



**PUTUSAN**  
**Nomor 18 /Pdt.G/2024/PN Bau**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**AKHMATUL FERLIN Bin La Atu**, Tempat tanggal lahir Buton, 30 Mei 1975, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, beralamat di Jalan Nusa Indah Kav. 34 RT/RW, 001/001, Kelurahan Waruruma, Kecamatan Kokalukuna, Kota Baubau, Propinsi Sulawesi Tenggara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Iamawati, S.H., Buharim, S.H., dan Sukirman, S.H.** adalah Advokat yang berkantor di Jalan Dayanu Ikhsanuddin, Kelurahan Katobengke, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Mei 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau dibawah register Nomor 177/LGS/SK/Pdt/2024/PN Bau, tanggal 10 Juni 2024, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

**Lawan:**

**1. Pemerintah Kabupaten Buton**, beralamat Kantor di Jalan Takawa Gedung A Pasarwajo, Buton, Sulawesi Tenggara, dalam hal ini **La Haruna, SP.,M.Si** Pj Bupati Buton memberikan kuasa kepada **Fakharudin M.Satu, S.H.,M.H., La Hamadi, S.H., Jasmal Baharudin S.,M.Si., Ansar, S.H., dan Muhammad Zakariah, S.H.,M.H.**, adalah bertindak untuk atau dan atas nama Pemerintah Kabupaten Buton, berdasarkan Surat Kuasa Nomor 100.3.10/1851 tanggal 4 Juli 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau dibawah register Nomor 102/LGS/SK/Pdt/2024/PN Bau, tanggal 16 Juli 2024, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

**2. Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Buton**, beralamat Kantor di Kelurahan Wasaga, Kecamatan Pasarwajo, Kabupaten Buton, Sulawesi Tenggara, sebagai **Tergugat II**;

**3. Pemerintah Kota Baubau**, beralamat Kantor di Jalan Palagimata, Kelurahan Lipu, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau, dalam hal ini **Muh. Rasman Manafi** Pj. Wali Kota Baubau memberikan kuasa kepada **Dr. Hamsah, Andri Asrul Y, S.H., Syll Yuslia Amunu, S.H., dan Wa Ode**

*Halaman 1 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Bau*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Emilna Roswita N, S.H.**, adalah bertindak untuk atau dan atas nama Pemerintah Kota Baubau, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 6/VII/HK/2024 tanggal 5 Juli 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau dibawah register Nomor 99/LGS/SK/Pdt/2024/PN Bau, tanggal 16 Juli 2024, selanjutnya di sebut sebagai **Tergugat III**;

**4. Badan Pertanahan Nasional Kota Baubau**, beralamat Kantor di Jalan Sijawangkati Nomor 9, Kelurahan Lamangga, Kecamatan Murhum, Kota Baubau, dalam hal ini **Dr. Asmanto Mesman, S.Si.,M.M.**, Kepala Kantor Pertanahan Kota Baubau, memberikan kuasa kepada **Sultra Wirawan, S.H., Dwi Almushawir Zuliadi, S.H., Affandy Ahmad, S.H., dan Andi Baso Rahmat, S.M.,S.H.**, adalah bertindak untuk atau dan atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kota Baubau, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 293/SKU-74.72.MP.01.02/VII/2024 tanggal 4 Juli 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau dibawah register Nomor 102/LGS/SK/Pdt/2024/PN Bau, tanggal 16 Juli 2024, selanjutnya di sebut sebagai **Tergugat IV**;

**5. Iptu Samsuddin**, Pekerjaan Anggota Polri, beralamat di Kelurahan Batulo, Kecamatan Wolio, Kota Baubau, sebagai **Tergugat V**;

**6. Heni Herawati**, Pekerjaan Swasta, beralamat di Kelurahan Batulo, Kecamatan Wolio, Kota Baubau, sebagai **Tergugat VI**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa kuasa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 7 Juni 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau pada tanggal 24 Juni 2024 dalam Register Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Bau, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

**1. Bahwa Almarhum LA ATU** dimasa hidupnya memiliki Seorang Istri bernama Hj. ALYMAH serta memiliki 5 ( Lima ) orang anak yaitu :

**1.1. AMRANUL SH Bin LAATU ;**

**1.2. AKSAMIN Bin LAATU ;**

**1.3. AL YASIN Bin LAATU ;**

Halaman 2 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Bau



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1.4. AKHMATUL FERLIN Bin LAATU ( Penggugat ) ;

1.5. NUR AMALIA ;

2. Bahwa Almarhum **LA ATU** selain memiliki Istri dan Anak keturunan sebagaimana Posita 1 (Satu) diatas, juga telah memiliki sebidang Tanah Kintal Perumahan seluas + **519 m2 sesuai dengan Surat Keterangan Kepemilikan Tanah Nomor 593/2363 tertanggal 20 September 1985 dan telah pula diukur oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Buton pada tanggal 20 September 1985, yang terletak di Kelurahan Batulo Kecamatan Wolio dahulu Kabupaten Buton sekarang Kota Baubau dengan Luas dan Batas-Batas sebagai berikut :**

- Sebelah Utara berbatas dengan Tanah Negara sekarang dengan Jl. Setapak;
- Sebelah Timur berbatas dengan Tanah Milik Anwardin;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah Milik M. Toha Harun;
- Sebelah Barat berbatas dengan Tanah Negara ;

**Tanah mana dalam Perkara ini mohon disebut sebagai Tanah Obyek Sengketa;**

3. Bahwa Tanah Obyek Sengketa tersebut diperoleh Almarhum LA ATU Orang Tua Penggugat sebagai Pemberian dari Pemerintah Kabupaten Buton tertanggal 20 September 1985, sesuai dengan Surat dari Pemerintah Kabupaten Buton (Bupati) Kepala Daerah Tingkat II Buton Nomor : 593 / 2363 atas nama Bupati Kepala Daerah Tingkat II Buton HAJI HAMZAH ;

4. Bahwa Pemberian Tanah Obyek Sengketa tersebut dari Pemerintah Kabupaten Buton pada saat itu atas dasar dan alasan untuk Perumahan bagi beberapa orang Pejabat Pemerintah pada saat itu, selain Orang Tua Penggugat Almarhum LA ATU sebagai Pelaksana Kepala Kantor Agraria Kabupaten Buton, juga Pejabat - Pejabat lainnya dimaksud antara lain : C. ADY YOSEP selaku Kepala Kantor Sosial Politik Kabupaten Buton, H. TOHA HARUN selaku Kepala Staf Kodim 1413 Buton dan ANWARDIN selaku Komandan CPM – ABRI Buton dengan ukuran masing-masing kurang lebih sama yaitu Luas 500 M2, termasuk pula Istri Bupati Buton pada saat itu bernama **HJ. RAMLAH HAMZAH yang Pemberesan Hukumnya telah selesai melalui Putusan Pengadilan dan telah mempunyai Kekuatan Hukum Tetap ;**

5. Bahwa Tanah Obyek Sengketa dengan Luas dan Batas-Batas sebagaimana pada Posita 2 ( Dua) diatas, selama ini baik dimasa hidupnya almarhum LA ATU dan atau sejak menerima Pemberian Tanah tersebut, bahkan lebih jauh lagi

Halaman 3 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Bau

#### Disclaimer

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



hingga ia meninggal dunia dipinjam pakai kepada Anggota Polri yang bertugas di Buton dengan cara mendirikan Rumah Papan dan tidak diperbolehkan Bangunan Permanen, **dan terbukti pula hingga saat ini semua Anggota Polri yang menempati Tanah Obyek Sengketa maupun Tanah disekitarnya tetap memegang amanah tersebut tidak ada satupun Bangunan Permanen** ;

6. Bahwa bagi semua Pejabat yang mendapatkan bagian Tanah dari Pemerintah sebagaimana disebutkan diatas, kesemuanya belum ada yang menempatnya secara Fisik oleh karena selain Para Pejabat tersebut memiliki Keterbatasan waktu sering dipindah tugaskan, kesemuanya juga sepakat untuk dimanfaatkan sementara bagi Anggota Polri yang bertugas pada saat itu oleh karena Lokasi Obyek Sengketa berhadapan dengan Polres Buton dan pada saat itu Polres Buton belum memiliki Perumahan, apalagi bagi Para Pendatang dari Luar Kabupaten Buton ;

7. Bahwa Penggugat selama almarhum Orang Tuanya meninggal dunia, sempat beberapa kali dan atau sering ke Tanah Obyek Sengketa menemui yang tinggal diatas tanah tersebut dan pada intinya mereka memberikan Jawaban bahwa " kami hanya menempati atas izin si A misalnya, dan ada yang menyewa dari si A yang tidak lain yang dimaksud adalah Anggota Polri seperti hanya Tergugat V AKP SAMSUDDIN dan Tergugat VI HENI HERAWATI ;

8. Bahwa selain alasan pada Posita 7 ( Tujuh ) diatas Penggugat dan Ahli Waris almarhum LA ATU lainnya kebanyakan bertugas dan atau berdomisili diluar Daerah Buton ;

9. Bahwa dipertegas lagi bagi Anggota Polri yang menempati Tanah Obyek Sengketa, bila sudah dipindah tugaskan maka di ganti lagi Anggota Polri yang lainnya dengan cara Bangunanya di izinkan atau dipersewakan ;

10. Bahwa oleh karena Almarhum LA ATU kini telah meninggal dunia pada tanggal 22 Januari 2006, maka secara hukum Tanah Obyek Sengketa jatuh menjadi Hak Milik anak-anak keturunannya atau Para Ahli Waris Keturunannya yaitu Penggugat sekarang ini ;

11. Bahwa setahun terakhir ini Penggugat baru mengetahui jika Tanah Obyek Sengketa Milik Orang Tuanya telah Bersertifikat Hak Pakai atas nama Tergugat I Pemda Buton pada tahun 1991 Nomor : 8, Sertifikat Hak Pakai mana dikeluarkan Oleh Tergugat II Badan Pertanahan Kabupaten Buton, tanpa seizin dan tanpa sepengetahuan orang Tua Penggugat almarhum LA ATU dan Para Ahli Waris Keturunannya diantaranya Penggugat sendiri ;



12. Bahkan lebih jauh lagi tanpa seizin dan tanpa sepengetahuan Orang Tua Penggugat maupun Penggugat sendiri dan Ahli Waris Keturunan Almarhum LA ATU lainnya Tergugat I Pemerintah Kabupaten Buton, telah menyerahkan Tanah Obyek Sengketa kepada Tergugat II Pemerintah Kota Baubau sebagai Aset Pemerintah Kota Baubau pada tahun 2009 ;

13. Bahkan Tergugat III Pemerintah Kota Baubau telah pula melakukan Balik nama Sertifikat Pakai a quo yang semula atas nama Tergugat I Pemerintah Kabupaten Buton menjadi atas nama Tergugat III Pemerintah Kota Baubau melalui Tergugat IV Badan Pertanahan Kota Baubau ;

14. Bahwa bila dilihat dari Luas Tanah dalam Sertifikat Hak Pakai a quo tersebut seluas adalah 2.812 M2, Penggugat berkesimpulan Luas Tanah tersebut termasuk seluruh Tanah yang telah di berikan kepada Para Pejabat saat itu sebagaimana Penggugat kemukakan pada Posita ( 4 ) Empat diatas, dan mencakup pula Tanah Pemerintah yang diatasnya berdiri 2 ( Dua ) Bangunan sebagai Rumah Jabatan Pemda Buton pada Bagian Barat, Rumah Jabatan mana pada saat Pembagian / Penyerahan Tanah Obyek Sengketa dan sekitarnya yang diperuntukan bagi Para Pejabat pada saat itu sudah ada ;

15. Bahwa Tergugat I Pemerintah Kabupaten Buton **berdasarkan Hak Pakai yang melekat padanya sejak tahun 1992 sama sekali tidak pernah menguasai, merawat dan memelihara Tanah Obyek Sengketa, dengan demikian Perbuatan Hukum Tergugat I tersebut atas Hak Pakai yang melekat padanya tersebut telah bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 40 tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah**, demikian pula dengan Tergugat III Pemerintah Kota Baubau sejak menerima Penyerahan Aset dari Tergugat I, juga tidak pernah menguasai, merawat dan memelihara Tanah Obyek Sengketa;

16. Bahwa Tanah Obyek Sengketa saat ini secara Fisik dalam Penguasaan Tergugat V AKBP SAMSUDDIN dan Tergugat VI HENI HERAWATI in casu Tinggal diatas Tanah Obyek Sengketa; dengan cara mendirikan Rumah Kayu / Papan tanpa seizin dan tanpa sepengetahuan Penggugat;

17. Bahwa Perbuatan dan atau Tindakan Para Tergugat tersebut diatas, yaitu menguasai dan menerbitkan Surat-Surat atas Tanah Obyek Sengketa, surat-surat mana terbit diatas Surat yang lebih dahulu dimiliki oleh Orang Tua Penggugat Almarhum LA ATU, adalah suatu Perbuatan dan Tindakan yang





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bersifat Melawan Hukum, bertentangan dengan Hak Penggugat serta merugikan Penggugat ;

**18.** Bahwa oleh karena Para Tergugat telah melakukan Perbuatan yang bersifat melawan hukum, bertentangan dengan Hak Penggugat serta merugikan Penggugat, maka beralasan hukum pula untuk menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk segera mengosongkan Tanah Obyek Sengketa, lalu menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Penggugat seketika dengan tanpa dibebani dengan syarat apa pun juga ;

**19.** Bahwa beralasan hukum pula agar Tanah Obyek Sengketa terlebih dahulu diletakan Sita Jaminan ( Conservatoir Beslaag ) sebelum Pemeriksaan Pokok Perkara, untuk menjamin Gugatan Penggugat tidak sia-sia ;

**20.** Bahwa beralasan hukum pula untuk menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa ( Dwangson ) kepada Penggugat sebesar Rp. 2. 000.000,- ( Dua juta rupiah ) untuk setiap harinya atas kelalaiannya mematuhi Putusan yang telah dijatuhkan didalam perkara ini, terhitung sejak Putusan mempunyai kekuatan hukum tetap ;

**21.** Bahwa bersesuaian hukum pula menghukum Para Tergugat membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Berdasarkan segala apa yang oleh Penggugat telah kemukakan diatas, maka Penggugat memohon dengan segala hormat kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Baubau Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berkenaan menjatuhkan Putusan yang adil bersesuai hukum berikut ini:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan hukum bahwa Penggugat adalah anak keturiunan almarhum LA ATU
3. Menyatakan hukum bahwa Tanah Obyek Sengketa yang terletak di Kelurahan Batulo Kecamatan Wolio Kota Baubau seluas  $\pm$  519 m2 dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara berbatas dengan Tanah Negara sekarang Jl. Setapak ;
  - Sebelah Timur berbatas dengan Tanah ANWARDIN ;
  - dengan Tanah M. TOHA HARUN ;
  - Sebelah Barat berbatas dengan Tanah Negara ;

Adalah Hak Milik almarhum LA ATU yang harus dimiliki oleh anak keturunannya yaitu Penggugat sekarang ini ;

Halaman 6 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Bau

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat segala surat-surat yang telah terbit atas tanah obyek sengketa atas nama Para Tergugat ;
5. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atas tanah obyek sengketa Sertifikat Hak Guna Pakai Nomor : 8 tahun 1991 atas nama dahulu Pemerintah Kabupaten Buton Tergugat II dan sekarang Pemerintah Kota Baubau Tergugat III ;
6. Menyatakan Hukum Perbuatan Para Tergugat, menguasai menerbitkan surat-surat serta mempertahankan Tanah Obyek Sengketa adalah merupakan suatu Perbuatan yang bersifat melawan hukum, bertentangan dengan Hak Penggugat serta merugikan Penggugat ;
7. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang telah diletakan terhadap Tanah Obyek Sengketa ;
8. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk segerah mengosongkan Tanah Obyek Sengketa lalu menyerahkan kepada Penggugat seketika dengan tanpa dibebani syarat apa pun juga ;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa ( Dwangson) sebesar Rp. 2. 000.000,- ( Dua jutaan Rupiah ) untuk setiap harinya jika lalai mematuhi isi putusan yang telah dijatuhkan dalam perkara ini, terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap ;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam Perkara ini ;

Jika Peradilan berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasanya dan Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV hadir kuasanya, sementara untuk Tergugat II, Tergugat V dan Tergugat VI tidak pernah hadir maupun mengirim wakil dalam persidangan, sebagaimana relaas panggilan tertanggal 25 Juni 2024, tanggal 3 Juli 2024, tanggal 9 Juli 2024, tanggal 17 Juli 2024 dan tanggal 24 Juli 2024, sehingga menurut Majelis Hakim untuk ketidakhadiran Tergugat II, Tergugat V dan Tergugat VI tersebut bukan disebabkan oleh suatu halangan yang sah, oleh karenanya pemeriksaan dalam perkara ini dilanjutkan sekalipun tanpa hadirnya Tergugat II, Tergugat V dan Tergugat VI;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Rachmat

Halaman 7 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Bau



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S.Hi. La Hasan, S.H.,M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Baubau, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 23 Juli 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa telah dibacakan surat gugatan Penggugat melalui kuasa hukumnya yang isinya tetap dipertahankan;

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

## Dalam Eksepsi

### 1. Diskualifikasi in Person

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat merupakan gugatan yang tidak memiliki hak, tidak punya syarat atau tidak jelas status, kapasitas dan kedudukan hukumnya dalam menggugat. Penggugat adalah orang yang tidak memenuhi syarat (diskualifikasi) dalam mengajukan gugatan dikarenakan kondisi sebagai berikut:

- a) Bahwa dalam gugatannya pada posita angka 1 (satu), Penggugat menyatakan bahwa “alm La Atu memiliki seorang istri bernama H. Alymah dan memiliki 5 (lima) orang anak, salah satunya adalah Akhmatul Ferlin Bin La Atu (Penggugat);
- b) Bahwa pada posita angka 10 (sepuluh), dikatakan bahwa “oleh karena Alm. La Atu telah meninggal dunia pada tanggal 22 Januari 2006, maka secara hukum tanah obyek sengketa jatuh menjadi hak milik anak keturunannya.....dst, sehingga penggugat dalam hal ini mewakili para ahli waris alm. La Atu selaku pemilik objek sengketa.” ;

Bahwa berdasarkan huruf a dan b diatas, jika penggugat menamakan dirinya adalah ahli waris yang sah dan mewakili alm. La Atu dengan bertindak selaku ahli waris pemilik objek sengketa *aquo*, maka sudah sepatutnya berdasar hukum Seseorang bisa dinyatakan sebagai ahli waris setelah **ditunjuk secara resmi berdasarkan hukum** yang digunakan dalam pembagian harta warisan, baik melalui hukum Islam, Hukum Perdata, dan hukum adat yaitu **DENGAN MENUNJUKKAN BUKTI** sebagai berikut:

Halaman 8 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Bau





- **Fatwa atau penetapan ahli waris** dikeluarkan oleh pengadilan (Pengadilan Negeri atau Pengadilan Agama). Penetapan ahli waris untuk yang beragama Islam dibuat oleh Pengadilan Agama atas permohonan para ahli waris. Dasar hukumnya adalah **Pasal 49 huruf b UU No. 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas UU No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama**. Sedangkan, penetapan ahli waris yang beragama selain Islam dibuat oleh Pengadilan Negeri. Dasar hukumnya adalah **Pasal 833 KUHPerdata**.
- Akta notaris dalam hal pewarisan yang dapat dikatakan sebagai **akta wasiat (Pasal 16 huruf h UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris)** atau dalam hal ini adalah orang yang ditunjuk oleh pewaris atau diberikan wasiat (Pasal 830 KUHPerdata).
- **Bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 111 ayat (1) huruf c Permen ATR/Kepala BPN 16/2021** yang menerangkan bahwa tanda bukti sebagai ahli waris dapat berupa enam hal sebagai berikut:

- a. wasiat dari pewaris;
- b. putusan pengadilan;
- c. penetapan hakim/ketua pengadilan;
- d. **surat pernyataan ahli waris** yang oleh para ahli waris dengan disaksikan oleh dua orang saksi dan diketahui oleh kepala desa/lurah dan camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia;
- e. **akta keterangan hak mewaris** dari notaris yang berkedudukan di tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia; atau
- f. **surat keterangan waris** dari Balai Harta Peninggalan (BHP).

Bahwa untuk menghindari pengakuan fiktif Penggugat yang seolah-olah adalah ahli waris dari alm. Anwardin selaku prinsipal utama subjek penggugat yang tidak dilampirkannya bukti alas hak (*legal standing*) penggugat dalam kedudukannya sebagai ahli waris yang sah, maka dengan demikian sudah sepatutnya gugatan Penggugat dikualifikasikan sebagai gugatan yang mengandung cacat formil *error in persona* dalam bentuk **Diskualifikasi in Person** (tidak memenuhi syarat / tidak memiliki legal standing). Hal tersebut telah sesuai dan berdasar pada:

- Putusan Mahkamah Agung RI No. 442 K/Sip/1973, tanggal 8 Oktober 1973 menyatakan bahwa: "Gugatan dari seseorang yang tidak berhak mengajukan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima". Atau bisa juga dikatakan tidak mempunyai hak untuk menggugat karena tidak ada hubungan hukum.



- Putusan Mahkamah Agung RI No. 639 K/Sip/1975, tanggal 28 Mei 1977 menyatakan bahwa : “Bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”;

## 2. Gugatan Penggugat Error In Persona (*gemis aanhoeda nigheid*);

Bahwa konsep gugatan Penggugat terkait pihak yang dijadikan tujuan dalam mengajukan gugatan setelah dicermati, tujuan pengajuan gugatan kepada Tergugat V dan Tergugat VI ditemukan adanya cacat tujuan (*error in persona*) *gemis aanhoeda nigheid* dalam menyebut dan mendudukan Tergugat V dan Tergugat VI. Tidak tepat jika Penggugat menarik Tergugat V dan Tergugat VI sebagai Tergugat dalam penyebutan dan peruntukan gugatan *a quo* terkait dengan kedudukan dan tanggung jawabnya atau berkaitan dengan hak dan kewajibannya selaku Pihak yang digugat. Terdapat kesalahan formil gugatan perihal tujuan Penggugat menggugat subjeknya yaitu

- Iptu Samsuddin**, Alamat di Kelurahan Batulo, Kecamatan Wolio, Kota Baubau, Sultra, Pekerjaan Anggota Polri, dalam gugatan disebut sebagai **Tergugat V**;
- Heni Herawati**, Alamat di Kelurahan Batulo, Kecamatan Wolio, Kota Baubau, Sultra, Pekerjaan Swasta, dalam gugatan disebut sebagai **Tergugat VI**;

Adanya kesalahan dalam menarik tergugat V dan Tergugat VI sebagai salah satu tergugat (*gemis aanhoeda nigheid*) dapat dilihat dari ketidakhadiran Tergugat V dan Tergugat VI dalam setiap/semua agenda persidangan walau telah dipanggil secara patut lebih dari tiga kali sesuai ketentuan Perundang-undangan.

- Pada persidangan tanggal 2 Juli 2024, Tergugat V dan Tergugat VI tidak hadir dengan pemberitahuan POS bahwa Tergugat V tidak diketahui alamat dan keberadaannya (alamat tidak jelas);
- Pada persidangan tanggal 9 Juli 2024, Tergugat V dan Tergugat VI tidak hadir dengan pemberitahuan POS bahwa Tergugat V tidak diketahui alamat dan keberadaannya (tidak terdapat nama tergugat V di alamat tujuan sesuai gugatan);
- Pada persidangan tanggal 16 Juli 2024, Tergugat V dan Tergugat VI tidak hadir dengan pemberitahuan POS bahwa alamat Tergugat V dan Tergugat VI tidak lengkap (tidak diketahui / alamat tidak jelas);

Halaman 10 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Bau



- Pada persidangan tanggal 23 Juli 2024, Tergugat V tidak hadir dengan pemberitahuan Juru Sita dilapangan bahwa berdasarkan informasi dari tetangga, Tergugat V dan Tergugat VI sudah lama tidak berada di lokasi (objek), melainkan berada di Buton Tengah. Objek ditempati oleh orang lain, bukan Tergugat V dan Tergugat VI;

Hal tersebut menunjukkan bahwa Tergugat V dan Tergugat VI sama sekali tidak ada kaitannya dengan objek sengketa dan bukan merupakan pihak yang harus diikutsertakan dalam gugatan Penggugat. Posita Penggugat pada angka 16 dan Posita angka 7 bertolak belakang dan bertentangan dengan fakta dan realita dilapangan, sehingga ketidakbenaran posita *aquo* gugur dan harus dikesampingkan. Penggugat salah sasaran dalam menarik Tergugat V dan Tergugat VI sebagai pihak dalam perkara *aquo*.

Dengan demikian, sangatlah tepat dan beralasan hukum apabila gugatan yang diajukan para penggugat adalah salah sasaran, cacat formil dan cacat tujuan dalam perumusannya. Gugatan Penggugat dikualifikasikan sebagai gugatan *error in persona* (*gemis aanhoeda nigheid*) dalam kualifikasi salah menarik Tergugat V dan Tergugat VI / orang yang ditarik tidak tepat dalam perkara *in casu* yang oleh karenanya konsekuensi hukum dari gugatan tersebut layak untuk ditolak dan diputus "Gugatan Tidak Dapat Diterima" N.O (*Niet Ontvankelijik Verklaard*) sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 21 Agustus 1974 No. 565 K/Sip/1973 yang menyatakan bahwa gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) karena gugatan tidak sempurna;

### **3. Dasar Hukum Gugatan tidak jelas;**

Bahwa dalil gugatan penggugat tidak jelas, pihak penggugat hanya menceritakan perolehan lahan berdasarkan surat keterangan tanpa ada proses administrasi selanjutnya sesuai Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Dengan demikian, maka gugatan *in casu* haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

### **4. Gugatan Kabur (OBSCUUR LIBEL)**

- Bahwa dalam posita 14 yang didalilkan oleh penggugat, menyebutkan luas tanah A Quo seluas 2.812 M2 sedangkan pada kenyataannya adalah seluas 2.276 M2 berdasarkan Sertikat Hak Pakai No 00062" menurut kami keliru karena dari segi luas yang didalilkan tidak sesuai;



- Bahwa, berdasarkan hal tersebut diatas mohon kiranya yang Mulia Majelis Hakim untuk dapat menolak gugatan penggugat seluruh atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;
- Bahwa sertifikat yang diperkarakan oleh penggugat menyebutkan sertifikat Hak Pakai No.00008/1991 namun kenyataannya Sertifikat tersebut tidak berlaku lagi sebab telah dilepaskan Haknya secara keseluruhan oleh SITI MUNAWAR S.STP.,M.Si u/n PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN BUTON;

**Dalam Pokok Perkara;**

Menimbang, bahwa dalam pokok perkara Kuasa Tergugat I, memberikan jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan terang tentang kebenarannya.
2. Bahwa tanah objek sengketa merupakan **tanah penguasaan milik Pemerintah Kabupaten Buton yang dilekatkan dengan sertifikat hak Pakai Nomor 8 atas nama Pemerintah Daerah tingkat II Buton, terbit tanggal 3 Februari tahun 1992, seluas 2.812 m<sup>2</sup>, yang berlaku selama dipergunakan Pemda Tk II Buton, (saat ini telah dibalik nama oleh Pemerintah Kota Baubau)** yang peruntukannya digunakan sebagai perumahan dinas pegawai negeri sipil / pejabat yang sampai saat ini tidak pernah diperjualbelikan atau diserahkan kepada pihak lain, secara terus-menerus dikuasai Pemerintah berdasar alas hak yang sah sehingga pada umumnya masyarakat mengetahui bahwa objek tersebut merupakan aset dan rumah dinas pemerintah yang penggunaannya digunakan untuk menunjang operasional pejabat / pegawai negeri sipil dan atau untuk kepentingan umum sampai dengan sekarang.

**Objek tersebut telah diserahkan penguasaannya kepada Tergugat III Pemerintah Kota Baubau** berdasarkan berita acara penyerahan aset yang telah ditandatangani sehubungan dengan terjadinya peningkatan status kota Baubau dari Kota Administratif menjadi Kota Madya yang secara administrasi pemerintahan dipisahkan dari Pemerintah Kabupaten Buton;

3. Bahwa pada prinsipnya, berdasarkan muatan dalil Gugatan pada posita angka 3 dan angka 4, Penggugat mengakui bahwa orang tua Penggugat memperoleh rumah dinas Pemerintah Kabupaten Buton dari pemberian berdasarkan Surat Bupati Buton Nomor 593/2362 sebagai dasar untuk perumahan bagi pejabat pada saat itu dalam melaksanakan tugasnya;

artinya bahwa Peggugat mengakui bahwa prinsipnya, awal mula objek sengketa berasal dari aset dan tanah kepemilikan dari Pemerintah Kabupaten Buton



(Tergugat I) yang tidak disangkal dan bahkan membenarkan hal tersebut yang sesuai Pasal 284 RBg Jo. Pasal 311 RBg Jo. Pasal 1925 KUHPdata, hal tersebut termasuk dalam **PENGAKUAN**. Namun yang menjadi pertanyaan adalah apakah ada peristiwa hibah aset daerah pada saat itu? Apakah Pemberian rumah dinas berdasarkan **SURAT KETERANGAN dari Bupati Buton (Bupati Hamzah) Nomor 593/2362** tanggal 20 September 1985 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mewakili untuk dan atas nama pemerintah Kabupaten Buton?

4. Bahwa menanggapi posita penggugat angka 3, Tergugat I menolak dalil gugatan Penggugat bahwa Alm. Anwardin (orang tua Penggugat) memperoleh objek sengketa berdasarkan pemberian (hibah) dari Pemerintah Kabupaten Buton tertanggal 20 September 1985. Pemerintah Kabupaten Buton Tidak pernah memberikan / melakukan hibah aset daerah kepada pihak lain terlebih dilakukan tanpa persetujuan dari Dewan Perwakilan Rakyat Daerah. Berdasarkan peraturan Perundang-undangan, tidak diperbolehkan hibah aset daerah kepada pihak lain dengan Cuma-cuma, yang diperbolehkan adalah pihak lain dapat membeli aset daerah / rumah negara. Hal itu sesuai dengan ketentuan:

- Undang Undang Darurat Nomor 19 Tahun 1955 Tentang Penjualan Rumah-Rumah Negeri Kepada Pegawai Negeri;
- Undang Undang Nomor 72 Tahun 1957 Tentang Penetapan Undang-Undang Darurat Nomor 19 Tahun 1955 Tentang Penjualan Rumah-Rumah Negeri Kepada PNS;
- Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 1974 Tentang Pelaksanaan Penjualan Rumah Negeri;
- Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1982 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 1974 Tentang Pelaksanaan Penjualan Rumah Negeri;
- Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 1990 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 1974 Tentang Pelaksanaan Penjualan Rumah Negeri Sebagaimana Telah Diubah Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1982;
- Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 Tentang Rumah Negera;

*Halaman 13 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Bau*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2005 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 Tentang Rumah Negara.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 1979 tentang pelaksanaan Pengelolaan Barang Pemerintah Daerah Pasal 30;

Dalil Penggugat yang demikian sangatlah mengada-ada dan bertentangan dengan peraturan hukum yang berlaku, yang apabila hal tersebut dilakukan, patut diduga hal tersebut dibuat atas dasar niat / itikat buruk untuk perbuatan dan kepentingan pribadi (oknum) yang melanggar hukum dengan tujuan menghilangkan (menggelapkan) aset daerah yang tidak sesuai dengan aturan perundang-undangan yang berlaku dan dilakukan bukan atas nama Pemerintah Kabupaten Buton. Tidak pernah ada surat hibah Cuma-Cuma yang diterbitkan dalam bentuk apapun kepada pihak lain atas nama pemerintah kabupaten buton, Aturannya jelas, pegawai negeri sipil hanya dapat memiliki aset daerah melalui pembelian / mencicil, tidak terdapat mekanisme hibah aset daerah pemerintah kabupaten buton kepada pihak lain terlebih tanpa persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah sebagaimana tertuang dalam Pasal 30 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 1979 tentang pelaksanaan Pengelolaan Barang Pemerintah Daerah. Dengan demikian, dalil gugatan Penggugat yang mengada-ada gugur dengan sendirinya dan patut untuk dikesampingkan;

5. Bahwa menanggapi dalil Penggugat pada posita angka 3 yang menyatakan bahwa "Alm. Anwardin mendapatkan objek sengketa berdasarkan pemberian / hibah dari Pemerintah Kabupaten Buton tertanggal 20 September 1985 (Bupati Kepala Daerah Tingkat II Buton Surat Nomor : 593/2362 atas nama Bupati Hamzah)", adalah **KELIRU** dan salah tafsir dalam memaknai surat Bupati tersebut terkait aset daerah. Surat tersebut adalah SURAT KETERANGAN yang menyatakan bahwa objek tanah tersebut diperuntukan untuk membangun sebuah rumah tinggal permanen (dinas) dan **DAPAT DIPROSES** menjadi tanah hak milik atas nama anwardin setelah dilakukan serangkaian proses yang mendapatkan persetujuan dari Dewan Perwakilan Rakyat Daerah. Surat keterangan *aquo* bukanlah akta Pemberian / hibah, melainkan penunjukan suatu hal yang apabila diproses sesuai ketentuan Peraturan Perundang-undangan, dapat dicapai tujuan sesuai maksud surat *aquo*. Surat *aquo* belum ada proses pelepasan / pemindahtanganan aset dari Pemerintah kabupaten Buton kepada Alm. Anwardin. Merujuk pada regulasi Peraturan perundang-

Halaman 14 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Bau



undangan sebagaimana yang telah Tergugat I uraikan pada jawaban posita angka 4 diatas, hibah Cuma-Cuma terhadap aset daerah tidak dapat diberikan kepada setiap orang atau lembaga, melainkan melalui proses dan tahapan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku;

6. Bahwa menanggapi dalil Penggugat pada Posita angka 4, dan menyambung jawaban pada uraian pada point angka 4 diatas, bahwa sangat aneh dan mustahil jika aset / rumah dinas Pemerintah Kabupaten Buton difungsikan / diberikan / dihibahkan kepada pegawai / pejabat yang bekerja pada instansi lain (diluar Pemerintah Kabupaten Buton) untuk alasan perumahan bagi para pegawai / pejabat sebagaimana didalilkan oleh Penggugat yaitu:

- Orang tua Penggugat almahum Anwardin sebagai Komandan Pos Pom CPM Abri Buton (bukan Pejabat / Pegawai Pemerintah Kabupaten Buton);
- H. Toha Selaku Kepala Staff Kodim 1413 Buton (bukan Pejabat / Pegawai Pemerintah Kabupaten Buton);
- La Atu selaku Pelaksana Kepala Kantor Agraria buton (bukan Pejabat / Pegawai Pemerintah Kabupaten Buton);
- Hj. Ramlah yang merupakan Istri dari Bupati Buton yaitu Hamzah (dapat memberikan hibah aset daerah kepada istrinya?) (bukan Pejabat / Pegawai Pemerintah Kabupaten Buton).

Seperti yang sudah dijelaskan pada jawaban tergugat I point angka 4, pemberian hibah *aquo patut diduga* dilakukan atas nama dan kehendak pribadi Bupati Hamzah dan bukan mewakili pemerintah Kabupaten Buton dengan melanggar ketentuan aturan perundang-undangan yang berlaku. PEMBERIAN HIBAH ATAS BARANG YANG BUKAN HAKNYA ADALAH BATAL DEMI HUKUM. Apakah mungkin Pemerintah Kabupaten Buton memberi hibah Cuma-Cuma kepada Istri Bupati Buton yang dijabat Hamzah? Apa jabatan istri Bupati Buton pada Pemerintah Daerah? Atas dasar apa istri bupati Buton diberikan hibah aset daerah? Begitu juga dengan Orang tua Penggugat almahum Anwardin, Alm. La Atu, dan H. Toha yang "katanya" diberikan hibah oleh Bupati Hamzah. Atas dasar apakah hibah tersebut dikala yang bersangkutan bukan pegawai / Pejabat Pemerintahan di Kabupaten Buton?.

Aset dan rumah dinas prinsipnya harus digunakan oleh pegawai / pejabat Pemerintah Kabupaten Buton. Tidak pernah ada surat hibah Cuma-Cuma yang diterbitkan dalam bentuk apapun kepada pihak lain atas nama pemerintah



kabupaten buton. Dengan demikian, dalil gugatan Penggugat yang mengada-ada gugur dengan sendirinya dan patut untuk dikesampingkan.

7. Bahwa Tergugat I membantah dengan tegas bahwa **tidak pernah dilakukan proses hibah aset daerah Pemerintah Kabupaten buton kepada pihak lain secara Cuma-cuma. jika ada proses hibah yang demikian, hal tersebut merupakan hibah / pemberian yang tidak sah, illegal dan tanpa hak, karena menyerahkan barang / aset yang bukan haknya atas nama Pemerintah Kabupaten Buton, dan prosesnya dilakukan dengan cara yang tidak prosedural** melalui proses yang tidak sesuai Peraturan Perundangan yang berlaku sebagaimana tertuang dalam Pasal 1682 KUH Perdata, Pasal 1666 KUH Perdata, dan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sehingga menjadi **cacat hukum / tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat**. Patut diduga Bupati Hamzah menyerahkan / hibah atas objek yang sedang tidak dikuasainya/dimilikinya, sehingga penerima hibah hingga saat ini tidak dapat menikmati dan menguasai objek hibah melainkan menumbuhkan masalah baru sebelum proses yang melawan hukum *aquo* selesai. Seharusnya Penggugat turut menggugat juga Bupati Hamzah untuk menuntaskan dan menerangkan proses hibah *aquo*.

8. Bahwa penggugat dengan tegas menolak dalil hibah Pengugat, apabila hal itu dibenarkan, terdapat cacat hukum dalam proses peralihan Penggugat sebagaimana telah terurai dalam jawaban angka 4, angka 5, dan angka 6 diatas, proses, prosedur dan tahapannya juga tidak sesuai sebagaimana tersebut dalam Pasal berikut:

**a. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:**

*"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku".*

**b. Pasal 23 (1) UU Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.**



(1) Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain **harus didaftarkan** menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.

(2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

**c. Pasal 32 (1) PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.**

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

**d. Putusan Mahkamah Agung No. 1425 K/Pdt 1985 tanggal 24 Juni 1991:** Kaidah Hukum :“Perbuatan hukum berupa hibah tanah yang dilakukan oleh bukan pemilik tanah tidak sah karena bertentangan dengan hukum dan hak milik orang lain. Hibah yang demikian dapat dibatalkan”

**e. Putusan Mahkamah Agung No. 3491 K/Pdt/1984 tanggal 30 Juli 1987:** Kaidah Hukum: Hibah tidak dapat dibenarkan jika dilakukan secara diam-diam. Setiap penghibahan harus merupakan suatu tindakan hukum atau suatu persetujuan yang nyata dan aktif dari pemberi hibah yang berhak dan penerima hibah. Sekurang-kurangnya harus ada ikrar secara tegas dari pihak pemberi hibah. Niat menghibahkan harta harus tegas dan nyata.

**f. Putusan Mahkamah Agung No. 113 K/Sio/1971 tanggal 16 Oktober 1971:** Kaidah Hukum: penghibahan rumah dan atau tanah harus dibuat dihadapan Pejabat Umum, i.c. PPAT vide Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 Jo. Permen Agraria No. 11/1961, pencatat dan dihadiri oleh pihak-pihak yang berkepentingan;

**9. Bahwa Tergugat I membantah posita Penggugat angka 6, angka 5 dan angka 7, bahwa tidak benar pejabat yang mendapatkan hibah tanah dari pemerintah Kabupaten Buton kesemuanya belum ada yang menempatnya secara fisik dikarenakan para pejabat tersebut memiliki keterbatasan waktu sering dipindahtugaskan, yang benar adalah para pejabat *aquo* tidak pernah mendapatkan hibah tanah dari pemerintah kabupaten buton, sehingga para pejabat tersebut memang tidak pernah dapat menempati tanah *aquo* untuk hak miliknya oleh karena hibah tidak pernah ada dan tanah tersebut**



bukanlah miliknya, **Bukan tidak ada waktu untuk menempati rumah aquo (lah itu rumah dinas kok);**

Bahwa Tidak benar Penggugat / Para pejabat aquo meminjamkan tanah yang merupakan aset pemerintah kabupaten buton kepada anggota Polri apalagi dengan mendirikan bangunan rumah papan semi permanen. Sangat kontradiktif dikala Penggugat mendalilkan mendapat hibah tanah / rumah dinas untuk tinggal dan menunjang kinerja sebagai pejabat pemerintah kabupaten buton, disisi lain penggugat tidak pernah dan tidak dapat menempatinnya dan bahkan rumah dinas aquo ditempati pihak lain dan tidak dapat menyuruh penghuninya untuk meninggalkan tanah yang menjadi miliknya. Pertanyaanya adalah apa gunanya perjanjian pinjam pakai sebagaimana didalilkan Penggugat jika aset / tanah aquo adalah miliknya namun tidak dapat dinikmati atau menyuruh pindah? Atau perjanjian pinjam pakai memang tidak pernah ada?

10. Bahwa menanggapi posita penggugat pada point angka 7, 8 dan 9 menunjukkan bahwa Penggugat pada dasarnya bukanlah pemilik hak atas tanah / objek sengketa aquo, Penggugat hanya berhalusinasi mencari cara melakukan pembenaran dengan berbagai alasan terhadap aset tanah yang tidak dapat dikuasainya. Sederhananya adalah apabila Penggugat memiliki hak berdasarkan hibah, dapat dengan mudah Penggugat dapat menikmati tanahnya kembali, menikmati uang sewa dari penghuni aset aquo. Bukan sebaliknya. Peggugat telah Nyata menelantarkan tanah yang diklaim adalah miliknya.

11. Bahwa pada posita angka 19 dalam gugatan Penggugat dinyatakan untuk meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) terlebih dahulu. Tergugat I bantah dan menolak sita jaminan dimaksud. Sita jaminan (*conservatoir Beslaag*) sesuai pasal 227 HIR/RBg, elemen dugaan yang beralasan merupakan dasar pembenar utama dalam pemberian sita tersebut. Apabila Penggugat tidak memiliki bukti kuat terkait alas hak kepemilikan, **maka sita jaminan tidak boleh diberikan**. Syarat ini dimaksudkan untuk mencegah penyalahgunaan agar tidak diadakan penyitaan secara sembarangan, yang akhirnya hanya merupakan tindakan sia-sia yang tidak mengenai sasaran (*Vexatoir*). Dalam permohonan sita ini, tersita harus didengar untuk mengetahui kebenaran dugaan tersebut. Sita Jaminan dapat dilakukan terhadap barang-barang (barang bergerak atau barang tidak bergerak) yang nilainya diperkirakan tidak jauh melampaui nilai gugatan (nilai tanah yang menjadi sengketa), sehingga nilai sita seimbang dengan yang digugat;

12. Bahwa dalil penggugat pada posita angka 17 dan angka 18 yang mengatakan bahwa "tindakan atau perbuatan para tergugat yang telah





mengklaim objek sengketa sebagai miliknya tanpa seizin penggugat dan menerbitkan surat-surat adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan penggugat selaku pemilik sah atas objek sengketa adalah tidak beralasan hukum dan harus dikesampingkan, sebab tergugat I telah memiliki alas hak otentik sebagai dasar penguasaan atas objek sengketa *aquo*. Bahkan tergugat I telah lama menguasai objek sengketa tanpa ada gangguan dan keberatan dari pihak manapun hingga saat gugatan ini diajukan. Artinya bahwa tindakan penggugat yang baru mengklaim objek sengketa tanpa dasar dan alas hak yang kuat adalah kepunyaannya merupakan tindakan yang tidak beralasan, selama ini kemana saja membiarkan objek dikuasai oleh para tergugat?.

Berdasarkan dalil-dalil yang dikemukakan diatas, mohon kiranya majelis hakim yang memeriksa dan/atau mengadili perkara ini mohon menjatuhkan putusan dengan amar putusan sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa tanah obyek sengketa adalah sah milik Tergugat I yang telah diserahkan kepada Tergugat III;
3. Menyatakan segala tindakan yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat III terhadap obyek sengketa adalah sah menurut hukum dan bukan merupakan perbuatan melanggar hukum;
4. Menyatakan hukum bahwa proses hibah yang dilakukan Bupati Hamzah adalah tidak sah, tidak mengikat, dan tidak mempunyai kekuatan hukum.
5. Menyatakan hukum bahwa proses Hibah antara Bupati Hamzah dengan Orang Tua Penggugat yaitu Alm. Anwardin adalah cacat prosedural, dan tidak sesuai Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
6. Menyatakan hukum bahwa segala surat-surat/bukti kepemilikan Tergugat I dan Tergugat II yang terbit diatas tanah obyek sengketa adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap obyek sengketa;

*Halaman 19 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Bau*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Membebaskan segala biaya yang timbul dalam perkara ini kepada penggugat.

## Subsidiar

Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa dalam pokok perkara Kuasa Tergugat III, memberikan jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa segala apa yang telah dikemukakan dalam Eksepsi di atas adalah merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dalam Pokok Perkara ini, untuk itu mohon kiranya dipertimbangkan;
2. Bahwa Tergugat III menolak secara tegas dan eksplisit seluruh dalil-dalil Gugatan yang diajukan oleh Penggugat terkecuali atas dalil-dalil yang secara tegas telah diakui pula kebenarannya secara eksplisit;
3. Bahwa secara tegas Tergugat III menolak dalil gugatan Penggugat yang menyatakan tanah objek sengketa adalah milik Penggugat;
4. Bahwa penguasaan dan kepemilikan Pemerintah atas tanah adalah dibenarkan hukum dan memiliki dasar hukum berupa dokumen kepemilikan tanah yang telah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku berupa sertifikat nomor 00008/ Pemerintah Daerah Tingkat II Buton yang telah diserahkan ke Pemerintah Kota Baubau berdasarkan Berita Acara Serah Terima Aset Tanah dan Bangunan Milik Pemerintah Daerah Kabupaten Buton Yang Berada Dalam Wilayah Pemerintah Daerah Kota Baubau Kepada Pemerintah Kota Baubau nomor 032/ 2081 dan 032/ 3839. Dengan dasar tersebut Pemerinyah Kota Baubau melakukan Balik Nama Sertifikat nomor 00008/ Pemerintah Daerah Tingkat II Buton menjadi Sertipikat nomor 00062/ Kelurahan Batulo a.n. Pemerintah Kota Baubau;
5. Bahwa posita angka 3 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tanah Obyek Sengketa tersebut Almarhum LA ATU Orang Tua Penggugat sebagai Pemberian dari Pemerintah Kabupaten Buton tertanggal 20 September 1985, sesuai dengan Surat dari Pemerintah Kabupaten Buton (Bupati) Kepala Daerah Tingkat II Buton Nomor : 593 / 2363 atas nama Bupati Kepala Daerah Tingkat II Buton HAJI HAMZAH; adalah keliru karena dalam Surat Keterangan tersebut menyatakan "bahwa tanah tersebut diperuntukkan membangun sebuah rumah tinggal yang permanen dan **dapat diproses menjadi tanah Hak Milik** atas nama saudara Anwardin". Kata dapat diproses menjadi tanah Hak Milik memiliki arti bahwa ketika proses administrasi sesuai **Peraturan Menteri Dalam Negeri**

Halaman 20 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Bau



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Nomor 4 Tahun 1979 tentang Pelaksanaan Pengelolaan Barang  
Pemerintah Daerah** dalam Pasal 30 yang berbunyi:

## Pasal 30

(1) Pada permohonan pengesahan Keputusan dimaksud ayat (7) pasal 29 Peraturan Menteri ini, harus dilampiri dengan:

- a. Keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah tentang persetujuan penjualan/ sewa beli rumah golongan III;
- b. Keputusan Kepala Daerah tentang penjualan/ sewa beli rumah golongan III;
- c. Keputusan Kepala Daerah tentang Pembentukan:
  1. Panitia Penjualan rumah golongan III;
  2. Panitia Penaksir;
  3. Panitia Panilai.
- d. Berita Acara hasil penaksiran dan Berita Acara hasil penelitian;
- e. Surat Keputusan pengangkatan pertama sebagai Pegawai dari calon pembeli;
- f. Surat Permohonan membeli/ sewa beli rumah golongan III dari Pegawai calon pembeli;
- g. Surat izin penghunian (SIP)

masing-masing dalam rangkap 3 (tiga).

(2) Apabila dipandang perlu, sebelum diambil keputusan pengesahannya, Menteri Dalam Negeri dapat menugaskan tugas-tugas untuk melakukan penelitian di tempat;

(3) Petugas dimaksud ayat (2) pasal ini, harus meneliti dari segi persyaratan administrasi, prosedur, keadaan fisik rumah golongan III dan lain-lain;

6. Bahwa dalil Penggugat pada posita angka 4 yang pada pokoknya menyatakan bahwa pemberian Tanah Obyek Sengketa tersebut dari Pemerintah Kabupaten Buton pada saat itu **atas dasar dan alasan untuk Perumahan bagi Para Pejabat pada saat itu**, dan yang mendapatkan Pemberian Tanah tersebut bukan saja Orang Tua Penggugat Almarhum LA ATU selaku Pelaksana Kepala Kantor Agraria Buton, juga pejabat-pejabat lainnya antara lain: C. ADY YOSEP,

Halaman 21 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Bau



selaku Kepala Kantor Sosial Politik Kabupaten Buton, H.TOHA HARUN selaku Kepala Staf Kodim 1413 Buton dan ANWARDIN sebagai Komandan Pos POM CPM ABRI Buton dengan ukuran masing-masing kurang lebih sama yaitu 500 M2, termasuk pula Istri Bupati Buton pada saat itu bernama HJ. RAMLAH HAMZAH yang pemberesan hukumnya telah selesai melalui Putusan Pengadilan Negeri Baubau dan telah mempunyai Kekuatan Hukum Tetap”;

Bahwa berdasarkan dalil ini semakin menegaskan bahwa tanah yang digunakan oleh Almarhum LA ATU adalah tanah Pemerintah Daerah Kabupaten Buton yang dipinjam pakaikan kepada Para Pejabat pada saat itu dan bisa diproses menjadi tanah Hak Milik setelah melalui tahapan administrasi yang dimaksud dalam **Pasal 30 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 1979 tentang Pelaksanaan Pengelolaan Barang Pemerintah Daerah**;

7. Bahwa dalil Penggugat pada posita angka 5 semakin menguatkan bahwa Tanah Obyek Sengketa adalah milik Pemerintah Kabupaten Buton yang telah diserahkan ke Pemerintah Kota Baubau karena diatas Tanah Aset Pemerintah tidak bisa membangun bangunan permanen oleh orang-perorang kecuali telah dilakukan penjualan/ sewa beli rumah golongan III dengan tahapan sesuai dengan **Pasal 30 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 1979 tentang Pelaksanaan Pengelolaan Barang Pemerintah Daerah**;

Berdasarkan hal-hal yang dikemukakan di atas, mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa atau mengadili perkara ini menjatuhkan putusan dengan Amar putusan sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

1. Memeriksa eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak/ tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke Verklaard*).

**DALAM POKOK PERKARA:**

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

*Halaman 22 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Bau*



**SUBSIDAIR:**

Mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa dalam pokok perkara Kuasa Tergugat IV, memberikan jawaban sebagai berikut:

1. Tergugat IV menolak dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas.
2. Bahwa telah terbit Sertipikat Hak Pakai Nomor 00062/ Kel. Batulo tanggal 17 Oktober 2023, Surat Ukur Nomor 00258/2023 Tanggal 22 September 2023 Luas 2.276M2 atas nama **PEMERINTAH KOTA BAUBAU** dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah utara berbatasan dengan Jalan Setapak;
  - Sebelah timur berbatasan dengan GS. /1985;
  - Sebelah selatan berbatasan dengan Jalan Diponegoro;
  - Sebelah barat berbatasan dengan Jalan;
3. Bahwa Sertipikat Hak Pakai Nomor 00062/ Kel. Batulo tanggal 17 Oktober 2023 Surat Ukur Nomor 00258/2023 Tanggal 22 September 2023 Luas 2.276 M2 atas nama **PEMERINTAH KOTA BAUBAU** terbit berdasarkan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah Nomor : 593.21/05 tanggal 13 Juni 2023 yang di tandatangani oleh **LAODE MUHAMMAD SYAHADAT, S.STP** selaku Lurah Batulo;
4. Bahwa, pada posita 4 penggugat mendalilkan dasar pemberian objek tanah A Quo atas dasar untuk perumahan bagi beberapa orang pejabat paa saat itu, "kita bisa simpulkan bahwa pemberiannya hanya saat aktif berdinan";
5. Bahwa dengan adanya bukti kepemilikan tanah Tergugat III sebagaimana tersebut pada angka 3 di atas telah memenuhi syarat yuridis untuk penerbitan sertipikat hak Pakai sebagaimana ketentuan Peraturan Pemerintah diberikan hak atas tanah berupa Hak Pakai yang telah diatur dalam Pasal 49 ayat (3) Peraturan Pemerintah RI Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah Jo Pasal 111 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah;
6. Bahwa penerbitan sertipikat Hak Pakai Nomor 00062/ Batulo tanggal 17 Oktober 2023 telah sesuai dengan prosedur peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga dengan demikian telah terbantahkan dalil penggugat bahwa sertipikat tersebut tidak sah;

*Halaman 23 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Bau*





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

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Sertipikat Hak Pakai Nomor 00062/ Kel. BWI tanggal 17 Oktober 2023 Surat Ukur Nomor 00258/Batulo/2023 Tanggal 22 September 2023 Luas 2.276 M2 atas nama **PEMERINTAH KOTA BAUBAU** sah dan memiliki kekuatan pembuktian;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

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

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat telah mengajukan *Replik* pada tanggal 27 Agustus 2024 dan Kuasa Tergugat I, dan III telah pula mengajukan *Duplik* pada tanggal 3 September 2024 sebagaimana tercantum dalam berita acara sidang;

Menimbang, bahwa untuk menghindari terjadinya ketidakjelasan obyek sengketa dalam perkara ini, maka Majelis Hakim telah melaksanakan pemeriksaan setempat pada hari Kamis, tanggal 3 Oktober 2024 sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 180 ayat (1) dan (2) RBg/Pasal 153 ayat (1) dan (2) HIR Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2001 Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1994 tentang Pemeriksaan Setempat, dan hasil pemeriksaan setempat sebagaimana tertuang dalam berita acara sidang;

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

- 1.----Fotokopi Surat Keterangan Nomor: 593/2363 tanggal 20 September 1985 dan gambar situasi tanah yang ditunjukan untuk saudara La Atu tanggal 20 September 1985, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
- 2.---Fotokopi Surat Keterangan Kematian Nomor: 474.3/12 tanggal 28 Januari 2006, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
- 3.-----Fotokopi Surat Keterangan Ahli Waris Nomor: 451.5/14 tanggal 01 April 2019, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
- 4.----Fotokopi Putusan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN Bau, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
- 5.- -Fotokopi Putusan Nomor 7/Pdt/2023/PT KDI, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;

*Halaman 24 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Bau*



6.- Fotokopi Putusan Nomor 3993 K/Pdt/2023, selanjutnya diberi tanda bukti P-6;

7.-----Fotokopi Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 Tentang Pelimpahan wewenang pemberian hak atas tanah, selanjutnya diberi tanda bukti P-7;

8.----Fotokopi Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor SK.59/DDA/Tahun1970 tentang Penyederhanaan Peraturan Perizinan pemindahan Hak atas Tanah, selanjutnya diberi tanda bukti P-8;

Setelah bukti-bukti surat tersebut diperiksa oleh Majelis Hakim ternyata bukti-bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya dan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-7 dan P-8 berupa Fotocopy, dan bukti-bukti surat tersebut diperlihatkan kepada Para Kuasa Tergugat;

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

**1. Saksi Lita Kumila, menerangkan sebagai berikut:**

- Bahwa saksi dihadirkan dipersidangan ini sebagai saksi untuk menjelaskan permasalahan tanah yang terjadi antara Penggugat dengan Para tergugat;
- Bahwa Saksi dulu pernah mengukur lokasi tanah obyek sengketa yang terletak di Kelurahan Batulo, Kecamatan Wolio, dahulu Kabupaten Buton sekarang Kota Baubau pada tahun 1985 atas perintah kepala kantor ;
- Bahwa Kepala kantor saat itu dijabat oleh Pak La Atu;
- Bahwa saksi saat itu menjabat sebagai juru ukur;
- Bahwa tujuan saksi mengukur Lokasi tanah tersebut untuk mengukur di lokasi tanah pengawasan pemerintah daerah yang masih berstatus tanah negara yang dalam penguasaan Pemerintah Daerah Tingkat II Buton;
- Bahwa saat saksi mengukur juga bertujuan untuk dikapling perorangan atas persetujuan bupati Buton pada saat itu yaitu bapak Hamzah;
- Bahwa setahu saksi tanah yang saksi ukur akan diberikan kepada 7 (tujuh) orang yaitu Toha Harun, La Atu, Anwardin, Ady Yosep, Yakob dan Lita Kumila;
- Bahwa yang saksi ketahui pada saat itu Ady Yosep jabatannya sebagai Kasospol di pemerintah daerah, Anwardin jabatannya sebagai Komandan POM, Toha Harun jabatannya sebagai Komandan Kodim, La Atu

*Halaman 25 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Bau*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jabatannya sebagai Kepala Kantor Pertanahan, Yakup jabatannya sebagai Ajudan Bupati Hamzah pada saat itu dan termasuk Saksi sendiri;

- Bahwa Pelaksana kepala kantor yang memberikan saksi surat tugas untuk melakukan pengukuran di tanah tersebut;
- Bahwa pada saat itu belum berlaku surat ukur, yang berlaku saat itu hanya gambar situasi;
- Bahwa pada saat saksi mengukur tanah tersebut dan tercantum luas tanah dan dibuatlah Surat Keterangan;
- Bahwa saksi sudah tidak ingat lagi apakah saksi bertandatangan dalam surat keterangan itu karena sudah sekitar 39 (tiga puluh sembilan) tahun yang lalu;
- Bahwa yang saksi ketahui Ke tujuh orang yang saksi sebutkan tadi tanahnya saling berbatasan;
- Bahwa pada saat saksi mengukur tanah tersebut ada pihak dari pemerintah daerah yang hadir pada saat itu, yaitu Lurah Batulo yaitu Arifin Taone dan Camat Wolio yaitu Ismail Sara;
- Bahwa pada saat Saksi melakukan pengukuran di tanah itu ada bangunan Pemerintah Daerah di Jalan Diponegoro yang lainnya kosong;
- Bahwa saat itu tanahnya Anwardin berupa tanah kosong;
- Bahwa tidak ada orang yang melarang pada saat Saksi mengukur tanah;
- Bahwa pada saat saksi melakukan pengukuran saksi melihat 7 (tujuh) orang tersebut hadir dilokasi tanah yang akan diukur;
- Bahwa seingat saksi Bupati dan Kepala Kantor tidak hadir pada saat dilakukan pengukuran tanah di tahun 1985;
- Bahwa saksi aktif di kantor pertanahan dari tahun 1980 sampai dengan tahun 2010;
- Bahwa setahu Saksi tidak ada sertifikat Pemerintah Kabupaten di lokasi objek pengukuran pada saat itu;
- Bahwa awalnya saksi tidak tahu kalau saksi juga mendapat bagian tanah, namun kebetulan saat itu saksi berteman baik dengan Yakob yang merupakan ajudan Bupati saat itu;
- Bahwa setahu saksi tidak ada proses tindak lanjut yang dilakukan baik dari Pemerintah Kabupaten Buton, Pertanahan maupun dari ke tujuh orang yang diukur tanah tanahnya mengenai kelanjutan tanah tersebut;
- Bahwa hasil output setelah saksi lakukan pengukuran tidak dapat di proses karena gambar situasinya belum di daftar;

Halaman 26 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Bau

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi tanah obyek sengketa itu dulu adalah tanah Negara yang pada saat itu belum milik pemerintah daerah;
- Bahwa saksi tidak tahu atas dasar apa sehingga Bupati membagi-bagikan tanah itu;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah zaman dulu Bupati berhak membagi-bagikan tanah dalam hal ini tanah Negara;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan terbit sertifikat tanah obyek sengketa atas nama Pemerintah Daerah Kabupaten Buton;
- Bahwa saksi tidak pernah kuasai tanah itu, Saksi sempat mengukur tanah itu tetapi karena surat-suratnya sudah hilang saksi tidak lagi mengurus tanah tersebut;
- Bahwa saksi tahu seseorang yang bernama Hj. Ramlah yaitu istrinya Bupati Hamzah pada saat itu tetapi saksi tidak mengetahui apabila Hj. Ramlah telah memiliki sertifikat atas tanah yang dulunya juga statusnya diberikan oleh bupati Hamzah;
- Bahwa yang saksi ketahui La Atu belum meningkatkan status kepemilikan tanahnya karena belum ada alas haknya karena pada saat itu tanah pemerintah daerah hanya hak pakai tidak bisa di tingkatkan menjadi hak milik;
- Bahwa selain di lokasi itu, Saksi sebagai juru ukur pernah juga mengukur di lokasi lain tanah yang diberikan oleh pemerintah yaitu di Jalan Karya atas nama Ali Kayum;
- Bahwa pada saat saksi melakukan pengukuran disekitar tanah tersebut ada 2 (dua) petak rumah dinas pemerintah daerah yang di tinggali oleh pegawai pemerintah daerah;
- Bahwa saksi mengetahui Anwardin sudah meninggal dunia;

## 2. Saksi Hasanuddin. K, menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi dihadirkan dipersidangan ini sebagai saksi untuk menjelaskan permasalahan tanah yang terjadi antara Penggugat dengan Para Tergugat;
- Bahwa tanah obyek sengketa yang dipermasalahkan terletak di Jalan Diponegoro, Kelurahan Batulo, Kecamatan Wolio, Kota Baubau;
- Bahwa saksi pernah melihat tanah yang dipermasalahkan tersebut karena pada saat itu saksi mengantar Bupati Hamzah untuk meninjau lokasi di tahun 1985;
- Bahwa pada saat saksi mengantar Bupati Hamzah untuk meninjau lokasi di situ tidak ada bangunan, masih tanah kosong;

Halaman 27 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Bau



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa waktu itu ada pengukuran tanah sehingga atas perintah bupati Hamzah saksi mengantar ke lokasi tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu persis siapa yang melakukan pengukuran namun waktu itu ada salah seorang yang saksi kenal bernama Lita Kumila;
- Bahwa seingat saksi waktu itu di lokasi pengukuran tanah ada Hj. Ramlah Hamzah, Ady Yosep, Toha Harun, Anwardin, La Atu, Yakob dan Lita Kumila;
- Bahwa saat itu dilokasi pengukuran juga hadir Camat yang bernama Ismail Sara dan Lurah yang bernama Arifin Taone;
- Bahwa setahu saksi mereka melakukan pengukuran tanah karena tanah itu diberikan berdasarkan SK Bupati;
- Bahwa termasuk ada Hj. Ramlah mendapatkan tanah itu berdasarkan SK Bupati, dan sudah bersertifikat karena saksi yang dimintai tolong untuk mengurus sampai terbit sertifikatnya;
- Bahwa Sertifikat Hj. Ramlah terbit pada tahun 1995, awal mula mengurus sertifikat dari tahun 1994;
- Bahwa saksi mengetahui kalau tanah milik Hj. Ramlah yang sdh bersertifikat pernah diperkarakan di Pengadilan karena saksi juga saat itu diperiksa sebagai saksi dan sudah dimenangkan perkaranya sampai tingkat kasasi;
- Bahwa untuk tanah yang sudah ada SK dari Bupati atas nama Anwardin, saksi juga sempat dimintai tolong untuk mengurus sertifikatnya karena saat itu Anwardin tahu kalau saksi mengurus sertifikat atas nama Hj. Ramlah Hamzah, namun SK Bupati itu aslinya saksi tidak tahu apakah ada di Pertanahan Baubau atau ada di Kanwil;
- Bahwa mereka yang tanahnya diukur waktu itu mempunyai jabatan di Pemerintah Daerah Buton yaitu Ady Yosep jabatannya sebagai Kasospol di Pemerintah Daerah Buton, Toha Harun jabatannya sebagai Danramil, Anwardin jabatannya sebagai Denpom, La Atu jabatannya sebagai Kepala Agraria, Yakob sebagai Staf Pemerintah Daerah Buton;
- Bahwa saksi tidak tahu persis letak tanah mereka, yang saksi tahu betul letak tanah Hj. Ramlah, Ady Yosep, Toha Harun, Anwardin, tanahnya saling berbatasan;
- Bahwa yang berbatasan langsung dengan tanah Hj. Ramlah yaitu Ady Yosep dan Anwardin;
- Bahwa pada saat saksi mengantar Bupati di lokasi, tidak ada bangunan hanya tanah kosong diatas tanah yang diukur waktu itu, disekitar

Halaman 28 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Bau

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah yang diukur ada bangunan sekolah yang menjadi SMPN 18 Baubau sekarang yang berbatasan dengan tanah Hj. Ramlah;

- Bahwa ada rumah pemerintah daerah disekitar tanah itu yang terletak dibagian barat di pinggir jalan;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar ada surat-surat kepemilikan tanah berupa sertifikat dari Pemerintah Daerah Kabupaten Buton pada saat pengukuran itu;
- Bahwa tidak ada yang datang melarang pada saat dilakukan pengukuran;
- Bahwa sekarang ada bangunan darurat semi permanen di atas tanah obyek sengketa yang setahu saksi bangunan tersebut bukan milik pemerintah daerah;
- Bahwa yang saksi ketahui dulu ada pensiunan Polri yang meminta izin kepada Bupati untuk dipinjam lokasi untuk membuat bangsal pertukangan dan pesan Bupati saat itu silahkan ditempati tetapi jangan dibangun permanen;
- Bahwa yang meminta izin kepada Bupati saat itu namanya Randalabi merupakan seorang pensiunan Polisi;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Randalabi sudah pensiun atau sebelum pensiun saat meminta izin kepada Bupati, pada saat itu saksi disampaikan oleh Bupati bahwa ditempati sementara tetapi Bupati sampaikan agar jangan dibangun permanen;
- Bahwa yang saksi ketahui ada bangunan Pemerintah Daerah disekitar hamparan lokasi itu obyek tanah sengketa tetapi saksi tidak tahu siapa yang tinggal di rumah dinas pemerintah daerah itu;
- Bahwa Bupati Hamzah menjabat sebagai Bupati Buton sejak tahun 1981 sampai dengan tahun 1986;
- Bahwa saksi pernah melihat Anwardin dan La Atu pernah datang di Lokasi tanah obyek sengketa;
- Bahwa setahu saksi Bupati pada saat itu bisa memberikan lahan kepada masyarakat termasuk saksi juga diberikan lahan waktu itu;
- Bahwa Bupati memberikan lahan kepada masyarakat atas dasar Surat Keputusan Bupati;
- Bahwa saksi juga menerima SK Bupati dan diberikan tanah di lokasi daerah Kadolomoko;
- Bahwa saat saksi diberikan SK Bupati kemudian saksi tindak lanjuti ke kantor pertanahan samapi terbit sertifikat tanah saksi di Kadolomoko;

Halaman 29 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Bau

#### Disclaimer

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



- Bahwa pemberian tanah di Kelurahan Batulo ada proses tindak lanjutnya seperti contohnya tanah Hj. Ramlah Hamzah sampai terbit sertifikatnya, karena saksi yang diminta untuk mengurus sertifikatnya;

**3. Saksi La Ariki, menerangkan sebagai berikut:**

- Bahwa saksi dihadirkan dipersidangan ini sebagai saksi untuk menjelaskan permasalahan tanah yang terjadi antara Penggugat dengan Para tergugat;
- Bahwa tanah obyek sengketa yang dipermasalahkan terletak di Jalan Diponegoro, Kelurahan Batulo, Kecamatan Wolio, Kota Baubau;
- Bahwa saksi mengetahui mengenai pemberian tanah kepada Anwardin dan La Atu karena pada saat itu saksi sebagai staf Kantor Pertanahan Kabupaten Buton, Saksi dengar kalau tanah itu dulu diberikan oleh Bupati Buton yang bernama Haji Hamzah, dalam surat itu mereka ditunjuk untuk mendapatkan bidang tanah yang terjadi pada tahun 1985;
- Bahwa saksi pernah melihat surat pemberian tanah dari Bupati Buton, Saksi lupa judul suratnya tetapi materi dari surat itu bahwa tanah tersebut ditujukan kepada penerima tanah ini dan bisa diproses untuk menjadi hak milik;
- Bahwa saksi pada tahun 1983 bekerja sebagai staf bagian pemberian hak tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Buton sampai tahun 1992 saksi ditugaskan untuk ijin belajar ke Jogjakarta;
- Bahwa awalnya saksi menjadi staf, setelah 9 (sembilan) bulan kemudian Saksi diangkat menjadi Kasubsi Pemberian Hak sampai tahun 2003 kemudian Saksi dipindahkan sebagai kepala seksi pemberian hak badan hukum di propinsi dan Saksi pensiun di kota baubau sebagai kepala Kantor pertanahan Kota Baubau;
- Bahwa saksi mengenal Lita Kumila yang bertugas sebagai staf bagian pengukuran pada tahun 1985;
- Bahwa saksi mengetahui yang melakukan pengukuran tanah didalam obyek sengketa adalah saudara Lita Kumila pada tahun 1985;
- Bahwa saksi mengetahui pada saat itu seorang bupati berhak memberikan tanah kepada seseorang dalam hal tanah tersebut berstatus sebagai tanah negara berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972, Bupati bisa memberikan keterangan kepada siapapun tergantung penilaian Bupati bahwa siapa yang layak untuk mendapatkan tanah itu karena yang berhak untuk mengatur peruntukan penggunaan dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penguasaan tanah itu harus pemerintah karena fungsi pemerintah adalah mengatur bukan memiliki;

- Bahwa saksi mengenal La Atu yang pada tahun 1985 menjabat sebagai pelaksana harian kepala kantor pertanahan tetapi jabatan definitifnya adalah sebagai kepala seksi hak-hak atas tanah, karena saat itu kepala kantor sedang kosong maka La Atu menjadi pelaksana kepala kantor selama 2 (dua) tahun dan 6 (enam) bulan;
- Bahwa setahu saksi yang menjadi camat dan lurah pada tahun 1985 yaitu yang menjadi Camat saat itu bernama Ismail Sara, yang menjadi Lurah pada saat itu bernama Arifin Taone;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang membuat surat keterangan tanah tersebut, setelah surat keterangan itu jadi baru saksi lihat saat dibawa ke Kantor pertanahan, saat itu La Atu sebagai kepala seksi di ruangan saksi, saat La Atu datang dari Kantor Bupati langsung memperlihatkan kepada saksi bahwa ia mendapat tanah dari Bupati;
- Bahwa saksi sempat melihat isi dari surat keterangan yang diperlihatkan oleh La Atu kepada saksi yang intinya bahwa ditunjukkan kepada siapa dan surat keterangan tanah itu bisa diproses menjadi hak milik;
- Bahwa menurut pemahaman saksi Tanah Negara adalah tanah yang belum dilekati sesuatu hak dan tidak ada yang menguasainya, ada juga tanah negara yang dikuasai seperti tanah yang ada di sini tetapi belum ada status haknya karena di sini pernah berlaku pemerintahan swapraja sehingga semua tanah menjadi tanah negara, orang tua kita dulu menguasai tanahnya sejak lama namun belum didaftarkan sertifikatnya itulah yang dinamakan tanah negara yang dikuasai, tetapi kalau tanah seperti ini tanah negara yang kosong penguasaannya itulah yang diatur oleh pemerintah;
- Bahwa setahu saksi dilokasi obyek sengketa tidak ada tanah milik pemerintah;
- Bahwa saksi tidak mengetahui bagaimana cara Bupati menunjuk seseorang untuk memiliki hak atas tanah, menurut saksi, Bupati menunjuk seseorang untuk memiliki hak atas tanah itu karena Bupati memiliki kewenangan itu, tergantung Bupati memberikan kepada siapa yang layak diberikan lokasi-lokasi itu;
- Bahwa saksi tidak mengathui apakah sudah ada sertifikat di tanah obyek sengketa tersebut;
- Bahwa setahu saksi tanah negara yang belum dimiliki hak bisa dimohonkan untuk diterbitkan sertifikat;

Halaman 31 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Bau

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui dengan pasti penerima surat keterangan itu yaitu La Atu dan Anwardin;
- Bahwa Surat Keterangan tanah tersebut menjadi dasar untuk penerbitan sertifikat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kalau sertifikat pemerintah kabupaten Buton yang terletak di obyek tanah sengketa dibuat dan terbit pada tahun 1991;
- Bahwa selama bertugas saksi juga pernah mendapatkan surat keterangan tanah seperti halnya Anwardin dan La Atu;
- Bahwa waktu itu surat keterangan tersebut saksi jadikan alas hak, belum lama ini saksi pernah proses tanah yang terletak disamping bioskop Anda, di depan lapangan lembah hijau berdasarkan Surat Keterangan Bupati;
- Bahwa sepengetahuan saksi bukan saksi sendiri yang proses tetapi saksi lihat ada beberapa seperti tanah yang terletak di depan SMA Negeri 1 baubau banyak diterbitkan sertifikat dasarnya dari Surat Keterangan Bupati;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kenapa Anwardin dan La Atu ini tidak diproses surat keterangan dari Bupati lebih lanjut sampai menjadi sertifikat;
- Bahwa setahu saksi pada saat terbit surat keterangan dari bupati pada tahun 1985 tidak ada orang atau pihak yang keberatan;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi-saksi tersebut pihak Penggugat melalui Kuasanya dan Tergugat I, Tergugat III, dan Tergugat IV melalui Para Kuasa masing-masing mengatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

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

1. Fotokopi Sertifikat Hak Pakai Nomor 8 Atas nama Pemerintah Daerah Tingkat II Buton, terbit tanggal 3 Februari 1992 seluas 2.812 m<sup>2</sup> yang saat ini sudah diserahterimakan ke Pemerintah Kota Baubau, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-1;
2. Fotokopi berita acara serah terima aset tanah dan bangunan milik Pemerintah Daerah Kabupaten Buton yang berada dalam wilayah Pemerintah Daerah Kota Baubau kepada Pemerintah Kota Baubau Nomor: 032/2081 dan Nomor: 032/3830 tanggal 21 Agustus 2019, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-2;

Setelah bukti-bukti surat tersebut diperiksa oleh Majelis Hakim ternyata bukti-bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya dan sesuai dengan aslinya, dan bukti-bukti surat tersebut diperlihatkan kepada Kuasa Penggugat;

Halaman 32 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Bau



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Fotokopi Sertipikat Hak Pakai Nomor 00062 atas nama pemegang hak Pemerintah Kota Baubau, selanjutnya diberi tanda bukti T.III-1;
2. Fotokopi BAST Aset Tanah dan Bangunan milik Pemerintah Kabupaten Buton yang berada dalam Wilayah Pemerintah Kota Baubau, selanjutnya diberi tanda bukti T.III-2;

Setelah bukti-bukti surat tersebut diperiksa oleh Majelis Hakim ternyata bukti-bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya dan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.III-2 berupa fotokopi, dan bukti-bukti surat tersebut diperlihatkan kepada Kuasa Penggugat;

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

1. Fotokopi surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah, selanjutnya diberi tanda bukti T.IV-1;
2. Fotokopi peta bidang tanah Nomor: 484/2023 tanggal 22 September 2023, selanjutnya diberi tanda bukti T.IV-2;
3. Fotokopi keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Baubau Nomor SK: 20/HP/BPN-21.06/X/2023 tentang pemberian hak pakai kepada Pemerintah Kota Baubau atas tanah di Kelurahan Batulo, Kecamatan Wolio, Kota Baubau tanggal 12 Oktober 2023, selanjutnya diberi tanda bukti T.IV-3;
4. Fotokopi buku tanah hak pakai Nomor: 8 atas nama pemegang hak Pemerintah Daerah Tingkat II Buton, selanjutnya diberi tanda bukti T.IV-4;
5. Fotokopi buku tanah hak pakai Nomor: 00062 atas nama pemegang hak Pemerintah Kota Baubau, selanjutnya diberi tanda bukti T.IV-5;

Setelah bukti-bukti surat tersebut diperiksa oleh Majelis Hakim ternyata bukti-bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya dan sesuai dengan aslinya, dan bukti-bukti surat tersebut diperlihatkan kepada Kuasa Penggugat;

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

1. **Saksi Seth Phelipus Randalabi**, menerangkan sebagai berikut:

Halaman 33 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Bau





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi dihadirkan dipersidangan ini sebagai saksi untuk menjelaskan permasalahan tanah yang terjadi antara Penggugat dengan Para tergugat;
- Bahwa tanah obyek sengketa yang dipermasalahkan terletak di Jalan Diponegoro, Kelurahan Batulo, Kecamatan Wolio, Kota Baubau;
- Bahwa saksi tinggal di depan tanah objek sengketa di pinggir jalan sedangkan objek sengketa berada di belakang tempat usaha saksi;
- Bahwa saksi tidak tahu batas-batas tanah objek sengketa;
- Bahwa saksi tinggal di sekitar tanah objek sengketa itu sudah cukup lama, saksi tiba di Pulau Buton tahun 1973 sejak saksi masih kecil kebetulan orang tua saksi Anggota Polri, saat itu saksi langsung tinggal di asrama sampai dengan sekarang;
- Bahwa saksi tidak mempunyai sertifikat atas rumah saksi tersebut;
- Bahwa sampai saat ini saksi tidak pernah ditegur oleh pemerintah kota atau pemerintah kabupaten saat menempati rumah tersebut;
- Bahwa adik saksi hanya satu kali saja meminta izin secara lisa kepada polres untuk tinggal disitu sekitar tahun 1992 setelah itu saksi tidak pernah melakukan perpanjangan izin sampai dengan sekarang;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat Penggugat atau orang tuanya di lokasi tanah objek sengketa;
- Bahwa Saksi tahu seseorang yang Bernama La Atu merupakan Kepala Pertanahan Kabupaten Buton waktu itu;
- Bahwa yang saksi ketahui Samsuddin pernah tinggal di tanah objek sengketa pada saat masih aktif menjadi Anggota Polri;
- Bahwa setahu saksi di tanah objek sengketa merupakan kompleks perumahan Polisi, jika ada anggota yang keluar dari rumah itu maka anggota yang masuk akan mengganti biaya pembangunan rumah itu termasuk Samsuddin yang terakhir menempati rumah itu sejak tahun 1990an sampai dengan sekarang;
- Bahwa Iptu Samsuddin masih tinggal di atas tanah sengketa hanya kebetulan sekarang tugas di Buton Tengah, kadang Iptu Samsuddin datang untuk menginap disitu lalu kembali lagi ke tempat tugasnya di Buton Tengah;
- Bahwa saksi menempati lokasi itu dari tahun 1992, kebetulan adik saksi mempunyai suami seorang anggota Polri karena pada saat itu asrama sudah penuh dan ada lokasi kosong di daerah itu yang diberikan kepada Polres sehingga pada saat itu Ipar saksi meminta izin kepada Kapolres untuk

Halaman 34 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Bau

#### Disclaimer

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



membangun rumah sekedar tempat tinggal berupa rumah papan bukan rumah permanen;

- Bahwa saksi tidak tahu dari mana Polres mendapatkan tanah itu namun karena lokasi itu merupakan bekas asrama, sejak tahun 1960 an sudah ada asrama bujang pada saat itu dan saksi tahu persis karena tahun 1973 saksi sudah ada di situ dan bangunan asrama juga sudah ada;
- Bahwa di sekitar tanah objek sengketa ada perumahan yang ditempati oleh Pegawai Negeri Sipil Pemerintah Kabupaten Buton;
- Bahwa sejak saksi tinggal di situ saksi sudah tahu ada Pegawai Negeri Sipil yang tinggal disitu sebagian diberikan kepada Anggota Polri sebagian diberikan kepada Pegawai Negeri Sipil Kabupaten Buton;
- Bahwa saksi mengetahui telah terbit sertifikat dari Pemerintah Kabupaten Buton terhadap tanah sengketa tersebut;
- Bahwa saksi hanya pernah mendengar cerita kalau itu tanah mereka (Penggugat) didapat dari orang tuanya namun karena orang tuanya telah meninggal dunia sehingga anaknya yang datang mengklaim kalau itu tanah mereka dan saksi pernah bertemu dengan anaknya La Atu yang sempat mengatakan kepada Saksi kalau itu tanah mereka;
- Bahwa selama saksi tinggal di tanah objek sengketa saksi tidak pernah melihat La Atu maupun anaknya menguasai dan tinggal di tanah sengketa;
- Bahwa setahu saksi semua Anggota Polri yang ingin tinggal di tanah objek sengketa mendapatkan izin dari Polres;
- Bahwa saksi tidak tahu batas-batas tanah sengketa, saksi tinggal di bagian depan pinggir jalan sedangkan tanah sengketa berada di belakang, saksi tidak tahu apakah berbatasan langsung dengan tanah sengketa atau tidak;
- Bahwa Pada tahun 1973 dilokasi obyek sengketa sudah ada bangunan asrama, kemungkinan bangunan itu sudah dibangun sekitar tahun 1960 an;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat ada orang mengukur di atas tanah obyek sengketa pada tahun 1985;
- Bahwa setahu saksi masih ada Pegawai Negeri Sipil yang tinggal di tanah pemerintah yang berdampingan dengan tanah objek sengketa, sedangkan di atas tanah objek sengketa yang tempati adalah Anggota Polisi;



- Bahwa saksi tahu tanah itu merupakan tanah pemerintah karena sejak tahun 1973 tanah itu sudah ditempati pemerintah tidak ada masyarakat yang menempati tempat itu selain pemerintah;
- Bahwa saat Pemerintah Kabupaten Buton melakukan pengukuran sekitar beberapa tahun yang lalu waktu itu sempat diperlihatkan sertifikat tanah obyek sengketa kepada saksi;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah sertifikat yang ditunjukkan kepada saksi waktu itu termasuk tanah objek sengketa, saksi hanya diperlihatkan sertifikat pada waktu itu;
- Bahwa selama saksi tinggal di sekitar tanah sengketa tidak ada yang memperlmasalahkan ;
- Bahwa saksi pribadi tidak pernah mendengar tentang koordinasi antara Pemerintah Kabupaten Buton dan Polres Buton saat itu untuk menjaga atau mengontrol lokasi tanah Pemerintah Kabupaten Buton untuk di tempati pihak kepolisian agar tanah Pemerintah Kabupaten Buton tetap difungsikan tetap digunakan dan tidak terbengkalai agar tidak dianggap tanah terlantar;

## 2. Saksi Perwiro, menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi dihadirkan dipersidangan ini sebagai saksi untuk menjelaskan permasalahan tanah yang terjadi antara Penggugat dengan Para Tergugat;
- Bahwa tanah obyek sengketa yang dipermasalahkan terletak di Jalan Diponegoro, Kelurahan Batulo, Kecamatan Wolio, Kota Baubau;
- Bahwa saksi tinggal di Jalan Diponegoro, Lorong Hing Amimah, belakang SMP Negeri 18 Baubau;
- Bahwa setahu Saksi tanah sengketa itu milik Pemerintah Daerah Swapraja Buton;
- Bahwa saksi lahir dan besar di situ, dahulu jalan itu namanya Jalan Muna sekarang sudah menjadi Jalan Diponegoro;
- Bahwa tanah sengketa itu awalnya tanah swapraja Buton kemudian beralih menjadi kabupaten dan menjadi tanah pemerintah daerah, tanah itu diperuntukkan untuk lokasi pendidikan, sehingga dibangun SMEP waktu itu (sekarang menjadi SMPN 18) dan tanah di sampingnya masih kosong;
- Bahwa tanah itu merupakan satu kesatuan dengan tanah yang disengketakan sekarang ini yang sekarang terpisah oleh Lorong;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah kosong itu karena kebutuhan pemerintah maka Polisi meminjam tanah itu untuk dibangun asrama bukan permanen sehingga dibangun Asrama Perintis waktu itu;
- Bahwa kemudian Asrama Perintis itu ada sampai tahun 1970-an kemudian tanah itu kosong sehingga Polisi membangun rumah darurat secara pribadi di lahan itu;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah lahan itu dimiliki atau di pinjam oleh Polisi saat membangun rumah darurat secara pribadi di lahan itu;
- Bahwa pada saat itu tidak ada La Atu yang menguasai tanah tersebut, yang ada hanya Polisi atau keluarganya Polisi;
- Bahwa saksi tahu karena saksi pernah tinggal bersama orang tua sekitar tahun 1955-1956 di lokasi asrama diatas tanah tersebut, karena saksi merupakan anak dari seorang polisi;
- Bahwa saksi tidak ingat persis kapan asrama itu roboh namun di sekitar tahun 1970-an;
- Bahwa pada tahun 1985 saksi berada dan tinggal di Kendari, tetapi Saksi sering datang ke Baubau sambil Saksi susun-susun batu untuk membuat jalan yang sekarang telah menjadi lorong di samping SMP Negeri 18 Baubau, jalan setapak itu sudah ada dari dulu kemudian menjadi lorong ketika ada tim dari pemerintah daerah melakukan survei lokasi itu dan saksi bermohon kepada pemerintah daerah waktu itu untuk dibuatkan jalan;
- Bahwa saksi sempat dengar di tahun 1980-an lokasi tanah obyek sengketa itu sudah dibagi-bagi tetapi saksi tidak tahu siapa yang bagi-bagi tanah tersebut;
- Bahwa setahu saksi yang menerima pembagian lokasi itu diantaranya La Atu, Jaliman, Hamzah (mantan bupati) dan Anwardin;
- Bahwa saksi hanya tahu nama La Atu, orangnya Saksi tidak tahu dan tidak pernah saksi lihat berada di Lokasi tanah obyek sengketa;
- Bahwa saksi pernah dengar pada tahun 1991 lokasi itu telah di buatkan sertifikat oleh Pemerintah Kabupaten Buton;
- Bahwa tidak ada pihak yang komplain pada saat Pemerintah Kabupaten Buton membuatkan sertifikat lokasi tanah itu;
- Bahwa sekarang bangunan asrama sudah tidak ada, hanya bangunan pribadi yang masih ada di lokasi tanah sengketa;
- Bahwa keadaan tanah sengketa sekarang sudah tidak sama dengan dulu, dulu diatas tanah sengketa ada asrama sekarang diatas tanah sengketa

Halaman 37 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Bau

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rumah-rumah pribadi darurat yang dibangun perorangan oleh Polisi yang tinggal di situ;

- Bahwa bangunan yang ada di atas tanah objek sengketa selain asrama polisi yaitu ada rumah dinas dibagian ujung yang merupakan satu kesatuan dengan awal tanah swapraja, saat saksi masih kecil rumah dinas itu ditinggali oleh seorang guru SMP merupakan bangunan permanen milik pemerintah, ada juga bekas rumahnya distrik;
- Bahwa setahu saksi tanah obyek sengketa awalnya dari tanah bagian Sultan dijadikan tanah swapraja kemudian menjadi tanah Pemerintah Daerah sehingga dibangunlah SMEP dan Asrama perintis, waktu itu sudah ada juga bangunan-bangunan guru di situ, ada bangunan distrik yang berupa rumah setengah panggung yang sekarang sudah roboh yang ada hanya bekas dudukan tiang;
- Bahwa dulu asrama polisi itu dibatasi oleh pagar kawat, batas antara asrama dengan bukan asrama, batas antara tanah swapraja atau tanah pemerintah daerah dengan tanah diluar itu dibatasi pagar kawat;
- Bahwa saksi dengar sekitar tahun 2000-an ada sertifikat lain di atas tanah objek sengketa;
- Bahwa setahu saksi Bupati Pak Hamzah yang membagi tanah itu di penghujung periodenya;
- Bahwa di atas tanah sengketa ada bangunan rumah darurat namun saksi tidak tahu milik siapa yang saksi pernah lihat ada orang yang tinggal di rumah darurat itu yaitu anggota polisi;
- Bahwa saksi tidak hitung ada berapa buah rumah di dalam tanah objek sengketa namun lebih dari 2 (dua) buah rumah;
- Bahwa saksi tidak tahu rumah yang dibagian mana yang masuk tanah objek sengketa;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Iptu Samsuddin;
- Bahwa objek sengketa yang saksi maksud keseluruhan milik pemerintah daerah yang sebelah timur dan barat berbatas dengan lorong dan jalan, sebelah selatan berbatas dengan Jalan Diponegoro, sebelah utara berbatas dengan Hing Amimah;
- Bahwa sertifikat tanah yang saksi lihat itu berbatas dengan lorong tidak berbatasan langsung dengan SMPN 18 Baubau;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi-saksi tersebut pihak Penggugat melalui Kuasanya dan Tergugat I, Tergugat III, dan Tergugat IV melalui Para Kuasa masing-masing mengatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

*Halaman 38 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Bau*

#### Disclaimer

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





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

**1. Saksi Sukarna Samsu, menerangkan sebagai berikut:**

- Bahwa saksi dihadirkan dipersidangan ini sebagai saksi untuk menjelaskan permasalahan tanah yang terjadi antara Penggugat dengan Para tergugat;
- Bahwa tanah obyek sengketa yang dipermasalahkan terletak di Jalan Diponegoro, Kelurahan Batulo, Kecamatan Wolio, Kota Baubau di depan Kantor Lantas Polres Baubau, tetapi saksi tidak mengetahui batas-batasnya;
- Bahwa saksi tinggal di belakang tanah objek sengketa yang jaraknya sekitar 30 (tiga puluh) meter ke belakang;
- Bahwa yang saksi dengar tanah yang disengketakan lebarnya 20 (dua puluh) meter dan panjang 50 (lima puluh) meter ke belakang yang diukur tahun lalu;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar La Atu mengolah tanah di depan Hing Amimah;
- Bahwa yang saksi ketahui asal usul tanah kesultanan lalu menjadi tanah Pemerintah Kabupaten Buton;
- Bahwa tanah yang disengketakan sekarang terletak di warung saksi di depan lorong sampai ke belakang;
- Bahwa saksi tahu kalau itu tanah pemerintah daerah karena saksi lahir di belakang Hotel Hing Amimah;
- Bahwa saksi lihat hanya pihak kepolisian yang membangun rumah-rumah darurat di situ;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa luas tanah pemerintah daerah di situ tetapi tanah itu besar sekali;
- Bahwa menurut informasi yang saksi dengar, batas-batas tanah pemerintah yaitu dari ujung tempat sampah sampai di bengkel;
- Bahwa setahu saksi ada 2 atau 3 rumah milik pemerintah didalam tanah sengketa tersebut;
- Bahwa tidak ada orang lain yang tinggal di atas tanah objek sengketa selain polisi;
- Bahwa setahu saksi anak-anaknya La Atu atau Anwardin tidak pernah mengolah tanah objek sengketa;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu kalau tanah objek sengketa telah mempunyai sertifikat atas nama Pemerintah Kabupaten Buton yang sekarang menjadi Pemerintah Kota Baubau;
- Bahwa saksi mempunyai tempat atau lokasi untuk berdagang yang setahu saksi tanah tersebut milik pemerintah kota baubau, yang awalnya saksi melihat tanah tersebut dalam keadaan kosong dan saksi izin ke tetangga untuk berdagang disitu;
- Bahwa saksi berdagang disitu sejak 12 (dua belas) tahun yang lalu sampai dengan sekarang;
- Bahwa saksi izin ke tetangga untuk menempati dan membangun tembat berdagang karena saksi melihat tetangga sudah terlebih dahulu tinggal disana, dan diperbolehkan oleh tetangga tersebut;
- Bahwa saksi hanya mengenal nama Iptu Samsuddin namun saksi tidak mengetahui orangnya;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi-saksi tersebut pihak Penggugat melalui Kuasanya dan Tergugat I, Tergugat III, dan Tergugat IV melalui Para Kuasa masing-masing mengatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I, Tergugat III serta Tergugat IV masing-masing telah mengajukan kesimpulan secara elektronik pada tanggal 26 November 2024 sebagaimana tercantum dalam berita acara sidang;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### Dalam Eksepsi:

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

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut, selain mengajukan jawaban mengenai pokok perkara, Tergugat I, III, dan IV melalui Kuasa Hukumnya, juga mengajukan eksepsi/tangkisan;

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

*Halaman 40 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Bau*



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

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati eksepsi/tangkisan Kuasa Tergugat I, III, dan IV, ternyata dapat disimpulkan sebagai berikut:

**1. Diskualifikasi in Person**

Bahwa Menurut Tergugat I gugatan yang diajukan oleh Penggugat merupakan gugatan yang tidak memiliki hak, tidak punya syarat atau tidak jelas status, kapasitas dan kedudukan hukumnya dalam menggugat. Penggugat adalah orang yang tidak memenuhi syarat (diskualifikasi) dalam mengajukan gugatan, jika penggugat menamakan dirinya adalah ahli waris yang sah dan mewakili alm. La Atu dengan bertindak selaku ahli waris pemilik objek sengketa *aquo*, maka sudah sepatutnya berdasar hukum seseorang bisa dinyatakan sebagai ahli waris setelah ditunjuk secara resmi berdasarkan hukum yang digunakan dalam pembagian harta warisan, baik melalui hukum Islam, Hukum Perdata, dan hukum adat. Bahwa untuk menghindari pengakuan fiktif Penggugat yang seolah-olah adalah ahli waris dari alm. La Atu selaku prinsipal utama subjek penggugat yang tidak dilampirkannya bukti alas hak (*legal standing*) penggugat dalam kedudukannya sebagai ahli waris yang sah, maka dengan demikian sudah sepatutnya gugatan Penggugat dikualifikasikan sebagai gugatan yang mengandung cacat formil *error in persona* dalam bentuk **Diskualifikasi in Person** (tidak memenuhi syarat / tidak memiliki legal standing);

**2. Bahwa gugatan Penggugat *error in persona*;**

Bahwa menurut Tergugat I konsep gugatan Penggugat terkait pihak yang dijadikan tujuan dalam mengajukan gugatan setelah dicermati, tujuan pengajuan gugatan kepada Tergugat V dan Tergugat VI ditemukan adanya cacat tujuan (*error in persona*) *gemis aanhoeda nigheid* dalam menyebut dan mendudukan Tergugat V tidak tepat jika Penggugat menarik Tergugat V dan Tergugat VI sebagai Tergugat dalam penyebutan dan peruntukan gugatan *a quo* terkait dengan kedudukan dan tanggung jawabnya atau berkaitan dengan hak dan kewajibannya selaku Pihak yang digugat, terdapat kesalahan formil gugatan perihal tujuan Penggugat menggugat subjeknya, dapat dilihat dari ketidakhadiran Tergugat V dan Tergugat VI dalam setiap/semua agenda persidangan walau telah dipanggil secara patut lebih dari tiga kali sesuai ketentuan Perundang-undangan. Hal tersebut menunjukkan bahwa Tergugat V

Halaman 41 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Bau



dan Tergugat VI sama sekali tidak ada kaitannya dengan objek sengketa dan bukan merupakan pihak yang harus diikutsertakan dalam gugatan Penggugat. Posita Penggugat pada angka 16 dan Posita angka 7 bertolak belakang dan bertentangan dengan fakta dan realita dilapangan, sehingga ketidakbenaran posita *aquo* gugur dan harus dikesampingkan, Penggugat salah sasaran dalam menarik Tergugat V dan Tergugat VI sebagai pihak dalam perkara *aquo*.

Dengan demikian, sangatlah tepat dan beralasan hukum apabila gugatan yang diajukan para penggugat adalah salah sasaran, cacat formil dan cacat tujuan dalam perumusannya. Gugatan Penggugat dikualifikasikan sebagai gugatan *error in persona* (*gemis aanhoeda nigheid*) dalam kualifikasi salah menarik Tergugat V dan Tergugat VI / orang yang ditarik tidak tepat dalam perkara *in casu* yang oleh karenanya konsekuensi hukum dari gugatan tersebut layak untuk ditolak dan diputus "Gugatan Tidak Dapat Diterima" N.O (*Niet Onvankelijik Verklaard*) sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 21 Agustus 1974 No. 565 K/Sip/1973 yang menyatakan bahwa gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) karena gugatan tidak sempurna;

### **3. Gugatan Tidak jelas;**

Bahwa Tergugat III menyatakan menolak seluruh argumentasi yang menjadi dalil/ alasan Penggugat yang diajukan dalam gugatannya, pihak penggugat hanya menceritakan perolehan lahan berdasarkan surat keterangan tanpa ada proses administrasi selanjutnya sesuai Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;

### **4. Bahwa gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*);**

Bahwa menurut Tergugat IV dalam posita 14 yang didalilkan oleh penggugat, menyebutkan luas tanah a quo seluas 2.812 M2 sedangkan pada kenyataannya adalah seluas 2.276 M2 berdasarkan Sertikat Hak Pakai No 00062" menurut kami keliru karena dari segi luas yang didalilkan tidak sesuai, kemudian Sertifikat yang diperkarakan oleh penggugat menyebutkan sertifikat Hak Pakai No.00008/1991 namun kenyataannya Sertifikat tersebut tidak berlaku lagi sebab telah dilepaskan Haknya secara keseluruhan oleh SITI MUNAWAR S.STP.,M.Si u/n PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN BUTON, berdasarkan hal tersebut diatas mohon kiranya yang Mulia Majelis Hakim untuk dapat menolak gugatan penggugat seluruh atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi/tangkisan Kuasa Tergugat I, III, dan IV, kuasa Penggugat memberikan jawaban yang pada pokoknya;

1. Bahwa Tergugat I terlalu dini meminta Penggugat untuk menunjukan Bukti Penetapan Ahli Waris ataupun Bukti lainnya terkait Hubungan Hukum



Penggugat dengan almarhum LA ATU termasuk pula dengan Obyek Sengketa, ada waktu dan tahapan Pembuktian, Intinya Penggugat adalah memiliki Hak secara hukum untuk mengajukan Gugatan selaku salah satu Ahli Waris almarhum LA ATU, sebagaimana dijelaskan dalam Posita 1 (satu) Gugatan Penggugat, yang selanjutnya akan dibuktikan dengan Bukti Surat terkait hal a quo;

2. Bahwa gugatan Penggugat tidak mengandung *error in persona*, justru apa yang didalilkan oleh Tergugat I tersebutlah yang *error in persona*, kedudukan hukum Tergugat V dan Tergugat VI sebagai Pihak dalam Perkara ini oleh karena Tergugat tersebutlah yang secara Fisik menguasai Tanah Obyek Sengketa dengan cara mendirikan Rumah Tinggal diatas Tanah Obyek Sengketa, sehingga sangat jelas Hubungan Hukumnya dengan Tanah Obyek Sengketa sehingga menjadi Pihak dalam Perkara ini, Tergugat I telah salah dan keliru dengan mengatakan bahwa informasi dari Juru Sita konon Tergugat V dan Tergugat VI tidak diketemukan in casu tidak diketahui alamatnya, namun faktanya Juru Sita mengetahui bahwa Tergugat V sudah pindah Tugas sehingga Panggilanya melalui Pemerintah Setempat, dan hal ini tercatat dalam Relas Panggilan Juru Sita;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi dari kuasa Tergugat I, III, dan IV, maka Majelis Hakim memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut:

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi **Diskualifikasi in Person** atau gugatan yang diajukan oleh Penggugat merupakan gugatan yang tidak memiliki hak, tidak punya syarat atau tidak jelas status, kapasitas dan kedudukan hukumnya dalam menggugat. Penggugat adalah orang yang tidak memenuhi syarat (diskualifikasi) dalam mengajukan gugatan dikarenakan harus adanya penetapan ahli waris yang sah yang diatur didalam undang-undang, dan sudah dijawab oleh Penggugat yang akan membuktikan hubungan ahli waris didalam pembuktian dalam pokok perkara, sehingga menurut Majelis Hakim eksepsi tersebut sudah masuk didalam materi pokok perkara yang akan dibuktikan dan dipertimbangkan bersama dalam pokok perkara a quo;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi **Error In Persona** Tergugat I mengenai digugatnya Tergugat V (Iptu Samsuddin) dan Tergugat VI (Heni Herawati) didalam gugatan dan eksepsi Tergugat III mengenai gugatan tidak jelas dikarenakan pihak penggugat hanya menceritakan perolehan lahan berdasarkan surat keterangan tanpa ada proses administrasi selanjutnya sesuai Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, dan eksepsi Tergugat IV mengenai gugatan penggugat kabur (**Obsccur libel**) mengenai perbedaan ukuran tanah obyek sengketa yang berbeda





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

antara Penggugat dengan Tergugat, hal ini menurut Majelis Hakim eksepsi tersebut sudah masuk didalam materi pokok perkara yang akan dibuktikan dan dipertimbangkan bersama dalam pokok perkara a quo;

## Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan kuasa Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai kepemilikan hak atas tanah milik Almarhum La Atu yang merupakan orang tua kandung Penggugat dengan luas  $\pm 519 \text{ m}^2$  sesuai dengan Surat Keterangan Kepemilikan Tanah Nomor 593/2363 tertanggal 20 September 1985 dan telah pula diukur oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Buton pada tanggal 20 September 1985, dengan batas-batas sebelah Utara berbatas dengan Tanah Negara sekarang dengan Jl. Setapak, sebelah Timur berbatas dengan Tanah Milik Anwardin, sebelah Selatan berbatas dengan Tanah Milik M Toha Harun dan sebelah Barat berbatas dengan Tanah Negara yang saat ini tanah tersebut diakui oleh Para Tergugat;

Menimbang, bahwa Perbuatan dan atau Tindakan Para Tergugat tersebut diatas, yaitu menguasai dan menerbitkan Surat-Surat atas Tanah Obyek Sengketa, surat-surat mana terbit diatas Surat yang lebih dahulu dimiliki oleh Orang Tua Penggugat Almarhum La Atu, adalah suatu Perbuatan dan Tindakan yang bersifat Melawan Hukum, bertentangan dengan Hak Penggugat serta merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dari Kuasa Penggugat, pihak Kuasa Tergugat I, III dan IV telah membantah terhadap gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa tanah objek sengketa merupakan tanah penguasaan milik Pemerintah Kabupaten Buton yang dilekatkan dengan sertifikat hak Pakai Nomor 8 atas nama Pemerintah Daerah tingkat II Buton, terbit tanggal 3 Februari tahun 1992, seluas 2.812  $\text{m}^2$ , yang berlaku selama dipergunakan Pemda Tk II Buton, (saat ini telah dibalik nama oleh Pemerintah Kota Baubau);

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

1. Apakah sebidang tanah yang terletak di Kelurahan batulo Kecamatan Wolio Kota baubau Provinsi Sulawesi Tenggara yang dahulu Kabupaten Buton Provinsi Sulawesi Tenggara dengan luas  $\pm 519 \text{ M}^2$  (lima ratus Sembilan belas meter persegi) dan setelah orang tua Penggugat meninggal dunia tanah tersebut di kuasai oleh pihak Parat Tergugat dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah negara sekarang dengan jalan Setapak;

Halaman 44 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Bau



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Anwardin;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik M Toha Harun;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Negara;

Adalah sah Milik Penggugat?

2. Apakah perbuatan Para Tergugat yang dengan sengaja menempati dan menguasai tanah obyek sengketa dan atau mengizinkan pihak lainnya menempati tanah obyek sengketa serta telah mengeluarkan surat-surat yang terbit didalam tanah obyek sengketa adalah perbuatan melawan hukum?

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai kepemilikan tanah yang sah menurut hukum perdata;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat disangkal oleh Para Tergugat melalui kuasa hukumnya, maka berdasarkan ketentuan *Pasal 283 RBg (Pasal 163 HIR, Pasal 1865 BW)* "*barang siapa yang mengaku mempunyai hak atau yang mendasarkan pada suatu peristiwa untuk menguatkan haknya itu atau untuk menyangkal hak orang lain, harus membuktikan adanya hak atau peristiwa itu*". maka pihak Penggugat diberi beban untuk membuktikan dalil pokok gugatannya, demikian pula sebaliknya menjadi beban wajib bukti bagi Para Tergugat untuk meneguhkan dalil-dalil jawaban/bantahannya;

Menimbang, bahwa kuasa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat berupa bukti P-1 sampai dengan P-8 dan saksi-saksi yaitu Saksi Lita Kumila, Saksi Hasanuddin K dan Saksi La Ariki;

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

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

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 1889 dan 1890 KUHPerdata, memberikan pengecualian terhadap Pasal 1888 KUHPerdata yang merupakan landasan hukum yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 701 K/Sip/Pdt/1974

Halaman 45 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Bau



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 1 April 1976 yang menegaskan bahwa “fotokopi dapat diterima sebagai alat bukti apabila fotokopi tersebut disertai dengan keterangan atau dengan jalan apapun secara sah darimana ternyata fotokopi tersebut sesuai dengan aslinya” dan yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 3038 K/Sip/Pdt/1981 tanggal 18 September 1986 yang menyatakan bahwa “meskipun surat bukti hanya fotokopi namun hal ini tidak menyebabkan surat bukti tersebut tidak mempunyai kekuatan bukti sama sekali melainkan dianggap sebagai petunjuk”;

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

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

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok persengketaan antara para pihak yaitu apakah sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Batulo, Kecamatan Wolio, Kota Baubau, Provinsi Sulawesi Tenggara yang dahulu Kabupaten Buton, Provinsi Sulawesi Tenggara dengan luas  $\pm 519 \text{ M}^2$  (lima ratus sembilan belas meter persegi) dan setelah orang tua Penggugat meninggal dunia tanah tersebut di kuasai oleh pihak Para Tergugat adalah milik Penggugat?;

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

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

*Halaman 46 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Bau*



Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria disebutkan “Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”;

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

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh kuasa Penggugat yaitu alat bukti surat tertanda P-1 berupa Surat Keterangan Nomor: 593/2363 tanggal 20 September 1985 dan gambar situasi tanah yang ditunjukkan untuk saudara Anwardin tanggal 20 September 1985, dimana dalam bukti tersebut menerangkan bahwa Bupati Kepala Daerah Tingkat II Buton yaitu H.Hamzah mengeluarkan Surat Keterangan Nomor 593/2363 tanggal 20 September 1985 yang isinya pemberian sebidang tanah berukuran 519 M<sup>2</sup> dengan batas-batas sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Negara sekarang jalan setapak, sebelah Timur berbatasan dengan Anwardin, sebelah Selatan berbatasan dengan M Toha Harun, dan sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Negara, yang diperuntukkan untuk membangun sebuah rumah tinggal yang permanen yang dapat diproses menjadi tanah hak milik atas nama saudara La Atu, yang ditandatangani langsung oleh Bupati Kepala Daerah Tingkat II Buton saat itu yaitu Haji Hamzah, bukti tersebut berupa Asli dengan ditambah bukti lain yang ada korelasinya dengan bukti dimaksud, berdasarkan keterangan saksi Penggugat yaitu saksi Lita Kumila sebagai staf juru ukur di kantor Pertanahan Kabupaten Buton dimana saksi yang mengukur lokasi tanah obyek sengketa yang terletak di Kelurahan Batulo, Kecamatan Wolio, dahulu Kabupaten Buton sekarang Kota Baubau pada tahun 1985 atas perintah kepala kantor yang diberikan oleh Bupati Buton saat itu yaitu Haji Hamzah, menurut saksi tanah yang diukur akan diberikan kepada 7 (tujuh) orang yaitu atas nama Toha, Harun, La Atu, Anwardin, Ady Yosep, Yakob, setelah itu terbitlah Surat Keterangan sebagai dasar kepemilikan tanah pemberian dari Bupati Kabupaten Buton saat itu, demikian juga terhadap keterangan saksi Hasanuddin juga sempat dimintai tolong untuk mengurus sertifikatnya karena saat itu Anwardin tahu kalau saksi mengurus sertifikat atas nama Hj. Ramlah Hamzah, sehingga menurut Majelis Hakim bukti surat P-1 Penggugat ditambah dengan keterangan saksi-saksi yang menyatakan pernah melihat Surat Keterangan dari Bupati Buton pada Tahun 1985, dan saksi Lita Kumila ikut bertanda tangan didalam bukti Penggugat, sehingga terhadap bukti tersebut akan Majelis Hakim pertimbangkan lebih lanjut ;

Menimbang, bahwa surat bukti P-2 berupa Surat Keterangan Kematian Nomor: 474.3/12 tanggal 28 Januari 2006 yang menjelaskan bahwa La Atu ayah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kandung Penggugat telah meninggal dunia pada Hari Minggu tanggal 22 Januari 2006, yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Baubau, Kecamatan Wolio, Kelurahan Batulo yang ditandatangani oleh An. Lurah Batulo Sekretaris La Ode Guntur AG, bukti tersebut berupa Asli ditambah bukti lain yang ada korelasinya dengan bukti sehingga terhadap bukti tersebut akan Majelis Hakim pertimbangan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa surat bukti P-3 berupa Surat Keterangan Ahli Waris Nomor: 451.5/14 tanggal 01 April 2019 yang isinya menyatakan salah satunya atas nama Akhmatul Ferlin (Penggugat) adalah ahli waris dari La Atu yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Baubau, Kecamatan Wolio, Kelurahan Batulo, yang diketahui dan ditandatangani oleh Lurah Batulo yaitu La Ode Hamdansyah dan Plt Camat Wolio Drs. Arif Basari, M.Si., terhadap bukti tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa Penggugat adalah sebagai ahli waris dari La Atu dan mempunyai hubungan hukum dan keterkaitan dengan tanah sengketa yang oleh Penggugat dinyatakan milik La Atu ayah kandung Penggugat;

Menimbang, bahwa surat bukti P-4 berupa putusan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN Bau yang isinya berupa hasil keputusan perkara Perdata Majelis Hakim Pengadilan Negeri Baubau antara Amah Rachmawaty melawan Seth Phelipus Randalabi Dkk, yang isinya berupa pemberian tanah dari Bupati Pemda Dati II Buton yang menyatakan Amah Rachmawati anak kandung dari Hajja Ramlah Hamzah dan Hamzah adalah ahli waris yang berhak atas tanah yang berbatasan langsung dengan obyek sengketa dan perolehan atas tanah sama diperoleh dari pemberian Bupati Pemda Dati II Buton pada tahun 1985, bahwa bukti surat tertanda P-5 berupa Foto copy putusan Nomor 7/Pdt/2023/PT KDI yaitu putusan Pengadilan Tingkat Banding terhadap perkara banding No.21/Pdt.G/2022/PN Bau yang menyatakan telah menguatkan putusan Pengadilan Negeri Baubau, dan bukti surat tertanda P-6 berupa putusan Nomor 3993 K/Pdt/2023, yang menyatakan menolak permohonan Kasasi Seth Phelipus Randalabi Dkk terhadap Putusan perkara perdata Nomor 7/Pdt/2023/PT KDI dan Nomor No.21/Pdt.G/2022/PN Bau, terhadap bukti tersebut setelah Majelis Hakim membaca dan mempertimbangkan pokok perkara Nomor 21/Pdt.G/2022/PN Bau yang pada pokoknya tanah yang disengketakan adalah milik Hajja Ramlah yang didapat dari pemberian Bupati Buton Haji Hamzah dimana proses dan prosedur pemberian tanah sama dengan tanah pemberian Bupati Buton Haji Hamzah berupa Surat keterangan Bupati Buton kepada ayah Penggugat (La Atu) dimana tanah tersebut telah ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Milik oleh Hajja Ramlah pada tahun 1995, kemudian oleh Pengadilan Tingkat Banding perkara tersebut diputus oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dengan amar menguatkan putusan tingkat pertama dan oleh Majelis Hakim

Halaman 48 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Bau





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tingkat Kasasi dengan putusan menyatakan menolak permohonan kasasi Tergugat Awal sehingga perkara tersebut dinyatakan *incracht* atau berkekuatan hukum tetap, berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim dalam memutus perkara dapat mempertimbangkan yurisprudensi, yaitu keputusan terdahulu yang dijadikan pedoman untuk perkara yang serupa;

Menimbang, bahwa surat bukti P-7 berupa Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang pelimpahan wewenang pemberian Hak Atas Tanah, didalam Pasal 7 "bahwa Bupati/Walikota Kepala daerah memberi Keputusan mengenai permohonan izin untuk memindahkan hak milik dan penjelasannya mengenai pemberian izin pemindahan hak atas tanah a berhubungan dengan surat bukti P-8 berupa Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor SK.59/DDA/Tahun 1970 tentang penyederhanaan Peraturan perizinan pemindahan hak atas tanah, maka menurut Majelis Hakim bukti tersebut menjadi dasar bahwa kepala daerah baik tingkat Walikota/Bupati pada tahun 1985 mempunyai kewenangan dalam hal memberikan izin untuk memindahkan hak milik dimana pada tahun 1985 Bupati Buton saat itu Haji Hamzah mempunyai kewenangan dalam hal mengeluarkan Surat Keterangan pemberian tanah untuk ditingkatkan menjadi tanah hak milik yang pada saat itu salah satunya diberikan kepada La Atu (ayah kandung Penggugat);

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat I untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa bukti T.1-1 sampai dengan T.1-2 dan saksi yaitu saksi Seth Phelipus Randalabi dan saksi Perwiro;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Kuasa Tergugat I alat bukti surat tertanda T.1-1 berupa Sertifikat Hak Pakai Nomor 8 Atas nama Pemerintah Daerah Tingkat II Buton, terbit tanggal 3 Februari 1992 seluas 2.812 m2 yang saat ini sudah diserahterimakan ke Pemerintah Kota Baubau, bukti surat tertanda T.1-2 berupa Berita Acara serah terima aset tanah dan bangunan milik Pemerintah Daerah Kabupaten Buton yang berada dalam wilayah Pemerintah Daerah Kota Baubau kepada Pemerintah Kota Baubau Nomor: 032/2081 dan Nomor: 032/3830 tanggal 21 Agustus 2019, semua bukti tersebut sesuai dengan aslinya, serta saksi Seth Phelipus Randalabi dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan bahwa saksi tinggal di depan tanah objek sengketa di pinggir jalan Diponegoro, Kelurahan Batulo, Kecamatan Wolio, Kota Baubau sedangkan objek sengketa berada di belakang tempat usaha saksi, saksi tidak tahu batas-batas tanah objek sengketa, saksi tinggal di sekitar tanah objek sengketa itu sudah cukup lama, saksi tiba di Pulau Buton tahun 1973 sejak saksi masih kecil kebetulan orang tua saksi Anggota Polri, saksi mengetahui Samsuddin pernah tinggal di tanah objek sengketa pada saat masih aktif menjadi Anggota Polri, saksi mengetahui telah terbit

Halaman 49 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Bau

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sertifikat dari Pemerintah Kabupaten Buton terhadap tanah sengketa tersebut, selama saksi tinggal di tanah objek sengketa saksi tidak pernah melihat La Atu maupun anaknya menguasai dan tinggal di tanah sengketa, setahu saksi semua Anggota Polri yang ingin tinggal di tanah objek sengketa mendapatkan izin dari Polres, saksi tidak pernah melihat ada orang mengukur di atas tanah obyek sengketa pada tahun 1985, saat Pemerintah Kabupaten Buton melakukan pengukuran sekitar beberapa tahun yang lalu waktu itu sempat diperlihatkan sertifikat tanah obyek sengketa kepada saksi, selama saksi tinggal di sekitar tanah sengketa tidak ada yang memperlakukan;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi Perwiro dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan saksi tinggal di Jalan Diponegoro, Lorong Hing Amimah, belakang SMP Negeri 18 Baubau, setahu Saksi tanah sengketa antara Penggugat dan Para Tergugat adalah milik Pemerintah Daerah Swapraja Buton, tanah sengketa itu awalnya tanah swapraja Buton kemudian beralih menjadi kabupaten dan menjadi tanah pemerintah daerah, tanah itu diperuntukkan untuk lokasi pendidikan, sehingga dibangun SMEP waktu itu (sekarang menjadi SMPN 18) dan tanah di sampingnya masih kosong dan merupakan satu kesatuan dengan tanah yang disengketakan sekarang ini yang sekarang terpisah oleh Lorong, tanah kosong itu karena kebutuhan pemerintah maka Polisi meminjam tanah itu untuk dibangun asrama bukan permanen sehingga dibangun Asrama Perintis waktu itu, saksi sempat dengar di tahun 1980-an lokasi tanah obyek sengketa itu sudah dibagi-bagi tetapi saksi tidak tahu siapa yang bagi-bagi tanah tersebut, setahu saksi yang menerima pembagian lokasi itu diantaranya La Atu, Jaliman, Hamzah (mantan bupati) dan Anwardin, saksi pernah dengar pada tahun 1991 lokasi itu telah di buat sertifikat oleh Pemerintah Kabupaten Buton, setahu saksi tanah obyek sengketa awalnya dari tanah bagian Sultan dijadikan tanah swapraja kemudian menjadi tanah Pemerintah Daerah sehingga dibangunlah SMEP dan Asrama perintis, waktu itu sudah ada juga bangunan-bangunan guru di situ, ada bangunan distrik yang berupa rumah setengah panggung yang sekarang sudah roboh yang ada hanya bekas dudukan tiang, setahu saksi Bupati Pak Hamzah yang membagi tanah itu di penghujung periodenya;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat III untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T.III-1 sampai dengan T.III-2 dan saksi yaitu saksi Sukarna Samsu;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Kuasa Tergugat III alat bukti surat tertanda T.III-1 berupa sertipikat hak pakai Nomor: 00062 atas nama pemegang hak Pemerintah Kota Baubau, bukti surat tertanda T.III-2 berupa BAST

Halaman 50 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Bau



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Aset Tanah dan Bangunan milik Pemerintah Kabupaten Buton yang berada dalam Wilayah Pemerintah Kota Baubau, semua bukti tersebut sesuai dengan aslinya, serta saksi Sukarna Samsu dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan tanah obyek sengketa yang dipermasalahkan terletak di Jalan Diponegoro, Kelurahan Batulo, Kecamatan Wolio, Kota Baubau di depan Kantor Lantas Polres Baubau, tetapi saksi tidak mengetahui batas-batasnya, saksi tinggal di belakang tanah objek sengketa yang jaraknya sekitar 30 (tiga puluh) meter ke belakang, saksi tidak pernah mendengar Anwardin mengolah tanah di depan Hing Amimah, saksi lihat hanya pihak kepolisian yang membangun rumah-rumah darurat di situ, setahu saksi ada 2 atau 3 rumah milik pemerintah didalam tanah sengketa tersebut, saksi tidak tahu kalau tanah objek sengketa telah mempunyai sertifikat atas nama Pemerintah Kabupaten Buton yang sekarang menjadi Pemerintah Kota Baubau, saksi mempunyai tempat atau lokasi untuk berdagang yang setahu saksi tanah tersebut milik pemerintah kota baubau, yang awalnya saksi melihat tanah tersebut dalam keadaan kosong dan saksi izin ke tetangga untuk berdagang disitu, saksi izin ke tetangga untuk menempati dan membangun tempat berdagang karena saksi melihat tetangga sudah terlebih dahulu tinggal disana, dan diperbolehkan oleh tetangga tersebut, saksi kenal dengan Iptu Samsuddin yang merupakan anggota polisi dan pernah tinggal di rumah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Kuasa Tergugat I dan Tergugat IV alat bukti surat tertanda T.1-1 ,dan T.IV-4 berupa Sertifikat Hak Pakai Nomor 8 Atas nama Pemerintah Daerah Tingkat II Buton, terbit tanggal 3 Februari 1992 seluas 2.812 m2 yang saat ini sudah diserahterimakan ke Pemerintah Kota Baubau, bukti surat tertanda T.1-2 berupa Berita Acara serah terima aset tanah dan bangunan milik Pemerintah Daerah Kabupaten Buton yang berada dalam wilayah Pemerintah Daerah Kota Baubau kepada Pemerintah Kota Baubau Nomor: 032/2081 dan Nomor: 032/3830 tanggal 21 Agustus 2019, terhadap bukti tersebut setelah dipertimbangkan bahwa bukti Tergugat tersebut berupa Sertifikat Hak Pakai Nomor 8 Atas nama Pemerintah Daerah Tingkat II Buton, terbit tanggal 3 Februari 1992 seluas 2.812 m2 dan pada tahun 2019 tanah tersebut diserahterimakan kepada Pemerintah Kota Baubau, dimana sebelumnya telah terbit terlebih dahulu pada tahun 1985 oleh Bupati Buton saat itu Haji Hamzah mengeluarkan Surat Keterangan Nomor: 593/2363 tanggal 20 September 1985 dan gambar situasi tanah yang ditunjukan untuk saudara La Atu tanggal 20 September 1985 yang menyatakan tanah obyek sengketa sudah diberikan kepada La Atu, yang juga bagian dari Sertifikat Hak Pakai Nomor 8 Atas nama Pemerintah Daerah Tingkat II Buton, terbit tanggal 3 Februari 1992 seluas 2.812 m2;

*Halaman 51 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Bau*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempertimbangkan bukti surat berupa Sertifikat Hak Pakai Nomor 8 Atas nama Pemerintah Daerah Tingkat II Buton, terbit tanggal 3 Februari 1992 seluas 2.812 m<sup>2</sup> (Vide bukti T.1-1 dan T.IV-4) bukti berupa Berita Acara Serah Terima Aset tanah dan bangunan Pemerintah Kabupaten Buton kepada Pemerintah Kota Baubau yang dibuat tanggal 21 Agustus 2019 (Vide Bukti T.1-2) Bukti Surat Pernyataan penguasaan fisik bidang tanah yang dibuat pada tahun 2023 (Vide Bukti T.IV-1), bukti Peta bidang Tanah yang dibuat tanggal 22 September 2023 (Vide bukti T.IV-2), bukti Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Baubau Nomor 20/HP/BPN-21.06/X/2023 tertanggal 12 Oktober 2023 (Vide Bukti T.IV-3), bukti Buku Tanah Hak Pakai Nomor 000062 Kel Batulo atas nama Pemerintah Kota Baubau tertanggal 17 Oktober 2023 dan surat Ukur Nomor 00258/2023 tertanggal 22 September 2023 seluas 2.276 M<sup>2</sup> (Vide Bukti T.IV-5) serta saksi saksi dimana terhadap seluruh bukti bukti surat Tergugat tersebut ternyata dikeluarkan pada tahun 1991 sedangkan bukti surat Penggugat berupa Surat Keterangan Nomor 593/2363 dari Bupati terbit pada tanggal 20 September 1985 (Vide bukti P-1) dimana dapat disimpulkan bahwa Surat Keterangan Nomor 593/2363 sudah lebih dahulu terbit daripada bukti surat-surat oleh Para Tergugat, kemudian Majelis Hakim sudah mempertimbangkan sebelumnya bahwa sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 yang menyatakan kepala daerah baik tingkat Walikota/Bupati pada tahun 1985 mempunyai kewenangan dalam hal memberikan izin untuk memindahkan hak milik dimana pada tahun 1985 Bupati Buton saat itu Haji Hamzah mempunyai kewenangan dalam hal mengeluarkan Surat Keterangan pemberian tanah untuk ditingkatkan menjadi tanah hak milik, hal tersebut juga dikuatkan dengan telah terbitnya sertifikat atas nama Ramlah Hamzah dimana proses dan prosedur dasar hukum kepemilikan awal dari pemberian Bupati Buton pada tahun 1985 dapat ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Milik yang sudah terbit pada tahun 1995, sedangkan jika dilihat dari keterangan saksi saksi yang diajukan Tergugat tidak ada yang mengetahui secara pasti proses bagaimana Penggugat dan Para Tergugat mendapatkan tanah obyek sengketa dimana saksi Seth Phelipus Randalabi, dan saksi Sukarna Samsu adalah pihak yang juga menempati dan tinggal di tanah yang menurut Para Tergugat adalah milik Para Tergugat tetapi pihak Tergugat tidak keberatan saksi-saksi tinggal di lokasi tanah milik Para Tergugat, bahkan saksi-saksi tersebut dijadikan sebagai saksi oleh pihak Tergugat dalam perkara a quo, dimana dari keterangan saksi Perwiro yang juga mengakui bahwa La Atu, dan Anwardin pernah menerima pembagian tanah pada tahun 1985 walaupun saksi tidak mengetahui pihak siapa yang membagikannya;

Halaman 52 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Bau



Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian pertimbangan hukum tersebut diatas, Maka Majelis Hakim berpendapat sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Batulo, Kecamatan Wolio, Kota Baubau, Provinsi Sulawesi Tenggara yang dahulu Kabupaten Buton, Provinsi Sulawesi Tenggara dengan luas  $\pm 519 \text{ M}^2$  (lima ratus Sembilan belas meter persegi) dimana setelah orang tua Penggugat (La Atu) meninggal dunia tanah tersebut di kuasai oleh pihak Para Tergugat dengan batas-batas Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Negara sekarang dengan jalan Setapak, Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Anwardin, Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik M Toha Harun, dan Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Negara, dimana di tanah obyek sengketa lebih dahulu dikuasi dan dimiliki oleh Penggugat yaitu pada tahun 1985 berdasarkan Surat Keterangan Nomor 593/2363 dari Bupati Dati II Buton yang dikeluarkan pada tanggal 20 September 1985 adalah Sah Milik Penggugat;

Menimbang, bahwa apakah perbuatan Para Tergugat yang dengan sengaja menempati dan menguasai tanah obyek sengketa dan atau mengizinkan pihak lainnya menempati tanah obyek sengketa serta telah mengeluarkan surat-surat yang terbit didalam tanah obyek sengketa adalah adalah perbuatan melawan hukum?;

Menimbang, bahwa ketentuan peraturan perundang-undangan di Indonesia tidak memberikan pengertian mengenai apa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum, ajaran tentang perbuatan melawan hukum pada umumnya didasarkan oleh satu aturan pokok sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa "Tiap perbuatan melawan hukum yang menyebabkan orang lain menderita kerugian, mewajibkan siapa yang bersalah karena menyebabkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut";

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

1. Perbuatan melawan hukum, yaitu bahwa apabila perbuatan tersebut dapat berupa berbuat atau tidak berbuat yang menurut doktrin memenuhi kriteria sebagai berikut:
  - a. Melanggar hak subjektif orang lain;
  - b. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
  - c. Melanggar kesusilaan;
  - d. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian, serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;





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

2. Kesalahan, yaitu bahwa secara umum seseorang mempunyai kesalahan terhadap suatu perbuatan atau peristiwa apabila dapat dipertanggungjawabkan kepadanya, atau apabila ia dapat dicela karenanya. Namun, berbeda halnya dengan kesalahan dalam lapangan hukum pidana, dalam lapangan hukum perdata tidak diperlukan adanya perbedaan apakah perbuatannya itu dilakukan dengan kesengajaan atau kealpaan. Pada lapangan hukum perdata, tidak perlu dalam hal perbuatan melawan hukum menyelidiki keadaan jiwa si pembuat, apakah perbuatannya itu dilakukan dengan kesengajaan atau kealpaan;
3. Kerugian, yaitu bahwa hal tersebut berupa penghapusan atau pengurangan kenikmatan atau kepentingan hukum yang dilindungi; dan
4. Hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum tersebut dengan kerugian, yaitu bahwa kerugian tersebut adalah akibat langsung dan tidak dengan perantara, tetapi juga merupakan akibat yang layak diharapkan dari perbuatan itu;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya, bahwa Penggugat merupakan pemilik yang sah atas sebidang tanah yang dulunya terletak di Kelurahan Batulo Kecamatan Wolio Kota Baubau Provinsi Sulawesi Tenggara yang dahulu Kabupaten Buton Provinsi Sulawesi Tenggara dengan luas  $\pm 519 \text{ M}^2$  (lima ratus Sembilan belas meter persegi) dan setelah orang tua Penggugat meninggal dunia tanah tersebut di kuasai oleh pihak Parat Tergugat dengan Sebelah Utara berbatasan dengan tanah negara sekarang dengan jalan Setapak, Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Anwardin, Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik M Toha Harun, dan Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Negara, serta perbuatan Para Tergugat yang telah menerbitkan Surat surat antara lain Sertifikat Hak Pakai No.8 atas nama Pemerintah Daerah Tingkat II Buton yang terbit pada tanggal 3 Februari 1992, surat Berita Acara Serah Terima asset tanah dan bangunan Pemerintah Kabupaten Buton kepada Pemerintah Kota Baubau, Buku Tanah Hak pakai Nomor. 00062 Kelurahan Batulo tertanggal 17 Oktober 2023 atas nama Pemerintah Kota Baubau beserta Surat Ukur Nomor 00258/2023 tanggal 22 september 2023 dimana terhadap tanah obyek sengketa sudah terlebih dahulu terbit Surat Keterangan Nomor 593/2363 beserta surat ukurnya tertanggal 20 September 1985 yang dikeluarkan oleh Bupati Dati II Buton, yang oleh Majelis Hakim telah dipertimbangkan sebelumnya tanah tersebut dinyatakan adalah sah milik Penggugat maka menurut Majelis Hakim perbuatan-perbuatan Para



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat tersebut adalah perbuatan yang melanggar hak subjektif Penggugat sebagai pemilik yang sah serta merugikan kepentingan hukum Penggugat, dan oleh karenanya hal tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena dipersidangan Para Tergugat terhadap tanah obyek sengketa telah mengeluarkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 8 atas nama Pemerintah Daerah Tingkat II Buton tanggal 3 Februari 1992 seluas 2.812 m<sup>2</sup> (Vide bukti T.I-1 dan bukti T.IV-4), kemudian Sertifikat Hak Pakai tersebut diserahkan kepada Pemerintah Kota Baubau dengan mengeluarkan Berita Acara Serah Terima Aset tanah dan bangunan (Vide bukti T.I-2), kemudian oleh Kantor Pertanahan Kota Baubau mengeluarkan Surat Pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (Vide bukti T.IV-1), peta bidang tanah Nomor 484/2023 (Vide bukti T.IV-2), Mengeluarkan Surat Keputusan Nomor 20/HP/BPN-21.06/X/2023 tentang pemberian Hak Pakai (Vide bukti T.IV-3) serta mengeluarkan Buku Tanah Hak Pakai Nomor 00062 Kel Batulo tertanggal 17 Oktober 2023 atas nama Pemerintah Kota Baubau Surat Ukur Nomor 00258/2023 tanggal 22 September 2023 seluas 2.276 m<sup>2</sup> (Vide bukti T.III-1, bukti T.IV-5), dimana menurut Majelis Hakim perbuatan Para Tergugat yang telah menerbitkan surat-surat tersebut diatas adalah Perbuatan Melawan Hukum, maka terhadap bukti-bukti surat Para Tergugat yang terkait dengan tanah obyek sengketa adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum;

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

Menimbang, bahwa tentang petitum angka 1 (satu) gugatan Penggugat agar mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, oleh karena petitum tersebut masih bergantung pada petitum-petitum selanjutnya, maka untuk menyatakan apakah petitum angka 1 (satu) ini dapat dikabulkan atau tidak, Majelis Hakim akan menentukan petitum angka 1 (satu) ini setelah mempertimbangkan petitum-petitum lainnya;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 2 (dua) Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat adalah anak keturunan almarhum La Atu, Majelis Hakim akan mempertimbangkan bahwa dimana pertimbangan terhadap hubungan hukum antara Penggugat dengan La Atu yang berdasarkan bukti P-3 berupa Surat Keterangan Waris yang menyatakan Penggugat adalah anak keturunan dari La Atu, maka terhadap petitum angka 2 (dua) ini beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 3 (tiga) yang menyatakan hukum bahwa tanah obyek sengketa yang terletak di Kelurahan Batulo

Halaman 55 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Bau



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Wolio Kota Baubau Provinsi Sulawesi Tenggara yang dahulu Kabupaten Buton Provinsi Sulawesi Tenggara dengan luas  $\pm 519 \text{ M}^2$  (lima ratus Sembilan belas meter persegi) dengan Sebelah Utara berbatasan dengan tanah negara sekarang dengan jalan Setapak, Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Anwardin, Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik M Toha Harun, dan Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Negara adalah sah Milik Penggugat, oleh karena Majelis Hakim telah mempertimbangkannya dan menyatakan bahwa tanah obyek sengketa tersebut adalah sah milik Penggugat maka terhadap petitum angka 3 (tiga) ini beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4 (empat) yang menyatakan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat segala surat-surat yang telah terbit atas tanah obyek sengketa atas nama Para Tergugat, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terhadap bukti T.1-I dan bukti Surat T.IV-4 berupa Sertifikat Hak Pakai Nomor 8 atas nama Pemerintah Daerah Tingkat II Buton terbit tanggal 3 Februari tahun 1992 seluas  $2.812 \text{ M}^2$ , bukti T.1-2 berupa Berita Acara Serah Terima Aset tanah dan bangunan Pemerintah kabupaten Buton (Tergugat I) kepada Pemerintah Kota Baubau (Tergugat III), bukti surat T.III-1 dan T.IV-5 berupa Sertifikat Hak Pakai Nomor 00062 seluas  $2.276 \text{ M}^2$  dimana tanah obyek sengketa masuk didalam aset Pemerintah Kota Baubau berikut bukti surat T.III-2 berupa BAST aset tanah dan bangunan milik pemerintah Kabupaten Buton yang berada didalam wilayah pemerintah Kota Baubau, dimana bukti-bukti surat tersebut diatas adalah serangkaian perbuatan hukum para Tergugat yang dimulai dimana Tergugat I telah mengeluarkan Sertifikat Hak Pakai terhadap tanah obyek sengketa pada tahun 1992 diikuti dengan berita acara penyerahan aset oleh Pemerintah Kabupaten Buton kepada Pemerintah Kota Baubau, oleh sebab itu menurut Majelis Hakim terhadap petitum angka 4 (empat) ini beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5 (lima) yang menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atas tanah obyek sengketa Sertifikat Hak Pakai Nomor 8 Tahun 1991 atas nama dahulu Pemerintah Kabupaten Buton dan sekarang Pemerintah Kota Baubau, Majelis Hakim akan mempertimbangkan bahwa didalam pertimbangan sebelumnya yang menyatakan terhadap Sertifikat Hak Pakai Nomor 8 atas nama Pemerintah Daerah Tingkat II Buton terbit tanggal 3 Februari tahun 1992 seluas  $2.812 \text{ m}^2$  yang merupakan bagian dari tanah obyek sengketa dinyatakan tidak

*Halaman 56 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Bau*

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempunyai kekuatan hukum dikarenakan ternyata Sertifikat Hak Pakai Nomor 8 atas nama Pemerintah Daerah Tingkat II Buton terbit tanggal 3 Februari tahun 1992 seluas 2.812 m<sup>2</sup> terbit setelah Surat Keterangan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Buton Nomor 593/2362, tertanggal 20 September 1985 tentang pemberian sebidang tanah untuk dialihkan menjadi hak milik kepada La Atu, dengan demikian terhadap petitum angka 5 (lima) ini beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa tentang petitum angka 6 (enam) menyatakan perbuatan Para Tergugat menguasai menerbitkan surat-surat serta mempertahankan Tanah Obyek Sengketa adalah merupakan suatu perbuatan yang bersifat melawan hukum, bertentangan dengan hak Penggugat serta merugikan Penggugat, Majelis Hakim akan mempertimbangkan bahwa menyatakan perbuatan Para Tergugat yang dengan sengaja menerbitkan surat-surat serta mempertahankan Tanah Obyek Sengketa dan menguasai tanah obyek sengketa dan atau mengizinkan pihak lainnya menempati tanah obyek sengketa adalah perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, sehingga oleh karenanya petitum angka 6 (enam) ini beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

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

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 8 (delapan) yang menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk segera mengosongkan tanah obyek sengketa lalu menyerahkan kepada Penggugat seketika dengan tanpa dibebani syarat apapun juga, terhadap petitum ini Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat adalah pihak yang secara hukum memiliki hak untuk memiliki dan menguasai tanah obyek sengketa maka terhadap petitum angka 8 (delapan) beralasan hukum untuk

*Halaman 57 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Bau*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikabulkan dengan perbaikan redaksi sebagai berikut yaitu Majelis Hakim perbaiki secara redaksi yaitu menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk segera mengosongkan tanah obyek sengketa lalu menyerahkan kepada Penggugat seketika dengan tanpa dibebani syarat apapun juga sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap (*inkract van gewijsde*);

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 9 (sembilan) yang menyatakan menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) untuk setiap harinya jika lalai mematuhi isi putusan yang telah dijatuhkan dalam perkara ini, terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan bahwa untuk menjaga putusan ini dihormati oleh para pihak terutama pihak yang kalah dalam perkara *a quo* sehingga terhadap petitum angka 9 (sembilan) beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 10 (sepuluh) yang menyatakan menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini, akan Majelis Hakim pertimbangkan bahwa dikarenakan oleh Majelis Hakim Penggugat dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya dan pihak Tergugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil bantahannya, sehingga menurut Majelis Hakim petitum angka 10 (sepuluh) beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa tentang petitum angka 1 (satu) agar mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat melalui kuasa hukumnya dapat dikabulkan sebagian dan menolak untuk selain dan selebihnya;

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

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPerdara, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

**MENGADILI:**

Halaman 58 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Bau





## Dalam Eksepsi:

1. Menolak Eksepsi dari para Tergugat seluruhnya;

## Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah anak keturunan almarhum La Atu;
3. Menyatakan hukum bahwa tanah obyek sengketa yang terletak di Kelurahan Batulo, Kecamatan Wolio, Kota Baubau, Provinsi Sulawesi Tenggara yang dahulu Kabupaten Buton, Provinsi Sulawesi Tenggara dengan luas  $\pm 519 \text{ M}^2$  (lima ratus sembilan belas meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah negara sekarang dengan Jalan Setapak;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Anwardin;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik M Toha Harun;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Negara;

## Adalah sah milik Penggugat;

4. Menyatakan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat segala surat-surat yang telah terbit atas tanah obyek sengketa atas nama Para Tergugat;
5. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atas tanah obyek sengketa Sertifikat Hak Pakai Nomor 8 Tahun 1991 atas nama dahulu Pemerintah Kabupaten Buton dan sekarang Pemerintah Kota Baubau;
6. Menyatakan perbuatan Para Tergugat menguasai menerbitkan surat-surat serta mempertahankan Tanah Obyek Sengketa adalah merupakan suatu perbuatan yang bersifat melawan hukum, bertentangan dengan hak Penggugat serta merugikan Penggugat;
7. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk segera mengosongkan tanah obyek sengketa lalu menyerahkan kepada Penggugat seketika dengan tanpa dibebani syarat apapun juga sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap (*inkract van gewijsde*);
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) untuk setiap harinya jika lalai mematuhi isi putusan yang telah dijatuhkan dalam perkara ini, terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp2.472.000,00 (dua juta empat ratus tujuh puluh dua ribu rupiah);

10. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Baubau, pada hari **Senin, tanggal 23 Desember 2024**, oleh kami, **Muhammad Juanda Parisi, S.H.,M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Mahmid, S.H.** dan **Rachmat S.Hi La Hasan, S.H.,M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Baubau Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Bau tanggal 24 Juni 2024, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari **Senin, tanggal 30 Desember 2024**, oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh **Wa Ode Yusran, S.H.**, Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Baubau, tanpa dihadiri Tergugat II, Tergugat V dan Tergugat VI serta telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd

Ttd

Mahmid, S.H.

Muhammad Juanda Parisi, S.H.,M.H.

Ttd

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

Panitera Pengganti,

Ttd

Wa Ode Yusran, S.H.

## Perincian Biaya Perkara:

-	Biaya pendaftaran	:Rp
30.000,00		
-	Biaya pemberkasan	:Rp
100.000,00		
-	Biaya panggilan	:Rp 542.000,00
-	PNBP panggilan	:Rp 70.000,00
-	Biaya Pemeriksaan Setempat	:Rp1.700.000,00

Halaman 60 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Bau



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

-	PNBP Pemeriksaan Setempat	:Rp	10.000,00
-	Meterai Putusan	:Rp	10.000,00
-	Redaksi Putusan	:Rp	
			<u>10.000,00</u>

**J u m l a h** **Rp2.472.000,00**

**(dua juta empat ratus tujuh puluh dua ribu rupiah)**