



**PUTUSAN**

**NOMOR 104/PDT/2021/ PT KDI**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam tingkat Banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**Rabiah Dg. Kanang Binti Samiu**, tempat lahir Makassar, tanggal 20 Desember 1963, jenis kelamin perempuan, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, agama Islam, alamat Jalan Jenderal Sudirman, Kelurahan Wale, Kecamatan Wolio, Kota Baubau, selanjutnya disebut **Pembanding I** semula **Tergugat I**;

**Hj. Emmy Thamrin Binti Tamparang Dg. Tiro**, jenis kelamin perempuan, pekerjaan Swasta, agama Islam, alamat Kompleks Graha Modern Jaya C.12 RT.003 RW.009, Kelurahan Pabaeng-Baeng, Kecamatan Tamalatea, Kota Makassar, selanjutnya disebut **Pembanding II** semula **Tergugat II**;

**Hamuma Daeng Pajja**, jenis kelamin Perempuan, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, agama Islam, alamat Jalan Jenderal Sudirman, Kelurahan Wale, Kecamatan Wolio, Kota Baubau, selanjutnya disebut **Turut Terbanding** semula **Turut Tergugat I**;

**Senja**, jenis kelamin Laki-laki, pekerjaan Tukang Kayu, agama Islam, alamat Jalan Jenderal Sudirman, Kelurahan Wale, Kecamatan Wolio, Kota Baubau, selanjutnya disebut **Turut Pembanding** semula **Turut Tergugat II**;

**L a w a n :**

**Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kepolisian Negara Republik Indonesia Cq. Kepolisian Daerah Sulawesi Tenggara Cq.** Kepolisian Resort Baubau, dalam hal ini diwakili Zainal Rio Chandra Tangkari, S.H., S.I.K, umur 43 tahun, agama Islam, pekerjaan Anggota Polri, alamat Aspolres Baubau, Jalan Jenderal Sudirman, Kelurahan Wale, Kecamatan Wolio, Kota Baubau, dalam hal ini diwakili kuasanya **Kombespol La Ode Proyek, S.H., M.H., Iptu Hasbul Jaya, S.H., Iptu Yutaman Pontengi, S.H., Ipda Askar, S.H., Ipda Muhammad Rijal, S.H., M.H., Aipda Mulyadi, S.H. dan Bripka Jafaruddin, S.H.**, semuanya berkantor di Kantor Subbaghukum Polres Baubau Jalan Kelapa Nomor 1 Kota Baubau, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 25



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Februari 2021 dan Surat Perintah Kapolda Sultra Nomor: Sprin/169/II/HUK.12.1/2021 tanggal 24 Februari 2021, yang telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau Kelas IB pada tanggal 03 Maret 2021 dibawah Register Nomor: 30/LGS/SK/Pdt/2021/PN Bau, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding semula Penggugat**;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara tanggal 7 Oktober 2021, Nomor 104/PDT/2021/PT KDI tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;
2. Penunjukan Panitera Pengganti tanggal 7 Oktober 2021 Nomor 104/PDT/2021/PT KDI ;
3. Berkas perkara beserta salinan putusan resmi Pengadilan Negeri Baubau Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Bau;

Membaca Risalah Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh dan dihadapan ANDI SAFRI S.E., M.H., Panitera Pengadilan Negeri Baubau Kelas I B Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Bau tertanggal 2 September 2021 yang menyatakan bahwa ROMES HALIM FITRAZON, S.H. Advokat/Konsultan Hukum beralamat kantor di Jalan Gajah Mada No.21, Kelurahan La Kambau, Kecamatan Batauga, Kabupaten Buton Selatan, yang bertindak sebagai kuasa atas Nama RABIAH DG KANANG Binti SAMIU, dkk sebagai Para Pembanding dan Turut Pembanding, semula Para Tergugat dan Turut Tergugat II untuk memohonkan Banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Baubau tanggal 23 Agustus 2021 Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Bau;

Membaca Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Bau Kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Baubau, JUMADIL, tanggal... 2021, diterima oleh IPTU YUTAMAN PONTENGI, S.H., selaku kuasa Terbanding semula Penggugat;

Membaca Tanda Terima Memori Banding Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Bau tertanggal 9 September 2021 yang dibuat oleh ANDI SAFRI , S.E., M.H., Panitera Pengadilan Negeri Baubau, diserahkan oleh ROMES

Halaman 2 dari halaman 51 Putusan NOMOR 104/PDT/2021/PT KDI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HALIM FITRAZON, S.H. selaku kuasa Para Pembanding dan Turut Pembanding semula Para Tergugat dan Turut Tergugat II;

Membaca Relas Penyerahan Memori Banding Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Bau tertanggal 10 September 2021 yang dibuat oleh SUJOKO, Jurusita Pengadilan Negeri Baubau Kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat yang diterima oleh IPTU YAMAN PONTENGI, S.H., Kuasa Terbanding semula Penggugat;

Membaca Tanda Terima Kontra Memori Banding Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Bau tertanggal 9 September 2021 yang dibuat oleh ANDI SAFRI, S.E., M.H., Panitera Pengadilan Negeri Baubau, diserahkan oleh IPTU YUTAMAN PONTENGI, S.H., selaku kuasa Terbanding semula Penggugat, dan surat Kontra Memori Banding tersebut telah disampaikan kepada Kuasa para Pembanding semula Para Tergugat dan Turut Pembanding semula Turut Tergugat II pada tanggal 27 September 2021.

Membaca Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Banding Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Bau, yang dibuat oleh ARDIANSYAH, S.H. Jurusita Pengadilan Negeri Baubau kepada kuasa hukum Para Pembanding semula Para Tergugat dan Turut Pembanding semula Turut Tergugat II yang diterima oleh ROMES HALIM FITRAZON, S.H. pada tanggal 9 September 2021, untuk mempelajari berkas perkara Banding di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara, terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan ini dilaksanakan;

Membaca Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Banding, Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Bau, yang dibuat oleh JUMADIL, Jurusita Pengadilan Negeri Baubau kepada kuasa hukum Terbanding semula Penggugat yang diterima oleh IPTU YAMAN PONTENGI, S.H. pada tanggal 6 September 2021 untuk mempelajari berkas perkara Banding di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara, terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan ini dilaksanakan;

## **TENTANG DUDUK PERKARA :**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 26 Februari 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan

Halaman 3 dari halaman 51 Putusan NOMOR 104/PDT/2021/PT KDI

### 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

Negeri Baubau pada tanggal 3 Maret 2021 dalam Register Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Bau, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah Pejabat Kepala Kepolisian Resort Baubau berdasarkan Keputusan Kapolri Nomor: KEP/977/V/2020, tanggal 01 Mei 2020, oleh karena tugas dan tanggung jawabnya selaku Kapolres adalah memimpin, membina, mengawasi, dan mengendalikan satuan organisasi di Lingkungan Polres Baubau dan unsur pelaksana kewilayahan dalam jajaran Polres Baubau, *include* di dalamnya dalam hal pemeliharaan dan perawatan atas sarana dan prasarana/ asset milik Polres Baubau, maka secara hukum berhak dan berkepentingan untuk bertindak sebagai Penggugat dalam perkara *a quo* selaku Pejabat yang bertanggung jawab penuh atas pemeliharaan dan perawatan seluruh sarana dan prasarana/ asset milik Polres Baubau dan jajarannya;
2. Bahwa salah satu asset milik Polres Baubau yang sudah terdaftar dalam SIMAK BMN dengan Nama UAKPB (Unit Akuntansi Kuasa Pengguna Barang): Polres Baubau Polda Sultra, dengan Kode UAKPB: 060.01.20.655167.000.KD adalah sebidang tanah seluas  $\pm 3.210 \text{ M}^2$  yang terletak di Jalan Cut Nyak Dien dan/ atau Jenderal Sudirman Kel. Wale Kec. Wolio Kota Baubau berdasarkan atas Sertifikat Hak Pakai Nomor: 21.06.03.01.4.00047, Nomor Surat Ukur: 00011/2012 tanggal 13 September 2012 dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Jalan Cut Nyak Dien dan Rumah Jabatan Bupati Buton
  - Sebelah Timur : Jalan Cut Nyak Dien;
  - Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Jalan Jenderal Sudirman/  
Gereja GPIB Immanuel Baubau;
  - Sebelah Barat : Berbatasan dengan Asrama Kodim;
3. Bahwa sejak zaman Kesultanan Buton maupun zaman Penjajahan Belanda dan Jepang, bidang tanah di atas telah dijadikan sebagai Distrik Militer atau menurut masyarakat lokal menyebutnya sebagai Kompleks Militer yaitu Kantor Polisi, Asrama Polisi dan sebagiannya sebagai Asrama TNI. Pada tahun 1955 s.d. 1968 masih disebut Komres 1453 Buton, kemudian pada tahun 1969 s.d. 1983 berubah menjadi Kores 1453 Buton, tahun 1983 s.d. tahun 2005 berubah nama menjadi Polres Buton dan tahun 2005 berubah menjadi Polres Baubau, dan saat ini menjadi Polsek Wolio;

Halaman 4 dari halaman 51 Putusan NOMOR 104/PDT/2021/PT KDI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa oleh karena sejak awal bidang tanah di atas hanya diperuntukkan untuk kepentingan Polisi dan TNI dimana warga sipil tidak memiliki hak untuk tinggal atau menguasai tanah tersebut, olehnya itu Pemerintah Buton maupun Pemerintah Baubau mengakui bahwa bidang tanah tersebut tidak terdaftar pada asset pemerintah daerah;
5. Bahwa di atas bidang tanah pada posita nomor 2, telah dibangun fasilitas perkantoran seperti Kantor Polsek Wolio (yang dahulunya bernama Kores 1453 Buton), Rumah Jabatan Kapolres Baubau, Klinik Bhayangkara Polres Baubau, dan sebahagian lagi masih tanah kosong yang dahulunya digunakan sebagai tempat penyimpanan/ tempat parkir kendaraan taktis (rantis) Polres Buton baik yang masih layak maupun yang sudah tidak layak pakai yang luasnya  $\pm 378 \text{ M}^2$  (tiga ratus tujuh puluh delapan meter persegi), dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : Rujab Kapolres Baubau
  - Sebelah Timur : Klinik Bhayangkara Polres Baubau;
  - Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Jalan Jenderal Sudirman;
  - Sebelah Barat : Berbatasan dengan Asrama Kodim;

Untuk selanjutnya disebut sebagai **Objek Tanah Sengketa**;

6. Bahwa pada tahun 1974 di atas **objek tanah sengketa** didirikan sebuah bangunan tempat tinggal oleh suami Tergugat I atau ayah kandung Tergugat II yang bernama Tamparung Dg. Tiro (Almarhum), seorang Anggota Polri yang bertugas di Kores 1453 Buton dengan Jabatan di Bagian Logistik. Luas bangunan yang dibangun oleh Tamparung Dg. Tiro (Almarhum) adalah  $4 \times 12$  meter atau  $48 \text{ M}^2$  (empat puluh delapan meter persegi) tanpa ada izin resmi dari pimpinan tertinggi *in casu* Komandan Resort (Danres) 1453 Buton, namun hal tersebut tidak dilarang karena pembangunan tersebut bukan untuk dimiliki lagi pula pada saat itu fasilitas perumahan dinas sudah tidak ada lagi sedangkan Tamparung Dg. Tiro (Almarhum) yang juga dapat dikatakan sebagai Pejabat Utama Kores 1453 Buton masih bertempat tinggal di Gedung Klinik Bhayangkara yang berbatasan di sebelah timur dari objek tanah sengketa;
7. Bahwa selanjutnya, setelah Tamparung Dg. Tiro (Almarhum) meninggal dunia pada tahun 1991, Tergugat I menguasai seluruh objek tanah sengketa yaitu tanah kosong yang sebelumnya dijadikan sebagai tempat parkir/ menyimpan kendaraan taktis (rantis) dan Tergugat I mendirikan bangunan semi permanen. Sejak tahun 1991, Turut





Tergugat II atas izin Tergugat I bertempat tinggal di atas tanah sengketa dan melakukan kegiatan usaha menjual sembako, dan sekitar tahun 2010 usaha menjual sembako beralih menjadi tempat usaha mebel dengan sistem bagi hasil keuntungan antara Tergugat I dan Turut Tergugat II;

8. Bahwa pada tahun 2000, Tergugat I menyewakan rumah tinggal yang ditempatinya kepada Turut Tergugat I untuk dijadikan sebagai tempat usaha Warung Coto dengan sewa sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta Rupiah) perbulan, sedangkan Tergugat I bersama anaknya mendirikan bangunan baru di belakang rumah yang disewakan kepada Turut Tergugat I. Bahwa selain Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, sebelumnya ada bangunan yang dibuat oleh Tergugat I disewakan kepada Sdr. La Ode Mahmud Hidayat sebagai tempat usaha pencucian motor dengan sewa sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta Rupiah) pertahun dari tahun 2011 s.d. Desember 2020;
9. Bahwa sejak awal, Penggugat telah berulang kali memperingatkan kepada Tergugat I untuk tidak mendirikan bangunan di atas tanah sengketa karena tanah tersebut adalah tanah persil atas nama Polres Baubau Polda Sultra, baik melalui jalan mediasi dengan mengutus personel Polres Baubau untuk membicarakan secara baik-baik, maupun melalui surat dinas resmi untuk mengosongkan objek tanah sengketa, namun oleh Tergugat I tidak memperdulikan peringatan tersebut dan tetap menguasai objek tanah sengketa dengan mengambil keuntungan atas objek tanah sengketa hingga saat ini;
10. Bahwa Penggugat terakhir kali memperingatkan kepada Tergugat I untuk mengosongkan objek tanah sengketa pada tanggal 09 Maret 2020 melalui surat dengan nomor: B/356/III/LOG.1.2/2020, namun oleh Tergugat I justru mengajukan Surat Gugatan kepada Ketua Pengadilan Negeri Baubau pada tanggal 6 April 2020 dengan Nomor Perkara: 10/Pdt.G/2020/PN. Bau yang kemudian pada saat memasuki agenda pembuktian, Tergugat I mencabut gugatannya sehingga oleh Majelis Hakim yang menangani perkara tersebut menerbitkan Penetapan Nomor: 10/Pdt.G/2020/PN Bau tanggal 7 September 2020;
11. Bahwa selain *Gugatan Perbuatan Melawan Hukum* yang diajukan oleh Tergugat I di Pengadilan Negeri Baubau, Tergugat II sebagai Ahli Waris dari istri pertama Tamparang Dg. Tiro (Almarhum), juga mengajukan Gugatan Tata Usaha Negara di Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari atas Sertifikat Hak Pakai Nomor: 21.06.03.01.4.00047



yang menjadi alas hak Penggugat dengan Nomor Perkara: 45/G/2020/PTUN. Kdi, namun dalam Tahap Sidang Persiapan yang ketiga, Tergugat II mencabut gugatannya;

12. Bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II mengakui tanah sengketa sebagai miliknya selaku ahli waris dari Tamarang Dg. Tiro (Almarhum), kemudian Tergugat I menguasai tanah sengketa dan mendirikan bangunan semi permanen kemudian dikomersilkan dengan jalan disewakan kepada Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan saudara La Ode Mahmud Hidayat adalah tindakan yang telah merugikan Penggugat selaku pejabat yang sepenuhnya bertanggung jawab atas seluruh asset milik Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kepolisian Negara Republik Indonesia Cq. Polres Baubau, oleh karena itu tindakan Tergugat I tersebut patut dikualifikasi sebagai Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*);

13. Bahwa oleh karena perbuatan mengakui dan menguasai obyek sengketa secara tidak sah dan tanpa hak tersebut adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), maka sudah sepantasnyalah apabila Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk menyerahkan objek tanah sengketa kepada Penggugat tanpa beban apapun baik dari tangannya atau tangan orang lain yang diperoleh karena izinnnya;

14. Bahwa Turut Tergugat I yang menguasai objek tanah sengketa dengan jalan menyewa dari Tergugat I, begitupun dengan Turut Tergugat II yang menempati Objek Tanah Sengketa atas seizin dari Tergugat I, maka beralasan menurut hukum apabila Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tunduk dalam putusan perkara ini sebagai hukuman untuk meninggalkan tanah objek sengketa;

15. Bahwa Tergugat I yang selama ini telah menikmati hasil sewa tanah/ bagi hasilatas objek tanah sengketa yang bukan haknya baik dari Turut Tergugat I, Turut Tergugat II maupun Sdr. La Ode Mahmud Hidayat, maka beralasan menurut hukum apabila Tergugat I dihukum untuk mengembalikan hasil keuntungan yang diperolehnya tersebut dengan nilai sebesar Rp564.000.000,00 (lima ratus enam puluh empat juta Rupiah) yang apabila dirincikan adalah sebagai berikut:

Keuntungan Tergugat I yang diperoleh dari Turut Tergugat I:

Menyewa bangunan dari Tergugat I sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta Rupiah) pertahun sejak tahun 2000, sehingga besarnya



adalah: tahun 2000 s.d. 2021 (21 tahun) x Rp5.000.000,00 (lima juta Rupiah) = Rp105.000.000,00 (seratus lima juta Rupiah);

Keuntungan Tergugat I yang diperoleh dari Turut Tergugat II:

- Perkiraan logis bahwa Turut Tergugat II memperoleh keuntungan sebesar Rp12.000.000,00 (dua belas juta Rupiah) pertahun atau Rp1.000.000,00 (satu juta Rupiah) perbulan sejak tahun 1991 s.d. 2010, yang karenanya Tergugat I memperoleh keuntungan sebesar Rp6.000.000,00 (enam juta Rupiah) pertahun sehingga besarnya adalah: tahun 1991 s.d. 2010 (19 tahun) x Rp6.000.000,00 (enam juta Rupiah) = Rp114.000.000,00 (seratus empat belas juta Rupiah);
- Untuk usaha mebel oleh Turut Tergugat II sejak tahun 2011 s.d. 2021 yang keuntungannya diperkirakan sebesar Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta Rupiah) pertahun/ Rp5.000.000,00 (lima juta Rupiah) perbulan sejak tahun 2011 s.d. 2021, yang karenanya Tergugat I memperoleh keuntungan hasil sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta Rupiah) pertahun, sehingga besarnya adalah: tahun 2010 s.d. 2021 (10 tahun) x Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta Rupiah) = Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta Rupiah);

Keuntungan Tergugat I yang diperoleh dari Sdr. La Ode Mahmud Hidayat:

Menyewa bangunan untuk usaha pencucian motor dari Tergugat I sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta Rupiah) pertahun sejak tahun 2011 s.d. tahun 2020, sehingga besarnya adalah: tahun 2011 s.d. 2020 (9 tahun) x Rp5.000.000,00 (lima juta Rupiah) = Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta Rupiah);

Sehingga apabila ditotalkan seluruhnya dari Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Sdr. La Ode Mahmud Hidayat, Tergugat I telah memperoleh keuntungan sebesar: Rp564.000.000,00 (lima ratus enam puluh empat juta Rupiah), jumlah mana harus dibayar seketika secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat untuk selanjutnya dimasukkan sebagai pendapatan negara setelah putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;

16. Bahwa selain keuntungan yang diperoleh oleh Tergugat I yang harus dikembalikan kepada Penggugat sebagaimana terurai dalam posita nomor 15 di atas, Penggugat juga telah mengalami kerugian yang cukup besar karena terhalang untuk mengolah/ memanfaatkan





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

objek tanah sengketa disebabkan oleh tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang telah mengklaim/ menguasai tanpa hak atas objek tanah sengketa sehingga pembangunan Rumah Sakit Bhayangkara Polres Baubau yang rencananya akan dibangun sejak tahun 2012 hingga kini tidak terealisasi. Andaikata (*quadrone*) Penggugat tidak dihalangi oleh tindakan Tergugat I maka hasil yang dapat dirasakan atas berdirinya Rumah Sakit Bhayangkara Polres Baubau akan dirasakan oleh seluruh Anggota Polres Baubau dan masyarakat Baubau atau sekitarnya yang tentunya akan mendapatkan hasil dari pelayanan kesehatan yang diberikan. Kerugian Penggugat tersebut diperhitungkan sebesar  $\pm$  Rp1.000.000.000,00 (satu milyar Rupiah) pertahun, yang mana seharusnya Rumah Sakit Bhayangkara Polres Baubau sudah mulai dioperasikan pada tahun 2015, sehingga apabila keuntungan yang diperoleh oleh Pemerintah Republik Indonesia Cq. Polres Baubau sejak tahun 2015 adalah: Tahun 2015 s.d. 2021 (5 tahun)  $\times$  Rp1.000.000.000,00 (satu milyar Rupiah) = Rp5.000.000.000,00 (lima milyar Rupiah), jumlah mana harus dibayar seketika secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat untuk dimasukkan sebagai pendapatan negara setelah putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Baubau Cq. Majelis Hakim yang menangani perkara ini untuk menerima, memeriksa dan mengadili perkara ini, selanjutnya menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi:

## PRIMER

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sebidang tanah seluas  $\pm$  378 M<sup>2</sup>(tiga ratus tujuh puluh delapan meter persegi) yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman Kel. Wale Kec. Wolio Kota Baubau dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Rujab Kapolres Baubau
- Sebelah Timur : Klinik Bhayangkara Polres Baubau;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Jalan Jenderal Sudirman;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan Asrama Kodim;

adalah sah sebagai Asset Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kepolisian Negara Republik Indonesia Cq. Polres Baubau yang merupakan satu kesatuan atas sebidang tanah berdasarkan atas Sertifikat Hak Pakai Nomor: 21.06.03.01.4.00047, dengan Nomor Surat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ukur 00011/2012 tanggal 13 September 2012 yang batas-batasnya sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan Cut Nyak Dien dan Rumah Jabatan Bupati Buton
- Sebelah Timur : Jalan Cut Nyak Dien;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Jalan Jenderal Sudirman dan Gereja GPIB Immanuel Baubau;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan Asrama Kodim.

3. Menyatakan tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang mengakui tanah sengketa sebagai miliknya selaku ahli waris dari Tamparang Dg. Tiro (Almarhum), lalu Tergugat I menguasai tanah sengketa dengan cara mendirikan bangunan semi permanen kemudian disewakan/ dikomersilkan kepada Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Sdr. La Ode Mahmud Hidayat adalah tindakan yang telah merugikan Penggugat dalam hal jabatan dan tugas serta tanggung jawab selaku Kepala Kepolisian Resort Baubau, oleh karena itu tindakan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat tersebut patut dikualifikasi sebagai tindakan/ perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
4. Menyatakan tindakan Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun yang mendapat hak dari Tergugat I atau Tergugat II dihukum untuk menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa ada beban tanggungan apapun di atasnya;
5. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk pada putusan ini;
6. Menghukum Tergugat I untuk mengembalikan hasil keuntungan yang telah diperolehnya karena telah mengkomersilkan objek tanah sengketa kepada Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Sdr. La Ode Mahmud Hidayat sebesar Rp564.000.000,00 (lima ratus enam puluh empat juta Rupiah), jumlah mana harus dibayar seketika secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat untuk selanjutnya dimasukkan sebagai pendapatan negara setelah putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian secara tanggung renteng akibat tidak dapat direalisasikannya pembangunan Rumah Sakit Bhayangkara Polres Baubau kepada Penggugat sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima milyar Rupiah), jumlah mana harus dibayar seketika secara tunai dan sekaligus kepada

Halaman 10 dari halaman 51 Putusan NOMOR 104/PDT/2021/PT KDI

#### Disclaimer

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



Penggugat untuk dimasukkan sebagai pendapatan negara setelah putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;

8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah) setiap hari terhitung sejak putusan dalam perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

**SUBSIDER**

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Baubau Cq. Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya serta patut (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat II memberikan jawaban tanggal 31 Mei 2021, yang pada pokoknya sebagai berikut:

**I. Eksepsi:**

Mencermati gugatan Penggugat maka ada hal-hal yang tidak rasional, sehingga dengan sangat tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali apa yang diakui kebenarannya secara tegas dan jelas oleh para Tergugat dan Turut Tergugat II Eksepsi diantaranya:

**1. Gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas (obscuur libel).**

1.a. Bahwa Penggugat dalam gugatannya tidak mendeskripsikan riwayat tanah dan sejak kapan tanah dari sebelum menjadi asset Polres Baubau, kemudian menjadi asset Polres Baubau sebagaimana terurai dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Jalan Cut Nyak Dien dan Rumah Jabatan  
Bupati Buton
- Sebelah Timur : Jalan Cut Nyak Dien;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Jalan Jenderal Sudirman

dan Gereja GPIB Immanuel Baubau;

- Sebelah Barat : Berbatasan dengan Asrama Kodim.

1.b. Bahwa obyeknya itu sangat diragukan sebagaimana obyek tanah di atas apakah didapatkan oleh pihak Polres dengan etika yang tidak baik atau tidak, sebab oleh Penggugat tidak diuraikan bagian yang berisi dalil yang menggambarkan adanya hubungan hukum yang kuat dengan obyek tanah di atas yang menjadi dasar atau uraian dari suatu gugatan atau tuntutan. Oleh karena tidak ada



dasar yang jelas sebagai fakta-fakta yang terurai dari dalil-dalil Penggugat sebagaimana terurai di atas maka bisa dianggap gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur;

2. Gugatan Penggugat cacat secara formil yaitu posita dan petitum tidak sesuai.

2.a. Bahwa mencermati gugatan Penggugat adalah tidak sesuai antara posita dan petitum. Pada dalil gugatan Penggugat angka 5, memaparkan bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa seluas kurang lebih 378 M2 dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : berbatas dengan Rujab Polres Baubau;
- Sebelah Timur : berbatas dengan Klinik Bhayangkara Polres Baubau;
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan Jalan Jenderal Sudirman
- Sebelah Barat : berbatasan dengan Asrama Kodim.

Adalah tanah yang menjadi obyek sengketa, namun pada petitum Penggugat angka 2 meminta termasuk obyek sengketa dan tanah di luar obyek sengketa, berdasarkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 210603014.00047, dengan nomor Surat Ukur 00011/2012 tanggal 13 September 2012, disahkan menjadi asset Polri, sedangkan asset Polri sebagaimana dimaksud bukanlah obyek sengketa;

Posita dan petitum yang semacam ini dianggap tidak jelas dan kabur (obscuur libel) karena prinsipnya petitum harus bersifat tegas dan spesifik menyebutkan apa yang diminta Penggugat, mencantumkan petitum gugatan yang berisi pokok tuntutan Penggugat berupa deskripsi yang jelas menyebut satu persatu.

Gugatan yang mengandung petitum yang bersifat negatif dianggap merupakan gugatan yang obscuur libel sehingga berakibat gugatan Penggugat patutlah ditolak.

2.b. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 582 K/Sip/1973 yang menegaskan "Karena petitum gugatan tidak jelas, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima atau NO (Niet Onvankelijke Verklard).

3. Gugatan Penggugat kabur (error in objecto).

3.a. Bahwa gugatan Penggugat tidak bersesuaian antara obyek gugatan dalam posita (dasar gugatan) dan petitum gugatan, yang pada petitum Penggugat angka 2 meminta agar tanah tersebut disahkan menjadi asset Polri obyeknya adalah:

- Sebelah Utara : Jalan Cut Nyak Dien dan Rumah Jabatan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bupati Buton

- Sebelah Timur : Jalan Cut Nyak Dien;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Jalan Jenderal Sudirman dan Gereja GPIB Immanuel Baubau;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan Asrama Kodim.

3.b. Bahwa pada tanah yang disebutkan pada batas sebelah utara yaitu berbatasan dengan Jalan Cut Nyak Dien dan rumah jabatan Bupati Buton adalah kabur, karena secara fakta hukum, rumah jabatan Bupati Buton berada pada bagian barat, bukan pada bagian utara;

3.c. Bahwa untuk menghindari terjadi tumpang tindih status hukum terhadap tanah yang berada pada sebelah selatan rumah jabatan Bupati Buton serta potensi dalam gugatan Penggugat akan merugikan pihak lain secara hukum, sedangkan sangat jelas pada Sertifikat Hak Pakai Nomor 210603014.00047, dengan nomor surat ukur 00011/2012 tanggal 13 September 2012 tidak mencangkup tanah-tanah yang berada pada tanah yang berbatasan dengan sebelah selatan rumah jabatan Bupati Buton, namun dalam dalil Penggugat mengatakan sebelah utara tanah tersebut berbatasan dengan Rujab Bupati Buton, maka sepatutnya gugatan Penggugat ditolak disebabkan gugatan Penggugat kabur (error in objecto);

3.d. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1149 K/Sip/1975 yang mengatakan bahwa "Surat gugatan yang tidak menyebut dengan jelas letak batas-batas tanah sengketa, berakibat gugatan tidak dapat diterima;

#### 4. Error in Persona.

4.a. Bahwa kedudukan hukum Penggugat sangat jelas berdasarkan Hak Pakai berdasarkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 210603014.00047, dengan Nomor Surat Ukur 00011/2012 tanggal 13 September 2012, bukan sebagai hak milik sehingga diskwalifikasin in Person.

Diskwalifikasi in Person menurut Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata (hal 111-112) terjadi apabila yang bertindak sebagai Penggugat adalah orang yang tidak memenuhi syarat (diskwalifikasi) karena Penggugat dalam kondisinya tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan. Gugatan yang diajukan oleh orang yang tidak berhak atau tidak

Halaman 13 dari halaman 51 Putusan NOMOR 104/PDT/2021/PT KDI





memiliki hak untuk itu merupakan gugatan yang mengandung cacat formil error in persona dalam bentuk diskwalifikasi in Persona yaitu pihak yang bertindak sebagai Penggugat adalah orang yang tidak punya syarat untuk itu;

- 4.b. Bahwa berdasarkan pasal 41 pada UUPA, hak pakai adalah hal menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain. Hak Pakai ini diberikan berdasarkan keputusan pejabat yang berwenang atau berdasarkan perjanjian dengan pemilik tanahnya. Namun mencermati dalil-dalil Penggugat maka tidak ada satupun dalil atau uraian riwayat tanah yang didapatkan oleh Penggugat berdasarkan keputusan pejabat yang berwenang atau berdasarkan perjanjian dengan pemilik tanah;
- 4.c. Bahwa mengacu pada dalil Penggugat angka 3, bahwa tanah sebagaimana dalil Penggugat angka 2, yang sebahagian di dalamnya terdapat obyek sengketa, tanah tersebut mulai berubah nama menjadi Polres Buton sejak tahun 1983 s/d 2005 dan dari tahun 2005 sampai sekarang menjadi Polres Baubau/Posek Wolio. Berdasarkan dalil ini, maka hak pakai dalam memanfaatkan tanah tersebut kurang lebih 38 tahun, dan hak pakai yang dimiliki oleh Penggugat bisa dikatakan telah kadaluarsa karena tidak diperpanjang lagi. Bahwa sesuai pasal 45 PP Nomor 40/1996, jangka waktu sertifikat hak pakai atas tanah negara dan tanah hak pengelolaan adalah maksimal 25 tahun dan dapat diperpanjang maksimal 20 tahun lagi;
- 4.d. Bahwa olehnya itu maka sangat jelas Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan tanah yang menjadi obyek sengketa, dan dapat dikatakan error in persona dalam bentuk diskwalifikasi in persona, gugatan Penggugat patutlah ditolak atau NO (Niet Onvankelijke Verklaard).
5. Surat Kuasa dan gugatan Penggugat dinilai kabur , atau cacat secara Formil.
- 5.a. Bahwa setelah mencermati gugatan Penggugat tersebut terdapat adanya kekurangan yakni terkait dengan penyebutan Penggugat dalam gugatannya pada halaman 1 (satu) yang mana bahwa Penggugat (Kombes Pol. Laode Proyek, SH., MH., dan kawan-kawan) yang kesemuanya bertindak untuk dan atas nama serta mewakili Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kepolisian Negara



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Republik Indonesia Cq. Kepolisian Daerah Sulawesi Tenggara Cq. Kepolisian Resort Baubau), yang selanjutnya pula kesemuanya diwakili AKBP Zainal Rio Chandra Tangkari, SH, MH. SIK yang juga anggota Polri, namun dalam gugatan Penggugat tersebut ternyata ditandatangani oleh Kombes Pol. Laode Proyek, SH., MH dan kawan-kawan bukan oleh AKBP Zainal Rio Chandra Tangkari, SH., SIK selaku pihak yang mewakili para Penggugat dimaksud sehingga atas adanya perbedaan antara para Penggugat yang diwakili oleh perwakilan yang ditunjuk yang seharusnya gugatan Penggugat tersebut ditandatangani oleh wakil yang telah ditunjuk namun gugatannya tetap ditandatangani oleh para Penggugat sendiri maka jelas menimbulkan pertentangan sehingga terhadap hak tersebut tidak jelas mengenai hubungan antara pemberi kuasa dengan para penerima kuasa;

5.b. Bahwa ketidakjelasan ini yaitu Surat Kuasa berdasarkan Surat Perintah Kapolda Sultra Nomor: Sprin/169/II/HUK.12.1/2021 tanggal 24 Februari 2021, selanjutnya yang menjadi Penggugat adalah Zainal Rio Chandra Tangkari, SH., SIK, selaku Kapolres Baubau atau yang mewakili Polri menjadi cacat formil secara perikatan hukum, olehnya itu sepatutnya gugatan Penggugat patutlah ditolak NO (Niet Onvankelijke Verklaard);

## II. Dalam Pokok Perkara.

1. Bahwa apa yang diuraikan oleh Tergugat pada bagian Eksepsi di atas, mutatis mutandis merupakan satu kesatuan dengan dalil para Tergugat dan Turut Tergugat II, sepanjang masih ada relevansinya mohon diberlakukan dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa para Tergugat dan Turut Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam dalil-dalil gugatannya, kecuali apa yang diakui secara jelas dan terang oleh Tergugat;
3. Bahwa dalam gugatan Penggugat angka 1 dan 2 Penggugat selaku Kapolres bertanggung jawab terhadap asset milik Polres Baubau dan salah satu assetnya terurai dalam gugatan Penggugat angka 2 yaitu sebidang tanah seluas kurang lebih 3.210 m2 berdasarkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 210603014.00047 dengan nomor surat ukur 00011/2012 tanggal 13 September 2012;
4. Dalil gugatan Penggugat tersebut di atas sangat tidak rasional sebab disisi lain tanah tersebut dikatakan sebagai asset milik sementara

Halaman 15 dari halaman 51 Putusan NOMOR 104/PDT/2021/PT KDI

### 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)



dalam sertifikat tanah tersebut merupakan Tanah Hak Pakai, bukan hak milik, olehnya itu adanya pertentangan tentang status obyek tanah, maka dapat dinilai kabur atau tidak terang menurut hukum. Olehnya itu sepatutnya gugatan Penggugat patutlah ditolak atau NO (Niet Onvankelijke Verklaard);

5. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada angka 2 tentang batas tanah pada tanah yang disebutkan pada batas sebelah utara yaitu berbatasan dengan Jalan Cut Nyak Dien dan rumah jabatan Bupati Buton adalah kabur, karena secara fakta hukum, rumah jabatan Bupati Buton berada pada bagian barat, bukan pada bagian utara;
6. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1149 K/Sip/1975 yang menyatakan bahwa "Surat gugatan yang tidak menyebut dengan jelas letak batas-batas tanah sengketa berakibat gugatan tidak dapat diterima";
7. Bahwa pada posita gugatan Penggugat angka 3,4, 5 adalah dalil yang tidak rasional, sebab di zaman Kesultanan Buton, daerah tersebut tidak pernah dijadikan distrik militer, nantilah sekitar Indonesia merdeka, dan di masa transisi, peralihan negara Kesultanan menjadi wilayah Negara Republik Indonesia, barulah dikenal yang namanya Distrik Militer, kemudian bidang tanah yang disebutkan pada posita angka 2 gugatan Penggugat, sebahagiannya merupakan tanah kosong yang tidak difungsikan. Dan tepat pada obyek sengketa sebagaimana dalil Penggugat angka 5, tanah tersebut dijadikan sebagai tempat pembuangan sampah oleh warga sekitar. Dengan demikian sangat tidak rasional jika tanah di atas sebagaimana posita angka 4 gugatan Penggugat hanya diperuntukkan untuk polisi dan TNI karena peruntukan tanah tersebut sebagai fungsi sosial dan masih menjadi milik Pemerintah Daerah Kabupaten Buton dijadikan sebagai tempat pembuangan sampah;
8. Bahwa sudut pandang Penggugat dalam uraian posita angka 4 adalah tidak rasional sebab Penggugat tidak melihat aspek secara historis penguasaan tanah, yang ketika tanah tersebut tidak dimasukkan sebagai asset pemeritnahan yang berwenang, maka bukan berarti tanah tersebut tidak memiliki hubungan hukum dengan pemerintah. Secara fakta hukum tanah obyek sengketa dan sekitarnya dahulu adalah milik Pemerintah Daerah Kabupaten Buton, yang memiliki fungsi sosial dan sangat perlu ditempati. Oleh karena tanah tersebut dipergunakan hanya sebagai tempat pembuangan sampah oleh warga



sekitar, maka tanah tersebut dimohonkan oleh Tamparang Daeng Tiro (alm/suami dari Tergugat I/ayah dari Tergugat II, kepada pemerintah Kabupaten Buton selaku pemilik tanah, dan hal ini ditanggapi baik oleh Pemerintah Kabupaten Buton pada saat itu, dengan memberi izin langsung kepada Daeng Tiro (vide T-2 angka 7) dalam point angka 7 disebutkan bahwa izin membangun/mendirikan rumah tidak dapat dialihkan kepada pihak lain, tanpa persetujuan Pemerintah Daerah Kabupaten Buton, Sub. Direktorat Pembangunan Daerah Kabupaten Buton dan Dinas PU Daerah Kabupaten Buton tanggal 15 Januari 1974;

9. Bahwa berdasarkan bukti T-2 maka sangat jelas tanah tersebut masih milik Pemerintah Daerah Kabupaten Buton, dan alasan Tamparang Daeng Tiro (alm)/suami dari Tergugat I/ayah dari Tergugat II, tidak meminta izin kepada pimpinan, dan pimpinan tidak melarang mendirikan bangunan di lokasi yang sekarang menjadi obyek sengketa, sebagaimana dalil Penggugat angka 6, adalah alasan yang tidak rasional secara yuridis. Hal ini dikarenakan tanah tersebut merupakan tanah kosong yang memiliki fungsi sosial dan bukan milik Polri atau asset Polri, sehingga secara yuridis Pimpinan Polri saat itu tidak memiliki hak untuk melarang Tamparang Daeng Tiro (alm)/suami dari Tergugat I/ayah dari Tergugat II, untuk menguasai tanah dan mendirikan bangunan. Olehnya itu cukup terang berdasarkan fakta hukum sejak dahulu Penggugat tidak memiliki hak, atau hubungan hukum dengan obyek sengketa, maka sepatutnya gugatan Penggugat ditolak;
10. Bahwa pada posita gugatan Penggugat angka 7, adalah serangkaian cerita yang tidak rasional, untuk itu para Tergugat menolak dengan tegas kalau tanah obyek sengketa dahulunya dijadikan tempat parkir permanen dan mulai didirikan bangunan sejak tahun 1991. Bahwa berdasarkan fakta hukum sesuai bukti T-1, T-2, T-3 Tamparang Daeng Tiro (alm)/suami dari Tergugat I/ayah dari Tergugat II, telah mengurus izin secara resmi melalui pemerintah setempat dari tahun 1972, dan barulah pada tahun 1974 secara resmi mendapat izin dari Pemerintah setempat untuk mendirikan bangunan di lokasi sengketa. Berdasarkan bukti-bukti ini maka cukup jelas Penggugat tidak memiliki hak/kepentingan hukum atau hubungan hukum dengan tanah yang menjadi obyek sengketa, apalagi melarang Tergugat mendirikan bangunan, dan sebaliknyaalah Penggugat selalu berupaya menzolimi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hak-hak Tergugat, dengan mensertifikatkan tanah dengan nomor Hak Pakai Nomor 210603014.00047, surat ukur 00011/2012 tanggal 13 September 2012 yang di dalamnya terdapat bangunan milik para Tergugat. Yang lebih ironis lagi adalah tanah tersebut dijadikan sebagai asset Polri terdaftar dalam Simak BMN dengan kode UAKPB: 060.01.20.655167.000.KD sebagai upaya menghilangkan hak-hak para Tergugat;

11. Bahwa pada posita Penggugat angka 8 adalah Tergugat menanggapi sangat dan menjadi tak wajar apabila sebuah bangunan disewakan oleh pemilik bangunan, yang faktanya bangunan tersebut bukan bangunan asset Polri atau milik orang lain. Hal-hal yang menjadi tidak rasional adalah, darimana Penggugat mendapatkan patokan harga sebagaimana dalil ini. Hal ini dibantah tegas karena tidak sesuai dengan fakta hukum. Angka maupun harga yang disebutkan pada dalil Penggugat angka 8 adalah dalil yang tidak sesuai dengan fakta hukum;
12. Bahwa pada posita Penggugat angka 9 bahwa tidak benar kalau Penggugat sejak awal telah memperingatkan kepada Tergugat I untuk mendirikan bangunan, sebab faktanya bangunan milik Tergugat dibangun sejak Tamparung Daeng Tiro (alm)/suami dari Tergugat I/ayah dari Tergugat II masih hidup, dan tidak pernah ada yang melarang atau keberatan. Maka sangat ironis ketika sekarang Penggugat meminta kepada para Tergugat untuk mengosongkan tanah yang di atasnya terdapat rumah yang dibangun dari hasil keringat Tamparung Daeng Tiro (alm)/suami dari Tergugat I/ayah dari Tergugat II, tanah dan bangunannya dikuasai dengan etika yang baik, secara terang-terangan, terbuka serta izin resmi dari Pemerintah Kabupaten Buton saat itu;
13. Bahwa pada posita angka 10 dan 11 gugatan Penggugat para Tergugat menanggapi adalah sangat rasional jika para Penggugat mengajukan gugatan di pengadilan yang berwenang, dianggap sesuatu yang salah, sebab ini adalah sebuah mekanisme yang benar menurut hukum. Tergugat I mencabut gugatannya saat itu adalah dengan pertimbangan untuk menjaga hubungan baik dengan instansi yang pernah Tergugat mengabdikan bersama Tamparung Daeng Tiro (alm)/suami dari Tergugat I/ayah dari Tergugat II. Namun sangat ironis Penggugat tetap ingin mengeluarkan Tergugat tanpa syarat dari rumah

Halaman 18 dari halaman 51 Putusan NOMOR 104/PDT/2021/PT KDI





yang ditempatinya selama kurang lebih selama 47 (empat puluh tujuh) tahun;

14. Bahwa pada posita angka 12 dan 13 gugatan Penggugat adalah tidak rasional secara yuridis. Kualifikasi perbuatan melawan hukum tidak terpenuhi unsurnya, sebab tanah yang didapatkan secara sah melalui pemilik hak sekaligus pejabat yang berwenang yang memberikan hak kepada Tamarang Daeng Tiro (alm)/suami dari Tergugat I/ayah dari Tergugat II, dengan etika yang baik kurang lebih 47 tahun, secara terang dan terbuka, tanpa ada keberatan dari pemilik hak melalui pejabat yang berwenang serta yang kemudian hak tersebut diwariskan kepada para Tergugat sebagai ahli waris, bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum, olehnya itu, maka patutlah gugatan Penggugat ditolak karena tidak berdasar hukum;
15. Bahwa pada posita angka 14, adalah tidak rasional dan melampaui kewenangan hakim yang memutus suatu perkara memberi hukuman untuk meninggalkan tanah obyek sengketa sebelum ada kepastian hukum;
16. Bahwa pada posita angka 15 gugatan Penggugat adalah sangat rasional secara yuridis, sebab angka maupun jumlah baik sewa maupun keuntungan dari sewa rumah dan kintal rumah dibantah secara tegas karena tidak sebesar sebagaimana dalil-dalil Penggugat. Olehnya itu baik data maupun jumlah angka-angka sebagaimana dalil Penggugat adalah tidak benar secara yuridis, maka sepatutnya gugatan Penggugat patutlah ditolak;
17. Bahwa dalil Penggugat pada posita angka 16 adalah tidak rasional secara yuridis, sebab para Tergugat tidak pernah menghalang-halangi pembangunan Klinik Rumah Sakit Bhayangkara. Sebuah bangunan tidak mungkin didirikan di atas tanah yang masih ada bangunan milik orang lain, terkecuali bangunan milik orang lain tersebut diganti rugi, sebagai etika bermasyarakat dan bernegara, yang mengedepankan sikap kemanusiaan yang adil beradab, serta keadilan sosial kepada masyarakat. Olehnya itu dalil Penggugat sangatlah tidak rasional, dengan meminta mengosongkan lahan tanpa ada kompensasi, atau semacam tali asih sebagai bentuk penghargaan kepada sesama manusia, terlebih lagi orang tua para Tergugat pernah menjadi abdi negara;
18. Bahwa dari serangkaian dalil-dalil Penggugat telah dibantah secara tegas di atas merupakan serangkaian yang tidak rasional secara



yuridis, karena tidak sesuai dengan fakta hukum, maka sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau sekurang-kurangnya NO (Niet Onvankelijke verklaard);

III. Bahwa dari hal-hal jawaban sebagaimana terurai di atas, maka Termohon meminta berdasarkan keadilan, yang apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, agar dapat mempertimbangkan fakta-fakta berikut ini:

III.1.a. Bahwa Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan mensertifikatkan tanah yang dikuasai sejak lama oleh para Tergugat dengan nomor Sertifikat Hak Pakai Nomor 210603014.00047, surat ukur 00011/2012 tanggal 13 September 2012 yang di dalamnya terdapat bangunan milik para Tergugat. Kemudian tanah tersebut dijadikan sebagai asset Polri yang terdaftar dalam Simak BMN dengan kode UAKPB: 060.01.20.655167.000.KD sebagai upaya menghilangkan hak-hak para Tergugat. Pembuatan sertifikat dan penguasaan sertifikat atas nama Penggugat dilakukan secara tidak wajar dengan itikad tidak baik dan secara nyata tidak menguasainya (obyek sengketa) karena bukan merupakan hak milik atau hak pakai Penggugat merupakan perbuatan melanggar hukum;

III.1.b. Bahwa sesuai Putusan Mahkamah Agung Belanda dalam Kasus Arrest Cohen-Lindenbaun (H.R. 31 Januari 1919), yang kemudian telah memperluas pengertian melawan hukum tidak hanya terbatas pada undang-undang (hukum tertulis saja) tapi juga hukum yang tidak tertulis, sebagai berikut:

1. Melanggar undang-undang, artinya perbuatan yang dilakukan jelas-jelas melanggar undang-undang;
2. Melanggar hak subjektif orang lain, artinya jika perbuatan yang dilakukan telah melanggar hak-hak orang lain yang dijamin oleh hukum (termasuk tapi tidak terbatas pada hak yang bersifat pribadi, kebebasan, hak kebendaan, kehormatan, nama baik ataupun hak perorangan lainnya);
3. Bertentangan dengan kewajiban hukum sipelaku, artinya kewajiban hukum baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis, termasuk hukum publik;
4. Bertentangan dengan kesusilaan, yaitu kaidah moral (pasal 1335 jo pasal 1337 KUHPerdاتا);



5. Bertentangan dengan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat. Kriteria ini bersumber pada hukum tak tertulis (bersifat relatif). Yaitu perbuatan yang dilakukan bertentangan dengan sikap yang baik/keputusan dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain; Dari unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Penggugat sangat terpenuhi karena mensertifikatkan tanah yang secara nyata tanah tersebut dikuasai oleh para Tergugat, jelas ini melanggar hak subyektif para Tergugat, dimana tidak ada kewajiban Penggugat baik membayar pajak atau kewajiban berdasarkan hubungan hukum terhadap obyek sengketa, dan perbuatan Penggugat sangat bertentangan dengan kesusilaan karena terhadap tanah tersebut melekat hak para Tergugat, serta perbuatan Penggugat bertentangan dengan sikap kehati-hatian yang tidak memperhatikan kepentingan para Tergugat secara hukum;

III.1.c. Bahwa oleh karena sampai saat ini, Tergugat masih memegang sertifikat atas tanah yang sebahagiannya terdapat tanah obyek sengketa, dan merasa memiliki hak atas obyek sengketa, maka telah menimbulkan kerugian materi dan immateril kepada para Penggugat sebagai berikut:

- Kerugian materiil yaitu

Akibat dari perbuatan Penggugat telah mensertifikatkan tanah milik para Tergugat, maka para Tergugat melakukan upaya-upaya hukum dengan pihak-pihak yang berwenang menurut hukum, yang selama ini menghabiskan anggaran kurang lebih Rp100.000.000,00 (seratus juta Rupiah).

Kerugian immateriil para Tergugat sebesar Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta Rupiah) karena para Tergugat mengalami tekanan psikologis, merasa diintimidasi dan nama baiknya menjadi bahan pembicaraan di masyarakat, menyita energi karena memikirkan masalah tersebut dan sehingga melalaikan pekerjaan lain.

Total kerugian immateriil pada Penggugat adalah  
Rp100.000.00,00 + Rp900.000.000,00 sebesar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp1.000.000.000,00 (satu milyar Rupiah). Jadi total kerugian materiil dan immateriil yang dialami para Tergugat adalah sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar Rupiah);

III.1.d. Bahwa dengan adanya tindakan Penggugat yang melakukan perbuatan melawan hukum mensertifikatkan tanah milik para Tergugat yang mengakibatkan hak para Tergugat mengalami kerugian, untuk itu para Tergugat mohon dengan hormat pada Ketua Pengadilan Negeri Baubau Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menghukum Penggugat untuk membayar ganti rugi kepada para Tergugat sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar Rupiah);

III.1.e. Bahwa untuk menjamin dan terpenuhinya karena kekhawatiran para Tergugat, Penggugat tidak menjalankan putusan pengadilan maka mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Baubau Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini meletakkan sita jaminan (CB=Conservatoir Beslaag) atas sertifikat tanah yang di dalamnya terdapat obyek sengketa nomor Sertifikat Hak Pakai Nomor 210603014.00046, surat ukur 00011/2012 tanggal 13 September 2012 dan tanah serta bangunan berupa asset Polri yang dipergunakan sebagai rumah jabatan Kapolres Baubau seluas kurang lebih 210 M2, yang terletak tidak jauh dari obyek sengketa di Kelurahan Wale, Kecamatan Wolio, Kota Baubau dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Cut Nyak Dien;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Kantor Perbakin;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Rumah Tamparung DG Tirong
- Sebelah Timur berbatas Klinik Rumah Sakit Bhayangkara;

III.1.f. Bahwa karena jawaban para Tergugat ini berdasarkan bukti-bukti nyata, maka berdasarkan pasal 280 HIR (pasal 191 RBg) mohon kiranya putusan dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij Voorraad) walaupun ada upaya keberatan, verstek, banding maupun kasasi;

III.2.a. Bahwa Sertifikat Hak Pakai Nomor 210603014.00047, surat ukur 00011/2012 tanggal 13 September 2012 dibuat dengan

Halaman 22 dari halaman 51 Putusan NOMOR 104/PDT/2021/PT KDI



etikad tidak baik yang melanggar hak subyektif para Tergugat, tanpa disepakati oleh para Tergugat yang secara nyata menguasai beraktfitas di atas tanah yang menjadi obyek sengketa;

III.2.b. Bahwa oleh karena secara fakta hukum dan data fisik tanah tidak sesuai dengan data yuridis sebagaimana fakta yuridis lokasi setempat, karena terdapat tanah hak-hak milik para Tergugat di atas tanah yang menjadi obyek sengketa, telah masuk dalam sertifikat nomor Sertifikat Hak Pakai Nomor 210603014.00047, surat ukur 00011/2012 tanggal 13 September 2012, maka sepatutnya sertifikat tersebut dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum;

III.3.a. Bahwa para Tergugat dengan etikad yang baik dan secara nyata serta tanpa melanggar hak subyektif orang selama ini telah menguasai tanah kurang lebih dari tahun 1974 sampai dengan sekarang selama 47 tahun, olehnya itu dikarenakan tanah tersebut didapatkan dari Pemerintah Kabupaten Buton dengan mekanisme dan etikad yang baik, serta penguasaan atas tanah tersebut selama ini tidak ada keberatan dari pihak Pemerintah Kabupaten Buton, maka berdasarkan pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan seseorang yang menguasai fisik tanah selama kurun waktu 20 (dua puluh) tahun secara terus menerus dapat mendaftarkan diri sebagai pemegang hak atas tanah tersebut. Pasal tersebut berbunyi:

Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan 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 pendahulu-pendahulunya dengan syarat: (1) 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, (2) Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam pasal 26 tidak





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipermasalahan oleh masyarakat hukum adat atau Desa/Kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya;

III.3.b. Bahwa kepemilikan hak atas tanah oleh para Tergugat secara fakta dan terang, maka berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 329 K/Sip/1957 tanggal 24 September 1958 menegaskan: "Orang yang membiarkan saja tanah menjadi haknya selama 18 (delapan belas) tahun dikuasai oleh orang lain dianggap telah melepaskan hak atas tanah tersebut (rechtsverwerking)". Olehnya itu sangat tidak rasional tindakan yang dilakukan Penggugat mensertifikatkan tanah yang bukan haknya;

## I. Dalam Eksepsi

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi para Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan dan menetapkan gugatan yang diajukan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard/NO);

## II. Dalam Pokok Perkara.

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima (Niet Onvankelijke Verklaard/NO);
2. Menyatakan hukum bahwa tanah yang terletak di Jalan Sudirman, Kelurahan Wale, Kecamatan Wolio seluas kurang lebih 378 M2 dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatas dengan Rujab Polres Baubau;
- Sebelah Timur berbatas dengan Klinik Bhayangkara Polres Baubau;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Jenderal Sudirman;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Asrama Kodim;

Adalah milik para Tergugat;

3. Menyatakan hukum bahwa Sertifikat Hak Pakai Nomor 210603014.00047, surat ukur 00011/2012n tanggal 13 September 201200027 atas nama Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kepolisian Negara Republik Indonesia adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum;
4. Apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain berdasarkan keadilan, agar dapat mempertimbangkan:
  - a. Menyatakan hukum perbuatan Penggugat memasukkan obyek tanah sengketa ke dalam Sertifikat Tanah Hak Pakai Nomor 210603014.00047, surat ukur 00011/2012 tanggal 13 September 2012 adalah perbuatan melawan hukum;

Halaman 24 dari halaman 51 Putusan NOMOR 104/PDT/2021/PT KDI

#### 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

- b. Menghukum Penggugat untuk membayar kerugian kepada para Tergugat yakni:
- Kerugian materiil sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta Rupiah)
  - Kerugian in materiil sebesar Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta Rupiah). Total kerugian yang dialami para Tergugat adalah sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar Rupiah);
- c. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan;
- d. Menghukum Penggugat untuk membayar uang paksa/Dwangsom sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah) perhari setiap keterlambatan membayar terhitung sejak putusan diucapkan oleh Pengadilan Negeri Baubau;
- e. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul Atau apabila pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Baubau Kelas I B Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Bau ternyata pada tanggal 2 September 2021, Kuasa Para Pembanding semula Para Tergugat dan Turut Pembanding semula Turut Tergugat II, ROMES HALIM FITRAZON, S.H. telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Baubau tanggal 23 Agustus 2021 Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Bau, dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada kuasa Terbanding semula Penggugat pada tanggal..... 2021.

Menimbang, bahwa Kuasa Para Pembanding semula Para Tergugat dan Turut Pembanding semula Turut tergugat II mengajukan Memori Banding tertanggal 9 September 2021 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau pada tanggal 9 September 2021, kemudian surat Memori Banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat pada tanggal 10 September 2021.

Menimbang, bahwa Kuasa Terbanding semula Penggugat mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 22 September 2021 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau pada tanggal 22 September 2021, kemudian surat Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa para Pembanding semula Para Tergugat dan Turut Pembanding semula Turut Tergugat II pada tanggal 27 September 2021.

Halaman 25 dari halaman 51 Putusan NOMOR 104/PDT/2021/PT KDI

#### 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 sesuai relaas pemberitahuan masing-masing kepada Kuasa Para Pembanding semula Para Tergugat dan Turut Pembanding semula Turut Tergugat II tertanggal 9 September 2021 serta kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat tertanggal 6 September 2021 untuk mempelajari berkas perkara (inzage) dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara, terhitung sejak hari berikutnya pemberitahuan ini dilaksanakan;

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :**

Menimbang, bahwa Permohonan Banding yang diajukan oleh Kuasa Para Pembanding semula Para Tergugat dan Turut Pembanding semula Turut Tergugat II telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang bahwa Kuasa Para Pembanding semula Para Tergugat dan Turut Pembanding semula Turut Tergugat II, telah mengajukan permintaan Banding pada tanggal 2 September 2021, kemudian pada tanggal 9 September 2021 telah menyerahkan Memori Bandingnya melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau;

Menimbang bahwa Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Para Pembanding semula Para Tergugat dan Turut Pembanding semula Turut Tergugat II, dengan mengemukakan keberatan-keberatannya yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Pemohon Banding tidak dapat menerima Putusan Pengadilan Negeri Baubau tersebut, dan untuk itu Pemohon Banding telah menyatakan Mohon Pemeriksaan dalam Tingkat Banding atas Putusan Pengadilan Negeri Baubau tersebut pada tanggal 2 September 2021
2. Bahwa Pengadilan Negeri Baubau telah salah menerapkan hukum dan dalam pertimbangan hukum
3. Bahwa Pemohon Banding tetap pada Eksepsi dan Jawaban, tetap pada Dulik Maupun Kesimpulannya
4. Bahwa Pemohon berpendapat seperti tersebut dalam nomor 2 diatas dengan berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut :



**Dalam Hal Pemeriksaan Setempat**

- Bahwa Judex Factie telah salah menerapkan Hukum dalam hal pertimbangan hal 64 paragraf ke 2, yang menerangkan di bawah bangunan yang di tempati oleh Tergugat I Kompensi ada septic tank dari rumaf dinas Jabatan **Kapolres Baubau, yang atas keterangan tersebut Para Tergugat konvensi tidak menanggapi**. Hal ini **perlu di klarifikasi** karena pernyataan Para Penggugat kompensi/ Para Pembanding ini bermula pada **Peninjauan Setempat (PS) pada tanggal 22 Juni 2021 kurang lebih pukul 10:27 yang saat itu di balik tembok Rujab Kapolres tepat di Rumah AlmarhumTamparang DG Tiro di dapati ada septic Tank yang di klaim itu adalah milik Polres, namun di saat itu juga, Pembanding melalui kuasa hukumnya telah membantah secara lisan dengan tegas bahwa Septic Tank itu adalah milik Pembanding, namun bantahan ini kemungkinan lupa dan tidak di catat oleh panitra .**

Bahwa ketika pemeriksaan setempat sangat jelas di atas Septic Tank itu berada di balik Tembok Rujab Kapolres.

Maka sangat tidak rasional jika tembok dan Bangunan Rujab Kapolres yang di bangun yang keberadaanya terlebih dahulu, sebelum Rumah Tamparang Dg Tiro, SepticTanknya berada di luar tembok Rujab Kapolres.

Bahwa olehnya dalil tentang Septic Tank, telah di bantah sebelumnya pada Pemeriksaan setempat dan di dapati didinding Tembok Rujab Kapolres yang di perkuat dengan kesaksian dari Saksi Rante Gau pada putusan no 9 Pdt.G / 2021/ PN. Bau halaman 37 datar 4, sebagai pemisah antara Rumah Daeng Tiro dengan Rujab Kapolres, terkuat fakta bahwa itu sangat tidak rasional jika septic tank itu adalah milik Rujab KaPolres, karena itu Putusan Pengadilan Negeri Baubau dalam Perkara Perdata nomor : 9/ Pdt .G/ 2021/ PN Bau patulah dibatalkan.

- Bahwa ketika penunjukan batas sebelah timur dari obyek sengketa kala itu Kuasa dari pihak Penggugat konvensi salah menunjuk batas dengan menunjukan batas tepat di dinding rumah Pembanding, sedangkan sangat jelas sesuai fakta terdapat patok bekas sebagai pembatas antara rumah Pembanding dengan Klinik Bayangkara di



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tunjukkan oleh kuasa hukum dan Pembanding kepada majelis hakim. Olehnya itu sesuai fakta hukum Terbanding sangat tidak mengetahui dengan tepat batas-batas di lokasi obyek sengketa

**Bahwa setelah mencermati pada hasil pemeriksaan setempat maka sebelah barat dari obyek sengketa yakni berupa asrama militer, masih terbuat dari Papan atau semi Permanen, sedangkan bangunan Milik Pembanding telah berbentuk Permanen dan sesuai dengan Bukti T-3 berupa gambar rumah 2(dua Lantai) rumah Permanen yang di sahkan oleh dinas PU Kabupaten Buton sebagai Rumah Pribadi dimana gambar dan bentuk fisik di lapangan memiliki kesesuaian, sejak awal di bangun pada sekitar tahun 70 an sampai dengan sekarang**

## DALAM KONPENSI

### Dalam Eksepsi :

1. **Bahwa** pertimbangan majelis hakim pada halaman 65 dan 66 putusan nomor 9/Pdt.G/2021/PN Bau, adalah tidak rasional secara yuridis, yang hanya melihat dengan pertimbangan yang cenderung lebih mendominasi mempertimbangkan dengan mengutamakan pihak Terbanding, sebab jika di sekitar lokasi setempat hanya di pergunakan untuk Kawasan militer, faktanya pada bukti **Para Pembanding Berupa bukti T2**, sangat jelas di sekitar obyek sengketa masih **berbatasan dengan perumahan daerah, bukan dengan kompleks militer**. Jika dari dahulu ketika Indonesia merdeka oleh Sultan Buton saat itu memberikan lokasi tersebut untuk kawasan kompleks militer, maka tentu oleh pemerintah setempat dalam Hal ini Pemda Buton melalui dinas PU, tidak mungkin menulis batas tanah Rumah Tamparang DG Tiro dengan Perumahan Pemda melainkan dengan Kompleks Militer

Hal inipun secara tegas sesuai dengan kesaksian saksi Sudirman, mengatakan bahwa di sekitar lokasi juga terdapat **kantor telekom** sebelum berubah menjadi Kantor Polisi Lalulintas, sekarang Polsek Wolio yang di kuasai oleh pihak **Polri**. Olehnya itu cukup jelas sesuai fakta bahwa obyek sengketa dan sekitarnya bukanlah kawasan kompleks militer.

Olehnya itu eksepsi dalam hal Gugatan Penggugat Konpensi kabur atau tidak jelas Patutlah di kabulkan, dan membatalkan **Putusan Pengadilan**

Halaman 28 dari halaman 51 Putusan NOMOR 104/PDT/2021/PT KDI

#### 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)





Negeri Baubau dalam Perkara Perdata nomor : 9/ Pdt .G/ 2021/ PN Bau .

2. Bahwa gugatan Terbanding Cacat secara Formil

Bahwa secara fakta hukum posita dan petitum Penggugat Kompensi/ Terbanding adalah tidak sesuai, sebab obyek sengketa adalah masuk dalam Sertifikat Hak Pakai nomor 21.06.03.01.4.00047, dimana terdapat kesalahan untuk menggabungkannya dengan obyek sengketa, apalagi batas tanah sebelah selatan dari sertifikat ini adalah salah, yang hal ini jika di kabulkan seluruhnya sertifikat yang bukan obyek sengketa ini maka akan berpengaruh potensi merugikan pihak lain , **karena itu Putusan Pengadilan Negeri Baubau dalam Perkara Perdata nomor : 9/ Pdt .G/ 2021/ PN Bau patutlah dibatalkan.**

3. Bahwa gugatan penggugat Kompensi/ Terbanding kabur maka Pembanding cukup jelas dan tetap pada eksepsinya

4. Error in Persona

Bahwa Para Pembanding tidak sependapat dengan putusan nomor 9/Pdt.G/2021/PN Bau, pada hal 68, sebab secara fakta hukum Penggugat tidak menguasai obyek sengketa, hanya menguasai sekitar obyek sengketa, itupun sebelumnya di kuasai oleh Pemda Buton, dan salah satu kantor Polsek sekarang dahulu adalah kantor telekom.

Jika penguasaan tanah di luar obyek sengketa itu di dasari dengan penguasaan kurang lebih 38 Tahun, maka sudah pasti oleh badan yang berwenang, atau pihak Pemerintah Republik Indonesia Cq Polisi Republik Indonesia , Cq Polres Baubau, sudah mensertifikatkan tanah tersebut sebagai hak milik berdasarkan PP no 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah pasal 24 ayat 2, sebagai hak milik, bukan sebagai hak pakai.

Bahwa kemudian setelah di cermati sertifikat hak pakai nomor 00047 atas nama Pemerintah Republik Indonesia Cq Kepolisian Republik Indonesia berdasarkan surat **Keterangan No 641.6/004 tanggal 24 Januari** yang di ketahui oleh Rusdy Ashar STP, selaku Lurah Wale, dan dikuatkan oleh Drs.Arif Basari selaku Camat Wolio, sangatlah **tidaklah rasional**, di ajukan sebagai dasar untuk mengajukan sertifikat baik untuk kepemilikan ataupun hak pakai, karena kode 461 adalah **kode bangunan Pemerintah, kode 6 adalah kode menunjukan perkantoran** dan angka 044 adalah kode surat keluar yang di keluarkan oleh Pemerintah kelurahan Wale



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jika sertifikat ini berdasarkan bukti penguasaan secara terus menerus maka sudah pasti dasar hak surat ini bukan menggunakan kode angka di atas.

Bahwa sesuai dengan permendagri nomor 39 Tahun 2005 dalam pola klasifikasi, dalam penomoran surat pasti menggunakan kode 593. 3 untuk Pengurusan Hak Atas Tanah sebagai hak Pakai, dan untuk Hak milik menggunakan 593. 2

Hal dan bukti ini sangat jelas Gugatan penggugat konpensasi/Terbanding di **diskwalifikasi persona**

Olehnya itu pertimbangan majelis hakim yang menolak eksepsi ini patulah di batalkan

5. Surat kuasa dan Guggatan Penggugat di nilai kabur atau cacat secara formil

Bahwa Pembanding tetap pada eksepsinya dan yang menjadi tidak sependapat dengan majelis hakim yang memutus perkara ini adalah pada putusan hal 69, menjelaskan bahwa kapolda juga memiliki hubungan hukum dengan tanah obyek sengketa. Hal ini menjadi tidak rasional karena faktanya ada 2(dua ) pihak dari penggugat yang memiliki hubungan hukum dengan obyek sengketa , maka Pihak Penggugat haruslah menjadi 2 pihak, yaitu pihak yang dari Polres Kota Baubau yang memberi kuasa kepada kuasanya, dan Pihak dari Polda Sulawesi Tenggara, dengan memberi surat perintah tugas dalam hal mengajukan guggatan Perkara no 9/ Pdt. G/2021/ PN Bau

Olehnya itu pertimbangan majelis hakim yang menolak eksepsi ini patulah di batalkan

## Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Sebelum membahas Pokok perkara, berdasarkan fakta persidangan Para Pemohon Pembanding sejak awal sudah keberatan dan menolak dengan hadirnya saksi yang di ajukan Termohon Banding, yaitu Saksi Rante Gau, dan Saksi Martinus Tadius, sebab keduanya masih memiliki hubungan pekerjaan dan mendapat gaji dari Pemerintah, **di kategorikan sebagai pihak**, karena yang bersangkutan adalah anggota Polisi yang sudah tidak aktif dan masih menerima gaji dari Pihak Pemerintah Republik Indonesia, olehnya itu kesaksian keduanya Patutlah di tolak karena

Halaman 30 dari halaman 51 Putusan NOMOR 104/PDT/2021/PT KDI

### 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

nampak memberi keterangan yang tidak obyektif atau tidak rasional secara yuridis.

2. Bahwa kemudian saksi Laode Rafaat dan saksi Ramlan adalah saksi yang hanya mendengar cerita, terlebih lagi saksi-saksi tersebut tidak mengetahui secara persis letak obyek sengketa, dan jelas akan memberikan keterangan yang tidak obyektif. Kategori kesaksian ini adalah **Testimonium de auditu**, yang pada prinsipnya kesaksian ini tidak dapat di terima sebagai alat bukti
3. Bahwa Pemohon Banding tidak sependapat dengan pertimbangan hukum dalam Putusan Pengadilan Negeri Baubau dalam Perkara Perdata nomor : 9/ Pdt .G/ 2021/ PN Bau, yang mana dalam menentukan dalam pokok perkara dengan 2(dua) Pertanyaan (wide Putusan hal 76 no 9 Pdt. G./ 2021/ PN. Bau), sebaliknya majelis hakim tidak mempertanyakan sebaliknya, apakah Penggugat Kompensi/ Termohon Banding Melakukan Perbuatan Melawan Hukum? Dan apakah sertifikat 00047 atas nama Pemerintah Republik Indonesia, Polri, di buat tanpa melanggar hak subyektif orang lain? Fakta- faktanya adalah :
  - a. Para Pembanding sejak awal telah keberatan ketika di ketahui bahwa tanah yang di kuasai oleh Pemohon Banding I di sertifikatkan oleh Termohon banding, hal ini sesuai dengan bukti adanya Guggatan Pemohon banding di Pengadilan Tata Usaha Negara, dan di Pengadialan negeri Baubau,(wide Bukti Termohon Banding P-4,P-5, P-6-P-7
  - b. Bahwa termohon banding kemudian membuat surat keterangan dengan nomor surat **Keterangan No 641.6/004 tanggal 24 Januari 2012** yang di ketahui oleh Rusdy Ashar STP, selaku Lurah Wale, dan dikuatkan oleh Drs.Arif Basari Selaku Camat Wolio, yang tidak layak untuk di jadikan sebagai sertifikat sebagai hak pakai, **karena berdasarkan Bukti T-11 surat dari Pemerintah Kelurahan Wale, yang menjelaskan maksud kode surat nomor 090/719/2021, satu berkas dengan surat permohonan yang di tujukan kepada kelurahan Wale tanggal 14 Juli 2021, sangat jelas surat tersebut bukan menerangkan tanah.** Entah dengan alasan apa, atau dasar apa sehingga terbit sertifikat hak pakai

Halaman 31 dari halaman 51 Putusan NOMOR 104/PDT/2021/PT KDI

#### 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)



- c. Bahwa nampak jelas bangunan dalam obyek sengketa adalah **bangunan Permanen sejak awal di buatnya dan sesuai dengan bukti T-3** adalah bangunan milik Pemohon Banding I, namun Termohon banding dengan sengaja mengukur dan memasukan tanah yang di kuasai oleh Para Pemohon Banding kedalam sertifikat hak Pakai Nomor 00047, tanpa terlebih dahulu bermusyawarah, atau memberitahu dengan Para Pemohon Banding
- d. Bahwa tidak sampai di situ, sertifikat tersebut kemudian di masukan kedalam SIMAK sebagai aset polri berdasarkan bukti P-3, seolah dalam sertifikat tersebut tidak ada tanah yang di kuasai oleh Pemohon Banding I
- e. Bahwa kemudian dalam kondisi sekarang pemerintah kabupaten Buton/Kota **serentak pada tahun kemarin tanggal yang sama 30 November 2020**, melalui SETDA mengeluarkan surat nomor 032/5013/ SETDA (wide P-8) dan ( wide P-9) tanpa dasar permohonan apapun secara tiba-tiba mengeluarkan surat menyebut sertifikat hak Pakai Nomor 00047
- f. Bahwa sangat ironis sebab jelas – jelas pada saat mendirikan bangunan sebagai milik Pribadi, **cukup jelas Bukti T-2**, di jelaskan batas – batas tanah tersebut (obyek sengketa) **berbatas dengan tanah Pemda** yang merupakan **aset Pemda Buton** saat itu,
- g. Bahwa kemudian berdasarkan bukti P-13, sampai dengan P-18, Termohon banding merencanakan pembangunan Rumah sakit, yang di peroleh kesimpulan cakupannya termasuk tanah yang saat ini berdiri bangunan Milik Pemohon banding I, yang kala itu Temohon Banding menganggap sikap Pemohon Banding I mempertahankan haknya secara hukum adalah bentuk hambatan Proyek Pembangunan Rumah sakit Klinik banyangkara , yang dalam fakta mediasi, Termohon banding tidak peduli memberi sebagai tali asih kepada Pemohon Banding I sebagai konfensi.
4. Bahwa serangkaian tindakan Termohon banding pada angka 3 diatas berdasarkan bukti-buktinya yang dikeluarkan secara ajaib, dominasi lebih tidak obyektif secara yuridis, jelas merupakan upaya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menghilangkan hak-hak Pemohon banding I, dengan cara-cara yang tidak rasional yang bentuk perbuatan melawan hukum. Olehnya itu maka patulah Putusan majelis hakim Perkara No 9 /Pdt.G/2021/PN.Bau Patulah di batalkan

5. Bahwa Para Pembanding tidak sependapat dengan pertimabangan majelis hakim pada hal 73 paragraf 3 yang menentukan persangkaan bahwa obyek sengketa seluas kurang lebih 387M2 merupakan satu kesatuan dengan dengan keseluruhan tanah yang menjadi kawasan berdirinya Kores 1453 Buton karena kawasan tersebut tidak di Peruntukan untuk Pembangunan rumah Pribadi, akan tetapi asrama TNI, Perkantoran kepolisian dan Rumah Pribadi akan tetapi asrama TNI, Perkantoran Kepolisian dan Rumah Jabatan Kepolisian.

Alasan yang menjadikan kami sebagai Para Pemohon banding adalah saksi-saksi dari Penggugat Konvensi/Termohon Banding adalah bukan sebagai saksi yang mengalami namun hanya mendengar cerita, terlebih lagi 2 orang saksi bernama Martinus Tadius dan Rante Gau, adalah saksi yang keterangannya jelas keberpihakannya kepada Termohon banding yang tidak obyektif, terlebih saksi-saksi di kategorikan sebagai Pihak, karena masih ada hubungan emosional sebagai prajurit kepolisian yang tidak aktif lagi. Ketidak obyektifnya adalah memberi keterangan pendapat yang seolah mengetahui sejarah berdirinya Rumah Tamparung DG Tiro, dan Perumahan di sekitarnya, padahal sangat jelas saksi bukan melihat atau mengalami bagaimana historis sehingga Tamparung DG Tiro apat membangun rumah yang permanen.

**Saksi-saksi yang diajukan Termohon banding berdasar kan fakta sangatlah tidak rasional, dimana berdasarkan Pasal 171 I HIR dan Pasal 1907 ayat 1 KUHPER menerangkan bahwa keterangan yang diberikan Saksi harus memiliki landasan pengetahuan dan tiap kesaksian harus disertai keterangan tentang bagaimana Saksi mengetahui kesaksiannya itu sehingga tanpa keteranggan yang tidak memiliki alasan yang jelas, tidak memenuhi syarat materiil sebagai Alat Bukti saksi.**

6. Bahwa jika rumah Tamparung DG Tiro di berikan hanya untuk sementara, maka sangat tidak rasional Gambar bangunan yang di buat dan di dikeluarkan oleh pemerintah setempat berdasarkan Bukti

Halaman 33 dari halaman 51 Putusan NOMOR 104/PDT/2021/PT KDI





T-3, berbentuk gambar rumah yang permanen dengan bentuk 2 Lantai. Hal ini menjadi sangat berbeda dengan Asrama TNI yang berada di sekitar obyek sengketa yang keseluruhannya di Pakai secara Pribadi, namun bukan dalam keadaan Permanen.

7. Bahwa keseluruhan dari bukti-bukti dan saksi-saksi yang telah di ajukan oleh Para Pemohon Banding, sangat jelas dengan dasar-dasar hukum yang kuat dan bersesuaian , namun di kesampingkan
8. Bahwa putusan Pengadilan Negeri Baubau dalam pertimbangan hukumnya yang demikian adalah keliru dan tidak ada relevansinya, serta salah menerapkan hukum , sebab dalam pertimbangan hukumnya sangat jelas tidak mempertimbangkan secara jeli tentang fakta-fakta dalam persidangan sebab berdasarkan bukti T-11 Surat keterangan bapak SENJA nomor 090/718/2021, tanggal 21 Juli 2021, Berdasarkan surat keterangan ini maka sangat jelas ibu Emi Thamrin, tidak menguasai obyek sengketa, dan Gugatan Penggugat Kurang pihak karena ada beberapa pihak yang harusnya di Gugat namun tidak di Gugat oleh Penggugat. **Untuk itu sepatutnya Gugatan Penggugat konvensi/Termohon Banding harus di tolak karena tidak lengkap atau mengandung cacat (plurium litis consortium) yaitu apabila pihak yang bertindak sebagai Penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap. Oleh karena itu Putusan Pengadilan Negeri Baubau dalam Perkara Perdata nomor : 9/ Pdt .G/ 2021/ PN Bau patulah dibatalkan**
9. Bahwa berdasarkan fakta hukum bukti-bukti dan Keterangan Saksi-saksi, cukup jelas almarhum Tamparung DG tiro, mambangun bangunnan Rumahnya dengan etiket baik, dan tidak merugikan negara, Apalagi Pihak kepolisian, sebab Tanah obyek sengketa di klain atau Pihak kepolisian mulai keberatan yaitu setelah terbit sertifikat nomor 00047 atas nama Pemerintah RI Cq Kepolisian RI. Olehnya itu karena obyek sengketa bukan hak Dari Pihak Kepolisian dan terbukti sertifikat tanah 00047 sebelumnya adalah tanah milik Pemerintah daerah Kabupaten Buton dan Termohon Banding tidak merinci secara jelas kerugiannya maka **menurut Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI (Mahkamah Agung 842 K/Pdt/1986, tanggal 23 Desember 1987 dan MA 1954 K/Pdt/1987, tanggal 31 Agustus 1992) ditentukan bahwa**



kerugian adalah unsur Perbuatan Melawan Hukum, apabila kerugian tidak ada, maka tidak ada perbuatan melawan hukum hal ini diperkuat dengan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya yang meniadakan/membatalkan Putusan angka 7 Pengadilan Negeri Bojonegoro dikarenakan pihak Termohon tidak bisa merinci secara jelas kerugiannya ; Oleh karena itu Putusan Pengadilan Negeri Baubau dalam Perkara Perdata nomor : 9/ Pdt .G/ 2021/ PN Bau patulah dibatalkan

10. Bahwa Para pemohon banding tidak sependapat dengan Pertimbangan majelis hakim yang menerapkan hukum, berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 663 K/Sip/1970 Tanggal 22 Maret 1972, yang menganggap bukti pajak atau penguasaan hanya sebagai bukti lamanya menguasai tanah. Jelas motif dan kronologis dari perkara ini sangat berbeda dengan perkara Putusan Mahkamah Agung Nomor 663 K/Sip/1970 Tanggal 22 Maret 1972, dan tidak memiliki kesamaan

Bahkan sebaliknya Penguasaan dengan cukup lama dan secara terang-terangan, terbuka dan etiket baik mampu di buktikan dalam fakta Persidangan oleh Para Pemohon Banding, olehnya itu sangat sesuai dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 329 K/Sip/1957 Tanggal 24 September 1958** menegaskan; "orang yang membiarkan saja **tanah** menjadi haknya **selama 18** (delapan belas) **tahun** dikuasai oleh orang lain dianggap telah melepaskan hak atas **tanah** tersebut (rechtsverwerking)".

11. Bahwa sangat ironis Pertimbangan majelis hakim pada hal 80 yang menilai bukti T-1 yang menilai tembusan surat pada bukti itu terdapat nama Danres 1853, yang kala itu Tamparang DG Tiro masih sebagai Pejabat utama, dengan pertimbangan bahwa jika itu adalah tanah Milik Tamparang Daeng Tiro Maka Tidak Perlu Tembusan Kepada Danres. Hal ini sangat keliru karena surat pada Bukti T-1 adalah surat berupa balasan Permohonan, yang oleh karena Posisi Tamparang DG Tiro adalah anggota Polri yang aktif maka balasan itu perlu di ketahui oleh Danres 1853. Hal inipun buktikan surat yang di keluarkan oleh Pemda Buton Saat itu berdasarkan Bukti T-1 membuktikan kawasan tersebut masih milik Pemda Buton. Sebaliknya jika kawasan tersebut milik danres 1853



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka sudah jelas balasan surat Permohonan untuk mendirikan bangunan pada obyek sengketa di keluarkan oleh Danres 1853.

**Oleh karena itu** Penerapan hukum dalam pertimbangan **Putusan Pengadilan Negeri Baubau dalam Perkara Perdata nomor : 9/ Pdt .G/ 2021/ PN Bau** patulah dibatalkan

## DALAM REKONVENSI

Berdasarkan pada uraian di atas dan fakta – fakta jawab jinawap pada proses Persidangan, maka cukup jesa sesuai fakta hukum Penggugat Konvensi/ Termohon Bandinglah yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum, olehnya itu sepatutnya majelis Hakim Yang Mulya pada pemeriksaan Tingkat Bading Mengabulakn Guggatan Rekonvensi Para Pemohon Banding dan membatalkan **Putusan Pengadilan Negeri Baubau dalam Perkara Perdata nomor : 9/ Pdt .G/ 2021/ PN Bau**

Berdasarkan keberatan – keberatan Para Pemohon banding / Penggugat Rekonvensi tersebut diatas, dihubungkan satu dengan yang lainnya Pembanding /Penggugat Rekonvensi dengan hormat berkenan kiranya Ketua Pengadilan Tinggi Kendari Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan menangani perkara ini untuk memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menerima Permohonan Banding tersebut diatas ;
2. Mengabulkan Permohonan Banding dari Para Pembanding keseluruhan;
3. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Baubau dalam Perkara Perdata nomor : 9/ Pdt .G/ 2021/ PN Bau dan ;

## MENGADILI SENDIRI ;

- Menolak Gugatan Penggugat Konvensi/Termohon Banding
  - Mengabulkan Gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya ;
  - Menghukum Terbanding untuk membayar biaya perkara ;
1. Menimbang, bahwa atas keberatan-keberatan yang diajukan oleh Kuasa Para Pembanding semula Para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, Kuasa Pembanding semula Kuasa Penggugat telah mengajukan tanggapan sebagaimana tersebut dalam Kontra Memori Banding tertanggal 22 September 2021, sebagai berikut: Bahwa **TERBANDING** menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh **PARA PEMBANDING** dan **TURUT**

Halaman 36 dari halaman 51 Putusan NOMOR 104/PDT/2021/PT KDI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**PEMBANDING II** kecuali terhadap hal-hal yang diakui dengan tegas kebenarannya;

2. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Baubau Nomor: 9/Pdt.G/20201/PN Bau, tanggal 23 Agustus 2021 yang amar putusannya berbunyi:

## MENGADILI

### DALAM KONPENSI

#### Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat II untuk seluruhnya;

#### Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sebidang tanah seluas  $\pm 378 \text{ M}^2$  (tiga ratus tujuh puluh delapan meter persegi) yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman Kel. Wale Kec. Wolio Kota Baubau dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Rujab Kapolres Baubau
  - Sebelah Timur : Klinik Bhayangkara Polres Baubau;
  - Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Jalan Jenderal Sudirman;
  - Sebelah Barat : Berbatasan dengan Asrama Kodim;

adalah sah sebagai Aset Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kepolisian Negara Republik Indonesia Cq. Polres Baubau yang merupakan satu kesatuan atas sebidang tanah berdasarkan atas Sertifikat Hak Pakai Nomor: 21.06.03.01.4.00047, dengan Nomor Surat Ukur 00011/2012 tanggal 13 September 2012 yang batas-batasnya sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan Cut Nyak Dien dan Rumah Jabatan

Bupati Buton;

- Sebelah Timur : Jalan Cut Nyak Dien;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Jalan Jenderal Sudirman

dan Gereja GPIB Immanuel Baubau;

Halaman 37 dari halaman 51 Putusan NOMOR 104/PDT/2021/PT KDI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat : Berbatasan dengan Asrama Kodim.
- 3. Menyatakan tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang mengakui tanah sengketa sebagai miliknya selaku Ahli Waris dari Tamparung Dg. Tiro (Almarhum), lalu Tergugat I menguasai tanah sengketa dengan cara mendirikan bangunan semi permanen kemudian disewakan/ dikomersilkan kepada Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan La Ode Mahmud Hidayat adalah tindakan yang telah merugikan Penggugat dan merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
- 4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun yang mendapat hak dari Tergugat I atau Tergugat II untuk menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa syarat apapun termasuk beban tanggungan apapun bila perlu dengan bantuan aparat yang berwenang;
- 5. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk pada putusan ini;
- 6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari terhitung sejak putusan dalam perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap;
- 7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya.

## DALAM REKONPENSİ:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonsensi/ Tergugat Konsensi untuk seluruhnya;

## DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ:

- Menghukum Tergugat Konsensi/ Penggugat Rekonsensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 3.277.000,00 (tiga juta dua ratus tujuh puluh tujuh ribu rupiah);

Bahwa terhadap putusan **Judex Factie Pengadilan Negeri Baubau** tersebut adalah telah **sesuai dan tepat dalam menerapkan hukum** yang berlaku dan hukum pembuktian serta Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini telah mempertimbangkan semua dalil-dalil yang diajukan oleh pihak Penggugat maupun Para Tergugat dan Turut Tergugat II serta telah mempertimbangkan semua fakta yang terungkap di persidangan, baik yang menyangkut alat bukti surat maupun keterangan

Halaman 38 dari halaman 51 Putusan NOMOR 104/PDT/2021/PT KDI

### 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)





saksi-saksi secara komprehensif serta telah memberikan kepastian hukum, yang mana pada prinsipnya bahwa pertimbangan **Judex Factie Pengadilan Negeri Baubau** yang menangani perkara *a quo* telah memberikan pertimbangan dengan adil dengan menjunjung tinggi asas obyektivitas sebagaimana ditentukan dalam ketentuan Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman;

## Dalam Hal Pemeriksaan Setempat

2. Bahwa tidak benar dan mengada-ada dalil-dalil Para Pembanding **"Dalam hal Pemeriksaan Setempat"** halaman 5 s.d. halaman 6 memori bandingnya yang menyatakan: *"bahwa di balik tembok Rujab Kapolres tepat di rumah (Almarhum) Tamparang Dg. Tiro didapati ada septic tank yang diklaim itu adalah milik Polres, namun di saat itu juga, Pembanding melalui kuasa hukumnya telah membantah secara lisan dengan tegas bahwa septic tank itu adalah milik Pembanding, namun bantahan ini kemungkinan lupa dan tidak dicatat oleh panitera"*. Pada saat Pemeriksaan Setempat juga didalilkan oleh Para Pembanding dalam memori bandingnya bahwa Kuasa Terbanding salah menunjuk batas dengan menunjukkan batas di dinding rumah Para Pembanding, sedangkan sangat jelas sesuai fakta terdapat patok bekas sebagai pembatas antara rumah Pembanding dengan Klinik Bhayangkara.

Bahwa pertimbangan **Judex Factie Pengadilan Negeri Baubau** pada halaman 64 mengenai hasil pelaksanaan Sidang Pemeriksaan Setempat yang dilaksanakan pada hari Selasa tanggal 22 Juni 2021 adalah telah sesuai dengan fakta hukum di lapangan bahwa:

- Pada prinsipnya mengenai lokasi tanah objek sengketa, baik Kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat II sepakat dan menunjuk objek yang sama, begitupun dengan luas dan batas-batas tanah meskipun Kuasa Para Pembanding berpendapat bahwa Rujab Bupati Buton berada di sebelah barat dari objek sengketa;
- Bahwa keterangan Kuasa Terbanding mengenai adanya *septic tank* yang berada di bawah bangunan ruko milik (Almarhum) Tamparang Dg. Tiro yang saat ini dikomersilkan menjadi Warung Coto Bonto Nompo adalah *septic tank* yang tersambung dari Rujab Kapolres Baubau yang sudah lama dibangun karena areal tersebut memang merupakan satu kesatuan dengan bidang tanah yang dahulu

Halaman 39 dari halaman 51 Putusan NOMOR 104/PDT/2021/PT KDI



dijadikan sebagai Markas Komres 1453 Buton dan tidak dibantah sama sekali oleh Kuasa Pembanding pada saat itu;

- Bahwa pada saat Pemeriksaan Setempat, Kuasa Terbanding sama sekali tidak pernah menunjuk bahwa batas di sebelah timur adalah berbatasan dengan dinding dari rumah Pembanding.

Berdasarkan uraian di atas, hal mana telah pula diuraikan oleh Terbanding dalam kesimpulannya, maka beralasan demi hukum dalil **PARA PEMBANDING** *a quo* ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan.

## DALAM KONPENSI

### Dalam Eksepsi

3. Bahwa tidak benar dan tidak berdasar hukum atas dalil-dalil **PARA PEMBANDING** dan **TURUT PEMBANDING II** angka 1 halaman 6 dan 7 yang menyatakan bahwa pertimbangan **Judex Factie Pengadilan Negeri Baubau** pada halaman 65 s.d. 66 adalah tidak rasional secara yuridis dengan dalil diajukannya bukti T-2.

Bahwa pertimbangan **Judex Factie Pengadilan Negeri Baubau** pada halaman 65 dan 66 telah sesuai dengan asas-asas hukum yang berlaku. Berdasarkan ketentuan Pasal 8 Rv (*Reglement of de Rechtsvordering*), formulasi surat gugatan harus memenuhi syarat-syarat: **Pertama** Ada Identitas Para Pihak, **Kedua** Ada Fundamentum Petendi (*Posita*), dan **Ketiga** Ada Tuntutan (*Petitum*), hal mana ketiga syarat tersebut telah terpenuhi dalam Gugatan Penggugat, bahkan dalam posita angka 3 dan 4 telah menunjukkan suatu kejelasan mengenai asal usul penguasaan tanah objek sengketa sejak zaman penjajahan Belanda dan Jepang termasuk fungsi sosialnya pasca Indonesia merdeka.

Bahwa selain itu, berkenaan dengan tidak jelasnya suatu gugatan, maka untuk mengetahui apakah suatu gugatan adalah kabur atau tidak mempunyai hubungan hukum maka akan dibuktikan dengan pemeriksaan bukti-bukti dari Para Pihak sehingga hal tersebut dapat dimaknai sudah menyangkut pokok perkara. Untuk itu beralasan menurut hukum dalil-dalil Para Pembanding dan Turut Pembanding II *a quo* ditolak.

4. Bahwa dalil-dalil **PARA PEMBANDING** dan **TURUT PEMBANDING II** angka 2 halaman 7 yang menyatakan bahwa secara fakta hukum posita dan petitum gugatan Penggugat kabur sebab objek



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa masuk dalam Sertifikat Hak Pakai Nomor: 21.06.03.01.4.00047 yang terdapat kesalahan untuk menggabungkannya apalagi batas tanah di sebelah selatan adalah salah.

Bahwa dalil-dalil Para Pembanding dan Turut Pembanding II di atas adalah tidak berdasar hukum, dan Terbanding sangat sependapat dengan pertimbangan **Judex Factie Pengadilan Negeri Baubau** pada halaman 66 s.d. 67 yang menyatakan bahwa "... setelah Majelis Hakim mempelajari posita gugatan Penggugat poin 5 dihubungkan dengan petitum gugatan Penggugat point 2, bukanlah menyebabkan gugatan Penggugat menjadi kabur atau tidak jelas karena Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat II hanya mengambil sebagian dari rumusan petitum gugatan Penggugat. Menurut hemat Majelis Hakim keseluruhan luas tanah yang menjadi aset Kepolisian Resort Baubau sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Pakai Nomor: 21.06.03.01.4.00047, dengan nomor Surat Ukur 00011/2012 tanggal 13 September 2012, akan tetapi hanya sebagian yakni 378 M2 (tiga ratus tujuh puluh delapan meter persegi) yang menjadi objek sengketa. Dengan demikian eksepsi mengenai hal ini haruslah ditolak".

5. Bahwa pertimbangan **Judex Factie Pengadilan Negeri Baubau** pada halaman 67 yang pada prinsipnya menolak eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat II yang menyatakan gugatan Penggugat kabur (*error in objecto*) adalah telah sesuai dengan asas-asas hukum yang berlaku karena Penggugat sudah menguraikan secara jelas batas-batas tanah sengketa;

6. Bahwa pertimbangan hukum **Judex Factie Pengadilan Negeri Baubau** pada halaman 68 terkait eksepsi *Error in Persona* adalah telah sesuai dengan asas-asas hukum yang berlaku.

Bahwa adapun dalil-dalil **PARA PEMBANDING** dan **TURUT PEMBANDING II** dalam memori bandingnya angka 4 halaman 7 s.d. 8 adalah dalil-dalil yang tidak berdasar hukum karena pada prinsipnya Sertifikat Hak Pakai Nomor: 00047 atas nama Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kepolisian Negara Republik Indonesia diterbitkan pada tahun 2012 yang mana tidak dibatasi masa berlakunya. Untuk itu, dalil-dalil *a quo* beralasan menurut hukum untuk dinyatakan ditolak.

7. Bahwa pertimbangan **Judex Factie Pengadilan Negeri Baubau** pada halaman 69 adalah telah sesuai dengan asas-asas hukum yang berlaku. Bahwa Kapolda Sulawesi Tenggara mempunyai hubungan

Halaman 41 dari halaman 51 Putusan NOMOR 104/PDT/2021/PT KDI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum dengan tanah objek sengketa karena yang mengajukan gugatan adalah Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kepolisian Negara Republik Indonesia Cq. Kepolisian Daerah Sulawesi Tenggara Cq. Kepolisian Resor Baubau, dan adapun terkait dengan Surat Perintah Kapolda Sultra kepada Kombespol La Ode Proyek, S.H., M.H. dan kawan-kawan merupakan syarat administrasi yang diperlukan dalam pelaksanaan tugas di luar tugas pokoknya sehari-hari. Oleh karenanya eksepsi mengenai Surat Kuasa dan gugatan Penggugat dinilai kabur, atau cacat secara formil beralasan hukum untuk ditolak.

### Dalam Pokok Perkara

8. Bahwa dalil-dalil **PARA PEMBANDING** dan **TURUT PEMBANDING II** dalam memori bandingnya angka 1 halaman 9 yang menyatakan keberatan dan menolak dengan hadirnya saksi Rante Gau dan saksi Martinus Tadius dengan alasan bahwa keduanya dapat dikategorikan sebagai pihak karena masih memiliki hubungan pekerjaan dan mendapat gaji dari pemerintah adalah dalil yang tidak berdasar hukum. Perlu dijelaskan bahwa kedua saksi tersebut merupakan purnawirawan Polri yang pernah berkantor di Komres 1453 Buton dan mengetahui dan mengenal dekat akan (almarhum) Tamparang Dg. Tiro. Bahwa kedua saksi tersebut di depan persidangan, memberikan keterangan di bawah sumpah sehingga keterangannya dapat dipertimbangkan, untuk itu seluruh keterangan-keterangan saksi yang relevan dengan perkara *a quo*, merupakan salah satu alat bukti yang sah dan beralasan hukum untuk dipertimbangkan;

9. Bahwa terhadap dalil **PARA PEMBANDING** dan **TURUT PEMBANDING II** angka 2 halaman 9 memori bandingnya yang menyatakan bahwa keterangan dari saksi Laode Rafaat, S.Sos. dan saksi Ramlan hanya bersifat *testimoni de auditu* adalah dalil yang tidak benar dan mengada-ada karena pada prinsipnya kedua saksi tersebut mengetahui objek sengketa, mengenal (almarhum) Tamparang Dg. Tiro, bahkan keduanya pada saat masih kecil bersekolah di sekolah yang berada tepat di depan obyek tanah sengketa. Dan untuk memberikan keyakinan, kuasa **PARA PEMBANDING** dan **TURUT PEMBANDING II** pada saat persidangan menunjukkan foto guna memastikan apakah para saksi benar-benar mengenal (almarhum) Tamparang Dg. Tiro ataukah tidak, dan di depan Majelis Hakim, para saksi menunjuk foto (almarhum) Tamparang Dg. Tiro yang mana hal tersebut membuktikan bahwa para

Halaman 42 dari halaman 51 Putusan NOMOR 104/PDT/2021/PT KDI

#### 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)



saksi dalam memberikan keterangan sesuai dengan apa yang diketahui dan dialaminya;

10. Bahwa dalil-dalil **PARA PEMBANDING** dan **TURUT PEMBANDING II** pada angka 3 halaman 9 memori bandingnya adalah tidak berdasar hukum, dan Terbanding sependapat dengan pertimbangan hukum **Judex Factie Pengadilan Negeri Baubau** pada halaman 76 yang pada pokoknya dalam memeriksa perkara *a quo* menyimpulkan dua macam pertanyaan sebelum mengambil keputusan, yaitu:

- 1) Apakah benar Penggugat orang yang berhak atas tanah objek sengketa seluas kurang lebih 378 M2 (tiga ratus tujuh puluh delapan meter persegi) yang terletak di Kelurahan Wale, Kecamatan Wolio Kota Baubau sehingga menjadi aset yang sah bagi Penggugat?
- 2) Apakah benar Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum sehubungan atas penguasaan tanah obyek sengketa tersebut?

Kedua pertanyaan di atas merupakan pokok permasalahan yang harus dibuktikan oleh masing-masing pihak, sehingga pertanyaan sebaliknya tidak diperlukan lagi karena apabila **PARA PEMBANDING** dan **TURUT PEMBANDING II** tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, maka dengan sendirinya dalil-dalil gugatan rekonsensi akan dipertimbangkan kemudian untuk menentukan hal yang sebaliknya. Adapun fakta-fakta yang diuraikan oleh **PARA PEMBANDING** dan **TURUT PEMBANDING II** dalam memori bandingnya angka 3 huruf a s.d. huruf g adalah dalil-dalil yang hanya didasarkan pada asumsi semata, dan untuk itu Terbanding menanggapi sebagai berikut:

- a. Bahwa Terbanding telah lama memberikan peringatan kepada Pemabanding I untuk mengosongkan lokasi objek sengketa, namun hal tersebut tidak pernah diindahkan dengan alasan Pembanding I tidak memiliki tempat tinggal yang lain dan Pembanding I hanya sekedar membuat Surat Pernyataan untuk meninggalkan obyek tanah sengketa namun tidak dilakukan. Adapun gugatan perdata nomor: 10/Pdt.G/2020/PN Bau diajukan

Halaman 43 dari halaman 51 Putusan NOMOR 104/PDT/2021/PT KDI





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Pembanding I dengan tujuan hanya untuk mengulur waktu pengosongan lahan, begitupun dengan gugatan Tata Usaha Negara atas Sertifikat Hak Pakai Nomor 00047 Tahun 2012 dilakukan oleh Pembanding II dengan tujuan yang sama, hal mana dapat dilihat bahwa kedua gugatan tersebut dicabut sebelum adanya putusan;

- b. Bahwa Surat Keterangan Nomor 641.6/044 tanggal 24 Januari 2012 yang menjadi salah satu dasar diterbitkannya Permohonan Sertifikat Hak Pakai Nomor 00047 Tahun 2012 sangat berdasar hukum, karena surat keterangan tersebut berdasarkan kode nya diketahui bahwa Kode Surat Angka 641 adalah kode tentang bangunan pemerintah, angka 6 adalah kode yang menunjukkan tentang perkantoran dan angka 044 adalah kode yang menunjukkan jumlah surat yang telah dikeluarkan hingga tanggal 24 Januari 2012, yang mana jika dikorelasikan dengan terbitnya Sertifikat Hak Pakai Nomor 00047 Tahun 2012, maka hal tersebut sangat berdasar karena Sertifikat Hak Pakai tersebut diperuntukkan bagi instansi pemerintah untuk perkantoran dan bukan untuk tanah pribadi;
- c. Bahwa meskipun sejak awal, bangunan yang didirikan oleh (Almarhum) Tamparung Dg. Tiro adalah bangunan permanen, namun tidak mutlak bahwa tanah yang ditempati untuk membangun menjadi hak miliknya karena tujuan awal didirikannya bangunan tersebut adalah sebagai pengganti Rumah Dinas yang ditinggali oleh (Almarhum) Tamparung Dg. Tiro karena dijadikan sebagai Ruang Perawatan Sementara yang saat ini menjadi Klinik Bhayangkara Polres Baubau;
- d. Bahwa jauh sebelum terbitnya Sertifikat Hak Pakai Nomor 00047 Tahun 2012, tanah sengketa dan areal Polsek Wolio begitupun dengan areal

Halaman 44 dari halaman 51 Putusan NOMOR 104/PDT/2021/PT KDI

#### 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)



tanah Polsek jajaran lainnya, sudah lama dimasukkan sebagai aset Polres Baubau dan telah didaftarkan ke dalam SIMAK BMN;

e. Bahwa tidak benar dalil **PARA PEMBANDING** dan **TURUT PEMBANDING II** pada huruf e yang menyatakan bahwa terbitnya surat yang diberi kode P-8 dan P-9, dilakukan tanpa dasar permohonan;

f. Bahwa dengan tercantumnya batas tanah yang ada dalam bukti T-2 yang menyebutkan Tanah Pemda adalah hal yang wajar karena kepolisian juga merupakan bagian dari pemerintah dan pada saat itu masih berada di bawah naungan Departemen Dalam Negeri;

g. Bahwa prinsipnya dengan diajukannya Bukti P-13 s.d. P-18 membuktikan bahwa rencana pembangunan Rumah Sakit Bhayangkara Polres Baubau sejak Tahun 2012 telah lama tertunda oleh karena penguasaan dari Principal Pembanding I yang dalam proses mediasi pada perkara sebelumnya, Pembanding I mengakui secara jelas dan tegas di hadapan Hakim Mediator bahwa tanah sengketa merupakan milik Polres Baubau, namun karena tidak memiliki tempat tinggal lain, maka Pembanding I harus mempertahankan tanah sengketa (bukti rekaman mediasi);

10. Bahwa dalil **PARA PEMBANDING** dan **TURUT PEMBANDING II** dalam memori bandingnya angka 4 halaman 10 merupakan dalil yang tidak benar dan tidak berdasar hukum. Justru karena Para Pembanding yang tidak dapat membuktikan dalil-dalil bantahannya dalam persidangan, baik melalui alat bukti surat yang tidak memiliki kekuatan pembuktian mengikat maupun saksi-saksi yang dihadirkan dalam persidangan yang keterangan-keterangannya hanya seputar pengetahuannya akan obyek tanah sengketa karena mendengar cerita dari Pembanding I yang mana keterangan-keterangan demikian bersifat **testimoni de auditu** sehingga Para Pembanding

Halaman 45 dari halaman 51 Putusan NOMOR 104/PDT/2021/PT KDI



berasumsi bahwa Terbanding melakukan hal-hal yang tidak objektif dalam memperoleh alat bukti yang diajukan dalam persidangan. Untuk itu, dalil-dalil *a quo* beralasan menurut hukum untuk ditolak;

11. Bahwa dalil-dalil **PARA PEMBANDING** dan **TURUT PEMBANDING II** angka 5 halaman 10 terkait dengan pertimbangan hukum **Judex Factie Pengadilan Negeri Baubau** halaman 73 paragraf ketiga yang menyatakan bahwa *Judex Factie* telah menentukan persangkaan bahwa objek sengketa seluas kurang lebih 378 M2 merupakan satu kesatuan dengan keseluruhan tanah yang menjadi kawasan berdirinya Kores 1453 Buton adalah dalil yang keliru dalam membaca pertimbangan hukum dalam putusan *a quo* karena pada prinsipnya pertimbangan hukum dari halaman 73 s.d. 75 masih merupakan isi dari jawab-jawab antara dalil gugatan Penggugat dan dalil-dalil bantahan/ sanggahan dari Para Tergugat dan Turut Tergugat II sehingga belum ada persangkaan *Judex Factie* di dalamnya.

Bahwa kemudian, Para Pembanding keberatan dan menolak kehadiran dua saksi Terbanding yaitu saksi Rante Gau dan saksi Marthinus Tadius karena dikategorikan sebagai pihak adalah dalil-dalil yang tidak berdasar dan harus pula dinyatakan untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan.

12. Bahwa tidak benar dan keliru dalil **PARA PEMBANDING** dan **TURUT PEMBANDING II** angka 6 halaman 11 yang menyatakan bahwa tidak rasional jika rumah (Almarhum) Tamparang Dg. Tiro hanya diberikan untuk sementara padahal gambar yang dibuat dan dikeluarkan oleh pemerintah setempat berbentuk gambar rumah permanen dengan bentuk dua lantai dan sangat berbeda dengan Asrama TNI yang bangunannya bukan permanen dan digunakan secara pribadi.

Bahwa pemerintah setempat yang memberikan izin mendirikan bangunan kepada (Almarhum) Tamparang Dg. Tiro tidak serta merta dapat diartikan bahwa tanah yang ditempati membangun juga diserahkan sebagai hak milik kepada Pemohon, begitupun sebaliknya bahwa TNI yang hanya membuat Asrama/ Rumah Dinas yang bukan permanen tidak serta merta pula dapat diartikan bahwa TNI tidak memiliki hak di atas



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lokasi yang ditempati mendirikan bangunan tidak permanen tersebut.  
Untuk itu, dalil Pembanding *a quo* harus dinyatakan ditolak;

13. Bahwa sangat beralasan menurut hukum apabila keseluruhan dari bukti surat dan saksi-saksi yang diajukan oleh **PARA PEMBANDING** dan **TURUT PEMBANDING II** dikesampingkan oleh **Judex Factie Pengadilan Negeri Baubau** karena alat bukti dimaksud tidak memiliki kekuatan pembuktian yang kuat dan mengikat terkait dengan kepemilikan obyek tanah sengketa. Untuk itu, beralasan menurut hukum dalil **PARA PEMBANDING** dan **TURUT PEMBANDING II** angka 7 halaman 11 dinyatakan ditolak;

14. Bahwa sangat tidak berdasar dalil **PARA PEMBANDING** dan **TURUT PEMBANDING II** angka 8 halaman 11 memori bandingnya yang pada pokoknya menyatakan jika **Judex Factie Pengadilan Negeri Baubau** dalam putusannya telah salah dan keliru serta salah dalam menerapkan hukum.

Bahwa Terbanding sependapat dengan pertimbangan hukum **Judex Factie Pengadilan Negeri Baubau** pada halaman 81 paragraf kelima terkait bukti dengan kode P-10 yaitu Surat Keterangan dari Turut Tergugat II (SENJA) dengan nomor: 090/718/2021 tanggal 21 Juli 2021 karena surat tersebut sama sekali tidak dapat dijadikan sebagai alat bukti yang mendukung kepemilikan Tamparang Dg. Tiro (Almarhum) atas tanah obyek sengketa, akan tetapi hanya membuktikan bahwa hingga saat ini tanah obyek sengketa masih dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II;

15. Bahwa memang benar (Almarhum) Tamparang Dg. Tiro membangun rumahnya dengan itikad baik yaitu untuk dijadikan sebagai tempat tinggal pengganti rumah dinas yang ditempatinya karena dijadikan sebagai Ruang Perawatan Sementara (saat ini Klinik Bhayangkara). Akan tetapi karena akibat dari bangunan tersebut, setelah Tamparang Dg. Tiro meninggal dunia maka ahli warisnya kemudian mengklaim jika tanah di atas bangunan yang ditempati membangun termasuk tanah kosong lainnya merupakan warisan dari (Almarhum) Tamparang Dg. Tiro yang kemudian dengan seenaknya membangun bangunan permanen dan semi permanen untuk dikomersilkan yang tentunya sangat merugikan Terbanding dalam hal memanfaatkan areal tersebut seperti halnya terkendalanya pembangunan Rumah Sakit Bhayangkara Polres

Halaman 47 dari halaman 51 Putusan NOMOR 104/PDT/2021/PT KDI

#### 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)



Baubau yang sudah direncanakan sejak tahun 2012. Untuk itu, dalil **PARA PEMBANDING** dan **TURUT PEMBANDING II** angka 9 halaman 12 memori bandingnya haruslah dinyatakan ditolak;

16. Bahwa Terbanding sependapat dengan pertimbangan **Judex Factie Pengadilan Negeri Baubau** halaman 80 paragraf kedua yang pada pokoknya menyatakan bahwa bukti berupa pembayaran pajak surat ketetapan IPEDA Perkotaan/ Pajak Bumi dan Bangunan tidak dapat dijadikan sebagai alat bukti yang menentukan kepemilikan atas tanah. Terlebih lagi, objek tanah dalam IPEDA tersebut terletak di Jalan Kartini dengan luas 122 M2. Berdasarkan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI Nomor 663 K/Sip/1970 tanggal 22 Maret 1972, maka kepemilikan tanah tidak dapat hanya didukung oleh alat bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan akan tetapi harus didukung dengan alat bukti yang lain. Untuk itu, beralasan menurut hukum dalil **PARA PEMBANDING** dan **TURUT PEMBANDING II a quo** dinyatakan untuk ditolak;

17. Bahwa Terbanding sependapat dengan pertimbangan hukum **Judex Factie Pengadilan Negeri Baubau** halaman 80 terkait dengan alat bukti yang diberi kode T-1 yang menyatakan bahwa di dalam bukti T-1 secara tegas tembusannya ditujukan kepada Danres 1853 Buton di Baubau sehingga Bupati Buton mengakui tanah objek sengketa tersebut diperuntukkan untuk TNI dan Polri pada waktu itu. Jika tanah tersebut merupakan hak dari Tamparang Dg. Tiro (Alm), maka tidak perlu surat tersebut ada tembusannya kepada Danres 1853 Buton di Baubau;

18. Pertimbangan Majelis Hakim dalam putusan *a quo* sudah tepat dengan melihat dan mencermati keterangan-keterangan yang terungkap dalam persidangan yang sangat relevan dengan dalil-dalil gugatan Penggugat;

19. Bahwa pada prinsipnya **TERBANDING** sependapat dengan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Baubau dan oleh karena itu memohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara berpendapat sama dan menguatkan putusan tingkat pertama tersebut.

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas, maka **TERBANDING/ PENGGUGAT** mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi Yang





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menangani Perkara ini agar berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

## MENGADILI

- 1) Menolak Permohonan Banding **PARA PEMBANDING** dan **TURUT PEMBANDING II**;
- 2) menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Baubau Nomor: 9/Pdt.G/2021/PN Bau, tanggal 23 Agustus 2021;
- 3) Menghukum **PARA PEMBANDING** dan **TURUT PEMBANDING II** untuk membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca dan meneliti serta memeriksa secara seksama Berkas Perkara, Salinan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Baubau tanggal 23 Agustus 2021 Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Bau, Memori Banding yang diajukan Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Tergugat dan Turut Pembanding semula Turut Tergugat II, serta Kontra Memori Banding yang diajukan Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Baubau telah memberikan pertimbangan-pertimbangan hukum dengan tepat dan benar dalam putusan Pengadilan Negeri Baubau tanggal 23 Agustus 2021 Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Bau, baik mengenai eksepsi maupun mengenai pokok perkaranya, sehingga pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut untuk selanjutnya diambil alih dan dijadikan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding.

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Para Pembanding semula Para Tergugat dan Turut Pembanding semula Turut Tergugat II, setelah dipelajari dengan seksama, ternyata tidak ada hal-hal yang dapat dijadikan dasar untuk membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Baubau tanggal 23 Agustus 2021 Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Bau yang dimohonkan banding tersebut, oleh karenanya Memori Banding tersebut harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Putusan Pengadilan Negeri Baubau tanggal 23 Agustus 2021 Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Bau harus dipertahankan dan dikuatkan ;

Halaman 49 dari halaman 51 Putusan NOMOR 104/PDT/2021/PT KDI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa karena putusan pengadilan Negeri Baubau tanggal 23 Agustus 2021 Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Bau yang dimohonkan banding dipertahankan dan dikuatkan, maka Para Pembanding semula Para Tergugat dan Turut Pembanding semula Turut Tergugat II berada dipihak yang kalah, oleh karenanya Para Pembanding semula Para Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding sebagaimana tersebut dalam amar putusan berikut ini ;

Memperhatikan Rechtreglement Buitengewesten (RB.g), Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan kehakiman dan peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

## MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Para Pembanding semula Para Tergugat dan Turut Pembanding semula Turut Tergugat II tersebut ;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Baubau tanggal 23 Agustus 2021 Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Bau yang dimohonkan banding ;
- Menghukum Para Pembanding semula Para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,00- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara pada hari : Jum'at, tanggal 29 Oktober 2021, oleh kami, **ACH FAUZI, S.H., M.H.** selaku Hakim Ketua Majelis, **Dr. AGUS SETIAWAN, S.H., M.H., ACICE SENDONG, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini berdasarkan surat penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara tanggal 7 Oktober 2021 Nomor 104/PDT/2021/PT KDI., Putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 2 November 2021 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota Majelisnya serta dibantu **HUSAENI, S.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasanya ;

Halaman 50 dari halaman 51 Putusan NOMOR 104/PDT/2021/PT KDI



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

HAKIM ANGGOTA,

Ttd.

**Dr. AGUS SETIAWAN, S.H., M.H.**

Ttd.

**ACICE SENDONG, S.H., M.H.**

KETUA MAJELIS,

Ttd.

**ACH FAUZI, S.H., M.H.**

PANITERA PENGGANTI,

Ttd.

**HUSAENI, S.H.**

Perincian biaya:

1. Redaksi	: Rp10.000,00
2. Meterai	: Rp10.000,00
3. Pemberkasan	: Rp130.000,00
Jumlah	: Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).