaskan tentang adanya jual beli tanah yang dipakai untuk jalan masyarakat dan tanah milik Hidayat (Penggugat) ada di sebelah timurnya jalan atau lorong yang telah dijual oleh Hidayat kepada saksi Darman, saksi La Kota dan M. Dahlan, sehingga objek sengketa terletak disebelah barat jalan atau lorong untuk masyarakat;

Menimbang, bahwa terhadap surat bukti T.VI – 1 berupa Akta Pendirian PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) Nomor 1 Tahun 1999 tertanggal 1

Halaman 55 dari 58 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2020/PNBau



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Juni 1999, surat bukti T.VI – 2 berupa Pengesahan Akta Pendirian PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) Nomor 1 Tahun 1999 tertanggal 1 Juni 1999 oleh Menteri Kehakiman Nomor C-11.609.HT.01.01.TH.99 tertanggal 23 Juni 1999. Bahwa bukti tersebut untuk menunjukkan Tergugat VI merupakan Badan Usaha Milik Negara Indonesia yang bergerak di bidang jasa keuangan yang bertujuan membantu pengembangan usaha mikro, kecil, menengah dan koperasi;

Menimbang, bahwa terkait dengan perkara a quo, Tergugat VI selaku BUMN yang bergerak di bidang jasa keuangan di Kota Baubau, telah menerima permohonan pembiayaan mikro dari Tergugat III dengan syarat-syarat diantaranya yaitu Aplikasi Permohonan Pembiayaan Mikro (UlaMM) Nomor : 008/ULM-PSWJ/II/2019 tertanggal 18 Februari 2019, Dokuman Identitas Nasabah dan Peminjam, laporan penilaian jaminan Nomor: 008/ULM-PSWJ/LPJ/II/2019 tertanggal 20 Februari 2019, surat persetujuan prinsip pembiayaan UlaMM (SP3U), Perjanjian Kredit Nomor: 0013/ULM-PSWJ/PK-MMR/II/2019 tertanggal 28 Februari 2019, Daftar hadir peningkatan perjanjian kredit tertanggal 28 Februari 2019, Akta pemberian Hak tanggungan Nomor: 129/2019 tanggal 05 April 2019 yang dibuat oleh dan ditanda tangani Tergugat V selaku Notaris/PPAT Nita Mirawati, S.H, m.Kn di Kota Baubau, Tanda terima pencairan pembiayaan Nomor Nota: 0013/ULM-PSWJ/TTTP/II/2019 tertanggal 28 Februari 2019, Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 00298/2019 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Baubau selaku Tergugat IV, surat-surat bukti tersebut berdasarkan surat bukti T. VI – 4 sampai dengan surat bukti T. VI -12 dengan menjaminkan berupa Sertipikat Hak Milik atas tanah Nomor : 01083 tercatat atas nama Nursurfat Arim selaku Tergugat III (vide : surat bukti T.VI – 3) yang sebelumnya diperoleh melalui Jual Beli antara Wa Ode Insana (Tergugat II) dengan Nursurfat Arim (Tergugat III) pada tanggal 21 Februari 2019 dengan objek sengketa perkara a quo;

Menimbang, bahwa terlepas dari pertimbangan tersebut diatas, keterangan saksi-saksi Penggugat maupun para Tergugat, terdapat persesuaian dan saling mengisi antara satu dengan lainnya yaitu bahwa tanah objek sengketa telah ditempati oleh Said (Tergugat I) dengan membangun rumah diatasnya, dan ditempati hingga saat ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan terhadap bukti-bukti Penggugat dengan pihak para Tergugat diatas, maka Majelis Hakim memperoleh kesimpulan pokok sebagai berikut :

Halaman 56 dari 58 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2020/PNBau

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa tanah obyek sengketa adalah milik/kepunyaan Tergugat I yang diperoleh dengan cara membeli yaitu Tergugat II yang bernama Wa Ode Insana (istri Tergugat I) membeli tanahnya dari La Zahaba;
2. Bahwa ternyata terhadap penguasaan tanah objek sengketa oleh Tergugat I, dalam persidangan Tergugat I telah dapat membuktikan asal mula Tergugat I menguasai dan memiliki tanah objek sengketa;
3. Bahwa tanah yang telah dibeli oleh Tergugat II kemudian dijual kepada Nursurfat Arim (Tergugat III);

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil pokok gugatannya tentang kepemilikan atas tanah sengketa, olehnya dalil gugatan haruslah dinyatakan tidak berdasarkan atas hukum yang berlaku, sehingga terhadap keseluruhan petitum Penggugat haruslah dinyatakan ditolak karena sudah tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak maka menurut hukum Penggugat harus dibebankan untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sesuai dengan Pasal 192 ayat (1) R.Bg bahwa segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada pihak yang kalah, dalam hal ini kepada Penggugat;

Memperhatikan musyawarah Majelis Hakim;

Mengingat, ketentuan dalam Pasal-Pasal dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pasal-Pasal dalam Rechtsreglement Buitengewesten (R.Bg), Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan perundangan-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

## MENGADILI :

### DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

### DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah 3.795.000,00 (tiga juta tujuh ratus sembilan puluh lima ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Baubau, pada hari Senin, tanggal 17 Mei 2021 oleh kami Hika Deriyansi Asril Putra, S.H., sebagai Hakim Ketua, Achmad Wahyu Utomo,

Halaman 57 dari 58 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2020/PNBau

#### 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

S.H., M.H. dan Wa Ode Sangia, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Kamis tanggal 20 Mei 2021**, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dan didampingi Hakim-hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh Sahidu, S.H., Panitia Pengganti pada Pengadilan Negeri Baubau, serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Tergugat I, Kuasa Tergugat VI tanpa dihadiri Tergugat II, III, IV, V;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Achmad Wahyu Utomo, S.H., M.H.

Hika Deriyansi Asril Putra, S.H.

Wa Ode Sangia, S.H.

Panitera Pengganti

Sahidu, S.H.

## Perincian Biaya :

|                                   |     |              |
|-----------------------------------|-----|--------------|
| 1. Biaya Pendaftaran              | Rp. | 30.000,00    |
| 2. Biaya Administrasi/pemberkasan | Rp. | 75.000,00    |
| 3. Biaya Panggilan                | Rp. | 2.100.000,00 |
| 4. PNPB Panggilan                 | Rp. | 60.000,00    |
| 5. Biaya Pemeriksaan Setempat     | Rp. | 1.500.000,00 |
| 6. PNPBP Pemeriksaan Setempat     | Rp. | 10.000,00    |
| 7. Materai Putusan                | Rp. | 10.000,00    |
| 8. Redaksi Putusan                | Rp. | 10.000,00 +  |

Jumlah..... Rp.3.795.000,00

(tiga juta tujuh ratus sembilan puluh lima ribu Rupiah)

Halaman 58 dari 58 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2020/PNBau

### 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)