



PUTUSAN

Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Bau

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. LA ODE UMBU BIN LA ODE PAU, NIK 7472053112480001, Tempat dan tanggal lahir Bungi, 31 Desember 1948, Umur 74 Tahun, Agama Islam, Jenis kelamin Laki-laki, Pekerjaan Pensiunan PNS, Bertempat tinggal di Lingkungan Bungi, RT.002/RW.003, Kelurahan Lakolo Gou, Kecamatan Kokalukuna, Kota Baubau, Provinsi Sulawesi Tenggara, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I**;

2. LA ODE HAYUN BIN LA ODE PAU, NIK 7472053107500001, Tempat dan tanggal lahir Bungi, 5 Juli 1950, Umur 71 Tahun, Agama Islam, Jenis kelamin Laki-laki, Pekerjaan Nelayan, Bertempat tinggal di Lingkungan Bungi, Kelurahan Lakolo Gou, Kecamatan Kokalukuna, Kota Baubau, Provinsi Sulawesi Tenggara, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat II**;

3. LA ODE HARUN BIN LA ODE PAU, NIK 9171013006690001, Agama Islam, Jenis kelamin Laki-laki, Pekerjaan Tentara Nasional Indonesia (TNI), Tempat dan tanggal lahir Baubau, tanggal 30 Juni 1969, Umur 54 Tahun, Agama Islam, Beralamat di Jalan Trikora, Nomor 34 Blok V, Kelurahan Trikora, Kecamatan Jayapura Utama, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat III**;

4. H. LA ODE MUHAMMAD DJAFAR, NIK 7472010301630001, Umur 59 Tahun, Agama Islam, Jenis kelamin Laki-laki, Pensiunan PNS, Bertempat Tinggal di Lingkungan Masjid Wameo, Jalan Dr. Wahidin, Kelurahan Wameo, Kecamatan Batupoaro, Kota Baubau, Provinsi Sulawesi Tenggara, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat IV**;

Dalam hal ini Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat memberikan kuasa kepada **Romes Halim Fitra Zon, S.H. dan L.M. Akhyar Fathar Murzian, S.H.,M.Si** keduanya adalah Advokat / Pengacara pada Kantor **Romes Halim Fitra Zon, S.H.** yang beralamat di Jalan Anoa, BTN Perumnas Blok III, Nomor 460, Kelurahan Waruruma, Kecamatan Kokalukuna, Kota Baubau, Provinsi Sulawesi Tenggara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 Juli 2023, yang telah didaftarkan di

Halaman 1 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau dibawah Register Nomor 1/LGS/SK/Pdt/2024/PN Bau tanggal 8 Januari 2024, selanjutnya disebut sebagai **Para Penggugat**;

Lawan:

1. WA ODE HASNA, Agama Islam, Umur 73 Tahun, Pekerjaan Tani, Kewarganegaraan Indonesia, Beralamat di Jalan Anoa Km 12, Kelurahan Walia Buku, Kecamatan Bungi, Kota Baubau, Provinsi Sulawesi Tenggara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Lukman, S.H.,M.Pd.** dan **La Syahrir Haruna, S.H.** masing-masing adalah Advokat/Konsultan Hukum yang tergabung dalam **Lembaga Bantuan Hukum Geradin (Gerakan Advokat Indonesia)** yang beralamat di Jalan Anoa KM 12, RT.001/RW.002, Kelurahan Waliabuku, Kecamatan Bungi, Kota Baubau, Provinsi Sulawesi Tenggara, dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 3 Maret 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau tanggal 4 Maret 2024 dengan register Nomor 24/LGS/SK/Pdt/2024/PN Bau, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

2. BAKIR, Agama Islam, Jenis kelamin Laki-laki, Pekerjaan Tentara Nasional Indonesia (TNI), Umur 52 Tahun, Bertempat tinggal di Lingkungan Bungi, Kelurahan Lakolo Gou, Kecamatan Kokalukuna, Kota Baubau, Provinsi Sulawesi Tenggara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Arifin, S.H.** adalah Advokat/Pengacara pada Kantor Advokat **Arifin, S.H. & Partners**, beralamat Kantor di Perum, Imperial Gading Blok H-2/5, Jakarta Utara 14140, sekarang ini memilih domisili hukum di Kota Baubau beralamat di Jalan Gajah Mada, Nomor 139, Kelurahan Tanganapada, Kecamatan Murhum, Kota Baubau, dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 8 April 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau tanggal 16 April 2024 dengan register Nomor 48/LGS/SK/Pdt/2024/PN Bau, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

3. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BAUBAU, yang beralamat di Jalan Sijawangkati, Nomor 9, Kelurahan Lamangga, Kecamatan Murhum, Kota Baubau, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Sultra Wirawan, S.H., Muhammad Alif Gmail, S.H.,M.Kn., Dwi Almushawir Zuliadi, S.H.** dan **Affandy Ahmad, S.H.** yang beralamat di Kantor Pertanahan Kota Baubau, Jalan Sijawangkati, Nomor 9, Kelurahan Lamangga, Kecamatan Murhum, Kota Baubau, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 5 Maret 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri

Halaman 2 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Baubau tanggal 25 Maret 2024 dengan register Nomor 39/LGS/SK/Pdt/2024/PN Bau, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat melalui kuasa hukumnya dengan surat gugatan tanggal 12 Februari 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau melalui sistem informasi secara elektronik (e-court) pada tanggal 12 Februari 2024 dalam register Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Bau, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Adapun dasar Gugatan Para Penggugat adalah sebagai berikut:

1. Bahwa dahulu La Ode Pau kelahiran 1914 (alm), memiliki sebidang tanah pembagian warisan dengan luas kurang lebih 20.000 m2 yang terletak di Kelurahan Waruruma Kecamatan Kokalukuna Kota Baubau, di kuasai sejak tahun 1820 sesuai dengan surat penguasaan fisik bidang tanah tanggal 4 April 2005, dengan batas-batas:

Sebelah Utara berbatasan dengan Wa Ode Ria

Sebelah Barat berbatasan dengan La Iya

Sebelah Selatan berbatasan dengan Perumnas

Sebelah Timur berbatasan dengan La Sau

2. Bahwa karena di masa itu sistem perkebunan dengan bercocok tanam secara berpindah-pindah maka tanah tersebut telah di bagi oleh La Ode Pau menjadi 5 (lima) dan 1 (satu) petaknya di buat oleh La Ode Muhamad Djafar ketika setelah membeli tanah dari La Ode Pau yaikni pada Petak 4 (empat)

Petak - Petak tanah tersebut yaitu :

Petak 1 seluas kurang lebih 1550 m2 dengan batas-batas :

- Sebelah Utara berbatasan dengan **Wa Ode Ria** binti **La Ode Mauze/ La ode Mauze**
- Sebelah Barat Berbatasan dengan tanah **La Ode Pau (Petak II)** sekarang Jalan Kecamatan
- Sebelah Selatan Berbatas dengan Lingkungan Perumnas, sekarang **Yusman Fahim**
- Sebelah Timur Berbatas dengan La Sau yang terdapat tebing dan sekarang milik TNI Angkatan Laut

Selanjutnya di sebut sebagai obyek sengketa I

Halaman 3 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Bau



Petak ke 2 seluas kurang lebih 4600 m² dengan batas-batas :

- Sebelah Utara berbatasan dengan **Wa Ode Ria binti La Ode Mauze/La Ode Mauze** sekarang Jalan Raya Kecamatan
- Sebelah Barat Berbatasan dengan tanah **La Ode Pau (Petak III)**,
- Sebelah Selatan Berbatas dengan Lingkungan Perumnas, **sekarang Yusman Fahim**
- Sebelah Timur Berbatas dengan Jalan Raya Kecamatan

Selanjutnya di sebut sebagai obyek sengketa II

Petak ke 3.

Untuk petak ke 3, dahulu sebelum sebagian terjual kepada Penggugat IV, tanah tersebut satu petak dengan petak ke 4.

Adapun Petak ketiga luasnya sekarang yaitu kurang lebih 428 m² dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatasan dengan La Iya
- Sebelah Barat Berbatasan dengan tanah La Iya, dan tanah warga Perumnas
- Sebelah Selatan Berbatas dengan Tanah La Ode Djafar (Petak 4)
- Sebelah Timur Berbatas dengan La Ode Pau (petak 2)

Selanjutnya di sebut obyek sengketa III

Petak 4, berasal dari tanah Petak ke 3, telah dijual oleh La Ode Pau (alm), yang telah di setujui oleh Istri beliau bernama Wa Ode Ndai kepada Penggugat seluas 408 m² seharga Rp4.488.000 (empat juta empat ratus delapanpuluh delapan ribu rupiah) berdasarkan kwitansi Pembelian tanah nomor 05/IV/2005 pada tanggal 4 April 2005 di hadapan Pemerintah setempat yaitu Lurah Kelurahan Waruruma, yang saat itu di jabat oleh La Ode Adu, dengan batas – batas :

- Sebelah Utara berbatasan dengan **La Ode Pau** (Petak 3)
- Sebelah Barat berbatasan dengan La Iya, sekarang tanah warga Perumnas
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalanan dan tanah milik La Ode Pau (Petak ke 5)
- Sebelah Timur berbatas dengan La Ode Pau (Petak 2)

Selanjutnya di sebut sebagai obyek sengketa IV

Sisa dari petak tersebut yaitu petak ke 5, yang sisanya di jual kepada beberapa masyarakat, yang menjualnya kembali kepada pihak BTN Perumnas Waruruma, dan yang berbatasan langsung



bagian Selatan dengan petak ke IV tanah La Ode Pau, di kuasai oleh La Ode Ahli Waris La Ode Pau, dan selama ini tidak pernah di sengkatakan sampai dengan sekarang

3. Bahwa di atas tanah La Ode Pau tersebut di atas terdapat Tanaman Jambu Mente, kayu Jawa, serta sekeliling Petak-petak tanah merupakan susunan batu – batuan yang di ambil di sekitar kebun setinggi kurang lebih 100 atau 120 cm , tanpa ada campuran semen maupun pasir,
4. Bahwa oleh karena batuan yang di jadikan pagar tersebut hanya di susun tanpa ada perekat berupa semen sehingga mudah di hilangkan atau di bongkar oleh oknum yang tidak bertanggung jawab, terlebih lagi batu memiliki nilai ekonomis, sebagai bahan material pembuatan bangunan
5. Bahwa Penggugat IV pada saat melakukan Pembelian tanah dari La Ode Pau, Penggugat 4 membuat Pagar batu (obyek sengketa 4) sehingga nampak terpisah dari tanah Laode Pau, serta membayar pajak atas tanah obyek sengketa IV, dan sampai sekarang masih di kuasai oleh Penggugat IV
6. Bahwa kondisi Para Penggugat yang jauh dari Obyek Sengketa serta usia masing-masing Para Penggugat yang tidak cukup kuat mengolah kebun, dan sakit-sakitan, maka tanah tersebut hanya sesekali di bersikan ketika musim Jambu mente, itupun Para Penggugat tidak cukup kuat untuk memanen memetik hasilnya, dan sesekali ada orang lain yang meminta izin mengolah kebun tersebut
7. Bahwa kurang lebih sekitar Tahun 2013 terdapat proyek Pembuatan Jalan Baru (sekarang jalan Kecamatan) yaitu dari arah Perumnas menuju Kelurahan Bungi dengan melintasi Kebun La Ode Pau dan kebun La Ode Mauze selebar 8 (Delapan Meter), namun pihak dari keluarga La Ode Mauze tidak mengiklaskan tanahnya untuk di ambil menjadi Jalan untuk kepentingan Umum, sehingga Keluarga dari La Ode Pau, menyarankan kepada Pemerintah Kota Baubau, agar rencana jalan tersebut di belokkan ke Barat, masuk di pinggir dalam pagar kebunnya secara gratis tanpa mengambil Tanah La Ode Mauze, sedangkan tanah La Iya untuk di bahagian barat setelah tanah La Ode Pau, La Iya mengatakan telah bersedia tanahnya di berikan untuk Pembuatan Jalan, yang sekarang ini di sebut dengan Jalan kecamatan yang tembus ke jalan Anoa
8. Bahwa oleh karena jalan raya (Jalan Kecamatan) tersebut telah masuk, maka Penggugat I kemudian memperbaiki pagar batu tersebut dan



menanam beberapa kayu sebagai pagar di sekitar jalan baru tersebut sebagai pembatas kebun

9. Bahwa pada tahun 2014 Para Penggugat melihat Kondisi tanahnya yaitu Pagar batu yang di buatnya dahulu sebagai sekat – sekat yang berada di dalam antara Petak-petak tanah telah rusak dan sebahagian telah hilang. Pagar batu sebagai pemisah petak-petak tanah telah di singkirkan oleh orang yang tidak bertanggung jawab, begitu juga dengan beberapa tanaman Jambu, telah di tebang dan di bakar, sampai pokok-pokok pangkal Pohonnya

10. Bahwa atas persoalan tersebut di atas Penggugat I menyampaikannya dengan mendatangi Kantor Lurah Waruruma, namun Penggugat I di arahkan oleh Pihak kelurahan Waruruma agar melaporkannya di Polisi. Setelah mendapat petunjuk demikian Penggugat I kemudian menyampaikan persoalan tersebut di Polres Baubau, namun pihak kepolisian tidak menerima laporan Penggugat I, dengan alasan Penggugat I tidak memiliki sertifikat tanah, meskipun Penggugat memperlihatkan alas hak tanahnya

11. Bahwa ironisnya pada awal tahun 2020, Penggugat I menerima informasi, kondisi tanah kebun Para Penggugat, telah dirusak pagar-pagarnya, oleh Tergugat II, ada juga yang memasang kawat berduri begitu juga sekat-sekat pagar batu yang ada di lahan Para Penggugat telah di rusak dan dihilangkan. Atas kejadian tersebut Penggugat I, melaporkannya ke Pihak Kepolisian, namun Penggugat I lagi di sampaikan, bahwa itu adalah persoalan Perdata bukan pidana, terlebih lagi Tergugat II adalah seorang TNI, maka atas tindakannya tidak bisa di laporkan ke Kepolisian.

Oleh karena keterbatasan tenaga dan pikiran serta merasa di rugikan, Penggugat I meskipun telah melaporkan kepada pihak-pihak yang di anggapnya berwenang untuk menyelesaikan persoalannya tidak diterima, maka Penggugat I merasa didiskriminasi, terlebih lagi Penggugat I yang tidak cukup kuat, maupun finansial mengurus persoalan-persoalan yang ada

12. Bahwa pada tahun yang sama tepatnya pada bulan Mei 2020 Penggugat IV berencana membuat vondasi keliling Tanah yang menjadi obyek sengketa, dengan membawa material bangunan berupa Batu sebanyak 2 Trek.

Penggugat IV di larang oleh seseorang Laki-laki yang tidak di kenal untuk membawa lagi batu ke obyek sengketa V. Di hadapan Penggugat V laki-laki



tersebut, mengaku sebagai kerabat Pemilik tanah, dan di saat itulah Penggugat IV mendapat informasi bahwa tanah tersebut di klaim sebagai milik Wa Ode Hasna oleh Wa Ode Hasna sendiri

13. Bahwa satu minggu kemudian oleh karena Penggugat IV merasa memiliki atas sebidang tanah terhadap tanah Petak IV, maka Penggugat datang ke lokasi dengan seorang Tukang Bangunan, namun lagi Penggugat IV di datangi oleh, seseorang laki-laki, yaitu Tergugat II, mengatakan tanah tersebut adalah miliknya, sehingga Penggugat IV tidak melanjutkan rencana Pembuatan Fondasi tanahnya

14. Bahwa Pada tahun 2020 Penggugat IV mengajukan kepengurusan sertifikat, namun melalui Kelurahan setempat Pihak Pemerintah Kelurahan Waruruma menyampaikan Tanah Tersebut dan sekitarnya telah di permasalahan dan di Komplek oleh Tergugat I (Wa Ode Hasna) dan La Bakir (Tergugat II)

15. Bahwa Penggugat IV, saat itu menghadap meminta melalui Pemerintah Kelurahan Waruruma untuk di mediasi dengan Pihak yang mengkomplen atas tanah miliknya agar jelas memastikan **apakah tanah milik Penggugat IV yang di permasalahan atau tanah di tempat lain**, namun Pemerintah setempat melalui stafnya tidak memberikan Informasi yang jelas dan hanya menyampaikan permintaan Penggugat IV sudah di sampaikan, begitu juga Tergugat I dan Tergugat II, tidak menyampaikan letak tanah yang mereka Persoalkan

16. Bahwa Penggugat IV sempat mengeluarkan surat Pencegahan dan keberatan melalui Badan Pertanahan Kota Baubau (Tergugat III) agar tidak di terbitkan sertifikat atas nama Tergugat I dan II, dengan maksud agar mendapat kejelasan letak tanah yang di persoalkan oleh Tergugat I dan Tergugat II, namun tidak di Tanggapi oleh Tergugat III, ironisnya surat yang di berikan oleh Penggugat IV, Tergugat III dengan sengaja tidak memberikan bukti tanda terima tersebut, meskipun di minta oleh Pengguga IV

17. Bahwa pada tahun 2022 Para Penggugat baru mengetahui ada gugatan antara Tergugat I dan Tergugat II setelah Pengugat IV mengajukan Gugatan kepada Tergugat I, dan mendapat invormasi dalam Persidangan Tergugat II adalah pihak yang kalah dalam perkara Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Bau di Pengadilan Negeri Baubau,

18. Bahwa sangat ironis sebab jika Para Penggugat mengetahui sebelumnya bahwa obyek yang di sengketakan Tergugat I dengan



Tergugat II adalah di dalamnya terdapat Tanah milik Para Penggugat maka saat itu juga Para Penggugat akan segera mengajukan Langkah hukum dan mengintervensi atas Perkara tersebut sebelum perkara tersebut di Putus Oleh Pengadilan Negeri Baubau

19. Bahwa Para Tergugat I dan Tergugat II saat itu dengan sengaja Tidak melibatkan Penggugat dalam perkara Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Bau meskipun jelas Para Tergugat I dan Tergugat II, telah mengetahui kepemilikan di atas tanah tersebut ada hak subyektif Para Penggugat, sehingga **Perkara antara Tergugat I dan Tergugat II di anggap merupakan muslihat Tergugat I dan Tergugat II untuk menghilangkan hak-hak Para Penggugat**

20. Bahwa sangat jelas dari uraian batas Utara dari obyek sengketa I dan Obyek sengketa II adalah jalan Kecamatan yang sebelum ada jalan kecamatan tersebut obyek sengketa I dan II tersebut berbatas dengan La Ode Mauze yang merupakan hak Para Ahli Warisnya salah satunya Tergugat I, yang semasa hidup La Ode Mauze tanah tersebut telah di Pajakan dengan NOP 74.72.750.004.001-0119.0 seluas 6.175 m2, sedangkan Tergugat II sangat jelas tidak memiliki hubungan hukum dengan obyek sengketa

21. Bahwa Para Penggugat sudah berkomunikasi dengan Tergugat I dan Tergugat II agar persoalan ini di selesaikan secara Kekeluargaan, namun ironisnya Tergugat I dan II tidak beretikat baik menyelesaikan persoalan ini secara kekeluargaan, melainkan Tergugat I menyampaikan **bahwa tanah tersebut akan segera di jual kepada Pihak lain.**

22. Bahwa siasat ini di sempurnakan dengan hasil Putusan Perkara antara Tergugat I dan Tergugat II yang memenangkan hak atas tanah adalah Wa Ode Hasna (Tergugat I), namun di sertifikatkan atas nama La Bakir (Tergugat II) yang letaknya di **obyek sengketa I dan obyek sengketa II**

23. Bahwa dalam obyek sengketa Perkara antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Bau obyek sengketa disebut dengan jelas batas-batasnya ialah:

Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Raya Kecamatan

Sebelah Barat Berbatasan dengan tanah La Ode Pau,

Sebelah Selatan Berbatas **hanya berbatas dengan Yusman Fahim**

Sebelah Timur Berbatas dengan Tebing



Dari obyek sengketa tersebut pada fakta hukumnya obyek sengketa tersebut terdapat 2 (Dua) obyek sengketa yang pada faktanya obyek sengketa Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Bau itu sangat kabur atau tidak jelas karena, sebelah Utara hanya berbatas dengan Jalan Kecamatan yang fakta hukumnya sangat tepat untuk obyek sengketa II, dan untuk batas bagian Timur yang berbatasan dengan Tebing sangat tepat untuk obyek sengketa I dan pemisah antara keduanya terdapat Jalan Kecamatan untuk obyek sengketa I pada bagian barat dan obyek sengketa II pada bagian Timur

Obyek sengketa dalam perkara Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Bau sangat jelas di dalamnya terdapat Jalan Raya selebar kurang lebih 12m dengan pajang kurang lebih 50m yang di buat oleh Pemerintah Kota Baubau untuk kepentingan umum, dan oleh karena jalan Kecamatan tersebut masuk dalam obyek sengketa, maka sepatutnya harus menarik pihak Pemerintah Kota Baubau sebagai pihak yang harus di tarik sebagai Tergugat atau Turut tergugat.

Kemudian bisa saja pihak yang menang dalam perkara Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Bau dengan dasar putusan terebut bisa menutup akses jalan tersebut dan hal tersebut akan merugikan Masyarakat Umum Kota Baubau, yang pada fakta hukumnya menurut keterangan para saksi-saksi jalan tersebut telah di bebaskan di hibahkan oleh La Ode Pau, orang tua Para Penggugat I, II, dan Penggugat III, karena menjadi hak miliknya

Untuk sebelah Timur Perkara Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Bau berbatas dengan Tebing, maka sebelah Utara tidak hanya berbatas dengan Jalan Kecamatan, namun ada tanah La Ode Mauze yang di kuasai oleh Wa Ode Ria bin La Ode Mauze, saudara dari Tergugat I untuk obyek sengketa 1 yang sebelah timurnya berbatas dengan Tebing

Kemudian terlihat dari batas obyek sengketa ini, pada bagian sebelah Selatan yang berbatasan dengan Yusman Fahim. Tanah Yusman Fahim, pada bagian ujung Barat yang berbatasan langsung dengan Tanah Milik Penggugat I, II, dan Penggugat III, yaitu pada Petak Ke 5, yang dahulu Pagar batu Yusman Fahin tersambung dengan Pagar Batu dari arah Selatan ke Utara yang memisahkan obyek sengketa III dan obyek sengketa IV, yang telah di hilangkan oleh Tergugat II

24. Bahwa jika di cermati batas tanah yang menjadi obyek sengketa Perkara Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Bau antara Tergugat I dan Tergugat II , maka sangat jelas **obyek sengketa III, dan Obyek sengketa IV**, tidak



masuk dalam obyek sengketa yang di perkarakan oleh Tergugat I dan Tergugat II

25. Bahwa hal ini di buktikan dengan sertifikat yang di terbitkan oleh Tergugat II dimana batas sertifikat pada obyek sengketa 2 (Dua) adalah mengikuti batas pagar batu lama yang memisahkan obyek sengketa III dan obyek sengketa IV pada bagian baratnya dan pagar batu tersebut kini telah di rusak dan di hilangkan oleh Tergugat II dengan siasat tujuan agar Tergugat I dan Tergugat II bisa memiliki, menguasai obyek sengketa III dan obyek sengketa IV yang merupakan milik Para Penggugat

26. Bahwa siasat ini mulai di jalankan ketika Penggugat IV ingin mengurus sertifikat tanah dan memasukan batu sebagai material bangunan, Para Tergugat I dan II, mengkoplain seolah tanah tersebut adalah tanah milik mereka yang telah mereka perkarakan, sedangkan berdasarkan oyek sengketa tanah yang mereka Perkarakan tanah Tersebut tidak masuk dalam obyek sengketa V, dan atas larangan tersebut Penggugat IV tidak melanjutkan Pembuatan Fodasi tanahnya

27. Bahwa akibat Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang saling Menggugat tanah yang di dalamnya Terdapat Hak Para Penggugat dalam perkara Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Bau di Pengadilan Negeri Baubau serta obyek tanah yang diluar mereka perkarakan disiasati secara muslihat untuk menghilangkan hak-hak Para Penggugat maka Para Penggugat sangat dirugikan oleh Tergugat I dan Tergugat II dan sangat jelas Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II, yang dengan sengaja Tanah di luar obyek sengketaupun di komplek sebagai tanah yang di sengkatakan dalam perkara mereka **adalah siasat hukum untuk mendapatkan kekuatan hukum atas tanah-tanah yang di dalamnya terdapat Hak Para Penggugat dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH),**

28. Bahwa muslihat ini semakin sempurna, karena ketika Penggugat IV menanyakan status tanah obyek sengketa kepada Tergugat III, dengan menunjukan letak lokasi tanahnya Penguugat IV mendapat informasi kalau tanah tersebut telah di sertifikatkan Atas Nama La Bakir. Ironisnya , ketika Penggugat IV meminta data sertifikatnya terbit tahun berapa serta luas dan nomor sertifikat, Tergugat III mengatakan hal tersebut tidak bisa di berikan datanya kepada Penggugat IV, kecuali seizin dari Pemegang sertifikat, sehingga sampai saat ini nomor sertikat atas nama Tergugat II tidak di ketahui oleh Para Penggugat



29. Bahwa jika di cermati Gugatan antara Tergugat I dan Tergugat II pada perkara Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Bau, yang di menangkan dalam perkara tersebut adalah Tergugat I, namun yang diterbitkan sertifikatnya adalah atas nama Tergugat II sebagai hak milik, untuk obyek sengketa I dan II dalam obyek perkara yang mereka sengketaan, sangat jelas ini merupakan muslihat Persengkongkolan untuk mengecoh Para Penggugat, sehingga mengalami kesulitan memahami data teknis untuk menggugat Para Tergugat, dengan tujuan untuk mengilangkan hak-hak subyektif Para Penggugat atas Tanahnya

30. Bahwa ironisnya Tergugat III, meskipun di ketahuinya adanya pencegahan untuk tidak di terbitkannya sertifikat tanah yang menjadi obyek sengketa telah bermasalah atau berperkara, namun Tergugat III berdasarkan kewenangan yang melekat terhadapnya untuk menerbitkan sertifikat Tanah dari Pemerintah Repoblik Indonesia, Tergugat III **tetap menerbitkan sertifikat tanah tersebut**

31. Bahwa atas Tindakan dari Tergugat III, menerbitkan sertikat di atas tanah yang bermasalah, maka sangat jelas Tergugat III telah melanggar asas-asas Pemerintahan yang baik, yaitu :

- **Asas keadilan yang menuntut badan atau pejabat administrasi negara untuk memperhatikan aspek keadilan dan kewajaran dalam setiap tindakannya. Asas keadilan adalah tindakan secara proporsional, sesuai, seimbang dan selaras dengan hak setiap orang**
- **Asas kecermatan** yaitu asas yang menghendaki bahwa suatu keputusan dan/atau tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaannya sehingga keputusan dan/atau tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum ditetapkan dan/atau dilakukan
- **Asas ketidak berpihakan** adalah asas yang mewajibkan badan dan/atau pejabat pemerintahan dalam menetapkan dan/atau melakukan keputusan dan/atau tindakan dengan mempertimbangkan kepentingan para pihak secara keseluruhan dan tidak diskriminatif

32. Bahwa atas Perbuatan Tergugat III menerbitkan sertifikat atas nama La Bakir pada obyek sengketa, maka jelas sangat Merugikan Hak Subyektif Para Penggugat dan **merupakan Perbuatan Melawan Hukum**



33. Bahwa untuk itu atas adanya Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II **secara melawan hukum** yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya masing-masing yang dengan sengaja menghakkan tanah yang tidak ada hubungan hukumnya dengan Tergugat I maupun Tergugat II dengan cara mensiasati hukum untuk menghilangkan hak-hak Para Penggugat, **maka sangat jelas Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum**

34. Bahwa sesuai putusan Mahkamah Agung Belanda dalam kasus Arrest Cohen-Lindenbaum (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:

- **Melanggar Undang-Undang**, artinya perbuatan yang dilakukan jelas-jelas melanggar undang-undang, sebab Kepenguasaan obyek sengketa jelas secara historis dan fakta hukum tanah obyek sengketa adalah tanah milik almarhum La Ode Pau
- **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. Oleh karena tanah tersebut merupakan hak subyektif dari Para Penggugat yang di kuasai secara nyata dengan mekanisme hukum dan etiket yang baik, namun di sertifikatkan tanpa hak oleh Tergugat I, jelas ini Perbuatan ini melanggar hak subyektif Para Penggugat
- **Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku**, artinya kewajiban hukum baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis, termasuk hukum publik.
Kepenguasaan atas obyek sengketa oleh Penggugat dengan etiket yang baik dan sebagai warga Indonesia yang memiliki kewajiban hukum terhadap obyek sengketa dengan mendaftarkan tanah tersebut sejak tahun 2005 di kelurahan setempat,
- **Bertentangan dengan kesusilaan**, yaitu kaidah moral (Pasal 1335 Jo Pasal 1337 KUHPdata)
- **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/kepatutan dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

35. Bahwa atas Perbuatan Para Tergugat maka sangat, tepat Para Penggugat memohon Kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Baubau, Cq Yang Mulia Majelis Hakim Yang Memeriksa Perkara ini berkenan menjatuhkan putusan yang menghukum kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Para Penggugat secara serta merta dan seketika seperti semula, sekalipun baginya Tergugat I dan Tergugat II diajukan upaya Banding maupun Kasasi, sebab jika Para Tergugat I dan Tergugat II ingin mempertahankan haknya secara hukum, telah bermakna mengabaikan kewajiban hukumnya, dan telah berkonotasi kejahatan Penyerobotan, dan Penggelapan hak atas tanah.

36. Bahwa oleh karena sampai dengan saat ini, Tergugat I dan Tergugat II masih merasa memiliki atas tanah yang menjadi obyek sengketa, maka Penggugat mengajukan gugatan ini.

37. Bahwa oleh karena atas tindakannya Tergugat II yang telah mensertifikatkan tanah atas Obyek sengketa I dan Obyek sengketa II, yang di terbitkan oleh Tergugat III, maka Para Penggugat memohon Kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Baubau, Cq Yang Mulia Majelis Hakim Yang Memeriksa Perkara ini berkenan melakukan Sita Jaminan atas 2 (dua) sertifikat atas nama Tergugat II pada obyek sengketa I (Petak I) maupun obyek sengketa II (Petak II), karena di takutkan sertifikat tersebut di Jaminkan kepada Pihak lain atau di alihkan kepada pihak lain

38. Bahwa oleh karena sertifikat atas nama La Bakir yang terbit di atas tanah yang menjadi obyek sengketa I dan Obyek sengketa II, bukan hak Tergugat I dan Tergugat II, maka sepatutnya sertifikat atas nama Tergugat II yang terbit di atas obyek sengketa I dan obyek sengketa II di nyatakan tidak memiliki kekuatan hukum

39. Bahwa atas perbuatannya Para Tergugat sangat merugikan Para Penggugat

- Tergugat I dan II, dengan sengaja membuat perkara hukum yang bukan kewajiban hukumnya masing-masing, seolah saling berkonflik sehingga Tergugat I dan II dengan leluasa melakukan Pengrusakan Pagar kebun berupa susunan batu-batu dalam batas-batas obyek sengketa, serta menghilangkan material berupa batuan – bebatuan tersebut yaitu :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panjang pagar kurang Lebih 250 meter di kalikan ongkos Pemnyusunan Batu pagar Rp70.000 (Tujuh Puluh Ribu) Permeter sebesar Rp17.500.000 (Sepuluh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah)

- Batu-batu pagar yang hilang termasuk batu-batuan di atas tanah obyek sengketa, dengan nilai kurang lebih 20 trek batuan dengan nilai Per Trek sebesar Rp450.000 (Empat Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) senilai Rp 9.000.000.000 (Sembilan Juta Rupiah)
- Olehnya itu total kerugian Para Penggugat adalah Rp 26.500.000 (Dua Puluh Enam Juta Lima Ratus Ribu Rupiah)

40. Bahwa oleh karena yang bertanggung jawab hilanya batuan dan tanaman adalah Tergugat II dan Tergugat II, maka sepatutnya kerugian Para Penggugat di bayar oleh Para Tergugat I dan Tergugat II dengan masing-masing beban Pembayaran sebesar Rp 13.250.000 (Tiga belas Juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) dan seketika di serahkan kepada Para Penggugat

41. Bahwa oleh karena Tergugat III menerbitkan sertifikat di atas tanah yang bersengketa , sedangkan proses sengketa atas tanah tersebut masih berjalan, dan Pencegahannya ketahui oleh Tergugat jelas Perbuatan Tergugat III telah menyimpang dari asas – asas Pemerintahan yang baik. Atas perbuatan Tergugat III, maka Para Penggugat sangat di rugikan olehnya itu sepatutnya Tergugat III di hukum

- untuk membiayai sendiri Pembatalan sertifikat atas nama La Bakir di atas tanah Obyek sengketa I dan II,
- membayar biaya administrasi Pensertifikatan hak atas tanah kepada Para Penggugat yang di taksir senilai masing-masing petak Rp.6.000.000 (Enam Juta Rupiah) total untuk 2 Petak sebesar Rp 12.000.000 (Dua Belas Juta Rupiah) apabila dalam perkara ini untuk obyek sengketa I dan II di nyatakan adalah milik Para Penggugat

42. Bahwa oleh karena ada gejala-gejala, Tergugat I maupun Tergugat II, melakukan Penjualan / Pengalihan hak atas tanah terhadap obyek sengketa I, obyek sengketa II, maka Para Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Baubau berkenang melakukan sita jaminan (CB) atas sertifikat atas nama Bakir (Tergugat II) yang telah terbit di obyek sengketa I dan Obyek sengketa II

43. Bahwa oleh karena Guggatan ini di dasari oleh bukti-bukti yang kuat, maka sepatutnya Yang Mulaya Majelis Hakim yang memeriksa Perkara ini, menetapkan Dwagson atau uang paksa kepada Para



Tergugat, masing-masing sebesar Rp.300.000 (Tiga Ratus Ribu Rupiah) per hari kepada Para Tergugat apabila ada keterlambatan membayar kerugian Para Penggugat setelah perkara ini di Putus Di Pengadilan Negeri Baubau

Berdasarkan segala uraian yang telah Para Penggugat kemukakan diatas, Penggugat mohon Kepada Ketua Pengadilan Negeri, Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berkenan menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

PRIMAIR:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum Perbuatan Para Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan hukum obyek sengketa III dan Obyek Sengketa IV tidak masuk dalam obyek sengketa Perkara Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Bau
4. Menyatakan hukum bahwa tanah yang menjadi obyek **sengketa I**, berupa

Petak 1 seluas kurang lebih 1550 m2 dengan batas-batas :

- Sebelah Utara berbatasan dengan **Wa Ode Ria** binti **La Ode Mauze / La ode Mauze**
- Sebelah Barat Berbatasan dengan tanah **La Ode Pau (Petak II)** sekarang Jalan Kecamatan
- Sebelah Selatan Berbatas dengan Lingkungan Perumnas, sekarang **Yusman Fahim**
- Sebelah Timur Berbatas dengan La Sau yang terdapat tebing dan sekarang milik TNI Angkatan Laut

Obyek sengketa II, berupa

Petak ke 2 seluas kurang lebih 4600 m2 dengan batas-batas :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Kecamatan dahulu **Wa Ode Ria** binti **La Ode Mauze /La Ode Mauze**
- Sebelah Barat Berbatasan dengan tanah **La Ode Pau (Petak III)**,
- Sebelah Selatan Berbatas dengan Lingkungan Perumnas, sekarang **Yusman Fahim**
- Sebelah Timur Berbatas dengan Jalan Raya Kecamatan

Obyek sengketa III berupa

Petak 3 seluas kurang lebih 428 m2 dengan batas-batas :

- Sebelah Utara berbatasan dengan **La Iya**



- Sebelah Barat Berbatasan dengan tanah La Iya, dan tanah warga Perumnas
- Sebelah Selatan Berbatas dengan Tanah La Ode Djafar (Petak 4)
- Sebelah Timur Berbatas dengan La Ode Pau

Adalah milik Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III

5. Menyatakan hukum bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa IV, berupa Petak IV, dengan batas – batas :

Sebelah Utara berbatasan dengan **La Ode Pau** (Petak 3)

Sebelah Barat berbatasan dengan La Iya

Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalanan dan tanah milik La Ode Pau (Petak ke 5)

Sebelah Timur berbatas dengan La Ode Pau (Petak 2)

Adalah Milik Penggugat IV

6. Menyatakan hukum segala surat-surat yang terbit melalui badan-badan yang berwenang mengeluarkan surat Keterangan atas Tanah terhadap obyek sengketa I, obyek sengketa II, obyek sengketa III, obyek sengketa IV tanpa seizin Para Penggugat adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum

7. Menyatakan hukum sertifikat atas nama Bakir (Tergugat II) yang di terbitkan Oleh Tergugat III di obyek sengketa I, Obyek Sengketa II, adalah Tidak Sah dan Tidak Memiliki kekuatan hukum

8. Menyatakan syah dan berharaga sita jaminan yang di mohonkan terhadap sertifikat tanah atan nama La Bakir yang terbit atas obyek sengketa I dan Obyek sengketa II

9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti rugi Kepada Para Penggugat sebesar 26.500.000 (Dua Puluh Enam Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) dengan masing-masing membayar sebesar Rp 13.250.000

10. Menghukum Tergugat III membiayai sendiri Pembatalan sertifikat atas nama La Bakir di atas tanah Obyek sengketa I dan II, serta membayar biaya administrasi Pensertifikatan hak atas tanah kepada Para Penggugat yang di taksir senilai masing-masing petak Rp.6.000.000 (Enam Juta Rupiah) untuk 2 Petak sebesar Rp 12.000.000 (Dua Belas Juta Rupiah)

11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa/ Dwang song dengan masing-masing beban Rp100.000 untuk setiap Pihak Tergugat, total sebesar Rp.300.000 (Tiga Ratus Ribu Rupiah) Per hari



setiap keterlambatan membayar, terhitung sejak Putusan ini memiliki kekuatan hukum tetap

12. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul

Atau apabila pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan untuk Para Penggugat hadir kuasa hukumnya sedangkan Tergugat I hadir kuasa hukumnya, Tergugat II hadir kuasa hukumnya dan Tergugat III hadir kuasa hukumnya dipersidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, Majelis Hakim mewajibkan kepada kedua belah pihak yang hadir untuk melakukan upaya perdamaian melalui jalan Mediasi dan atas persetujuan kedua belah pihak kemudian Majelis Hakim menunjuk dan menetapkan **Mahmid, S.H.** Hakim pada Pengadilan Negeri Baubau, sebagai Mediator berdasarkan penetapan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Bau tanggal 18 Maret 2024;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 25 Maret 2024, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil mencapai kesepakatan;

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

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat I melalui kuasa hukumnya, Tergugat II melalui kuasa hukumnya dan Tergugat III melalui kuasa hukumnya diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat melalui kuasa hukumnya tersebut pihak Tergugat I melalui kuasa hukumnya, Tergugat II melalui kuasa hukumnya dan Tergugat III melalui kuasa hukumnya menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa dipersidangan telah dibacakan surat gugatan Para Penggugat melalui kuasa hukumnya tersebut, yang menyatakan ada perubahan dan atau perbaikan Surat Gugatan yaitu pada halaman 2, poin 2, semula tertulis 4 (empat) seharusnya tertulis 5 (lima) dan semula tertulis 3 (tiga) seharusnya tertulis 4 (empat);



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat melalui kuasa hukumnya tersebut, Tergugat I melalui kuasa hukumnya memberikan jawaban yaitu sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

a. Gugatan Penggugat Tidak Jelas (Obscuur Libel)

1. disebabkan karena Objeknya, Luas dan Batas-Batas Tanah Objek Sengketa yang dikemukakan Para Penggugat dalam Surat Gugatannya tidak sama dengan Objek, Luas dan Batas-batas Tanah Objek Sengketa menurut kenyataan setempat di lokasi Objek Sengketa sesuai Putusan perkara No.3/PDT.G/2020/PN.BAU yang telah mempunyai kekuatan Hukum tetap;

2. Bahwa dalam Posita Gugatannya pada Poin 2 dan Petitum poin 3, 4, Para Penggugat mendalilkan tidak jelas dimana alamat objek tanahnya. Karena fakta hukum dilapangan terlihat sangat jelas perbedaannya dengan Tanah Milik Tergugat 1 yaitu sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Raya
- Sebelah Barat berbatasan dengan La Ode Nasiru (Al Marhum) sekarang dikuasai La Ode Murhanto
- Sebelah Timur berbatasan dengan Tebing
- Sebelah selatan berbatasan dengan Yusman Fahim

Dengan Luas \pm 6.175 M2 (Enam Ribu Seratus Tujuh Puluh Lima Meter Persegi)

3. Bahwa gugatan Para Pengugat teramat sangat prematur karena upaya atau langkah hukum yang semestinya ditempuh dan/atau dilakukan oleh Para Penggugat berkaitan dengan tanah objek sengketa dalam perkara a quo menurut hukum tidak dengan cara mengajukan gugatan baru seperti halnya yang dilakukan oleh Para Penggugat saat ini, melaingkan adalah dengan cara mengajukan gugatan Intervensi dalam bentuk voeging atau tussenkomst pada saat dan ketika perkara Perdata Nomor:3/Pdt.G/2020/PN.BAU antara Tergugat I (Waode Hasna) yang kala itu bertindak selaku Penggugat dengan Tergugat II (Bakir) kala itu sebagai Tergugat;

4. Bahwa oleh karena Para Penggugat ternyata tidak mengajukan langkah hukum dalam bentuk gugatan Intervensi pada saat dan ketika persidangan dalam perkara nomor: 3/Pdt.G/2020/PN.BAU sedang berlangsung di pengadilan Negeri Baubau ketika itu, pada



Para Penggugat ketika itu mengetahui secara persis berjalannya proses perkara objek sengketa tanah ini, sesuai posita gugatan Para Penggugat pada poin 9, 10, 11, 14, 15, 16 dan sebagaimana dimaksud dalam Posita Poin (2) yang telah ditetapkan status hukumnya melalui Putusan Pengadilan Negeri Baubau Nomor : 3/Pdt.G/2020/PN.BAU tertanggal 19 Mei 2020 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Kendari Nomor: 35/PDT/2020/PT.KDI tertanggal 09 Juli 2020 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1547/PDT/2021 Tertanggal 2 Agustus 2021, adalah sangat Prematur apa yang dilakukan Para Penggugat saat ini.

Berdasarkan Uraian fakta hukum diatas, Tergugat 1 Mohon kepada Majelis Hakim menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

b. Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak (Plurium litis consortium)

1. Gugatan Para Penggugat a quo tidak lengkap subjeknya atau kurang Pihak oleh karena seharusnya masih ada pihak lain yang wajib untuk ikut ditarik dan/atau dilibatkan sebagai Pihak Penggugat Biasa dipanggil **Ibu Maame** Binti laode Pau dalam perkara a quo yang dimana Laode Pau memiliki Anak (Ahli Waris) 4 Orang Yakni; La Ode Umbu, La Ode Hayun, La Ode Harun, dan Ibu Maame dimana tanah objek sengketa adalah milik almarhum La Ode Pau yang belum dibagi waris sehingga seluruh ahli waris memiliki hak atas tanah objek sengketa;
2. Bahwa Penggugat IV sebelumnya sudah menggugat Tergugat 1 dengan Perkara Nomor:17/Pdt.G/2020/PN.BAU yang dimana Gugatan Tersebut Eksepsinya Tergugat 1 dikabulkan Hakim dan Menyatakan Penggugat (Penggugat IV H. La Ode Muhammad Djafar) tidak dapat diterima(*Niet Ontvankelijke verklaard*) dengan Pertimbangan Hakim Salah Satunya Penggugat (Penggugat IV) Harus Melibatkan Laode Pau dan atau Ahli Warisnya Turut Tergugat;
3. Bahwa Penggugat IV Memiliki tanah objek sengketa adalah dari Jual Beli dengan La Ode Pau (Almarhum), Tanah seluas 408 M2 sesuai surat Pengalihan Hak dari Pemerintah Kelurahan Waruruma dengan Nomor:05/IV/2005 pada tanggal 4 april 2005, dan seharusnya Penggugat IV ikut menarik Penjual atau Ahli warisnya sebagai Pihak Tergugat, oleh karena Penggugat IV



dirugikan karena membeli tanah yang ternyata telah dimiliki oleh orang lain.

4. Bahwa Penggugat IV Justru menarik dan menjadikan ahli warisnya La Ode Pau sebagai Para Penggugat ironisnya mengkalaim atau memiliki tanah 4 Petak yang dimana Tanah Tersebut hak miliknya Tergugat I, sesuai Putusan Pengadilan Negeri Baubau Nomor : 3/Pdt.G/2020/PN.BAU tertanggal 19 Mei 2020 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Kendari Nomor: 35/PDT/2020/PT.KDI tertanggal 09 Juli 2020 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1547/PDT/2021 Tertanggal 2 Agustus 2021 yang sudah berkekuatan hukum tetap.

5. Sesuai Surat Edaran MA Nomor 10 Tahun 2020 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan Huruf B. Rumusan Hukum Kamar Perdata angka 1 huruf a. Gugatan terhadap kepemilikan tanah yang sudah bersertifikat atas nama penjual, jual beli mana dilaksanakan di hadapan PPAT, maka Penggugat yang tidak menarik penjual sebagai pihak, bukan merupakan gugatan yang kurang pihak, b.jika diajukan eksepsi mengenai gugatan kurang pihak, karena Penggugat tidak menarik penjual sebagai pihak atas tanah objek jual beli yang belum bersertifikat atas nama penjual dan atau jual beli dilakukan di bawah tangan, maka eksepsi tersebut dapat diterima;

6. Hal ini juga didasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung No.2000K/Pdt/1988 tanggal 27 september 1990 yang menyebutkan: dengan tidak lengkapnya Pihak Tergugat dalam perkara ini, maka gugatan perdata ini, oleh hakim seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima.

Bahwa berdasarkan keterangan Formil diatas maka Gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima.

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa semua dalil yang terurai pada bagian eksepsi dipandang dipergunakan kembali dalam pokok perkara ini sehingga menjadi satu kesatuan dalil yang tidak terpisahkan satu sama lain;



2. Bahwa Tergugat 1 menolak secara tegas seluruh dalil Gugatan Para Penggugat kecuali terhadap dalil yang secara tegas diakui dan/atau dibenarkan oleh Tergugat 1;
3. Bahwa tidak benar dan Tergugat membantah dengan sekeras-kerasnya dalil Para Penggugat dalam Posita Gugatannya pada Poin 2, dan Petitum Gugatannya pada Poin (4), yang menyatakan, bahwa almarhum La Ode Pau memiliki sebidang tanah kintal kebun yang terdiri dari Objek sengketa 1,2,3, dan sekarang dikuasai Para Penggugat 1, 2, 3 (ahli Warisnya), dan juga Petitum Gugatannya pada poin (5) menyatakan Bahwa Objek sengketa IV, Berupa petak IV adalah Milik Penggugat IV dengan ukuran dan Batas-batas seperti yang dikemukakan Para Penggugat 1,2,3,4 dalam posita Gugatannya pada perkara a quo, dalil tersebut secara tegas dibantah oleh Tergugat 1 karena disamping Luas dan Batas-Batas Tanah Objek Sengketa yang dikemukakan Para Penggugat 1,2,3,4 tidak sesuai dengan Fakta Hukum dilapangan/Lokasi Objek Sengketa, Bahwa Tanah Objek Sengketa tersebut adalah merupakan Tanah Milik Tergugat 1 (Wa Ode Hasna) Sesuai Putusan Pengadilan Negeri Baubau Nomor : 3/Pdt.G/2020/PN.BAU tertanggal 19 Mei 2020 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Kendari Nomor: 35/PDT/2020/PT.KDI tertanggal 09 Juli 2020 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1547/PDT/2021 Tertanggal 2 Agustus 2021 yang sudah berkekuatan hukum tetap.
4. Bahwa Penggugat IV sebelumnya sudah menggugat Tergugat 1 dengan Perkara Nomor:17/Pdt.G/2020/PN.BAU yang dimana Penggugat IV (H. La Ode Muhammad Djafar) ketika itu mendalilkan memiliki Tanah seluas 408 M2 sesuai surat Pengalihan Hak dari Pemerintah Kelurahan Waruruma dengan Nomor:05/IV/2005 pada tanggal 4 april 2005 dari Jual Beli Laode Pau, dan Penggugat IV Memiliki tanah objek sengketa adalah dari Jual Beli dengan La Ode Pau (Almarhum), maka seharusnya Penggugat IV ikut menarik Penjual atau Ahli warisnya sebagai Pihak Tergugat bukan Para Penggugat. Olehnya itu Penggugat IV dirugikan karena membeli tanah yang ternyata telah dimiliki oleh orang lain.
5. Bahwa dalil Para Penggugat pada poin (3), (4) sangat tidak benar dan cenderung mengada-ada karena fakta dilokasi atau diobjek sengketa tidak ada ini sesuai dengan Putusan Pengadilan Negeri



Baubau Nomor : 3/Pdt.G/2020/PN.BAU tertanggal 19 Mei 2020 yang sudah punya kekuatan hukum tetap;

6. Bahwa dalam Posita (5) Penggugat IV membuat pagar batu sehingga nampak terpisah dari tanah La Ode Pau, serta membayar pajak atas tanah objek sengketa IV, dan sampai sekarang masih dikuasai oleh Penggugat IV, ini merupakan yang mengada-ada yang benar adalah La Ode Pau tidak pernah berkebun dan tidak ada tanah kintal Laode Pau maupun tanah milik Penggugat IV, yang ada adalah Tanah Milik Tergugat 1 yang dikuasai serta bayar Pajak sampai sekarang dan ini sesuai putusan Pengadilan Negeri Baubau Nomor : 3/Pdt.G/2020/PN.BAU tertanggal 19 Mei 2020 yang sudah punya kekuatan hukum tetap;

7. Bahwa selanjutnya Para Penggugat dalam Posita gugatannya Poin (6), (7), (8), Tergugat 1 tidak perlu untuk ditanggapi karena dalil Gugatan Para Penggugat tidak benar dan atau tidak berdasar;

8. Bahwa Para Penggugat dalam Posita poin (9), (10), (11) pada Pokoknya Para Penggugat sudah mengetahui informasi dari tahun 2014 sampai tahun 2020 terkait sengketa Tanah tersebut Antara Pihak Tergugat 1 (Penggugat) dan Tergugat 2 (Tergugat), dan apalagi Proses penyelesaian mediasinya dipemerintahan sangat panjang dari Tahun 2012 sampai tahun 2019, dan di Tahun 2020 Tergugat 1 (Penggugat) baru mengajukan Gugatan kepada Tergugat 2 (Bakir). Seharusnya Para Penggugat melakukan gugatan Intervensi bukan saja di Pengadilan Negeri Baubau tetapi upaya diluar pengadilan misal Pemerintah Kelurahan, Kecamatan, dan DPRD Kota Baubau seperti yang dilakukan Tergugat 1 dan 2.

9. Bahwa Tergugat 1, selama ini tidak pernah melihat batu-batu yang dimaksud oleh Penggugat IV, sebagaimana Penggugat IV dalilkan pada Posita Poin (12) yaitu bahwa Penggugat IV membawa material bangunan berupa Batu sebanyak 2 Trek. Sementara berdasarkan fakta hukum sidang lokasi perkara Nomor: 3/Pdt.G/2020/PN.BAU tidak ditemukan sekali tumpukan batu yang dimaksud Penggugat IV.

-Bahwa pada Perkara perdata nomor: 3/Pdt.G/2020/PN.BAU ditemukan fakta hukum sebagaimana dijelaskan pada halaman 30, bahwa Pemerintah Kelurahan Waruruma menghimbau kepada para Pihak dalam berpekerja tersebut agar tidak melakukan aktivitas



apapun pada objek sengketa hingga ada kejelasan kepemilikan lahan berdasarkan peraturan, perundang-undangan yang berlaku;

-Bahwa himbauan tersebut dikeluarkan oleh Pemerintah Kelurahan Waruruma merupakan tindak lanjut dari Rapat dengar Pendapat antara Pemerintah Kota Baubau dan DPRD Kota Baubau tanggal, 7 Maret 2014 terkait sengketa Para Pihak dalam Perkara Nomor: 3/Pdt.G/2020/PN.BAU;

-Bahwa apabila Penggugat IV, mendalilkan ada kegiatan Penggugat IV sebagaimana dalil gugatannya pada Poin (12) dan apabila dikaitkan dengan uraian diatas maka secara otomatis Penggugat IV dapat dikatakan sebagai orang yang menyerobot sebagaimana Tanah milik Tergugat 1 yang dimana Sesuai Putusan Pengadilan Negeri Baubau Nomor : 3/Pdt.G/2020/PN.BAU tertanggal 19 Mei 2020 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Kendari Nomor: 35/PDT/2020/PT.KDI tertanggal 09 Juli 2020 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1547/PDT/2021 Tertanggal 2 Agustus 2021 yang sudah berkekuatan hukum tetap.

10. Bahwa selanjutnya menyangkut dalil-dalil Gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya, menurut hemat Tergugat 1 tidak perlu lagi untuk ditanggapi secara lebih detil satu demi satu, karena mengingat semua dalil gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya tersebut adalah tidak benar dalam menyusun dalil-dalil gugatannya. Para Penggugat untuk Mengklaim hak Tergugat 1 berkenaan dengan Tanah Objek Sengketa dalam perkara a quo, padahal Tanah Objek Sengketa a quo jelas-jelas sudah ditetapkan status hukumnya oleh Pengadilan sebagai bagian dari tanah milik Tergugat 1 secara keseluruhan (Seluas \pm 6.175 M2), sebagaimana dapat dilihat dalam putusan Pengadilan Negeri Baubau Nomor : 3/Pdt.G/2020/PN.BAU tertanggal 19 Mei 2020 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Kendari Nomor: 35/PDT/2020/PT.KDI tertanggal 09 Juli 2020 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1547/PDT/2021 Tertanggal 2 Agustus 2021 yang sudah berkekuatan hukum tetap, sehingga dengan demikian maka sangat beralasan hukum apabila seluruh dalil Gugatan Para Penggugat tersebut dinyatakan ditolak.

Berdasarkan seluruh uraian dalil Jawaban tersebut diatas, Tergugat 1 Mohon dengan Hormat kepada Majelis Hakim yang Mulia memeriksa



dan mengadili perkara a quo dengan menyatakan amar putusannya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

- Menerima dan Mengabulkan Eksepsi dari Tergugat 1;

B. DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau sekurang-kurangnya menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara a quo.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat melalui kuasa hukumnya tersebut, Tergugat II melalui kuasa hukumnya memberikan jawaban yaitu sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Penggugat Kabur (abscuur libel) dikarenakan luas dan batas-batas tanah segketa tidak sesuai dengan fakta dan keadaan yang sesungguhnya sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat pada halaman (1) angka (1) disisi sebelah Selatan berbatasan dengan Perumnas, seharusnya dengan tanah YUSMAN FAHIM, demikian halnya dengan sebelah Timur seharusnya bukan dengan LA SAU melainkan dengan Tebing dan tanah HAARI;
2. Gugatan Penggugat kurang pihak dikarenakan Pihak Pemerintah RI, Cq. Gubernur Sulawesi Tenggara, Cq. Walikota Baubau, Cq. Pemerintah Kecamatan Kokalukuna, Cq. Lurah Waruruma tidak dilibatkan dalam Perkara ini;

B. DALAM POKOK PERKARA:

DALAM KONVENSI

1. Bahwa terhadap apa yang telah disampaikan dalam Eksepsi Tergugat II diatas merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan pada Jawaban dalam pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil Gugatan para Penggugat, kecuali terhadap dalil yang dengan tegas diakui oleh para Penggugat;
3. Bahwa para Penggugat mendalilkan pada halaman (1) angka (1) pada pokoknya dahulu La Ode Pau kelahiran 1914 (alm), memiliki sebidang tanah pembagian warisan dengan luas kurang lebih 20.000 m2 yang terletak di Kelurahan Waruruma Kecamatan



Kokalukuna Kota Baubau, di kuasai sejak tahun 1820 sesuai dengan surat penguasaan fisik bidang tanah tanggal 4 April 2005, dengan batas-batas:

Sebelah Utara berbatasan dengan Wa Ode Ria

Sebelah Barat berbatasan dengan La Iya

Sebelah Selatan berbatasan dengan Perumnas

Sebelah Timur berbatas dengan La Sau, adalah tidak benar yang benar adalah bahwa LA ODE PAU tidak memiliki tanah diatas tanah objek sengketa, demikian juga dengan LA SAU yang berbatasan disebelah Timur tidak pernah memiliki memiliki Tanah Kebun;

4. Bahwa penggugat mendalilkan pada halaman (2) angka (2) pada pokoknya karena di masa itu sistem perkebunan dengan bercocok tanam secara berpindah- pindah maka tanah tersebut telah di bagi oleh La Ode Pau menjadi 4 (empat) bahagian dan 1 (satu) petaknya di buat oleh La Ode Muhamad Djafar ketika setelah membeli tanah dari La Ode Pau yakni pada Petak 3 (tiga) petak-petak tanah mana adalah sebagai berikut dibawah ini Petak - Petak tanah tersebut yaitu:

Petak 1

Seluas kurang lebih 1550 m2 dengan batas-batas :

- Sebelah Utara berbatasan dengan **Wa Ode Ria binti La Ode Mauze/ La ode Mauze**
- Sebelah Barat Berbatasan dengan tanah **La Ode Pau (Petak II)** sekarang Jalan Kecamatan
- Sebelah Selatan Berbatas dengan Lingkungan Perumnas, sekarang **Yusman Fahim**
- Sebelah Timur Berbatas dengan La Sau yang terdapat tebing dan sekarang milik TNI Angkatan Laut, selanjutnya di sebut sebagai obyek sengketa I

Petak ke 2

Seluas kurang lebih 4600 m2 dengan batas-batas :

- Sebelah Utara berbatasan dengan **Wa Ode Ria binti La Ode Mauze/La Ode Mauze** sekarang Jalan Raya Kecamatan
- Sebelah Barat Berbatasan dengan tanah **La Ode Pau (Petak III),**
- Sebelah Selatan Berbatas dengan Lingkungan Perumnas, sekarang **Yusman Fahim**



- Sebelah Timur Berbatas dengan Jalan Raya Kecamatan,
Selanjutnya di sebut sebagai obyek sengketa II

Petak ke 3.

Untuk petak ke 3, dahulu sebelum sebagian terjual kepada Penggugat IV, tanah tersebut satu petak dengan petak ke 4.

Adapun Petak ketiga luasnya sekarang yaitu kurang lebih 428 m2 dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatasan dengan La Iya
- Sebelah Barat Berbatasan dengan tanah La Iya, dan tanah warga Perumnas Sebelah Selatan Berbatas dengan Tanah La Ode Djafar (Petak 4)
- Sebelah Timur Berbatas dengan La Ode Pau (petak 2),
Selanjutnya di sebut obyek sengketa III

Petak 4 ,

berasal dari tanah Petak ke 3, telah dijual oleh La Ode Pau (alm), yang telah di setuju oleh Istri beliau bernama Wa Ode Ndai kepada Penggugat seluas 408 m2 seharga Rp4.488.000 (empat juta empat ratus delapan puluh delapan ribu rupiah) berdasarkan kwitansi Pembelian tanah nomor 05/IV/2005 pada tanggal 4 April 2005 di hadapan Pemerintah setempat yaitu Lurah Kelurahan Waruruma, yang saat itu di jabat oleh La Ode Adu dengan batas – batas :

Sebelah Utara berbatasan dengan La Ode Pau (Petak 3)

Sebelah Barat berbatasan dengan La Iya, sekarang tanah warga Perumnas

Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalanan dan tanah milik La Ode Pau adalah tidak benar, yang benar adalah bahwa tanah yang dijual oleh LA ODE PAU kepada LA ODE MUHAMAD JAFAR dan telah dipetak-petak oleh LA ODE PAU menjadi (4) bahagian adalah tanah milik Tergugat II yang dikuasai secara turun-temurun sejak mendiang Kakek yang bernama LA ANCE dan Orang Tuanya yang bernama LA BACA sejak tahun 1935 sampai sekarang ini masih dikuasai oleh Tergugat II bahkan telah bersertifikat Hak Milik;

Petak ke 5

Sisa dari petak tersebut yaitu petak ke 5, yang sisanya di jual kepada beberapa masyarakat, yang menjualnya kembali



kepada pihak BTN Perumnas Waruruma, dan yang berbatasan langsung bagian Selatan dengan petak ke IV tanah La Ode Pau, di kuasai oleh La Ode Ahli Waris La Ode Pau, dan selama ini tidak pernah di sengkatakan sampai dengan sekarang adalah benar tanah milik para Penggugat bila menyoal sisa tanah dan sekarang ini telah habis terjual kepada Orang lain;

5. Bahwa Para penggugat pada halaman (4) angka (3-4) mendalilkan pada pokoknya di atas tanah La Ode Pau tersebut terdapat Tanaman Jambu Mente, kayu Jawa, serta sekeliling Petak-petak tanah merupakan susunan batu – batuan yang di ambil di sekitar kebun setinggi kurang lebih 100 atau 120 cm, tanpa ada campuran semen maupun pasir adalah tidak benar yang benar adalah apa yang didalilkan oleh para Penggugat sudah ada dan ditanam oleh Kakek dan Orang Tua Tergugat II demikian juga dengan pagar Batu yng ada;

6. Bahwa oleh karena batuan yang di jadikan pagar tersebut hanya di susun tanpa ada perekat berupa semen sehingga mudah di hilangkan atau di bongkar oleh oknum yang tidak bertanggung jawab, terlebih lagi batu memiliki nilai ekonomis, sebagai bahan material pembuatan bangunan;

7. Bahwa para penggugat pada halaman (4) angka (5) mendalilkan pada pokoknya Penggugat IV pada saat melakukan Pembelian tanah dari La Ode Pau, Penggugat 4 membuat Pagar batu (obyek sengketa 4) sehingga nampak terpisah dari tanah Laode Pau, serta membayar pajak atas tanah obyek sengketa IV, dan sampai sekarang masih di kuasai oleh Penggugat IV adalah tidak benar, yang benar adalah bahwa batu-batuan sebagai pagar pemisah didalilkan oleh para Penggugat diatas telah dibongkar oleh Tergugat II dikarenakan pagar batu yang didalilkan oleh para Penggugat telah masuk ditanah kebun milik Tergugat II;

8. Bahwa para penggugat pada halaman (4) angka (6) mendalilkan pada pokoknya Bahwa kondisi Para Penggugat yang jauh dari Obyek Sengketa serta usia masing-masing Para Penggugat yang tidak cukup kuat mengolah kebun, dan sakit-sakitan, maka tanah tersebut hanya sesekali di bersikan ketika musim Jambu mente, itupun Para Penggugat tidak cukup kuat untuk memanen memetik hasilnya, dan sesekali ada orang lain yang meminta izin mengolah kebun tersebut adalah tidak



benar, yang benar adalah bahwa tanah yang dibersihkan oleh para Penggugat bukanlah tanah objek sengketa melainkan tanah yang berada disebelah Barat Objek sengketa yang menjadi miliknya;

9. Bahwa para penggugat pada halaman (4) angka (7) mendalilkan pada pokoknya Bahwa kurang lebih sekitar Tahun 2013 terdapat proyek Pembuatan Jalan Baru (sekarang jalan Kecamatan) yaitu dari arah Perumnas menuju Kelurahan Bungi dengan melintasi Kebun La Ode Pau dan kebun La Ode Mauze selebar 8 (Delapan Meter), namun pihak dari keluarga La Ode Mauze tidak mengiklaskan tanahnya untuk di ambil menjadi Jalan untuk kepentingan Umum, sehingga Keluarga dari La Ode Pau, menyarankan kepada Pemerintah Kota Baubau, agar rencana jalan tersebut di belokkan ke Barat, masuk di pinggir dalam pagar kebunnya secara gratis tanpa mengambil Tanah La Ode Mauze, sedangkan tanah La Iya untuk di bahagian barat setelah tanah La Ode Pau, La Iya mengatakan telah bersedia tanahnya di berikan untuk Pembuatan Jalan, yang sekarang ini di sebut dengan Jalan kecamatan yang tembus ke jalan Anoa, **adalah tidak benar yang benar adalah bahwa pembukaan Jalan baru Kecamatan oleh Pemerintah atas seizin Tergugat II dan Keluarga besarnya yang memberikan akses untuk dibuat Jalan baru;**

10. Bahwa para penggugat pada halaman (5) angka (8) mendalilkan pada pokoknya Bahwa oleh karena jalan raya (Jalan Kecamatan) tersebut telah masuk, maka Penggugat I kemudian memperbaiki pagar batu tersebut dan menanam beberapa kayu sebagai pagar di sekitar jalan baru tersebut sebagai pembatas kebun adalah tidak benar **yang benar adalah bahwa pagar batu dan tanaman tersebut adalah milik Tergugat II demikian halnya dengan tanaman kayu yang ada diatasnya adalah milik Tergugat II;**

11. Bahwa para penggugat pada halaman (5) angka (9) mendalilkan pada pokoknya Bahwa pada tahun 2014 Para Penggugat melihat Kondisi tanahnya yaitu Pagar batu yang di buatnya dahulu sebagai sekat – sekat yang berada di dalam antara Petak-petak tanah telah rusak dan sebahagian telah hilang . Pagar batu sebagai pemisah petak-petak tanah telah di singkirkan oleh orang yang tidak bertanggung jawab, begitu juga dengan beberapa tanaman Jambu, telah di tebang dan di bakar, sampai pokok-pokok pangkal Pohonnya adalah tidak benar **yang benar adalah Bahwa pagar batu yang ada diatas tanah Tergugat II**



telah dibongkar oleh Tergugat II karena telah masuk didalam tanah miliknya;

12. Bahwa para penggugat pada halaman (5) angka (10) mendalilkan pada pokoknya Bahwa atas persoalan tersebut di atas Penggugat I menyampaikannya dengan mendatangi Kantor Lurah Waruruma, namun Penggugat I di arahkan oleh Pihak kelurahan Waruruma agar melaporkannya di Polisi. Setelah mendapat petunjuk demikian Penggugat I kemudian menyampaikan persoalan tersebut di Polres Baubau, namun pihak kepolisian tidak menerima laporan Penggugat I, dengan alasan Penggugat I tidak memiliki sertifikat tanah, meskipun Penggugat memperlihatkan alas hak tanahnya **adalah benar menyoal tentang tidak ditanggapinya Pengaduan para Penggugat dikarenakan para Penggugat tidak memiliki Alas Hak Tanah Kebun Objek sengketa;**

Bahwa para penggugat pada halaman (5) angka (11) mendalilkan pada pokoknya Bahwa ironisnya pada awal tahun 2020, Penggugat I menerima informasi, kondisi tanah kebun Para Penggugat telah rusak pagar-pagarnya, oleh Tergugat II, ada juga yang memasang kawat berduri begitu juga sekat-sekat pagar batu yang ada di lahan Para Penggugat telah di rusak dan dihilangkan, atas kejadian tersebut Penggugat I, melaporkannya ke Pihak Kepolisian, namun Penggugat I lagi di sampaikan, bahwa itu adalah Persoalan Perdata bukan pidana, terlebih lagi Tergugat II adalah seorang TNI, maka atas tindakannya tidak bisa di laporkan ke Kepolisian **adalah benar menyoal tentang Persoalan Perdata menurut Kepolisian juga dikarenakan para Penggugat tidak mempunyai alas hak atas tanah Objek sengketa milik Tergugat II;**

13. Bahwa para penggugat pada halaman (6) angka (12) mendalilkan pada pokoknya Bahwa gugatan para Penggugat mendalilkan pada pokoknya pada tahun yang sama tepatnya pada bulan Mei 2020 Penggugat IV berencana membuat vondasi keliling Tanah yang menjadi obyek sengketa, dengan membawa material bangunan berupa Batu sebanyak 2 Trek., penggugat IV di larang oleh seseorang Laki-laki yang tidak di kenal untuk membawa lagi Batu ke obyek sengketa V. Di hadapan Penggugat V laki-laki tersebut, mengaku sebagai kerabat Pemilik tanah, dan di saat itulah Penggugat IV mendapat informasi bahwa tanah tersebut di klaim sebagai milik Wa Ode Hasna oleh Wa Ode



Hasna sendiri, **adalah tidak benar yang benar kedatangan penggugat IV dilarang oleh Tergugat II karena telah masuk dan menyerobot tanah tergugat II;**

14. Bahwa para penggugat pada halaman (6) angka (13) mendalilkan pada pokoknya Bahwa satu minggu kemudian oleh karena Penggugat IV merasa memiliki atas sebidang tanah terhadap tanah Petak IV, maka Penggugat datang ke lokasi dengan seorang Tukang Bangunan, namun lagi Penggugat IV di datangi oleh, seseorang laki-laki, yaitu Tergugat II, mengatakan tanah tersebut adalah miliknya, sehingga Penggugat IV tidak melanjutkan rencana Pembuatan Fondasi tanahnya **adalah benar kedatangan penggugat IV dilarang oleh Tergugat II karena telah masuk dan menyerobot tanah tergugat II;**

15. Bahwa para penggugat pada halaman (6) angka (14) mendalilkan pada pokoknya Bahwa Pada tahun 2020 Penggugat IV mengajukan kepengurusan sertifikat, namun melalui Kelurahan setempat Pihak Pemerintah Kelurahan Waruruma menyampaikan Tanah Tersebut dan sekitarnya telah di Permasalahan dan di Komplek oleh Tergugat I (Wa Ode Hasna) dan La Bakir (Tergugat II) **adalah benar;**

16. Bahwa para penggugat pada halaman (6) angka (15) mendalilkan pada pokoknya Bahwa Penggugat IV, saat itu menghadap meminta melalui Pemerintah Kelurahan Waruruma untuk di mediasi dengan Pihak yang mengkomplek atas tanah miliknya agar jelas memastikan **apakah tanah milik Penggugat IV yang di permasalahan atau tanah di tempat lain,** namun Pemerintah setempat melalui stafnya tidak memberikan Informasi yang jelas dan hanya menyampaikan permintaan Penggugat IV sudah di sampaikan, begitu juga Tergugat I dan Tergugat II, tidak menyampaikan letak tanah yang mereka Persoalkan **adalah benar karena tanah yang dipersoalkan tidak ada hubungannya dengan para Penggugat;**

17. Bahwa pada halaman (6) angka (16) gugatan para penggugat mendalilkan pada pokoknya bahwa Penggugat IV sempat mengeluarkan surat Pencegahan dan keberatan melalui Badan Pertanahan Kota Baubau (Tergugat III) agar tidak di terbitkan sertifikat atas nama Tergugat I dan II, dengan maksud agar mendapat kejelasan letak tanah yang di persoalkan oleh Tergugat I dan Tergugat II, namun tidak di Tanggapi oleh Tergugat III, ironisnya surat yang di berikan oleh Penggugat IV, Tergugat III dengan sengaja tidak memberikan bukti



tanda terima tersebut, meskipun di minta oleh Pengguga IV, **bahwa karena poin gugatan ini menyoal Tergugat III, maka tidak akan ditanggapi oleh Tergugat II;**

18. Bahwa halaman (6) angka (17) para penggugat mendalilkan pada pokoknya pada tahun 2022 Para Penggugat baru mengetahui ada gugatan antara Tergugat I dan Tergugat II setelah Pengugat IV mengajukan Gugatan kepada Tergugat I, dan mendapat informasi dalam Persidangan Tergugat II adalah pihak yang kalah dalam perkara Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Bau di Pengadilan Negeri Baubau **adalah tidak benar yang benar adalah bahwa Tergugat I menggugat Tergugat II dengan Objek tanah sengketa yang keliru dan berbeda dikarenakan tanah milik Tergugat II telah bersertifikat Hak Milik;**

19. Bahwa halaman (7) angka (18) para penggugat mendalilkan pada pokoknya Bahwa sangat ironis sebab jika Para Penggugat mengetahui sebelumnya bahwa obyek yang di sengkatakan Tergugat I dengan Tergugat II adalah di dalamnya terdapat Tanah milik Para Penggugat maka saat itu juga Para Penggugat akan segera mengajukan Langkah hukum dan mengintervensi atas Perkara tersebut sebelum perkara tersebut di Putus Oleh Pengadilan Negeri Baubau **adalah dalil yang tidak benar dan sangat mengada-ada juga tidak berdasar;**

20. Bahwa halaman (7) angka (19) para penggugat mendalilkan pada pokoknya Bahwa Para Tergugat I dan Tergugat II saat itu dengan sengaja Tidak melibatkan Penggugat dalam perkara Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Bau meskipun jelas Para Tergugat I dan Tergugat II, telah mengetahui kepemilikan di atas tanah tersebut ada hak subyektif Para Penggugat, sehingga **Perkara antara Tergugat I dan Tergugat II di anggap merupakan muslihat Tergugat I dan Tergugat II untuk menghilangkan hak-hak Para Penggugat** adalah tidak benar yang benar tanah yang disengkatakan antara Tergugat I dan II tidak ada hubungannya dengan para Penggugat;

21. Bahwa halaman (7) angka (20) para penggugat mendalilkan pada pokoknya Bahwa sangat jelas dari uraian batas Utara dari obyek sengketa I dan Obyek sengketa II adalah jalan Kecamatan yang sebelum ada jalan kecamatan tersebut obyek sengketa I dan II tersebut berbatas dengan La Ode Mauze yang merupakan hak Para Ahli Warisnya salah satunya Tergugat I, yang semasa hidup La Ode Mauze tanah tersebut telah di Pajakan dengan NOP 74.72.750.004.001-0119.0 seluas 6.175



m2, sedangkan Tergugat II sangat jelas tidak memiliki hubungan hukum dengan obyek sengketa **adalah tidak Benar yang benar bahwa apa yang menjadi objek gugatan para Penggugat sekarang ini adalah Tanah Milik Tergugat II berdasarkan Sertifikat Hak Milik masing-masing No. 01498 dan 01457 tahun 2019;**

22. Bahwa halaman (7) angka (21) para penggugat mendalilkan pada pokoknya Bahwa Para Penggugat sudah berkomunikasi dengan Tergugat I dan Tergugat II agar persoalan ini di selesaikan secara Kekeluargaan, namun ironisnya Tergugat I dan II tidak beretikat baik menyelesaikan persoalan ini secara kekeluargaan, melaikan Tergugat I menyampaikan **bahwa tanah tersebut akan segera di jual kepada Pihak lain adalah tidak benar yang benar Tergugat II mau menjual kepada siapapun tidak ada urusan dengan para Penggugat ataupun Tergugat I;**

23. Bahwa halaman (7) angka (22) para penggugat mendalilkan pada pokoknya Bahwa siasat ini di sempurnakan dengan hasil Putusan Perkara antara Tergugat I dan Tergugat II yang memenangkan hak atas tanah adalah Wa Ode Hasna (Tergugat I), namun di sertifikatkan atas nama La Bakir (Tergugat II) yang letaknya di **obyek sengketa I dan obyek sengketa II adalah tidak benar yang benar adalah bahwa apa yang didalilkan oleh para Penggugat pada faktanya adalah milik Tergugat II;**

24. Bahwa halaman (7) angka (23) para penggugat mendalilkan pada pokoknya Bahwa dalam obyek sengketa Perkara antara Tergugat I dan Tergugat Perkara II dengan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Bau obyek sengketa disebut dengan jelas batas-batasnya ialah:

Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Raya Kecamatan

Sebelah Barat Berbatasan dengan tanah La Ode Pau,

Sebelah Selatan Berbatas **hanya berbatas dengan Yusman Fahim**

Sebelah Timur Berbatas dengan Tebing

Dari obyek sengketa tersebut pada fakta hukumnya obyek sengketa tersebut terdapat 2 (Dua) obyek sengketa yang pada faktanya obyek sengketa Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Bau itu sangat kabur atau tidak jelas karena, sebelah Utara hanya berbatas dengan Jalan Kecamatan yang fakta hukumnya sangat tepat untuk obyek sengketa II, dan untuk batas bagian Timur yang berbatasan dengan Tebing sangat tepat untuk obyek sengketa I dan pemisah antara keduanya terdapat Jalan Kecamatan



untuk obyek sengketa I pada bagian barat dan obyek sengketa II pada bagian Timur Obyek sengketa dalam perkara Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Bau sangat jelas di dalamnya terdapat Jalan Raya selebar kurang lebih 12m dengan pajang kurang lebih 50m yang di buat oleh Pemerintah Kota Baubau untuk kepentingan umum, dan oleh karena jalan Kecamatan tersebut masuk dalam obyek sengketa, maka sepatutnya harus menarik pihak Pemerintah Kota Baubau sebagai pihak yang harus di tarik sebagai Tergugat atau Turut tergugat Kemudian bisa saja pihak yang menang dalam perkara Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Bau dengan dasar putusan terebut bisa menutup akses jalan tersebut dan hal tersebut akan merugikan Masyarakat Umum Kota Baubau, yang pada fakta hukumnya menurut keterangan para saksi-saksi jalan tersebut telah di bebaskan di hibahkan oleh La Ode Pau, orang tua Para Penggugat I, II, dan Penggugat III, karena menjadi hak miliknya Untuk sebelah Timur Perkara Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Bau berbatas dengan Tebing, maka sebelah Utara tidak hanya berbatas dengan Jalan Kecamatan, namun ada tanah La Ode Mauze yang di kuasai oleh Wa Ode Ria bin La Ode Mauze, saudara dari Tergugat I untuk obyek sengketa 1 yang sebelah timurnya berbatas dengan Tebing, Kemudian terlihat dari batas obyek sengketa ini, pada bagian sebelah Selatan yang berbatasan dengan Yusman Fahim. Tanah Yusman Fahim, pada bagian ujung Barat yang berbatasan langsung dengan Tanah Milik Penggugat I, II, dan Penggugat III, yaitu pada Petak Ke 5, yang dahulu Pagar batu Yusman Fahin tersambung dengan Pagar Batu dari arah Selatan ke Utara yang memisahkan obyek sengketa III dan obyek sengketa IV, yang telah di hilangkan oleh Tergugat II adalah tidak benar dalil gugatan Penggugat pada Angka ini dikarenakan apapun yang mau dan akan dilakukan oleh Tergugat II tidak ada urusanya dengan para Penggugat terhadap tanah objek sengketa;

25. Bahwa jika di cermati batas tanah yang menjadi obyek sengketa Perkara Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Bau antara Tergugat I dan Tergugat II, maka sangat jelas **obyek sengketa III, dan Obyek sengketa IV**, tidak masuk dalam obyek sengketa yang di perkarakan oleh Tergugat I dan Tergugat II **adalah tidak benar yang benar adalah tanah objek gugatan III dan IV para penggugat adalah satu kesatuan tanah milik Tergugat II;**

26. Bahwa halaman (9) angka (25) para penggugat mendalilkan pada pokoknya Bahwa hal ini di buktikan dengan sertifikat yang di terbitkan



oleh Tergugat II dimana batas sertifikat pada obyek sengketa 2 (Dua) adalah mengikuti batas pagar batu lama yang memisahkan obyek sengketa III dan obyek sengketa IV pada bagian baratnya dan pagar batu tersebut kini telah di rusak dan di hilangkan oleh Tergugat II dengan siasat tujuan agar Tergugat I dan Tergugat II bisa memiliki, menguasai obyek sengketa III dan obyek sengketa IV yang merupakan milik Para Penggugat adalah tidak benar yang benar adalah apapun yang mau dilakukan Tergugat II atas tanah objek sengketa tidak ada hubungannya dengan para Penggugat;

27. Bahwa halaman (9) angka (26) para penggugat mendalilkan pada pokoknya Bahwa siasat ini mulai di jalankan ketika Penggugat IV ingin mengurus sertifikat tanah dan memasukan batu sebagai material bangunan, Para Tergugat I dan II, mengkoplain seolah tanah tersebut adalah tanah milik mereka yang telah mereka perkarakan, sedangkan berdasarkan oyek sengketa tanah yang mereka Perkarakan tanah Tersebut tidak masuk dalam obyek sengketaV, dan atas larangan tersebut Penggugat IV tidak melanjutkan Pembuatan Fodasi tanahnya adalah tidak benar yang benar penggugat IV telah masuk menyerobot tanah milik Tergugat II;

28. Bahwa halaman (9) angka (27) para penggugat mendalilkan pada pokoknya Bahwa akibat Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang saling Menggugat tanah yang di dalamnya Terdapat Hak Para Penggugat dalam perkara Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Bau di Pengadilan Negeri Baubau serta obyek tanah yang diluar mereka perkarakan disiasati secara muslihat untuk menghilangkan hak-hak Para Penggugat maka Para Penggugat sangat dirugikan oleh Tergugat I dan Tergugat II dan sangat jelas Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II, yang dengan sengaja Tanah di luar obyek sengketaupun di komplek sebagai tanah yang di sengkatakan dalam perkara mereka **adalah siasat hukum untuk mendapatkan kekuatan hukum atas tanah-tanah yang di dalamnya terdapat Hak Para Penggugat dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) adalah tidak benar dan hanyalah fitnah para Penggugat terhadap Tergugat II khususnya;**

29. Bahwa halaman (9) angka (28) para penggugat mendalilkan pada pokoknya Bahwa muslihat ini semakin sempurna, karena ketika Penggugat IV menanyakan status tanah obyek sengketa kepada Tergugat III, dengan menunjukan letak lokasi tanahnya Penggugat IV



mendapat informasi kalau tanah tersebut telah di sertifikatkan Atas Nama La Bakir. Ironisnya , ketika Penggugat IV meminta data sertifikatnya terbit tahun berapa serta luas dan nomor sertifikat, Tergugat III mengatakan hal tersebut tidak bisa di berikan datanya kepada Penggugat IV, kecuali seizin dari Pemegang sertifikat, sehingga sampai saat ini nomor sertikat atas nama Tergugat II tidak di ketahui oleh Para Penggugat adalah tidak benar yang benar para Penggugat hanyalah menciptakan Fitnah yang tidak berujung;

30. Bahwa halaman (9) angka (29) para penggugat mendalilkan pada pokoknya Bahwa jika di cermati Gugatan antara Tergugat I dan Tergugat II pada perkara Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Bau, yang di menangkan dalam perkara tersebut adalah Tergugat I, namun yang diterbitkan sertifikatnya adalah atas nama Tergugat II sebagai hak milik, untuk obyek sengketa I dan II dalam Obyek perkara yang mereka sengkatakan, sangat jelas ini merupakan muslihat Persengkongkolan untuk mengecoh Para Penggugat, sehingga mengalami kesulitan memahami data teknis untuk menggugat Para Tergugat, dengan tujuan untuk mengilangkan hak-hak subyektif Para Penggugat atas Tanahnya adalah tidak benar dan sangat mengada-ada dalil Gugatan Penggugat yang benar Tergugat I sampai hari ini tidak pernah menguasai tanah milik Tergugat II berdasarkan Sertifikat Hak Milik;

31. Bahwa halaman (10) angka (30) para penggugat mendalilkan pada pokoknya Bahwa ironisnya Tergugat III, meskipun di ketahuinya adanya pencegahan untuk tidak di terbitkannya sertifikat tanah yang menjadi obyek sengketa telah bermasalah atau berperkara, namun Tergugat III berdasarkan kewenangan yang melekat terhadapnya untuk menerbitkan sertifikat Tanah dari Pemerintah Republik Indonesia, Tergugat III **tetap menerbitkan sertifikat tanah tersebut adalah benar selama memiliki dasar Hak yang jelas;**

32. Bahwa halaman (10) angka (31) para penggugat mendalilkan pada pokoknya Bahwa atas Tindakan dari Tergugat III, menerbitkan sertikat di atas tanah yang bermasalah, maka sangat jelas Tergugat III telah melanggar asas-asas Pemerintahan yang baik, yaitu:

- **Asas keadilan yang menuntut badan atau pejabat administrasi negara untuk memperhatikan aspek keadilan dan kewajaran dalam setiap tindakannya. Asas keadilan adalah**



tindakan secara proporsional, sesuai, seimbang dan selaras dengan hak setiap orang

- **Asas kecermatan** yaitu asas yang menghendaki bahwa suatu keputusan dan/atau tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaannya sehingga keputusan dan/atau tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum ditetapkan dan/atau dilakukan

- **Asas ketidak berpihakan** adalah asas yang mewajibkan badan dan/atau pejabat pemerintahan dalam menetapkan dan/atau melakukan keputusan dan/atau tindakan dengan mempertimbangkan kepentingan para pihak secara keseluruhan dan tidak diskriminatif adalah tidak benar yang benar Tergugat III telah melaksanakan tugasnya dengan baik dan benar sesuai prosedur yang berlaku;

33. Bahwa halaman (10) angka (32) para penggugat mendalilkan pada pokoknya Bahwa atas Perbuatan Tergugat III menerbitkan sertifikat atas nama La Bakir pada obyek sengketa, maka jelas sangat Merugikan Hak Subyektif Para Penggugat dan **merupakan Perbuatan Melawan Hukum adalah tidak benar yang benar bahwa tanah objek sengketa bukanlah milik para Penggugat tetapi milik Tergugat II;**

34. Bahwa halaman (10) angka (33) para penggugat mendalilkan pada pokoknya Bahwa untuk itu atas adaya Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II **secara melawan hukum** yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya masing-masing yang dengan sengaja menghakkan tanah yang tidak ada hubungan hukumnya dengan Tergugat I maupun Tergugat II dengan cara mensiasati hukum untuk menghilangkan hak-hak Para Penggugat, **maka sangat jelas Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah tidak benar dan sudah sepatutnya untuk dikesampingkan;**

35. Bahwa halaman (11) angka (34) para penggugat mendalilkan pada pokoknya Bahwa sesuai putusan Mahkamah Agung Belanda dalam kasus Arrest Cohen Lindenbaum (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:

Halaman 36 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Bau



- **Melanggar Undang-Undang**, artinya perbuatan yang dilakukan jelas-jelas melanggar undang-undang, sebab Kepenguasaan obyek sengketa jelas secara historis dan fakta hukum tanah obyek sengketa adalah tanah milik almarhum La Ode Pau

- **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.

Oleh karena tanah tersebut merupakan hak subyektif dari Para Penggugat yang di kuasai secara nyata dengan mekanisme hukum dan etiket yang baik, namun di sertifikatkan tanpa hak oleh Tergugat I, jelas ini Perbuatan ini melanggar hak subyektif Para Penggugat adalah tidak benar yang benar adalah bahwa Tergugat II tidak pernah melanggar apa yang didalilkan leh para Penggugat;

- **Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku**, artinya kewajiban hukum baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis, termasuk hukum publik.

Kepenguasaan atas obyek sengketa oleh Penggugat dengan etiket yang baik dan sebagai warga Indonesia yang memiliki kewajiban hukum terhadap obyek sengketa dengan mendaftarkan tanah tersebut seja tahun 2005 di kelurahan setempat,

- **Bertentangan dengan kesusilaan**, yaitu kaidah moral (Pasal 1335 Jo Pasal 1337 KUHPdata)

- **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/kepatutan dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain. adalah tidak benar yang benar adalah bahwa Tergugat II tidak pernah melanggar apa yang didalilkan oleh para Penggugat;

36. Bahwa halaman (11) angka (35) para penggugat mendalilkan pada pokoknya Bahwa atas Perbuatan Para Tergugat maka sangat, tepat Para Penggugat memohon Kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Baubau, Cq Yang Mulia Majelis Hakim Yang Memeriksa Perkara ini berkenan menjatuhkan putusan yang menghukum kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan



tanah obyek sengketa kepada Para Penggugat secara serta merta dan seketika seperti semula, sekalipun baginya Tergugat I dan Tergugat II diajukan upaya Banding maupun Kasasi, sebab jika Para Tergugat I dan Tergugat II ingin mempertahankan haknya secara hukum, telah bermakna mengabaikan kewajiban hukumnya, dan telah berkonotasi kejahatan Penyerobotan, dan Penggelapan hak atas tanah adalah tidak benar dan sudah sepatutnya ditolak atau setidaknya-tidaknya haruslah dikesampingkan;

37. Bahwa oleh karena sampai dengan saat ini, Tergugat I dan Tergugat II masih merasa memiliki atas tanah yang menjadi obyek sengketa, maka Penggugat mengajukan gugatan ini;

38. Bahwa oleh karena tindakannya Tergugat II yang telah mensertifikatkan tanah atas Obyek sengketa I dan Obyek sengketa II, yang di terbitkan oleh Tergugat III, maka Para Penggugat memohon Kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Baubau, Cq Yang Mulia Majelis Hakim Yang Memeriksa Perkara ini berkenan melakukan Sita Jaminan atas 2 (dua) sertifikat atas nama Tergugat II pada obyek sengketa I (Petak I) maupun obyek sengketa II (Petak II), karena di takutkan sertifikat tersebut di Jaminan kepada Pihak lain atau di alihkan kepada pihak lain adalah dalil yang tidak benar dan sudah sepatutnya untuk dikesampingkan;

39. Bahwa oleh karena sertifikat atas nama La Bakir yang terbit di atas tanah yang menjadi obyek sengketa I dan Obyek sengketa II, bukan hak Tergugat I dan Tergugat II, maka sepatutnya sertifikat atas nama Tergugat II yang terbit di atas Obyek sengketa I dan obyek sengketa II di nyatakan tidak Memiliki kekuatan hukum adalah tidak benar dan sudah sepatutnya untuk ditolak;

40. Bahwa atas perbuatannya Para Tergugat sangat merugikan Para Penggugat

- Tergugat I dan II, dengan sengaja membuat perkara hukum yang bukan kewajiban hukumnya masing-masing, seolah saling berkonflik sehingga Tergugat I dan II dengan leluasa melakukan Pengrusakan Pagar kebun berupa susunan batu-batu dalam batas-batas obyek sengketa, serta menghilangkan material berupa batuan – bebatuan tersebut yaitu:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panjang pagar kurang Lebih 250 meter di kalikan ongkos Pemnyusunan Batu pagar Rp70.000 (Tujuh Puluh Ribu) Permeter sebesar Rp.17.500.000 (Sepuluh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah)

- Batu-batu pagar yang hilang termasuk batu-batuan di atas tanah obyek sengketa, dengan nilai kurang lebih 20 trek batuan dengan nilai Per Trek sebesar Rp450.000 (Empat Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) senilai Rp 9.000.000.000 (Sembilan Juta Rupiah)
- Olehnya itu total kerugian Para Penggugat adalah Rp 26.500.000 (Dua Puluh Enam Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) adalah tidak benar dan sudah sepatutnya untuk dikesampingkan;

41. Bahwa oleh karena yang bertanggung jawab hilanya batuan dan tanaman adalah Tergugat II dan Tergugat II, maka sepatutnya kerugian Para Penggugat di bayar oleh Para Tergugat I dan Tergugat II dengan masing-masing beban Pembayaran sebesar Rp 13.250.000 (Tiga belas Juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) dan seketika di serahkan kepada Para Penggugat adalah tidak benar dan sudah sepatutnya untuk dikesampingkan;

42. Bahwa oleh karena Tergugat III menerbitkan sertifikat di atas tanah yang bersengketa, sedangkan proses sengketa atas tanah tersebut masih berjalan, dan Pencegahannya ketahui oleh Tergugat jelas Perbuatan Tergugat III telah menyimpang dari asas – asas Pemerintahan yang baik. Atas perbuatan Tergugat III, maka Para Penggugat sangat di rugikan olehnya itu sepatutnya Tergugat III di hukum

- untuk membiayai sendiri Pembatalan sertifikat atas nama La Bakir di atas tanah Obyek sengketa I dan II,
- membayar biaya administrasi Pensertifikatan hak atas tanah kepada Para Penggugat yang di taksir senilai masing-masing petak Rp.6.000.000 (Enam Juta Rupiah) total untuk 2 Petak sebesar Rp 12.000.000 (Dua Belas Juta Rupiah) apabila dalam perkara ini untuk obyek sengketa I dan II di nyatakan adalah milik Para Penggugat adalah tidak benar dan sudah sepatutnya untuk dikesampingkan;

43. Bahwa oleh karena ada gejala-gejala, Tergugat I maupun Tergugat II, melakukan Penjualan / Pengalihan hak atas tanah terhadap obyek sengketa I, obyek sengketa II, maka Para Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Baubau berkenang melakukan sita jaminan (CB) atas sertifikat atas nama Bakir (Tergugat II) yang telah



terbit di obyek sengketa I dan Obyek sengketa II adalah tidak benar dan sudah sepatutnya untuk dikesampingkan;

44. Bahwa oleh karena Guggatan ini di dasari oleh bukti-bukti yang kuat, maka sepatutnya Yang Mulaya Majelis Hakim yang memeriksa Perkara ini, menetapkan Dwagson atau uang paksa kepada Para Tergugat, masing-masing sebesar Rp.300.000 (Tiga Ratus Ribu Rupiah) per hari kepada Para Tergugat apabila ada keterlambatan membayar kerugian Para Penggugat setelah perkara ini di Putus Di Pengadilan Negeri Baubau adalah tidak benar dan sudah sepatutnya untuk dikesampingkan;

C. DALAM REKONVENSI:

1. Bahwa dalam Rekonvensi ini mohon Tergugat II disebut Penggugat Rekonvensi dan para Penggugat disebut para Tergugat Rekonvensi;
2. Bahwa segala apa yang telah diuraikan Tergugat II dalam Konvensi/Pokok Penggugat Rekonvensi diatas dianggap satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dengan Gugatan Rekonvensi ini;
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pemilik Tanah Kebun dengan luas kurang lebih 5.271 m² dan 1303 m² berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 01457 dan 01498/2019 yang terletak di Kelurahan Waruruma, Kecamatan Kokalukuna, Kota Baubau dengan batas-batas sebagai berikut:
 - BARAT, berbatasan dengan LA OEYA dan WA ODE AINIYA;
 - UTARA, berbatasan dengan Kebun WA ODE RIA
 - TIMUR, berbatasan dengan JALAN
 - SELATAN, berbatasan dengan TANAH YUSMAN FAHIM, dengan luas 5.271 m² untuk selanjutnya disebut bidang I dan
 - BARAT, berbatasan dengan Jalan Raya
 - UTARA, berbatasan dengan LA ODE MUSE/ WA ODE RIA
 - TIMUR, berbatasan dengan TEBING/HAARI
 - SELATAN, berbatasan dengan TANAH YUSMAN FAHIM, dengan luas 1.303 m² untuk selanjutnya disebut bidang II;
4. Bahwa kepemilikan Tanah Kebun Penggugat Rekonvensi diperoleh berdasarkan Peninggalan dari Kakeknya yang bernama LA ANCA dan Orang Tuanya yang bernama LABACA dengan cara



membuka hutan sejak tahun 1935 dan sekarang ini telah bersertifikat Hak Milik dengan No. 01457 dan 01498/2019;

5. Bahwa tanah sebagaimana tersebut diatas bebrapakali telah dipinjamkan oleh Orang Tua Penggugat Rekonvensi kepada Orang yang ingin berkebun, masing-masing kepada LA AISI sekitar tahun 1948 dan WA NIPA sekitar tahun 1958;

6. Bahwa para Tergugat Rekonvensi tidak memiliki tanah pada bidang I, II, III, IV, kecuali pada bidang V yang sekarang ini telah habis terjual kepada Orang lain sebagaimana yang didalilkan oleh para Tergugat Rekonvensi dalam Konvensi;

7. Bahwa apa yang didalilkan oleh para Tergugat Rekonvensi sebagai miliknya dalam Konvensi seluruhnya adalah tanah milik Penggugat Rekonvensi, kecuali bidang V adalah milik Tergugat Rekonvensi yang telah dijual habis kepada Orang lain;

8. Bahwa oleh karena apa yang didalilkan oleh para Tergugat Rekonvensi sebagai miliknya seluruhnya adalah tanah milik Penggugat Rekonvensi juga untuk menjamin kepastian hukum dalam putusan ini, Penggugat dalam Rekonvensi, mohon agar Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5000.000,- (limajuta rupiah) setiap harinya setiap lalai memenuhi putusan terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;

9. Bahwa oleh karena gugatan Rekonvensi ini mengenai hal yang pasti dan didukung oleh alat bukti yang kuat mohon kiranya Pengadilan Negeri Baubau melalui Yang Mulia Ketua dan Anggota Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini berkenan menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun ada upaya Verzet, Banding ataupun Kasasi dari para Tergugat Rekonvensi;

Bahwa berdasarkan segala uraian dalam Gugatan Rekonvensi ini, Penggugat Rekonvensi mohon kepada Yang Mulia Ketua dan Anggota Majelis Hakim Pengadilan Negeri Baubau yang Memeriksa dan Mengadili Perkara a quo berkenan untuk menjatuhkan putusan dengan amarnya berbunyi sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat II/Penggugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;



B. DALAM KONVENSI

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Mengabulkan Jawaban Tergugat II untuk seluruhnya;
3. Menghukum para Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

C. DALAM REKONVENSI :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Hukum Penggugat Rekonvensi adalah pemilik Tanah Kebun dengan luas kurang lebih 5.271 m² dan 1303 m² berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 01457 dan 01498/2019 yang terletak di Kelurahan Waruruma, Kecamatan Kokalukuna, Kota Baubau dengan batas-batas sebagai berikut:
 - BARAT, berbatasan dengan LA OEYA dan WA ODE AINIYA;
 - UTARA, berbatasan dengan Kebun WA ODE RIA
 - TIMUR, berbatasan dengan JALAN
 - SELATAN, berbatasan dengan TANAH YUSMAN FAHIM, dengan luas 5.271 m² untuk selanjutnya disebut bidang I dan,
 - BARAT, berbatasan dengan Jalan Raya
 - UTARA, berbatasan dengan LA ODE MAUZE/ WA ODE RIA
 - TIMUR, berbatasan dengan TEBING/HAARI
 - SELATAN, berbatasan dengan TANAH YUSMAN FAHIM, dengan luas 1.303 m² untuk selanjutnya disebut bidang II;
3. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat terhadap tanah objek sengketa Surat Pernyataan Penguasaan Fisik tanggal 4 April 2005 yang ditandatangani oleh para Tergugat Rekonvensi;
4. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat terhadap tanah objek sengketa Surat Jualbeli yang ditandatangani oleh Para Tergugat Rekonvensi untuk dan atas nama Tergugat Rekonvensi IV H. LA ODE MUHAMMAD JAFAR;
5. Menghukum para Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 5.000.000., setiap harinya setiap ia lalai memenuhi putusan terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;



6. Menyatakan putusan ini serta merta dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun ada verzet, banding ataupun kasasi (uit vorbar bit voraad);

7. Menghukum para Tergugat Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau jika Yang Mulia Ketua dan Anggota Majelis Hakim Pengadilan Negeri Baubau yang Memeriksa dan Mengadili Perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang Adil sesuai Keadilan (*ex aequo et bonno*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat melalui kuasa hukumnya tersebut, Tergugat III melalui kuasa hukumnya memberikan jawaban yaitu sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Tergugat III menolak dalil-dalil gugatan Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas;

2. Bahwa telah terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 01498 /Kel. Waruruma tanggal 12 Desember 2019 Surat Ukur Nomor 00836/2019 tanggal 3 Desember 2019 luas 1.303 M2 atas nama Bakir dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah utara berbatasan dengan Jalan

Sebelah timur berbatasan dengan Tebing/Kintal Wa Nipa

Sebelah selatan berbatasan dengan Yusman Fahim

Sebelah barat berbatasan dengan Jalan Baru

3. Bahwa telah terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 01457 /Kel. Waruruma tanggal 29 Oktober 2019 Surat Ukur Nomor 00794/2019 tanggal 23 Oktober 2019 luas 4.835 M2 atas nama Bakir dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah utara berbatasan dengan Jalan

Sebelah timur berbatasan dengan Jalan

Sebelah selatan berbatasan dengan Yusman Fahim

Sebelah barat berbatasan dengan La Ode Murhanto

4. Bahwa Sertipikat Sertipikat Hak Milik Nomor 01498 /Kel. Waruruma tanggal 12 Desember 2019 terbit berdasarkan bukti kepemilikan berupa surat Keterangan Ahli Waris Nomor 594/168 tanggal 16 September 2019 yang di ketahui oleh MUH. WAHYUDIN, S.SOS., M.M.Kes. selaku Lurah Waruruma;

5. Bahwa penerbitan sertipikat *a quo* telah memenuhi syarat yuridis dan fisik sebagaimana ketentuan dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

6. Bahwa penerbitan sertifikat *a quo* telah sesuai dengan prosedur peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga dengan demikian telah terbantahkan dalil penggugat bahwa sertifikat tersebut tidak sah;

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

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 01498 /Kel. Waruruma tanggal 12 Desember 2019 Surat Ukur Nomor 00836/2019 tanggal 3 Desember 2019 luas 1.303 M2 atas nama Bakir dengan batas-batas sebagai berikut :
Sebelah utara berbatasan dengan Jalan
Sebelah timur berbatasan dengan Tebing/Kintal Wa Nipa
Sebelah selatan berbatasan dengan Yusman Fahim
Sebelah barat berbatasan dengan Jalan Baru
sah dan memiliki kekuatan hukum;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

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

Menimbang, bahwa Para Penggugat melalui kuasa hukumnya secara tertulis telah mengajukan *Replik* pada tanggal 30 April 2024 dan Tergugat II melalui kuasa hukumnya dan Tergugat III melalui kuasa hukumnya secara tertulis masing-masing telah pula mengajukan *Duplik* pada tanggal 7 Mei 2024;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Para Penggugat melalui kuasa hukumnya dipersidangan telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Bukti P.I-IV-1 : Fotocopy Surat keterangan Penguasaan Fisik bidang tanah atas nama La Ode Pau yang diketahui oleh Lurah Waruruma tanggal 4 April 2005;
2. Bukti P.I-IV-2 : Fotocopy Surat Pernyataan Pengalihan Penguasaan atas tanah disertai dengan kompensasi atas nama La Ode Pau dengan LM. Djafar,



S.Pd.M.Pd yang dikeluarkan oleh Lurah Waruruma tanggal 4 April 2005;

3. Bukti P.I-IV-3 : Fotocopy Surat setoran bukti pajak dan bangunan atas nama La Ode Muhammad Djafar dari tahun 2020 sampai dengan tahun 2024;

4. Bukti P.I-IV-4 : Fotocopy sesuai dengan aslinya, Surat Pertanyaan Kesepakatan Ahli Waris La Ode Pau tanggal 14 Mei 2023;

5. Bukti P.I-IV-5 : Fotocopy Surat Balasan dari Kelurahan Waruruma tentang permintaan Klarifikasi Obyek Pajak Bumi dan Bangunan tanggal 27 Februari 2024;

6. Bukti P.I-IV-6 : Fotocopy Surat Keterangan dari Wa Ode Riya tanggal 25 Oktober 2022;

7. Bukti P.I-IV-7 : Fotocopy Salinan Putusan Pengadilan Negeri Baubau Nomor 17/Pdt.G/2022/PN Bau tanggal 8 Desember 2022;

8. Bukti P.I-IV-8 : Fotocopy Salinan Putusan Pengadilan Negeri Baubau Nomor 3 /Pdt.G/2020/PN Bau tanggal 19 Mei 2020;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P.I-II-1 sampai dengan P.I-IV-8 tersebut di atas telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata isinya telah sesuai dengan aslinya dan kemudian bukti-bukti surat tersebut telah diberi meterai yang cukup, kecuali bukti surat P.I-IV-8 foto copy dari foto copy;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya Tergugat I melalui kuasa hukumnya dipersidangan telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Bukti T.I-1 : Fotocopy Salinan Putusan Pengadilan Negeri Baubau Nomor 3/Pdt.G/2020 tanggal 19 Mei 2020;

2. Bukti T.I-2 : Fotocopy Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara Nomor 35/Pdt/2020/PT.KDI tanggal 9 Juli 2020;

3. Bukti T.I-3 : Fotocopy Salinan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1547K/PDT/2021 tanggal 2 Agustus 2021;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bukti T.I-4 : Fotocopy Salinan Putusan Pengadilan Negeri Baubau Nomor 17/Pdt.G/2022/PN Bau tanggal 16 Juni 2022;
5. Bukti T.I-5 : Fotocopy Daftar tanda pembayaran Pajak atas obyek sengketa wajib pajak La Ode Mauze;
6. Bukti T.I-6 : Fotocopy Surat Pernyataan Penguasaan Fisik bidan tanah (obyek sengketa) atas nama Wa Ode Hasna tanggal 17 November 2023;
7. Bukti T.I-7 : Fotocopy Surat Pernyataan Penguasaan fisik bidang tanah (obyek sengketa) atas nama Wa Ode Hasna tanggal 17 November 2023;
8. Bukti T.I-8 : Fotocopy Pembayaran Pajak (STTS) atas nama Wajib pajak La Ode Mauze tahun 2022;
9. Bukti T.I-9 : Fotocopy Pembayaran Pajak (STTS) atas nama Wajib pajak La Ode Mauze tahun 2023;
10. Bukti T.I-10 : Fotocopy Pembayaran Pajak (STTS) atas nama Wajib pajak La Ode Mauze tahun 2024;
11. Bukti T.I-11 : Fotocopy Gambar Lokasi Bidang Tanah atas nama Wa Ode Hasna (Tergugat I);
12. Bukti T.I-12 : Fotocopy Surat pemberitahuan dari Kelurahan Waruruma Nomor 590/20 tentang Himbauan penghentian aktifitas pada lahan yang bersengketa tanggal 8 Maret 2014;
13. Bukti T.I-13 : Fotocopy Amar putusan Pengadilan Negeri Baubau Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Bau tanggal 19 Mei 2020 pada poin 4;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda T.I-1 sampai dengan T.I-13 tersebut di atas telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata isinya telah sesuai dengan aslinya dan kemudian bukti-bukti surat tersebut telah diberi meterai yang cukup, kecuali bukti surat T.I-12 foto copy dari foto copy;

Halaman 46 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya Tergugat II melalui kuasa hukumnya dipersidangan telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Bukti T.II-1 : Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 01498/2019, surat ukur tanggal 01/12/2019 No. 00836/2019 dengan luas $\pm 1.303 \text{ M}^2$ atas nama Bakir;
2. Bukti T.II-2 : Fotocopy Dokumen Hak Milik Tanah No. Seri AAK94080, surat ukur tanggal 29/10/2019, No. 00794/2019 dengan luas $\pm 4.835 \text{ M}^2$ atas nama Bakir;
3. Bukti T.II-3 : Fotocopy Surat Keterangan Penguasaan Tanah No. 594.3/180, tanggal 16/09/2019;
4. Bukti T.II-4 : Fotocopy Berita Acara Kesaksian bertanggal Waruruma September 2019 yang diketahui oleh Kepala Kelurahan Waruruma;
5. Bukti T.II-5 : Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 01458 atas nama HAARI, terbit tanggal 29 Oktober 2019;
6. Bukti T.II-6 : Fotocopy Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2024 Nomor Obyek Pajak (NOP) 74.72.750.004.001-1023.0 dengan luas tanah $\pm 5.271 \text{ M}^2$ atas nama Bakir;
7. Bukti T.II-7 : Fotocopy Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2024 Nomor Obyek Pajak (NOP) 74.72.750.004.001-1022.0 dengan luas tanah $\pm 1.303 \text{ M}^2$ atas nama Bakir;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda T.II-1 sampai dengan T.II-7 tersebut di atas telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata isinya telah sesuai dengan aslinya dan kemudian bukti-bukti surat tersebut telah diberi meterai yang cukup;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya Tergugat III melalui kuasa hukumnya dipersidangan telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Bukti T.III-1 : Fotocopy Buku Tanah Hak Milik Nomor 01498/Kel. Waruruma, tanggal 12 Desember 2019 Surat Ukur Nomor 00836/2019



tanggal 3 Desember 2019 luas 1.303 M² atas nama Bakir;

2. Bukti T.III-2 : Fotocopy Print Out Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (KKP) Sertifikat Hak Milik Nomor 01457/Kel. Waruruma, tanggal 29 Oktober 2019 Surat Ukur Nomor 00794/2019 tanggal 23 Oktober 2019 luas 4.835 M² atas nama Bakir;

3. Bukti T.III-3 : Fotocopy Surat Keterangan Ahli Waris Nomor 594/168 tanggal 16 September 2019 yang merupakan alas hak/bukti kepemilikan bidang tanah sebagai dasar penerbitan SHM Nomor 01498/Kel. Waruruma;

4. Bukti T.III-4 : Fotocopy Surat Keterangan Ahli Waris Nomor 594/167 tanggal 16 September 2019 yang dijadikan dasar penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 01457/Kel. Waruruma;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda T.III-1 sampai dengan T.III-4 tersebut di atas telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata isinya telah sesuai dengan aslinya dan kemudian bukti-bukti surat tersebut telah diberi meterai yang cukup, kecuali bukti surat T.III-2, T.III-3 dan T.III-4 foto copy dari foto copy;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Para Penggugat melalui kuasa hukumnya telah pula mengajukan saksi-saksi yang telah memberikan keterangannya dibawah sumpah/janji dipersidangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi La Ode Zaahu:

- Bahwa saksi dihadirkan di persidangan pada hari ini yaitu terkait masalah tanah kebun;
- Bahwa saksi kenal La Ode Pau dan La Ode Pau adalah orang tua dari La Ode Umbu;
- Bahwa saksi tahu kebunnya La Ode Pau yang ada di Kelurahan Waruruma tetapi waktu itu masih hak pakai karena tanah itu masih tanah adat, namun di adat dibenarkan orang atau masyarakat yang berkebun tapi sifatnya masih hak pakai bukan hak milik;
- Bahwa saksi melihat La Ode Pau berkebun disitu sejak zaman Kesultanan sampai dengan Indonesia merdeka;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi bisa tahu La Ode Pau berkebun di Waruruma karena tanah itu di tahun 1980 saksi punya sepupu yang namanya Wa Ode Alima dan Kakak saksi yang bernama Wa Ode Aliya berkebun disitu;
- Bahwa Wa Ode Alima dan Wa Ode Aliya berkebun disitu atas izin dari La Ode Pau;
- Bahwa saksi tahunya nanti tahun 1982 tanah itu dibeli oleh Perumnas, sehingga dari itu almarhumah kakak saksi dan Wa Ode Alima tinggalkan kebun itu karena bukan haknya;
- Bahwa pada tahun 1982 itu bukan direncanakan tapi sudah dibeli, kebetulan termasuk saksi yang bersihkan waktu itu karena bagian dari mertua saksi tanah yang dijual itu;
- Bahwa yang saksi tahu waktu itu karena kebetulan pada tahun 2000 itu lokasi itu mau dibeli oleh Kantor Perintis Kemerdekaan sehingga saksi tahu karena pada waktu itu saksi yang ukur tempat itu jadi batas sebelah Timur itu tebing, sebelah Utara dahulu sebelum ada jalan Kecamatan itu ada pagar setelah itu berbatas dengan tanahnya La Ode Mauze atau Wa Ode Ria sebelah Barat berbatas dengan Diru, sebelah Selatan berbatas dengan Perumnas;
- Bahwa tanahnya La Ode Umbu atau La Ode Pau ini dibeli waktu itu sebagian tidak cocok harga akhirnya sebagian ditinggalkan;
- Bahwa hanya sebahagian yang dijual kepada Perumnas tanahnya La Ode Pau;
- Bahwa pada tahun 2000 bagian Utara itu Wa Ode Ria yang berkebun disitu;
- Bahwa hubungan Wa Ode Hasna dengan Wa Ode Ria ini adalah saudara kandung;
- Bahwa tanahnya Wa Ode Ria dengan tanahnya La Ode Umbu sekarang ini sudah dipisahkan oleh jalan dan pagar batunya sekarang sudah tidak ada;
- Bahwa kalau tidak salah itu anak dari La Ode Pau ada 4 (empat) orang, namun dari 4 (empat) orang anak La Ode Pau itu tidak ada yang tinggal di tanah obyek sengketa karena tanah obyek sengketa ini ada diwilayah Waruruma sementara anaknya tinggal di Kelurahan Bungi;
- Bahwa saksi kurang tahu juga karena tanah Perumnas itu bukan tanahnya satu orang tetapi banyak orang, tapi hanya sebagian tanahnya La Ode Pau di beli oleh Perumnas terus yang lainnya itu adalah tanahnya orang lain;

Halaman 49 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Bau

Disclaimer

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



- Bahwa pada tahun 1982 saksi mengetahui keadaan tanah disitu itu tanaman yang ditanam oleh La Ode Pau ada berapa pohon tanaman jambu;
- Bahwa kalau orang tuanya Bakir saksi kenal namanya La Baca;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat La Baca ini berkebun disitu;
- Bahwa saksi tidak tahu tanah obyek sengketa itu ada berapa petak;
- Bahwa sebelah Utara tanah obyek sengketa berbatas dengan Wa Ode Ria;
- Bahwa tidak ada tanahnya La Ode Mauze disekitar tanah obyek sengketa;
- Bahwa saksi belum pernah lihat bukti surat T.II-1, sertifikat nomor 01498/2019 dengan luas $\pm 1.303 \text{ M}^2$ ini nanti dipersidangan ini baru saksi tahu;
- Bahwa saksi belum pernah lihat bukti surat T.II-2 dengan luas $\pm 4.835 \text{ M}^2$ nanti dipersidangan ini baru saksi tahu;
- Bahwa pada tahun 1975 saksi ketemu La Ode Pau itu;
- Bahwa saksi lihat La Ode Umbu yang membersihkan obyek yang disengketakan ini;
- Bahwa saksi tidak tahu tanah La Ode Pau ini apakah ada yang dijual kepada orang lain;
- Bahwa pada tahun 2019 saksi tidak pernah melihat Bakir menguasai tanah yang disengketakan ini;

2. Saksi La Ode Daud:

- Bahwa saksi dihadirkan di persidangan pada hari ini yaitu terkait masalah tanah kebun;
- Bahwa dulu saksi tinggal di Bungi;
- Bahwa ada hubungan anak dengan bapak yaitu La Ode Umbu anak dari La Ode Pau;
- Bahwa lokasi yang dipermasalahkan antara Para Penggugat dan Para Tergugat itu terletak di Kelurahan Waruruma, Kecamatan Kokalukuna, Kota Baubau;
- Bahwa saksi tahu batas-batasnya tanah objek sengketa yaitu sebelah Timur berbatas dengan Tebing, sebelah Utara berbatas dengan La Ode Mauze, sebelah Barat berbatas dengan La Iya, sebelah Selatan berbatas dengan Perumnas;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sekitar 2 (dua) bulan yang lalu saksi datang ke lokasi tanah yang dipermasalahkan ini;
- Bahwa setahu saksi tanah yang persoalkan ini adalah tanah La Ode Pau, karena tanah objek sengketa ini pada tahun 1970 saksi pernah berkebun;
- Bahwa saksi pernah berkebun ditanah objek sengketa karena mendapat ijin oleh La Ode Pau;
- Bahwa saksi perkebuni hanya sebagian dari tanah objek sengketa;
- Bahwa La Ode Mauze ini anaknya Wa Ode Ria;
- Bahwa Wa Ode Hasna anaknya juga dari La Ode Mauze;
- Bahwa saksi kenal dengan La Ode Pau pada waktu saksi berkebun disitu;
- Bahwa saksi tidak tahu Wa Ode Alimah berkebun disitu;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar saat ini kalau orang tua Bakir untuk menyatakan tanah obyek sengketa ini miliknya;
- Bahwa sehubungan dengan bukti T.II-1 dan T.II-2 untuk diperlihatkan kepada saksi tidak pernah tahu mengenai bukti surat tersebut;
- Bahwa sertifikat atas nama Bakir baru sekarang ini saksi lihat;
- Bahwa Wa Ode Hasna ini tidak punya tanah di obyek sengketa itu;
- Bahwa saksi tidak tahu antara Wa Ode Hasna ini (Tergugat I) dengan Bakir (Tergugat II) pernah bermasalah;
- Bahwa saksi tidak tahu La Ode Pau dapat tanah sengketa itu darimana;
- Bahwa saksi berkebun tanah objek sengketa menanam tanaman jagung, ubi kayu dan pisang dan hasil dari berkebun tersebut saksi kasih sama La Ode Pau;
- Bahwa pada tahun 1970 umur saksi waktu itu umur 18 tahun;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa luas tanahnya La Ode Pau yang saksi berkebun;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat I telah pula mengajukan saksi-saksi yang telah memberikan keterangannya dibawah sumpah/janji dipersidangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi La Ode Nurhanto:

- Bahwa saksi dihadirkan dipersidangan sehubungan dengan masalah tanah kebun;

Halaman 51 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Bau

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa obyek yang disengketakan antara Para Penggugat dengan Para Tergugat terletak di Jalan Anoa, Kelurahan Waruruma, Kecamatan Kokalukuna, Kota Baubau;
- Bahwa yang saksi tahu yang pertama tanah di Waruruma itu memang dari kakek kami sebelumnya terkait hari ini dengan pihak lain saksi cuma dapat informasi artinya saksi hanya tahu awalnya itu bahwa kami dari kecil sering di panggil oleh pak Amin ketika musim jagung kan dulu itu masih jarang mobil kalau dari sini ke Waruruma kami sering dijemput naik sampan pergi ambil jagung muda atau jagung rebus, sehingga saksi pernah ke kebun itu ketika kami pergi bakar jagung tidak ada korek api dan semua paman saksi ini sampaikan bahwa ko pergi ambil api sama La Ode Mauze itu kejadiannya pada awal tahun 1972 sampai akhir tahun 1982;
- Bahwa kejadian jalan itu kalau tidak salah sekitar tahun 2010 atau tahun 2012 waktu itu tiba-tiba kami dengar bahwa dilahan kami itu ada dibuka jalan baru, sehingga kami pergi cek ternyata pelaksananya sebagai penyedia jasa atau kontraktor waktu itu adalah pak La Ramon, jadi waktu itu kami protes karena lahan kami diambil tanahnya itu setelah kami ukur sekitar kurang lebih lebar 71 meter dan panjangnya kurang lebih 70 meter itulah yang kami protes, sehingga tiap hari kami menghalangi disitu ada juga ibu-ibu disekitar itu juga hal yang sama keberatan juga terkait lahannya dimanfaatkan untuk pembukaan jalan baru itu tapi saksi tidak terlalu dekat, setelah saksi telusuri cerita ternyata ibu Wa Ode Hasna ini tapi waktu itu kami belum baku kenal;
- Bahwa batas sebelah Barat obyek sengketa sekarang yang menguasai saksi sendiri;
- Bahwa secara menyeluruh saksi tidak tahu batas-batas tanah sengketa;
- Bahwa saksi dengar hubungan antara La Ode Mauze dengan Wa Ode Hasna adalah antara bapak dengan anak;
- Bahwa saksi terakhir lewat di objek sengketa pada minggu yang lalu;
- Bahwa pada saat musim panen jagung saksi kadang ketemu dengan La Ode Mauze;
- Bahwa maksudnya yang saksi tidak kenal itu Wa Ode Hasna nanti terjadi pembukaan jalan baru itu baru tahu kan La Ode Mauze itu biasa

Halaman 52 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Bau

Disclaimer

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



kami ambil hasil panen jagung kadang disitu mau bakar jagung tidak ada korek paman kamilah yang suruh pergi ambil korek api di La Ode Mauze;

- Bahwa pada waktu itu La Ramon sempat kerumah saksi tapi saksi tidak layani cuma dia punya pelaksananya sering ketemu malah saksi bilang sini teleponmu saksi mau bicara dengan pak La Ramon karena waktu itu pak La Ramon tidak ada ditempat lalu saksi sampaikan kita bicarakan dulu terkait ini lahan kalau tidak diselesaikan angkat semua alatmu ini jangan ada di lokasi saksi;

- Bahwa saksi telah mengklarifikasi awalnya La Ode Mauze saksi tidak tahu dalam artian ketika saksi masih kecil dulu sering dipanggil panen jagung muda nah ketika kita mau bakar-bakar jagung ambil paman saksi sering suruh coba kamu pergi ambilkan kita apinya La Ode Mauze itu lebih dari 2 (dua) kali atau 3 (tiga) kali saksi disuruh minta api ketika waktu panen jagung muda itu;

- Bahwa masih ada sepupu saksi yang terlibat juga disitu tapi saksi tidak tahu gimana karena ada sepupu saksi disitu yang kenal sehingga biar saja untuk apa namanya, awalnya kami tidak keberatan hanya kaget saja tidak pamit begitu;

- Bahwa saksi tidak pernah melihat Wa Ode Hasna menguasai obyek yang disengketakan;

2. Saksi Wa Ani:

- Bahwa saksi dihadirkan dipersidangan sehubungan dengan masalah tanah kebun;

- Bahwa saksi tahu tanah objek sengketa yang disengketakan antara Para Penggugat dengan Para Tergugat terletak di Perumnas, Kelurahan Waruruma, Kecamatan Kokalukuna, Kota Baubau;

- Bahwa saksi pernah membersihkan tanah objek sengketa sekitar 6 (enam) kali;

- Bahwa saksi membersihkan dengan cabut rumput jagung dan memangkas;

- Bahwa tidak ada Penggugat pada waktu saksi membersihkan tanah objek sengketa;

- Bahwa saksi tidak tahu luas tanah objek sengketa dan batas-batas tanah objek sengketa;

- Bahwa Wa Ode Hasna bapaknya adalah La Ode Mauze;

- Bahwa saksi kenal orang yang bernama La Ode Mauze;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal dengan anak-anaknya La Ode Mauze yang bernama Wa Ode Hasna, Wa Ode Rahima, Wa Ode Ria, Wa Ode Nusia yang tinggal di tanah abang;
 - Bahwa saksi tidak tahu ada perkara lain sebelum yang pernah digugat di Pengadilan;
 - Bahwa saksi sering lewat di tanah objek sengketa;
 - Bahwa pernah melihat Wa Ode Hasna mengolah atau menanam di tanah obyek sengketa itu;
 - Bahwa setahu saksi kalau Wa Ode Hasna tinggal di Bungi;
- Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat II telah pula mengajukan saksi-saksi yang telah memberikan keterangannya dibawah sumpah/janji dipersidangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi La Ode Sarifudin:

- Bahwa saksi dihadirkan dipersidangan sehubungan dengan masalah batas tanah obyek sengketa di sebelah Utara;
- Bahwa adalah batas yang saksi berkebun dulu sebelum ada jalan pada tahun 1970 sampai dengan tahun 1982;
- Bahwa sudah ada jalan tahun 2011 dan di rintis pada tahun 2006;
- Bahwa sebelah Utara berbatas tanahnya La Ode Mauze;
- Bahwa hubungan antara La Ode Mauze dengan Wa Ode Hasna adalah bapak dengan anak;
- Bahwa setahu saksi tidak ada tanahnya Wa Ode Hasna, yang punya tanah disitu hanya tanahnya La Ode Mauze;
- Bahwa saksi pernah dengar orang yang bernama Bakir dan pak Bakir ini bersebelahan dengan tanahnya La Ode Mauze;
- Bahwa pak Bakir pernah bertugas di luar Kota Baubau;
- Bahwa Wa Ode Hasna ini adalah adik kandung dari Mama saksi;
- Bahwa mama saksi bernama Wa Ode Ria;
- Bahwa Wa Ode Ria cucu dari La Ode Mauze;
- Bahwa waktu berkebun di bagian sebelah Utara itu berarti bukan di obyek sengketa;
- Bahwa saksi terakhir berkebun disitu pada tahun 1989 setelah itu saksi merantau selama 10 (sepuluh) tahun, kemudian tahun 2016 kami kembali mengolah tanah kami itu;
- Bahwa untuk objek sengketa batas sebelah Selatan dan Sebelah Utara saja yang saksi tahu yaitu sebelah Utara berbatasan dengan La Ode Mauze dengan sebelah Selatan berbatasan dengan Bakir;

Halaman 54 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Bau

Disclaimer

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



- Bahwa selama saksi berkebun disitu tidak pernah melihat orang yang berkebun disebelah Selatan jalan;
- Bahwa tidak pernah ahli waris La Ode Mauze yang lain pernah berkebun disitu;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat La Ode Pau berkebun disitu;
- Bahwa saksi berkebun disebelah Utara tanah objek sengketa dengan menanam jagung;
- Bahwa orang tuanya La Bakir nama La Baca;
- Bahwa saksi tidak pernah ketemu dengan La Baca di tanah kebun;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat orang yang bernama La Ode Pau atau ahli warisnya seperti La Ode Uumbu, La Ode Hayun, La Ode Harun dan La Ode Muhammad Djafar berkebun disitu;

2. Saksi Zukuri:

- Bahwa saksi dihadirkan dipersidangan sehubungan dengan masalah tanah;
- Bahwa saksi tahu tanah objek sengketa yang disengketakan antara Para Penggugat dengan Para Tergugat terletak di Kelurahan Waruruma, Kecamatan Kokalukuna, Kota Baubau;
- Bahwa tanah objek sengketa luasnya kurang lebih 6600 (enam ribu enam ratus) meter persegi;
- Bahwa saksi tahu batas-batas tanah objek sengketa yaitu sebelah Barat berbatasan dengan tanahnya La Ode Uumbu dan La Oeya, sebelah Utara berbatasan dengan La Ode Mauze, sebelah Timur berbatasan dengan tebing diatasnya Haari, sebelah Selatan berbatasan dengan Yusman Fahim;
- Bahwa Wa Ode Ria dan Wa Ode Hasna adalah Anak dari La Ode Mauze;
- Bahwa dengan terbentuknya jalan Kecamatan maka tanah ini terbelah jalan yang tembusannya jalan Anoa jadi tanah itu sekarang menjadi 2 (dua) bidang;
- Bahwa tanah bidang 1 (satu) bagian barat luasnya kurang lebih 5.000 (lima ribu) lebih meter persegi;
- Bahwa saksi sebagai petugas kolektor pajak di Kelurahan Waruruma;
- Bahwa saksi tidak tahu Wa Ode Hasna ada juga tanah disitu kalau PBB atas nama itu tidak ada, kalau La Ode Mauze ada;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa bidang kedua luasnya kurang lebih 1.200 M² atau 1.300 M²;
- Bahwa saksi sebagai kolektor itu dari tahun 2017 sampai dengan tahun 2023 namun 2024 ini pihak pemerintah kota kami kolektor tidak lagi dipercayakan maka di lempar ke RT jadi sampai 2023 kemarin belum ada atas nama itu;
- Bahwa untuk PBB ini bisa menyatakan diri dan bisa tidak karena PBB ini tidak serta merta jadi hak milik;
- Bahwa nama orang tua pak Bakir yaitu La Baca;
- Bahwa menurut cerita paman saksi yang berkebun disitu konon ceritanya itu orang tuanya pak La Utolo berkebun disitu titipkan amanah kebetulan pak La Utolo ini adalah paman saksi sendiri, dia berkebun disitu dihibahkan sama orang tuanya kalau seandainya ini tanah ini jangan merasa kalau tanah ini miliknya kita karena kita sebatas berkebun saja disini jadi seandainya saya meninggal tolong disampaikan kepada pemiliknya datanglah orangtuanya berkebun-berkebun di saat itu pergilah sampaikan ke bapaknya pak Bakir;
- Bahwa Pak La Utolo ini orang tuanya pinjam dari orangtuanya pak La Baca ini;
- Bahwa makanya mereka itu setelah terbentuknya jalan disitu dulu disampaikan bahwa pergilah menghadap di pak La Utolo bahwa ada tanahnya pak Bakir disana yang kami kelola disitulah kemudian muncullah bahwa ada tanahnya pak Bakir disitu;
- Bahwa belum ada selama saksi menjadi kolektor pajak di Kelurahan Waruruma belum ada pajak yang bernama pak Bakir;
- Bahwa saksi mendengar dari pak La Utolonya sendiri jadi itu titipan dari orang tuanya La Utolo saat itu bahwa jangan anggap tanah yang dikelola berkebun ini tanahnya kita ini tanah pinjaman jadi yang punya tanah ini esok lusa sampaikan kepada orangnya ke bapaknya La Baca atau La Baca ini, pak La Utolo tahun 2009 atau berapa sejak terbentuknya jalan pergilah dia menemui La Baca bahwa ini adalah tanahnya dia disitulah titipan orang tua dari La Utolo jadi amanah dari orang tuanya dia telah selesai seperti itu;
- Bahwa dasar utama untuk terbitnya sertifikat itu adalah alas haknya jadi kalau seandainya macam SPPT itu SPPT keluar juga punya dasar jadi segala-galanya adalah dasar kepemilikannya itu;

Halaman 56 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Bau

Disclaimer

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



- Bahwa La Ode Adu menjabat Lurah disana dari tahun 1992 sampai dengan tahun 2014;
- Bahwa pada tahun 2005 saksi sebagai pegawai honorer di Kelurahan Waruruma dan sebagai Kolektor pajak di Kelurahan Waruruma;
- Bahwa saksi tidak tahu surat dari Kelurahan bukti T.I-12 inikan yang dikeluarkan dari Kelurahan bahwa untuk mengosongkan obyek sengketa sepanjang ada putusan Pengadilan antara Wa Ode Hasna dengan Bakir karena saksi hanya petugas kolektor pajak kalau masalah itu saksi tidak tahu;
- Bahwa pada tahun 2014 di Kelurahan Waruruma sekretarisnya Ahdiyanto Sudjono;
- Bahwa di tahun berapa saksi lupa pernah ditugaskan juga sebagai pendampingan pengukuran dari Pertanahan dan saya dibawa itu sejak mengukur tanah-tanah yang mau disertifikatkan disitu saksi dilibatkan sejak itulah saksi mulai mengetahui tanah-tanah disitu;
- Bahwa ditanah objek sengketa ada beberapa pohon jambu;
- Bahwa kalau pembukaan jalan pernah saksi mendengar ada kompensasi yang diberikan oleh pemerintah termasuk salah satunya pak La Utolo tanaman jambunya;
- Bahwa pada tahun 2023 belum pernah menarik pajak atas nama Bakir;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau tanahnya Bakir ini sudah ada sertifikatnya;

3. Saksi Amane:

- Bahwa saksi dihadirkan dipersidangan sehubungan dengan masalah tanah;
- Bahwa saksi tahu tanah objek sengketa yang disengketakan antara Para Penggugat dengan Para Tergugat terletak di Kelurahan Waruruma, Kecamatan Kokalukuna, Kota Baubau;
- Bahwa luas tanah objek sengketa kurang lebih 6000 (enam ribu) meter persegi;
- Bahwa kalau tanah bidang pertama batas sebelah Barat berbatas dengan Wa Ode Ainiya dan La Ode Umbu, sebelah Timur berbatas dengan jalan, sebelah Utara berbatas dengan Wa Ode Hasna dan sebelah Selatan berbatasan dengan Yusman Fahim;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Wa Ode Hasna dan Wa Ode Ria adalah anak dari La Ode Mauze;
- Bahwa tanah bidang 2 (dua) sebelah barat berbatasan dengan jalan, sebelah Timur berbatas dengan tebing kalau diatasnya lagi dengan Haari, sebelah Utara berbatasan dengan Wa Ode Hasna dan sebelah Selatan berbatasan dengan Yusman Fahim;
- Bahwa Haari adalah Kakak saksi;
- Bahwa saksi tahu tanah yang disengketakan ini miliknya pak Bakir karena orang tua saksi dari kakek saksi dia pinjam dari orang tua pak La Baca terus lanjut mama saksi pinjam sama La Baca;
- Bahwa kakeknya La Bakir adalah La Baca;
- Bahwa mama saksi pinjam tanah sama La Baca kalau kakek saksi pinjam sama orang tuanya La Baca;
- Bahwa pada waktu mama saksi berkebun menanam tanaman jagung, ubi kayu dan jambu mente;
- Bahwa Wa Ode Hasna dia marah tapi saksi pergi panggil pak Lurah yang mana jambu yang ko bayar sama Wa Ode Hasna yang mana ko bayar sama Wa Ode Hasna, dia kasih tahu jambumu disini, bu Wa Ode Hasna disana, itu hari jalan dia tidak belok dia lurus ke permandian tapi karena yang punya tanah dia tidak kasih sehingga dia belok ke jalan besar akhirnya dia terima saksi juga terima;
- Bahwa saksi tahu luas tanah 6000 M² karena sering saksi ukur dulu kan kita berkebun disitu lama berkali-kali;
- Bahwa kalau La Utolo adalah Paman saksi;
- Bahwa La Utolo sudah meninggal dan semasa hidup La Utolo tinggal di Waruruma;
- Bahwa saksi berkebun 2 (dua) tahun terus kita tinggalkan terus ada lagi yang ambil terus kita berkebun lagi disitu;
- Bahwa saksi berkebun itu tanahnya Bakir karena tanahnya La Baca yang merupakan orangtuanya pak Bakir;
- Bahwa jarak rumah saksi dengan objek sengketa sejauh 1 (satu) kilo;
- Bahwa sampai sekarang saksi tidak lagi berkebun ditanah obyek sengketa;
- Bahwa saksi pernah tanda tangan berita acara kesaksian surat penguasaan tanah dan saksi mengenai bukti surat tertanda T.II-4;

4. Saksi La Ode Alimudin:

Halaman 58 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Bau

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi dihadirkan dipersidangan sehubungan dengan masalah tanah;
- Bahwa saksi tahu tanah objek sengketa yang disengketakan antara Para Penggugat dengan Para Tergugat terletak di Kelurahan Waruruma, Kecamatan Kokalukuna, Kota Baubau;
- Bahwa tanah yang disengketakan dulu 1 (satu) bidang sekarang sudah jadi 2 (dua) bidang;
- Bahwa tanah bidang 1 (satu) luasnya kurang lebih semua 6.000 (enam ribu) lebih meter persegi;
- Bahwa batas tanah sebelah Barat berbatasan dengan Wa Ode Ainiya, sebelah Selatan berbatasan dengan La Ode Umbu dan Yusman Fahim, sebelah Timur berbatasan dengan jalan dan sebelah Utara berbatasan dengan La Ode Mauze;
- Bahwa Wa Ode Ria dan Wa Ode Hasna adalah anaknya La Ode Mauze;
- Bahwa kalau tanah bidang kedua sebelah Barat berbatasan dengan jalan, sebelah Timur berbatasan dengan tebing baru Haari, sebelah Utara berbatasan dengan La Ode Mauze dan sebelah Selatan berbatasan dengan Yusman Fahim;
- Bahwa saksi tahu tanah yang disengketakan milik La Baca;
- Bahwa La Baca adalah bapaknya La Bakir;
- Bahwa saksi pernah mengolah kebun yang berbatasan dengan objek sengketa;
- Bahwa saksi pernah melihat Amane berkebun ditanah objek sengketa;
- Bahwa pak Nasiru saksi kenal namun pak Nasiru sudah meninggal;
- Bahwa sejak kecil saksi ikut orang tua saksi cuma kadang kita kasih tinggal lagi baru kita olah lagi karena sudah tandus lagi tanaman tidak subur tanam jagung;
- Bahwa saksi melihat La Amane berkebun dan menanam tanaman jagung, ubi, sekarang jadi jambu mente;
- Bahwa saksi pernah jadi saksi dan memberikan keterangan dalam perkara Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Bau;
- Bahwa saksi pernah melihat La Utolo itu diatas tanahnya Bakir membersihkan atau menanam bersama dengan Mamanya Amane disitu;

Halaman 59 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Bau

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa mamanya Amane sama dengan La Utolo berkebun di tanahnya Bakir;
- Bahwa orang tuanya Amane bernama Wa Nipa;
- Bahwa La Utolo dan Wa Nipa dapat menanam di tanah sengketa atas izin orang tua La Baca;
- Bahwa saksi tahu itu dari ceritanya orang tuanya La Baca karena mereka suka cerita bahwa ini tanahnya mereka ini harus di kembalikan;
- Bahwa saksi pernah tanda tangan surat di rumahnya Bakir;
- Bahwa saksi lupa surat apa yang ditanda tangan;
- Bahwa tanah yang dikerjakan oleh Amane dengan La Utolo yang saksi tunjuk yang 2 (dua) bidang ini;
- Bahwa saksi membenarkan gambar tanah obyek sengketa yang telah diperlihatkan dipersidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat III melalui kuasa hukumnya tidak mengajukan saksi-saksi walaupun telah diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa untuk menghindari terjadinya ketidakjelasan obyek sengketa dalam perkara ini, maka Majelis Hakim telah melaksanakan pemeriksaan setempat pada hari Senin, tanggal 27 Mei 2024 sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 180 ayat (1) dan (2) RBg/Pasal 153 ayat (1) dan (2) HIR Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2001 Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1994 tentang Pemeriksaan Setempat, dan hasil pemeriksaan setempat sebagaimana tertuang dalam berita acara sidang;

Menimbang, bahwa Para Penggugat melalui kuasa hukumnya, Tergugat I melalui kuasa hukumnya dan Tergugat II melalui kuasa hukumnya masing-masing telah mengajukan kesimpulan secara tertulis pada tanggal 1 Juli 2024, sedangkan Tergugat III melalui kuasa hukumnya tidak mengajukan kesimpulan secara tertulis sebagaimana tercantum dalam berita acara sidang;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

Halaman 60 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Bau



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

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

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan eksepsi (*exceptie*) ialah suatu sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat yang tidak langsung mengenai pokok perkara yang berisi tuntutan batalnya gugatan, sedangkan yang dimaksud dengan sangkalan (*verweer ten principale*) adalah sanggahan yang berhubungan dengan pokok perkara (vide: Prof. Dr.Sudikno Mertokusumo, S.H., Hukum Acara Perdata Indonesia, penerbit Liberty, edisi kelima);

Menimbang, bahwa tujuan pokok pengajuan eksepsi yaitu agar Pengadilan mengakhiri proses pemeriksaan tanpa lebih lanjut memeriksa pokok perkara, pengakhiran yang diminta melalui eksepsi bertujuan agar pengadilan menjatuhkan putusan negative, yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) dan berdasarkan putusan negative itu, pemeriksaan perkara diakhiri tanpa menyinggung penyelesaian materi pokok perkara (vide: Yahya Harahap, S.H., Hukum Acara Perdata, Penerbit Sinar Grafika, Hal.418, tahun 2004);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati eksepsi/tangkisan Tergugat Konvensi I melalui kuasa hukumnya dan Tergugat Konvensi II melalui kuasa hukumnya, eksepsi/tangkisan tersebut adalah berupa eksepsi/tangkisan sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (*Obscuur Libel*);
2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

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

1. Gugatan Penggugat Tidak Jelas (Obscuur Libel)



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

1. Disebabkan karena Objeknya, Luas dan Batas-Batas Tanah Objek Sengketa yang dikemukakan Para Penggugat dalam Surat Gugatannya tidak sama dengan Objek, Luas dan Batas-batas Tanah Objek Sengketa menurut kenyataan setempat di lokasi Objek Sengketa sesuai Putusan perkara No.3/PDT.G/2020/PN.BAU yang telah mempunyai kekuatan Hukum tetap;
2. Bahwa dalam Posita Gugatannya pada Poin 2 dan Petitum poin 3, 4, Para Penggugat mendalilkan tidak jelas dimana alamat objek tanahnya. Karena fakta hukum dilapangan terlihat sangat jelas perbedaanya dengan Tanah Milik Tergugat 1 yaitu sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Raya
 - Sebelah Barat berbatasan dengan La Ode Nasiru (Al Marhum) sekarang dikuasai La Ode Murhanto
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Tebing
 - Sebelah selatan berbatasan dengan Yusman Fahim

Dengan Luas \pm 6.175 M2 (Enam Ribu Seratus Tujuh Puluh Lima Meter Persegi)

3. Bahwa gugatan Para Pengugat teramat sangat prematur karena upaya atau langkah hukum yang semestinya ditempuh dan/atau dilakukan oleh Para Penggugat berkaitan dengan tanah objek sengketa dalam perkara a quo menurut hukum tidak dengan cara mengajukan gugatan baru seperti halnya yang dilakukan oleh Para Penggugat saat ini, melaingkan adalah dengan cara mengajukan gugatan Intervensi dalam bentuk voeing atau tussenkومت pada saat dan ketika perkara Perdata Nomor:3/Pdt.G/2020/PN.BAU antara Tergugat I (Waode Hasna) yang kala itu bertindak selaku Penggugat dengan Tergugat II (Bakir) kala itu sebagai Tergugat;

4. Bahwa oleh karena Para Penggugat ternyata tidak mengajukan langkah hukum dalam bentuk gugatan Intervensi pada saat dan ketika persidangan dalam perkara nomor: 3/Pdt.G/2020/PN.BAU sedang berlangsung di pengadilan Negeri Baubau ketika itu, pada Para Penggugat ketika itu mengetahui secara persis berjalannya proses perkara objek sengketa tanah ini, sesuai posita gugatan Para Penggugat pada poin 9, 10, 11,14,15,16 dan sebagaimana dimaksud dalam Posita Poin (2) yang telah ditetapkan status



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukumnya melalui Putusan Pengadilan Negeri Baubau Nomor : 3/Pdt.G/2020/PN.BAU tertanggal 19 Mei 2020 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Kendari Nomor: 35/PDT/2020/PT.KDI tertanggal 09 Juli 2020 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1547/PDT/2021 Tertanggal 2 Agustus 2021, adalah sangat Prematur apa yang dilakukan Para Penggugat saat ini. Berdasarkan Uraian fakta hukum diatas, Tergugat 1 Mohon kepada Majelis Hakim menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa Para Penggugat Konvensi melalui kuasa hukumnya tidak mengajukan replik kepada Tergugat I Konvensi melalui kuasa hukumnya;

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

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

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

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

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

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

Halaman 63 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Bau

Disclaimer

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



4. Khusus gugatan mengenai tanah harus menyebutkan dengan jelas letak tanah, batas-batas, dan ukuran tanah (Putusan Mahkamah Agung tanggal 9-7-1973 Nomor 81 K/Sip/1971);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi point 1 dan point 2 secara tegas sudah menguraikan pada posita gugatan aquo mengenai dengan jelas letak tanah, batas-batas, dan ukuran tanah, sebagaimana posita 1 dan posita 2 sehingga terdapat kekaburan pada posita dari gugatan Para Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi point 3 dan point 4, maka Asas *legitima persona standi in judicio* adalah **setiap orang yang merasa memiliki dan ingin menuntut, mempertahankan atau membela hak tersebut berwenang untuk bertindak selaku para pihak, baik sebagai tergugat atau penggugat**. Sehingga ***menggugat sesuatu menurut hukum adalah hak, dan hak itu bisa dipergunakan kapan dikehendaki***. Dengan demikian Para Penggugat mempunyai hak untuk mengajukan gugatan dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, Majelis berpendapat eksepsi Tergugat I Konvensi melalui kuasa hukumnya mengenai "Gugatan Penggugat Tidak Jelas (Obscur Libel)", terhadap eksepsi ini dinyatakan tidak terbukti dan harus ditolak;

2. Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak (Plurium litis consortium);

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

- Gugatan Para Penggugat a quo tidak lengkap subjeknya atau kurang Pihak oleh karena seharusnya masih ada pihak lain yang wajib untuk ikut ditarik dan/atau dilibatkan sebagai Pihak Penggugat Biasa dipanggil **Ibu Maame** Binti laode Pau dalam perkara a quo yang dimana Laode Pau memiliki Anak (Ahli Waris) 4 Orang Yakni; La Ode Umbu, La Ode Hayun, La Ode Harun, dan Ibu Maame dimana tanah objek sengketa adalah milik almarhum La Ode Pau yang belum dibagi waris sehingga seluruh ahli waris memiliki hak atas tanah objek sengketa;
- Bahwa Penggugat IV sebelumnya sudah menggugat Tergugat 1 dengan Perkara Nomor 17/Pdt.G/2020/PN.BAU yang dimana Gugatan Tersebut Eksepsinya Tergugat 1 dikabulkan Hakim dan Menyatakan Penggugat (Penggugat IV H. La Ode Muhammad Djafar) tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) dengan Pertimbangan Hakim Salah Satunya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat (Penggugat IV) Harus Melibatkan Laode Pau dan atau Ahli Warisnya Turut Tergugat;

- Bahwa Penggugat IV Memiliki tanah objek sengketa adalah dari Jual Beli dengan La Ode Pau (Almarhum), Tanah seluas 408 M2 sesuai surat Pengalihan Hak dari Pemerintah Kelurahan Waruruma dengan Nomor:05/IV/2005 pada tanggal 4 april 2005, dan seharusnya Penggugat IV ikut menarik Penjual atau Ahli warisnya sebagai Pihak Tergugat, oleh karena Penggugat IV dirugikan karena membeli tanah yang ternyata telah dimiliki oleh orang lain.

- Bahwa Penggugat IV Justru menarik dan menjadikan ahli warisnya La Ode Pau sebagai Para Penggugat ironisnya mengkalaim atau memiliki tanah 4 Petak yang dimana Tanah Tersebut hak miliknya Tergugat I, sesuai Putusan Pengadilan Negeri Baubau Nomor: 3/Pdt.G/2020/PN.BAU tertanggal 19 Mei 2020 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Kendari Nomor: 35/PDT/2020/PT.KDI tertanggal 09 Juli 2020 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1547/PDT/2021 Tertanggal 2 Agustus 2021 yang sudah berkekuatan hukum tetap.

- Sesuai Surat Edaran MA Nomor 10 Tahun 2020 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan Huruf B. Rumusan Hukum Kamar Perdata angka 1 huruf a. Gugatan terhadap kepemilikan tanah yang sudah bersertifikat atas nama penjual, jual beli mana dilaksanakan di hadapan PPAT, maka Penggugat yang tidak menarik penjual sebagai pihak, bukan merupakan gugatan yang kurang pihak, b.jika diajukan eksepsi mengenai gugatan kurang pihak, karena Penggugat tidak menarik penjual sebagai pihak atas tanah objek jual beli yang belum bersertifikat atas nama penjual dan atau jual beli dilakukan di bawah tangan, maka eksepsi tersebut dapat diterima;

- Hal ini juga didasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung No.2000K/Pdt/1988 tanggal 27 september 1990 yang menyebutkan: dengan tidak lengkapnya Pihak Tergugat dalam perkara ini, maka gugatan perdata ini, oleh hakim seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima.

- Bahwa berdasarkan keterangan Formil diatas maka Gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa Para Penggugat Konvensi melalui kuasa hukumnya tidak mengajukan replik kepada Tergugat I Konvensi melalui kuasa hukumnya;

Halaman 65 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Bau

Disclaimer

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



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

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

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

1. Pihak penggugat yang mengajukan gugatan

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

2. Pihak tergugat yang digugat

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

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

Menimbang, bahwa terhadap tidak digugatnya **Ibu Maame Binti laode Pau, La Ode Pau (Almarhum)** atau ahli warisnya, maka majelis hakim berpendapat bahwa yang menjadi pokok persengketaan adalah mengenai kepemilikan objek perkara. Serta dirasakan oleh Para Penggugat bahwa **Ibu Maame Binti laode Pau dan La Ode Pau (Almarhum)** atau ahli warisnya tidak merugikan hak keperdatanya, hal ini sejalan dengan Yurisprudensi MA.RI. Nomor : 1072 K/Sip/1982, tanggal 1 Agustus 1983, yang pada pokoknya menjelaskan bahwa "Gugatan cukup ditujukan kepada yang secara nyata *"feltelijk"* menguasai barang-barang sengketa", dan dalam hal ini yang menguasai atau menempati dan mengelola objek sengketa adalah para Tergugat. Bahwa pada prinsipnya kewenangan setiap orang atau badan hukum sebagai subjek hukum berhak mengajukan gugatan ke Pengadilan bilamana yang bersangkutan merasa haknya dilanggar atau kepentingannya dirugikan oleh pihak / orang lain, dengan demikian *asas ini memberikan kewenangan*



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

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, Majelis berpendapat eksepsi Tergugat I Konvensi melalui kuasa hukumnya mengenai “Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak (Plurium litis consortium)”, terhadap eksepsi ini dinyatakan tidak terbukti dan harus ditolak;

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

1. Gugatan Penggugat Kabur (Abscuur Libel)

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

- Luas dan batas-batas tanah segketa tidak sesuai dengan fakta dan keadaan yang sesungguhnya sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat pada halaman (1) angka (1) disisi sebelah Selatan berbatasan dengan Perumnas, seharusnya dengan tanah YUSMAN FAHIM, demikian halnya dengan sebelah Timur seharusnya bukan dengan LA SAU melainkan dengan Tebing dan tanah HAARI;

Menimbang, bahwa Para Penggugat Konvensi melalui kuasa hukumnya yang pada pokoknya membantah bantahan eksepsi, sebagai berikut:

- Menurut Penggugat dalil Tergugat yang menanggapi dalil Guggatan pada angka 1 halaman 1 adalah dalil yang tidak rasional karena Guggatan tersebut tidak membahas obyek melainkan Pihak-pihak yang menjadi Para Penggugat yang angka 1 yaitu identitas Penggugat 1, sedangkan uraian tentang obyek sengketa terdapat pada halaman 3.
- Kemudian dalil Tergugat III sangat tidak rasional, karena sangat tidak wajar jika obyek atas tanah sengketa harus di sesuaikan dengan tanah yang menjadi dalil Tergugat II.
- Dalil Tergugat pada bagian ini sangatlah tidak rasional secara yuridis, sebab pada perkara ini mengenai letak obyek sengketa akan di buktikan



pada Pemeriksaan setempat. Terkait subyek dari obyek sengketa yakni pihak-pihak yang berbatasan setiap saat bisa berubah, baik secara pinjam pakai, jual beli, hibah maupun wakaf, atau peralihan hak lainnya. Di tariknya Tergugat II dalam perkara ini adalah karena terhadap obyek sengketa yang menjadi milik Penggugat secara tanpa hak Tergugat II telah melanggar hak subyektif Para Penggugat dengan mensertifikatkan tanah yang bukan hak Tergugat II. Oleh karena dalil eksepsi ini sangat tidak rasional, maka sepatutnya di tolak atau di kesampingkan;

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

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

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

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

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

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



4. Khusus gugatan mengenai tanah harus menyebutkan dengan jelas letak tanah, batas-batas, dan ukuran tanah (Putusan Mahkamah Agung tanggal 9-7-1973 Nomor 81 K/Sip/1971);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Para Penggugat secara tegas sudah menguraikan pada posita gugatan aquo mengenai dengan jelas letak tanah, batas-batas, dan ukuran tanah, sebagaimana posita 1 dan posita 2 sehingga terdapat kekaburan pada posita dari gugatan Para Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, Majelis berpendapat eksepsi Tergugat II Konvensi melalui kuasa hukumnya mengenai "Gugatan Penggugat Kabur (Abscuur Libel)", terhadap eksepsi ini dinyatakan tidak terbukti dan harus ditolak;

2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium litis consortium);

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

- Gugatan Penggugat kurang pihak dikarenakan Pihak Pemerintah RI, Cq. Gubernur Sulawesi Tenggara, Cq. Walikota Baubau, Cq. Pemerintah Kecamatan Kokalukuna, Cq. Lurah Waruruma tidak dilibatkan dalam Perkara ini;

Menimbang, bahwa Para Penggugat Konvensi melalui kuasa hukumnya yang pada pokoknya membantah bantahan eksepsi, sebagai berikut:

- Para Penggugat menarik pihak-pihak yang di gugatnya yaitu Para Tergugat sangat di nilai cukup menurut hukum, karena Pihak Pertanahan Kota Baubau bagian dari Pemerintah mewakili Pemerintah Republik Indonesia, memiliki kewenangan mengeluarkan Prodak berupa sertifikat atas bidang Tanah, Sesuai Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional, pada pasal 2 BPN mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan maka cukup beralasan Tergugat III terhadap status obyek sengketa adalah pihak yang layak di tarik sebagai Tergugat dalam perkara ini Mengutip yang disampaikan oleh Ny. Retnowulan Sutantio, SH dan Iskandar Oeripkartawinata, SH dalam bukunya "Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek" (hal. 3), dalam hukum acara perdata, penggugat adalah seorang yang "merasa" bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang "dirasa" melanggar haknya itu sebagai Tergugat dalam suatu perkara ke



depan hakim Oleh karena dalil dari Tergugat II sangat tidak rasional maka untuk eksepsi Tergugat II Patutlah di tolak atau di kesampingkan;

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

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

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

1. Pihak penggugat yang mengajukan gugatan

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

2. Pihak tergugat yang digugat

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

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

Menimbang, bahwa terhadap tidak digugatnya Pemerintah RI, Cq. Gubernur Sulawesi Tenggara, Cq. Walikota Baubau, Cq. Pemerintah Kecamatan Kokalukuna, Cq. Lurah Waruruma, maka majelis hakim berpendapat bahwa yang menjadi pokok persengketaan adalah mengenai kepemilikan objek perkara. Serta dirasakan oleh Para Penggugat bahwa Pemerintah RI, Cq. Gubernur Sulawesi Tenggara, Cq. Walikota Baubau, Cq. Pemerintah Kecamatan Kokalukuna, Cq. Lurah Waruruma tidak merugikan hak keperdatanya, hal ini sejalan dengan Yurisprudensi MA.RI. Nomor : 1072 K/Sip/1982, tanggal 1 Agustus 1983, yang pada pokoknya menjelaskan bahwa "Gugatan cukup ditujukan kepada yang secara nyata *"feltelijk"* menguasai barang-barang sengketa", dan dalam hal ini yang menguasai atau menempati dan mengelola objek sengketa adalah para Tergugat. Bahwa pada prinsipnya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kewenangan setiap orang atau badan hukum sebagai subjek hukum berhak mengajukan gugatan ke Pengadilan bilamana yang bersangkutan merasa haknya dilanggar atau kepentingannya dirugikan oleh pihak / orang lain, dengan demikian *asas ini memberikan kewenangan sepenuhnya kepada Penggugat untuk menentukan siapa-siapa saja yang ditarik sebagai Tergugat atau Turut Tergugat di dalam gugatannya*. Hal ini seperti ditegaskan dalam Yurisprudensi MA. RI. No. 305 K/Sip/1971, tanggal 16 Juni 1971, Jo. No. 366 K/Sip/1973, tanggal 10 Desember 1973, Jo. No. 516 K/Sip/1973, tanggal 25 September 1975, yang menyatakan bahwa *"Penggugat berhak untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugat yang dianggapnya telah melanggar haknya atau merugikan kepentingannya"*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, Majelis berpendapat eksepsi Tergugat II Konvensi melalui kuasa hukumnya mengenai "gugatan Penggugat kurang pihak", terhadap eksepsi ini dinyatakan tidak terbukti dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya seluruh eksepsi dari Tergugat I Konvensi melalui kuasa hukumnya dan Tergugat II Konvensi melalui kuasa hukumnya haruslah dinyatakan menolak Eksepsi Tergugat I Konvensi melalui kuasa hukumnya dan Tergugat II Konvensi melalui kuasa hukumnya untuk seluruhnya, selanjutnya Majelis hakim akan mempertimbangkan pokok perkara ini;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat Konvensi melalui kuasa hukumnya adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan jawaban Tergugat I Konvensi melalui kuasa hukumnya, Tergugat II Konvensi melalui kuasa hukumnya dan Tergugat III Konvensi melalui kuasa hukumnya adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat Konvensi melalui kuasa hukum pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa dahulu La Ode Pau kelahiran 1914 (alm), memiliki sebidang tanah pembagian warisan dengan luas kurang lebih 20.000 m2 yang terletak di Kelurahan Waruruma Kecamatan Kokalukuna Kota Baubau, di kuasai sejak tahun 1820 sesuai dengan surat penguasaan fisik bidang tanah tanggal 4 April 2005, dengan batas-batas:

Sebelah Utara berbatasan dengan Wa Ode Ria

Sebelah Barat berbatasan dengan La Iya

Halaman 71 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Bau

Disclaimer

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



Sebelah Selatan berbatasan dengan Perumnas

Sebelah Timur berbatas dengan La Sau

2. Bahwa karena di masa itu sistem perkebunan dengan bercocok tanam secara berpindah-pindah maka tanah tersebut telah di bagi oleh La Ode Pau menjadi 5 (lima) dan 1 (satu) petaknya di buat oleh La Ode Muhamad Djafar ketika setelah membeli tanah dari La Ode Pau yakni pada Petak 4 (empat)

Petak - Petak tanah tersebut yaitu :

Petak 1 seluas kurang lebih 1550 m2 dengan batas-batas :

- Sebelah Utara berbatasan dengan **Wa Ode Ria** binti **La Ode Mauze/ La ode Mauze**
- Sebelah Barat Berbatasan dengan tanah **La Ode Pau (Petak II)** sekarang Jalan Kecamatan
- Sebelah Selatan Berbatas dengan Lingkungan Perumnas, sekarang **Yusman Fahim**
- Sebelah Timur Berbatas dengan La Sau yang terdapat tebing dan sekarang milik TNI Angkatan Laut

Selanjutnya di sebut sebagai obyek sengketa I

Petak ke 2 seluas kurang lebih 4600 m2 dengan batas-batas :

- Sebelah Utara berbatasan dengan **Wa Ode Ria** binti **La Ode Mauze/La Ode Mauze** sekarang Jalan Raya Kecamatan
- Sebelah Barat Berbatasan dengan tanah **La Ode Pau (Petak III),**
- Sebelah Selatan Berbatas dengan Lingkungan Perumnas, **sekarang Yusman Fahim**
- Sebelah Timur Berbatas dengan Jalan Raya Kecamatan

Selanjutnya di sebut sebagai obyek sengketa II

Petak ke 3.

Untuk petak ke 3, dahulu sebelum sebagian terjual kepada Penggugat IV, tanah tersebut satu petak dengan petak ke 4.

Adapun Petak ketiga luasnya sekarang yaitu kurang lebih 428 m2 dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatasan dengan La Iya
- Sebelah Barat Berbatasan dengan tanah La Iya, dan tanah warga Perumnas
- Sebelah Selatan Berbatas dengan Tanah La Ode Djafar (Petak 4)
- Sebelah Timur Berbatas dengan La Ode Pau (petak 2)

Selanjutnya di sebut obyek sengketa III



Petak 4, berasal dari tanah Petak ke 3, telah dijual oleh La Ode Pau (alm), yang telah di setujui oleh Istri beliau bernama Wa Ode Ndai kepada Penggugat seluas 408 m2 seharga Rp4.488.000 (empat juta empat ratus delapan puluh delapan ribu rupiah) berdasarkan kwitansi Pembelian tanah nomor 05/IV/2005 pada tanggal 4 April 2005 di hadapan Pemerintah setempat yaitu Lurah Kelurahan Waruruma, yang saat itu di jabat oleh La Ode Adu, dengan batas – batas :

- Sebelah Utara berbatasan dengan **La Ode Pau** (Petak 3)
- Sebelah Barat berbatasan dengan La Iya, sekarang tanah warga Perumnas
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalanan dan tanah milik La Ode Pau (Petak ke 5)
- Sebelah Timur berbatas dengan La Ode Pau (Petak 2)

Selanjutnya di sebut sebagai **obyek sengketa IV**

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat Konvensi melalui kuasa hukumnya tersebut, Tergugat I Konvensi melalui kuasa hukumnya dalam jawabannya mendalilkan adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat 1 menolak secara tegas seluruh dalil Gugatan Para Penggugat kecuali terhadap dalil yang secara tegas diakui dan/atau dibenarkan oleh Tergugat 1;
2. Bahwa tidak benar dan Tergugat membantah dengan sekeras-kerasnya dalil Para Penggugat dalam Posita Gugatannya pada Poin 2, dan Petitum Gugatannya pada Poin (4), yang menyatakan, bahwa almarhum La Ode Pau memiliki sebidang tanah kintal kebun yang terdiri dari Objek sengketa 1,2,3, dan sekarang dikuasai Para Penggugat 1, 2, 3 (ahli Warisnya), dan juga Petitum Gugatannya pada poin (5) menyatakan Bahwa Objek sengketa IV, Berupa petak IV adalah Milik Penggugat IV dengan ukuran dan Batas-batas seperti yang dikemukakan Para Penggugat 1,2,3,4 dalam posita Gugatannya pada perkara a quo, dalil tersebut secara tegas dibantah oleh Tergugat 1 karena disamping Luas dan Batas-Batas Tanah Objek Sengketa yang dikemukakan Para Penggugat 1,2,3,4 tidak sesuai dengan Fakta Hukum dilapangan/Lokasi Objek Sengketa, Bahwa Tanah Objek Sengketa tersebut adalah merupakan Tanah Milik Tergugat 1 (Wa Ode Hasna) Sesuai Putusan Pengadilan Negeri Baubau Nomor : 3/Pdt.G/2020/PN.BAU tertanggal 19 Mei 2020 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Kendari Nomor: 35/PDT/2020/PT.KDI tertanggal 09 Juli 2020 Jo. Putusan Mahkamah Agung



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RI Nomor: 1547/PDT/2021 Tertanggal 2 Agustus 2021 yang sudah berkekuatan hukum tetap.

3. Bahwa Penggugat IV sebelumnya sudah menggugat Tergugat 1 dengan Perkara Nomor:17/Pdt.G/2020/PN.BAU yang dimana Penggugat IV (H. La Ode Muhammad Djafar) ketika itu mendalilkan memiliki Tanah seluas 408 M2 sesuai surat Pengalihan Hak dari Pemerintah Kelurahan Waruruma dengan Nomor:05/IV/2005 pada tanggal 4 april 2005 dari Jual Beli Laode Pau, dan Penggugat IV Memiliki tanah objek sengketa adalah dari Jual Beli dengan La Ode Pau (Almarhum), maka seharusnya Penggugat IV ikut menarik Penjual atau Ahli warisnya sebagai Pihak Tergugat bukan Para Penggugat. Olehnya itu Penggugat IV dirugikan karena membeli tanah yang ternyata telah dimiliki oleh orang lain.

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat Konvensi melalui kuasa hukumnya tersebut, Tergugat II Konvensi melalui kuasa hukumnya dalam jawabannya mendalilkan adalah sebagai berikut:

1. Bahwa para penggugat pada halaman (4) angka (5) mendalilkan pada pokoknya Penggugat IV pada saat melakukan Pembelian tanah dari La Ode Pau, Penggugat 4 membuat Pagar batu (obyek sengketa 4) sehingga nampak terpisah dari tanah Laode Pau, serta membayar pajak atas tanah obyek sengketa IV, dan sampai sekarang masih di kuasai oleh Penggugat IV **adalah tidak benar, yang benar adalah bahwa batu-batuan sebagai pagar pemisah didalilkan oleh para Penggugat diatas telah dibongkar oleh Tergugat II dikarenakan pagar batu yang didalilkan oleh para Penggugat telah masuk ditanah kebun milik Tergugat II;**
2. Bahwa para penggugat pada halaman (4) angka (6) mendalilkan pada pokoknya Bahwa kondisi Para Penggugat yang jauh dari Obyek Sengketa serta usia masing-masing Para Penggugat yang tidak cukup kuat mengolah kebun, dan sakit-sakitan, maka tanah tersebut hanya sesekali di bersikan ketika musim Jambu mente, itupun Para Penggugat tidak cukup kuat untuk memanen memetik hasilnya, dan sesekali ada orang lain yang meminta izin mengolah kebun tersebut **adalah tidak benar, yang benar adalah bahwa tanah yang dibersihkan oleh para Penggugat bukanlah tanah objek sengketa melainkan tanah yang berada disebelah Barat Objek sengketa yang menjadi miliknya;**
3. Bahwa para penggugat pada halaman (4) angka (7) mendalilkan pada pokoknya Bahwa kurang lebih sekitar Tahun 2013 terdapat proyek

Halaman 74 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Bau

Disclaimer

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



Pembuatan Jalan Baru (sekarang jalan Kecamatan) yaitu dari arah Perumnas menuju Kelurahan Bungi dengan melintasi Kebun La Ode Pau dan kebun La Ode Mauze selebar 8 (Delapan Meter), namun pihak dari keluarga La Ode Mauze tidak mengiklaskan tanahnya untuk di ambil menjadi Jalan untuk kepentingan Umum, sehingga Keluarga dari La Ode Pau, menyarankan kepada Pemerintah Kota Baubau, agar rencana jalan tersebut di belokkan ke Barat, masuk di pinggir dalam pagar kebunnya secara gratis tanpa mengambil Tanah La Ode Mauze, sedangkan tanah La Iya untuk di bahagian barat setelah tanah La Ode Pau, La Iya mengatakan telah bersedia tanahnya di berikan untuk Pembuatan Jalan, yang sekarang ini di sebut dengan Jalan kecamatan yang tembus ke jalan Anoa, **adalah tidak benar yang benar adalah bahwa pembukaan Jalan baru Kecamatan oleh Pemerintah atas seizin Tergugat II dan Keluarga besarnya yang memberikan akses untuk dibuat Jalan baru;**

4. Bahwa para penggugat pada halaman (5) angka (8) mendalilkan pada pokoknya Bahwa oleh karena jalan raya (Jalan Kecamatan) tersebut telah masuk, maka Penggugat I kemudian memperbaiki pagar batu tersebut dan menanam beberapa kayu sebagai pagar di sekitar jalan baru tersebut sebagai pembatas kebun adalah tidak benar **yang benar adalah bahwa pagar batu dan tanaman tersebut adalah milik Tergugat II demikian halnya dengan tanaman kayu yang ada diatasnya adalah milik Tergugat II;**

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat Konvensi melalui kuasa hukumnya tersebut, Tergugat III Konvensi melalui kuasa hukumnya dalam jawabannya mendalilkan adalah sebagai berikut:

1. Tergugat III menolak dalil-dalil gugatan Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas;
2. Bahwa telah terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 01498 /Kel. Waruruma tanggal 12 Desember 2019 Surat Ukur Nomor 00836/2019 tanggal 3 Desember 2019 luas 1.303 M2 atas nama Bakir dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah utara berbatasan dengan Jalan

Sebelah tmur berbatasan dengan Tebing/Kintal Wa Nipa

Sebelah selatan berbatasan dengan Yusman Fahim

Sebelah barat berbatasan dengan Jalan Baru



3. Bahwa telah terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 01457 /Kel. Waruruma tanggal 29 Oktober 2019 Surat Ukur Nomor 00794/2019 tanggal 23 Oktober 2019 luas 4.835 M2 atas nama Bakir dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah utara berbatasan dengan Jalan

Sebelah timur berbatasan dengan Jalan

Sebelah selatan berbatasan dengan Yusman Fahim

Sebelah barat berbatasan dengan La Ode Murhanto

4. Bahwa Sertipikat Sertipikat Hak Milik Nomor 01498 /Kel. Waruruma tanggal 12 Desember 2019 terbit berdasarkan bukti kepemilikan berupa surat Keterangan Ahli Waris Nomor 594/168 tanggal 16 September 2019 yang di ketahui oleh MUH. WAHYUDIN, S.SOS., M.M.Kes. selaku Lurah Waruruma;

5. Bahwa penerbitan sertipikat *a quo* telah memenuhi syarat yuridis dan fisik sebagaimana ketentuan dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

6. Bahwa penerbitan sertipikat *a quo* telah sesuai dengan prosedur peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga dengan demikian telah terbantahkan dalil penggugat bahwa sertipikat tersebut tidak sah;

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

1. Apakah benar tanah yang menjadi obyek sengketa I, berupa Petak 1 seluas kurang lebih 1550 m2 dengan batas-batas:

- **Sebelah Utara berbatasan dengan Wa Ode Ria binti La Ode Mauze / La ode Mauze**

- **Sebelah Barat Berbatasan dengan tanah La Ode Pau (Petak II) sekarang Jalan Kecamatan**

- **Sebelah Selatan Berbatas dengan Lingkungan Perumnas, sekarang Yusman Fahim**

- **Sebelah Timur Berbatas dengan La Sau yang terdapat tebing dan sekarang milik TNI Angkatan Laut**

Obyek sengketa II, berupa Petak ke 2 seluas kurang lebih 4600 m2 dengan batas-batas:

- **Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Kecamatan dahulu Wa Ode Ria binti La Ode Mauze /La Ode Mauze**

- **Sebelah Barat Berbatasan dengan tanah La Ode Pau (Petak III),**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan Berbatas dengan Lingkungan Perumnas, sekarang Yusman Fahim

- Sebelah Timur Berbatas dengan Jalan Raya Kecamatan

Obyek sengketa III berupa Petak 3 seluas kurang lebih 428 m2 dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatasan dengan La Iya
- Sebelah Barat Berbatasan dengan tanah La Iya, dan tanah warga Perumnas

- Sebelah Selatan Berbatas dengan Tanah La Ode Djafar (Petak 4)

- Sebelah Timur Berbatas dengan La Ode Pau

Adalah milik Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III?

Obyek sengketa IV, berupa Petak IV, dengan batas – batas:

- Sebelah Utara berbatasan dengan La Ode Pau (Petak 3)
- Sebelah Barat berbatasan dengan La Iya
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalanan dan tanah milik La Ode Pau (Petak ke 5)
- Sebelah Timur berbatas dengan La Ode Pau (Petak 2)

Adalah Milik Pengguat IV?

2. Apakah benar perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah menguasai tanah objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*)?

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat konvensi melalui kuasa hukumnya dibantah secara tegas oleh Tergugat I Konvensi sampai dengan Tergugat III Konvensi melalui kuasa hukumnya, maka sesuai ketentuan Pasal 283 RBg Jo Pasal 1865 KUHPdata perihal beban pembuktian maka pihak Para Penggugat diberi beban untuk membuktikan dalil pokok gugatannya, demikian pula sebaliknya menjadi beban wajib bukti bagi Tergugat I sampai dengan Tergugat III untuk meneguhkan dalil-dalil jawaban/bantahannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Para Penggugat Konvensi melalui kuasa hukumnya telah mengajukan 8 (delapan) bukti surat yang diberi tanda bukti P.I-IV-1 sampai dengan bukti P.I-IV-8, serta saksi-saksi sebanyak 2 (dua) orang;

Menimbang, bahwa Tergugat I Konvensi melalui kuasa hukumnya telah mengajukan 13 (tiga belas) bukti surat yang diberi tanda bukti T.I-1 sampai dengan bukti T.I-13, serta saksi-saksi sebanyak 2 (dua) orang;

Halaman 77 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Bau

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa Tergugat II Konvensi melalui kuasa hukumnya telah mengajukan 7 (tujuh) bukti surat yang diberi tanda bukti T.II-1 sampai dengan bukti T.II-7, serta saksi-saksi sebanyak 4 (empat) orang;

Menimbang, bahwa Tergugat III Konvensi melalui kuasa hukumnya telah mengajukan 4 (empat) bukti surat yang diberi tanda bukti T.III-1 sampai dengan T.III-4, tetapi tidak mengajukan saksi-saksi;

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

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 1889 dan 1890 KUHPerdata, memberikan pengecualian terhadap Pasal 1888 KUHPerdata yang merupakan landasan hukum yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 701 K/Sip/Pdt/1974 tanggal 1 April 1976 yang menegaskan bahwa “fotokopi dapat diterima sebagai alat bukti apabila fotokopi tersebut disertai dengan keterangan atau dengan jalan apapun secara sah darimana ternyata fotokopi tersebut sesuai dengan aslinya” dan yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 3038 K/Sip/Pdt/1981 tanggal 18 September 1986 yang menyatakan bahwa “meskipun surat bukti hanya fotokopi namun hal ini tidak menyebabkan surat bukti tersebut tidak mempunyai kekuatan bukti sama sekali melainkan dianggap sebagai petunjuk”;

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

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

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat maupun alat bukti saksi yang diajukan oleh para pihak tersebut, sepanjang ada relevansinya dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tujuan pembuktian akan dipertimbangkan, namun jika ternyata tidak ada relevansinya dengan tujuan pembuktian akan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok persengketaan antara para pihak sebagai berikut:

1. Apakah benar tanah yang menjadi obyek sengketa I, berupa Petak 1 seluas kurang lebih 1550 m2 dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Wa Ode Ria binti La Ode Mauze / La ode Mauze
 - Sebelah Barat Berbatasan dengan tanah La Ode Pau (Petak II) sekarang Jalan Kecamatan
 - Sebelah Selatan Berbatas dengan Lingkungan Perumnas, sekarang Yusman Fahim
 - Sebelah Timur Berbatas dengan La Sau yang terdapat tebing dan sekarang milik TNI Angkatan Laut
- Obyek sengketa II, berupa Petak ke 2 seluas kurang lebih 4600 m2 dengan batas-batas:
- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Kecamatan dahulu Wa Ode Ria binti La Ode Mauze /La Ode Mauze
 - Sebelah Barat Berbatasan dengan tanah La Ode Pau (Petak III),
 - Sebelah Selatan Berbatas dengan Lingkungan Perumnas, sekarang Yusman Fahim
 - Sebelah Timur Berbatas dengan Jalan Raya Kecamatan
- Obyek sengketa III berupa Petak 3 seluas kurang lebih 428 m2 dengan batas-batas:
- Sebelah Utara berbatasan dengan La Iya
 - Sebelah Barat Berbatasan dengan tanah La Iya, dan tanah warga Perumnas
 - Sebelah Selatan Berbatas dengan Tanah La Ode Djafar (Petak 4)
 - Sebelah Timur Berbatas dengan La Ode Pau
- Adalah milik Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III?
- Obyek sengketa IV, berupa Petak IV, dengan batas – batas:
- Sebelah Utara berbatasan dengan La Ode Pau (Petak 3)
 - Sebelah Barat berbatasan dengan La Iya
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalanan dan tanah milik La Ode Pau (Petak ke 5)
 - Sebelah Timur berbatas dengan La Ode Pau (Petak 2)

Halaman 79 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Bau

Disclaimer

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



Adalah Milik Penguat IV?

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

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

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 20 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, terhadap hak milik terdapat dua cara peralihan hak atas tanah, yaitu beralih dan dialihkan. Beralih menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, misalnya melalui pewarisan, sedangkan dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknya, misalnya melalui jual beli atau hibah;

Menimbang, bahwa Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria tidak menerangkan secara jelas pengertian dari jual beli, akan tetapi mengingat ketentuan Pasal 5 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyebutkan bahwa "Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama", maka berarti bahwa hukum tanah nasional mendasarkan pada konsepsi, asas-asas, dan sistem hukum adat sebagai pelengkap dalam hal ketentuan-ketentuan hukum tanah yang berlaku belum diatur agar tidak terjadi kekosongan hukum;



Menimbang, bahwa menurut hukum adat, jual beli tanah merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya tunai, riil, dan terang. Sifat tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama, meskipun belum seluruh harganya dibayar lunas. Sifat riil berarti bahwa jual beli dianggap telah terjadi dengan penulisan kontrak jual beli di muka Kepala Kampung/Kepala Desa serta penerimaan harga oleh penjual, meskipun tanah yang bersangkutan masih berada dalam penguasaan penjual. Sifat terang dipenuhi pada umumnya pada saat dilakukannya jual beli itu disaksikan oleh Kepala Desa, karena Kepala Desa dianggap orang yang mengetahui hukum, dan kehadiran Kepala Desa mewakili warga masyarakat desa tersebut, selain sifat terang berarti juga bahwa jual beli itu dilakukan menurut peraturan tertulis yang berlaku;

Menimbang, bahwa sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya jual beli di hadapan PPAT, dipenuhi syarat terang. Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan;

Menimbang, bahwa lebih lanjut sesuai Pasal 37 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (mencabut dan menyatakan tidak berlaku Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah), akta jual beli harus dibuat oleh PPAT. Akan tetapi, jual beli yang dilakukan tanpa di hadapan PPAT tetap sah karena Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berlandaskan pada hukum adat (*Vide* Pasal 5), sedangkan dalam hukum adat sistem yang dipakai adalah sistem yang konkret/kontan/nyata/riil;

Menimbang, bahwa mengenai fungsi Akta PPAT telah ditegaskan oleh Mahkamah Agung dalam Putusannya Nomor 1363/K/Sip/1997 yang menyatakan bahwa Akta PPAT hanyalah suatu alat bukti dan tidak menyebut bahwa akta itu adalah syarat mutlak tentang sah tidaknya suatu jual beli tanah. Selain itu, dalam yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 123/K/Sip/1971 juga dinyatakan bahwa pendaftaran hanyalah perbuatan administrasi belaka, artinya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa pendaftaran bukan merupakan syarat bagi sahnya atau menentukan saat berpindahnya hak atas tanah dalam jual beli;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti yang diajukan Tergugat I Konvensi melalui kuasa hukumnya dan Tergugat II Konvensi melalui kuasa hukumnya, yaitu bukti surat tertanda T.I-8 berupa fotocopy Pembayaran Pajak (STTS) atas nama Wajib pajak La Ode Mauze tahun 2022, bukti surat tertanda T.I-9 berupa fotocopy Pembayaran Pajak (STTS) atas nama Wajib pajak La Ode Mauze tahun 2023, bukti surat tertanda T.I-10 berupa fotocopy Pembayaran Pajak (STTS) atas nama Wajib pajak La Ode Mauze tahun 2024, bukti surat tertanda T.II-6 berupa fotocopy Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2024 Nomor Obyek Pajak (NOP) 74.72.750.004.001-1023.0 dengan luas tanah $\pm 5.271 \text{ M}^2$ atas nama Bakir dan bukti surat tertanda T.II-7 berupa fotocopy Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2024 Nomor Obyek Pajak (NOP) 74.72.750.004.001-1022.0 dengan luas tanah $\pm 1.303 \text{ M}^2$ atas nama Bakir, maka menurut Majelis Hakim Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan bukanlah dasar kepemilikan seseorang atas objek perkara. Hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 34 K/Sip/1960 tertanggal 3 Februari 1960 *"Surat "petuk" pajak bumi (sekarang PBB pajak bumi dan bangunan) bukan merupakan suatu bukti mutlak bahwa tanah sengketa adalah milik orang yang namanya tercantum dalam surat pajak bumi bangunan tersebut."*;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti yang diajukan Tergugat I Konvensi melalui kuasa hukumnya, yaitu bukti surat tertanda T.I-1 berupa fotocopy Salinan Putusan Pengadilan Negeri Baubau Nomor 3/Pdt.G/2020 tanggal 19 Mei 2020, bukti surat tertanda T.I-2 berupa fotocopy Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara Nomor 35/Pdt/2020/PT.KDI tanggal 9 Juli 2020 dan bukti surat tertanda T.I-3 berupa fotocopy Salinan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1547K/PDT/2021 tanggal 2 Agustus 2021, setelah Majelis Hakim mempelajari bukti surat tersebut diatas mengenai pihak-pihak dalam putusan tersebut tidak ada Para Penggugat Konvensi dalam gugatan tersebut sehingga Majelis Hakim berpendapat Para Penggugat konvensi berhak mengajukan gugatan tersebut, sehingga memperjelas siapa yang paling berhak terhadap tanah sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti yang diajukan Tergugat II Konvensi melalui kuasa hukumnya yaitu bukti surat tertanda T.II-1 berupa fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 01498/2019, surat ukur tanggal 01/12/2019 No. 00836/2019 dengan luas $\pm 1.303 \text{ M}^2$ atas nama Bakir, bukti surat tertanda T.II-2

Halaman 82 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berupa fotocopy Dokumen Hak Milik Tanah No. Seri AAK94080, surat ukur tanggal 29/10/2019, No. 00794/2019 dengan luas $\pm 4.835 \text{ M}^2$ atas nama Bakir dan bukti surat tertanda T.II-3 berupa fotocopy Surat Keterangan Penguasaan Tanah No. 594.3/180, tanggal 16/09/2019 serta berdasarkan alat bukti surat yang diajukan Tergugat III Konvensi melalui kuasa hukumnya yaitu bukti surat tertanda T.III-1 berupa fotocopy Buku Tanah Hak Milik Nomor 01498/Kel. Waruruma, tanggal 12 Desember 2019 Surat Ukur Nomor 00836/2019 tanggal 3 Desember 2019 luas 1.303 M^2 atas nama Bakir;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti yang diajukan Para Penggugat Konvensi melalui kuasa hukumnya yaitu bukti surat tertanda P.I-IV-1 berupa fotocopy Surat keterangan Penguasaan Fisik bidang tanah atas nama La Ode Pau yang diketahui oleh Lurah Waruruma tanggal 4 April 2005 dan bukti surat tertanda P.I-IV-2 berupa fotocopy Surat Pernyataan Pengalihan Penguasaan atas tanah disertai dengan kompensasi atas nama La Ode Pau dengan LM. Djafar, S.Pd.M.Pd yang dikeluarkan oleh Lurah Waruruma tanggal 4 April 2005;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Para Penggugat Konvensi melalui kuasa hukumnya yaitu keterangan saksi La Ode Zaahu yang menerangkan saksi melihat La Ode Pau berkebun disitu sejak zaman Kesultanan sampai dengan Indonesia merdeka; bahwa saksi bisa tahu La Ode Pau berkebun di Waruruma karena tanah itu di tahun 1980 saksi punya sepupu yang namanya Wa Ode Alima dan Kakak saksi yang bernama Wa Ode Aliya berkebun disitu; bahwa Wa Ode Alima dan Wa Ode Aliya berkebun disitu atas izin dari La Ode Pau sedangkan keterangan saksi La Ode Daud yang menerangkan saksi tahu batas-batasnya tanah objek sengketa yaitu sebelah Timur berbatas dengan Tebing, sebelah Utara berbatas dengan La Ode Mauze, sebelah Barat berbatas dengan La Iya, sebelah Selatan berbatas dengan Perumnas; bahwa setahu saksi tanah yang persoalkan ini adalah tanah La Ode Pau, karena tanah objek sengketa ini pada tahun 1970 saksi pernah berkebun; bahwa saksi pernah berkebun di tanah objek sengketa karena mendapat ijin oleh La Ode Pau;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Tergugat I Konvensi melalui kuasa hukumnya yaitu saksi La Ode Nurhanto yang saksi tahu yang pertama tanah di Waruruma itu memang dari kakek kami sebelumnya terkait hari ini dengan pihak lain saksi cuma dapat informasi artinya saksi hanya tahu awalnya itu bahwa kami dari kecil sering di panggil oleh pak Amin ketika musim jagung kan dulu itu masih jarang mobil kalau dari sini ke Waruruma kami sering

Halaman 83 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Bau

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dijemput naik sampan pergi ambil jagung muda atau jagung rebus, sehingga saksi pernah ke kebun itu ketika kami pergi bakar jagung tidak ada korek api dan semua paman saksi ini sampaikan bakwa ko pergi ambil api sama La Ode Mauze itu kejadiannya pada awal tahun 1972 sampai akhir tahun 1982 sedangkan keterangan saksi Wa Ani yang menerangkan saksi pernah membersihkan tanah objek sengketa sekitar 6 (enam) kali; Bahwa saksi membersihkan dengan cabut rumput jagung dan memangkas; Bahwa tidak ada Penggugat pada waktu saksi membersihkan tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Tergugat II Konvensi melalui kuasa hukumnya yaitu saksi La Ode Sarifudin yang menerangkan bahwa setahu saksi tidak ada tanahnya Wa Ode Hasna, yang punya tanah disitu hanya tanahnya La Ode Mauze; bahwa waktu berkebun di bagian sebelah Utara itu berarti bukan di obyek sengketa; bahwa saksi tidak pernah melihat orang yang bernama La Ode Pau atau ahli warisnya seperti La Ode Umbu, La Ode Hayun, La Ode Harun dan La Ode Muhammad Djafar berkebun disitu. Berdasarkan keterangan saksi Zukuri yang menerangkan bahwa tanah objek sengketa luasnya kurang lebih 6600 (enam ribu enam ratus) meter persegi; bahwa menurut cerita paman saksi yang berkebun disitu konon ceritanya itu orang tuanya pak La Utolo berkebun disitu titipkan amanah kebetulan pak La Utolo ini adalah paman saksi sendiri, dia berkebun disitu dihibahkan sama orang tuanya kalau seandainya ini tanah ini jangan merasa kalau tanah ini miliknya kita karena kita sebatas berkebun saja disini jadi seandainya saya meninggal tolong disampaikan kepada pemiliknya datanglah orangtuanya berkebun-berkebun di saat itu pergilah sampaikan ke bapaknya pak Bakir. Berdasarkan keterangan saksi Amane yang menerangkan bahwa saksi tahu tanah yang disengketakan ini miliknya pak Bakir karena orang tua saksi dari kakek saksi dia pinjam dari orang tua pak La Baca terus lanjut mama saksi pinjam sama La Baca; bahwa mama saksi pinjam tanah sama La Baca kalau kakek saksi pinjam sama orang tuanya La Baca; bahwa pada waktu mama saksi berkebun menanam tanaman jagung, ubi kayu dan jambu mente. Berdasarkan keterangan saksi La Ode Alimudin yang menerangkan bahwa tanah bidang 1 (satu) luasnya kurang lebih semua 6.000 (enam ribu) lebih meter persegi; bahwa saksi tahu tanah yang disengketakan milik La Baca; bahwa saksi pernah mengolah kebun yang berbatasan dengan objek sengketa; bahwa saksi tahu itu dari ceritanya orang tuanya La Baca karena mereka suka cerita bahwa ini tanahnya mereka ini harus di kembalikan;

Halaman 84 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Bau

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi yang diajukan oleh Tergugat I Konvensi melalui kuasa hukumnya yaitu saksi La Ode Nurhanto dan keterangan saksi yang diajukan oleh Tergugat II Konvensi melalui kuasa hukumnya yaitu saksi Zukuri dan saksi La Ode Alimudin, maka keterangan-keterangan saksi tersebut berkualitas sebagai *testimonium de auditu* karena para saksi mendengarkan dari keterangan orang lain sehingga diragukan kebenaran oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat keterangan saksi-saksi tersebut haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti Para Penggugat Konvensi melalui kuasa hukumnya yaitu Surat keterangan Penguasaan Fisik bidang tanah atas nama La Ode Pau yang diketahui oleh Lurah Waruruma tanggal 4 April 2005 dan Surat Pernyataan Pengalihan Penguasaan atas tanah disertai dengan kompensasi atas nama La Ode Pau dengan LM. Djafar, S.Pd.M.Pd yang dikeluarkan oleh Lurah Waruruma tanggal 4 April 2005 (Vide bukti surat tertanda P.I-IV-1 dan P.I-IV-2) dibandingkan dengan alat bukti Tergugat II Konvensi melalui kuasa hukumnya yaitu Sertifikat Hak Milik No. 01498/2019, surat ukur tanggal 01/12/2019 No. 00836/2019 dengan luas $\pm 1.303 \text{ M}^2$ atas nama Bakir, Dokumen Hak Milik Tanah No. Seri AAK94080, surat ukur tanggal 29/10/2019, No. 00794/2019 dengan luas $\pm 4.835 \text{ M}^2$ atas nama Bakir dan Surat Keterangan Penguasaan Tanah No. 594.3/180, tanggal 16/09/2019 (Vide bukti surat tertanda T.II-1, T.II-2 dan T.II-3) serta alat bukti Tergugat III Konvensi melalui kuasa hukumnya yaitu Buku Tanah Hak Milik Nomor 01498/Kel. Waruruma, tanggal 12 Desember 2019 Surat Ukur Nomor 00836/2019 tanggal 3 Desember 2019 luas 1.303 M^2 atas nama Bakir (Vide bukti surat tertanda T.III-1), maka dilihat dari tahun penguasaan tanah objek sengketa tentu lebih tua surat yang dikuasai oleh Para Penggugat Konvensi yaitu pada tahun 2005, sehingga Para Penggugat Konvensi melalui kuasa hukumnya sudah mampu membuktikan kebenaran gugatannya itu sedangkan Tergugat I, II dan III Konvensi melalui kuasa hukumnya tidak dapat membantah gugatan tersebut, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat bahwa dengan dibuktikannya bahwa objek perkara adalah milik Para Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian pertimbangan hukum tersebut diatas, Maka Majelis Hakim berpendapat tanah yang menjadi obyek sengketa I, berupa Petak 1 seluas kurang lebih 1550 m^2 dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Wa Ode Ria binti La Ode Mauze / La ode Mauze;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat Berbatasan dengan tanah La Ode Pau (Petak II) sekarang Jalan Kecamatan;
- Sebelah Selatan Berbatas dengan Lingkungan Perumnas, sekarang Yusman Fahim;
- Sebelah Timur Berbatas dengan La Sau yang terdapat tebing dan sekarang milik TNI Angkatan Laut;

Obyek sengketa II, berupa Petak ke 2 seluas kurang lebih 4600 m2 dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Kecamatan dahulu Wa Ode Ria binti La Ode Mauze /La Ode Mauze;
- Sebelah Barat Berbatasan dengan tanah La Ode Pau (Petak III);
- Sebelah Selatan Berbatas dengan Lingkungan Perumnas, sekarang Yusman Fahim;
- Sebelah Timur Berbatas dengan Jalan Raya Kecamatan;

Obyek sengketa III berupa Petak 3 seluas kurang lebih 428 m2 dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatasan dengan La Iya;
- Sebelah Barat Berbatasan dengan tanah La Iya, dan tanah warga Perumnas;
- Sebelah Selatan Berbatas dengan Tanah La Ode Djafar (Petak 4);
- Sebelah Timur Berbatas dengan La Ode Pau;

Adalah milik Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III;

Obyek sengketa IV, berupa Petak IV, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatasan dengan La Ode Pau (Petak 3);
- Sebelah Barat berbatasan dengan La Iya;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalanan dan tanah milik La Ode Pau (Petak ke 5);
- Sebelah Timur berbatas dengan La Ode Pau (Petak 2);

Adalah Milik Pengkuat IV;

2. Apakah benar perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah menguasai tanah objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad)?

Menimbang, bahwa ketentuan peraturan perundang-undangan di Indonesia tidak memberikan pengertian mengenai apa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum. Ajaran tentang perbuatan melawan hukum pada umumnya didasarkan oleh satu aturan pokok sebagaimana diatur dalam Pasal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1365 KUHPdata yang menyebutkan bahwa "Tiap perbuatan melawan hukum yang menyebabkan orang lain menderita kerugian, mewajibkan siapa yang bersalah karena menyebabkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut";

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

1. Perbuatan melawan hukum, yaitu bahwa apabila perbuatan tersebut dapat berupa berbuat atau tidak berbuat yang menurut doktrin memenuhi kriteria sebagai berikut:

- a. Melanggar hak subjektif orang lain;
- b. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- c. Melanggar kesusilaan;
- d. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian, serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

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

2. Kesalahan, yaitu bahwa secara umum seseorang mempunyai kesalahan terhadap suatu perbuatan atau peristiwa apabila dapat dipertanggungjawabkan kepadanya, atau apabila ia dapat dicela karenanya. Namun, berbeda halnya dengan kesalahan dalam lapangan hukum pidana, dalam lapangan hukum perdata tidak diperlukan adanya pembedaan apakah perbuatannya itu dilakukan dengan kesengajaan atau kealpaan. Pada lapangan hukum perdata, tidak perlu dalam hal perbuatan melawan hukum menyelidiki keadaan jiwa si pembuat, apakah perbuatannya itu dilakukan dengan kesengajaan atau kealpaan;

3. Kerugian, yaitu bahwa hal tersebut berupa penghapusan atau pengurangan kenikmatan atau kepentingan hukum yang dilindungi; dan

4. Hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum tersebut dengan kerugian, yaitu bahwa kerugian tersebut adalah akibat langsung dan tidak dengan perantara, tetapi juga merupakan akibat yang layak diharapkan dari perbuatan itu;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya diatas, bahwa Para Penggugat Konvensi merupakan pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa petak 1, petak 2, petak 3 dan petak 4 adalah milik Para Penggugat, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat perbuatan Tergugat I



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Tergugat II yang telah menguasai tanah objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum;

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

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

Menimbang, bahwa tentang petitum angka 2 (dua) menyatakan hukum Perbuatan Para Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian pertimbangan hukum tersebut diatas, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa menyatakan hukum Perbuatan Para Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum, sehingga oleh karenanya petitum angka 2 (dua) ini beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa tentang petitum angka 3 (tiga) menyatakan hukum obyek sengketa III dan Obyek Sengketa IV tidak masuk dalam obyek sengketa Perkara Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Bau, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa menyatakan hukum obyek sengketa III dan Obyek Sengketa IV tidak masuk dalam obyek sengketa Perkara Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Bau, sehingga oleh karenanya petitum angka 3 (tiga) ini beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa tentang petitum angka 4 (empat) menyatakan hukum bahwa tanah yang menjadi obyek **sengketa I**, berupa **Petak 1** seluas kurang lebih 1550 m2 dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatasan dengan **Wa Ode Ria binti La Ode Mauze / La ode Mauze**;
- Sebelah Barat Berbatasan dengan tanah **La Ode Pau (Petak II)** sekarang Jalan Kecamatan;

Halaman 88 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Bau

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan Berbatas dengan Lingkungan Perumnas, sekarang **Yusman Fahim**;
- Sebelah Timur Berbatas dengan La Sau yang terdapat tebing dan sekarang milik TNI Angkatan Laut;

Obyek sengketa II, berupa Petak ke 2 seluas kurang lebih 4600 m2 dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Kecamatan dahulu Wa Ode Ria binti La Ode Mauze /La Ode Mauze;
- Sebelah Barat Berbatasan dengan tanah La Ode Pau (Petak III);
- Sebelah Selatan Berbatas dengan Lingkungan Perumnas, sekarang Yusman Fahim;
- Sebelah Timur Berbatas dengan Jalan Raya Kecamatan;

Obyek sengketa III berupa Petak 3 seluas kurang lebih 428 m2 dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatasan dengan La Iya;
- Sebelah Barat Berbatasan dengan tanah La Iya, dan tanah warga Perumnas;
- Sebelah Selatan Berbatas dengan Tanah La Ode Djafar (Petak 4);
- Sebelah Timur Berbatas dengan La Ode Pau;

Adalah milik Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa menyatakan hukum tanah obyek sengketa petak 1, petak 2 dan petak 3 adalah milik Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III, sehingga oleh karenanya petitum angka 4 (empat) ini beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa tentang petitum angka 5 (lima) menyatakan hukum bahwa tanah yang menjadi **obyek sengketa IV, berupa Petak IV**, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatasan dengan **La Ode Pau** (Petak 3);
- Sebelah Barat berbatasan dengan La Iya;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalanan dan tanah milik La Ode Pau (Petak ke 5);
- Sebelah Timur berbatas dengan La Ode Pau (Petak 2);

Adalah Milik Penggugat IV, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:



Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa menyatakan hukum tanah obyek sengketa petak 4 adalah milik Penggugat IV, sehingga oleh karenanya petitum angka 5 (lima) ini beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa tentang petitum angka 6 (enam) menyatakan hukum segala surat-surat yang terbit melalui badan-badan yang berwenang mengeluarkan surat Keterangan atas Tanah terhadap obyek sengketa I, obyek sengketa II, obyek sengketa III, obyek sengketa IV tanpa seizin Para Penggugat adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa menyatakan hukum tanah obyek sengketa adalah milik Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV, oleh karena itu segala surat-surat yang terbit melalui badan-badan yang berwenang mengeluarkan surat Keterangan atas Tanah terhadap obyek sengketa I, obyek sengketa II, obyek sengketa III, obyek sengketa IV tanpa seizin Para Penggugat adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum, sehingga oleh karenanya petitum angka 6 (enam) ini beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa tentang petitum angka 7 (tujuh) menyatakan hukum sertifikat atas nama Bakir (Tergugat II) yang di terbitkan Oleh Tergugat III di obyek sengketa I, Obyek Sengketa II, adalah Tidak Sah dan Tidak Memiliki kekuatan hukum, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa menyatakan hukum tanah obyek sengketa adalah milik Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV, oleh karena itu menyatakan hukum sertifikat atas nama Bakir (Tergugat II) yang di terbitkan Oleh Tergugat III di obyek sengketa I, Obyek Sengketa II, adalah Tidak Sah dan Tidak Memiliki kekuatan hukum, sehingga oleh karenanya petitum angka 7 (tujuh) ini beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa tentang petitum angka 8 (delapan) menyatakan syah dan berharga sita jaminan yang di mohonkan terhadap sertifikat tanah atas nama La Bakir yang terbit atas obyek sengketa I dan Obyek sengketa II, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sesuai Pasal 260 RBg, Pasal 261 RBg dan Pasal 720 Rv maupun berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indonesia Nomor 5 tahun 1975 tentang pengabulan dan perintah pelaksanaan sita, bertitik tolak dari permintaan atau permohonan Para Penggugat, dan oleh karena terhadap obyek sengketa dalam perkara ini tidak pernah diajukan permohonan sita jaminan maka tidak beralasan menurut hukum untuk mengabulkan petitum kedelapan dari pihak Para Penggugat melalui kuasa hukumnya, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat terhadap petitum gugatan Para Penggugat melalui kuasa hukumnya pada angka 8 (delapan) tersebut tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa tentang petitum angka 9 (sembilan) menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti rugi Kepada Para Penggugat sebesar Rp26.500.000,00 (dua puluh enam juta lima ratus ribu rupiah) dengan masing-masing membayar sebesar Rp13.250.000,00, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti rugi Kepada Para Penggugat sebesar Rp26.500.000,00 (dua puluh enam juta lima ratus ribu rupiah) dengan masing-masing membayar sebesar Rp13.250.000,00, Majelis Hakim berkesimpulan terhadap petitum dimaksud tidaklah dapat dibuktikan oleh Para Penggugat melalui kuasa hukumnya di persidangan secara Riil atau nyata dan tidak dapat dibuktikan dengan bukti surat dan saksi-saksi, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat petitum angka 9 (sembelian) ini tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa tentang petitum angka 10 (sepuluh) menghukum Tergugat III membiayai sendiri Pembatalan sertifikat atas nama La Bakir di atas tanah Obyek sengketa I dan II, serta membayar biaya administrasi Pensertifikatan hak atas tanah kepada Para Penggugat yang di taksir senilai masing-masing petak Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah) untuk 2 Petak sebesar Rp12.000.000,00 (dua belas juta rupiah), Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa menghukum Tergugat III membiayai sendiri Pembatalan sertifikat atas nama La Bakir di atas tanah Obyek sengketa I dan II, serta membayar biaya administrasi Pensertifikatan hak atas tanah kepada Para Penggugat yang di taksir senilai masing-masing petak Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah) untuk 2 Petak sebesar Rp12.000.000,00 (dua belas juta rupiah), Majelis Hakim berkesimpulan terhadap petitum dimaksud tidaklah dapat dibuktikan oleh Para Penggugat melalui kuasa hukumnya di persidangan secara Riil atau nyata dan tidak dapat dibuktikan dengan bukti surat dan saksi-

Halaman 91 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Bau

Disclaimer

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



saksi, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat petitum angka 10 (sepuluh) ini tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa tentang petitum angka 11 (sebelas) menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa/ Dwang song dengan masing-masing beban Rp100.000,00 untuk setiap Pihak Tergugat, total sebesar Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) Per hari setiap keterlambatan membayar, terhitung sejak Putusan ini memiliki kekuatan hukum tetap, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian pertimbangan hukum tersebut diatas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan setelah berkekuatan hukum tetap, apabila Para Tergugat tidak berkeinginan menjalankan isi putusan ini secara sukarela maka menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp300.000,00 (tiga ratus rupiah) setiap hari terhitung sejak putusan dalam perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap, sehingga terhadap petitum angka 11 (sebelas) beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

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

Dalam Rekonvensi:

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat melalui kuasa hukumnya, Tergugat II melalui kuasa hukumnya dalam jawaban gugatannya telah mengajukan gugatan rekonvensi;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat II melalui kuasa hukumnya mengajukan gugatan rekonvensi, maka selanjutnya Tergugat II melalui kuasa hukumnya akan disebut sebagai Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi dan Para Penggugat akan disebut Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa pemeriksaan atau pertimbangan pembuktiannya, maupun putusannya dalam gugatan konvensi Majelis Hakim mengambil alih untuk digunakan dalam pertimbangan gugatan Rekonvensi;

Menimbang, bahwa jika mengacu pada seluruh pertimbangan Konvensi diatas, maka Majelis berkesimpulan bahwa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi merupakan pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

petak 1, petak 2, petak 3 dan petak 4, sehingga Penggugat II Rekonvensi /Tergugat II Konvensi melalui kuasa hukumnya tidak dapat membuktikan sebagai pemilik yang sah terhadap objek sengketa, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat mutatis-mutandis gugatan Penggugat II Rekonvensi /Tergugat II Konvensi melalui kuasa hukumnya haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, dengan demikian Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan petitum-petitum gugatan lain dimaksud;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dikabulkan untuk sebagian, sedangkan gugatan Rekonvensi Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi ditolak sehingga Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi, Tergugat I Konvensi dan Tergugat III Konvensi berada di pihak yang kalah, maka Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi, Tergugat I Konvensi dan Tergugat III Konvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan disebutkan di dalam Amar Putusan secara tanggung renteng;

Memperhatikan Rbg (*Rechtreglement voor de Buitengewesten*), Undang-undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Republik Indonesia Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

1. Menolak eksepsi/tangkisan Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan hukum perbuatan Para Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan hukum obyek sengketa III dan obyek sengketa IV tidak masuk dalam obyek sengketa Perkara Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Bau;
4. Menyatakan hukum bahwa tanah yang menjadi obyek **sengketa I**, berupa **Petak 1** seluas kurang lebih 1550 M² dengan batas-batas:

Halaman 93 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara berbatasan dengan **Wa Ode Ria** binti **La Ode Mauze / La ode Mauze**;
- Sebelah Barat Berbatasan dengan tanah **La Ode Pau (Petak II)** sekarang Jalan Kecamatan;
- Sebelah Selatan Berbatas dengan Lingkungan Perumnas, sekarang **Yusman Fahim**;
- Sebelah Timur Berbatas dengan La Sau yang terdapat tebing dan sekarang milik TNI Angkatan Laut;

Obyek sengketa II, berupa Petak ke 2 seluas kurang lebih 4600 M² dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Kecamatan dahulu Wa Ode Ria binti La Ode Mauze /La Ode Mauze;
- Sebelah Barat Berbatasan dengan tanah La Ode Pau (Petak III);
- Sebelah Selatan Berbatas dengan Lingkungan Perumnas, sekarang Yusman Fahim;
- Sebelah Timur Berbatas dengan Jalan Raya Kecamatan;

Obyek sengketa III berupa Petak 3 seluas kurang lebih 428 M² dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatasan dengan La Iya;
- Sebelah Barat Berbatasan dengan tanah La Iya, dan tanah warga Perumnas;
- Sebelah Selatan Berbatas dengan Tanah La Ode Djafar (Petak 4);
- Sebelah Timur Berbatas dengan La Ode Pau;

Adalah milik Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III;

5. Menyatakan hukum bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa IV, berupa Petak IV, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatasan dengan **La Ode Pau (Petak 3)**;
- Sebelah Barat berbatasan dengan La Iya;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalanan dan tanah milik La Ode Pau (Petak ke 5);
- Sebelah Timur berbatas dengan La Ode Pau (Petak 2);

Adalah Milik Pengkuat IV;

6. Menyatakan hukum segala surat-surat yang terbit melalui badan-badan yang berwenang mengeluarkan surat keterangan atas tanah terhadap obyek sengketa I, obyek sengketa II, obyek sengketa III, obyek sengketa IV tanpa seizin Para Penggugat adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan hukum sertifikat atas nama Bakir (Tergugat II) yang di terbitkan oleh Tergugat III di obyek sengketa I, obyek sengketa II, adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum;

8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa / *dwangsom* dengan masing-masing beban Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) untuk setiap pihak Tergugat, total sebesar Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) per hari setiap keterlambatan membayar, terhitung sejak Putusan ini memiliki kekuatan hukum tetap;

9. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Menolak gugatan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

1. Menghukum Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi, Tergugat I Konvensi dan Tergugat III Konvensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp2.998.000,00 (dua juta sembilan ratus sembilan puluh delapan ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Baubau pada hari **Kamis, tanggal 25 Juli 2024** oleh kami **Joko Dwi Atmoko, S.H.,M.H.** selaku Hakim Ketua Sidang, **Rinding Sambara, S.H.** dan **Rachmat S.Hi La Hasan, S.H.,M.H.** masing-masing selaku Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Baubau Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Bau tanggal 12 Februari 2024, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Senin, tanggal 29 Juli 2024** oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi Hakim Anggota yang sama, dengan dibantu oleh **Sahidu, S.H.** Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Baubau dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd

Ttd

Rinding Sambara, S.H.

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

Ttd

Halaman 95 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Bau



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

Panitera Pengganti,

Ttd

Sahidu, S.H.

Perincian Biaya Perkara:

-	Biaya pendaftaran	:Rp	
30.000,00			
-	Biaya pemberkasan	:Rp	
100.000,00			
-	Biaya panggilan	:Rp	98.000,00
-	PNBP panggilan	:Rp	40.000,00
-	Biaya Pemeriksaan Setempat	:Rp	2.700.000,00
-	PNBP Pemeriksaan Setempat	:Rp	10.000,00
-	Meterai Putusan	:Rp	10.000,00
-	Redaksi Putusan	:Rp	
10.000,00			

J u m l a h **Rp2.998.000,00**
(dua juta sembilan ratus sembilan puluh delapan ribu rupiah)