



PUTUSAN
Nomor 2/Pdt.G/2023 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:

WA ODE FARIDAH, bertempat tinggal di Jalan Sultan Hasanuddin, Kelurahan Batulo, Kecamatan Wolio, Kota Baubau, Sulawesi Tenggara, dalam hal ini Penggugat memberikan kuasa kepada Muhammad Taufan Achmad, S.H., dkk., Advokat dan Penasihat Hukum berkantor di Muhammad Toufan Achmad, S.H., M.H. & Associatie beralamat di Jalan Erlangga Nomor 193 Kelurahan Bone-Bone, Kecamatan Batupoaro, Kota Baubau, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 Desember 2022, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

1. **PEMERINTAH KOTA BAUBAU CQ BIDANG PERTANAHAN DINAS PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN KOTA BAUBAU CQ BIDANG ASET BADAN PENGELOLA KEUANGAN, ASET DAN PENDAPATAN DAERAH (BPKAPD)**, berkedudukan di Jalan Raya Palagimata, Kelurahan Lipu, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau, dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada DR Hamsah, dkk, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 24 Januari 2023 selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
2. **PEMERINTAH KABUPATEN BUTON**, berkedudukan di Kompleks Perkantoran Takawa, Kecamatan Pasarwajo, Kabupaten Buton, dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada La Hamadi, S.H., dkk, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 6 Januari 2023, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;
3. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KOTA BAUBAU**, berkedudukan di Jalan Sijawangkati Nomor 09, Kelurahan Lamangga, Kecamatan Murhum, Kota Baubau, dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada Jan Sandy Harland, S.ST., berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 9 Januari 2023, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat;

Secara bersama-sama dapat pula disebut sebagai Para Tergugat dan Turut Tergugat;

Halaman 1 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Bau



Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 2 Januari 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau pada tanggal 3 Januari 2023 dalam Register Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Bau, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa almarhum La Ode Ali Baru dimasa hidupnya telah menikah dengan seseorang yang bernama Almarhumah Sahida dan memiliki 4 (Empat) orang anak yaitu :
 - 1.1. INDRA ;
 - 1.2. WA ODE FARIDA (Penggugat) ;
 - 1.3. WA ODE FATIMAH;
 - 1.4. LA ODE MUHAMMAD IDRIS;
2. Bahwa dalam pernikahan almarhum La ode Ali Baru dan Almarhumah Sahida memiliki Harta bersama sebidang tanah yang diperoleh dengan Cara membeli dari Alm. La Ode Hasimu pada tahun 1987 dihadapan PPAT A.M. Kasim Siruhu, SH dengan Luas 2.500 M² yang terletak Dahulu Jalan Patimura, Kelurahan Batulo Kecamatan Wolio Kota Administratif Bau-bau yang mana saat ini menjadi Jalan Sultan Hasanuddin Kelurahan Batulo, Kecamatan Wolio Kota Baubau, dimana diatas tanah Aquo berdiri 4 Buah Rumah Semi Permanen Kopel Pemerintah Kabupaten Buton saat ini telah diserahkan ke Pemerintah Kota Baubau;
3. Bahwa tanah hak milik orangtua Penggugat tersebut, yang terletak Dahulu Jalan Patimura, Kelurahan Batulo Kecamatan Wolio Kota Administratif Bau-bau yang mana saat ini menjadi Jalan Sultan Hasanuddin Kelurahan Batulo, Kecamatan Wolio Kota Baubau dengan Luas 2.500 M² dan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Dahulu Kuburan Lama sekarang menjadi Kantor Lurah Batulo Kota Baubau;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Rumah Dinas Pemda Buton / Jalan Sultan Hasanuddin;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Milik Dusman B.A;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Dahulu Lorong / saat ini Jalan Aspal;

Halaman 2 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa pembangunan 4 Buah Rumah Semi Permanen Kopel Pemerintah Kabupaten Buton saat ini telah diserahkan terimakan ke Pemerintah Kota Baubau sebelumnya meminta izin kepada La Ode Hasimu selaku Pemilik Tanah Awal Aquo, dengan kesepakatan Pemerintah Kabupaten Buton saat itu akan melakukan ganti rugi namun sampai dengan beralihnya Tanah Aquo kepada Orangtua Penggugat (Alm. La ode Ali Baru) perihal ganti rugi tersebut tidak pernah terealisasi oleh Pemerintah Kabupaten Buton;
5. Bahwa sebidang Tanah pada Poin 3 diatas yang terletak di Dahulu Jalan Patimura, Kelurahan Batulo Kecamatan Wolio Kota Administratif Bau-bau yang mana saat ini menjadi Jalan Sultan Hasanuddin Kelurahan Batulo, Kecamatan Wolio Kota Baubau dengan Luas dan batas-batas sebagai berikut;
 - Sebelah **Utara** berbatas dengan Tanah Kintal Milik Alm. La Ode Ali Baru dan Dahulu Tanah Milik Alm. La Ode Ali Baru sekarang menjadi Husni Zakaria;
 - Sebelah **Timur** berbatas dengan Kintal Milik Dusman B.A;
 - Sebelah **Selatan** berbatas dengan Dahulu Jalan Patimura sekarang Jalan Sultan Hasanuddin;
 - Sebelah **Barat** berbatas dengan Dahulu Lorong sekarang Jalan Aspal;

Tanah Mana dengan Luas $\pm 1.100 \text{ M}^2$ dalam hal ini mohon disebut sebagai Tanah Obyek Sengketa;
6. Bahwa oleh karena almarhum La Ode Ali Baru yang kini telah meninggal dunia, belum pernah diadakan Pembagian diantara Para ahli warisnya ataupun ahli waris keturunannya, sehingga dengan demikian Tanah Obyek Sengketa menjadi Milik Bersama Para Ahli Warisnya atau Ahli Waris Keturunannya yaitu Penggugat dalam hal ini mewakili Para Ahli Waris Almarhum La Ode Ali Baru;
7. Bahwa pada \pm Tahun 1973 Tergugat II membangun 4 Buah Rumah Semi Permanen Kopel Pemerintah Kabupaten Buton saat ini telah diserahkan terimakan ke Pemerintah Kota Baubau sebelumnya meminta izin kepada Alm. La Ode Hasimu selaku Pemilik Tanah Awal Aquo, dengan dasar akan digantirugi tanah Sengketa Aquo oleh Tergugat II, namun sampai dengan dilepaskan Haknya dengan cara Jual beli kepada Orangtua Penggugat (Alm La ode Ali Baru) Tergugat II belum juga menggantirugi atas 4 Bangunan Rumah Kopel tersebut;
8. Bahwa sebelumnya pada tahun 1985 Alm. La Ode Hasimu selaku Pemilik Tanah Awal Aquo pernah mengajukan Surat kepada Bupati Buton meminta kejelasan Perihal ganti rugi atas tanah miliknya yang dibangun 4 Buah Rumah Semi Permanen Kopel Pemerintah Kabupaten Buton saat ini telah

Halaman 3 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2023/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

diserah terimakan ke Pemerintah Kota Baubau, namun sampai habis masa jabatannya tidak pula direalisasikan oleh Tergugat II;

9. Bahwa pada Tahun 1987 Alm. La Ode Hasimu dihadapan PPAT A.M. Kasim Siruhu, SH dengan Luas 2.500 M² melakukan Jualbeli dengan Pemberian Kuasa kepada Alm. La Ode Ali Baru dimana tanah tersebut terletak Dahulu Jalan Patimura, Kelurahan Batulo Kecamatan Wolio Kota Administratif Baubau yang mana saat ini menjadi Jalan Sultan Hasanuddin Kelurahan Batulo, Kecamatan Wolio Kota Baubau, Guna menegaskan kembali terkait Status Gantirugi atas tanah yang dibangun 4 Buah Rumah Semi Permanen Kopel Pemerintah Kabupaten Buton saat ini telah diserahkan terimakan ke Pemerintah Kota Baubau;
10. Bahwa untuk menindaklanjuti Amanah pemberian Kuasa dalam Akta Jual beli dimaksud, Alm. La Ode Ali Baru membuat surat yang ditujukan kepada Tergugat II Pemerintah Kabupaten Buton pada Tahun 1989, namun kembali Tergugat II tidak juga merespon Surat dari Alm. La Ode Ali Baru Orangtua Penggugat;
11. Bahwa pada Tahun 1991 kembali Tergugat II meminta izin kepada Alm. La Ode Ali Baru atas 4 Buah Rumah Semi Permanen Kopel Pemerintah Kabupaten Buton saat ini telah diserahkan terimakan ke Pemerintah Kota Baubau dibuatkan Sertifikat Hak Pakai, yang saat itu terjadi Perdebatan dan kemudian Tergugat II kembali Berjanji akan menyampaikan Persoalan ini kepada Atasan dalam hal ini Bupati Buton guna dibicarakan soal Ganti Kerugian Tanah dimaksud;
12. Bahwa Guna memperjelas janji Tergugat II pada tahun 1991 saat membuat Sertifikat Hak Pakai atas 4 Buah Rumah Semi Permanen Kopel Pemerintah Kabupaten Buton saat ini telah diserahkan terimakan ke Pemerintah Kota Baubau, pada tahun 1996 kembali Alm. Ali Baru bersurat kepada Bupati Buton meminta kejelasan soal ganti rugi tanah Aquo, namun lagi-lagi surat Alm. La Ode Ali Baru tidak respon pula;
13. Bahwa pada Tahun 2001 kemudian Terjadi Peningkatan Status Kota Baubau dari Kota Administratif menjadi Kota Madya, yang kemudian secara Administrasi Pemerintahan di Pisahkan dengan Pemerintah Kabupaten Buton;
14. Bahwa Pada Tahun 2002 kemudian Terjadi Proses Penyerahan beberapa Aset Tanah dan bangunan serta Kendaraan yang salah satunya adalah Obyek Sengketa;
15. Bahwa kemudian pada tahun 2019 dipertegas dengan tindakan penyerahan Aset Tanah dan bangunan Milik Pemerintah kabupaten Buton kepada

Halaman 4 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2023/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

Pemerintah Kota Baubau melalui **Berita Acara Penyerahan Aset Tanah dan bangunan milik Pemerintah kabupaten Buton yang berada dalam Wilayah pemerintahan Kota Baubau kepada pemerintah Kota baubau;**

16. Bahwa Pada pertengahan desember Tahun 2022 Tanpa seizin Para Ahli Waris Keturunan Alm La Ode Ali baru, Tergugat I Melalui Bidang Pertanahan Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Baubau diam-diam Hendak membuat Sertifikat Hak Milik Atas tanah Obyek Sengketa Aquo dengan melakukan Pengukuran yang mana meminta kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Baubau untuk melakukan Pengukuran diatas tanah Obyek Sengketa Aquo;
17. Bahwa dengan adanya Niat Tergugat I dan Turut Tergugat Mengukur dengan Hendak membuat Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I kemudian oleh Penggugat melakukan Pencegahan dengan Menyampaikan apakah kalian sudah Izin dengan Para Pemilik Tanah, Pihak Tergugat I mengatakan kami belum Izin kepada para Ahli Waris Siapapun, yang pada Akhirnya Penggugat Saat itu meminta untuk menunda Proses Pengukuran dan Penerbitan Sertifikat Hak Milik atas Obyek Sengketa Tersebut;
18. Bahwa berkaitan dengan Keberatannya Penggugat kemudian Pihak Kelurahan Batulo, mengundang Para Ahli Waris Keturunan Alm La Ode Ali Baru dalam hal ini diwakili Penggugat, Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Baubau serta dihadiri oleh RW dan Para RT di Kelurahan Batulo Kota Baubau, untuk melaksanakan Pertemuan pada tanggal 19 Desember 2022 bertempat di Aula Kantor Lurah Butulo;
19. Bahwa pada Pertemuan tanggal 19 Desember 2022 bertempat di Aula Kantor Lurah Batulo tersebut, disepakati beberapa hal yaitu: **Pemerintah Kota Baubau (Tergugat I) bersepakat dengan Para Ahli Waris Keturunan Alm. La Ode Ali Baru untuk tidak menindaklanjuti perihal Tanah Sengketa yang dibangun 4 bangunan semi Permanen Kopel tersebut;**
20. Bahwa Penggugat sebagai pemilik tanah yang sah atas Obyek Sengketa Aquo, yang mana Oleh Para Tergugat telah Menguasai bahkan berupaya untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik dengan telah dilakukan Pengukuran tanah Sengketa Aquo, hal ini menimbulkan Kerugian bagi Penggugat yang tidak menikmati apa yang menjadi Warisan sebagai Ahli Waris Alm La Ode Ali Baru;
21. Bahwa tindakan atau Perbuatan Para Tergugat tersebut yang telah mengklaim Tanah Obyek Sengketa sebagai miliknya, tanpa seizin Penggugat, Perbuatan Para Tergugat mana adalah telah melawan hukum serta bertentangan dengan

Halaman 5 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2023/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

hak serta merugikan Penggugat selaku Pemilik sah atas Tanah Obyek Sengketa;

22. Bahwa tindakan dan/atau perbuatan Tergugat I dan Tergugat II mengklaim dan mempertahankan Tanah Obyek Sengketa sebagai miliknya adalah merupakan suatu Perbuatan Yang Bersifat Melawan Hukum, bertentangan dengan hak serta merugikan Penggugat, sehingga dengan demikian segala surat-surat yang telah terbit atas Tanah Obyek Sengketa atas nama Tergugat II kepada Tergugat I dinyatakan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat atas Tanah Obyek Sengketa.

23. Bahwa Oleh Karena Turut Tergugat telah Melakukan Tindakan Pengukuran tanpa Izin dan Sepengetahuan Penggugat sekalipun telah ditegur dan dilarang adalah merupakan tindakan Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan Penggugat sebagai Pemilik atas tanah sengketa Aquo;

24. Bahwa oleh karena tindakan Para Tergugat mengklaim dan mempertahankan Tanah Obyek Sengketa adalah merupakan perbuatan yang bersifat melawan hukum, maka beralasan hukum pula untuk menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk segera mengosongkan Tanah Obyek Sengketa lalu menyerahkan kepada Penggugat dengan seketika serta tanpa dibebani syarat apa pun juga.

25. Bahwa beralasan hukum pula agar Tanah Obyek Sengketa terlebih dahulu diletakan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) sebelum Pemeriksaan Pokok Perkara.

26. Bahwa disamping itu pula beralasan hukum untuk menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (*Dwangson*) kepada Penggugat sebesar Rp. 2.000.000. (Dua Juta Rupiah) untuk setiap harinya atas kelalaiannya mematuhi putusan yang telah dijatuhkan dalam perkara ini, terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap.

27. Bahwa bersesuai hukum pula menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Berdasarkan segala apa yang oleh Penggugat telah kemukakan diatas, maka 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 Penggugat adalah ahli waris dan atau ahli waris keturunan dari **almarhuma La ode Ali Baru** ;

Halaman 6 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan hukum bahwa Tanah Obyek Sengketa yang terletak di Dahulu Jalan Patimura, Kelurahan Batulo Kecamatan Wolio Kota Administratif Bau-bau yang mana saat ini menjadi Jalan Sultan Hasanuddin Kelurahan Batulo, Kecamatan Wolio Kota Baubau dengan Luas dan batas-batas sebagai berikut;
 - Sebelah **Utara** dengan berbatas dengan Tanah Kintal Milik Alm. La Ode Ali Baru dan Dahulu Tanah Milik Alm. La Ode Ali Baru sekarang menjadi Husni Zakaria;
 - Sebelah **Timur** dengan berbatas dengan Kintal Milik Dusman B.A;
 - Sebelah **Selatan** dengan berbatas dengan Dahulu Jalan Patimura sekarang Jalan Sultan Hasanuddin;
 - Sebelah **Barat** dengan berbatas dengan Dahulu Lorong sekarang Jalan Aspal;

Tanah Mana dengan Luas $\pm 1.100 \text{ M}^2$ dalam hal ini mohon disebut sebagai Tanah Obyek Sengketa yang diwakili oleh Penggugat Selaku Ahli Waris Keturunannya;
4. Menyatakan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat segala surat-surat yang telah terbit atas tanah obyek sengketa atas nama Tergugat II kepada Tergugat I;
5. Menyatakan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat segala surat-surat yang telah terbit atas tanah obyek sengketa atas nama Tergugat I;
6. Menyatakan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat segala surat-surat yang telah terbit atas tanah obyek sengketa atas nama Tergugat II;
7. Menyatakan hukum perbuatan Tergugat I dan Tergugat II mengklaim dan mempertahankan Tanah Obyek Sengketa sebagai miliknya adalah merupakan perbuatan yang bersifat melawan hukum, bertentangan dengan hak serta merugikan Penggugat ;
8. Menyatakan hukum Perbuatan Turut Tergugat dengan Memaksakan Pengukuran pada Tanah Obyek sengketa adalah merupakan perbuatan yang bersifat melawan hukum, bertentangan dengan hak serta merugikan Penggugat ;
9. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang telah diletakan atas Tanah Obyek Sengketa ;
10. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk segera mengosongkan Tanah Obyek Sengketa lalu

Halaman 7 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2023/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)



menyerahkan kepada Penggugat seketika serta tanpa dibebani syarat apa pun juga.

11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*Dwangson*) sebesar Rp. 2.000.000 (*Dua juta rupiah*) untuk setiap harinya jika lalai mematuhi isi putusan terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap ;
12. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan ini
13. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Bilamana Peradilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

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 Mahmid, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Baubau, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 25 Januari 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

A. DALAM EKSEPSI

1. GUGATAN PENGUGAT ADALAH GUGATAN KABUR (*OBSCUURER LIBELLI*)

Bahwa Penggugat telah mendalilkan dalam gugatannya dengan menyatakan "Bahwa tanah hak milik orang tua Penggugat tersebut, yang terletak dahulu Jalan Pattimura, Kelurahan Batulo Kecamatan Wolio Kota Administratif Bau-Bau yang mana saat ini menjadi Jalan Sultan Hasanuddin Kelurahan Batulo, Kecamatan Wolio Kota Baubau dengan luas 2.500 m2 dan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan dahulu Kuburan Lama sekarang menjadi Kantor Lurah Batulo Kota Baubau;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Rumah Dinas Pemda Buton/Jalan Sultan Hasanuddin;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Milik Dusman, B.A;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Dahulu Lorong/saat ini Jalan Aspal;"

Bahwa batas sebelah Utara tidak jelas karena menyatakan Kuburan Lama seakan-akan merupakan bidang permukaan yang kemudian sekarang berdiri Kantor Lurah Batulo. Sedangkan Kuburan Lama tersebut saat ini masih ada dan digunakan dengan didirikan batasan yang nyata di sekelilingnya dan Kantor Lurah Batulo

Halaman 8 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Bau



berdiri bukan di atas Kuburan Lama melainkan bersisian dengan Kuburan Lama tersebut. Karena itu tidak terdapat batasan yang jelas batas tanah hak milik orang tua Penggugat di sebelah Utara apakah Kuburan Lama atau Kantor Lurah Batulo. Bahwa batas sebelah Selatan juga tidak jelas karena terdapat alternatif antara Rumah Dinas Pemda Buton atau Jalan Sultan Hasanuddin. Karena posisi tanah hak milik orang tua Penggugat berbatasan dengan salah satu Rumah Dinas Pemda Buton atau Jalan Sultan Hasanuddin bukannya berbatasan dengan keduanya dalam hal ini Rumah Dinas Pemda Buton dan Jalan Sultan Hasanuddin maka menjadikan objeknya kabur dan tidak jelas.

Dengan demikian batas-batas atas tanah yang dikuasai oleh Penggugat yang menjadi dasar objek sengketa menjadi tidak jelas. Oleh karenanya sebagaimana **Putusan MA Nomor 1149 K/SIP/1979 tanggal 17 April 1979 yang menyatakan "Bila tidak jelas batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima."** maka seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan **tidak diterima**.

2. GUGATAN KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)

Penggugat dalam gugatannya telah mendalilkan bahwa "...pada tahun 1987 Alm. La Ode Hasimu dihadapan PPAT A.M. Kasim Siruhu, SH dengan luas 2.500 m² melakukan jual beli dengan pemberian kuasa kepada Alm. La Ode Ali Baru...". Dalam dalil yang lain dinyatakan bahwa "... ± tahun 1973 TERGUGAT II membangun rumah semi permanen kopel Pemerintah Kabupaten Buton...".

Berdasarkan dalil tersebut pada saat jual beli dilakukan di tahun 1987, kondisi tanah sengketa telah dikuasai dan dimanfaatkan oleh TERGUGAT II. Bagaimana mungkin perjanjian jual beli dapat dilakukan pada obyek tanah yang dikuasai oleh pihak lain? Padahal syarat formil sahnyanya perjanjian jual beli penjual memiliki hak atas tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya.

Atas perjanjian jual beli ini sekiranya pihak PENGGUGAT dirugikan sudah seharusnya menyertakan pihak penjual dalam hal ini Almarhum La Ode Hasimu/ Ahli warisnya sebagai TERGUGAT.

Oleh karenanya sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima seperti mana hasil Rumusan Kamar Perdata pada Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 10 Tahun 2020, yang berbunyi:

"Jika diajukan eksepsi mengenai gugatan kurang pihak, karena penggugat tidak menarik penjual sebagai pihak atas tanah objek jual beli yang belum bersertifikat atas nama penjual dan atau jual beli dilakukan dibawah tangan, maka eksepsi tersebut dapat diterima"

Bahwa berdasarkan uraian dan alasan-alasan hukum sebagaimana dikemukakan di atas, dimana gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur dan terdapat pihak yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak ditarik sebagai TERGUGAT, MAKA gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil, sehingga seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan TIDAK DITERIMA (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

B. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa semua yang TERGUGAT I kemukakan pada bagian eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini:

1. TERGUGAT I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan PENGGUGAT, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh TERGUGAT I.
2. Bahwa dalil Penggugat khususnya angka 7 telah menyatakan bahwa pada tahun 1973 Pemerintah Kabupaten Buton telah membangun 4 buah rumah semi permanen yang selanjutnya diserahkan ke Pemerintah Kota Baubau. Selanjutnya dalil Penggugat pada angka 9 pada pokoknya menyampaikan bahwa pada tahun 1987 Alm. La Ode Hasimu dihadapan PPAT A.M. Kasim Siruhu, SH telah melakukan jual beli dengan pemberian kuasa kepada Alm. La Ode Ali Baru. Pada saat jual beli dilaksanakan berarti setidaknya-tidaknya telah berdiri rumah yang digunakan sebagai rumah dinas oleh Pemerintah Kabupaten Buton namun dengan keadaan yang memiliki risiko hukum dimana tanah dan terdapat bangunan di atasnya yang dikuasai oleh pihak lain mengapa PPAT mengambil tindakan untuk mengurus akta jual beli? Di pihak lain mengapa Alm. La Ode Ali Baru berketetapan hati untuk membeli objek tanah tersebut?
3. Bahwa Penggugat tidak berdasar telah menimpakan tuduhan sebagaimana dalil angka 16 yang pada pokoknya menyatakan bahwa TERGUGAT I diam-diam hendak membuatkan Sertipikat Hak Milik atas tanah objek sengketa a quo. Padahal sesuai Pasal 49 ayat (3) huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa subjek hak pakai diberikan kepada Pemerintah Daerah selama dipergunakan. Sedangkan sesuai ketentuan dalam Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berbunyi "hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik". Pengecualian yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah dalam Pasal 1 tidak terdapat Pemerintah di dalamnya. Dengan demikian tidak terdapat alasan hukum yang membenarkan upaya TERGUGAT I untuk membuatkan Sertipikat Hak Milik atas tanah objek sengketa.

Halaman 10 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Bau

Disclaimer

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



4. Bahwa objek sengketa dikuasai oleh Pemerintah Kota Baubau berdasarkan Berita Acara Serah Terima Aset Tanah dan Bangunan Dari Pemerintah Kabupaten Buton Yang Berada Dalam Wilayah Pemerintah Kota Baubau Kepada Pemerintah Kota Baubau Nomor 032/ 3161 dan 032/ 4351 tanggal 17 September 2019 yang objeknya telah diserahkan oleh Pemerintah Kabupaten Buton kepada Pemerintah Kota Baubau bersama dengan Sertipikat Hak Pakai Nomor 21.03.01.04.3.00027 atas nama Pemerintah Daerah Tingkat II Buton tanggal 3 Pebruari 1992.

Maka berdasarkan uraian di atas, maka TERGUGAT I mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa serta mengadili perkara a quo, berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI.

-- Menerima Eksepsi TERGUGAT I untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA.

-- Menolak gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya terhadap TERGUGAT I atau setidaknya menyatakan gugatan PENGUGAT terhadap TERGUGAT I tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

-- Menghukum PENGUGAT untuk membayar biaya perkara;

Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II 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:

- Bahwa dalam gugatannya pada posita angka 1 (satu), Penggugat menyatakan bahwa "alm Laode Ali Baru telah menikah dengan Almh Sahida dan memiliki 4 (empat) orang anak, salah satunya adalah Waode Farida (Penggugat)"
- Bahwa pada posita angka 6 (enam), dikatakan bahwa "oleh karena Alm Laode Ali Baru kini telah meninggal dunia, belum pernah diadakan pembagian diantara para ahli warisnya atau ahli waris



keturunannya.....dst, sehingga penggugat dalam hal ini mewakili para ahli waris alm Laode Ali Baru.”

Bahwa berdasarkan huruf a dan b diatas, jika penggugat menamakan dirinya adalah ahli waris yang sah dan mewakili alm laode ali baru 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 bukti sebagai berikut:

- **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 dengan tidak dilampirkannya bukti alas hak penggugat dalam kedudukannya sebagai ahli waris yang sah, maka dengan demikian sudah sepatutnya gugatan Penggugat dikualifikasikan sebagai gugatan yang

Halaman 12 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Bau



mengandung cacat formil *erorr in persona* dalam bentuk **Diskualifikasi *in Person***.

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";

Dengan demikian gugatan yang diajukan oleh orang yang tidak mempunyai syarat untuk patut dinyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima **sebagai Diskualifikasi *in Person***.

2. Gugatan Para Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*)

Bahwa dalam menyusun gugatan, kekurangan pihak dalam suatu perkara haruslah dipandang sebagai gugatan yang tidak sempurna dan tidak lengkap. Dalam perumusannya, bentuk *plurium litis consortium* (gugatan kurang pihak), yakni pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat:

- Tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat.
- Oleh karena itu, gugatan dalam bentuk *plurium litis consortium* yang berarti gugatan kurang pihaknya disebut sebagai gugatan yang tidak sempurna (cacat).

Bahwa mengingat gugatan terhadap pembentukannya, gugatan Penggugat setelah dicermati terdapat kurang pihak (*plurium litis consortium*) dimana penggugat seharusnya menarik pihak tersebut sebagai berikut :

❖ Memasukkan Ahli waris atau ahli waris keturunan Alm. Laode Hasimu (Penjual) sebagai Tergugat / Turut tergugat.

- Bahwa dalam posita gugatan angka 9, Penggugat mendalilkan :**"Bahwa** pada tahun 1987, alm Laode Hasimu dihadapan PPAT A.M Kasim Siruhu dengan luas 2.500m2 melakukan jual beli dengan pemberian kuasa kepada alm. Laode Ali Baru (ayah Penggugat) atas objek tanah di dahulu Jalan patimura Kel. Batulo, Kec Wolio yang kini menjadi Jalan Sultan hasanudindst (bagian dari Objek Sengketa).



- Bahwa dalam posita gugatan angka 2, dikatakan bahwaAlm Laode Ali Baru dan Almh Sahida (orang tua penggugat) Memiliki harta bersama sebidang tanah yang diperoleh dengan cara membeli dari Alm. Laode Hasimu pada tahun 1987 dihadapan PPAT A.M Kasim Siruhu dengan luas 2.500m² yang terletak dahulu Jalan patimura.....dst

Bahwa oleh karena pembelian objek sengketa Penggugat belum bersertifikat, maka berdasarkan SEMA No. 10 tahun 2020 tentang perberlakuan rumusan hasil rapat pleno kamar Mahkamah Agung tahun 2020 sebagai pedoman pelaksanaan tugas bagi pengadilan, pada halaman 4 point angka 1 huruf b disebutkan bahwa "jika diajukan eksepsi mengenai gugatan kurang pihak, **karena penggugat tidak menarik penjual sebagai pihak atas tanah objek jual beli yang belum bersertifikat atas nama penjual** dan atau jual beli dilakukan dbawah tangan, maka eksepsi tersebut dapat diterima.

Kewajiban ditariknya penjual adalah dalam rangka untuk mengetahui asal-usul tanah yang dijual oleh Laode Hasimu, diperoleh dari mana, alas hak apa yang dipunyai sehingga bisa menjual kepada Laode Ali Baru (Ayah Penggugat), dokumen dan saksi apa yang menyatakan Laode Hasimu sebagai pemilik tanah. Hal tersebut menyebabkan tidak jelasnya bukti kepemilikan haknya, tidak ada yang dapat membuktikan dan memberikan keterangan bahwa tanah tersebut milik Laode Hasimu yang kemudian dijual kepada ayah Penggugat yang hingga kini tidak terdapat bukti kepemilikan berupa sertifikat, padahal seharusnya ia ikut ditarik sebagai tergugat untuk menjelaskan itu semua sebagai pertanggungjawaban terhadap hukum dan Tindakan peralihan hak yang telah dilakukannya.

Berdasar hal demikian, SEMA tersebut sejalan dengan Yurisprudensi yang telah dijadikan dasar dalam pengambilan keputusan, yaitu :

1. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1078 K/SIP/1972 tanggal 11 Nopember 1975 yang menyatakan bahwa: "Seharusnya Paultje Pinontoan itu diikutsertakan dalam perkara, sebagai pihak yang telah menjual tanah tersebut kepada Penggugat";
2. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1125 K/Pdt/1984 menyatakan: "Semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I, yang kemudian dipindahkan Tergugat-I kepada Tergugat-II, harus ikut digugat sebagai Tergugat. Alasannya Oji mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal-usul tanah sengketa serta dasar hukum Oji menghibahkan kepada Tergugat-I";



3. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 151/K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975 yang menyatakan: "Agar tidak cacat hukum yaitu kurang pihak (plurium litis consortium) maka orang yang ikut menjadi pihak dan menandatangani perjanjian harus ikut ditarik sebagai Tergugat.
4. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 2752 K/Pdt/1983 tanggal 12 Desember 1948 yang menyatakan : "Secara formil harus ikut digugat pihak ketiga dari siapa tanah perkara diperoleh Tergugat.
5. "Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 8 Juni 1976 No. 1424 K/Sip/1975, Mahkamah Agung RI membenarkan pertimbangan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri: bahwa gugatan Penggugat harus dinyatakan Mahkamah Agung Republik Indonesia tidak dapat diterima karena terdapat kesalahan formil tidak sempurna gugatan dan masih ada pihak yang seharusnya digugat, tetapi ternyata tidak digugat atau tidak dilibatkan dalam perkara ini (Vide, rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung RI-II Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata, terbitan tahun 1977, halaman 201. Disamping itu, Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 21 Agustus 1974 No. 565 K/Sip/1973, menyatakan bahwa gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke Verklaard*) karena gugatan tidak sempurna;

Dengan demikian, tindakan Penggugat yang tidak **Memasukkan Ahli waris atau ahli waris keturunan Alm. Laode Hasimu (Penjual) sebagai Tergugat / Turut tergugat** merupakan gugatan kurang pihak yang patut dinyatakan gugatan tidak diterima sebagai **plurium litis consortium**

3. GUGATAN PENGUGAT KABUR (exceptio Obscur Libel)

a. Objek Gugatan Kabur dan Tidak jelas

Bahwa dalam posita angka 5, dikatakan bahwa sebidang tanah pada poin 3 diatas yang terletak di dahulu Jalan patimura Kel. Batulo, Kec Wolio yang kini menjadi Jalan sultan hasanudin dengan batas-batas:

- ✓ Sebelah utara berbatas dengan alm. Laode ali baru dan sekarang jadi milik husni zakaria
- ✓ Sebelah timur berbatasan dengan kintal milik dusman, B.A
- ✓ Sebelah selatan berbatasan dengan dahulu Jalan patimura kini menjadi Jalan sultan hasanudin.
- ✓ Sebelah Barat berbatasan dengan dahulu lorong sekarang Jalan aspal.

Tanah mana dengan luas +- 1.100m² dalam hal ini mohon disebut objek sengketa.

Disisi lain Bahwa dalam posita angka 2 dan 3, menyebutkan bahwa laode ali baru memperoleh tanah dari laode hasimu **seluas 2.500+-** yang terletak

Halaman 15 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di dahulu Jalan patimura Kel. Batulo, Kec Wolio yang kini menjadi Jalan sultan hasanudin dengan batas-batas yang berbeda dengan yang disebutkan pada posita angka 5.

Bahwa dalam dalil penggugat tersebut nyatanya tidak konsisten dalam merumuskan luasan objek yang menjadi sengketa. Apakah - +1.100m² dengan batas-batas tersebut pada posita angka 5, atau - +2.500m² dengan batas-batas tersebut pada posita angka 3 sebagaimana yang telah didalilkan. Penggugat mengklaim memiliki tanah 1.100m², namun pada posita angka 2 dan 3 memiliki tanah sekitar +2.500m². Tidak dapat dipahami maksud dari Penggugat yang menyebutkan memiliki objek tanah berdasarkan jual beli dihadapan PPAT Kasim Siruhu seluas 2.500m², namun hanya menetapkan objek sengketa adalah seluas hanya selas 1.100m². tidak diketahui siapa yang menghuni dan menguasai objek sengketa dimaksud, dan atas dasar apa Penggugat hanya menetapkan objek sengketa seluas 1.100m². Padahal objek *aquo* seluas +- 2500m² merupakan objek yang dikuasai juga oleh Para Tergugat.

Atas ketidakkonsistenan dalam membangun penetapan penentuan objek yang menjadi sengketa, maka gugatan Para Penggugat menjadi kurang cermat, kabur/tidak jelas, menjadi rancu dalam mentukan batas tanah objek seluas +-2.500m² dan batas tanah objek seluas +-1.100m², luas objek keseluruhan dan objek sengketa yang dipermasalahkan. Sehingga dengan tidak jelasnya suatu obyek sengketa tanah, menurut M.Yahya Harahap, dalam bukunya Hukum Acara Perdata, hal, 449, Sinar Grafika, 2004, terdapat beberapa aspek yang menimbulkan kaburnya obyek sengketa mengenai tanah antara lain:

1. Batas-batas tidak jelas;
2. Letaknya tidak pasti;
3. Ukuran yang disebut dalam gugatan berbeda dengan hasil pemeriksaan setempat;

Bahwa dengan demikian maka sangatlah tepat dan beralasan hukum apabila gugatan yang diajukan Penggugat dinyatakan cacat formil dalam perumusannya yang oleh karenanya konsekuensi hukum dari gugatan tersebut layak untuk ditolak dan diputus "Gugatan Tidak Dapat Diterima" N.O (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA :

Bahwa Tergugat II mohon agar segala sesuatu yang telah dituangkan dalam eksepsi diatas secara mutatis mutandis dianggap pula termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara pada jawaban ini :

Halaman 16 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Bau

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Tergugat II 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 telah diserahkan terimakan penguasaannya kepada Tergugat I** 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 Objek sengketa yang terletak di dahulu Jalan patimura Kel. Batulo, Kec Wolio yang kini menjadi Jalan sultan hasanudin, Kel. Batulo, Kec. Wolio Kota Baubau adalah **tanah Pemerintah Kabupaten Buton yang telah diserahkan terimakan penguasaannya kepada Tergugat I** yang sampai saat ini tidak pernah diperjualbelikan kepada pihak lain, secara terus-menerus dikuasai berdasar alas hak yang sah sehingga pada umumnya masyarakat mengetahui bahwa objek tersebut merupakan aset dan rumah dinas pemerintah yang penggunaanya untuk menunjang operasional pembangunan untuk kepentingan umum sampai dengan sekarang.
4. Bahwa menanggapi posita penggugat angka 7, Tergugat II menolak dalil gugatan penggugat bahwa Pemerintah Kabupaten Buton sebelum membangun 4 buah rumah kopel semi permanen sebelumnya meminta izin kepada Alm. Laode Hasimu. Siapa yang meminta ijin? Apakah bupati selaku wakil pemerintah kabupaten buton? Atau siapakah pejabat dimaksud yang meminta ijin aquo? Jika pemerirntah meminta ijin, apakah ada perjanjian ganti rugi sebagaimana dimaksud? Kepada siapa hal tersebut dibuat? Dengan demikian dalil Penggugat yang mengada-ada seharusnya didukung oleh dokumen yang sah secara hukum. Bahkan seharusnya Penggugat menggugat Ahli waris atau ahliwaris keturunan alm Laode Hasimu untuk menjelaskan proses dimaksud guna memperjelas status jual beli yang tidak dapat dinikmati oleh pengugat.
5. Bahwa oleh karena itu, **Tergugat II membantah dengan tegas posita Penggugat angka 9** Dan tidak menanggapi posita Penggugat angka 20, karena Proses jual beli yang dilakukan oleh Alm. Laode Hasimu selaku penjual dengan Alm. Laode Ali Baru (orang tua Penggugat) selaku pembeli adalah **merupakan pembelian yang tidak sah, illegal dan tanpa hak, karena menjual barang yang bukan haknya, dan prosesnya dilakukan dengan cara yang tidak prosedural** melalui proses yang tidak sesuai Peraturan Perundangan yang berlaku sehingga menjadi **cacat hukum / tidak**

Halaman 17 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Bau



mempunyai kekuatan. Alm. Laode Hasimu menjual objek yang sedang tidak dikuasainya, sehingga Pembeli tidak dapat menikmati dan menguasai hasil pembeliannya melainkan menumbuhkan masalah baru sebelum proses jual beli selesai. Seharusnya Penggugat turut menggugat juga Penjual untuk menuntaskan proses jualbelinya.

6. Bahwa syarat sahnya perjanjian jual – beli tanah menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku dan menurut pendapat ahli hukum sebagai berikut :

a. Pasal 1457 KUH Perdata yang menentukan : Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.

✓ **Faktanya, Alm. Laode Ali Baru (orang tua Penggugat) selaku pembeli setelah membayar harga, Alm. Laode Hasimu selaku penjual tidak menyerahkan objek barangnya. melainkan meninggalkan sengketa baru dan terus-menerus.**

b. Bahwa berdasarkan Pasal 1471 KUH Perdata yang menentukan : Jual beli atas barang orang lain adalah **batal** dan dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga, jika ia tidak mengetahui bahwa **barang itu kepunyaan orang lain.**

c. Bahwa berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata, yang menentukan: Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus **dilaksanakan dengan itikad baik.**

✓ Perjanjian jual beli yang dilakukan oleh **Alm. Laode Ali Baru (orang tua Penggugat) selaku pembeli dengan Alm. Laode Hasimu selaku penjual** masih memiliki ikatan hukum terkait proses jual beli aquo. Hal ini menjadi aneh ketika Penggugat membeli kepada pembeli, kemudian meminta objek jual beli tersebut kepada pihak lain.

d. Pasal 1335 KUH Perdata, yang menentukan : Suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan **suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan.**

e. Pasal 1320 KUH Perdata, yang menentukan : Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya



2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
 3. suatu pokok persoalan tertentu;
 4. **suatu sebab yang tidak terlarang.**
- f. Bahwa menurut Adrian Sutedi, untuk sahnya jual beli tanah harus memenuhi syarat materiil yaitu :
1. Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang hendak dijual;
 2. Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang akan dibelinya;
 3. Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa.
- (Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya, Sinar Grafika, Cetakan Ketiga, Maret - 2009, hal. 191).
- Sehingga dengan demikian, berdasarkan ketentuan diatas menurut tergugat II proses jual beli tersebut adalah cacat prosedural dan tidak mengikat dan memiliki kekuatan hukum dan**
7. Bahwa penggugat dengan tegas menolak disamping cacat hukum dalam proses peralihan Penggugat sebagaimana posita Tergugat II angka 6 diatas, proses, prosedur dan tahapannya juga dilanggar sebagaimana tersebut dalam Pasal berikut:
- a. **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.
 - b. **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.
8. Bahwa dengan demikian, berdasarkan ketentuan yang telah diuraikan di atas, hal yang harus ditempuh Penggugat agar dapat memenuhi ketentuan tentang hak kepemilikan atas tanah yang memenuhi syarat dan ketentuan dapat dilihat sebagai berikut;



- a. Peralihan hak milik (proses jual beli tanah) atau hapusnya hak kepemilikan harus didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional sesuai peraturan perundangan yang berlaku, dimana pendaftaran tanah itu adalah bersifat imperative (wajib) bagi pemegang hak sesuai dengan tujuannya untuk mewujudkan kepastian hukum terkait hak kepemilikan atas tanah.
 - b. Sertifikat tanah merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku dan diakui sebagai alat bukti pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis.
 - c. Hak atas tanah adalah hak yang dapat dibuktikan dengan alas hak kepemilikan, baik secara turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dimiliki oleh seseorang atas tanah tersebut, yang dibuktikan dengan sertifikat atas hak kepemilikan.
9. Bahwa dengan demikian, amanah pemberian kuasa dalam akta jual beli dimaksud penggugat sebagaimana tertuang dalam posita angka 10 penggugat tidak dapat dinilai sebagai fakta bahwa memang sejak dahulu tergugat II tidak pernah menerima surat perihal penegasan status ganti rugi dimaksud. Tergugat II membantah dengan tegas posita angka 10 aquo tanpa terkecuali. Dengan demikian, posita angka 11, angka 12, dan angka 16 secara mutatis mutandis tidak perlu dijawab dan dipertimbangkan dalam menjawab dalil aquo.
10. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada posita angka 22 (dua puluh dua) yang mengatakan "Para Tergugat yang mempertahankan objek sengketa sebagai miliknya adalah perbuatan melawan hukum, sehingga Sangat beralasan hukum pula apabila segala surat-surat/bukti kepemilikan hak atas tanah yang terbit di atas tanah obyek sengketa atas nama Para Tergugat dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap obyek sengketa" adalah tidak beralasan hukum, sebab Penggugat membeli tanah obyek sengketa tersebut pada orang yang tidak memiliki kewenangan, yakni A.M Kasim Suruhu yang pada tahun 1987 kedudukannya merupakan wakil notaris sementara dan bukan PPAT sebagaimana yang didalilkan Penggugat. sehingga dokumen yang telah ditandatangani memiliki kekuatan sebagai Surat dibawah tangan yang diragukan isi objek jual beli dan keabsahannya atau tidak otentik. Disisi lain, alas hak yang dipunyai oleh Para Tergugat merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna karena dikeluarkan oleh yang berwenang.

Halaman 20 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa pada posita angka 25 (Dua puluh lima) dalam gugatan Penggugat dinyatakan untuk meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslaag). Tergugat II membantah 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, 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). Sehingga dalam 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 21 (dua puluh satu) yang mengatakan bahwa "tindakan atau perbuatan para tergugat yang telah mengklaim objek sengketa sebagai miliknya tanpa seizin penggugat adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan penggugat selaku pemilik sah atas objek sengketa adalah tidak beralasan hukum, sebab tergugat II telah memiliki alas hak otentik sebagai dasar penguasaan atas objek sengketa aquo. Bahkan tergugat II 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 adalah kepunyaannya adalah 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 menjatukan putusan dengan amar putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

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

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 21 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Bau

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan hukum bahwa tanah obyek sengketa adalah sah milik Tergugat II yang telah diserahkan ke Tergugat I;
3. Menyatakan segala tindakan yang dilakukan Tergugat II terhadap obyek sengketa adalah sah menurut hukum dan bukan merupakan perbuatan melanggar hukum;
4. Menyatakan hukum bahwa proses jual beli dengan perjanjian kuasa antara **Alm. Laode Ali Baru** dengan **Alm. Laode Hasimu** adalah tidak sah, tidak mengikat, dan tidak mempunyai kekuatan hukum.
5. Menyatakan hukum bahwa proses jual beli antara **Alm. Laode Ali Baru** dengan **Alm. Laode Hasimu** 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;
7. Membebaskan segala biaya yang timbul dalam perkara ini kepada penggugat.

Subsidiar

Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Turut Tergugat menolak dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas;
2. Bahwa telah terbit sertifikat Hak Pakai Nomor 27/Kel. Batulo Pembukuan Tanggal 12 Nopember 1991 Surat Ukur Nomor 2337/1991 luas 312 M2 atas nama Pemerintah Daerah Tingkat II Buton diatas tanah yang menjadi objek gugatan penggugat;
3. Bahwa pemberian hak atas tanah kepada instansi pemerintah dalam hal ini pemerintah kota baubau hanya dapat diberikan hak atas tanah berupa Hak Pakai sebagaimana 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;

Halaman 22 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa sejak diterbitkan pada Tahun 1991, Sertipikat Hak Pakai Nomor 27/Kel. Batulo belum sama sekali dilakukan pembaruan data baik data fisik maupun data yuridis;
5. Bahwa pada saat penerbitan Sertipikat Hak Pakai Nomor 27/Kel. Batulo pada Tahun 1991 telah mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian mendasari dikeluarkannya Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Tenggara Nomor 269/HP/INST/KBPN/1991 Tanggal 14 Nopember 1991;
6. Bahwa mengingat Sertipikat Hak Pakai Nomor 27/Kel. Batulo dikeluarkan pada Tahun 1991 masih mencantumkan data lama yang tidak sesuai lagi dengan kondisi saat ini misalnya seperti lokasi objek tertera masih berada dalam wilayah administrasi Pemerintah Kabupaten Buton pada kenyataan saat ini sudah menjadi wilayah administrasi Pemerintah Kota Baubau sehingga sudah selayaknya dilakukan pembaruan data melalui permohonan dari pemegang hak saat ini;
7. Bahwa Kantor Pertanahan Kota Baubau sebagai unsur pembantu pemerintah pusat di daerah oleh peraturan perundang-undangan diberi wewenang melaksanakan tugas pemerintahan pada bidang pertanahan telah memberikan pelayanan terbaiknya untuk itu dalam memproses permohonan pelayanan pertanahan dilaksanakan dengan penuh kehati hatian dan ketelitian untuk memastikan subjek dan objek tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

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

I. DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

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

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat I dan Tergugat II telah pula mengajukan duplik;

Menimbang bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

Halaman 23 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Bau

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. P-1 tentang Akta Jual Beli dengan Pemberian Kuasa Nomor 23 tertanggal 17 Oktober 1987 oleh Notaris AM.KASIM SIRUHU,SH;
2. P-2 tentang Kwitansi Pembayaran dan Pelunasan atas Tanah Obyek Sengketa Aquo yang diterima oleh Pembeli dan Saudara dari Pembeli;
3. P-3 tentang Surat Pernyataan Penyerahan Tanah Milik La Ode Ali Baru (Orangtua) Penggugat dari La Mane disaksikan Oleh Lurah Batulo tanggal 02 November 1993;
4. P-4 tentang Surat Penyampaian Alm La Ode Hasimu kepada Bupati Buton tertanggal 20 Juni 1983 untuk meminta kepastian Ganti Rugi Tanah yang di atasnya berdiri 4 Kopel Rumah semi Permanen dan 1 bangunan Rumah yang terletak dibagian Belakang Rumah Kopel tersebut;
5. P-5 tentang Surat Penyampaian Alm La Ode Ali Baru kepada Bupati Buton tertanggal 03 Maret 1988 untuk meminta kepastian Ganti Rugi Tanah yang di atasnya berdiri 4 Kopel Rumah semi Permanen dan 1 bangunan Rumah yang terletak dibagian Belakang Rumah Kopel tersebut;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Ramlan, dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi dihadirkan dipersidangan ini sehubungan dengan masalah tanah milik almarhum La Ode Alibaru yang disengketakan dengan Pemerintah;
 - Bahwa tanah yang disengketakan letaknya di Kelurahan Batulo Kecamatan Walio Kota Baubau;
 - Bahwa adapun batas-batas tanah yang disengketakan adalah :
 - Timur berbatasan dengan Dusman;
 - Barat berbatasan dengan Jalan / lorong menuju Kantor Kelurahan Batulo;
 - Selatan berbatasan dengan Sultan Hasanuddin;
 - Utara berbatasan dengan kintal La Ode Hasimu sekarang ditempati oleh Sakaria;
 - Bahwa Saksi tidak tahu luas tanah yang disengketakan oleh Penggugat dan Para Tergugat serta Turut Tergugat;
 - Bahwa setahu Saksi Laode Alibaru adalah kakak dari La Ode Hasimu;

Halaman 24 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Bau

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah yang disengketakan milik La Ode Hasimu namun telah dijual kepada La Ode Alibaru tahun 1987 dan Saksi tidak tahu luas tanah yang dijual oleh milik La Ode Hasimu kepada La Ode Alibaru;
- Bahwa Saksi sudah tidak lagi kapan terakhir ke lokasi tanah sengketa namun seingat Saksi dulu diatas tanah sengketa ada satu bangunan rumah panggung dan 4 (empat) unit rumah pemerintah akan tetapi rumah pemerintah tersebut sudah terbakar 2 (dua) unit sehingga saat ini tinggal 2 (dua) unit;
- Bahwa Saksi tidak tahu darimana La Ode Hasimu memperoleh tanah yang di jual kepada La Ode Alibaru dan Saksi dulu pernah melihat La Ode Hasimu berkebun diatas tanah yang disengketakan dengan menanam pohon mangga, pohon kelapa dan saat ini pohon mangga, pohon kelapa tersebut masih ada diatas tanah sengketa;
- Bahwa Saksi sudah tidak lagi tahun berapa melihat melihat La Ode Hasimu berkebun diatas tanah yang disengketakan;
- Bahwa Saksi tidak ingat kapan mulai menjadi PNS namun seingat Saksi tahun 1981 pernah bertugas di Kelurahan Batulo sebagai Kepala Kampung dan bertugas sebagai kolektor pajak;
- Bahwa Saksi dulu pernah menagih pajak tanah sengketa pada La ode Hasimu dan setiap tahun menagih pajak pada La Ode Hasimu sewaktu masih hidup;
- Bahwa La ode Ali baru mempunyai anak 4 (empat) orang masing-masing bernama : INDRA, WA ODE FARIDA, WA ODE FATIMAH dan LA ODE MUHAMMAD IDRIS;
- Bahwa Saksi mengetahui jika tanah yang disengketakan diperoleh La Ode Ali Baru karena ia membeli dari La Ode Hasimu karena dulu diberitahu oleh La Ode Ali Baru;
- Bahwa Saksi tidak luas dan harga tanah yang dibeli oleh La Ode Ali Baru dari La Ode Hasimu namun diberitahu Saksi jika La Ode Ali Baru transaksi melalui Notaris;
- Bahwa Saksi tahu jika ahli waris La Ode Ali Baru ada bertempat tinggal disamping tanah sengketa yang bernama Wa Ode Farida (Penggugat);
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar jika La Ode Ali Baru pernah keberatan kepada pihak Pemerintah sehubungan dengan bangunan rumah dinas diatas tanah sengketa;

Halaman 25 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2023/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 tahu bagian dari tanah sengketa dulu ada rumah kayu milik mantan Jaksa bernama Lamane namun ia sudah meninggalkan lokasi tersebut dan tanah yang ia tempati dulu sudah diserahkan kepada La Ode Ali Baru;
- Bahwa Saksi tidak tahu pihak pemerintah meminta izin pada siapa sebelum ia membangun rumah dinas diatas tanah La Ode Hasimu;
- Bahwa Saksi tidak tahu apa tanah kebun La Ode Hasimu merupakan bagian dari tanah yang ada 4 (empat) unit rumah dinas diatas;
- Bahwa Saksi tidak tahu pemilik tanah yang ada bangunan rumah dinas pemerintah;
- Bahwa Saksi tidak tahu luas tanah yang Saksi tagih pajaknya pada La Ode Hasimu;
- Bahwa Saksi sudah melihat sebelum tahun 1981 sudah ada bangunan Pemerintah diatas tanah sengketa;
- Bahwa Saksi tidak ingat berapa umur Saksi pada waktu melihat bangunan pemerintah diatas tanah sengketa akan tetapi saat itu Saksi sudah sekolah di SMA;
- Bahwa Saksi kenal dengan La Ode Watiri karena ia adalah anak dari La Ode Hasimu;
- Bahwa setahu Saksi bapak dari La Ode Ali Baru bernama La Ode Aliu;
- Bahwa Saksi tidak pernah diceritakan oleh La Ode Ali Baru batas-batas tanah yang ia beli dari La Ode Hasimu;
- Bahwa setahu Saksi rumah dinas pemerintah yang terbakar dulu dikuasai/ditempati oleh anggota DPRD Buton sedangkan rumah dinas yang masih ada diatas tanah sengketa Saksi tidak tahu siapa yang kuasai atau tempati;
- Bahwa Saksi selalu memberikan tanda terima pembayaran pajak pada waktu Saksi sebagai kolektor pembayaran pajak;
- Bahwa La Ode Hasimu tinggal sekitar \pm 300 (tiga ratus) meter dari tanah sengketa pada waktu Saksi menagih pajak;
- Bahwa Saksi tidak tahu jika tanah yang disengketakan sudah ada sertifikatnya;
- Bahwa Saksi mulai tahun 1981 sebagai kolektor pajak;
- Bahwa waktu tagih pajak tanah sengketa dikuasai oleh La Ade Ali Baru;
- Bahwa La Ode Ali Baru membayar pajak rumahnya disamping tanah sengketa;

Halaman 26 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2023/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 pada tahun 1981 sewaktu menjadi kolektor pajak tanah sengketa sudah masuk masuk Kelurahan Batulo;
- Bahwa Saksi menagih pajak tanah sengketa sejak tahun 1981 pada La Ode Hasimu selama 4 (empat) tahun namun saat itu La Ode Hasimu tidak tinggal diatas tanah sengketa dan tinggal agak jauh dari tanah sengketa namun masih Kelurahan Batulo;
- Bahwa selama 4 (empat) tahun nagh pajak sejak tahun 1981 atas nama nama La Ode Hasimu dalam blangko pembayaran pajak / PBB;
- Bahwa sewaktu tagih pajak pertama kali tahun 1981 tanah sengketa sudah ada bangunan;
- Bahwa Saksi tahu La Ode Hasimu menjual tanah sengketa melalui Notaris kepada La Ode Ali Baru karena diceritakan oleh La Ode Ali Baru;
- Bahwa Saksi sudah tidak ingat tahun berapa La Ode Ali Baru menceritakan tanah sengketa ia peroleh dari La Ode Hasimu karena ia membeli dan saat itu Saksi masih tugas di Kelurahan Batulo dan sudah tidak bertugas menagih pajak lagi;
- Bahwa sudah ada bangunan diatas tanah sengketa pada waktu diceritakan oleh La Ode Ali Baru bahwa tanah sengketa ia peroleh dari La Ode Hasimu karena ia membeli;
- Bahwa tumah La Ode Ali Baru tidak berdempetan dengan tanah sengketa pada waktu Saksi menagih pajak pada La Ode Ali Baru;
- Bahwa Saksi tidak diceritakan batas-batas tanah yang dibeli oleh La Ode Ali Baru dari La Ode Hasimu;
- Bahwa Saksi tidak tahu dan tidak pernah mendengar La Ode Ali Baru keberatan ada bangunan rumah dinas diatas tanah sengketa;
- Bahwa rumah panggung disebelah utara dulu bukan bangunan rumah dinas;
- Bahwa rumah dinas yang ada diatas tanah sengketa sudah ada sebelum Saksi pensiun;
- Bahwa pada waktu La Ode Ali Baru membeli dari La Ode Hasimu tahun 1987 sudah ada 4(empat) unit rumah dinas diatas tanah sengketa;
- Bahwa Saksi tidak tahu pemilik tanah yang ada 4(empat) unit rumah dinas diatasnya;
- Bahwa sewaktu menagih pajak pada La Ode Hasimu sudah ada 4 (empat) unit rumah dinas diatas tanah sengketa;

Halaman 27 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Bau

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Saksi La Ode Abdul Rahim, dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa adapun yang disengketakan oleh Penggugat dengan Para Tergugat adalah masalah tanah yang terletak di Kelurahan Batulo Kecamatan Walio Kota Baubau;
- Bahwa keseluruhan luas tanah tersebut $\pm 2500 \text{ M}^2$ (dua ribu lima ratus) meter persegi akan tetapi disengketakan hanya yang ada rumah dinas dengan batas-batasnya sebagai berikut:
 - Selatan berbatasan dengan Jalan Poros Sultan Hasanuddin;
 - Utara berbatasan dengan Kantor Lurah Batulo;
 - Barat berbatasan dengan Jalan umum menuju Kantor Kelurahan Batulo;
 - Timur berbatasan dengan Rumah Dinas Jusman;
- Bahwa diatas tanah sengketa ada rumah dinas yang sudah terbakar dan juga yang belum terbakar;
- Bahwa tanah objek sengketa milik La Ode Ali Baru yang ia peroleh karena jual beli dari La Ode Hasimu dan Saksi mendengar dari La Ode Ali Baru bahwa transaksi jual beli dihadapan Notaris;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat akta jual tanah yang disengketa dari La Ode Hasimu ke La Ode Ali Baru;
- Bahwa setahu Saksi La Ode Hasimu mempunyai anak bernama La Ode Watiri, La Ode Saharuddin dan Wa ode Asmani;
- Bahwa setahu Saksi La Ode Aliu ayahnya La Ode Ali Baru;
- Bahwa Saksi mendengar tanah sengketa ada rumah dinas karena dulu dipinjamkan pemiliknya kepada Pemerintah Buton;
- Bahwa Saksi dulu semasa sekolah di SMP biasa melewati tanah sengketa jika hendak kesekolah namun Saksi tidak pernah melihat La Ode Hasimu berkebun di tanah sengketa dan Saksi melihat ada tanaman pohon mangga dan pohon kelapa serta ada bangunan rumah panggung milik jaksa namun bangunan rumah panggung tersebut sudah tidak ada lagi;
- Bahwa Saksi dulu pernah diceritakan oleh La Ode Ali Baru bahwa ia berusaha meminta kepada Pemerintah untuk mengembalikan tanah miliknya yang ada bangunan rumah dinas;
- Bahwa tidak, dulu Jalan Sultan Hasanuddin masih sangat kecil beda dengan sekarang ini;

Halaman 28 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2023/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 ahli Waris La Ode Ali Baru sebanyak 4 (empat) orang dan saat ini ada ahli warisnya bernama Wa Ode Farida (Penggugat) tinggal bersebelahan dengan tanah yang disengketakan;
- Bahwa tidak, luas tanah yang disengketakan hanya yang ada rumah dinas Pemerintah termasuk bekas rumah dinas yang telah terbakar;
- Bahwa Saksi kenal karena ia pernah tinggal di rumah dinas yang menjadi objek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak tahu Joni Baginda pernah di datangi oleh La Ode Ali Baru lalu menyampaikan jika tanah rumah dinas yang ia tempati tanahnya dipinjamkan ke Pemerintah;
- Bahwa Saksi saat mendengar jika orang tua Penggugat membeli tanah sengketa dari La Ode Hasimu sedang duduk di Sekolah Menengah Pertama (SMP);
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat La Ode Hasimu bercocok tanam diatas tanah objek sengketa;
- Bahwa La Ode Hasimu tinggal agak jauh dari objek sengketa / dekat pinggir laut saat Saksi mendengar jika jika tanah objek sengketa di beli oleh orang tua Penggugat dari La Ode Hasimu;
- Bahwa Saksi melihat sudah ada bangunan rumah Dinas saat di atas objek sengketa pada tahun 1985;
- Bahwa dulu rumah Dinas yang ada diatas tanah objek sengketa pernah ditempati oleh pegawai dari dinas perkebunan kapas;
- Bahwa Saksi tidak tahun pada tahun berapa berapa La Ode Hasimu pinjamkan tanah objek sengketa ke Pemerintah;
- Bahwa Saksi tidak tahu pada tahun berapa terjadi jual beli tanah objek sengketa antara La Ode Hasimu dengan La Ode Ali Baru;
- Bahwa Saksi tidak tahu jika tanah objek sengketa sudah bersertifikatnya;
- Bahwa ahli Waris La Ode Ali Baru yang tinggal diatas tanah sengketa bernama Wa Ode Faridah (Penggugat);
- Bahwa sejak tahun 1990-an ahli waris La Ode Ali Baru tinggal diatas tanah sengketa yang bernama Wa Ode Faridah (Penggugat);
- Bahwa sebelah Utara rumah Wa Ode Faridah (Penggugat) dari tanah objek sengketa yang kosong karena rumah dinas telah terbakar;
- Bahwa dahulu La Ode Ali Baru tinggal di lokasi yang sekarang ini ditempati rumahnya Wa Ode Faridah (Penggugat);

Halaman 29 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2023/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 dulu ada 4 (empat) unit rumah di dinas di lokasi tanah yang disengketakan akan tetapi 2 (dua) unit sudah terbakar dan sekarang ini masih ada 2 (dua) unit yang masih digunakan namun Saksi tidak tahu siapa yang menempati ke 2 (dua) unit rumah dinas tersebut;
 - Bahwa setahu Saksi 2 (dua) unit rumah Dinas tersebut ditempati oleh PNS Pemerintah Kabupaten Buton namun Saksi tidak dengan orang yang menempati tersebut;
 - Bahwa Saksi mengetahui ada transaksi jual beli didepan Notaris tanah objek sengketa karena La Ode Ali Baru menceritakan kepada Saksi;
 - Bahwa Saksi kenal dengan LA MANE beliau seorang Pegawai Kejaksaan Baubau dan dulu tinggal di lokasi tanah yang dibeli oleh La Ode Ali Baru dari La Ode Hasimu akan tetapi di luar lokasi rumah dinas atau bukan di objek yang disengketakan;
 - Bahwa Saksi mendengar cerita jika LA MANE telah meninggal lokasi tanah yang dibeli oleh La Ode Ali Baru dari La Ode Hasimu tahun 1990-an karena ia menyadari tanah yang ia tempati milik La Ode Ali Baru;
 - Bahwa Saksi sudah tidak ingat pasti kapan mereka meninggal dunia akan tetapi setahu Saksi La Ode Ali Baru meninggal dunia sekitar 1999 sedangkan La Ode Hasimu meninggal dunia sekitar antara tahun 1980 sampai dengan tahun 1990;
3. Saksi Abdul Azis Maricar, dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa Saksi dihadirkan dipersidangan ini sehubungan dengan masalah tanah antara ahli waris La Ode Ali Baru dengan Pihak Pemerintah;
 - Bahwa tanah yang disengketakan oleh ahli waris La Ode Ali Baru dengan pihak Pemerintah letaknya di Kelurahan Batulo Kecamatan Walio Kota Baubau;
 - Bahwa Saksi tidak tahu pasti luas yang disengketakan namun setahu Saksi tanah La Ode Ali Baru yang letaknya di Kelurahan Batulo Kecamatan Walio Kota Baubau seluas ± 1 (satu) hektar sedangkan batas-batas tanah yang disengketakan adalah :
 - Timur berbatasan dengan Jusman;
 - Barat berbatasan dengan Jalan / lorong menuju Kantor Kelurahan Batulo;
 - Selatan berbatasan dengan Sultan Hasanuddin;
 - Utara berbatasan dengan La Ode Ali Baru;

Halaman 30 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Bau

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah yang disengketakan oleh Penggugat dengan pihak Pemerintah milik orang tua Penggugat yang bernama La Ode Ali Baru;
- Bahwa ahli waris La Ode Ali Baru berjumlah 4(empat) orang yaitu La Ode Indra, Wa Ode Farida, Wa Ode Fatimah Dan La Ode Muhammad Idris;
- Bahwa La Ode Ali Baru memperoleh tanah sengketa dari La Ode Hasimu karena jual beli;
- Bahwa Saksi tidak menyaksikan jual beli tanah sengketa antara La Ode Ali Baru dengan La Ode Hasimu akan tetapi pernah melihat kwintasi pembelian serta akta jual beli tahun 1987 yang dibuat di hadapan Notaris A.M. KASIM SIRUHU SH;
- Bahwa Saksi melihat kwitansi pembelian dan akta jual beli tanah yang disengketakan tahun 2021 saat Saksi menjabat sebagai Lurah Tomba Kecamatan Walio Kota Baubau;
- Bahwa Saksi melihat kwitansi pembelian dan akta jual beli tanah yang disengketakan tahun 2021 karena diperlihatkan oleh ahli waris La Ode Ali Baru saat Saksi bersama Tim mendatangi rumah dinas yang ada diatas tanah sengketa untuk melakukan pendataan aset Pemerintah Buton yang ada di wilayah Kecamatan Walio yang akan diserahkan ke Pemerintah Kota Baubau;
- Bahwa Saksi dengan La Ode Ali Baru saling kenal sedangkan La Ode Hasimu hanya tahun nama sedangkan orangnya Saksi tidak kenal;
- Bahwa setahu Saksi La Ode Ali Baru dan La Ode Hasimu melakukan transaksi jual beli atas tanah sengketa tahun 1987 sebagaimana akta jual beli yang dibuat dihadapan Notaris;
- Bahwa Saksi dulu tahun 1989 sewaktu sekolah SMP sampai dengan SMA sering melewati objek sengketa dan sekarang setiap hendak ke Kantor melewati tanah objek sengketa;
- Bahwa Saksi dulu biasa melihat La Ode Ali Baru mengolah tanah yang ada disebelah utara tanah sengketa dengan menanam jagung, sayur dan ubi dan dahulu ada pohon mangga serta pohon kelapa namun sekarang Saksi melihat tinggal pohon mangga sedangkan pohon kelapa sudah tidak ada;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar ada orang keberatan pada waktu tanah yang ada disebelah utara objek sengketa dikuasai oleh La Ode Ali Baru akan tetapi Saksi hanya mendengar cerita jika La Ode Ali Baru pernah keberatan ke pihak Pemda Buton atas tanah yang menjadi objek

Halaman 31 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2023/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

sengketa namun sampai saat Saksi tidak pernah mendengar ada penyelesaian;

- Bahwa Saksi mendengar tahun 2022 Pemerintah Kota Baubau pernah di mediasi dengan Penggugat sehubungan dengan objek sengketa namun Saksi tidak tahu apa hasil dari mediasi tersebut;
- Bahwa awalnya ada 4 (empat) unit rumah dinas diatas tanah sengketa namun 2 (dua) unit telah terbakar sehingga sisa 2(dua) unit sekarang diatas tanah sengketa;
- Bahwa tanah sengketa berbatasan sebagian dengan rumah Penggugat sebelah Utara tepatnya garasi mobil;
- Bahwa setahu Saksi garasi mobil tidak termasuk bagian dari tanah sengketa;
- Bahwa Saksi melihat sejak tahun 1970-an 4 (empat) unit rumah dinas tersebut sudah ada diatas tanah sengketa;
- Bahwa sekarang yang tinggal di sebelah utara tanah sengketa adalah Penggugat (Wa Ode Faridah);
- Bahwa Saksi hanya melihat La Ode Ali Baru mengolah tanah yang ada sebelah utara tanah sengketa atau bagian belakang tanah sengketa dengan menanam tanaman jangka pendek;
- Bahwa dulu nama Jalan sebelah selatan bernama Jalan Fatimura namun sudah diganti menjadi Jalan Sultan Hasanuddin sedangkan Jalan Fatimura dipindahkan nama ke depan PDAM;
- Bahwa Saksi membaca Akta Jual Beli dan kwitansi namun kwitansi ada 3 (tiga) lembar yang masing-masing ditanda tangani ahli waris La Ode Hasimu;
- Bahwa Saksi mendatangi penghuni rumah dinas yang ada diatas tanah sengketa waktu itu untuk mendata dan memberitahu atau menyampaikan mereka bahwa rumah dinas yang ia tempati Pemerintah Buton telah menyerahkan ke Pemerintah Kota Baubau dan saat itu bertemu dengan ahli waris La ode Ali Baru kemudian menunjukkan kepada Saksi Akta Jual beli dan kwitansi pembelian;
- Bahwa Saksi tidak melihat La Ode Ali Baru mengolah tanah sengketa akan tetapi melihat mengolah pada bagian sebelah utara tanah sengketa yang saat ini berdiri rumah Penggugat;
- Bahwa tanah yang dulu dikelola oleh La Ode Ali Baru dengan tanah yang menjadi objek sengketa dulu ada pembatasnya berupa pagar kayu;

Halaman 32 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2023/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

- Saksi menyarankan untuk menggugat Pemerintah kepada ahli waris La Ode Ali Baru saat itu jika tidak ada penyelesaian dengan Pemerintah;
- Bahwa Saksi tinggal sekitar \pm 50 (lima puluh) meter dari objek sengketa;
- Bahwa dulu nama Jalan sebelah selatan objek sengketa bernama Jalan Fatimura sekarang bernama Jalan Sultan Hasanuddin;
- Bahwa Saksi tidak tahu surat yang diperlihatkan oleh ahli waris La Ode Ali Baru kepada Saksi pada waktu mendata aset Pemda Buton yang akan diserahkan ke Pemkot Baubau adalah surat tanah yang menjadi objek sengketa akan tetapi saat itu ahli waris La Ode Ali Baru menunjuk tanah yang menjadi objek sengketa sekarang;
- Bahwa rumah dinas yang ada diatas tanah objek sengketa sudah ada tahun 1970-an;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat keberatan La Ode Ali Baru kepada Pemerintah Kab. Buton sehubungan dengan masalah tanahnya yang telah dibangun rumah dinas;
- Bahwa Saksi datang bersama Tim waktu itu untuk memberitahu agar orang yang tinggal di rumah dinas tersebut siap-siap keluar karena rumah dinas tersebut telah diserahkan Pemda Buton kepada Pemerintah Kota Baubau;
- Bahwa Saksi bersama Tim mendata rumah dinas yang sekarang menjadi objek sengketa tahun 2021 dan saat itu masih ada 4(empat) unit rumah dinas;
- Bahwa yang Saksi lihat dulu rumah dinas yang menjadi objek sengketa hanya pagar kayu bagian depan sedangkan bagian belakang tidak ada pagarnya;

Menimbang bahwa Tergugat I untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. T I-1 tentang Sertipikat Nomor 00027/Kelurahan Batulo;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat I telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi La Zahama dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 33 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2023/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 dihadirkan dipersidangan ini sehubungan dengan masalah tanah yang dulu dikuasai La Ode Ali Baru;
- Bahwa Saksi tahu tanah yang disengketakan karena tanah tersebut dibeli oleh 41 (empat puluh satu) orang termasuk orang tua Saksi;
- Bahwa tanah tersebut dibeli tahun 1942 seharga Rp15 (lima belas) rupiah yang rencana akan digunakan untuk kuburan;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah sengketa dulu dibeli oleh 41 (empat puluh satu) orang karena menemukan buku catatan orang tua Saksi;
- Bahwa orang tua Saksi bernama La Opo dan termasuk dari 41 (empat puluh satu) orang yang membeli tanah sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi tinggal dekat Kantor Lurah Batulo dan kuburan dan sekarang tidak ada bangunan diatas tanah sengketa tersebut;
- Bahwa tanah yang dulu dibeli oleh 41 (empat puluh satu) orang sekarang tidak lagi digunakan untuk kuburan karena dikuasai oleh La Ode Ali Baru;
- Bahwa Saksi tidak tahu darimana La Ode Ali Baru memperoleh tanah sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan orang yang bernama La Ode Hasimu;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan mulai La Ode Ali Baru menguasai tanah sengketa yang dulu dibeli oleh 41(empat puluh satu) orang namun mengetahui sudah dikuasai oleh La Ode Ali Baru karena sudah ada rumahnya diatas tanah sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi kenal dengan orang yang bernama La Ode Witiri, La Ode Ismail dan La ode Salahudin akan tetapi dulu mereka tinggal di desa Kampungtori;
- Bahwa Saksi waktu kecil atau pada tahun 1965 atau zaman PKI sudah melihat ada rumah dinas diatas tanah sengketa;
- Bahwa setahu Saksi rumah milik Ridwan Zakaria masuk dari bagian tanah yang akan dijadikan kuburan;
- Bahwa setahu Saksi ke 41 (empat puluh satu) orang membeli tanah yang akan dijadikan tanah pekuburan dari orang yang bernama LAPALEMU dan hal tersebut Saksi tahu setelah menemukan buku catatan pembelian;
- Bahwa lokasi yang dibeli oleh ke 41 (empat puluh satu) orang tersebut dari orang yang bernama LAPALEMU lokasinya mulai pekuburan, Kantor Lurah dan tanah yang ada rumah dinasnya;
- Bahwa Saksi pernah diceritakan oleh orang tua Saksi bahwa ia pernah membeli tanah bersama 41 (empat puluh satu) orang semasa hidupnya;

Halaman 34 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2023/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 mendapat buku 41 (empat puluh satu) orang membeli tanah termasuk tanah yang ada rumah dinasnya karena dibagikan oleh LAZINU;
- Bahwa tanah yang dibeli oleh orang tua Saksi bersama 41 (empat puluh satu) orang terletak di Batulo Kelurahan Walio Kota Baubau;
- Bahwa pada waktu 41(empat puluh satu) orang membeli tanah sengketa sudah ada rumah dinas;
- Bahwa kantor Kelurahan dan rumah dinas sudah ada pada waktu 41(empat puluh satu) orang membeli tanah sengketa;
- Bahwa setahu Saksi selain Kantor Kelurahan Batulo dan rumah Dinas ada rumah La Ode Ali Baru pada waktu 41(empat puluh satu) orang membeli tanah sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi kenal Ambo Pende karena sebagai Kepala Kampung/Pegawai akan tetapi tidak tahu pernah tugas di Kantor Kelurahan Batulo sebagai penagih pajak;
- Bahwa La Ode Ali Baru orang tuanya bernama La Ode Aliu dan Saksi tidak tahu apa ada hubungan dengan La ode Hasimu;
- Bahwa Saksi kenal LAZINU yang membuat surat pembelian 41(empat puluh satu) orang akan tetapi sudah meninggal dunia dan 41(empat puluh satu) orang yang membeli tanah sengketa tersebut semua sudah meninggal dunia;
- Bahwa sesuai dengan surat pembelian 41 (empat puluh satu) orang melakukan transaksi jual beli dengan LAPALEMU tahun 1942;
- Bahwa Saksi tidak tahu luas yang diperjual belikan antara LAPALEMU tahun 1942 dengan 41(empat puluh satu) orang tersebut, akan tetapi tanah yang ada bangunan rumah Dinas serta kuburan ikut dibeli;
- Bahwa ada surat jual beli antara LAPALEMU dengan 41 (empat puluh satu) orang terhadap tanah yang disengketakan (Saksi memperlihatkan buku catatan yang menerangkan jual beli antara LAPALEMU dengan 41 (empat puluh satu) orang) dengan harga sejumlah Rp.15 (lima belas rupiah) tahun 1942;
- Bahwa setahu Saksi 41 (empat puluh satu) orang yang membeli tanah sengketa dari orang yang bernama LAPALEMU tidak pernah memberikan haknya kepada orang lain serta tidak pernah menjual kepada La Ode Ali Baru dan La Ode Hasimu;
- Bahwa setahu Saksi 41 (empat puluh satu) orang yang membeli tanah sengketa dari orang yang bernama LAPALEMU tidak pernah dijual atau

Halaman 35 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2023/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

mendapat ganti rugi tanah sengketa tersebut dari Pemerintah Kabupaten Buton dan Pemerintah Kota Baubau;

Menimbang bahwa Tergugat II untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. T II-1 tentang Surat tanda bukti hak sertifikat hak pakai Nomor 25, dengan luas 536 M², terbit tanggal 3 Februari 1992 dengan pemegang hak Pemerintah Daerah Tingkat II Buton (Pemerintah Kabupaten Buton) yang mana sekarang telah dipindahtangankan kepada tergugat I Pemerintah Kota Baubau;
2. T II-2 tentang Surat tanda bukti hak sertifikat hak pakai Nomor 26, dengan luas 337 M², terbit tanggal 3 Februari 1992 dengan pemegang hak Pemerintah Daerah Tingkat II Buton (Pemerintah Kabupaten Buton) yang mana sekarang telah dipindahtangankan kepada Tergugat I Pemerintah Kota Baubau;
3. T II-3 tentang Surat tanda bukti hak sertifikat hak pakai Nomor 27, dengan luas 312 M², terbit tanggal 3 Februari 1992 dengan pemegang hak Pemerintah Daerah Tingkat II Buton (Pemerintah Kabupaten Buton) yang mana sekarang telah dipindahtangankan kepada tergugat I Pemerintah Kota Baubau;
4. T II-4 tentang surat Keterangan No. 032/2031 dan No. 032/3830 tanggal 21-08-2019 perihal Berita Acara Serah Terima (BAST) Aset Tanah dan bangunan Milik Pemerintah Daerah Kabupaten Buton yang berada dalam wilayah Pemerintah Kota Baubau (Objek Sengketa) kepada Pemerintah Kota Baubau;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat II telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi La Ode Usman dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi tahu disengketakan masalah tanah yang terletak di Kelurahan Batulo Kecamatan Walio Kota Baubau;
 - Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang sengketakan tanah yang terletak di Kelurahan Batulo Kecamatan Walio Kota Baubau;
 - Bahwa Saksi tidak tahu luas tanah sengketa tapi batas-batasnya saksi tahu sebagai berikut:

Halaman 36 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2023/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

- Sebelah utara berbatasan dengan Husni Zakaria;
- Sebelah selatan berbatasan dengan Jalan Raya;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Usman;
- Barat Berbatasan dengan Jalan Kelurahan;
- Bahwa diatas tanah sengketa dulu ada bangunan rumah dinas 2 (dua) kopel atau 4 (empat) unit tapi sekarang tinggal 2 (dua) unit karena 2 (dua) unit sudah terbakar;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan dibangun rumah dinas yang ada diatas tanah sengketa;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang tinggal dirumah Dinas yang ada diatas tanah sengketa akan tetapi Saksi dulu pernah bersama orang tua Saksi tinggal dirumah dinas yang ada diatas tanah sengketa tahun 1969 selama 2(dua) tahun akan tetapi sekarang rumah dinas yang dulu Saksi tempati sudah terbakar;
- Bahwa dulu orang tua Saksi Pegawai Negeri Sipil di Kementerian Agama dan Saksi tahu orang tua menempati 1(satu) unit karena kosong dan keluar setelah ada pejabat baru meminta keluar karena rumah dinas tersebut untuk Kepala Kantor;
- Bahwa tidak pernah ada orang keberatan sewaktu Saksi bersama orang tua tinggal dirumah Dinas selama 2(dua) tahun diatas tanah sengketa;
- Bahwa pada waktu tinggal di rumah Dinas tersebut belum ada Jalanan Kelurahan pada bagian Sebelah Barat tanah sengketa dan seingat Saksi Jalan tersebut dibuat tahun 1980-an;
- Bahwa Saksi kenal dengan Wa Ode Farida/Penggugat dan kenal orang tua bernama LA Ode Ali Baru;
- Bahwa dulu ada rumah panggung milik La Ode Mahadu dan La Ode Lamane Pegawai Kejaksaan) akan tetapi tidak diatas tanah sengketa namun berada berada disebelah Utara rumah Dinas;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan dibangun rumah panggung milik La Ode Mahadu dan La Ode Lamane akan tetapi kedua bangunan rumah panggung sudah ada tahun 1980-an;
- Bahwa Saksi bersama orang tua pindah kesebelah Selatan tanah sengketa di rumah kakek Saksi yang sekarang ini telah dibangun bangunan janji jiwa;

Halaman 37 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2023/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 selama Saksi tinggal bersama orang tua disebelah Selatan tanah sengketa dan sekarang diantara Jalan menuju Kelurahan tidak pernah melihat La Ode Ali Baru tinggal diatas tanah yang disengketakan;
- Bahwa Saksi tidak tahu dan tidak pernah mendengar orang yang bernama La Ode Hasimu;
- Bahwa rumah batu yang ada disebelah utara tanah sengketa adalah rumah batu milik Penggugat (Wa ode Farida) yang dibangun sekitar tahun 1990-an dan lokasi rumah batu tersebut dulu ditempati rumah orang tuanya (La ode Ali Baru);
- Bahwa sewaktu Saksi pindah kerumah kakek Saksi belum ada lorong atau Jalan menuju Kelurahan Batulo dan Jalan tersebut dibuat diatas tanah sengketa;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan orang yang bernama La ode Watiri dan La Ode Hasimu;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat ada orang bercocok tanam diatas tanah sengketa baik di bagian depan maupun dibelakang selama Saksi tinggal di rumah Dinas dan setelah Saksi pindah kerumah kakek Saksi;
- Bahwa dulu rumah dinas yang ada diatas tanah sengketa bagian belakang dan samping pakai pagar batu;
- Bahwa rumah Penggugat sekarang ini dulu ditempati rumah panggung La Ode Mahadu yang berbatasan langsung dengan tanah sengketa;
- Bahwa Saksi tidak tahu asal usul tanah yang berada disebelah Utara tanah sengketa dimana sekarang ini berdiri rumah Penggugat;
- Bahwa selama tinggal dirumah dinas maupun setelah keluar rumah dinas dan tinggal disekitar tanah sengketa tidak pernah mendengar ada orang keberatan atas keberadaan rumah dinas diatas tanah sengketa;
- Bahwa Saksi pindah dari rumah Dinas dan pindah kesebelah selatan tanah sengketa dirumah kakek Saksi tahun 1971;
- Bahwa rumah kakek yang Saksi tempati setelah meninggalkan rumah dinas terletak disebelah selatan rumah dinas dan berhadapan dengan rumah Penggugat saat ini;
- Bahwa Saksi hanya tahu namanya La ode Aliun dan mendengar orang tua La ode Ali Baru;
- Bahwa Saksi tidak tahu nama orang tua La Ode Aliun;
- Bahwa Saksi tahu ada rumah panggung milik Lamane disebelah utara tanah sengketa namun tidak diatas tanah sengketa;

Halaman 38 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Bau

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu dimana Lamane memperoleh tanah sehingga ia membangun rumah panggung disebelah utara tanah sengketa;
- Bahwa Saksi tidak tahu dimana La Ode Baru Ali memperoleh tanah yang ditempati Penggugat membangun rumah;
- Bahwa Saksi tidak pernah dengar La Ode Ali Baru keberatan terhadap adanya rumah dinas diatas tanah sengketa;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar jika tanah yang sekarang berdiri rumah Penggugat (La Ode Faridah) karena orang tuanya La Ode Ali Baru membeli dari La Ode Hasimu;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa menanam pohon mangga dan pohon kelapa yang ada diatas tanah sengketa;
- Bahwa dulu rumah La Ode Mahadu berdiri diatas tanah yang sekarang ditempati rumah Penggugat/Wa Ode Farida;
- Bahwa Saksi tidak tahu sebabnya tanah yang dulu ditempati rumah La Ode Mahadu beralih ke Panggugat/ Wa Ode Farida;
- Bahwa Saksi kenal Ramlan Mulyono/Ambo Pende dan setahu Saksi dulu sebagai kepala kampung di Karoni dan Saksi tidak tahu jika pernah bertugas di Kelurahan Batulo sebagai penagih pajak;
- Bahwa setelah meninggalkan lokasi yang ditempati rumah Penggugat, La Ode Mahadu sekarang ini tinggal dibelakang Hotel Rajawali yang masih wilayah Kelurahan Batulo;
- Bahwa tidak ada rumah Dinas dilokasi yang sekarang telah dibangun bangunan janji jiwa;
- Bahwa Saksi tidak tahu dan tidak pernah mendengar tanah sengketa milik orang tua La Zahama;
- Bahwa Saksi tidak tahu dimana Pemerintah Kabupaten memperoleh lokasi/tanah yang ditempati membangun rumah dinas yang sekarang disengketakan;
- Bahwa Saksi berumur 3 (tiga) tahun saat tinggal di rumah dinas bersama orang tua Saksi yang bekerja pada Kantor kemenrian Agama;
- Bahwa Saksi hanya 3 (tiga) tahun bersama orang tua tinggal dirumah dinas yang sekarang disengketakan karena rumah dinas tersebut diperuntukan untuk Kepala Kantor sehingga Saksi pindah dirumah kakek Saksi yang sekarang ini berdiri bangunan janji jiwa;
- Bahwa Penggugat tinggal dirumahnya sekarang yang ada disebelah utara tanah sengketa sekitar tahun 1990-an atau tahun 2000-an dan

Halaman 39 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2023/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

sebelumnya Penggugat tinggal bersama orang tuanya di Jalan Sultan Hasanuddin;

- Bahwa rumah yang sekarang ditempati dibangun oleh Penggugat sendiri tapi sebelum Penggugat membangun rumah tersebut dulu berupa rumah kost yang dibangun oleh orang tuanya tapi waktu dibangun La Ode Ali Baru sudah meninggal dunia;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat orang tua Penggugat yang bernama La Ode Ali Baru mengolah tanah yang sekarang berdiri rumah Penggugat;
- Bahwa letak rumah panggung milik Lamane ada dibelakang rumah Penggugat sekarang dan sudah menjadi rumah kost yang 1(satu) tembok dengan rumah Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu sebabnya sehingga Lamane dulu meninggalkan lokasi dibelakang rumah Penggugat sekarang ini;
- Bahwa Saksi tidak pernah diceritakan oleh Penggugat asal usul tanah yang ditempati rumah Penggugat;
- Bahwa Saksi tahu pada waktu rumah dinas terbakar;
- Bahwa pada waktu rumah dinas tersebut terbakar masih ada yang menempati;
- Bahwa rumah dinas yang ada diatas tanah sengketa masih ada 2(dua) unit dan ada yang menempati akan tetapi Saksi tidak tahu orang yang menempati rumah dinas tersebut;
- Bahwa Saksi selama tinggal dirumah dinas tahun 1969 sampai tahun 1971 yang sekarang disengketakan tidak pernah melihat surat bukti kepemilikan Pemerintah Kabupaten;

Menimbang bahwa Turut Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. TT-1 tentang Buku Tanah Hak Milik Nomor: 00027/Kel. Batulo atas nama Pemerintah Daerah Tingkat II Buton;
2. TT-2 tentang Surat Ukur No. 02337/1991 tanggal 25 Juli 1991 seluas 312 M²
3. TT-3 tentang Buku Tanah Hak Pakai Nomor: 00046/Kel. Batulo Tanggal 23 Desember 2022 SU Nomor 00196/2022 Luas 435 M² Tanggal 16 Desember 2022 atas nama Pemerintah Kota Baubau;
4. TT-4 tentang Warkah Pendaftaran hak Sertipikat Hak Pakai Nomor: 00046/Kel.Batulo Tanggal 23 Desember 2022 SU Nomor 00196/2022 Luas 435 M² Tanggal 16 Desember 2022 atas nama Pemerintah Kota Baubau;

Halaman 40 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2023/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

5. TT-5 tentang Buku Tanah Hak Pakai Nomor: 00057/Kel.Batulo Tanggal 27 Desember 2022 SU Nomor 00187/2022 Luas 322 M² Tanggal 16 Desember 2022 atas nama Pemerintah Kota Baubau;
6. TT-6 tentang Warkah Pendaftaran hak Sertipikat Hak Pakai Nomor: 00057/Kel.Batulo Tanggal 27 Desember 2022 Su Nomor 00187/2022 Luas 322 M² Tanggal 16 Desember 2022 atas nama Pemerintah Kota Baubau;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 17 Maret 2023 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II serta Turut Tergugat telah mengajukan kesimpulannya;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagaimana tercantum dalam pertimbangan-pertimbangan berikut ini:

1. GUGATAN PENGGUGAT ADALAH GUGATAN KABUR (OBSCUR LIBEL)

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Tergugat I dalam mengajukan eksepsi ini, sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat telah mendalilkan dalam gugatannya dengan menyatakan "Bahwa tanah hak milik orang tua Penggugat tersebut, yang terletak dahulu Jalan Pattimura, Kelurahan Batulo Kecamatan Wolio Kota Administratif Bau-Bau yang mana saat ini menjadi Jalan Sultan Hasanuddin Kelurahan Batulo, Kecamatan Wolio Kota Baubau dengan luas 2.500 m² dan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan dahulu Kuburan Lama sekarang menjadi Kantor Lurah Batulo Kota Baubau;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Rumah Dinas Pemda Buton/Jalan Sultan Hasanuddin;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Milik Dusman, B.A;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Dahulu Lorong/saat ini Jalan Aspal;"

Halaman 41 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa batas sebelah Utara tidak jelas karena menyatakan Kuburan Lama seakan-akan merupakan bidang permukaan yang kemudian sekarang berdiri Kantor Lurah Batulo. Sedangkan Kuburan Lama tersebut saat ini masih ada dan digunakan dengan didirikan batasan yang nyata di sekelilingnya dan Kantor Lurah Batulo berdiri bukan di atas Kuburan Lama melainkan bersisian dengan Kuburan Lama tersebut. Karena itu tidak terdapat batasan yang jelas batas tanah hak milik orang tua Penggugat di sebelah Utara apakah Kuburan Lama atau Kantor Lurah Batulo;
- Bahwa batas sebelah Selatan juga tidak jelas karena terdapat alternatif antara Rumah Dinas Pemda Buton atau Jalan Sultan Hasanuddin. Karena posisi tanah hak milik orang tua Penggugat berbatasan dengan salah satu Rumah Dinas Pemda Buton atau Jalan Sultan Hasanuddin bukannya berbatasan dengan kedua-duanya dalam hal ini Rumah Dinas Pemda Buton dan Jalan Sultan Hasanuddin maka menjadikan objeknya kabur dan tidak jelas;
- Dengan demikian batas-batas atas tanah yang dikuasai oleh Penggugat yang menjadi dasar objek sengketa menjadi tidak jelas. Oleh karenanya sebagaimana **Putusan MA Nomor 1149 K/SIP/1979 tanggal 17 April 1979 yang menyatakan "Bila tidak jelas batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima."** maka seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan **tidak diterima**;

Menimbang, bahwa Penggugat yang pada pokoknya membantah bantahan eksepsi, sebagai berikut:

1. Bahwa terkait dalil Tergugat I yang mempermasalahkan dengan menganggap kabur gugatan penggugat "tanah hak milik orangtua Penggugat tersebut, yang terletak Dahulu Jalan Patimura, Kelurahan Batulo Kecamatan Wolio Kota Administratif Bau-bau yang mana saat ini menjadi Jalan Sultan Hasanuddin Kelurahan Batulo, Kecamatan Wolio Kota Baubau dengan Luas 2.500 M² dan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan **Dahulu Kuburan Lama sekarang menjadi Kantor Lurah Batulo Kota Baubau**;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan **Rumah Dinas Pemda Buton / Jalan Sultan Hasanuddin**;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Milik Dusman B.A;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Dahulu Lorong / saat ini Jalan Aspal;Bahwa menurut Tergugat I bagian Utara Tidak Jelas karena menyatakan kuburan Lama seakan-akan merupakan bidang permukaan yang kemudian sekarang berdiri Kantor Lurah Batulo, sedangkan Kuburan lama tersebut saat

Halaman 42 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ini masih ada digunakan dengan dirikan batasan yang nyata disekelilingnya dan kantor Lurah Batulo berdiri bukan diatas kuburan lama melainkan bersisian dengan kuburan lama tersebut. Karena tidak terdapat batasan yang jelas batas tanah milik orang tua Penggugat sebelah Utara Apakah kuburan lama Atau Kantor Lurah Batulo;

Bahwa batas sebelah selatan juga tidak jelas karena terdapat alternatif antara rumah dinas Pemda Buton atau Jalan Sultan Hasanuddin, karena posisi tanah hak milik orangtua penggugat berbatasan dengan salah satu rumah dinas pemda buton atau Jalan sultan hasanuddin bukannya berbatasan dengan kedua-duanya dalam hal ini rumah dinas pemda buton dan Jalan sultan hasanuddin maka menjadikan obyeknya kabur dan tidak jelas.

Menanggapi Dalil eksepsi Tergugat I diatas, kami penggugat ini mempertegas kembali jika dalam Gugatan kami telah memperjelas Obyek Gugatan yakni pada poin 5 yang mana dipertegas batas tanah obyek sengketa dari batas Utara, Timur, Barat dan Selatan, Nah Aneh dalam dalil Eksepsi Tergugat I mengklaim jika Tanah Obyek sengketa Adalah Dalil Poin 3 Gugatan Kami, Klaim tergugat I tentunya SANGAT SALAH DAN BERBEDA DENGAN OBYEK SENGKETA YANG KAMI TEGASKAN DALAM POIN 5 GUGATAN KAMI, Sehingga menurut kami dengan salah Kaprahnya Tergugat Mengklaim Obyek Gugatan dengan sendirinya EKsepsi tersebut tidak dapat di pertimbangkan dengan alasan apapun Justru makin tidak jelas apa yang mau disanggah oleh Tergugat I tersebut;

Lebih tegasnya pula kami sampaikan jika Tergugat I mempermasalahkan batas tanah milik Orangtua Penggugat (Yang Bukan Obyek Sengketa Aquo) perlu kami bertanya kembali kepada Tergugat I Apakah Kantor Lurah Batulo berdiri sejak tahun 1987 atau sebelumnya???? Karena sebelum dilakukan Penandatanganan AktaJual Beli oleh Penjual dan pembeli tentu dari Pihak Notaris sudah melakukan Survei terhadap Obyek yang diperjual belikan dimaksud.

Atau Mungkin Tergugat I hanya sebatas Dalil saja tanpa tidak tahu asal usul berdirinya Kantor Lurah batulo tersebut. Lebih jauh lagi terkait batas selatan dari obyek sengketa Aquo, menurut kami pencantuman batas tersebut tidak lain mendasarkan pada Akta Jual Beli antara La ode Ali Baru dengan Alm. La Ode Hasimu pada tahun 1987 dihadapan PPAT A.M. Kasim Siruhu, SH dengan Luas 2.500 M² yang terletak Dahulu Jalan Patimura, Kelurahan Batulo Kecamatan Wolio Kota Administratif Bau-bau, dimana tanah Sengketa Aquo Masuk dalam Luasan tanah sebagaimana dalam Akta Jualbeli tersebut;

Dengan telah jelas dan terang benderang maksud Gugatan Penggugat

Halaman 43 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2023/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)



terkait Obyek sengketa dan Batas-Batasnya, yang jika dikaitkan dengan Dalil Eksepsi Tergugat I sama sekali tidak ada alasan hukum apapun untuk membantah hal tersebut, Sehingga layak dan patut untuk dikesampingkan dalil Eksepsi Tergugat I oleh Majelis hakim yang memeriksa dan memutus perkara Aquo;

Menimbang, bahwa gugatan penggugat kabur atau yang biasa disebut *exemptio obscur Libel* masuk dalam eksepsi prosesual diluar eksepsi kompetensi;

Menimbang, bahwa yang dimaksud eksepsi gugatan penggugat kabur atau *exemptio obscur Libel* adalah surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*), disebut juga formulasi surat gugatan tidak jelas, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*);

Menimbang, bahwa majelis hakim terlebih dahulu akan menguraikan formulasi surat gugatan dalam perkara perdata;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan formulasi surat gugatan adalah perumusan (*formulation*) surat gugatan yang dianggap memenuhi syarat formil menurut ketentuan hukum dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa Hukum Acara Perdata yang termuat dalam HIR (Herzien Inlandsch Reglement) dan Rbg (Rechtreglement voor de Buitengewesten) tidak menyebut syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam surat gugatan, namun Mahkamah Agung dalam beberapa putusannya memberi syarat bagaimana surat gugatan itu disusun, yaitu:

1. Orang bebas menyusun dan merumuskan surat gugatan, asal cukup memberikan gambaran tentang kejadian materiil yang menjadi dasar tuntutan (Putusan Mahkamah Agung, tanggal 15-3-1970 Nomor 547 K/Sip/1972);
2. Apa yang dituntut harus disebut dengan jelas (Putusan Mahkamah Agung, tanggal 21-11-1970 Nomor 492K/Sip/1970);
3. Pihak-pihak yang berperkara harus dicantumkan secara lengkap (Putusan Mahkamah Agung, tanggal 13-5-1975 Nomor 151 K/Sip/1975);
4. Khusus gugatan mengenai tanah harus menyebut dengan jelas letak tanah, batas-batas, dan ukuran tanah (Putusan Mahkamah Agung tanggal 9-7-1973 Nomor 81 K/Sip/1971);

Menimbang, bahwa mencermati gugatan Penggugat tersebut, maka pada tahun 1987 La Ode Ali Baru membeli sebidang tanah dari La Ode Hasimu dengan luas tanah 2.500 (dua ribu lima ratus) m² yang terletak ahulu Jalan Patimura,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Batulo Kecamatan Wolio Kota Administratif Bau-bau yang mana saat ini menjadi Jalan Sultan Hasanuddin Kelurahan Batulo, Kecamatan Wolio Kota Baubau. Bahwa sebagian tanah yang dibeli oleh La Ode Ali Baru saat ini dikuasai oleh Tergugat I dengan luas 1.100 (seribu seratus) m². Bahwa tanah seluas 1.100 (seribu seratus) m² yang dikuasai oleh Tergugat I dengan batas batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan Tanah Kintal Milik Alm. La Ode Ali Baru dan Dahulu Tanah Milik Alm. La Ode Ali Baru sekarang menjadi Husni Zakaria;
- Sebelah Timur berbatas dengan Kintal Milik Dusman B.A;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Dahulu Jalan Patimura sekarang Jalan Sultan Hasanuddin;
- Sebelah Barat berbatas dengan Dahulu Lorong sekarang Jalan Aspal;

Menimbang, bahwa pada tanggal 17 Maret 2023 sudah dilaksanakan pemeriksaan setempat yang dihadiri Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat. Dari hasil pemeriksaan yang dilaksanakan maka kedua belah pihak yang berperkara mengakui objek yang ditunjuk oleh masing masing pihak merupakan objek sengketa pada perkara gugatan perdata Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Bau;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan pertimbangan diatas maka Majelis Hakim yang menangani perkara perdata perdata Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Bau tidak menemukan adanya kekaburan pada gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, Majelis berpendapat eksepsi Tergugat mengenai “Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur libel)”, terhadap eksepsi ini dinyatakan tidak terbukti dan harus ditolak;

2. GUGATAN KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Tergugat I dalam mengajukan eksepsi ini, sebagai berikut:

- Penggugat dalam gugatannya telah mendalilkan bahwa “...pada tahun 1987 Alm. La Ode Hasimu dihadapan PPAT A.M. Kasim Siruhu, SH dengan luas 2.500 m2 melakukan jual beli dengan pemberian kuasa kepada Alm. La Ode Ali Baru...”. Dalam dalil yang lain dinyatakan bahwa “... ± tahun 1973 TERGUGAT II membangun rumah semi permanen kopel Pemerintah Kabupaten Buton...”;
- Berdasarkan dalil tersebut pada saat jual beli dilakukan di tahun 1987, kondisi tanah sengketa telah dikuasai dan dimanfaatkan oleh TERGUGAT II. Bagaimana mungkin perjanjian jual beli dapat dilakukan pada obyek tanah

Halaman 45 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Bau



yang dikuasai oleh pihak lain? Padahal syarat formil sahnya perjanjian jual beli penjual memiliki hak atas tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya;

- Atas perjanjian jual beli ini sekiranya pihak PENGGUGAT dirugikan sudah seharusnya menyertakan pihak penjual dalam hal ini Almarhum La Ode Hasimu/ Ahli warisnya sebagai TERGUGAT;
- Oleh karenanya sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima seperti mana hasil Rumusan Kamar Perdata pada Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 10 Tahun 2020, yang berbunyi:
- **“Jika diajukan eksepsi mengenai gugatan kurang pihak, karena penggugat tidak menarik penjual sebagai pihak atas tanah objek jual beli yang belum bersertifikat atas nama penjual dan atau jual beli dilakukan dibawah tangan, maka eksepsi tersebut dapat diterima”;**
- Bahwa berdasarkan uraian dan alasan-alasan hukum sebagaimana dikemukakan di atas, dimana gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur dan terdapat pihak yang tidak ditarik sebagai TERGUGAT, MAKA gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil, sehingga seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan TIDAK DITERIMA (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa Penggugat yang pada pokoknya membantah bantahan eksepsi, sebagai berikut:

- Bahwa dalil Tergugat I dimana pada Tahun 1987 telah dilaksanakan Transaksi Jual beli diatas tanah sengketa Aquo telah berdiri 4 Kopel Rumah Pemerintah Kab. Buton, bagaimana mungkin dilakukan jual beli sedang tanahnya masih dikuasai oleh Pihak lain dalam hal ini Pemerintah Kab. Buton??? Karena kondisi saat ini tengah menjadi Sengketa dan tentu merugikan Penggugat seharusnya Penggugat Menyertakan Penjual Tanah dalam hal ini Para Ahli Waris La ode Hasimu;
- Menjawab dalil ini kami ingin menegaskan sekali lagi kepada Tergugat I, jika seyogyanya menjawab dan membantah dalil suatu Gugatan Mestinya dipelajari lebih mendalam soal Dalil apa saja yang dimuat oleh Penggugat dalam Gugatannya, Mengapa kami katakan demikian karena didalam Gugatan Kami telah jelas didalilkan oleh Penggugat mengenai transaksi Jual beli antara La ode Ali Baru dengan Alm. La Ode Hasimu pada tahun 1987 dihadapan PPAT A.M. Kasim Siruhu, SH, Pada Poin 7 sampai dengan Poin 12 gugatan Penggugat Sudah menegaskan bahkan menjelaskan Keadaan Saat pelaksanaan Transaksi jual beli dimaksud;

Menimbang, bahwa eksepsi gugatan Penggugat kurang pihak atau yang biasa disebut *exemptio plurium litis consortium* masuk dalam eksepsi prosesual



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diluar eksepsi kompetensi. Eksepsi gugatan Penggugat kurang pihak atau yang biasa disebut *exemptio plurium litis consortium* merupakan bagian dari eksepsi *error in persona*;

Menimbang, bahwa yang dimaksud eksepsi gugatan Penggugat kurang pihak atau *exemptio plurium litis consortium* adalah masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai penggugat atau tergugat;

Menimbang, bahwa dalam setiap perkara perdata gugatan yang berada dalam pemeriksaan pengadilan, sekurang-kurangnya terdapat 2 (dua) pihak yang berhadapan satu sama lain, yaitu:

1. Pihak penggugat yang mengajukan gugatan

Bahwa yang dimaksud dengan penggugat adalah pihak yang memulai membuat perkara dengan mengajukan gugatan karena merasa hak perdata dirugikan;

2. Pihak tergugat yang digugat

Bahwa yang dimaksud dengan tergugat adalah pihak yang ditarik dimuka pengadilan karena dirasa oleh penggugat sebagai yang merugikan hak perdatanya;

Menimbang, bahwa selain daripada pihak penggugat dan tergugat, dalam praktek beracara sering ada pihak yang disebut turut tergugat, perkataan turut tergugat lazimnya dipergunakan terhadap pihak yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu;

Menimbang, bahwa terhadap tidak digugatnya ahli waris atau ahli waris keturunan Alm. Laode Hasimu, maka majelis hakim berpendapat bahwa yang menjadi pokok persengketaan adalah mengenai kepemilikan objek perkara dan bukanlah persengketaan mengenai pembagian hak waris atau warisan dari ahli waris atau ahli waris keturunan Alm. Laode Hasimu. Serta dirasakan oleh Penggugat bahwa ahli waris atau ahli waris keturunan Alm. Laode Hasimu tidak merugikan hak keperdatanya, hal ini sejalan dengan Yurisprudensi MA.RI. Nomor : 1072 K/Sip/1982, tanggal 1 Agustus 1983, yang pada pokoknya menjelaskan bahwa "Gugatan cukup ditujukan kepada yang secara nyata *"feltelijk"* menguasai barang-barang sengketa", dan dalam hal ini yang menguasai atau menempati dan mengelola objek sengketa adalah Tergugat I. Bahwa pada prinsipnya kewenangan setiap orang atau badan hukum sebagai subjek hukum berhak mengajukan gugatan ke Pengadilan bilamana yang bersangkutan merasa haknya dilanggar atau kepentingannya dirugikan oleh pihak / orang lain, dengan demikian *asas ini memberikan kewenangan sepenuhnya kepada Penggugat untuk menentukan siapa-siapa saja yang ditarik sebagai Tergugat atau Turut Tergugat di dalam*

Halaman 47 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Bau



gugatannya. Hal ini seperti ditegaskan dalam Yurisprudensi MA. RI. No. 305 K/Sip/1971, tanggal 16 Juni 1971, Jo. No. 366 K/Sip/1973, tanggal 10 Desember 1973, Jo. No. 516 K/Sip/1973, tanggal 25 September 1975, yang menyatakan bahwa *“Penggugat berhak untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugat yang dianggapnya telah melanggar haknya atau merugikan kepentingannya”*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, Majelis berpendapat eksepsi Tergugat I mengenai *“Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)”*, terhadap eksepsi ini dinyatakan tidak terbukti dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagaimana tercantum dalam pertimbangan-pertimbangan berikut ini:

1. DISKUALIFIKASI IN PERSON

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Tergugat II dalam mengajukan eksepsi ini, sebagai berikut:

- 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 Laode Ali Baru telah menikah dengan Almh Sahida dan memiliki 4 (empat) orang anak, salah satunya adalah Waode Farida (Penggugat)”*
 - b) Bahwa pada posita angka 6 (enam), dikatakan bahwa *“oleh karena Alm Laode Ali Baru kini telah meninggal dunia, belum pernah diadakan pembagian diantara para ahli warisnya atau ahli waris keturunannya.....dst, sehingga penggugat dalam hal ini mewakili para ahli waris alm Laode Ali Baru.”*

Bahwa berdasarkan huruf a dan b diatas, jika penggugat menamakan dirinya adalah ahli waris yang sah dan mewakili alm laode ali baru 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 bukti sebagai berikut:

- Fatwa atau penetapan ahli waris dikeluarkan oleh pengadilan (Pengadilan Negeri atau Pengadilan Agama). Penetapan ahli waris untuk yang

Halaman 48 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 KUHPerdara

- 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 KUHPerdara).
- 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 dengan tidak dilampirkannya bukti alas hak 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*.

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";

Dengan demikian gugatan yang diajukan oleh orang yang tidak mempunyai syarat untuk patut dinyatakan bahwa gugatan tidak diterima sebagai Diskualifikasi *in Person*;

Halaman 49 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2023/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 Penggugat yang pada pokoknya membantah bantahan eksepsi, sebagai berikut:

1. Bahwa terkait Penggugat Hanya 1 Orang Ahli Waris saja yang mengajukan Gugatan dalam Perkara ini sedang disisi lain masih ada tersisa 3 Orang Ahli Waris Alm. La Ode Ali Baru lagi yang tidak ikut mengajukan Gugatan dalam Perkara Aquo;
2. Menanggapi Dalil Eksepsi ini Penggugat tentunya tidak sekonyong-konyong mengajukan Gugatan Aquo tanpa ada Rembuk Keluarga dan Para Ahli Waris Alm. La Ode Ali Baru, pada Kenyataannya Para Ahli Waris yang lain telah Memberikan Kuasa kepada Penggugat untuk Mewakili kepentingan Hukum Para Ahli Waris Alm. La Ode Ali Baru dibuat dalam bentuk Pernyataan Pemberian Kuasa Para Ahli Waris Alm. La Ode Ali Baru kepada Penggugat yang kemudian diajukan Pencatatannya ke Notaris dan PPAT; Singkatnya adalah Keragu-raguan Tergugat II kaitan Eksepsi DISKUALIFIKASI IN PERSON Telah terjawab dengan Dalil tersebut; TERKAIT DALIL INI MENURUT KAMI DALIL YANG TIDAK JELAS DAN TIDAK BERDASARKAN HUKUM UNTUK ITU PATUT KIRANYA MAJELIS HAKIM MENGESAMPINGKAN ATAU SETIDAKNYA DITOLAK;

Menimbang, bahwa materi eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II adalah *diskualifikasi in person*. Eksepsi *diskualifikasi in person* merupakan jenis eksepsi dari eksepsi *error in persona*. Yang dimaksud dengan *diskualifikasi in person* adalah yang bertindak sebagai penggugat bukan orang yang berhak, sehingga orang tersebut tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat Tergugat II tidak pernah membuktikan kedudukan Penggugat sebagai pihak yang tidak berhak dan tidak mempunyai kapasitas dalam mengajukan gugatan. Bahwa selama persidangan berlangsung tidak ditemukan dokumen formal yang menyatakan Penggugat tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat;

Menimbang, bahwa substansi gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah mengenai sengketa kepemilikan dan bukanlah sengketa pembagian warisan sebagaimana materi eksepsi dari Tergugat II. Bahwa sebagaimana Asas *legitima persona standi in judicio* yang berbunyi **setiap orang yang merasa memiliki dan ingin menuntut, mempertahankan atau membela hak tersebut berwenang untuk bertindak selaku para pihak, baik sebagai tergugat atau penggugat**. Dengan itu Wa Ode Farida yang merupakan anak dari La Ode Ali Baru dalam hal ini sebagai Penggugat mempunyai hak dan kapasitas untuk menuntut,



mempertahankan atau membela haknya sebagai pihak Penggugat dalam perkara ini. Dengan demikian terhadap eksepsi ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, Majelis berpendapat eksepsi Tergugat II mengenai “Diskualifikasi In Person”, terhadap eksepsi ini dinyatakan tidak terbukti dan harus ditolak;

2. GUGATAN KURANG PIHAK

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Tergugat II dalam mengajukan eksepsi ini, sebagai berikut:

- Bahwa dalam menyusun gugatan, kekurangan pihak dalam suatu perkara haruslah dipandang sebagai gugatan yang tidak sempurna dan tidak lengkap. Dalam perumusannya, bentuk *plurium litis consortium* (gugatan kurang pihak), yakni pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat:
 - Tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat.
 - Oleh karena itu, gugatan dalam bentuk *plurium litis consortium* yang berarti gugatan kurang pihaknya disebut sebagai gugatan yang tidak sempurna (cacat).
- Bahwa mengingat gugatan terhadap pembentukannya, gugatan Penggugat setelah dicermati terdapat kurang pihak (*plurium litis consortium*) dimana penggugat seharusnya menarik pihak tersebut sebagai berikut :
- Memasukkan Ahli waris atau ahli waris keturunan Alm. Laode Hasimu (Penjual) sebagai Tergugat / Turut tergugat.
 - Bahwa dalam posita gugatan angka 9, Pengugat mendalilkan :“Bahwa pada tahun 1987, alm Laode Hasimu dihadapan PPAT A.M Kasim Siruhu dengan luas 2.500m2 melakukan jual beli dengan pemberian kuasa kepada alm. Laode Ali Baru (ayah Penggugat) atas objek tanah di dahulu Jalan patimura Kel. Batulo, Kec Wolio yang kini menjadi Jalan Sultan hasanudindst (bagian dari Objek Sengketa).
 - Bahwa dalam posita gugatan angka 2, dikatakan bahwaAlm Laode Ali Baru dan Almh Sahida (orang tua penggugat) Memiliki harta bersama sebidang tanah yang diperoleh dengan cara membeli dari Alm. Laode Hasimu pada tahun 1987 dihadapan PPAT A.M Kasim Siruhu dengan luas 2.500m2 yang terletak dahulu Jalan patimura.....dst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa oleh karena pembelian objek sengketa Penggugat belum bersertifikat, maka berdasarkan SEMA No. 10 tahun 2020 tentang perberlakuan rumusan hasil rapat pleno kamar Mahkamah Agung tahun 2020 sebagai pedoman pelaksanaan tugas bagi pengadilan, pada halaman 4 point angka 1 huruf b disebutkan bahwa "jika diajukan eksepsi mengenai gugatan kurang pihak, karena penggugat tidak menarik penjual sebagai pihak atas tanah objek jual beli yang belum bersertifikat atas nama penjual dan atau jual beli dilakukan dbawah tangan, maka eksepsi tersebut dapat diterima.
- Kewajiban ditariknya penjual adalah dalam rangka untuk mengetahui asal-usul tanah yang dijual oleh Laode Hasimu, diperoleh dari mana, alas hak apa yang dipunyai sehingga bisa menjual kepada Laode Ali Baru (Ayah Penggugat), dokumen dan saksi apa yang menyatakan Laode Hasimu sebagai pemilik tanah. Hal tersebut menyebabkan tidak jelasnya bukti kepemilikan haknya, tidak ada yang dapat membuktikan dan memberikan keterangan bahwa tanah tersebut milik Laode Hasimu yang kemudian dijual kepada ayah Penggugat yang hingga kini tidak terdapat bukti kepemilikan berupa sertifikat, padahal seharusnya ia ikut ditarik sebagai tergugat untuk menjelaskan itu semua sebagai pertanggungjawaban terhadap hukum dan Tindakan peralihan hak yang telah dilakukannya.
- Berdasar hal demikian, SEMA tersebut sejalan dengan Yurisprudensi yang telah dijadikan dasar dalam pengambilan keputusan, yaitu :
 1. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1078 K/SIP/1972 tanggal 11 Nopember 1975 yang menyatakan bahwa: "Seharusnya Paultje Pinontoan itu diikutsertakan dalam perkara, sebagai pihak yang telah menjual tanah tersebut kepada Penggugat";
 2. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1125 K/Pdt/1984 menyatakan: "Semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I, yang kemudian dipindahkan Tergugat-I kepada Tergugat-II, harus ikut digugat sebagai Tergugat. Alasannya Oji mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal-usul tanah sengketa serta dasar hukum Oji menghibahkan kepada Tergugat-I";
 3. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 151/K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975 yang menyatakan: "Agar tidak cacat hukum yaitu kurang pihak (plurium litis consortium) maka orang yang ikut menjadi pihak dan menandatangani perjanjian harus ikut ditarik sebagai Tergugat.

Halaman 52 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Bau



4. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 2752 K/Pdt/1983 tanggal 12 Desember 1948 yang menyatakan : "Secara formil harus ikut digugat pihak ketiga dari siapa tanah terperkara diperoleh Tergugat.
5. "Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 8 Juni 1976 No. 1424 K/Sip/1975, Mahkamah Agung RI membenarkan pertimbangan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri: bahwa gugatan Penggugat harus dinyatakan Mahkamah Agung Republik Indonesia tidak dapat diterima karena terdapat kesalahan formil tidak sempurna gugatan dan masih ada pihak yang seharusnya digugat, tetapi ternyata tidak digugat atau tidak dilibatkan dalam perkara ini (Vide, rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung RI-II Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata, terbitan tahun 1977, halaman 201. Disamping itu, Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 21 Agustus 1974 No. 565 K/Sip/1973, menyatakan bahwa gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke Verklaring*) karena gugatan tidak sempurna;

Dengan demikian, tindakan Penggugat yang tidak Memasukkan Ahli waris atau ahli waris keturunan Alm. Laode Hasimu (Penjual) sebagai Tergugat / Turut Tergugat merupakan gugatan kurang pihak yang patut dinyatakan tidak diterima sebagai *plurium litis consortium*

Menimbang, bahwa Penggugat yang pada pokoknya membantah bantahan eksepsi, sebagai berikut:

- Bahwa dalil Tergugat II dimana pada Tahun 1987 telah dilaksanakan Transaksi Jual beli diatas tanah sengketa Aquo telah berdiri 4 Kopel Rumah Pemerintah Kab. Buton, bagaimana mungkin dilakukan jual beli sedang tanahnyaaa masih dikuasai oleh Pihak lain dalam hal ini Pemerintah Kab. Buton??? Karena kondisi saat ini tengah menjadi Sengketa dan tentu merugikan Penggugat seharusnya Penggugat Menyertakan Penjual Tanah dalam hal ini Para Ahli Waris La ode Hasimu;
- Menjawab dalil ini kami ingin menegaskan sekali lagi kepada Tergugat II, jika seyogyanya menjawab dan membantah dalil suatu Gugatan Mestinya dipelajari lebih mendalam soal Dalil apa saja yang dimuat oleh Penggugat dalam Gugatannya, Mengapa kami katakan demikian karena didalam Gugatan Kami telah jelas didalilkan oleh Penggugat mengenai transaksi Jual beli antara La ode Ali Baru dengan Alm. La Ode Hasimu pada tahun 1987 dihadapan PPAT A.M. Kasim Siruhu, SH, Pada Poin 7 sampai dengan Poin 12 gugatah Penggugat Sudah menegaskan bahkan menjelaskan Keadaan Saat pelaksanaan Transaksi jual beli dimaksud;

Halaman 53 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Bau



Menimbang, bahwa eksepsi gugatan Penggugat kurang pihak atau yang biasa disebut *exemptio plurium litis consortium* masuk dalam eksepsi prosesual diluar eksepsi kompetensi. Eksepsi gugatan Penggugat kurang pihak atau yang biasa disebut *exemptio plurium litis consortium* merupakan bagian dari eksepsi *error in persona*;

Menimbang, bahwa yang dimaksud eksepsi gugatan Penggugat kurang pihak atau *exemptio plurium litis consortium* adalah masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai penggugat atau tergugat;

Menimbang, bahwa dalam setiap perkara perdata gugatan yang berada dalam pemeriksaan pengadilan, sekurang-kurangnya terdapat 2 (dua) pihak yang berhadapan satu sama lain, yaitu:

1. Pihak penggugat yang mengajukan gugatan

Bahwa yang dimaksud dengan penggugat adalah pihak yang memulai membuat perkara dengan mengajukan gugatan karena merasa hak perdata dirugikan;

2. Pihak tergugat yang digugat

Bahwa yang dimaksud dengan tergugat adalah pihak yang ditarik dimuka pengadilan karena dirasa oleh penggugat sebagai yang merugikan hak perdatanya;

Menimbang, bahwa selain daripada pihak penggugat dan tergugat, dalam praktek beracara sering ada pihak yang disebut turut tergugat, perkataan turut tergugat lazimnya dipergunakan terhadap pihak yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu;

Menimbang, bahwa terhadap tidak digugatnya ahli waris atau ahli waris keturunan Alm. Laode Hasimu, maka majelis hakim berpendapat bahwa yang menjadi pokok persengketaan adalah mengenai kepemilikan objek perkara dan bukanlah persengketaan mengenai pembagian hak waris atau warisan dari ahli waris atau ahli waris keturunan Alm. Laode Hasimu. Serta dirasakan oleh Penggugat bahwa ahli waris atau ahli waris keturunan Alm. Laode Hasimu tidak merugikan hak keperdatanya, hal ini sejalan dengan Yurisprudensi MA.RI. Nomor : 1072 K/Sip/1982, tanggal 1 Agustus 1983, yang pada pokoknya menjelaskan bahwa "Gugatan cukup ditujukan kepada yang secara nyata *"feltelijk"* menguasai barang-barang sengketa", dan dalam hal ini yang menguasai atau menempati dan mengelola objek sengketa adalah Tergugat I. Bahwa pada prinsipnya kewenangan setiap orang atau badan hukum sebagai subjek hukum berhak mengajukan gugatan ke Pengadilan bilamana yang bersangkutan merasa haknya dilanggar atau kepentingannya dirugikan oleh pihak / orang lain, dengan demikian *asas ini*



memberikan kewenangan sepenuhnya kepada Penggugat untuk menentukan siapa-siapa saja yang ditarik sebagai Tergugat atau Turut Tergugat di dalam gugatannya. Hal ini seperti ditegaskan dalam Yurisprudensi MA. RI. No. 305 K/Sip/1971, tanggal 16 Juni 1971, Jo. No. 366 K/Sip/1973, tanggal 10 Desember 1973, Jo. No. 516 K/Sip/1973, tanggal 25 September 1975, yang menyatakan bahwa “Penggugat berhak untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugat yang dianggapnya telah melanggar haknya atau merugikan kepentingannya”;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, Majelis berpendapat eksepsi Tergugat II mengenai “Gugatan Kurang Pihak”, terhadap eksepsi ini dinyatakan tidak terbukti dan harus ditolak;

3. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUR LIBEL)

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Tergugat II dalam mengajukan eksepsi ini, sebagai berikut:

Objek Gugatan Kabur dan Tidak jelas

- Bahwa dalam posita angka 5, dikatakan bahwa sebidang tanah pada poin 3 diatas yang terletak di dahulu Jalan patimura Kel. Batulo, Kec Wolio yang kini menjadi Jalan sultan hasanudin dengan batas-batas:
 - ✓ Sebelah utara berbatas dengan alm. Laode ali baru dan sekarang jadi milik husi zakaria;
 - ✓ Sebelah timur berbatasan dengan kintal milik dusman, B.A;
 - ✓ Sebelah selatan berbatasan dengan dahulu Jalan patimura kini menjadi Jalan sultan hasanudin;
 - ✓ Sebelah Barat berbatasan dengan dahulu lorong sekarang Jalan aspal;

Tanah mana dengan luas $\pm 1.100m^2$ dalam hal ini mohon disebut objek sengketa.

- Disisi lain Bahwa dalam posita angka 2 dan 3, menyebutkan bahwa laode ali baru memperoleh tanah dari laode hasimu **seluas $2.500\pm$** yang terletak di dahulu Jalan patimura Kel. Batulo, Kec Wolio yang kini menjadi Jalan sultan hasanudin dengan batas-batas yang berbeda dengan yang disebutkan pada posita angka 5;
- Bahwa dalam dalil penggugat tersebut nyatanya tidak konsisten dalam merumuskan luasan objek yang menjadi sengketa. Apakah $\pm 1.100m^2$ dengan batas-batas tersebut pada posita angka 5, atau $\pm 2.500m^2$ dengan batas-batas tersebut pada posita angka 3 sebagaimana yang telah didalilkan. Penggugat mengklaim memiliki tanah $1.100m^2$, namun pada posita angka 2 dan 3 memiliki tanah sekitar $\pm 2.500m^2$. Tidak dapat dipahami maksud dari Penggugat yang menyebutkan memiliki objek tanah berdasarkan jual beli

Halaman 55 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Bau



dihadapan PPAT Kasim Siruhu seluas 2.500m², namun hanya menetapkan objek sengketa adalah seluas hanya selas 1.100m². tidak diketahui siapa yang menghuni dan menguasai objek sengketa dimaksud, dan atas dasar apa Penggugat hanya menetapkan objek sengketa seluas 1.100m². Padahal objek *aquo* seluas $\pm 2500\text{m}^2$ merupakan objek yang dikuasai juga oleh Para Tergugat;

- Atas ketidakkonsistenan dalam membangun penetapan penentuan objek yang menjadi sengketa, maka gugatan Para Penggugat menjadi kurang cermat, kabur/tidak jelas, menjadi rancu dalam mentukan batas tanah objek seluas $\pm 2.500\text{m}^2$ dan batas tanah objek seluas $\pm 1.100\text{m}^2$, luas objek keseluruhan dan objek sengketa yang dipermasalahkan. Sehingga dengan tidak jelasnya suatu obyek sengketa tanah, menurut M.Yahya Harahap, dalam bukunya Hukum Acara Perdata, hal, 449, Sinar Grafika, 2004, terdapat beberapa aspek yang menimbulkan kaburnya obyek sengketa mengenai tanah antara lain:

1. Batas-batas tidak jelas;
2. Letaknya tidak pasti;
3. Ukuran yang disebut dalam gugatan berbeda dengan hasil pemeriksaan setempat;

Bahwa dengan demikian maka sangatlah tepat dan beralasan hukum apabila gugatan yang diajukan Penggugat dinyatakan cacat formil dalam perumusannya yang oleh karenanya konsekuensi hukum dari gugatan tersebut layak untuk ditolak dan diputus "Gugatan Tidak Dapat Diterima" N.O (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

Menimbang, bahwa Penggugat yang pada pokoknya membantah bantahan eksepsi, sebagai berikut:

1. Bahwa terkait dalil Tergugat II yang mempermasalahkan dengan menganggap kabur gugatan penggugat "tanah hak milik orangtua Penggugat tersebut, yang terletak Dahulu Jalan Patimura, Kelurahan Batulo Kecamatan Wolio Kota Administratif Bau-bau yang mana saat ini menjadi Jalan Sultan Hasanuddin Kelurahan Batulo, Kecamatan Wolio Kota Baubau dengan Luas 2.500 M² dan batas-batas sebagai berikut :

 - Sebelah Utara berbatasan dengan **Dahulu Kuburan Lama sekarang menjadi Kantor Lurah Batulo Kota Baubau;**
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan **Rumah Dinas Pemda Buton / Jalan Sultan Hasanuddin;**
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Milik Dusman B.A;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Dahulu Lorong / saat ini Jalan Aspal;



Bahwa menurut Tergugat II bagian Utara Tidak Jelas karena menyatakan kuburan Lama seakan-akan merupakan bidang permukaan yang kemudian sekarang berdiri Kantor Lurah Batulo, sedangkan Kuburan lama tersebut saat ini masih ada digunakan dengan dirikan batasan yang nyata disekelilingnya dan kantor Lurah Batulo berdiri bukan diatas kuburan lama melainkan bersisian dengan kuburan lama tersebut. Karena tidak terdapat batasan yang jelas batas tanah milik orang tua Penggugat sebelah Utara Apakah kuburan lama Atau Kantor Lurah Batulo;

Bahwa batas sebelah selatan juga tidak jelas karena terdapat alternatif antara rumah dinas Pemda Buton atau Jalan Sultan Hasanuddin, karena posisi tanah hak milik orangtua penggugat berbatasan dengan salah satu rumah dinas pemda buton atau Jalan sultan hasanuddin bukannya berbatasan dengan kedua-duanya dalam hal ini rumah dinas pemda buton dan Jalan sultan hasanuddin maka menjadikan obyeknya kabur dan tidak jelas;

Menanggapi Dalil eksepsi Tergugat II diatas, kami penggugat ini mempertegas kembali jika dalam Gugatan kami telah memperjelas Obyek Gugatan yakni pada poin 5 yang mana dipertegas batas tanah obyek sengketa dari batas Utara, Timur, Barat dan Selatan, Nah Aneh dalam dalil Ekspesi Tergugat II mengklaim jika Tanah Obyek sengketa Adalah Dalil Poin 3 Gugatan Kami, Klaim tergugat I tentunya SANGAT SALAH DAN BERBEDA DENGAN OBYEK SENGKETA YANG KAMI TEGASKAN DALAM POIN 5 GUGATAN KAMI, Sehingga menurut kami dengan salah Kaprahnya Tergugat Mengklaim Obyek Gugatan dengan sendirinya EKsepsi tersebut tidak dapat di pertimbangkan dengan alasan apapun Justru makin tidak jelas apa yang mau disanggah oleh Tergugat I tersebut;

Lebih tegasnya pula kami sampaikan jika Tergugat II mempermasalahkan batas tanah milik Orangtua Penggugat (Yang Bukan Obyek Sengketa Aquo) perlu kami bertanya kembali kepada Tergugat II Apakah Kantor Lurah Batulo berdiri sejak tahun 1987 atau sebelumnya???? Karena sebelum dilakukan Penandatanganan AktaJual Beli oleh Penjual dan pembeli tentu dari Pihak Notaris sudah melakukan Survei terhadap Obyek yang diperjual belikan dimaksud. **Atau Mungkin Tergugat I hanya sebatas Dalil saja tanpa tidak tahu asal usul berdirinya Kantor Lurah batulo tersebut.** Lebih jauh lagi terkait batas selatan dari obyek sengketa Aquo, menurut kami pencantuman batas tersebut tidak lain mendasarkan pada Akta Jual Beli antara La ode Ali Baru dengan Alm. La Ode Hasimu pada tahun 1987 dihadapan PPAT A.M. Kasim Siruhu, SH dengan Luas 2.500 M² yang terletak Dahulu Jalan Patimura, Kelurahan Batulo

Halaman 57 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Wolio Kota Administratif Bau-bau, dimana tanah Sengketa Aquo Masuk dalam Luasan tanah sebagaimana dalam Akta Jualbeli tersebut;

Bahwa kaitan dengan Batas-Batas yang tidak jelas, Letaknya tidak Pasti dan Ukuran yang disebut dalam Gugatan berbeda dengan Hasil Pemeriksaan Setempat. Kami membantahnya adalah Dalam Gugatan Kami sudah Jelas Menunjukan Alamat dan Batas tanah serta Luasan Obyek Sengketa bahkan membedakan Pula dengan dasar Perolehan dari Akta Jualbeli yang memang didalam termasuk Obyek Sengketa Aquo; Perlu kami Jelaskan Jika Dahulu Jalan Patimura Satu Warga Baubau Pun Tahu Jika Jalan tersebut Lebarnya tidak seperti saat ini dan sangat signifikan perubahannya menjadi Jalan Sultan Hasanuddin saat ini. Pencatatan batas jika Transaksi Jual Beli Tahun 1987 maka tentunya disesuaikan dengan Nama Jalan Saat itu dan perubahannya, sehingga Terkait batas Tanah Obyek Sengketa Aquo SUDAH SANGAT JELAS DAN TERANG DIPAHAMI, sedangkan Ukuran yang disebutkan Dalam Gugatan Tentunya menyesuaikan Perkiraan Ukuran atau Luasan Tanah yang menjadi Obyek Sengketa. Dan UNTUK MENGETAHUI PASTI LUASAN SEBENARNYA ADALAH NANTILAH SAAT PEMBUKTIAN ATAU PENINJAUAN SETEMPAT DALAM PERKARA INI;

Bahwa dalil yang dibangun oleh Tergugat II seharusnya dapat memperjelas Soal Tatacara Perolehan Tanah Aquo seperti apa, apakah diHIBAHkan atau diperoleh dengan Cara lain, Justru yang terlihat Tergugat II mencoba Mengaburkan Suasana dan Asal Usul tanah Obyek Sengketa dengan Mengklaim Tanah Sengketa sudah dikuasai sejak lama dan Alasan Lainnya, Alasan ini menurut kami adalah Alasan Klasik yang sudah Sering kami dengar dan Ketahui bahkan Adminsitasi Soal Penyerahannya pun pada setiap Aset tanah bangunan Milik Pemda Buton yang diserahkan kepada Pekot baubau hanya sebatas Berita Acara Penyerahan Saja tanpa disusul dengan Bukti Kepemilikan atau Kronologis Perolehan Tanah dan bangunan yang diserahkan tersebut. Al Hasil selalu terjadi Sengketa dilapangan terkait Masyarakat dengan Pemerintah yang kemudian harus diselesaikan pada Tingkatan Peradilan; Dengan telah jelas dan terang benderang maksud Gugatan Penggugat terkait Obyek sengketa dan Batas-Batasnya, yang jika dikaitkan dengan Dalil Eksepsi Tergugat II sama sekali tidak ada alasan hukum apapun untuk membantah hal tersebut, Sehingga layak dan patut untuk dikesampingkan dalil Eksepsi Tergugat II oleh Majelis hakim yang memeriksa dan memutus perkara Aquo;

Menimbang, bahwa gugatan penggugat kabur atau yang biasa disebut *exemptio obscuur Libel* masuk dalam eksepsi prosesusual diluar eksepsi kompetensi;

Halaman 58 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Bau



Menimbang, bahwa yang dimaksud eksepsi gugatan penggugat kabur atau *exemptio obscur Libel* adalah surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*), disebut juga formulasi surat gugatan tidak jelas, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*);

Menimbang, bahwa majelis hakim terlebih dahulu akan menguraikan formulasi surat gugatan dalam perkara perdata;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan formulasi surat gugatan adalah perumusan (*formulation*) surat gugatan yang dianggap memenuhi syarat formil menurut ketentuan hukum dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa Hukum Acara Perdata yang termuat dalam HIR (Herzien Inlandsch Reglement) dan Rbg (Rechtreglement voor de Buitengewesten) tidak menyebut syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam surat gugatan, namun Mahkamah Agung dalam beberapa putusannya memberi syarat bagaimana surat gugatan itu disusun, yaitu:

1. Orang bebas menyusun dan merumuskan surat gugatan, asal cukup memberikan gambaran tentang kejadian materiil yang menjadi dasar tuntutan (Putusan Mahkamah Agung, tanggal 15-3-1970 Nomor 547 K/Sip/1972);
2. Apa yang dituntut harus disebut dengan jelas (Putusan Mahkamah Agung, tanggal 21-11-1970 Nomor 492K/Sip/1970);
3. Pihak-pihak yang berperkara harus dicantumkan secara lengkap (Putusan Mahkamah Agung, tanggal 13-5-1975 Nomor 151 K/Sip/1975);
4. Khusus gugatan mengenai tanah harus menyebut dengan jelas letak tanah, batas-batas, dan ukuran tanah (Putusan Mahkamah Agung tanggal 9-7-1973 Nomor 81 K/Sip/1971);

Menimbang, bahwa mencermati gugatan Penggugat tersebut, maka pada tahun 1987 La Ode Ali Baru membeli sebidang tanah dari La Ode Hasimu dengan luas tanah 2.500 (dua ribu lima ratus) m² yang terletak ahulu Jalan Patimura, Kelurahan Batulo Kecamatan Wolio Kota Administratif Bau-bau yang mana saat ini menjadi Jalan Sultan Hasanuddin Kelurahan Batulo, Kecamatan Wolio Kota Baubau. Bahwa sebagian tanah yang dibeli oleh La Ode Ali Baru saat ini dikuasai oleh Tergugat I dengan luas 1.100 (seribu seratus) m². Bahwa tanah seluas 1.100 (seribu seratus) m² yang dikuasai oleh Tergugat I dengan batas batas sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara berbatas dengan Tanah Kintal Milik Alm. La Ode Ali Baru dan Dahulu Tanah Milik Alm. La Ode Ali Baru sekarang menjadi Husni Zakaria;
- Sebelah Timur berbatas dengan Kintal Milik Dusman B.A;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Dahulu Jalan Patimura sekarang Jalan Sultan Hasanuddin;
- Sebelah Barat berbatas dengan Dahulu Lorong sekarang Jalan Aspal;

Menimbang, bahwa pada tanggal 17 Maret 2023 sudah dilaksanakan pemeriksaan setempat yang dihadiri Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat. Dari hasil pemeriksaan yang dilaksanakan maka kedua belah pihak yang berperkara mengakui objek yang ditunjuk oleh masing masing pihak merupakan objek sengketa pada perkara gugatan perdata Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Bau;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan pertimbangan diatas maka Majelis Hakim yang menangani perkara perdata perdata Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Bau tidak menemukan adanya kekaburan pada gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, Majelis berpendapat eksepsi Tergugat II mengenai "Gugatan Penggugat Kabur (Obscur libel)", terhadap eksepsi ini dinyatakan tidak terbukti dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II haruslah dinyatakan Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok perkara ini;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa La Ode Hasimu memiliki sebidang tanah seluas ± 2.500 (dua ribu lima ratus) m² lalu Tergugat II membangun rumah dinas disebagian tanah milik La Ode Hasimu tanpa memberikan ganti kerugian. Bahwa La Ode Hasimu kemudian menjual tanah seluas ± 2.500 (dua ribu lima ratus) m² kepada La Ode Ali Baru (orangtua dari Penggugat). Bahwa tanah yang dibeli La Ode Ali Baru dahulu dikenal Jalan Patimura, Kelurahan Batulo Kecamatan Wolio Kota Administratif Bau-bau yang mana saat ini menjadi Jalan Sultan Hasanuddin Kelurahan Batulo, Kecamatan Wolio, Kota Baubau dengan luas dan batas-batas sebagai berikut;
- Sebelah Utara berbatas dengan tanah kintal Milik Alm. La Ode Ali Baru dan dahulu tanah milik Alm. La Ode Ali Baru sekarang menjadi Husni Zakaria;

Halaman 60 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur berbatas dengan kintal milik Dusman B.A;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan dahulu Jalan Patimura sekarang Jalan Sultan Hasanuddin;
 - Sebelah Barat berbatas dengan dahulu Lorong sekarang Jalan aspal;
- Dengan luas $\pm 1.100 \text{ M}^2$ dalam hal ini disebut sebagai objek perkara;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai kepemilikan 1 (satu) bidang tanah yang berdiri bangunan rumah dinas yang terletak di Jalan Sultan Hasanuddin Kelurahan Batulo, Kecamatan Wolio, Kota Baubau;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu petitum gugatan angka 3;

Menimbang, bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I, dan Tergugat II terdapat silang pendapat mengenai kepemilikan dari objek perkara. Maka pada hari Jumat tanggal 17 Maret 2023 sudah dilaksanakan pemeriksaan setempat dengan hasil pemeriksaan setempat adalah terdapat 1 (satu) kopel rumah dinas dan 3 (tiga) kios kecil yang menjual nasi kuning dan pulsa serta 6 (enam) pohon mangga yang berdiri di atas objek perkara dan kedua belah pihak yang berperkara sudah menunjukkan objek perkara pada perkara gugatan nomor 2/Pdt.G/2023/PN Bau, walaupun kedua belah pihak terdapat perbedaan pendapat mengenai batas-batas dan luas pada objek perkara sebagai berikut:

1. Bahwa menurut Penggugat objek perkara seluas ± 1.100 (seribu seratus) m^2 dan di bagian sebelah Utara berbatasan sebagian tembok rumah Penggugat (ahli waris Alm. La Ode Ali Baru) dan tanah Husni Zakharia yang dahulu tanah Alm. La Ode Ali Baru;
2. Bahwa menurut Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat objek perkara seluas ± 1.085 (seribu delapan puluh lima) m^2 dan dibagian sebelah Utara berbatasan sebagian tembok rumah Penggugat sedangkan garasi mobil Penggugat merupakan bagian dari objek perkara yang dahulu tanah negara dan tanah Husni Zakharia dahulu tanah negara;

Bahwa terhadap perbedaan pendapat tersebut maka Majelis Hakim berpendapat kedua belah pihak sudah menunjukkan objek perkara yang sama meskipun terdapat perbedaan luas dan batas tidak menyebabkan kepada pihak pihak diluar perkara kehilangan haknya atas tanah yang dikuasainya saat ini;

Menimbang bahwa untuk menentukan siapakah yang berhak atas objek perkara, maka Penggugat maupun Tergugat I dan Tergugat II harus mampu

Halaman 61 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menunjukkan alas haknya masing-masing. Bahwa yang dimaksud dengan alas hak adalah merupakan alat bukti dasar seseorang dalam membuktikan hubungan antara dirinya dengan hak yang melekat atas tanah. Oleh karenanya sebuah alas hak harus mampu menjabarkan kaitan hukum antara subjek hak (individu atau badan hukum) dengan suatu objek hak (satu atau beberapa bidang tanah) yang ia kuasai;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan alas hak yaitu kwitansi tertanggal 6 Oktober 1986, lalu ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli Nomor 23 tertanggal 17 Oktober 1987. Yakni La Ode Ali Baru membeli objek perkara kepada La Ode Hasimu seluas ± 2.500 (dua ribu lima ratus) m^2 dengan harga Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah);

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk membantah alas hak dari Penggugat lalu Tergugat I mengajukan alas hak berupa Sertifikat Hak Pakai No. 27 atas nama pemegang hak Pemerintah Daerah Tingkat II Buton. Yang didapatkan Tergugat I dengan cara hibah dari Tergugat II;

Menimbang, bahwa dikarenakan kedua belah pihak sama-sama mempunyai alas hak penguasaan atas objek perkara kiranya untuk menentukan siapakah yang berhak atas objek perkara akan ditentukan melalui alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak yang berperkara;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan objek perkara didapatkan dengan cara membeli dari La Ode Hasimu maka Penggugat menghadirkan alat bukti surat P-1 s/d P-5 dan keterangan saksi Ramlan, saksi La Ode Abdul Rahim dan saksi Abdul Azis Maricar untuk menguatkan dalil tersebut sehingga didapatkan fakta terkait peralihan hak dari La Ode Hasimu kepada La Ode Ali Baru sebagai berikut:

- Bahwa pada tanggal 20 Juni 1983 La Ode Hasimu menyurati Bapak Bupati TK II Buton terkait tanah miliknya yang belum diberikan ganti rugi yang saat ini berdiri rumah dinas pegawai negeri TK I Buton yang terletak di Jalan Patimura, Kelurahan Batulo (vide bukti P-4);
- Bahwa berdasarkan kwitansi pada tanggal 6 Oktober 1986 La Ode Hasimu menjual sebidang tanah yang terletak di depan kantor Kelurahan Batulo kepada La Ode Ali Baru. Dan dari kwitansi tersebut dibuatkan Akta Jual Beli Nomor 23 tertanggal 17 Oktober 1987 oleh notaris A.M. Kasim Siruhu untuk sebidang tanah seluas ± 2.500 (dua ribu lima ratus) m^2 yang terletak di Kelurahan Batulo, Kecamatan Wolio, Kota Administratif Baubau (vide alat bukti P-1 dan bukti P-2);

Halaman 62 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2023/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 setelah objek perkara dikuasai oleh La Ode Ali Baru lalu pada tanggal 3 Maret 1988 La Ode Ali Baru menyurati kepada Bupati TK-II Buton terkait 4 (empat) rumah dinas dan 1 (satu) bangunan permanen untuk memberikan ganti rugi kepada pemilik tanah yaitu La Ode Ali Baru (vide bukti P-5);
- Bahwa pada tanggal 2 November 1993 La Ode Ali Baru membeli kintal (tanah) milik La Mane yang terletak di Jalan Hasanuddin di depan Kantor Lurah Batulo Kelurahan Batulo dengan uang sebanyak Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) (vide bukti P-3);
- Bahwa saksi Ramlan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 1. Bahwa Saksi dulu pernah melihat La Ode Hasimu berkebun diatas tanah yang disengketakan dengan menanam pohon mangga, pohon kelapa dan saat ini pohon mangga, pohon kelapa tersebut masih ada diatas tanah sengketa;
 2. Bahwa Saksi tahun 1981 pernah bertugas di Kelurahan Batulo sebagai Kepala Kampung dan bertugas sebagai kolektor pajak;
 3. Bahwa Saksi dulu pernah menagih pajak tanah sengketa pada La ode Hasimu dan setiap tahun menagih pajak pada La Ode Hasimu sewaktu masih hidup;
 4. Bahwa Saksi tahu jika ahli waris La Ode Ali Baru ada bertempat tinggal disamping tanah sengketa yang bernama Wa Ode Farida (Penggugat);
- Bahwa saksi La Ode Abdul Rahim pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 1. Bahwa tanah objek sengketa milik La Ode Ali Baru yang ia peroleh karena jual beli dari La Ode Hasimu dan Saksi mendengar dari La Ode Ali Baru bahwa transaksi jual beli dihadapan Notaris;
 2. Bahwa setahu Saksi La Ode Hasimu mempunyai anak bernama La Ode Watiri, La Ode Saharuddin dan Wa ode Asmani;
 3. Saksi melihat ada tanaman pohon mangga dan pohon kelapa serta ada bangunan rumah panggung milik jaksa namun bangunan rumah panggung tersebut sudah tidak ada lagi;
 4. Bahwa Saksi saat mendengar jika orang tua Penggugat membeli tanah sengketa dari La Ode Hasimu sedang duduk di Sekolah Menengah Pertama (SMP);
 5. Bahwa sejak tahun 1990-an ahli waris La Ode Ali Baru tinggal diatas tanah sengketa yang bernama Wa Ode Faridah (Penggugat);
 6. Bahwa dahulu La Ode Ali Baru tinggal di lokasi yang sekarang ini ditempati rumahnya Wa Ode Faridah (Penggugat);

Halaman 63 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2023/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)



7. Bahwa Saksi kenal dengan LA MANE beliau seorang Pegawai Kejaksaan Baubau dan dulu tinggal di lokasi tanah yang dibeli oleh La Ode Ali Baru dari La Ode Hasimu akan tetapi di luar lokasi rumah dinas atau bukan di objek yang disengketakan;
- Bahwa saksi Abdul Azis Maricar pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 1. Bahwa Saksi dulu biasa melihat La Ode Ali Baru mengolah tanah yang ada disebelah utara tanah sengketa dengan menanam jagung, sayur dan ubi dan dahulu ada pohon mangga serta pohon kelapa namun sekarang Saksi melihat tinggal pohon mangga sedangkan pohon kelapa sudah tidak ada;
 2. Bahwa sekarang yang tinggal di sebelah utara tanah sengketa adalah Penggugat (Wa Ode Faridah);
 3. Bahwa Saksi hanya melihat La Ode Ali Baru mengolah tanah yang ada sebelah utara tanah sengketa atau bagian belakang tanah sengketa dengan menanam tanaman jangka pendek;

Menimbang, bahwa bantahan Tergugat I adalah objek perkara didapatkan dari Tergugat II dengan cara hibah, lalu untuk menguatkan bantahannya itu menghadirkan alat bukti surat T I-1 dan saksi La Hazama sehingga didapatkan fakta terkait hibah tersebut sebagai berikut:

- Bahwa sebagian objek perkara sudah bersertifikat nomor 27 dengan nama pemegang hak Pemerintah Daerah Tingkat II Buton dengan luas tanah 312 (tiga ratus dua belas) m² yang terletak di Jalan ST. Hasanuddin yang saat ini sertifikat objek perkara dikuasai oleh Tergugat I;
- Bahwa keterangan saksi La Zahama yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 1. Bahwa objek perkara dibeli oleh 41 (empat puluh satu) orang dari Lapalemu yang lokasinya mulai dari pekuburan, Kantor Lurah dan tanah yang ada rumah dinas. Salah satu dari 41 (empat puluh satu) orang adalah orangtua dari saksi La Zahama yang bernama La Opo. Objek perkara dibeli tahun 1942 seharga Rp15 (lima belas) rupiah yang akan digunakan untuk kuburan. Hal tersebut diketahui Saksi La Zahama mengetahui karena menemukan buku catatan orang tua;
 2. Bahwa tanah untuk kuburan dikuasai oleh La Ode Ali Baru;
 3. Bahwa objek perkara tidak pernah dialihkan kepada orang lain serta tidak pernah dijual kepada La Ode Ali Baru dan La Ode Hasimu. Serta objek perkara tidak pernah dijual atau mendapat ganti rugi dari Pemerintah Kabupaten Buton dan Pemerintah Kota Baubau;



Menimbang, bahwa bantahan Tergugat II adalah objek perkara didapatkan dengan cara secara terus-menerus dikuasai berdasar alas hak yang sah, lalu untuk menguatkan bantahannya itu menghadirkan alat bukti surat T II-1 s/d T II-4 dan saksi La Ode Usman sehingga didapatkan fakta terkait hibah tersebut sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat II mengajukan alat bukti surat T II-3 yang aslinya sudah diajukan oleh Tergugat I dengan demikian alat bukti T II-3 mempunyai kedudukan yang sama dengan surat yang telah diperlihatkan aslinya. Bahwa sebagian objek perkara sudah bersertifikat nomor 27 dengan nama pemegang hak Pemerintah Daerah Tingkat II Buton dengan luas tanah 312 (tiga ratus dua belas) m² yang terletak di Jalan ST. Hasanuddin yang saat ini sudah dihibahkan kepada Wali Kota Baubau pada tanggal 21 Agustus 2019 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 (vide bukti T II-3 dan bukti T II-4);
- Bahwa keterangan saksi La Ode Usman pada pokoknya sebagai berikut:
 1. Bahwa diatas tanah sengketa dulu ada bangunan rumah dinas 4 (empat) unit tapi sekarang tinggal 2 (dua) unit karena 2 (dua) unit sudah terbakar;
 2. Bahwa batas-batas objek perkara di bagian utara berbatas dengan Husni Zakaria;
 3. Bahwa disebelah Utara dahulu dikuasai oleh La Ode La Madu dan La Ode La Mane (pegawai kejaksaan) dengan mendirikan rumah panggung yang berbatasan langsung dengan objek perkara;
 4. Bahwa rumah batu yang ada disebelah utara tanah sengketa adalah rumah batu milik Penggugat (Wa ode Farida) yang dibangun sekitar tahun 1990-an dan lokasi rumah batu tersebut dulu ditempati rumah orang tuanya (La ode Ali Baru);
 5. Bahwa Saksi kenal Ramlan Mulyono/Ambo Pende dan setahu Saksi dulu sebagai kepala kampung di Karoni;

Menimbang, bahwa terdapat bukti surat lain yang diajukan oleh Tergugat II yaitu T II-1 dan T II-2 yang tidak dapat diperlihatkan aslinya. Maka untuk bukti surat demikian haruslah dikesampingkan. Hal tersebut sejalan dengan KUH Perdata dan Yurisprudensi Mahkamah Agung sebagai berikut:

1. Pasal 1888 KUH Perdata

"Kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya. Apabila akta yang asli itu ada, maka salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar hanyalah

Halaman 65 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat dipercaya, sekadar salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar itu sesuai dengan aslinya, yang mana senantiasa dapat diperintahkan mempertunjukkannya.”

2. Putusan Mahkamah Agung No. 3609 K/Pdt/1985

“Surat bukti fotokopi yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti.”

3. Putusan Mahkamah Agung No. 7011 K/Sip/1974

“Pengakuan keabsahan identiknya fotokopi dengan aslinya dapat diakui apabila pihak yang mengajukan alat bukti tersebut mampu menunjukkan aslinya di muka persidangan, apabila tidak dapat menunjukkan aslinya maka fotokopi tidak bernilai sebagai salinan pertama atau salinan keberapa sehingga tidak sah sebagai alat bukti.”

Menimbang, bahwa jawaban Turut Tergugat untuk objek perkara sudah terbit sertipikat Hak Pakai Nomor 27 diatas tanah yang menjadi objek gugatan penggugat lalu untuk menguatkan bantahannya itu menghadirkan alat bukti surat TT-1 s/d TT-6 sehingga didapatkan fakta terkait hibah tersebut sebagai berikut:

1. Bahwa telah diterbitkan sertipikat Hak Pakai Nomor 27/Kel. Batulo Pembukuan Tanggal 12 Nopember 1991 Surat Ukur Nomor 2337/1991 luas 312 M2 atas nama Pemerintah Daerah Tingkat II Buton (vide alat bukti TT-1 dan bukti TT-2);

Menimbang, bahwa Turut Tergugat juga mengajukan bukti surat TT-3 s/d TT-6 yang tidak dijelaskan kaitannya dengan objek perkara yang sedang disidangkan baik oleh alat bukti surat maupun keterangan saksi sehingga bukti surat tersebut akan dikesampingkan dari pembuktian pada perkara ini;

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta yang disampaikan oleh Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat diatas maka Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut ini:

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat I sama-sama menunjukkan alas hak penguasaannya terhadap objek perkara. Untuk Penggugat mendasarkan kepemilikan tanah kepada kwitansi tertanggal 6 Oktober 1986 yang kemudian ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli Nomor 23 tertanggal 17 Oktober 1987 sedangkan untuk Tergugat I mendasarkan kepemilikan tanah pada Sertifikat Hak Pakai No. 27 atas nama pemegang hak Pemerintah Daerah Tingkat II Buton;

Menimbang, bahwa akan didudukkan kekuatan pembuktian kwitansi tertanggal 6 Oktober 1986 yang ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli Nomor 23 tertanggal 17 Oktober 1987. Apakah bukti surat tersebut termasuk bukti surat autentik atau dibawah tangan?, bahwa Pasal 1867 KUH Perdata yang berbunyi

Halaman 66 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2023/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)



pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan akta autentik, maupun dengan tulisan akta dibawah tangan. Bahwa Pasal 1868 KUH Perdata yang dimaksud dengan Akta autentik adalah suatu akta yang dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu ditempat akta itu dibuat. Bahwa yang dimaksud dengan Akta dibawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat oleh para pihak untuk pembuktian tanpa bantuan dari seorang pejabat pembuat akta dengan kata lain akta dibawah tangan adalah akta yang dimasukan oleh para pihak sebagai alat bukti, tetapi tidak dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum pembuat akta. Bahwa akta di bawah tangan yang diajukan sebagai alat bukti, kepada seseorang maka orang tersebut wajib mengakui atau mengingkari tanda tangan yang ada di dalam akta tersebut. sebagaimana terdapat didalam pasal 1876 KUH Perdata yang berbunyi *"Barangsiapa yang terhadapnya dimajukan suatu tulisan di bawah tangan, diwajibkan secara tegas mengakui atau memungkiri tanda tangannya; tetapi bagi para ahli warisnya atau orang yang mendapat hak dari padanya adalah cukup jika mereka menerangkan tidak mengakui tulisan atau tanda tangan itu sebagai tulisan atau tanda tangan orang yang mereka wakili"*;

Menimbang, bahwa akta di bawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna seperti akta otentik sepanjang tanda tangan dan isi yang terdapat di dalam akta tersebut diakui oleh para pihak yang membuat akta tersebut, akan tetapi akta di bawah tangan akan dianggap sebagai bukti permulaan tertulis apabila akta tersebut disangkal atau dipungkiri atas tanda tangan yang terdapat di dalam akta tersebut oleh para pihak, maka pembuktiannya harus didukung oleh alat bukti lain. Kekurangan atau kelemahan dari akta di bawah tangan adalah ketiadaan saksi yang membuat akta dibawah tangan tersebut akan kesulitan untuk membuktikannya, akta yang dibuat tersebut kebenaran tanda tangan dapat disangkal oleh para pihak, apabila salah satu pihak memungkiri atau menyangkal tanda tangannya, maka kebenaran akta di bawah tangan tersebut harus dibuktikan kebenarannya di muka pengadilan, kekuatan pembuktian akta di bawah tangan tidak seperti akta otentik;

Menimbang, bahwa kwitansi tertanggal 6 Oktober 1986 yang semula mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan dengan ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli Nomor 23 tertanggal 17 Oktober 1987, maka kwitansi tertanggal 6 Oktober 1986 berubah kekuatan pembuktiannya menjadi sama dengan kekuatan akta otentik karena isi dari kwitansi tersebut diakui oleh La Ode Hasimu dan La Ode Ali Baru dengan ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 23 tertanggal 17 Oktober 1987 dan dibuat dihadapan notaris A.M. Kasim Siruhu;

Menimbang, bahwa akan didudukkan kekuatan pembuktian Sertifikat Hak Pakai No. 27 dengan nama pemegang hak Pemerintah Daerah Tingkat II Buton. Bahwa Pasal 1 butir 20 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang dimaksud dengan Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yakni 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;

Menimbang, bahwa Penjelasan Pasal 32 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yakni **Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar.** Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut;

Menimbang, bahwa Pasal 16 Ayat 1 Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yakni *Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 Ayat (1) ialah hak milik, hak guna-usaha, hak guna-bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53;*

Menimbang, bahwa penguasaan Tergugat I atas objek perkara dengan dasar Sertifikat Hak Pakai No. 27 atas nama pemegang hak Pemerintah Daerah Tingkat II Buton harus diakui kebenarannya selama tidak dibuktikan sebaliknya. Saat ini Sertifikat Hak Pakai No. 27 yang dalam penguasaan Tergugat I dibantah dengan kwitansi pada tanggal 6 Oktober 1986 yang dibuatkan Akta Jual Beli Nomor

Halaman 68 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23 tertanggal 17 Oktober 1987. Lalu apakah terdapat bukti lainnya yang dapat menguatkan alas hak yang dihadirkan masing-masing pihak?;

Menimbang, bahwa untuk alat bukti kwitansi tertanggal 6 Oktober 1986 dan Akta Jual Beli Nomor 23 tertanggal 17 Oktober 1987 yang dihadirkan oleh Penggugat dikuatkan dengan alat bukti surat lainnya dan keterangan saksi Ramlan, saksi La Ode Abdul Rahim, saksi Abdul Azis Maricar, dan saksi La Ode Usman sebagai berikut:

1. Bahwa muncul pertanyaan “apakah La Ode Hasimu pernah menguasai objek perkara sebelum dijual kepada La Ode Hasimu”? Hal itu dijawab Saksi Ramlan yang dahulu pernah bertugas di Kelurahan Batulo sebagai Kepala Kampung dan bertugas untuk menagih pajak objek perkara kepada La Ode Hasimu setiap tahunnya. Keberadaan saksi Ramlan yang saat itu bertugas di Kelurahan Batulo sebagai Kepala Kampung dibenarkan oleh saksi Tergugat II yaitu saksi La Ode Usman. Dan saksi Ramlan juga melihat La Ode Hasimu menanam pohon kelapa dan pohon mangga di atas tanah objek perkara sebelum beralih kepada La Ode Ali Baru;
2. Bahwa La Ode Hasimu sudah menyurati Bapak Bupati TK II Buton terkait tanah miliknya yang belum diberikan ganti rugi yang saat ini berdiri rumah dinas. Hal demikian dilakukan La Ode Hasimu sebelum melakukan jual beli dengan La Ode Ali Baru. Lalu setelah objek perkara beralih kepada La Ode Ali Baru kemudian La Ode Ali Baru menyurati kepada Bupati TK-II Buton untuk memberikan ganti kerugian atas rumah dinas diatas objek perkara;
3. Bahwa dari keterangan saksi La Ode Usman yang dihadirkan oleh Tergugat II memberikan keterangan yang menguatkan keberadaan La Ode Ali Baru menguasai tanah dibagian Utara objek perkara dengan cara membeli tanah tersebut dari La Ode La Mane atau dikenal juga sebagai La Mane pada surat yang isinya perjanjian jual beli (vide bukti P-3);
4. Bahwa La Ode Ali Baru yang juga menguasai tanah disebelah Utara dengan cara membeli dari La Ode La Mane atau La Mane sudah mengalihkan tanah tersebut kepada Husni Zakharia. Untuk dalil itu dibantah oleh Tergugat I dan Tergugat II tetapi justru dalil tersebut diakui kebenarannya oleh saksi La Ode Usman yang dihadirkan oleh Tergugat II. Keterangan saksi La Ode Usman juga diperkuat dengan keterangan saksi Abdul Azis Maricar mengenai penguasaan oleh La Ode Ali Baru dibagian Utara dari objek perkara;
5. Bahwa terdapat rumah batu disebelah utara objek perkara adalah rumah batu milik Penggugat (Wa ode Farida) yang dibangun sekitar tahun 1990an dan lokasi rumah batu tersebut dulu ditempati rumah orang tuanya (La ode Ali

Halaman 69 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2023/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

Baru). Hal tersebut diterangkan saksi La Ode Usman yang merupakan saksi Tergugat II;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan kekuatan penguasaan Tergugat I atas objek perkara yang didasari Sertifikat Hak Pakai No. 27 yang dikuatkan Turut Tergugat dengan mengajukan Buku Tanah Hak Pakai No.27 dan Surat Ukur No. 2337/1991. Namun hal tersebut justru dibantah oleh saksi La Zahama yang merupakan saksi yang dihadirkan Tergugat I. Yakni saksi La Zahama yang menyatakan objek perkara adalah milik dari 41 (empat puluh satu) orang yang dibeli dari Lapalemu. Yang salah satu orang dari 41 (empat puluh satu) orang tersebut adalah orangtua dari saksi La Zahama yaitu La Opo. Dan sepanjang pengetahuan dari saksi La Zahama untuk objek perkara tidak pernah dijual ataupun mendapatkan ganti kerugian dari Tergugat I dan Tergugat II. selanjutnya saksi La Zahama pada saat pemeriksaan kesaksiannya memperlihatkan surat berupa fotocopy yang tidak pernah diajukan sebagai bukti surat. Dan saksi La Zahama selama perkara ini disidangkan tidakpun mengajukan gugatan intervensi untuk membela kepentingannya meskipun dirinya mengetahui tanah tersebut sedang disengketakan;

Menimbang, bahwa Tergugat II mengajukan saksi La Ode Usman yang keterangannya membenarkan dalil dari gugatan Penggugat yakni batas-batas di bagian utara berbatas dengan Husni Zakaria sesuai dengan dalil dari gugatan Penggugat yang sudah mengalihkan objek perkara yang semula pernah dikuasai oleh La Ode Ali Baru lalu dialihkan kepada Husni Zakaria. Dan dari keterangan saksi La Ode Usman menerangkan disebelah Utara dahulu dikuasai oleh La Ode La Madu dan La Ode La Mane dengan mendirikan rumah panggung, keterangan tersebut mendukung bukti surat (vide bukti P-3) yang diajukan oleh Penggugat yang isinya La Mane menyerahkan kintal yang terletak di Jalan Sultan Hasanudin (depan Kantor Lurah Batulo) dengan imbalan uang sebanyak Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) kepada La Ode Ali Baru, maka dari keterangan-keterangan tersebut justru menguatkan dalil-dalil dari gugatan Penggugat dan melemahkan bantahan dari Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa adapun Tergugat I mengajukan Sertifikat Hak Pakai No. 27. Bahwa Pasal 1 butir 20 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyatakan Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan;

Halaman 70 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Bau



Menimbang, bahwa Turut Tergugat mengajukan alat bukti TT-1 selanjutnya pada Pasal 1 butir 19 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah merumuskan Buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran yang sudah ada haknya. Dan pada Pasal 1 butir 7 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang dimaksud dengan Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. Serta pada Pasal 1 butir 7 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang dimaksud dengan Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya;

Menimbang, bahwa dikatakan dalam buku tanah merupakan dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik. Bahwa pada buku tanah (vide bukti TT-1) tertulis objek perkara berasal dari tanah negara. Bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan menelusuri bagaimana kelengkapan dari Tergugat II dalam proses pendaftaran hak atas objek perkara tersebut. Bahwa pada Pasal 24 ayat 1 dan ayat 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah berbunyi sebagai berikut:

Paragraf 2

Pembuktian Hak Lama

Pasal 24

1. Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa **bukti-bukti tertulis**, keterangan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.
2. Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahuluan-pendahulunya, dengan syarat:



- a. penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh **kesaksian** orang yang dapat dipercaya;
- b. penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya;

Menimbang, bahwa dalam penjelasan pada Pasal 24 ayat 1 dan ayat 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan secara spesifik terkait pendaftaran tanah sebagai berikut:

Pasal 24

Ayat (1)

Bukti kepemilikan itu pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA dan apabila hak tersebut kemudian beralih, bukti peralihan hak berturut-turut sampai ke tangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak;

Alat-alat bukti tertulis yang dimaksudkan dapat berupa:

- a. grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnatie (Staatsblad 1834-27), yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik atau
- b. grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (Staatsblad 1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan; atau
- c. surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan; atau
- d. sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959; atau
- e. surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya; atau
- f. akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini; atau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- g. akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan; atau
- h. akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977; atau
- i. risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan; atau
- j. surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah; atau
- k. petuk Pajak Bumi/landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961; atau
- l. surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan; atau
- m. lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, Pasal VI dan Pasal VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA;

Dalam hal bukti tertulis tersebut tidak lengkap atau tidak ada lagi, pembuktian kepemilikan itu dapat dilakukan dengan keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan yang dapat dipercaya kebenarannya menurut pendapat Panitia Ajudikasi dan pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis;

Yang dimaksud dengan saksi adalah orang yang cakap memberi kesaksian dan mengetahui kepemilikan tersebut;

Ketentuan ini memberi jalan keluar apabila pemegang hak tidak dapat menyediakan bukti kepemilikan sebagaimana dimaksud ayat (1), baik yang berupa bukti tertulis maupun bentuk lain yang dapat dipercaya. Dalam hal demikian pembukuan hak dapat dilakukan tidak berdasarkan bukti kepemilikan akan tetapi berdasarkan bukti penguasaan fisik yang telah dilakukan oleh pemohon dan pendahulunya;

Pembukuan hak menurut ayat ini harus memenuhi syarat sebagai berikut:

- a. bahwa penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan dilakukan secara nyata dan dengan itikad baik selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut;
- b. bahwa kenyataan penguasaan dan penggunaan tanah tersebut selama itu tidak diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat desa/kelurahan yang bersangkutan;
- c. bahwa hal-hal tersebut diperkuat oleh kesaksian orang-orang yang dapat dipercaya;

Halaman 73 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2023/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

- d. bahwa telah diberikan kesempatan kepada pihak lain untuk mengajukan keberatan melalui pengumuman sebagaimana dimaksud Pasal 26;
- e. bahwa telah diadakan penelitian juga mengenai kebenaran hal-hal yang disebutkan di atas;
- f. bahwa akhirnya kesimpulan mengenai status tanah dan pemegang haknya dituangkan dalam keputusan berupa pengakuan hak yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat dipersidangan mengajukan bukti TT-1 berupa Buku Tanah maka untuk menilai legalitas dari Buku Tanah harus dinilai dari "warkah pertanahan", warkah adalah dokumen yang merupakan alat pembuktian data fisik dan data yuridis bidang tanah yang telah dipergunakan sebagai dasar pendaftaran bidang tanah tersebut. Bahwa warkah disimpan dan dipelihara keasliannya sebagai arsip hidup oleh Badan Pertanahan Nasional;

Menimbang, bahwa apabila dikaitkan antara pengertian warkah pertanahan dengan Pasal 24 ayat 1 dan ayat 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka yang dimaksud adalah bukti tertulis atau kesaksian. Bahwa Turut Tergugat sebagai Badan Pertanahan Nasional Kota Baubau sudah mengajukan bukti TT-1 s/d TT-2. Setelah memeriksa bukti TT-1 dan bukti TT-2 tidak terdapat satupun bukti tersebut dapat dikategorikan sebagai dokumen atau sebagai **bukti tertulis sebagaimana ataupun kesaksian** yang mendasari objek perkara adalah tanah negara. Artinya buku tanah dibuat tanpa adanya bukti tertulis dan atau kesaksian untuk menyatakan tanah tersebut adalah tanah negara sebagaimana diatur pada Pasal 24 ayat 1 dan ayat 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan menilai berdasarkan hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan pada tanggal 17 Maret 2023. Bahwa diatas objek perkara terdapat 1 (satu) kopel rumah dinas dan 3 (tiga) kios kecil yang menjual nasi kuning dan pulsa serta 6 (enam) pohon mangga dari keterangan saksi Ramlan, saksi La Ode Abdul Rahim, saksi Abdul Azis Maricar, diketahui La Ode Hasimu pernah menanam pohon mangga dan pohon kelapa dan saat dilakukan pemeriksaan setempat pohon mangga yang ditanam La Ode Hasimu masih berdiri;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas maka Majelis Hakim berpendapat secara nyata diatas tanah objek perkara saat ini terdapat 2 (dua) bangunan/ 1 (satu) kopel rumah dinas dan 3 (tiga) warung kecil dan kios serta 6 (enam) pohon mangga. Hal tersebut juga dijelaskan oleh saksi Ramlan, saksi La

Halaman 74 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ode Abdul Rahim, saksi Abdul Azis Maricar, dan saksi La Ode Usman serta saksi La Zahama begitu juga hasil dari pemeriksaan setempat. Bahwa dari keterangan saksi-saksi maka diketahui bangunan yang ada ditanah objek perkara sudah berdiri sebelum tahun 1980an. Bahwa yang harus ditentukan saat ini “apakah objek perkara adalah milik Penggugat atau Tergugat I yang dihibahkan dari Tergugat II?”, karena berdasarkan tanggal terbit surat alas hak masing masing pihak maka diketahui diatas tanah objek perkara lebih dahulu terbit Akta Jual Beli Nomor 23 tertanggal 17 Oktober 1987 daripada Sertifikat Hak Pakai No.27 yang terbit pada tanggal 3 Februari 1992;

Menimbang, bahwa bukti kepemilikan yang dikuasai oleh Penggugat berupa kwitansi tertanggal 6 Oktober 1986 yang kemudian ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli Nomor 23 tertanggal 17 Oktober 1987 keberadaannya dikuatkan dengan bukti Surat Pernyataan Penyerahan Tanah (vide alat bukti P-3), Surat oleh La Ode Hasimu (vide alat bukti P-4), Surat oleh La Ali Baru, dikuatkan juga dengan keterangan dari saksi Ramlan, saksi La Ode Abdul Rahim dan saksi Abdul Azis Maricar serta keterangan saksi La Ode Usman yang dihadirkan oleh Tergugat II. Sedangkan untuk Sertifikat Hak Pakai No 27 yang sudah disertakan dengan Buku Tanah Hak Pakai No.27 dan Surat Ukur No. 2337/1991 sudah dibantah oleh saksi La Zahama dan tidak ditemukan bukti tertulis dan kesaksian yang menjadi alas dari terbitnya buku tanah tersebut sehingga memberikan persangkaan kepada Majelis Hakim bahwa objek perkara semula bukanlah milik dari Tergugat II yang dihibahkan kepada Tergugat I dan pembuatan buku tanah serta surat ukur sebagai dasar terbitnya Sertifikat Hak Pakai No.27 dilakukan secara ilegal (tidak sesuai dengan peraturan hukum atau prosedur hukum yang berlaku);

Menimbang, bahwa untuk keterangan saksi La Hazama yang dihadirkan oleh Tergugat I dan keterangan saksi La Ode Usman yang dihadirkan oleh Tergugat II justru tidak dapat meneguhkan bahwa objek perkara bermula dikuasai oleh Tergugat II secara terus menerus. Apakah dapat dibenarkan Tergugat I dan Tergugat II menguasai objek perkara milik orang lain secara terus menerus dapat menghilangkan hak milik dari Penggugat? Bahwa penguasaan hak milik tidak boleh bertentangan dengan hak dari pemilik objek perkara meskipun dikuasai secara terus menerus oleh Tergugat II lalu dihibahkan kepada Tergugat I karna selama ini La Ode Hasimu dan La Ode Ali Baru sudah menyurati kepada Bupati TK II Buton atas penguasaan dari Tergugat II yang dilakukan secara ilegal. Dengan demikian bahwa objek perkara yang semula adalah milik dari La Ode Hasimu yang digunakan oleh Tergugat II untuk rumah dinas dan dihibahkan Tergugat II kepada Tergugat I. Oleh pemilik sebenarnya yaitu La Ode Hasimu sudah mengalihkan

Halaman 75 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Bau



objek perkara kepada La Ode Ali Baru dan hingga saat ini Tergugat I maupun Tergugat II tidak pernah memberikan ganti kerugian kepada La Ode Hasimu maupun La Ode Ali Baru, sehingga patut dinyatakan objek perkara adalah milik dari La Ode Ali Baru sehingga terhadap petitum 3 Majelis Hakim berpendapat bahwa dengan dibuktikannya bahwa objek perkara adalah milik La Ode Ali Baru, sehingga terhadap petitum 3 harus dinyatakan dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum 2 maka Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan keterangan para saksi yang dihadirkan Penggugat diketahui Wa Ode Farida adalah anak atau keturunan dari La Ode Ali Baru, sehingga petitum ini haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum 4, petitum 5, dan petitum 6, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa objek perkara adalah milik dari Penggugat maka untuk segala surat yang telah terbit atas nama Tergugat I dan Tergugat II terkait objek perkara dengan ini dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat atas tanah terpekerja, sehingga terhadap petitum 4, petitum 5, petitum 6 harus dinyatakan dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum 7 dan petitum 8 maka Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk dapat dikategorikan sebagai perbuatan melanggar/melawan hukum dalam pasal 1365 KUHPerdara, haruslah dipenuhi salah satu dari 4 (empat) hal yaitu :

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum sipelaku ;
2. Melanggar hak subyektif orang lain ;
3. Melanggar kaidah tata susila ;
4. 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 ;

Bahwa ke 4 (empat) kriteria tersebut diberlakukan secara alternatif. Dengan terpenuhinya salah satu unsur saja maka perbuatan melawan hukum sudah terpenuhi;

Menimbang, bahwa dengan dibuktikannya bahwa objek perkara adalah milik Penggugat, maka perbuatan Tergugat II yang pernah menguasai dan Tergugat II yang menyerahkan objek perkara kepada Tergugat I dan Tergugat I yang menguasai objek perkara saat ini serta perbuatan Turut Tergugat yang menerbitkan sertifikat atas objek perkara dan Turut Tergugat melakukan pengukuran atas objek perkara merupakan perbuatan melawan hukum karena perbuatan Tergugat I, dan Tergugat II, serta Turut Tergugat secara nyata



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melanggar hak subjektif dari Penggugat sehingga terhadap petitum 7 dan petitum 8 harus dinyatakan dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum 9 maka Majelis Hakim berpendapat bahwa selama perkara ini disidangkan tidak pernah diletakan sita jaminan terhadap objek perkara, sehingga petitum ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum 10, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa dengan dinyatakan objek perkara adalah milik dari Penggugat maka kepada Tergugat I, dan Tergugat II, haruslah mengosongkan dan menyerahkan objek perkara dengan seketika itu juga dan tanpa dibebani syarat apapun kepada Penggugat. Namun untuk farasa siapa saja tidak dapat dikabulkan karena putusan perdata hanya mengikat kepada pihak-pihak yang tercantum pada perkara nomor 2/Pdt.G/2023/PN Bau dengan demikian petitum 10 harus dinyatakan dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang, bahwa terhadap petitum 11, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa dinyatakan objek perkara adalah milik Penggugat, maka setiap keterlambatan Tergugat I, dan Tergugat II, tidak mematuhi putusan pengadilan sejak putusan tersebut berkekuatan hukum tetap maka kepada masing-masing Tergugat I, dan Tergugat II, dibebankan untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat masing-masing sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan mematuhi putusan Pengadilan, dengan demikian petitum 11 harus dinyatakan dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum 12, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam gugatan ini Turut Tergugat berada dipihak yang kalah sehingga Turut Tergugat tunduk dan mematuhi isi dari putusan ini, dengan demikian petitum 12 harus dinyatakan dikabulkan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan memperbaiki bunyi dari petitum-petitum Pengugat agar dikemudian hari dalam pelaksanaan putusan tidak non executabel, sebagai berikut:

Bahwa untuk bunyi petitum 3 akan diperbaiki semula "Menyatakan hukum bahwa Tanah Obyek Sengketa yang terletak di Dahulu Jalan Patimura, Kelurahan Batulo Kecamatan Wolio Kota Administratif Bau-bau yang mana saat ini menjadi Jalan Sultan Hasanuddin Kelurahan Batulo, Kecamatan Wolio Kota Baubau dengan Luas dan batas-batas sebagai berikut;

- Sebelah Utara dengan berbatas dengan Tanah Kintal Milik Alm. La Ode Ali Baru dan Dahulu Tanah Milik Alm. La Ode Ali Baru sekarang menjadi Husni Zakaria;
- Sebelah Timur dengan berbatas dengan Kintal Milik Dusman B.A;

Halaman 77 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan dengan berbatas dengan Dahulu Jalan Patimura sekarang Jalan Sultan Hasanuddin;

- Sebelah Barat dengan berbatas dengan Dahulu Lorong sekarang Jalan Aspal;

Tanah mana dengan Luas $\pm 1.100 \text{ M}^2$ dalam hal ini mohon disebut sebagai Tanah Obyek Sengketa yang diwakili oleh Penggugat selaku ahli waris keturunannya”;

Diperbaiki menjadi:

“Menyatakan hukum bahwa Tanah Obyek Sengketa adalah milik dari La Ode Ali Baru yang terletak di Dahulu Jalan Patimura, Kelurahan Batulo Kecamatan Wolio Kota Administratif Bau-bau yang mana saat ini menjadi Jalan Sultan Hasanuddin Kelurahan Batulo, Kecamatan Wolio Kota Baubau dengan Luas dan batas-batas sebagai berikut;

- Sebelah Utara dengan berbatas dengan Tanah Kintal Milik Alm. La Ode Ali Baru dan Dahulu Tanah Milik Alm. La Ode Ali Baru sekarang menjadi Husni Zakaria;

- Sebelah Timur dengan berbatas dengan Kintal Milik Dusman B.A;

- Sebelah Selatan dengan berbatas dengan Dahulu Jalan Patimura sekarang Jalan Sultan Hasanuddin;

- Sebelah Barat dengan berbatas dengan Dahulu Lorong sekarang Jalan Aspal;

Tanah mana dengan Luas $\pm 1.100 \text{ M}^2$ dalam hal ini mohon disebut sebagai Tanah Obyek Sengketa yang diwakili oleh Penggugat selaku ahli waris keturunannya”;

Bahwa Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Putusan No. 140 K/Sip/1971, “Keputusan *judex facti* yang didasarkan *petitum subsidair*, yaitu permohonan mengadili menurut kebijaksanaan Pengadilan, hingga karenanya tidak merasa terikat kepada *petitum primair*, dapat dibenarkan, karena dengan demikian lebih diperoleh suatu keputusan yang mendekati rasa keadilan, asalkan masih dalam kerangka yang serasi dengan inti *petitum primair*”;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, maka Tergugat I dan Tergugat II harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas gugatan Penggugat, dikabulkan sebagian dan menolak untuk selebihnya;

Memperhatikan Rbg (*Rechtreglement voor de Buitengewesten*) dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Eksepsi Tergugat II;

Halaman 78 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Bau



DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan hukum Penggugat adalah ahli waris dan atau ahli waris keturunan dari almarhuma La ode Ali Baru;
3. Menyatakan hukum bahwa Tanah Obyek Sengketa adalah milik dari La Ode Ali Baru yang terletak di Dahulu Jalan Patimura, Kelurahan Batulo Kecamatan Wolio Kota Administratif Bau-bau yang mana saat ini menjadi Jalan Sultan Hasanuddin Kelurahan Batulo, Kecamatan Wolio Kota Baubau dengan Luas dan batas-batas sebagai berikut;
 - Sebelah Utara dengan berbatas dengan Tanah Kintal Milik Alm. La Ode Ali Baru dan Dahulu Tanah Milik Alm. La Ode Ali Baru sekarang menjadi Husni Zakaria;
 - Sebelah Timur dengan berbatas dengan Kintal Milik Dusman B.A;
 - Sebelah Selatan dengan berbatas dengan Dahulu Jalan Patimura sekarang Jalan Sultan Hasanuddin;
 - Sebelah Barat dengan berbatas dengan Dahulu Lorong sekarang Jalan Aspal;Tanah mana dengan Luas $\pm 1.100 \text{ M}^2$ dalam hal ini mohon disebut sebagai Tanah Obyek Sengketa yang diwakili oleh Penggugat selaku ahli waris keturunannya;
4. Menyatakan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat segala surat-surat yang telah terbit atas tanah obyek sengketa atas nama Tergugat II kepada Tergugat I;
5. Menyatakan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat segala surat-surat yang telah terbit atas tanah obyek sengketa atas nama Tergugat I;
6. Menyatakan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat segala surat-surat yang telah terbit atas tanah obyek sengketa atas nama Tergugat II;
7. Menyatakan hukum perbuatan Tergugat I dan Tergugat II mengklaim dan mempertahankan Tanah Obyek Sengketa sebagai miliknya adalah merupakan perbuatan yang bersifat melawan hukum, bertentangan dengan hak serta merugikan Penggugat;
8. Menyatakan hukum Perbuatan Turut Tergugat dengan Memaksakan Pengukuran pada Tanah Obyek sengketa adalah merupakan perbuatan yang bersifat melawan hukum, bertentangan dengan hak serta merugikan Penggugat;

Halaman 79 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menghukum Para Tergugat yang memperoleh hak daripadanya untuk segera mengosongkan Tanah Obyek Sengketa lalu menyerahkan kepada Penggugat seketika serta tanpa dibebani syarat apa pun juga;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*Dwangson*) sebesar Rp. 2.000.000 (dua juta rupiah) untuk setiap harinya jika lalai mematuhi isi putusan terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap;
11. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan ini
12. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang ditaksir sejumlah Rp2.803.000,00 (dua juta delapan ratus tiga rupiah);
13. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Baubau, pada hari **Senin**, tanggal **12 Juni 2023**, oleh kami, **Joko Dwi Atmoko, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Rinding Sambara, S.H.**, dan **Wa Ode Sangia, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari **Senin**, tanggal **3 Juli 2023** yang diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, **Abdul Kadir, S.H., M.H.**, Panitera dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Ttd

Ttd

Wa Ode Sangia, S.H.

Joko Dwi Atmoko, S.H., M.H.

Ttd

Rinding Sambara, S.H.

Panitera,

Ttd

Abdul Kadir, S.H., M.H.

Halaman 80 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

1. Materai	Rp10.000,00
2. Redaksi	Rp10.000,00
3. Biaya Pemberkasan	Rp100.000,00
4. Biaya Pendaftaran	Rp30.000,00
5. Biaya Panggilan	Rp903.000,00
6. PNPB Panggilan	Rp40.000,00
7. Pemeriksaan setempat	Rp1.700.000,00
8. PNPB Pemeriksaan Setempat	Rp10.000,00
Jumlah	Rp2.803.000,00
(dua juta delapan ratus tiga rupiah)	