



**PUTUSAN**

**Nomor 15/ Pdt.G/2019/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 :

**Marthinus Thadius, Jenis Kelamin Laki-laki, Umur 63 tahun,**  
**Pekerjaan Pensiunan, Agama Islam, beralamat di**  
**Jalan Betoambari No. 78 B, Kelurahan Tarafu,**  
**Kecamatan Batu Poaro, Kota Baubau;**

Selanjutnya disebut sebagai: **Penggugat ;**

**Lawan:**

1. **Abbas,** Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Tani,  
Agama Islam, beralamat di dekat SD Kelurahan  
Katobengke, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau;

Selanjutnya disebut sebagai: **Tergugat I;**

2. **Jalifa,** Jenis Kelamin Perempuan, Pekerjaan Ibu  
Rumah Tangga, Agama Islam, beralamat di dekat SD  
Kelurahan Katobengke, Kecamatan Betoambari, Kota  
Baubau;

Selanjutnya disebut sebagai: **Tergugat II;**

3. **Wa Uja,** Jenis Kelamin Perempuan, Pekerjaan Tani,  
Agama Islam, beralamat di dekat SD Kelurahan  
Katobengke, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau;

Selanjutnya disebut sebagai: **Tergugat III;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang  
bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**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)



**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 6 Maret 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bau-Bau pada tanggal 8 Maret 2019 dalam Register Nomor 15/Pdt.G/2019/PN Bau, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

**1. Bahwa Penggugat mempunyai sebidang tanah yang terletak di Bangkulasi, Kelurahan Sulaa, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau, bersertifikat Hak Milik No.00249 seluas 15.399 M2 dengan batas-batas sebagai berikut:**

- Sebelah utara berbatas dengan Tanah WA NGGITTO ;
- Sebelah timur berbatas dengan Tanah RASIU ;
- Sebelah selatan berbatas dengan Tanah WA ITO /LA ANI ;
- Sebelah barat berbatas dengan Tanah LA HEWU / LA INGGI ;

Untuk selanjutnya tanah tersebut mohon disebut sebagai TANAH SENGKETA ;

**2. Bahwa Penggugat memperoleh tanah tersebut dengan cara membeli atau dengan cara memberi kompensasi ganti kerugian kepada WA UNGKE dan WA DALI pada tanggal 24 Oktober 2005 sebesar Rp.106.092.000 (Seratus Enam Juta Sembilan Puluh Dua Ribu Rupiah) ;**

**3. Bahwa WAUNGKE memperoleh tanah tersebut dari warisan Orang tuanya bernama LA FIU almarhum (MADHANI) sedangkan WA DALI memperoleh tanah dari pemberian dari Hukum Syara (PARABELA);**

**4. Bahwa Pada Tanggal 6 Oktober 2005 antara 1. WA UNGKE, 2. WA ONI, 3. LA INTA , dan selanjutnya disebut Pihak Pertama dan 1. WA DALI, 2. LA MUSA, 3. ZA IMA dan 4. SAHIYA, selanjutnya disebut Pihak Kedua menyatakan bahwa mulai saat ini kintal perkebunan yang terletak di Kelurahan Sulaa, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau, telah kami sepakati bersama untuk dijual bersama-sama dengan syarat sebagai berikut :**

*Halaman 2 dari 43 Putusan Nomor 15/Pdt.G/2019/PN Bau*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a) Pihak Pertama menerima 2 (dua) bagian dari harga yang telah ditentukan

b) Pihak Kedua menerima 1 (satu) bagian dari harga yang telah ditentukan

5. Bahwa pada tanggal 24 Oktober 2005 Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut diatas yang menguasai bidang tanah kebun tersebut pada angka 1 (satu) di atas telah mengalihkan segala hak dan kepentingan atas bidang tanah tersebut beserta benda-benda diatasnya kepada MARTHINUS THADIUS selaku pihak menerima pengalihan Penguasaan bidang tanah tersebut beserta benda-benda yang ada diatasnya dengan cara memberikan kompensasi ganti kerugian kepada Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut diatas ;

6. Bahwa pembayaran uang kompensasi ganti kerugian untuk pengalihan segala hak dan kepentingan atas sebidang tanah beserta benda-benda yang berada di atasnya sebagaimana tersebut diatas telah disepakati oleh kedua belah pihak sebesar Rp.106.092.000 (Seratus Enam Juta Sembilan Puluh Dua Ribu Rupiah), dan jumlah uang tersebut telah diterima dan Kwitansi bukti penerimaan berlaku sebagai tanda bukti ;

7. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan pengalihan Penguasaan atas tanah tersebut disertai dengan Kompensasi Penggugat telah bermohon kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Baubau untuk mengurus sertifikat Hak milik, dan selanjutnya Badan Pertanahan Nasional Kota Baubau telah melakukan pengukuran atas sebidang tanah milik Penggugat tersebut dengan hasil pengukuran luas 15.399 m<sup>2</sup>, dan pada tanggal 15 Desember 2005 Badan Pertanahan Nasional Kota Baubau telah terbitkan Surat Ukur No.10/SL/2005 dan Terbitkan Sertipikat (Tanda Bukti Hak) hak milik dengan NOMOR 00249 atas Nama MARTHINUS. TL pada tanggal 13 Januari 2006 ;

*Halaman 3 dari 43 Putusan Nomor 15/Pdt.G/2019/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)



8. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditegaskan pada pokoknya bahwa *“Daftar isian sebagaimana maksud dalam Pasal 25 ayat (2) beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) diumumkan selama 30 (tiga) puluh hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis untuk memberikan kesempatan kepada pihak berkepentingan untuk mengajukan keberatan, kemudian dalam ketentuan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada pokoknya ditegaskan pula bahwa *“Dalam suatu hal bidang sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya maka pihak lain yang mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat menuntut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan kepada Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat”*;*

9. Bahwa Penggugat telah memiliki sertifikat Hak milik dari tahun 2006 sampai tahun 2019 atau tepat sudah 13 Tahun dalam kurung waktu tersebut Tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada Penggugat (pemegang sertifikat) dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau tidak mengajukan gugatan kepada Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat ;

10. Bahwa namun demikian betapa kagetnya Penggugat pada tanggal 12 Oktober 2017 jam 08.00 Wita, Penggugat bersama LA HAMU, dan disaksikan MULTAZAM MARICAR menemukan Tergugat I

*Halaman 4 dari 43 Putusan Nomor 15/Pdt.G/2019/PN Bau*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ABBAS, Tergugat II JALIFA dan Tergugat III WA UJA, sedang membabat rumput diatas Tanah Milik Penggugat/Tanah obyek sengketa tersebut yang sebelumnya Penggugat belum pernah kenal dengan Para Tergugat dan kemudian Penggugat menanyai Tergugat I atas izin siapa membabat, membersihkan tanah tersebut, dan dijawab oleh Tergugat I bahwa tanah kebun ini adalah kebun Bapak saya, kemudian Penggugat tanyakan lagi kepada Tergugat I apa ada surat-suratnya atau PBBnya, dijawab oleh Tergugat I bahwa surat-suratnya tidak ada ;

11. Bahwa kemudian Penggugat menyampaikan kepada Tergugat I, tolong dihentikan semua kegiatan membersihkan dalam areal kintal ini, dan selanjutnya Penggugat mengajak Tergugat I mari kita bersama-sama ke Kantor Pak Lurah sebagai orang tua di wilayah ini agar pak Lurah kita akan Fasilitasi antara saya (Penggugat) dan Pak ABBAS/Tergugat I, karena saya (Penggugat) ada memiliki sertifikat hak milik atas tanah tersebut, dan dijawab Pak ABBAS/Tergugat I bahwa Tergugat I tidak punya urusan dengan Pak Lurah;

12. Bahwa pada tanggal 25 Oktober 2017 jam 09.30 Wita, Penggugat bersama MULTAZAM MARICAR, MARFAN, datang lagi dilokasi (Tanah obyek sengketa) tersebut Para Tergugat telah melakukan Pembakaran rumput semak-semak dan telah membangun satu buah rumah, dan kemudian Penggugat menghampiri bangunan rumah tersebut dan memberi salam, kemudian menemui Pak ABBAS / Tergugat I , Ibu JALIFA/ Tergugat II dan Ibu WA UJA/Tergugat III, dan Ibu JALIFA langsung mengatakan kenapa datang lagi, yang pada saat itu posisi Tergugat II dan Tergugat III berada dibawah kolong rumah, dan Penggugat memberi salam lagi untuk menemui Pak ABBAS/Tergugat I di atas rumah dan Penggugat meminta kepada Pak ABBAS/Tergugat I untuk menghentikan kegiatan didalam areal kintal

Halaman 5 dari 43 Putusan Nomor 15/Pdt.G/2019/PN Bau

#### Disclaimer

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



tersebut, dan Penggugat mengajak Pak ABBAS/Tergugat I untuk ke kantor Pak Lurah sebagai orang tua kita di wilayah ini dan dijawab oleh Pak ABBAS/Tergugat I “ saya tidak ada urusan dengan Pak Lurah “;

13. Bahwa pada tanggal 1 November 2017 Penggugat bersama-sama dengan Pak Lurah Sulaa, bapak LA FAJIMA dan Bapak LAGANI Staf Kelurahan Sulaa, dan bapak MUSTAZAM MARICAR menuju Lahan tanah obyek sengketa, kemudian dihadapan pak Lurah Penggugat menginformasikan kepada Pak Lurah bahwa ini sudah ketiga kalinya hari ini saya menemui Pak ABBAS/Tergugat I dan saya sudah sampaikan Pak ABBAS/Tergugat I agar dihentikan dulu kegiatan dalam areal kintal tersebut/Tanah obyek sengketa tersebut, mari kita ke kantor Kelurahan untuk mencari solusi yang terbaik, dan setelah mendengar penjelasan saya/Penggugat Pak Lurah menjawab biar lebih bagus lagi kita ke Bapak Camat, tetapi sampai saat dibuatnya Gugatan ini pak ABBAS / Tergugat I tdk menanggapi nya ;

14. Bahwa terhadap sikap dan tindakan Tergugat I yang telah berupaya mempertahankan tanah sengketa tersebut sebagai miliknya, maka Penggugat telah berupaya untuk menyelesaikan permasalahan menyangkut tanah sengketa tersebut melalui Pemerintah Kelurahan setempat, akan tetapi lagi-lagi tidak mendapat tanggapan positif dari Tergugat I;

15. Bahwa tindakan Tergugat I yang masuk membangun rumah dan melakukan kegiatan dengan cara bercocok tanam di atas tanah sengketa dengan tanpa seizin/persetujuan Penggugat dan selanjutnya kini Tergugat I berusaha mempertahankan Tanah sengketa sebagai miliknya adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan sangat merugikan Penggugat selaku Pemilik Sah atas Tanah tersebut ;

16. Bahwa oleh karena tindakan Tergugat I yang masuk membangun rumah di atas tanah sengketa dan selanjutnya kini

*Halaman 6 dari 43 Putusan Nomor 15/Pdt.G/2019/PN Bau*





Tergugat I berusaha mempertahankan tanah sengketa sebagai miliknya adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, maka sangat beralasan menurut hukum dan apalagi keadilan apabila Pengadilan Negeri Baubau Kelas IB via Putusannya dalam perkara *a quo* berkenan menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III (Para Tergugat) beserta sanak keluarganya atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya, untuk menyerahkan/mengembalikan tanah sengketa dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat secara seketika dan sekaligus tanpa dibebani syarat apapun;

17. Bahwa sangat beralasan hukum pula apabila segala surat-surat yang terbit di atas tanah sengketa atas nama Para Tergugat dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap tanah sengketa;

18. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat tidak *ilusoir* yang disebabkan karena adanya kemungkinan Para Tergugat akan berusaha mengalihkan kepemilikan tanah sengketa kepada pihak lain selama berlangsungnya persidangan perkara *a quo*, maka Penggugat mohon dengan hormat kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Baubau Kelas IB C.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, kiranya sudi dan berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) atas tanah sengketa *a quo* sebelum perkara disidangkan;

19. Bahwa agar Para Tergugat dapat segera mematuhi Putusan Pengadilan yang akan dijatuhkan dalam perkara *a quo*, maka adalah patut pula untuk menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan mematuhi Putusan yang akan dijatuhkan nanti, terhitung sejak putusan dalam perkara *a quo*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memperoleh kekuatan hukum yang tetap sampai Para Tergugat melaksanakan Putusan Pengadilan dalam perkara a quo;

20. Bahwa sangat beralasan hukum pula untuk menghukum Para Tergugat membayar segala biaya yang timbul dalam perkara a quo secara tanggung renteng;

Berdasarkan seluruh uraian dalil posita Gugatan Penggugat tersebut di atas, dengan ini Penggugat mohon dengan hormat kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Baubau Kelas IB c.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, kiranya sudi dan berkenan memeriksa serta mengadili perkara a quo dan selanjutnya menjatuhkan Putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

## PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa tanah sengketa, sebagaimana uraiannya tersebut pada posita gugatan pada *Poin (1)*, adalah merupakan hak milik Penggugat ;
3. Menyatakan hukum bahwa Penggugat berhak atas tanah sengketa tersebut;
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslaag*) yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Baubau Kelas IB atas tanah sengketa;
5. Menyatakan hukum bahwa jual beli pada tanggal 24 Oktober 2005 dan memberi kompensasi kerugian kepada WA UNGKE dan WA DALI selaku pihak yang menguasai sebidang tanah seluas 15.399 m<sup>2</sup> dan MARTHINUS THADIUS selaku pihak menerima pengalihan penguasaan tanah tersebut dengan membayar kompensasi sebesar Rp.106.092.000,- (Seratus Enam Juta Sembilan Puluh Dua Ribu Rupiah) dengan batas-batas sebagai berikut:

*Halaman 8 dari 43 Putusan Nomor 15/Pdt.G/2019/PN Bau*

## Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah utara berbatas dengan Tanah WA NGGITTO ;
- Sebelah timur berbatas dengan Tanah RASIU ;
- Sebelah selatan berbatas dengan Tanah WA ITO / LA ANI ;
- Sebelah barat berbatas dengan Tanah LA HEWU / LA INGGI ;

Adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap Tanah sengketa;

6. Menyatakan hukum bawah Sertipikat Hak Milik No 00249 tanggal 13 Januari 2006 atas Nama MARTHINUS. TL, dan Surat Ukur Nomor: 10/ SL/ 2005, tanggal 15 Desember 2005 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap tanah sengketa;

7. Menyatakan hukum bahwa tindakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III (Para Tergugat) yang masuk membangun rumah dan melakukan kegiatan di atas tanah sengketa dengan tanpa seizin/persetujuan Penggugat dan selanjutnya kini Para Tergugat berusaha mempertahankan tanah sengketa sebagai miliknya adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan sangat merugikan Penggugat ;

8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III (Para Tergugat) beserta sanak keluarganya atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya, untuk menyerahkan/ mengembalikan tanah sengketa dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat secara seketika dan sekaligus tanpa dibebani syarat apapun;

9. Menyatakan hukum bahwa segala surat-surat yang terbit di atas tanah sengketa atas nama Para Tergugat adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap Tanah sengketa;

10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp 1.000.000,- (Satu Juta

Halaman 9 dari 43 Putusan Nomor 15/Pdt.G/2019/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)



Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan mematuhi Putusan Pengadilan yang akan dijatuhkan nanti, terhitung sejak Putusan dalam perkara a quo memperoleh kekuatan hukum yang tetap sampai pada saat Para Tergugat melaksanakan Putusan Pengadilan dalam perkara a quo;

**11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara a quo secara tanggung renteng;**

SUBSIDAIR:

Apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Baubau Kelas IB C.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain, maka Penggugat mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat datang menghadap sendiri, sedangkan para Tergugat datang menghadap Kuasanya AMRUN KAHAR, Advokat yang beralamat di Jalan Bataraguru Nomor 20, Kota Baubau berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Maret 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau pada tanggal 26 Maret 2019 dibawah register Nomor : 44/LGS/SK/Pdt/2019/ PN.Bau;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Rudie, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Baubau sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 18 Maret 2019, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;



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

**A. Dalam Eksepsi**

**1. Gugatan Penggugat Kurang Pihak**

- Bahwa Gugatan Penggugat Kurang Pihak ( plurium Litis Consortium ) karena mestinya masih ada pihak lain yang ditarik atau digugat yakni :

Wa Ungke, Wa Oni, Lainta, Wadali, Laumusa, Za ima dan Sahiya, Mereka adalah selaku Penjual sebagaimana diakui oleh Penggugat sendiri dalam Gugatannya pada poin 4 dalam kedudukan hukum mereka sebagai Penjual;

- Bahwa begitupun dengan Wa Minu dan Ahli Warisnya yaitu La Mudi, Jamil, Sumarti, Lantego, Jufri, Wanari harus ikut digugat juga, bukan hanya Abas dan Wa uza sebagaimana Gugatan Penggugat. karena tanah obyek sengketa sekitar tahun 1961 dikelola dan dikuasai oleh pasangan suami-istri LA DJAHELU DAN WA MINU, La Djahelu telah meninggal dunia, sehingga tanah obyek sengketa kini dikuasai Wa Minu selaku istri La Djahelu serta anak-anak mereka (ahli waris) sebanyak 8 orang anak yaitu Wa Uza, Abas, Jamil, Sumarti, Lantego, Jufri, Wa Nari.

**2. Gugatan Penggugat Obscuur libel (kabur/tidak jelas);**

- Bahwa Gugatan Penggugat Kabur dan tidak jelas karena tanah obyek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat I dan III seluas kurang lebih 16.206 ( enam belas ribu dua ratus enam meter persegi ) dengan batas-batas sebagai berikut :

/Sebelah barat berbatas dengan tanah: La Ani dan tanah lasaiji/La isa;



/Sebelah timur berbatas dengan tanah: Wanggito alias Ina Wsai dan Lainggi;

/Sebelah selatan berbatas dengan tanah: Wadali dan Labego;

/Sebelah utara berbatas dengan tanah: La Siyda atau Ma Laumba;

Tidak seperti luas dan batas tanah yang disampaikan Penggugat pada Poin I dalam gugatannya.

**3. Gugatan Penggugat Error in Persona dan Error in obyekto;**

- Bahwa Gugatan Penggugat Error in persona, Karena Tergugat II atas Nama ZALIFA tidak mempunyai hubungan hukum dalam obyek sengketa, Tergugat II bukanlah ahli waris dari pasangan La Djahelu dan Wa Minu.
- Bahwa Gugatan Penggugat Error in Obyekto (keliru mengenai obyeknya), karena obyek sengketa adalah milik dan dikuasai oleh ahli waris Pasangan La Djahelu dan Wa Minu, sedangkan tanah milik Wadali terletak di sebelah selatan obyek sengketa.

**B. Dalam Pokok Perkara:**

1. Bahwa semua yang ditemukan oleh Para Tergugat dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Pokok Perkara ini.
2. Bahwa Para Tergugat I dan II menolak dengan tegas dalil-dalil Gugatan Penggugat, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Tergugat I dan III;
3. Bahwa tidak benar apa yang disampaikan Penggugat dalam poin 1, karena obyek sengketa yang dikuasai oleh Ahli waris La Djahelu dan Wa Minu seluas kurang lebih 16.206 (enam belas ribu dua ratus enam) meter persegi dengan batas-batas:

/sebelah utara berbatas dengan tanah La Siyda alias Ma Umba



/sebelah timur berbatas dengan tanah Wanggito alias Ma wasai dan tanah Lainggi;

/sebelah selatan berbatas dengan tanah Wadali atau Ina Lamusa dan tanah Labego;

/sebelah barat berbatas dengan tanah La Ani dan Lasaiji/Laisa.

4. Bahwa Tergugat I dan III tidak akan menanggapi dalil-dalil Penguat yang berkaitan dengan obyek sengketa, karena memang obyek sengketa tanah warisan dari leluhur La Djahelu, dan ketika La Djahelu menikah dengan Wa Minu tanah obyek sengketa tersebut secara terus menerus diolah dan dikuasai oleh mereka, sepeninggal La Djahelu diteruskan oleh istrinya dan ahli warisnya sampai sekarang.

5. Bahwa memang Penggugat bersama Lurah Sulaa bernama La Fadjima pernah mendatangi Para Tergugat yang sedang membersihkan obyek sengketa, namun Lurah tidak bisa berkomentar apapun melihat tanah obyek sengketa, karena memang obyek sengketa adalah tanah kebun milik La Djahelu dan Wa Minu, Lurah Sulaa tahu persis tanah-tanah kebun milik masyarakat Lipu Katobengke karena Lurah dari etnis Lipu Katobengke juga.

6. Bahwa Penggugat juga pernah menempuh upaya hukum pidana, dengan melaporkan Tergugat I di Kepolisian Resor Baubau dengan Laporan Penyerobotan, dan Tergugat I memenuhi panggilan Penyidik dan Tergugat I memperlihatkan bukti-bukti surat yang ahli waris cq Tergugat I miliki dan Penyidik berkata saat itu " BERARTI TANAH YANG DIBELI OLEH PENGGUGAT INI (MARTHINUS THADIUS) BUKAN MILIK WAUNGKE DAN WADALI" dan akhirnya Laporan tersebut tidak ditingkatkan statusnya sampai penyidikan.

7. Bahwa selama ini ahli waris dan Para Tergugat tidak pernah mengetahui bahwa obyek sengketa telah dijual oleh ORANG LAIN

Halaman 13 dari 43 Putusan Nomor 15/Pdt.G/2019/PN Bau



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

( Waungke dan Wadali) hingga tiba tanggal 1 November 2018 (bukan 2017 sebagaimana poin 13), Para Tergugat sedang melaksanakan aktivitas rutin mengolah kebun diatas obyek sengketa dan tiba-tiba datang Penggugat dengan ditemani Lurah Sulaa bersama 2 orsng yang tidak dikenal oleh Para Tergugat, Penggugat menyampaikan obyek sengketa telah dibeli oleh Penggugat, dan Para Tergugat hanya menyampaikan bahwa Para Tergugat tidak mengenal Penggugat dan tanah obyek sengketa tidak pernah dijual sama siapapun, Para Tergugat sampaikan pada Penggugat boleh jadi PENJUAL salah atau keliru menunjuk lokasi sehingga Badan Pertanahan dalam pengukurannya salah lokasi sehingga terbitlah sertifikat a/n Martinus Thadius.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, mohon kiranya dengan hormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan memutuskan dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya –tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima. (Niet Onvankelijk Verklaard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain Mohon putusan seadil –adilnya (Ex Aequo Et beno)

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban para Tergugat tersebut, di persidangan Penggugat telah mengajukan Replik. Terhadap Replik tersebut Kuasa Hukum para telah pula mengajukan Duplik;

Halaman 14 dari 43 Putusan Nomor 15/Pdt.G/2019/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 Majelis Hakim telah mengadakan pemeriksaan setempat ke tanah obyek sengketa yang terletak di Kelurahan Sulaa, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau dan telah didapat hasil/fakta-fakta sebagaimana tertuang dalam berita acara persidangan perkara *a quo*;

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

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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

##### **Dalam Eksepsi :**

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawaban, para Tergugat mengajukan eksepsi, yang pada pokoknya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa para Tergugat dalam eksepsi angka 1 (satu) menyatakan bahwa gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium litis consortium*) karena mestinya masih ada pihak lain yang ditarik atau ikut digugat yakni Wa Ungke, Wa Oni, Lainta, Wadali, Laumusa, Zaima dan Sahiya karena mereka selaku penjual. Juga harus ditarik pula Wa Minu dan ahli waris yang lain dari La Djahelu, yang bukan saja hanya Tergugat I dan Tergugat II, karena anak dari La Djahelu dan Wa Minu masih ada 6 (enam) orang lagi selain Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa suatu gugatan dinyatakan tidak lengkap atau kurang pihak atau mengandung cacat "*error in persona (plurium litis consortium)*", yaitu apabila pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap, artinya masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai penggugat atau ditarik sebagai tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat seperti diuraikan di bawah ini:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- ❖ Bahwa penentuan subyek hukum Tergugat dalam suatu surat gugatan adalah merupakan hak subyektif dari Penggugat, namun dengan tetap harus melihat kepentingan yang tercakup di dalamnya (*vide* Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 305 K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971 jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. No. 3909 K/Pdt/1994 tanggal 11 April 1997);
- ❖ Bahwa prinsip dasar asas beracara secara perdata adalah *point de interest point de action*, yaitu ada kepentingan ada gugatan, dimana yang dimaksud dengan asas tersebut adalah aspek kepentingan pihak yang berperkara harus diutamakan baik pihak yang berkepentingan langsung untuk pemenuhan hak maupun pihak lain yang secara tidak langsung memperoleh keuntungan dari hak pihak lain ataupun pihak lain yang berperan penting untuk timbulnya suatu hak tersebut.;
- ❖ Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 11 April 1997 Nomor: 3909 K/Pdt.G/1994 telah menggariskan:  
“ Adalah hak dari Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam perkara”;
- ❖ Bahwa dalam hubungan ini jika Penggugat tidak memandang penting diikutsertakannya pihak-pihak lain dalam upaya mempertahankan haknya, maka hal itu merupakan wewenangnya, serta kenyataan itu tidak menjadikan gugatan kurang pihak;

Menimbang, bahwa menurut Retno Wulan Sutantio, SH dan Iskandar Oeripkartawinata, SH., dalam bukunya berjudul Hukum Acara Perdata dalam teori dan praktek (hal 3) mengemukakan bahwa pihak yang memiliki kedudukan hukum sebagai Penggugat adalah seorang yang “merasa” bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang “dirasa” melanggar haknya itu sebagai Tergugat dalam suatu perkara kedepan hakim, lebih lanjut dalam bukunya Yahya Harahap, S.H., yang berjudul Hukum Acara Perdata (hal. 111-136) yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum;

**Halaman 16 dari 43 Putusan Nomor 15/Pdt.G/2019/PN Bau**

#### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka materi eksepsi para Tergugat tersebut pada angka 1 (satu), tidak beralasan menurut hukum dan sudah sepatutnya dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya para Tergugat dalam eksepsi angka 2 (dua) menyatakan gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*), karena batas-batas tanah obyek sengketa yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya tidak sama seperti kenyataan di lapangan;

Menimbang, bahwa jika memperhatikan materi eksepsi para Tergugat angka 2 (dua) tersebut maka menurut hemat Majelis Hakim materi eksepsi para Tergugat ini sudah termasuk materi/pokok perkara yang harus dikaji secara cermat dalam pemeriksaan berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan di persidangan, sehingga eksepsi para Tergugat *a quo* haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya para Tergugat dalam eksepsi angka 3 (tiga) menyatakan gugatan Penggugat *error in persona* dan *error in obyekto*;

Menimbang, bahwa mengenai gugatan *error in persona* karena Penggugat telah menarik Zalifa (Tergugat III) sebagai pihak dalam perkara, sedangkan Tergugat III bukanlah ahli waris dari pasangan La Djahelu dan Wa Minu yang merupakan pemilik tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa mengenai turut ditariknya Tergugat III kedalam perkara oleh Penggugat adalah merupakan kewenangan Penggugat sebagaimana telah Majelis Hakim pertimbangkan pada saat mempertimbangkan eksepsi angka 1 (satu), dan mengenai kepemilikan tanah obyek sengketa hal tersebut telah memasuki ranah pokok perkara;

Menimbang, bahwa adapun mengenai gugatan Penggugat keliru mengenai obyeknya (*error in obyekto*), menurut pertimbangan Majelis Hakim telah memasuki materi/pokok perkara yang harus dikaji secara cermat dalam pemeriksaan berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan di persidangan, sehingga eksepsi para Tergugat angka 3 (tiga) *a quo* haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut

**Halaman 17 dari 43 Putusan Nomor 15/Pdt.G/2019/PN Bau**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di atas, maka keseluruhan eksepsi para Tergugat haruslah ditolak;

## Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti tersebut diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti yaitu yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah mengenai sebidang tanah yang terletak di Bangkulasi, Kelurahan Sulaa, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab-jinawab tersebut dapat ditentukan pokok permasalahan yang dipersengketakan adalah mengenai tanah obyek sengketa yang didalilkan oleh Penggugat sebagai tanah miliknya yang diperoleh dengan cara membeli atau dengan cara memberi kompensasi ganti kerugian kepada Wa Ungke dan Wa Dali pada tanggal 24 Oktober 2005 sebesar Rp.106.092.000 (seratus enam juta sembilan puluh dua ribu rupiah), dengan luas dan batas-batas sebagaimana tersebut dalam surat gugatan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah bermohon kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Baubau untuk mengurus sertipikat Hak milik, dan selanjutnya Badan Pertanahan Nasional Kota Baubau telah melakukan pengukuran atas sebidang tanah milik Penggugat tersebut dengan hasil pengukuran luas 15.399 m<sup>2</sup>, dan pada tanggal 15 Desember 2005 Badan Pertanahan Nasional Kota Baubau telah terbitkan Surat Ukur No.10/SL/2005 dan Terbitkan Sertipikat (Tanda Bukti Hak) hak milik dengan NOMOR 00249 atas Nama MARTHINUS. TL pada tanggal 13 Januari 2006;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat tersebut, para Tergugat membantahnya dengan mendalilkan bahwa tanah obyek sengketa adalah warisan dari leluhur La Djahelu (orang tua Tergugat I dan III), dan ketika La Djahelu menikah dengan Wa Minu tanah obyek sengketa

*Halaman 18 dari 43 Putusan Nomor 15/Pdt.G/2019/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)



tersebut secara terus menerus diolah dan dikuasai oleh mereka, sepeninggal La Djahelu diteruskan oleh istrinya dan ahli warisnya sampai sekarang, sehingga tidak benar tanah obyek sengketa milik Wa Ungke dan Wa Dali;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dibantah secara tegas oleh para Tergugat, maka sesuai ketentuan Pasal 283 RBg jo Pasal 1865 Kitab Undang-undang Hukum Perdata perihal beban pembuktian, maka pihak Penggugat diberi beban untuk membuktikan dalil gugatannya demikian pula menjadi beban wajib bukti bagi para Tergugat untuk meneguhkan dalil-dalil sangkalan/bantahannya;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan alat bukti berupa bukti surat yaitu:

1. Fotocopy sesuai dengan aslinya, Surat Pernyataan yang dibuat oleh Wa Ungke, tanggal 17 Januari 2005, bermeterai cukup, diberi tanda bukti P. 1;
2. Fotocopy sesuai dengan aslinya, Surat Pernyataan Sikap dan Kesaksian yang dibuat oleh La Ngiwa, selaku Tokoh Adat/Agama) di Kelurahan Lipu, tanggal 4 Juni 2005, bermeterai cukup, diberi tanda bukti P. 2;
3. Fotocopy sesuai dengan aslinya, Surat Pernyataan bersama antara Wa Ungke, Wa Oni, La Inta (pihak I) dengan Wa Dali, La Musa, Zaima, Sahiya (pihak II), tanggal 6 Oktober 2005, bermeterai cukup, diberi tanda bukti P. 3;
4. Fotocopy sesuai dengan aslinya, Kwitansi pembayaran pembelian sebidang tanah dari Penggugat ( MARTHINUS) senilai Rp 106.092.000,- ( seratus enam juta sembilan puluh dua ribu rupiah ), bermeterai cukup, diberi tanda bukti P. 4;
5. Fotocopy tanpa aslinya, Kartu Tanda Penduduk ( KTP ) atas nama



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wa Oni Ene dan Kartu Tanda Penduduk ( KTP ) atas nama Wa Ungke, bermeterai cukup, diberi tanda bukti P. 5;

6. Fotocopy sesuai dengan aslinya, Sertifikat Hak Milik Nomor: . 00249 tanggal 13 Januari 2006 atas nama MARTHINUS TL, bermeterai cukup, diberi tanda bukti P. 6;

7. Fotocopy sesuai dengan aslinya, Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan atas nama MARTHINUS TL, masing-masing Tahun 2007, Tahun 2008, Tahun 2009, Tahun 2010, Tahun 2011, Tahun 2012, Tahun 2013, Tahun 2014, Tahun 2015, Tahun 2016, Tahun 2017, Tahun 2018 dan Tahun 2019, bermeterai cukup, diberi tanda bukti P. 7;

8. Fotocopy sesuai dengan aslinya, foto-foto penyerahan uang pembelian tanah bulan Oktober 2005, bermeterai cukup, diberi tanda bukti P. 8;

Menimbang, bahwa di samping alat bukti surat-surat tersebut, Penggugat telah pula menghadapkan saksi-saksi sebanyak 6 (enam) orang yang menerangkan di bawah sumpah;

Menimbang, bahwa adapun Saksi Penggugat atas nama **La Inta** pada pokoknya menerangkan: - bahwa Saksi sudah lupa luas dan batas-batas tanah obyek sengketa ; - bahwa tanah obyek sengketa adalah milik kakek Saksi yang bernama La Fiu dan dahulu dipinjam oleh kakek Tergugat I bernama La Sida; - bahwa La Fiu memiliki 6 (enam) orang anak yakni: La Azi, Wa Ungke, Wa Oni, La Anggi, La Andi, dan La Ene, dan kesemuanya telah meninggal dunia; - bahwa Saksi adalah anak dari La Azi; - bahwa ayah Tergugat I bernama La Djahelu dan ibunya bernama Wa Minu; - bahwa ayah Wa Minu bernama La Sida (kakek Tergugat I dan Tergugat III), dimana La Sida menikah kedua kalinya dengan Wa Dali (ibu tiri Wa Minu); - bahwa pada tanggal 24 Oktober 2005 tanah obyek sengketa dijual kepada Penggugat seharga Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan pada saat pembayaran saksi hadir bersama La Hasim

**Halaman 20 dari 43 Putusan Nomor 15/Pdt.G/2019/PN Bau**

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(anaknya Wa Ungke), sedangkan dari pihak Wa Dali (nenek tirinya Tergugat I dan III) hadir Haryono, La Musa dan Wa Minu; - bahwa adapun harga tanah obyek sengketa Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah), sedangkan Rp. 6.000.000,00 (enam juta rupiah) diberikan kepada makelar; - bahwa uang tersebut dibagi 2 (dua) dimana baik pihak Wa Ungke dan juga Wa Dali masing-masing menerima Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);

Bahwa pada saat jual beli tersebut tidak ada yang keberatan; - bahwa setelah dibeli Penggugat, tanah obyek sengketa diolah oleh La Inggi atas ijin Penggugat, dan La Inggi mengolahnya hingga dia meninggal tahun 2015, dan selama diolah La Inggi, Tergugat I tidak pernah masuk dan mengolah tanah obyek sengketa; - bahwa Tergugat I dan III masuk dan mengolah tanah obyek sengketa setelah La Inggi meninggal; - bahwa tanah Wa Dali berada disebelah timur dari tanah obyek sengketa namun tidak berbatasan langsung;

Menimbang, bahwa adapun Saksi Penggugat atas nama **Hasim** pada pokoknya menerangkan: - bahwa Saksi adalah anaknya Wa Ungke; - bahwa tanah obyek sengketa seluas 15.000 meter persegi, namun Saksi sudah lupa batas-batasnya; - bahwa tanah obyek sengketa adalah milik kakek Saksi yang bernama La Fiu alias Madani dan dahulu dipinjam oleh kakek Tergugat I bernama La Sida dan istrinya bernama Wa Dali (nenek tirinya Tergugat I); - bahwa pada tahun 2005 tanah obyek sengketa dijual kepada Penggugat seharga Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah); - bahwa sebelum dijual pernah ada ketegangan antara keluarga kakek Saksi dengan keluarga kakek Tergugat I dan III, lalu setelah diadakan musyawarah di Kantor Kelurahan Sulaa, maka disepakati untuk menjual tanah obyek sengketa dan hasil penjualan dibagi 2 dengan pertimbangan karena kakek Tergugat I dan III pernah mengolah tanah obyek sengketa; - bahwa uang hasil penjualan dibagi 2 (dua) dimana baik pihak Wa Ungke dan juga Wa Dali masing-masing menerima Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah); - bahwa adapun yang hadir pada saat penyerahan uang dari pihak kakek Saksi adalah Saksi bersama La Inta, sedangkan dari pihak

**Halaman 21 dari 43 Putusan Nomor 15/Pdt.G/2019/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

kakeknya Tergugat I adalah La Musa dan Haryono, dimana La Musa merupakan anaknya Wa Dali atau anak tirinya La Sida (kakeknya Tergugat I dan III); - bahwa sebelumnya La Umba (pamannya Tergugat I dan III) pernah menawarkan kepada Wa Ungke (ibu Saksi) untuk menjual tanah obyek sengketa dan hasilnya dibagi dua; - bahwa setelah dibeli Penggugat, tanah obyek sengketa diolah oleh La Inggi atas ijin Penggugat;

Menimbang, bahwa adapun Saksi Penggugat atas nama **La Musa** pada pokoknya menerangkan: - bahwa Saksi adalah anaknya Wa Dali; - bahwa Saksi sudah lupa luas tanah obyek sengketa, namun batas-batasnya adalah: sebelah barat berbatasan dengan tanah Wa Nggito, arah laut dengan tanahnya Rasiu, arah Batauga dengan tanahnya Wa Ito dan arah Batauga bagian laut berbatasan dengan tanahnya La Inggi; - bahwa adapun anaknya Wa Dali dengan La Nawa adalah: La Musa (Saksi), La Uncak, Zaima dan Sahiya; - bahwa tanah obyek sengketa telah dijual kepada seorang polisi yang tinggal di Wolio (Saksi membenarkan bukti surat P.8) dalam foto tersebut Saksi mengenakan baju biru; - bahwa ada tanah orang tua Saksi di dekat tanah obyek sengketa, tetapi sekarang sudah dijual; - bahwa Saksi bersaudara dan orang tua Saksi pernah pula mengolah tanah obyek sengketa namun sudah lupa tahunnya; - bahwa Tergugat I tidak pernah mengolah tanah obyek sengketa; - bahwa Saksi pernah menerima uang sejumlah Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan uang tersebut Saksi serahkan kepada ibu Saksi (Wa Dali); - bahwa Wa Ungke merupakan anaknya La Fiu (Madani); - bahwa La Djahelu pernah berkebun di tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa adapun Saksi Penggugat atas nama **La Ude** pada pokoknya menerangkan: - bahwa luas tanah obyek sengketa 15.000 meter persegi, dengan batas-batasnya yakni: Selatan dengan tanahnya Wa Ito/La Ani, sebelah Barat dengan La Inggi sedangkan sebelah Utara dan Timur tidak tahu; - bahwa tanah obyek sengketa adalah milik kakek Saksi yang bernama La Fiu alias Madani dan dahulu dipinjam oleh kakek Tergugat I bernama La Sida dan

**Halaman 22 dari 43 Putusan Nomor 15/Pdt.G/2019/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)



istrinya bernama Wa Dali (nenek tirinya Tergugat I); - bahwa adapun anak-anaknya La Fiu yakni: La Azi, Wa Ungke, La Andi, dan La Ene, dan kesemuanya telah meninggal dunia; - bahwa Saksi adalah anak dari La Azi; - bahwa pada tahun 2005 tanah obyek sengketa dijual kepada Penggugat seharga Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah); - bahwa Saksi menerima uang pembagian dari penjualan tersebut yang diserahkan oleh La Inta dan Hasim; - bahwa uang hasil penjualan dibagi 2 (dua) dimana baik pihak Wa Ungke dan juga Wa Dali masing-masing menerima Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah); - bahwa persetujuan untuk menjual tanah obyek sengketa disepakati oleh Wa Ungke, Wa Dali, Wa Minu dan La Uмба (paman Tergugat I dan III), namun saat itu belum ada pembeli; - bahwa tidak ada yang keberatan pada saat penjualan tanah obyek sengketa; - bahwa setelah dibeli Penggugat tanah obyek sengketa diolah oleh La Inggi, namun Saksi tidak tahu mengapa La Inggi yang mengolah tanah obyek sengketa; - bahwa setelah La Inggi meninggal maka yang olah tanah obyek sengketa adalah Tergugat I, namun Saksi tidak tahu dasar Tergugat I dan III mengolah tanah obyek sengketa; - bahwa orang tua Tergugat I dan III bernama La Djahelu dan Wa Minu; - bahwa Saksi tidak pernah mendengar jika La Djahelu pernah mengolah tanah obyek sengketa dan setahu Saksi La Sida dan La Djahelu tidak memiliki tanah di sekitar tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa adapun Saksi Penggugat atas nama **La Uncak** pada pokoknya menerangkan: - bahwa luas tanah obyek sengketa 1,5 hektar, dengan batas-batasnya yakni: Timur dengan tanahnya Wa Dali dan Rasiu, sebelah Barat dengan La Inggi dan La Heru, sebelah Utara dengan Wa Nggito dan Wa Era, serta Selatan dengan Wa Ito dan La Ani; - bahwa tanah obyek sengketa adalah milik Madani (Parabela) yang salah satu anaknya bernama Wa Ungke; - bahwa dahulu tanah obyek sengketa dipinjam oleh ibu Saksi yang bernama Wa Dali; - bahwa disamping mengolah tanah obyek sengketa, ibu Saksi juga memiliki tanah disebelah tanah obyek sengketa dan di situlah Saksi

**Halaman 23 dari 43 Putusan Nomor 15/Pdt.G/2019/PN Bau**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lahir dan besar; - bahwa ibu Saksi menggarap tanah obyek sengketa sekitar 20-an (dua puluhan) tahun; - bahwa ibu Saksi menikah 2 (dua) kali, dari pernikahan yang pertama dengan La Nawa diperoleh 5 (lima) orang anak termasuk Saksi, sedangkan pernikahannya yang kedua dengan La Sida diperoleh seorang anak bernama Sahiya; - bahwa orang tua Tergugat I (La Djahelu) mengolah tanah obyek sengketa hanya 2 (dua) tahun dan dia hanya ikut dengan La Sida yang merupakan mertuanya; - bahwa ketika La Djahelu berkebun di tanah obyek sengketa Saksi masih tinggal di sekitar tanah obyek sengketa; - bahwa pagar batu yang mengelilingi tanah obyek sengketa dibuat oleh Madani;

Menimbang, bahwa tanah obyek sengketa dijual kepada Penggugat seharga Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah); - bahwa uang hasil penjualan dibagi 2 (dua) dimana baik pihak Wa Ungke dan juga Wa Dali masing-masing menerima Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah); - bahwa adapun alasan mengapa Wa Dali memperoleh bagian dari penjualan tanah obyek sengketa meskipun tanah tersebut milik Wa Ungke, karena Wa Dali pernah mengolahnya selama puluhan tahun; - bahwa tidak ada yang keberatan ketika tanah obyek sengketa dijual kepada Penggugat; - bahwa berdasarkan cerita Wa Dali kepada Saksi setelah menerima uang hasil penjualan tanah obyek sengketa, Tergugat I dan Tergugat III datang menemui Wa Dali di rumah Wa Zaima (anak Wa Dali) dan saat itu Tergugat I minta bagian uang hasil penjualan tanah karena ayahnya pernah menggarap tanah obyek sengketa, dan oleh Wa Dali diberikan sebesar Rp. 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa adapun Saksi Penggugat atas nama **Zaima** pada pokoknya menerangkan: - bahwa tanah obyek sengketa seluas 1 hektar, dengan batas-batasnya yakni: Timur dengan tanahnya Wa Nggito, sebelah Barat dengan La Ani, sebelah Utara dengan La Heru, serta Selatan dengan Wa Ito dan La Inggi; - bahwa tanah obyek sengketa adalah milik Madani (Parabela Lipu) yang merupakan orang tua dari Wa Ungke dan Wa Azi; - bahwa Saksi masih bertemu dengan Madani semasa hidupnya; - bahwa dahulu tanah

**Halaman 24 dari 43 Putusan Nomor 15/Pdt.G/2019/PN Bau**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

obyek sengketa pernah dipinjam oleh ibu Saksi yang bernama Wa Dali kepada Madani; - bahwa disamping mengolah tanah obyek sengketa, ibu Saksi juga memiliki tanah disebelah tanah obyek sengketa; - bahwa orang tua Tergugat I (La Djahelu) pernah juga mengolah tanah obyek sengketa tapi tidak lama dan dia hanya ikut dengan La Sida yang merupakan mertuanya; - bahwa tanah obyek sengketa telah dijual kepada Penggugat seharga Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah); - bahwa uang hasil penjualan dibagi 2 (dua) dimana baik pihak Wa Ungke dan juga Wa Dali masing-masing menerima Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah); - bahwa adapun alasan mengapa Wa Dali memperoleh bagian dari penjualan tanah obyek sengketa meskipun tanah tersebut milik Wa Ungke, karena Wa Dali pernah mengolahnya dan membersihkan tanah obyek sengketa; - bahwa setelah dibeli oleh Penggugat, tanah obyek sengketa diolah oleh La Inggi sampai dia meninggal; - bahwa, Tergugat I dan Tergugat III datang menemui Wa Dali di rumah Saksi dan saat itu Tergugat I minta bagian uang hasil penjualan tanah karena ayahnya pernah menggarap tanah obyek sengketa, dan oleh Wa Dali diberikan sebesar Rp. 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah); - bahwa Saksi melihat langsung penyerahan uang tersebut bersama suami Saksi; - bahwa Saksi tidak tahu mengapa Tergugat I berkebun di tanah obyek sengketa meskipun telah menerima uang hasil penjualan tanah tersebut; - bahwa tanah Wa Dali sendiri telah dijual kepada La Haruza seharga Rp. 35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam dalil jawabannya, para Tergugat menolak secara tegas dalil pemilikan Penggugat atas tanah obyek sengketa, bahkan membantahnya dengan mendalilkan bahwa tanah obyek sengketa adalah warisan dari leluhur La Djahelu (orang tua Tergugat I dan III), dan ketika La Djahelu menikah dengan Wa Minu tanah obyek sengketa tersebut secara terus menerus diolah dan dikuasai oleh mereka, sepeninggal La Djahelu diteruskan oleh istrinya dan ahli warisnya sampai sekarang, sehingga tidak benar tanah obyek sengketa milik Wa Ungke dan Wa Dali;

**Halaman 25 dari 43 Putusan Nomor 15/Pdt.G/2019/PN Bau**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa para Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan alat bukti berupa bukti surat yaitu:

1. Fotocopy sesuai dengan aslinya, Surat Keterangan Tanah Hak Milik Nomor . 03/VI/SUKANAEYO/1987, yang dikeluarkan oleh Kepala Lingkungan Sukanaeyo tanggal 15 Juni 1987, bermeterai cukup, diberi tanda bukti T.I.II.III - 1;
2. Fotocopy sesuai dengan aslinya, Surat Keterangan Tanah Hak Milik Nomor. 12/KTB/II/2000, mengetahui Lurah Katobengke tanggal 18 Januari 2000, bermeterai cukup, diberi tanda bukti T.I.II.III - 2;

Menimbang, bahwa dipersidangan para Tergugat telah mengajukan 4 (empat) orang saksi dan telah diperiksa di depan persidangan, namun pada persidangan berikutnya ternyata Penggugat merasa keberatan terhadap saksi para Tergugat atas nama **La Usa Jali**, karena La Usa Jali adalah suami dari Tergugat III (Wa Uja). Hal tersebut dibenarkan Tergugat I dan Tergugat III;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 172 Rbg ayat (1) angka 3/145 HIR maka keterangan Saksi La Usa Jali tidak perlu dipertimbangkan dan haruslah ditolak (*vide* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 140 K/Sip/1974, tanggal 6 Januari 1976);

Menimbang, bahwa dengan demikian saksi para Tergugat yang memenuhi syarat untuk dipertimbangkan dalam perkara ini sebanyak 3 (tiga) orang yang menerangkan di bawah sumpah, sebagai berikut:

Menimbang, bahwa adapun Saksi para Tergugat atas nama **La Ani** pada pokoknya menerangkan: - bahwa Saksi tidak tahu luas tanah obyek sengketa, sedangkan batas-batasnya: sebelah Utara: tanah La Sida/ Maumba, sebelah Barat: tanah La Ani (saksi) sebelah Timur: tanah Wa Nggito dan La Inggi dan sebelah Selatan: Wa Dali dan La Bego; - bahwa Saksi tidak tahu pemilik tanah obyek sengketa, namun Saksi lihat yang olah tanah tersebut adalah La Djahelu; - bahwa Saksi tidak tahu jika tanah obyek sengketa telah dijual; - bahwa Saksi juga pernah melihat La Inggi berkebun di tanah obyek

**Halaman 26 dari 43 Putusan Nomor 15/Pdt.G/2019/PN Bau**

#### Disclaimer

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





sengketa; - bahwa sekarang yang mengolah tanah obyek sengketa adalah La Abbas, dan dia mendirikan rumah pondok di situ namun Saksi tidak tahu kapan rumah tersebut dibuat;

Menimbang, bahwa Saksi La Ely pada pokoknya telah menerangkan : bahwa Saksi adalah saudara tiri dari ayah Tergugat I dan III; - bahwa batas-batas tanah objek sengketa adalah: sebelah Utara: tanah Wa Dali, sebelah Barat: tanah La Eli (saksi), sebelah Timur: tanah Wa Nggito dan sebelah Selatan: La Ani; - bahwa Saksi lihat yang berkebun di tanah tersebut adalah La Djahelu; - bahwa Saksi berkebun di tanah Saksi sejak tahun 1980 hingga 1990-an; - bahwa sejak tahun 1990 hingga sekarang Saksi tidak pernah lagi melihat tanah obyek sengketa; - bahwa sekarang yang mengolah tanah obyek sengketa adalah La Abbas, dan dia mendirikan rumah pondok di situ namun Saksi tidak tahu kapan rumah tersebut dibuat;

Menimbang, bahwa Saksi La Ndari pada pokoknya telah menerangkan : - bahwa Saksi merupakan besan dari Tergugat I; - bahwa Saksi tidak tahu luas tanah obyek sengketa; - bahwa Saksi tidak tahu siapa pemilik dari tanah obyek sengketa, namun yang Saksi lihat La Djahelu yang berkebun di tanah tersebut; - bahwa kebun Saksi berjarak 3 (tiga) kebun dari tanah obyek sengketa, namun sekarang Saksi sudah tidak berkebun lagi; - bahwa Saksi tidak kenal La Sida; - bahwa Wa Ungke adalah anaknya Madani (Parabela), dan Saksi pernah bertemu Madani tahun 1974; - bahwa Saksi tidak tahu siapa yang membuat pagar batu sekeliling tanah obyek sengketa karena dari dulu sudah ada sebelum La Djahelu berkebun disitu;

Menimbang, bahwa sebelum menyimpulkan keterangan para saksi yang diajukan para pihak, maka Majelis Hakim akan terlebih dahulu mengemukakan ketentuan **Pasal 309 RBg/Pasal 172 HIR**, yang memberikan panduan tentang kesaksian, yaitu: “ *Dalam hal menimbang harga kesaksian haruslah hakim memperhatikan benar kecocokan saksi-saksi yang satu dengan yang lain,*

**Halaman 27 dari 43 Putusan Nomor 15/Pdt.G/2019/PN Bau**



*persetujuan kesaksian-kesaksian, dengan apa yang diketahui dari tempat lain tentang perkara yang diperselisihkan; segala sebab yang kiranya dari tempat lain tentang perkara yang diperselisihkan; segala sebab yang kiranya ada pada saksi-saksi untuk menceritakan perkara itu cara begini atau begitu; cara hidup, adat, dan martabat saksi, dan pada umumnya segala hal ihwal yang boleh berpengaruh sehingga saksi itu dapat dipercayai atau kurang dipercayai”;*

Menimbang, bahwa kongkritnya dalam menilai kesaksian seseorang saksi dengan indikator-indikator sebagaimana tersebut di atas diserahkan pada kebijaksanaan hakim (lihat juga Pasal 197 Rv dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 191 K/Sip/1962 tanggal 10 Oktober 1962);

Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan nilai bukti dari surat-surat maupun keterangan saksi-saksi, Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti yang ada relevansinya dengan dalil yang harus dibuktikan dan yang tidak dipertimbangkan harus dianggap tidak ada relevansinya dan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan kedua belah pihak sebagaimana tersebut diatas dalam kaitannya satu sama lain, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya satu persatu, apakah berdasarkan alat-alat bukti tersebut dapat menguatkan dalil gugatan Penggugat atau sebaliknya malah para Tergugat yang dapat mematahkan dalil gugatan Penggugat dan membuktikan tanah obyek sengketa adalah milik para Tergugat ;

Menimbang, bahwa dalam surat gugatannya Penggugat menyatakan bahwa tanah obyek sengketa adalah milik Wa Ungke yang beralih kepemilikannya kepada Penggugat berdasarkan alas hak jual beli;

Menimbang, bahwa pertanyaan yang harus dijawab adalah apakah benar tanah obyek sengketa adalah milik Wa Ungke?;

Menimbang, bahwa dalam surat bukti P-1 yang mana Wa Ungke menyatakan bahwa tanah obyek sengketa seluas  $\pm 15.156$  meter persegi dengan batas-batas: sebelah Utara berbatasan dengan Wa Nggito, sebelah

**Halaman 28 dari 43 Putusan Nomor 15/Pdt.G/2019/PN Bau**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Timur berbatasan dengan Rasiu, sebelah Selatan berbatasan dengan Wa Ito/La Ani, dan sebelah Barat berbatasan dengan La Hewu/La Inggi. Tanah obyek sengketa tersebut diperoleh Wa Ungke dari warisan orang tuanya yang bernama La Fiu (Madhani) yang telah meninggal dunia sejak tahun 1969;

Menimbang, bahwa surat bukti P-1 *a quo* secara materiil masih merupakan bukti permulaan atau dengan kata lain belum memiliki nilai kekuatan pembuktian sempurna mengenai dalil pemilikan atas tanah obyek sengketa, oleh karenanya bukti tersebut harus Majelis Hakim dalam lagi berdasarkan keterangan saksi-saksi Penggugat;

Menimbang, bahwa dari Saksi-saksi yang diajukan Penggugat seluruhnya mengatakan tanah obyek sengketa milik La Fiu alias Madani, dan Wa Ungke adalah anaknya La Fiu alias Madani. Bahkan Saksi para Tergugat atas nama La Ndari menerangkan pula bahwa Wa Ungke merupakan anak dari La Fiu alias Madani;

Menimbang, bahwa selanjutnya timbul pertanyaan mengapa jika memang tanah obyek sengketa milik Wa Ungke ketika hendak dijual harus dilakukan pembagian hasil penjualan tersebut dengan Wa Dali, sebagaimana isi surat bukti P – 3, berupa Surat Pernyataan bersama yang dibuat oleh Wa Ungke, Wa Oni, dan La Inta dengan Wa Dali, La Musa, Zaima, dan Sahiya ?;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan seluruh saksi Penggugat ternyata tanah obyek sengketa pernah dipinjam oleh Wa Dali bersama suaminya bernama La Sida kepada La Fiu alias Madani, selanjutnya Wa Dali dan La Sida mengolah tanah obyek sengketa meskipun mereka juga memiliki tanah kebun di dekat tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Penggugat yakni La Uncak dan Zaima (keduanya anak kandung Wa Dali), alasan mengapa sampai Wa Dali memperoleh bagian dari hasil penjualan tanah obyek sengketa, karena Wa Dali pernah mengolah dan membersihkan tanah obyek sengketa. Hal ini bersesuaian dengan Surat Pernyataan Sikap dan Kesaksian yang dibuat oleh

**Halaman 29 dari 43 Putusan Nomor 15/Pdt.G/2019/PN Bau**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

La Ngiwa, selaku pemuka masyarakat (Tokoh Adat/Agama) di Kelurahan Lipu/Katobengke ( vide surat bukti P – 2);

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah jual beli tanah obyek sengketa yang dilakukan oleh Wa Ungke dan Wa Dali (selaku penjual) dengan Penggugat (selaku pembeli) adalah sah ?;

Menimbang, bahwa untuk menyatakan suatu jual beli tanah sah maka pula jika dicermati berdasarkan syarat materiil dari suatu jual beli tanah, pada pokoknya menentukan bahwa sahnya jual beli tanah antara lain sebagai berikut : 1). Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan, 2). Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan, 3). Tanah yang diperjualbelikan tidak sedang dalam sengketa. Bahwa jika salah satu syarat materiil ini tidak dipenuhi, *in casu* penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya, maka jual beli tanah tersebut tidak sah. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum, artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli (*vide Adrian Sutedi, S.H. M.H., Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaranya Penerbit Sinar Grafika 2006, Halaman 78*) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yang telah diuraikan di atas menurut Majelis Hakim jual beli antara Wa Ungke dan Wa Dali dengan Penggugat atas tanah obyek sengketa seharga Rp. 106.000.000,00 (seratus enam juta rupiah), dimana Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dibagi untuk Wa Ungke dan Wa Dali, sedangkan Rp. 6.000.000,00 (enam juta rupiah) diberikan kepada makelar, adalah sah karena telah dilakukan secara terang dan tunai dan dilakukan dengan pemilik tanah tersebut secara langsung ( vide surat bukti P- 4);

Menimbang, bahwa setelah membeli tanah obyek sengketa Penggugat telah mensertifikatkan tanah obyek sengketa tersebut sebagaimana surat bukti P – 6. Dengan telah diterbitkannya Sertifikat Hak Milik Nomor: 00249 tanggal 13 Januari 2006 atas nama Penggugat;

**Halaman 30 dari 43 Putusan Nomor 15/Pdt.G/2019/PN Bau**



Menimbang, bahwa menurut penilaian Majelis Hakim bukti surat yang diajukan Penggugat berupa Sertifikat Hak Milik adalah merupakan akta autentik yang dalam teori ilmu hukum lazim disebut dengan terminologi “akta pejabat” (*acte ambtelijk*) atau akta yang dibuat oleh pegawai umum, misalnya Putusan Hakim, Sertifikat Hak Milik dan lain sebagainya;

Menimbang, bahwa mengenai kekuatan pembuktian akta autentik (*acte ambtelijk*) merupakan suatu bukti sempurna dan mengikat (*vide* pasal 285 RBg, pasal 165 HIR dan pasal 1870 KUH Perdata). Pengertian “sempurna” dimaksudkan bahwa akta autentik tersebut cukup membuktikan tentang peristiwa atau hak. Konkritnya, sebagai bukti sempurna dalam arti bahwa ia tidak memerlukan penambahan alat bukti lagi. Sedangkan “mengikat” dimaksudkan bahwa apa yang ditulis dalam akta tersebut harus dipercaya hakim yakni harus dianggap sebagai benar selama kebenaran tersebut tidak dibuktikan sebaliknya (*vide* lebih lanjut: Lilik Mulyadi, SH. MH., dalam buku: Putusan Hakim Dalam Hukum Acara Perdata Indonesia, Teori, Praktik, Teknik Membuat dan Permasalahannya, Penerbit: PT. Citra Aditya Bakti Bandung, tahun 2009, halaman 111);

Menimbang, bahwa selain itu menurut hukum Sertifikat Hak Milik sebagaimana yang dijadikan sebagai bukti tertulis oleh Penggugat, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Republik Indonesia atau lembaga lain yang diberikan kewenangan untuk itu adalah merupakan akta autentik yang merupakan bukti sempurna atas kepemilikan tanah kecuali dapat dibuktikan lain oleh bukti lawan di muka persidangan (*vide* Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 3199 K/Pdt/1992 tanggal 27 Oktober 1994);

Menimbang, bahwa apakah benar tanah obyek sengketa milik para Tergugat yang diperoleh berdasar warisan dari orang tua mereka ?;

Menimbang, bahwa surat bukti T. I,II,III,-1 berupa Surat Keterangan Tanah Hak Milik Nomor: 03/VI/Sukanaeyo/1987, tanggal 15 Juni 1987, yang dibuat oleh La Rahimu selaku Kepala Lingkungan Sukanaeyo, Kel. Katobengke,

**Halaman 31 dari 43 Putusan Nomor 15/Pdt.G/2019/PN Bau**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kec. Betoambari, Wilayah Kotif Dati II Buton;

Menimbang, bahwa surat bukti T. I,II,III,-1 tersebut merupakan suatu pernyataan/keterangan kesaksian, olehnya Majelis Hakim bersifat bebas untuk menilainya artinya bahwa surat bukti tersebut bisa dikesampingkan namun juga bisa digunakan sebagai permulaan bukti dengan tulisan, sepanjang dikuatkan dengan saksi-saksi. Halmana disebabkan "suatu pernyataan" atau "keterangan kesaksian" tidaklah mengikat dan tidak dapat disamakan dengan kesaksian yang seharusnya diberikan dibawah sumpah dimuka persidangan (vide: Putusan mahkamah Agung RI Nomor 3428.K/Pdt/1985);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim cermati ternyata surat bukti T. I,II,III,-1 tersebut bukan merupakan surat tanda kepemilikan La Djahelu (orang tua Tergugat I dan III) atas tanah obyek sengketa, tetapi surat bukti tersebut hanya menerangkan bahwa La Djahelu telah mengolah dan menguasai tanah tersebut, sehingga dimohonkan untuk ditingkatkan menjadi tanah hak milik;

Menimbang, bahwa seluruh saksi yang diajukan para Tergugat tiada seorangpun yang menyatakan bahwa tanah obyek sengketa adalah milik La Djahelu, tetapi mereka hanya melihat La Djahelu mengolah dan berkebun di atas tanah obyek sengketa dengan menanam tanaman jangka pendek berupa jagung dan ubi;

Menimbang, bahwa saksi-saksi Penggugat juga memang telah menerangkan bahwa La Djahelu menikah dengan anaknya La Sida yang bernama Wa Minu (anak tirinya Wa Dali). Sebagaimana telah diterangkan sebelumnya bahwa La Sida dan Wa Dali meminjam tanah obyek sengketa dari La Fiu alias Madani untuk diolah dan diperkebuni. Setelah menikah dengan Wa Minu maka La Djahelu juga turut membantu La Sida dan Wa Dali mengolah tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa menurut hemat Majelis Hakim penguasaan dan pengolahan seseorang atas sebidang kebun/tanah bukan lantas menegaskan

**Halaman 32 dari 43 Putusan Nomor 15/Pdt.G/2019/PN Bau**





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa dia adalah pemilik kebun tersebut. Dalam perkara ini terbukti bahwa Wa Dali mendapatkan bagian dari hasil penjualan tanah obyek sengketa lantaran dia pernah mengolah dan berkebun di tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa selain itu pula berdasarkan keterangan saksi-saksi Penggugat telah terbukti bahwa setelah membeli tanah obyek sengketa tahun 2005, maka Penggugat menyuruh La Inggi untuk berkebun di tanah obyek sengketa, dan sejak tahun 2005 hingga tahun 2016 (semasa La Inggi berkebun di tanah obyek sengketa) para Tergugat tidak berani masuk dan berkebun di tanah obyek sengketa, dan nanti para Tergugat masuk tanah obyek sengketa tahun 2017 setelah La Inggi meninggal dunia;

Menimbang, bahwa di samping itu pula telah terungkap di persidangan berdasarkan keterangan saksi-saksi Penggugat atas nama La Uncak dan Zaima, dimana setelah pembayaran uang atas penjualan tanah obyek sengketa, maka Tergugat I dan Tergugat III datang menemui Wa Dali di rumah Saksi Zaima. Saat itu Tergugat I dan Tergugat III meminta bagian uang hasil penjualan tanah obyek sengketa kepada Wa Dali. Oleh karena orang tua mereka pernah mengolah tanah obyek sengketa maka Wa Dali memberikan bagian mereka sebesar Rp 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap fakta ini dipersidangan Tergugat I tidak membantahnya secara tegas, dimana ketika Ketua Majelis Hakim mempersilahkan Tergugat I untuk bertanya kepada Saksi La Unca, tidak ada pertanyaan dan atau pernyataan Tergugat I yang membantah fakta penerimaan uang tersebut, demikian juga dengan tanggapannya terhadap keterangan Saksi Zaima, tidak secara tegas membantahnya;

Menimbang, bahwa jika dikaitkan dengan fakta penerimaan uang hasil penjualan tanah obyek sengketa tersebut, maka dapat disimpulkan Tergugat I dan Tergugat III secara sadar telah mengakui dan membenarkan jual beli atas tanah obyek sengketa, sehingga secara sadar pula mereka pada tahun 2005 itu tidak masuk dan mengolah tanah obyek sengketa. Menurut hemat Majelis

**Halaman 33 dari 43 Putusan Nomor 15/Pdt.G/2019/PN Bau**

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim jika memang Tergugat I dan Tergugat III tidak pernah menerima uang hasil penjualan tanah obyek sengketa, maka sangat wajar jika tahun 2005 itu juga mereka langsung masuk dan menduduki tanah obyek sengketa, dan tidak harus menunggu sampai tahun 2017;

Menimbang, bahwa dengan telah diterimanya uang hasil penjualan tanah obyek sengketa oleh Tergugat I dan Tergugat III dari Wa Dali, maka hal ini menunjukkan memang benar kedudukan Wa Dali dan La Djahelu atas tanah obyek sengketa adalah sebagai orang yang pernah mengolah dan berkebun di atas tanah milik La Fiu/Wa Ungke tersebut (tanah obyek sengketa);

Menimbang, bahwa adapun pertimbangan tentang surat bukti T. I,II,III,-2, berupa Surat Keterangan Tanah Hak Milik Nomor. 12/KTB/I/2000, mengetahui Lurah Katobengke tanggal 18 Januari 2000. Surat bukti tersebut oleh karena merupakan produk turunan yang didasari oleh surat bukti T. I,II,III,-1, maka tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim alat bukti berupa keterangan Saksi-saksi Penggugat atas nama La Uncak dan Zaima serta La Musa sebagaimana tersebut diatas, merupakan keterangan yang memenuhi unsur saksi, karena bersifat langsung (*direct*), dimana saksi-saksi tersebut merupakan pelaku-pelaku yang pernah melihat dan mengetahui secara langsung kepemilikan atas tanah obyek sengketa oleh La Fiu alias Madani yang merupakan juga orang tua dari Wa Ungke. Bahwa disamping itu pula Saksi-saksi tersebut tidak memiliki hubungan kekerabatan dengan Penggugat, sehingga keterangan Saksi-saksi tersebut memiliki objektivitas dan agregasi yang dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya karena setiap keterangan *in quo* mengandung alasan dan dasar pengetahuannya tentang apa yang diterangkannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 171 HIR / Pasal 308 ayat (1) Rbg;

Menimbang, bahwa sedangkan saksi-saksi yang diajukan para Tergugat yakni saksi atas nama La Ely dan La Ndari ternyata masih memiliki hubungan

**Halaman 34 dari 43 Putusan Nomor 15/Pdt.G/2019/PN Bau**

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saudara dan semenda dengan para Tergugat, dimana Saksi La Ely adalah saudara tiri dari ayah Tergugat I dan Tergugat III, sedangkan Saksi La Ndari merupakan besan dari Tergugat I dan Tergugat III. Sehingga keterangan kedua saksi tersebut bisa berpotensi tidak obyektif dan meragukan Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa disamping dasar pengetahuan saksi sebagaimana di atas, ternyata keterangan Saksi-saksi Penggugat di atas terdapat saling persesuaian satu dengan lainnya. Fakta saling persesuaian antara keterangan saksi para Penggugat tersebut dilarang disingkirkan dan harus dipertimbangkan saling kaitannya secara menyeluruh (Lihat Putusan MA No. 3405 K/Pdt/1983 tanggal 12 Februari 1985);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa inti pokok gugatan Penggugat mengenai kepemilikan atas tanah objek sengketa dapat dibuktikan oleh Penggugat, dan sebaliknya para Tergugat tidak mampu membuktikan dalil bantahannya atas kepemilikan tanah objek sengketa, sehingga dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa tanah obyek sengketa adalah milik/kepunyaan Wa Ungke yang sekarang telah beralih kepada Penggugat berdasarkan jual beli;

Menimbang, bahwa telah terbukti tanah obyek sengketa telah dijual oleh Wa Ungke dan Wa Dali kepada Penggugat, dan dikaitkan dengan eksepsi para Tergugat pada angka 1 (satu) yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium litis consortium*) karena mestinya masih ada pihak lain yang ditarik atau ikut digugat yakni Wa Ungke, Wa Oni, Lainta, Wadali, Laumusa, Zaima dan Sahiya karena mereka selaku penjual;

Menimbang, bahwa terbukti di persidangan bahwa berdasarkan surat bukti P – 4 jual beli atas tanah obyek sengketa dilakukan oleh Wa Ungke dan Wa Dali, dan ternyata pada saat gugatan didaftarkan Wa Ungke dan Wa Dali telah meninggal dunia, sehingga yang harus ditarik sebagai salah satu pihak dalam perkara *a quo* adalah ahli waris mereka;

**Halaman 35 dari 43 Putusan Nomor 15/Pdt.G/2019/PN Bau**



Menimbang, bahwa apakah dengan tidak dimasukkannya salah satu ahli waris dari Wa Ungke dan Wa Dali menjadikan gugatan Penggugat kurang pihak ?;

Menimbang, bahwa keharusan menarik pihak ketiga sebagai tergugat dilenturkan dengan cara menjadikannya sebagai saksi. Dengan demikian, meskipun pihak ketiga dari siapa obyek tanah sengketa diperoleh tidak ditarik sebagai tergugat, hal ini dapat ditolerir dengan syarat asal pihak ketiga tersebut diperiksa sebagai saksi (*vide* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1883 K/Pdt/1984 jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1826 K/Pdt/1984;

Menimbang, bahwa dalam persidangan perkara *in casu* ahli waris Wa Ungke telah diperiksa sebagai saksi Penggugat atas nama Hasim yang merupakan anak kandung Wa Ungke. Demikian pula ahli waris Wa Dali telah dihadirkan sebagai saksi Penggugat atas nama La Musa, La Uncak dan Zaima, dimana mereka bertiga adalah anak kandung dari Wa Dali;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka gugatan Penggugat tidak termasuk dalam klasifikasi cacat formil kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diputuskan diatas, bahwa tanah objek sengketa adalah kepunyaan Penggugat, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan dari Penggugat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa mengenai **petitum pertama** gugatan Penggugat yang meminta agar Majelis Hakim mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya, karena petitum *a quo* berhubungan erat dan bergantung dengan petitum-petitum lainnya maka terhadap petitum tersebut akan dipertimbangkan setelah mempertimbangkan petitum lainnya;

Menimbang, bahwa adapun tentang petitum kedua dan ketiga oleh karena saling keterkaitan, yaitu menyatakan hukum bahwa tanah sengketa, sebagaimana uraiannya tersebut pada posita gugatan pada *Poin (1)*, adalah

**Halaman 36 dari 43 Putusan Nomor 15/Pdt.G/2019/PN Bau**



merupakan hak milik Penggugat dan Penggugat berhak atas tanah sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa mengenai kepemilikan atas tanah obyek sengketa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas adalah merupakan kepunyaan Penggugat, maka **petitum kedua dan ketiga** dari Penggugat yang meminta agar tanah obyek sengketa dengan batas-batas sebagaimana terurai dalam gugatan Penggugat, adalah milik dari Penggugat patut pula untuk dikabulkan, dengan redaksi lengkapnya sebagaimana termuat dalam amarnya di bawah ini;

Menimbang, bahwa mengenai **petitum keempat** adalah tentang sah dan berharganya sita jaminan (*Consevoir Beslaag*), nyatanya selama persidangan perkara *a quo*, Majelis Hakim tidak pernah meletakkan sita jaminan atas tanah objek sengketa dimaksud, maka petitum Pengugat mengenai hal ini haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa mengenai **petitum kelima** yang menyatakan jual beli antara Wa Ungke dan Wa Dali selaku penjual dengan **MARTHINUS THADIUS** adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap Tanah sengketa.

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan di atas dimana jual beli antara Wa Ungke dan Wa Dali dengan Penggugat adalah sah karena telah dilakukan secara terang dan tunai dan dilakukan dengan pemilik tanah tersebut secara langsung. Sehingga petitum Penggugat *a quo* patut pula untuk dikabulkan

Menimbang, bahwa demikian pula terhadap **petitum keenam** yang menyatakan hukum agar Sertipikat Hak Milik No 00249 tanggal 13 Januari 2006 atas Nama MARTHINUS. TL, dan Surat Ukur Nomor: 10/ SL/ 2005, tanggal 15 Desember 2005 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap tanah sengketa;

Menimbang, bahwa oleh karena telah dinyatakan bahwa kepemilikan

**Halaman 37 dari 43 Putusan Nomor 15/Pdt.G/2019/PN Bau**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat atas tanah obyek sengketa adalah berdasarkan atas peralihan hak yang sah maka Sertifikat Hak Milik No 00249 tanggal 13 Januari 2006 atas Nama MARTHINUS. TL, dan Surat Ukur Nomor: 10/ SL/ 2005, tanggal 15 Desember 2005 adalah sah dan mengikat terhadap tanah obyek sengketa, sehingga dengan demikian petitum keenam inipun patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum Penggugat **ketujuh** yang pada pokoknya menyatakan para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa apakah tindakan para Tergugat yang masuk membangun rumah kebun dan melakukan kegiatan di atas tanah obyek sengketa dengan tanpa seizin/persetujuan Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum ? Untuk itu perlu ditinjau pengertian perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) eks Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang mempunyai unsur-unsur:

1. Adanya perbuatan subyek hukum tertentu yang bersifat bertentangan dengan hukum;
2. Adanya kerugian yang ditimbulkan;
3. Adanya kesalahan atau kelalaian;
4. Adanya hubungan kausalitet atau sebab akibat antara kerugian dengan kesalahan atau perbuatan yang dilakukan oleh subyek hukum tertentu;

Menimbang, bahwa pengertian "*bertentangan dengan hukum*" sebagaimana yang dianut dalam Yurisprudensi Hoge Raad sejak tahun 1919 (Arrest Leindebaum Cohen) tanggal 31 Januari 1919 dan yang sudah menjadi Yurisprudensi tetap serta menjadi doktrin Ilmu Hukum di Indonesia itu diartikan secara luas yang meliputi empat (4) macam kategori perbuatan:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukumnya si pelaku sendiri menurut Undang-Undang;
2. Bertentangan atau melanggar hak subyektif orang lain menurut Undang-Undang;

**Halaman 38 dari 43 Putusan Nomor 15/Pdt.G/2019/PN Bau**

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bertentangan dengan tata tertib yang baik (*Goede Zeden*);
4. Bertentangan dengan asas kepatutan dan kecerdasan (*zorg vuldigheid*) dalam masyarakat;

Menimbang, bahwa dengan mengambil alih seluruh pertimbangan tentang kepemilikan tanah obyek sengketa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas yang mana tanah obyek sengketa merupakan kepunyaan/milik Penggugat, maka tindakan para Tergugat yang masuk membangun rumah dan melakukan kegiatan di atas tanah sengketa dengan tanpa seizin/persetujuan Penggugat dan selanjutnya ini Para Tergugat berusaha mempertahankan tanah sengketa sebagai miliknya adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan semua pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga petitum ketujuh Penggugat dapatlah dikabulkan pula;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan pada petitum ketujuh tersebut di atas, maka oleh karena saling memiliki keterkaitan maka **petitum kedelapan dan kesembilan**, yang mengharuskan para Tergugat beserta sanak keluarganya atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya harus menyerahkan/ mengembalikan tanah obyek sengketa dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat secara seketika dan sekaligus tanpa dibebani syarat apapun. Serta menyatakan hukum bahwa segala surat-surat yang terbit di atas tanah obyek sengketa atas nama para Tergugat adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap tanah sengketa, patut pula untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa **mengenai petitum kesepuluh** yang menuntut untuk menghukum para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan mematuhi Putusan Pengadilan yang akan

*Halaman 39 dari 43 Putusan Nomor 15/Pdt.G/2019/PN Bau*

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dijatuhkan nanti, terhitung sejak Putusan dalam perkara a quo memperoleh kekuatan hukum yang tetap sampai pada saat Para Tergugat melaksanakan Putusan Pengadilan dalam perkara a quo. Bahwa terhadap petitum dimaksud Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk menghindari itikad yang tidak baik dari para Tergugat dalam hal ini pengabaian terhadap kepemilikan hak atas tanah Penggugat dan juga untuk memaksa para Tergugat mau melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, maka Majelis Hakim berpendapat petitum kesepuluh dari gugatan Penggugat ini patutlah dikabulkan, namun Majelis Hakim tidak sependapat mengenai besaran nilai uang *dwangsom* yang akan dikenakan kepada para Tergugat sebagaimana petitum diatas, karena dipandang terlampau besar, dan karena dalam gugatan Penggugat dicantumkan petitum subsidair yakni jika Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain maka mohon keputusan yang seadil-adilnya, maka Majelis Hakim atas dasar petitum subsidair tersebut berpendapat cukup realistis jika para Tergugat dihukum untuk membayar uang *dwangsom* secara tanggung renteng sebesar Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatannya dalam melaksanakan isi putusan ini sejak putusan perkara berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan-pertimbangan diatas, maka petitum/tuntutan Penggugat ada yang dikabulkan dan ada yang ditolak, maka gugatan Penggugat tersebut harus dinyatakan dikabulkan untuk sebahagian dan dinyatakan ditolak untuk selebihnya, sehingga **petitum pertama** agar mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian maka para Tergugat berada pada pihak yang kalah oleh karena itu kepada mereka dihukum untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng,

**Halaman 40 dari 43 Putusan Nomor 15/Pdt.G/2019/PN Bau**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga **petitum kesebelas** dari gugatan Penggugat patut pula untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam surat gugatan Penggugat telah dicantumkan petitum subsidair yakni mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa dalam Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor: 140 K/Sip/1971 tanggal 12 Agustus 1972, mengenai putusan yudex facti yang didasarkan kepada petitum subsidair yaitu permohonan mengadili menurut kebijaksanaan Pengadilan, hingga karenanya merasa tidak terikat kepada rumusan tuntutan primair dapat dibenarkan karena yang demikian lebih diperoleh suatu putusan yang mendekati rasa keadilan asalkan masih dalam kerangka yang serasi dengan inti petitum primair;

Menimbang, bahwa oleh karena itu Majelis Hakim akan memperbaiki redaksi petitum Penggugat sebagaimana termuat dalam amar putusan di bawah ini;

Memperhatikan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI :

### Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi para Tergugat;

### Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan tanah objek sengketa yang terletak di Bangkulasi, Kelurahan Sulaa, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau, bersertifikat Hak Milik No.00249 seluas 15.399 M2 dengan batas-batas sebagai berikut:

- **Sebelah utara berbatas dengan Tanah WA NGGITTO ;**
- **Sebelah timur berbatas dengan Tanah RASIU ;**
- **Sebelah selatan berbatas dengan Tanah WA ITO /LA ANI ;**
- **Sebelah barat berbatas dengan Tanah LA HEWU / LA INGGI ;**

Adalah merupakan hak milik Penggugat;

**Halaman 41 dari 43 Putusan Nomor 15/Pdt.G/2019/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

3. Menyatakan hukum bahwa Penggugat berhak atas tanah sengketa tersebut;
4. Menyatakan hukum bahwa jual beli pada tanggal 24 Oktober 2005 dan memberi kompensasi kerugian kepada WA UNGKE dan WA DALI selaku pihak yang menguasai sebidang tanah seluas 15.399 m<sup>2</sup> dan MARTHINUS THADIUS selaku pihak menerima pengalihan penguasaan tanah tersebut dengan membayar kompensasi sebesar Rp.106.092.000,- (seratus enam juta sembilan puluh dua ribu rupiah), adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap Tanah sengketa;
5. Menyatakan hukum bahwa Sertipikat Hak Milik No 00249 tanggal 13 Januari 2006 atas Nama MARTHINUS. TL, dan Surat Ukur Nomor: 10/ SL/ 2005, tanggal 15 Desember 2005 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap tanah sengketa;
6. Menyatakan hukum bahwa tindakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III (para Tergugat) yang masuk membangun rumah dan melakukan kegiatan di atas tanah sengketa dengan tanpa seizin/persetujuan Penggugat dan selanjutnya kini para Tergugat berusaha mempertahankan tanah sengketa sebagai miliknya adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan sangat merugikan Penggugat ;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III (para Tergugat) beserta sanak keluarganya atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya, untuk menyerahkan/ mengembalikan tanah sengketa dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat secara seketika dan sekaligus tanpa dibebani syarat apapun;
8. Menyatakan hukum bahwa segala surat-surat yang terbit di atas tanah sengketa atas nama para Tergugat adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap Tanah sengketa;
9. Menghukum para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) untuk

**Halaman 42 dari 43 Putusan Nomor 15/Pdt.G/2019/PN Bau**

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setiap hari keterlambatan mematuhi putusan Pengadilan, terhitung sejak putusan dalam perkara a quo memperoleh kekuatan hukum yang tetap;

10. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

11. Menghukum para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sejumlah Rp 1.941.000,00 (satu juta sembilan ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Baubau, pada hari Kamis, tanggal 4 Juli 2019 oleh kami **Hika Deriyansi Asril Putra, S.H.**, sebagai Hakim Ketua **Achmad Wahyu Utomo, S.H., M.H.**, dan **Muhammad Abdul Hakim Pasaribu, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Baubau Klas I B Nomor 15/Pdt.G/2019/PN Bau tanggal 8 Maret 2019, putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 17 Juli 2019 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, **Hadjar Wahab**, Panitera Pengganti dan Penggugat, serta Kuasa para Tergugat;

**Hakim-Hakim Anggota**

**Hakim Ketua**

**Achmad Wahyu Utomo, S.H., M.H.**

**Hika Deriyansi Asril Putra, S.H.**

**Muhammad Abdul Hakim Pasaribu, S.H.**

**Panitera Pengganti,**

**Hadjar Wahab**

**Halaman 43 dari 43 Putusan Nomor 15/Pdt.G/2019/PN Bau**



Perincian Biaya :

|                 |                          |              |
|-----------------|--------------------------|--------------|
| 1.              | Pendaftaran              | Rp           |
| 30.000,00       |                          |              |
| 2.              | Administrasi/pemberkasan | Rp           |
| 75.000,00       |                          |              |
| 3.              | Panggilan                | Rp           |
| 300.000,00      |                          |              |
| 4.              | Pemeriksaan setempat     | Rp           |
| 1.500.000,00    |                          |              |
| 5.              | PNBP Panggilan           | Rp 20.000,00 |
| 6.              | Meterai Putusan          | Rp           |
| 6.000,00        |                          |              |
| 7.              | Redaksi Putusan          | Rp           |
| 10.000,00       |                          |              |
| Jumlah. . . . . | Rp 1.941. 000,00         |              |

(satu juta sembilan ratus empat puluh satu ribu rupiah)





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

**Halaman 45 dari 43 Putusan Nomor 15/Pdt.G/2019/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)

**Halaman 45**