



PUTUSAN

Nomor 3498 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

Hj. SITI SYAMRIAH, bertempat tinggal di Lorong Ariesta (Belakang KPU dan Kantor Badan Pemberdayaan Masyarakat Kota Baubau), Kelurahan Lipu, Kecamatan Bettoambari, Kota Baubau, dalam hal ini memberi kuasa kepada Muhammad Toufan Achmad, S.H, Advokat pada Muhammad Toufan Achmad, S.H & Associate, berkantor di Jalan Erlangga Nomor 193, Kelurahan Bone, Kecamatan Batupuario, Kota Baubau, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Juli 2015; Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

L a w a n

1. **WANCUDU**, bertempat tinggal di Jalan Gajah Mada (Belakang KPU dan Kantor Badan Pemberdayaan Masyarakat Kota Baubau), Kelurahan Lipu, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau;
2. **LA AMBO**, bertempat tinggal di Jalan Gajah Mada (Belakang KPU dan Kantor Badan Pemberdayaan Masyarakat Kota Baubau), Kelurahan Lipu, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau, dalam hal ini memberi kuasa kepada La Nuhi, S.H., M.H., Advokat pada Lembaga Bantuan Hukum dan Mediasi Baubau, berkantor di Jalan Dayanu Ikhsanuddin, BTN Wanabakti Blok C3 Nomor 3, Kelurahan Lipu, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 November 2015;

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I dan V/Pembanding I dan II;

D a n

1. **LA OKA**, bertempat tinggal di Jalan Gajah Mada (Belakang KPU dan Kantor Badan Pemberdayaan Masyarakat Kota Baubau), Kelurahan Lipu, Kecamatan Betoambari, Kota

Halaman 1 dari 17 hal. Put. Nomor 3498 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Baubau;

2. **WA UZA**, bertempat tinggal di Jalan Gajah Mada (Belakang KPU dan Kantor Badan Pemberdayaan Masyarakat Kota Baubau), Kelurahan Lipu, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau;
3. **LA JAKA**, bertempat tinggal di Jalan Gajah Mada (Belakang KPU dan Kantor Badan Pemberdayaan Masyarakat Kota Baubau), Kelurahan Lipu, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau,
4. **LA KAI**, bertempat tinggal di Jalan Gajah Mada (Belakang KPU dan Kantor Badan Pemberdayaan Masyarakat Kota Baubau), Kelurahan Lipu, Kecamatan Betoambari Kota Baubau;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II, III dan IV/Turut Terbanding I, II dan III;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I dan V/Pembanding I dan II dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat II, III dan IV/Turut Terbanding I, II dan III di muka persidangan Pengadilan Negeri Baubau pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah yang terletak Jalan Gajah Mada Tepatnya (Belakang KPU dan Kantor Badan Pemberdayaan Masyarakat Kota Baubau), dahulu Kelurahan Katobengke sekarang Kelurahan Lipu, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau dengan luas 2.400 m² (dua ribu empat ratus meter persegi) dan batas-batas sebagai Berikut:
 - Sebelah Utara : tanah kintal milik La Hada;
 - Sebelah Timur : tanah kintal milik La Ugi;
 - Sebelah Selatan : tanah milik Wa Ode Rukaya;
 - Sebelah Barat : tanah kintal milik Wa Ode Rukaya;
2. Bahwa tanah Penggugat pada poin 1 tersebut telah dijual sebagian atau setengah dari luas Tanah oleh Peggugat kepada beberapa orang dalam hal ini kepada L.M. Taufik Rahman, S.PI seluas 285,5 m² (dua ratus delapan puluh lima koma lima meter persegi) pada Tahun 2011, LA Ode Bandri S.H., M.SI seluas 616,5 m² (enam ratus enam belas koma lima meter persegi)

Halaman 2 dari 17 hal. Put. Nomor 3498 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada Tahun 2012 dan Bapak La Ode Gustamin seluas 300 m² (tiga ratus meter persegi) pada Tahun 2012 serta sebagian pula dihibahkan untuk jalan;

3. Bahwa tanah milik Penggugat tersisa ini yang terletak jalan Gajah Mada Tepatnya (Belakang KPU dan Kantor Badan Pemberdayaan Masyarakat Kota Baubau), dahulu Kelurahan Katobengke sekarang Kelurahan Lipu, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau dengan luas 1.200 m² (seribu dua ratus meter persegi) dan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah kintal Milik La Hada;
- Sebelat Timur : Tanah kintal Milik La Ugi;
- Sebelah Selatan : Tanah kintal Milik Wa Ode Rukaya;
- Sebelah Barat : Tanah Kintal Milik L.M. Taufik Rahman, Laode Gustamin, La Ode Bandri, S.H., M.Si;

4. Bahwa tanah sebagian milik Penggugat, sebagian tanpa hak Para Tergugat Khususnya Tergugat I Wancudu membangun rumah pondok-pondok kebun dan berkebun di tanah sengketa tersebut serta menguasai secara keseluruhan tanah milik Penggugat dengan cara melawan hukum yang terletak di Jalan Gajah Mada Tepatnya (Belakang KPU dan Kantor Badan Pemberdayaan Masyarakat Kota Baubau), dahulu Kelurahan Katobengke sekarang Kelurahan Lipu, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau dengan luas 1.200 m² (seribu dua ratus meter persegi) dan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah kintal Milik La Hada;
- Sebelat Timur : Tanah kintal Milik La Ugi;
- Sebelah Selatan : Tanah kintal Milik Wa Ode Rukaya;
- Sebelah Barat : Tanah Kintal Milik L.M. Taufik Rahman, Laode Gustamin, La Ode Bandri, S.H., M.Si;

5. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah tersebut yang diperoleh dengan cara membeli dari Wa Ode Rukaya sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 07/JB/BT/II/1998 tertanggal 12 Februari 1998 di Hadapan Notaris A.M. Kasim Siruhu, S.H Notaris PPAT Kota Baubau;

6. Bahwa adapun Wa Ode Rukaya mendapatkan Tanah Objek Sengketa tersebut dari Tergugat I Wancudu pemilik Tanah awal sesuai dengan Akta Jual beli Nomor 146/BTR/JB/1997 pada hari selasa tanggal 12 Agustus 1997 di Hadapan Camat Betoambari Kota Baubau Drs. L.M Taslim;

7. Bahwa pada bulan Agustus tahun 2005 saat Penggugat ingin menggunakan tanah yang telah dibeli dari Wa Ode Rukaya namun diatas tanah sengketa

Halaman 3 dari 17 hal. Put. Nomor 3498 K/Pdt/2016



tersebut masih diperkebuni oleh Tergugat I Wancudu bersama dengan Tergugat lainnya tidak lain adalah anak dari Tergugat Wancudu;

8. Bahwa saat yang sama pula pada bulan Agustus tahun 2005 Penggugat mempertanyakan kepada Tergugat I Wancudu dan Ahli Warsinya (Tergugat lainnya) atas ijin siapa berkebun diatas tanah milik Penggugat, namun saat itu Tergugat I Wancudu berkeras tanah ini milik saya, selanjutnya Penggugat memperlihatkan Akta Jual Beli Nomor 07/JB/BT/II/1998 Tertanggal 12 Februari 1998 di hadapan Notaris A.M. Kasim Siruhu, S.H Notaris PPAT kota Baubau kepada Tergugat I Wancudu namun tetap saja Tergugat I Wancudu bersikeras bertahan dan tetap berkebun diatas tanah sengketa tersebut;
9. Bahwa berdasarkan pernyataan keras tersebut dari Tergugat I Wancudu kemudian Penggugat mengadukannya kepada pihak Kelurahan Lipu untuk dilakukan Mediasi dengan Tergugat I Wancudu dan mempertanyakan apa dasar Tergugat I Wancudu berkebun diatas tanah milik Penggugat tersebut;
10. Bahwa pada Rabu tanggal 28 September 2005 terjadi pertemuan yang difasilitasi oleh pihak Kelurahan Lipu dan dihadiri pula oleh Lurah beserta Staf Kelurahan, Tergugat I Wancudu, Penggugat serta Wa Ode Rukaya dengan cara turun kelokasi objek sengketa guna melakukan pengukuran Ulang berdasarkan Akta Jual Beli dari Wa Ode Rukaya dengan Tergugat I Wancudu serta Akta Jual Beli antara Wa Ode Rukaya dengan Penggugat (HJ. Samriah);
11. Bahwa adapun hasil dari pertemuan pada Rabu tanggal 28 September 2005 yang dituangkan dalam Surat Pernyataan dan Kesepakatan bersama antara Penggugat yang diwakili oleh Abdul Latief H Bin La Zaiadi dengan Tergugat I Wancudu dan diketahui oleh Lurah Lipu La Wajo, S. Sos;
12. Bahwa salah satu hasil dari pertemuan pada Rabu tanggal 28 September 2005 salah satunya adalah memberikan sebagian tanah sengketa dengan ukuran 10 x 20 m² (sepuluh meter kali dua puluh meter persegi) Kepada Tergugat I Wancudu sebagai tempat tinggalnya dan untuk diperkebuninya dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : tanah kintal milik La Hada;
 - Sebelah Timur : tanah kintal milik La Ugi;
 - Sebelah Selatan : tanah kintal milik Samriah;
 - Sebelah Barat : tanah kintal milik Samriah;
13. Bahwa setelah pertemuan tersebut Tergugat I Wancudu malah dalam setiap tahunnya menambah luasan berkebunnya sampai kembali lagi menguasai



tanah hak dan secara melawan keseluruhan tanah Penggugat (objek sengketa) tersebut tanpa izin dari Penggugat;

14. Bahwa Penggugat telah beberapa kali menegur Tergugat I Wancudu Bahkan memanggil aparat Kelurahan Lipu dan aparat Kepolisian, namun yang terjadi tetap saja Tergugat I Wancudu Menguasai dan berkebutan diatas tanah sengketa tanpa hak secara melawan hukum dan sama sekali tidak menghiraukan teguran Penggugat tersebut;

15. Bahwa terhadap penguasaan secara tidak sah dan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat tersebut telah diperingatkan oleh Penggugat untuk dikembalikan dalam semula sesuai dengan pernyataan dan kesepakatan pertemuan pada Rabu tanggal 28 September 2005, akan tetapi peringatan tersebut tidak pernah mendapatkan tanggapan yang serius dari Para Tergugat dan bahkan Para Tergugat cenderung untuk tetap menguasai tanah objek sengketa secara terus menerus dan melawan hukum;

16. Bahwa berdasarkan dengan fakta tersebut Penggugat sekaligus membatalkan dan/atau mencabut pemberian hak dari Penggugat dengan ukuran 10 x 20 m² seluas 200 m² (dua ratus meter persegi) kepada Tergugat I Wancudu sebagai tempat tinggalnya dan untuk diperkebuninya pada tanggal 28 September 2015 tersebut dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : tanah kintal milik La Hada;
- Sebelah Timur : tanah kintal milik La Ugi;
- Sebelah Selatan : tanah kintal milik Samriah;
- Sebelah Barat : tanah kintal milik Samriah;

Selanjutnya Mohon disebut sebagai Tanah Pemberian Penggugat Kepada Tergugat I Wancudu;

Untuk segera secara utuh dikembalikan kepada Penggugat tanpa syarat apapun;

17. Bahwa sebelum gugatan diajukan Penggugat telah berulang kali mengajak Para Tergugat untuk menyelesaikan perkara ini secara musyawarah Kekeluargaan, akan tetapi Para Tergugat tidak pernah menanggapi secara serius, bahkan cenderung tidak mau menyelesaikan masalah ini;

18. Bahwa oleh karena Para Tergugat tidak pernah serius untuk menyelesaikan, maka tiada jalan lain kecuali menyerahkan perkara ini kepada Pengadilan Negeri Baubau untuk memeriksa, dan memutuskan perkara ini;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Baubau agar memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah menurut hukum Akta Jual Beli Nomor 146/BTR/JB/1997 pada hari Selasa tanggal 12 Agustus tahun 1997, dihadapan Camat Bettoambari Kota Baubau, Drs. L.M. Taslim antara Wa Ode Rukaya dengan Wancudu;
3. Menyatakan Sah menurut Hukum Akta Jual Beli Nomor 07/JB/BT/II/1998 tertanggal 12 Februari 1998 dihadapan Notaris A.M Kasim Siruhu, S.H., Notaris PPAT Kota Baubau, antara penggugat dengan Wa Ode Rukaya;
4. Menyatakan tanah objek sengketa perkara ini yang terletak di Jalan Gajah Mada tepatnya (belakang KPU dan Kantor Badan Pemberdayaan Masyarakat Kota Baubau), dahulu Kelurahan Katobengke sekarang Kelurahan Lipu, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau dengan luas 1.200 m² (seribu dua ratus meter persegi) dan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Tanah kintal Milik La Hada;
 - Sebelat Timur : Tanah kintal Milik La Ugi;
 - Sebelah Selatan : Tanah kintal Milik Wa Ode Rukaya;
 - Sebelah Barat : Tanah Kintal Milik L.M. Taufik Rahman, Laode Gustamin, La Ode Bandri, S.H., M.SI;

Adalah tanah sah milik Penggugat;

5. Membatalkan secara Hukum Pemberian Penggugat kepada Tergugat I Wancudu sebagai Tanah Sengketa dengan ukuran 10 x 20 m² luasnya 200 m² (dua ratus meter persegi) yang diberikan sebagai tempat tinggal dan untuk diperkebuni berdasarkan Surat Pernyataan dan Kesepakatan pada hari Rabu tanggal 28 September 2005 dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : tanah kintal milik La Hada;
 - Sebelah Timur : tanah kintal milik La Ugi;
 - Sebelah Selatan : tanah kintal milik Samriah;
 - Sebelah Barat : tanah kintal milik Samriah;
6. Menyatakan perbuatan Para Tergugat menguasai dan memperkebuni tanah objek sengketa tanpa hak dan izin serta sepengetahuan Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan bertentangan dengan kepentingan Penggugat;
7. Menghukum kepada Para Tergugat untuk menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban yang menyertai baik dari tangannya maupun dari tangan orang lain atas ijinnya, bila perlu secara paksa dengan bantuan aparat Kepolisian;

Halaman 6 dari 17 hal. Put. Nomor 3498 K/Pdt/2016

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)



8. Menghukum kepada Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsidiar:

Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan V mengajukan eksepsi dan gugatan rekonsensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat formil dalam bentuk *plurium litis cinsortium*, yakni pihak yang ditarik sebagai Tergugat masih kurang, karena Penggugat tidak melibatkan Hj. Wa Ode Rukaya sebagai pihak Tergugat atau setidaknya selaku pihak Turut Tergugat dalam perkara *a quo*, oleh karena sesuai dengan dalil posita gugatan Penggugat pada poin (5) sampai dengan Poin (7), Penggugat mendalilkan bahwa konon Penggugat membeli tanah objek sengketa dari Hj. Wa Ode Rukaya pada tahun 1998, sesuai dengan Akta jual beli Nomor 07/JB/BT/II/1998 tertanggal 12 Februari 1998 yang dibuat di hadapan Kasim Siruhu, S.H. Selaku Notaris/PPAT di kota Baubau, sedangkan Hj. Wa Ode Rukaya konon semula membeli tanah tersebut dari Wancudu (Tergugat I) selaku pemilik tanah awal pada tahun 1997, sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 146/BTR/JB/1997 tertanggal 12 Agustus 1997 yang dibuat dihadapan Kasim Siruhu, S.H., selaku Notaris/PPAT di kota Baubau, dimana konon pada saat Penggugat ingin menggunakan tanah yang dibeli dari Hj. Wa Ode Rukaya tersebut, ternyata di atas tanah objek sengketa tersebut masih diperkebuni oleh Tergugat I (Wancudu) bersama dengan Tergugat lainnya yang tiada lain adalah anak-anak dari Tergugat I (Wancudu);
2. Bahwa prinsip umum atau ketentuan umum yang diterapkan dalam kasus sengketa tanah mengharuskan menarik pihak ketiga dari siapa tanah diperoleh oleh Pembeli harus ikut ditarik sebagai Tergugat, ketentuan ini bersifat imperative dan memaksa, (Yahya Harap dalam Hukum Acara Perdata (2004;116);
3. Bahwa salah satu contoh Putusan Mahkamah Agung yang berpegang secara tegas terhadap Prinsip Umum bahwa pihak ketiga dari siapa tanah diperoleh harus ikut ditarik sebagai Tergugat, mengatakan:
 - Secara formil harus ikut digugat pihak ketiga dari siapa tanah terperkara diperoleh Tergugat;

Halaman 7 dari 17 hal. Put. Nomor 3498 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tergugat memperoleh tanah sah berdasar Surat Penyerahan tanah (SPT) Nomor SHPT/554/1 2/58, 16-12-1959 yang dikeluarkan Penguasa Perang Daswati I Sumut atas Persil Nomor 585;
 - Semula yang memperoleh dari penguasa perang adalah J.B dan mengalihkan kepada B.S. Tergugat memperolehnya dari B.S dengan membayar ganti rugi berdasarkan Surat Ganti Rugi 10-3-1972;
 - Memperhatikan fakta-fakta tersebut Mahkamah Agung berpendapat, supaya gugatan tidak mengandung cacat *plurium litis consortium*, Penggugat harus menarik J.B dan B.S sebagai Tergugat;
4. Bahwa dalam surat gugatannya, Penggugat tidak menyertakan penjual dalam surat gugatannya dalam hal ini Wa Ode Rukaya, sebagai pihak yang menjual tanah kepada Pengugat Hj. Siti Samriah adalah gugatan *error in persona* dalam bentuk *plurium litis consortium*;
 5. Bahwa sesuai dengan dalil posita gugatan Penggugat tersebut diatas, maka menurut hukum Penggugat harus dan wajib untuk melibatkan Hj. Wa Ode Rukaya sebagai pihak Tergugat atau setidaknya selaku pihak Turut Tergugat dalam perkara *a quo*, oleh karena untuk menguji keabsahan perbuatan hukum Jual Beli atas tanah objek sengketa yang semula terjadi antara Hj. Wa Ode Rukaya selaku pihak pembeli dengan Wancudu (Tergugat I) Selaku pihak penjual, demikian pula untuk menguji keabsahan perbuatan Hukum Jual Beli atas tanah objek sengketa *a quo* antara Penggugat selaku pihak Pembeli dengan Hj. Wa Ode Rukaya sebagai pihak maka wajib hukumnya untuk melibatkan Hj. Wa Ode Rukaya sebagai pihak Tergugat atau setidaknya selaku pihak Turut Tergugat dalam perkara *a quo*;
 6. Bahwa dengan tidak ikut dilibatkannya Hj. Wa Ode Rukaya selaku pihak Tergugat atau setidaknya selaku pihak Turut Tergugat dalam perkara *a quo*, maka menurut hukum gugatan Penggugat mengidap cacat formil dalam bentuk *plurium litis consortium* atau kekurangan pihak/subjek dan sebagai konsekuensi Yuridisnya adalah gugatan Penggugat *a quo* harus dinyatakan tidak dapat diterima;
 7. Bahwa selanjutnya tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah kurang jelas (*obscur libel*), oleh karena luas dan batas-batas tanah objek sengketa yang dikemukakan penggugat dalam surat gugatannya, berbeda alias tidak sesuai dengan luas dan batas-batas menurut kenyataan setempat di lokasi objek sengketa;

Halaman 8 dari 17 hal. Put. Nomor 3498 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa oleh karena ternyata luas dan batas-batas tanah objek sengketa berbeda alias tidak sesuai antara yang tercantum dalam surat gugatan Penggugat dengan kenyataan setempat di lokasi objek sengketa, maka menurut hukum tanah objek sengketa dalam perkara *a quo* dipandang tidak jelas alias kabur (*obscur libel*) dan sebagai konsekuensi yuridisnya adalah gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Baubau telah memberikan Putusan Nomor 22/Pdt.G/2015/PN.Bau tanggal 3 Maret 2016 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat V untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah menurut hukum Akta Jual Beli Nomor 146/BTR/JB/1997 pada hari Selasa tanggal 12 Agustus tahun 1997, dihadapan Camat Bettoambari Kota Baubau, Drs. L.M. Taslim antara Wa Ode Rukaya dengan Wancudu;
3. Menyatakan sah menurut hukum Akta Jual Beli Nomor 07/JB/BT/II/1998 tertanggal 12 Februari 1998 dihadapan Notaris A.M Kasim Siruhu, S.H., Notaris PPAT Kota Baubau, antara Penggugat dengan Wa Ode Rukaya;
4. Menyatakan tanah objek sengketa yang terletak di Jalan Gajah Mada tepatnya (belakang Kantor KPU dan Kantor Badan Pemberdayaan Masyarakat Kota Baubau), dahulu Kelurahan Katobengke sekarang Kelurahan Lipu Kecamatan Bettoambari, Kota Baubau dengan luas ± 1.200 m (seribu dua ratus meter), dikurangi tanah yang diberikan kepada Wancudu maupun sisa tanah Wancudu, yang totalnya seluas 10 m x 20 m atau sama dengan 200 m² (dua ratus meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah kintal Milik La Hada;
- Sebelat Timur : Tanah kintal Milik La Ugi;
- Sebelah Selatan : Tanah kintal Milik Wa Ode Rukaya;
- Sebelah Barat : Tanah Kintal Milik L.M. Taufik Rahman, Laode Gustamin, La Ode Bandri, S.H., M.Si;

Adalah tanah sah milik Penggugat;

5. Menyatakan perbuatan Para Tergugat menguasai dan memperkebuni tanah objek sengketa diluar tanah milik Wancudu (Tergugat I) seluas 10 m x 20 m atau sama dengan 200 m² (dua ratus meter persegi), tanpa hak dan izin

Halaman 9 dari 17 hal. Put. Nomor 3498 K/Pdt/2016



serta sepengetahuan Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan bertentangan dengan kepentingan Penggugat;

6. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan tanah objek sengketa diluar tanah seluas 10 m x 20 m atau sama dengan 200 m² (dua ratus meter persegi), kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban yang menyertai baik dari tangannya sendiri maupun dari tangan orang lain atas izinnya, bila perlu secara paksa dengan bantuan aparat hukum;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara secara tanggung renteng sebesar Rp4.731.000,00 (empat juta tujuh ratus tiga puluh satu ribu rupiah);
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat I dan V/Para Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Kendari dengan Putusan Nomor 47/Pdt/2016/PT.KDI tanggal 15 Agustus 2016 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima Permohonan Banding dari Para Pembanding Semula Tergugat I dan Tergugat V;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Baubau Nomor 22/Pdt.G/2015/PN.BAU Tanggal 03 Maret 2016 yang dimohonkan Banding;

MENGADILI SENDIRI

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Pembanding I dan V semula Tergugat I dan V;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak Gugatan Terbanding semula Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan ini yang dalam tingkatan banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 23 Agustus 2016 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Juli 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 31 Agustus 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 22/Pdt.G/2015/PN.Bau yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Baubau, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 14 September 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding

Halaman 10 dari 17 hal. Put. Nomor 3498 K/Pdt/2016



tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Tergugat I dan V/Para Terbanding pada tanggal 16 September 2016;
2. Tergugat II, III, IV dan VI/Turut Terbanding I-IV pada tanggal 29 September 2016;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Tergugat I dan V/Para Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau pada tanggal 26 September 2016;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Pengadilan Tinggi Salah Menerapkan Hukum Pembuktian Dalam Mempertimbangkan Fakta Persidangan;

Bahwa Pertimbangan Majelis Hakim Banding adalah Keterangan Wa Ode Rukaya yang menyatakan telah Membeli tanahnya Pemanding semula Tergugat I seluas 1 (satu) Kebun, atau seluruh tanah milik Pemanding semula Tergugat I setelah diukur luasnya 2.400 m² (dua ribu empat ratus meter persegi) Keterangan tersebut dibantah oleh Pemanding semula Tergugat I dengan Mengatakan bahwa ia tidak pernah menjual seluruh tanahnya kepada Wa Ode Rukaya. (*vide* putusan pengadilan tingkat Banding halaman 16);

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Banding *aquo* sangat keliru karena tidak satupun alat bukti sah baik bukti surat maupun saksi-saksi yang diajukan Pemanding I semula Tergugat I yang membuktikan secara sah menurut hukum bahwa ia (Pemanding I/semula Tergugat I) tidak menjual seluruh tanahnya kepada Wa Ode Rukaya dalam hal ini yang menjadi objek sengketa dari Penggugat/semula Terbanding. Karena demikian dengan tidak mampunya Pemanding semula Tergugat I saat ini sebagai Termohon Kasasi membuktikan dalil jawaban atau bantahannya bahwa tidak menjual seluruh tanahnya kepada Waode Rukaya dalam hal ini yang menjadi objek sengketa dari Penggugat/semula Terbanding saat ini sebagai Pemohon Kasasi, menjadi sebuah hal yang mutlak dalam asas hukum pembuktian perdata bahwa "Barang siapa yang mendalilkan maka dalil tersebut harus



dibuktikan baik secara bukti surat maupun saksi-saksi dalam persidangan”;
Sehingga berdasarkan hal tersebut kami sangat sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa Para Tergugat dalam jawaban pada pokoknya membantah dalil gugatan Penggugat dengan mendalilkan bahwa tanah milik Tergugat I yang dijual kepada Wa Ode Rukaya pada tahun 1997, hanyalah seluas $\pm 1.452 \text{ m}^2$ (seribu empat ratus lima puluh dua meter persegi) atau sebagian (separuh) dari keseluruhan tanah tanah milik Tergugat I yang luas seluruhnya $\pm 2.744 \text{ m}^2$ (dua ribu tujuh ratus empat puluh empat meter persegi). Bahwa dalil bantahan tersebut menjadi beban Wajib Bukti bagi Para Tergugat (*Vide* Putusan Tingkat Pertama Halaman 37)”;

“Menimbang, Bahwa saksi Para Tergugat I dan V yaitu Saksi Wa Zaima, pada Pokoknya Menerangkan bahwa mengerti diajukan dipersidangan sehubungan dengan masalah tanah objek sengketa, dimana menurut saksi tersebut tanah objek sengketa dulunya kepunyaan orangtua Wancudu, yang kemudian turun kepada Wancudu (Tergugat I), dimana saksi tidak mengetahui berapa luas dari tanah yang dijual oleh Wancudu kepada Wa Ode Rukaya, namun demikian saksi tersebut tidak mengetahui berapa luas dari tanah yang dijual oleh Wancudu kepada Wa Ode Rukaya serta pula tidak mengetahui berapa harga Penjualan Tanah yang dimaksud; (*Vide* Putusan Tingkat Pertama Halaman 38)----- Demikian Halnya saksi La Fadjima pada pokoknya Menerangkan bahwa mengerti diajukan dipersidangan sehubungan dengan masalah tanah objek sengketa, dimana menurut saksi tersebut tanah objek sengketa dulunya kepunyaan Orangtua Wancudu, yang kemudian turun kepada Wancudu (Tergugat I), namun saksi tersebut tidak mengetahui berapa luas keseluruhan tanah tersebut, serta tidak mengetahui berapa luas tanah yang telah dijual oleh Wancudu, bahkan tidak mengetahui siapa pembeli dari tanah yang dijual tersebut; (*Vide* Putusan Tingkat Pertama Halaman 38);

“Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan atas keterangan saksi-saksi para Tergugat diatas, disimpulkan bahwa keterangan kedua saksi para Tergugat tersebut tidak mampu untuk membuktikan bahwa tanah yang dijual oleh Wancudu (Tergugat I) kepada Waode Rukaya hanya sebagian tanah seluas $\pm 1.452 \text{ m}^2$ (seribu empat ratus lima puluh dua meter persegi) dari keseluruhan tanah milik Wancudu (Tergugat I), sebagaimana didalilkan dalam jawaban Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat V); (*Vide* Putusan Tingkat Pertama Halaman 38 dan Halaman 39);

Halaman 12 dari 17 hal. Put. Nomor 3498 K/Pdt/2016



Bahwa dengan argumentasi tersebut di atas maka pertimbangan Majelis Hakim Banding *a quo* tidak beralasan menurut hukum sehingga seharusnya dan sepatutnya Majelis Hakim Banding menguatkan putusan tingkat pertama Bukannya membatalkan dengan alasan-alasan yang tidak relevan menurut hukum dan Asas Pembuktian Hukum Perdata;

2. Pengadilan Tinggi Mendasarkan Putusannya Pada Persangkaan Yang Berlebihan Serta Tidak Bersesuaian Hukum;

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Banding adalah bahwa dari fakta sebagaimana tersebut diatas telah terlihat adanya kejanggalan-kejanggalan tentang hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa jika benar Pembanding semula Tergugat I telah membeli seluruh tanahnya, kenapa Pembeli sejak tahun 1997 sampai dengan tahun 2005 tidak pernah mempermasalahkan keberadaan penjual yang masih tetap menguasai sebagian dari tanahnya tersebut sebagaimana keterangan saksi Wa Zaima dan Saksi La Fadjima;
2. Bahwa tanah sengketa yang dibeli oleh Wa ode Rukaya dengan Harga Rp2.700.000,00 (dua juta tujuh ratus ribu rupiah) telah dijual kembali dengan harga Rp5.500.000,00 (lima juta lima ratus ribu rupiah) hanya dalam waktu 6 (enam) bulan;
3. Bahwa Wa Ode Rukaya Tinggal berdekatan dengan Pembanding I semula Tergugat I telah mengetahui kondisi Pembanding I semula Tergugat I yang buta huruf, akan tetapi tidak mengajak atau mengikuti sertakan saudara Pembanding I Semula Tergugat I yang bisa baca Tulis untuk membacakan Akta Jual beli di Kantor Camat sebelum Pembanding I semula Tergugat I membubuhkan cap jempol;
4. Bahwa luas tanah yang dijual dalam akta jual beli tertulis 2.400 m² (dua ribu empat ratus meter persegi) Pembanding semula Tergugat I ia tidak mengenal angka-angka tersebut karena buta huruf dan Pembanding semula Tergugat I juga tidak pernah tahu berapa luas tanahnya dengan ukuran meternya;
5. Bahwa adalah merupakan fakta hukum bahwa Pembanding semula Tergugat I hanya menjual sebagian tanah sengketa dengan adanya perbuatan Tergugat yang bangun rumah dibagian belakang dan membatasi tanah yang tidak dijual dengan tanah yang telah dijual dengan Batu Karang;
6. Bahwa fakta hukum lainnya adanya penjualan tanah oleh Penggugat sekarang Terbanding terhadap tanah bahagian depan saja dan



membiarkan tanah bagian belakang sehingga menimbulkan sengketa;
(*Vide* Putusan Pengadilan Tinggi halaman 16 dan halaman 17);

Selanjutnya, menimbang bahwa dari kejanggalan-kejanggalan sebagaimana tersebut diatas, majelis hakim tinggi memperoleh persangkaan adanya penyalahgunaan keadaan, dimana keadaan pemilik tanah (Penjual) yang kondisinya sebagai seorang janda miskin yang sudah tua dan tidak tahu baca tulis (buta huruf), sehingga kelemahan pemilik tanah yang demikian itu telah dimanfaatkan oleh wa Ode Rukaya sehingga ia dapat dikatakan sebagai pembeli yang beritikad buruk dan penyalahgunaan keadaan (*Misbruik van Omstandigheden*) yang demikian itu dapat dijadikan alasan hukum baru untuk membatalkan suatu perjanjian, selain alasan-alasan *dwang*, *dwaling* ataupun *benrog*; (*Vide* Putusan pengadilan Tinggi halaman 17);

Bahwa *quad non* Pemohon Kasasi/semula Penggugat - Terbanding membeli sebidang tanah dari saksi Wa Ode Rukaya dan Wa Ode Rukaya membeli tanah dari Wancudu Termohon Kasasi/semula Tergugat I - Pemanding, namun dengan pertimbangan hukum tersebut diatas, nampak Majelis Hakim Tingkat banding dengan telah secara sadar mencampurkan persangkaan yang tidak berdasar hukum serta tidak adanya ukuran standar baku untuk bisa dapat menilai seseorang tersebut buta huruf atau tidak mengenal angka-angka;

Bahwa Pertimbangan Majelis Hakim tinggi telah keliru menyimpulkan Pembiaran atau Pemohon Kasasi tidak mempermasalahkan sejak tahun 1997 sampai dengan tahun 2005 Termohon Kasasi Wancudu menguasai sebagian dari tanahnya tersebut sebagaimana keterangan saksi Wa Zaima dan Saksi La Fadjima. Hal inilah yang menjadi satu Pertanyaan Besar dari mana kemudian Majelis Hakim tinggi mempertimbangkan keterangan saksi Tergugat I/Termohon Kasasi Wa Zaima dan Saksi La Fadjima sedang dalam Keterangannya kedua saksi tersebut dalam persidangan lebih Banyak tidak tahu, baik itu Wancudu jual tanah kepada siapa bahkan sampai berapa luas tanah milik Termohon Kasasi/Tergugat I atau berapa luas sisa tanah dari tanah yang telah dijual oleh Wancudu Termohon Kasasi/Tergugat I kepada Saksi Wa Ode Rukaya. (*Vide* Putusan Tingkat Pertama yaitu Keterangan Saksi Wa Zaima dan Saksi La Fadjima halaman 23 sampai 25);

Selanjutnya terkait Persangkaan yang tidak berdasar dan cenderung keliru dalam pertimbangan Majelis hakim Tinggi/banding bahwa Wa Ode Rukaya Tinggal berdekatan dengan Pemanding I semula Tergugat I telah

Halaman 14 dari 17 hal. Put. Nomor 3498 K/Pdt/2016



mengetahui kondisi Pembanding I semula Tergugat I yang Buta Huruf, akan tetapi tidak mengajak atau mengikuti sertakan saudara pembanding I Semula Tergugat I yang bisa baca Tulis untuk membacakan Akta Jual beli di kantor Camat sebelum Pembanding I semula Tergugat I membubuhkan cap Jempol. Disini Pemohon Kasasi memperjelas persangkaan Majelis Banding/Tinggi yang tidak berdasar tersebut (*Vide* Putusan Tingkat pertama keterangan saksi Waode Rukaya dalam persidangan halaman 19) Keterangan tersebut jelas dan tegas menyampaikan jika saksi Waode Rukaya hanya Berbatasan tanah bukan tinggal berdekatan, ditambahkan pula keterangan saksi selanjutnya menerangkan jika sebelum ditanda tangani Akta Jual beli (Bukti P-1) dihadapan Camat oleh Wancudu Tergugat I/Termohon Kasasi I dan Saksi Wa Ode Rukaya semua isi dalam Akta Jual Beli (bukti P-1) tersebut dibacakan oleh Camat Betoambari dan disaksikan oleh Lurah Lipu dan staf kecamatan dan kemudian Akta Jual Beli tersebut ditanda tangani oleh Waode Rukaya dan dicap jempol oleh Wancudu. Jadi terhadap persangkaan Majelis Banding/Tinggi tersebut lebih didasarkan pada asumsi pribadi dan tidak berdasarkan hukum serta tidak memiliki standar ukuran baku seperti apa yang dimaksud oleh buta huruf dan tidak tahu menghitung angka;

Untuk membuktikan hal ini (*vide* bukti P-3) surat pernyataan dan kesepakatan antara Wancudu/Tergugat I/Termohon Kasasi dengan Abdul Latif. H Yang merupakan kuasa dari Penggugat/Pemohon Kasasi/Terbanding tertanggal 28 September 2005, disamping Wancudu/Tergugat I/Termohon Kasasi yang melakukan cap jempol pada pernyataan tersebut selanjutnya disaksikan dan ditandatangani pula oleh anak kandungnya yang bernama La Ambo (Termohon Kasasi/Pembanding V/Tergugat V) yang nota bene tahu membaca dan tidak buta huruf. Singkatnya adalah sejak tahun 2005 Wancudu/Tergugat I/Termohon Kasasi dan La Ambo (Termohon Kasasi/Pembanding V/Tergugat V) mengetahui jika mereka mendirikan bangunan rumah kebun dan berkebun diatas tanah milik Penggugat/Pemohon Kasasi. Hal ini telah pula dipertimbangkan oleh Majelis Tingkat Pertama (*vide* putusan halaman 36);

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan dan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi) tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Halaman 15 dari 17 hal. Put. Nomor 3498 K/Pdt/2016



Bahwa objek jual beli yang dibuat secara tertulis antara Wa Ode Rukaya (selaku pembeli) dengan Hj. Siti Samriah (penjual) Nomor 7/JB/BT/II/1998 tidak sah. Karena pembeli menyalahgunakan keadaan/kelemahan penjual nenek tua yang tidak mampu baca tulis, sehingga patut disangka bahwa ada penyalahgunaan keadaan. Disamping itu, secara fisik Tergugat I/Termohon Kasasi telah membangun rumah di atas tanah bagian belakang dan untuk membuktikan tanah yang tidak dijual dengan tanah yang telah dijual dibatasi dengan batu karang sehingga mengenai luas tanah objek jual beli hanya sepanjang/sebatas tanah yang dikuasai oleh pembeli saja;

Sehingga tanah yang selebihnya tidak beralih kepada Wa Ode Rukaya (selaku pembeli), maka oleh karena itu penjualannya kepada pihak ketiga juga tidak dapat melebihi dari tanah yang dikuasai oleh Wa Ode Rukaya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Kendari dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi **Hj. SITI SYAMRIAH** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **Hj. SITI SYAMRIAH** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 16 Maret 2017 oleh Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H dan Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anggota tersebut dan Hj. Widia Irfani, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd

Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H

ttd

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M

Ketua Majelis,

ttd

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn

Panitera Pengganti,

ttd

Hj. Widia Irfani, S.H., M.H

Biaya-biaya:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

**Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata**

Dr. PRIM HARYADI, SH., MH.

NIP. 19630325 198803 1 001.