



# PUTUSAN

Nomor: 28/Pdt.G/2015/PN.MII.

## DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Malili yang memeriksa dan memutus perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**RAMLI DAWANG**, Umur 55 tahun, Agama Islam, Pekerjaan Pensiunan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Gunung Latimojong, No. 06 RT 001 RW 002 Desa Tabarano, Kecamatan Wasuponda, Kabupaten Luwu Timur, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya:

**MUHAMMAD ZUHDI HAMRY, S.,H., M.H. dan WILLIAM MARTHOM, S.H.**  
Keduanya adalah Advokat/ Konsultan Hukum pada **Kantor Advokat MUHAMMAD ZUHDI HAMRY, S.H. & Associates**, berkantor dan berkedudukan hukum di Jalan Durian No. 118 Kota Palopo. Berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 18 Agustus 2015 dan telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malili tertanggal 20 Agustus 2015 dengan No. 44/ SK.Pdt/ 2015/PN MII;

### MELAWAN:

1. **SYARIFUDDIN, S.E., M.M.**, Umur 42 Tahun, Laki- laki, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Gunung Latimojong, No. RT 001 RW 002 Desa Tabarano, Kecamatan Wasuponda, Kabupaten Luwu Timur, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
2. **MUHASSE alias Bapaknya DITA**, Umur 28 Tahun, Laki- laki, Pekerjaan Tukang Batu, bertempat tinggal di Jalan Gunung Latimojong, No. RT 001 RW 002 Desa Tabarano, Kecamatan Wasuponda, Kabupaten Luwu Timur, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;
3. **MEGAWATI**, Umur 31 Tahun, Perempuan, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jalan Gunung Latimojong, No. RT 001 RW 002 Desa Tabarano, Kecamatan Wasuponda, Kabupaten Luwu Timur, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;
4. **IRMA**, Umur 32 Tahun, Perempuan, Pekerjaan Secutiy PT. Maharani, bertempat tinggal di Jalan Gunung Latimojong, No. RT 001 RW 002 Desa Tabarano, Kecamatan Wasuponda, Kabupaten Luwu Timur, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV**;



Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Malili tertanggal 27 Agustus 2015 Nomor: 28/Pen.Pdt.G/2015/PN MII tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan memutus perkara tersebut ;
2. Surat Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malili tertanggal 27 Agustus 2015 Nomor: 28/Pen.Pdt.G/2015/PN MII tentang penetapan hari persidangan terhadap perkara tersebut ;

Telah membaca dan mempelajari surat-surat yang berhubungan dengan perkara tersebut;

Telah mendengar kedua belah pihak yang berperkara serta segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan khususnya pembuktian para pihak;

### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 20 Agustus 2015 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malili pada tanggal 20 Agustus 2015 dalam Register Nomor 28/Pdt.G/2015/PN.MII., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Mengenai **PENGUASAAN, PENGGUNAAN DAN PEMANFAATAN TANAH KERING/ KEBUN/ PEKARANGAN RUMAH MILIK PENGGUGAT, SECARA MELAWAN HUKUM OLEH TERGUGAT**, yang terletak di Jalan Gunung Latimojong, No. RT 001 RW 002 Desa Tabarano, Kecamatan Wasuponda, Kabupaten Luwu Timur, seluas ± 13 M x 30 M dengan batas- batas sebagai berikut ;

- Sebelah Utara : Tanah Perumahan Haji Ramli Dawang/ Penggugat
- Sebelah Timur : Sungai Kecil/ Saluran Air
- Sebelah Selatan : Masjid Nurul Amin
- Sebelah Barat : Jalan Gunung Latimojong

Yang diuraikan dalam materi gugatan perdata berikut ini ;

### **TENTANG DUDUK PERKARA**

1. Bahwa pada awalnya, sekitar Tahun 2002, atau setidaknya- tidaknya dalam waktu itu, datang seorang pemuda tanggung yang berumur sekitar 30 an Tahun ke rumah Penggugat, memperkenalkan dirinya bernama Syarifuddin, yang berasal dari salah satu daerah Bugis yakni Kabupaten Bone, dengan menyampaikan identitas dirinya, dan mengaku jika masa lalunya sangat suram karena berkecimpung dalam dunia hitam, namun mengaku sudah taubat dan tidak lagi berkecimpung dalam dunia hitam, serta sudah sadar dan ingin merubah dirinya menjadi manusia yang lebih baik ;

*Halaman 2 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2015/PN.MII.*



2. Bahwa dalam pertemuan dimaksud tersebut, Sang Pemuda tanggung itu sekaligus menyampaikan keinginannya untuk berdomisili di tempat tinggal Penggugat dan menetap di daerah Wasuponda, yang pada saat itu Wasuponda masih merupakan Ibu Kota Kecamatan Nuha, sebelum pemekaran kecamatan, sekarang Kecamatan Nuha Ibu Kotanya Sorowako, setelah pemekaran dan Kecamatan Wasuponda Ibu Kotanya Wasuponda, di mana dalam pertemuan dimaksud si Pemuda tanggung itu a quo Tergugat I ini menyampaikan maksudnya untuk diberikan tempat tinggal sementara hingga Tergugat I mendapat tempat tinggal yang tetap ;
3. Bahwa dengan penyampaian Tergugat I dimaksud, Penggugat merasa berkewajiban untuk membantu Tergugat I mendapatkan tempat tinggal sementara, sehingga sejak itu Penggugat memperkenalkan/ mengizinkan Pemuda tanggung itu a quo Tergugat I untuk menempati sementara sebahagian tanah pekarangannya yang masih luas di samping rumah Penggugat yang pada saat itu di jadikan lahan untuk berkebunan oleh Penggugat ; -
4. Bahwa atas perkenaan dan seizin Penggugat kepada Tergugat I untuk menempati sebahagian tanah pekarangannya di samping rumah Penggugat, maka sejak itu Tergugat I menguasai, menggunakan dan menempati tanah milik Penggugat seluas  $\pm 13 \text{ M} \times 30 \text{ M}$  ; --
5. Bahwa sejak Tergugat I diperkenankan dan diizinkan untuk sementara menguasai, menggunakan dan menempati sebahagian tanah milik Penggugat seluas  $\pm 13 \text{ M} \times 30 \text{ M}$ , maka sejak itu pula Tergugat I membangun rumah panggung semi permanen untuk dijadikan tempat tinggal sementara diatas tanah milik Penggugat ;
6. Bahwa setelah beberapa tahun kemudian, tanpa seizin Penggugat, Tergugat I membuat beberapa kamar dibawah kolong rumah panggunya yang dibangun oleh Tergugat I di atas tanah milik Penggugat dan disewakan kepada orang- orang yang membutuhkan kamar kontrakan, mengingat di daerah Wasuponda banyak pendatang yang datang untuk mencari pekerjaan, sekaligus menjadi salah satu sumber penghasilan bagi Tergugat I ;
7. Bahwa setelah beberapa kamar yang dibuat Tergugat I tersebut yang diperuntukkan untuk dipersewakan kepada orang- orang yang membutuhkan kamar kontrakan/sewaan, dan pada saat itulah Penggugat barulah mengetahuinya dan tidak mempersoalkannya saat itu, mengingat rumah tempat tinggal semi permanen dimaksud tidak mengalami perubahan fisik yang signifikan, apa lagi mengingat Tergugat I yang sejak awal kedatangannya di Wasuponda telah membawa dirinya kepada Penggugat untuk dianggap sebagai bahagian dari keluarga Penggugat sendiri ;
8. Bahwa sekitar awal Tahun 2014, Penggugat berencana mengurus penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas tanah milik Penggugat yang terletak di samping rumah tempat tinggal Penggugat, termasuk yang tempat Tergugat I membangun rumah tempat tinggal semi permanen, sebagai bahagian yang tak terpisahkan dari tanah miliknya yang dimohonkan penerbitan SHM-nya ke Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Luwu Timur, namun dalam proses pengurusan SHM dimaksud, Penggugat mengalami kendala dengan adanya komplain atau keberatan dari Tergugat I a quo Lelaki Syarifuddin dengan mengklaim bahwa tanah yang ditempatinya mendirikan rumah panggung semi permanen sejak Tahun 2002 tersebut diklaim sebagai miliknya oleh Tergugat I, yang menurutnya telah dibeli dari Penggugat sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) ;
9. Bahwa adapun bukti pembelian yang ada ditangan Tergugat I dan selalu diperlihatkan copyannya kepada siapa saja yang diinginya adalah Bukti Surat yang dibuat sendiri oleh Tergugat I sedemikian rupa sehingga terkesan atau nampak seakan- akan Bukti Surat yang dimaksud adalah Benar adanya, padahal sesungguhnya Bukti Surat dimaksud Tergugat I tersebut adalah sesuatu yang mengada- ada dan tidak memiliki kekuatan hukum apapun ;
10. Bahwa setelah Penggugat mengizinkan atau memperkenankan Tergugat I menempati sebahagian tanah milik Penggugat yakni seluas  $\pm 13 \text{ M} \times 30 \text{ M}$  yang terletak di samping rumah tempat tinggal Penggugat , Tergugat I lalu mendirikan rumah panggung semi

Halaman 3 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2015/PN.MII.

**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)



permanen untuk ditempatinya mengingat Tergugat I adalah pendatang atau warga baru di Wasuponda pada Tahun 2002 dan belum mempunyai rumah tempat tinggal sebelumnya kala itu ;

11. Bahwa setelah Tergugat I mendirikan rumah tempat tinggal di atas tanah milik Penggugat, Tergugat I kemudian meminta tolong lagi kepada Penggugat untuk dibuatkan sebuah Surat yang dapat menerangkan, “ **seakan- akan** ”, tanah yang ditempati Tergugat I membangun rumah panggung semi permanen itu, “ **sudah dibeli** ”, dimana Surat yang dimaksud dapat dijadikan sebagai Bukti, “ **formalitas** ” guna memudahkan Tergugat I dalam mengurus hal-hal yang dibutuhkannya, sebagai orang baru atau pendatang baru di Wasuponda kala itu, karena Penggugat sudah menganggap Tergugat I sebagai bagian dari keluarganya, maka Penggugat pun membuatnya dengan penuh kepercayaan kepada Tergugat I dan tidak akan disalah gunakannya, Bukti Surat yang dimaksudpun bukan seperti yang selalu diperlihatkan oleh Tergugat I selama ini, karena Bukti Surat yang dimaksud hanya, “ **ditulis tangan** ” atau “ **tidak diketik**,” apa lagi dibuat dengan menggunakan Computer ;
12. Bahwa dengan adanya perbuatan Tergugat I yang telah merubah Bukti Surat yang dimaksud dengan cara seakan- akan Bukti Surat dimaksud diketik dengan menggunakan computer, memberikan gambaran bagi Penggugat adanya itikad tidak jujur dan tidak baik dari Tergugat I untuk menguasai sebagai miliknya atas tanah milik Penggugat tersebut ;
13. Bahwa selain dengan adanya itikad tidak jujur dan tidak baik dari Tergugat I dimaksud, ternyata dengan Bukti Surat yang sudah dirubah tersebut/ diganti digunakan oleh Tergugat I untuk menghalang- halangi Penggugat mengurus penerbitan SHM atas tanah milik Penggugat yang ditempati sementara Tergugat I menumpang membangun rumah tempat tinggal sementara, dengan cara menyampaikan keberatan ke Kantor BPN Kabupaten Luwu Timur di Malili, sehingga berakibat segala proses yang telah berjalan dihentikan untuk sementara oleh BPN Kabupaten Luwu Timur dalam waktu yang tidak ditentukan, sekali pun pihak BPN Kabupaten Luwu Timur telah melakukan verifikasi langsung ke lapangan atau kepada dan menemukan fakta jika tanda tangan orang-orang yang ada di atas Bukti Surat yang selalu diperlihatkan dan dijadikan alasan Tergugat I menghalang-halangi Penggugat mengurus dan menerbitkan Sertifikat Hak Milik adalah “ **tidak benar** ” adanya, sehingga dengan sendirinya mengakibatkan kerugian bagi pihak Penggugat, baik secara materiil maupun kerugian immateriil ;
14. Bahwa kerugian materiil yang dialami Penggugat, yakni sejak adanya penyampaian somasi serta terjadinya penghentian sementara proses penerbitan Sertifikat Hak Milik atas tanah milik Penggugat yang saat ini dikuasai, dibanguni rumah tempat tinggal semi permanen dan beberapa unit kamar kontrakan/sewaan yang dipersewakan/dikontrakan kepada pihak lain in casu Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV, yang jika diestimasi senilai Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;
15. Bahwa mengenai kerugian immateriil yang dialami oleh Penggugat adalah “ **niat baik dan ikhlas Penggugat menganggap Tergugat I sebagai bahagian keluarga dan memberinya sebahagian dari tanah miliknya untuk ditempati sementara dan dibanguni rumah tempat tinggal semi permanen serta beberapa kamar sewaan/kontrakan oleh Tergugat dibalas dengan cara mengaku-ngaku telah membelinya dan menghalang-halangi Penggugat dalam proses penerbitan Sertifikat Hak Milik atas tanah miliknya a quo objek sengketa serta bercerita kepada orang lain dengan cerita yang mengada-ada atau tidak sesuai dengan faktanya, bahkan melakukan perbuatan yang tidak ber etika dengan cara berteriak-teriak dari rumah tempat tinggalnya menantang Penggugat, mengingat Tergugat adalah seorang yang berpendidikan tinggi bergelar Sarjana Ekonomi (SE) dan Magister Managemen (MM)** ”, sebagaimana pepatah bijak “ Air Susu dibalas dengan Air Tuba “, maka oleh karena itu, sungguh-sungguh Penggugat mengalami kerugian Immateriil, yang jika diestimasi bernilai Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;

Halaman 4 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2015/PN.MII.



16. Bahwa Penggugat telah berusaha menyelesaikan masalah tersebut dengan cara menyampaikan beberapa kali Somasi kepada Tergugat I dengan harapan Tergugat I menyadari akan kekeliruannya, namun ternyata oleh Tergugat I tetap mempertahankan pengakuannya jika tanah milik Penggugat yang ditempati Tergugat I mendirikan rumah panggung semi permanen dan bahkan di bawah nya dibuat kamar-kamar kontrakan/sewaan telah dibelinya dengan cara memberikan Jawaban atas Somasi Kuasa Hukum Penggugat, sehingga oleh karena upaya Somasi beberapa kali dimaksud tidak menemukan solusi terbaik, maka sebagai solusi terakhir Penggugat atas permasalahan tanah miliknya dimaksud, maka Penggugat memasukkan gugatan ini ke Pengadilan ;
17. Bahwa mengingat akan kekhawatiran Penggugat di mana Para Tergugat dapat saja melakukan pengalihan hak dan atau memindahtangankan hak- hak Penggugat yang dikuasainya berupa sebahagian tanah pekarangan miliknya, maka dimohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Malili melalui Juru Sita Pengadilan Negeri Malili untuk meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas lokasi tanah pekarangan tersengketa seluas  $\pm 13 \text{ M} \times 30 \text{ M}$  yang saat ini berada dalam penguasaan Para Tergugat ;
18. Bahwa diikut sertakannya Para Tergugat yang lain dalam perkara ini diakibatkan oleh karena Para Tergugat lain di maksud telah mendapatkan hak atas tanah objek sengketa dimaksud berupa mendapatkan, "*Hak Sewa*," atas kamar yang dikontraknya yang terletak diatas tanah objek sengketa yang dipersewakan oleh Tergugat I kepadanya ;

Berdasarkan uraian- uraian yang merupakan alasan Penggugat sebagaimana tersebut diatas, Penggugat memohon kehadiran Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malili yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memutuskan ;

#### **PROVISI :**

- ❖ Memerintahkan kepada Para Tergugat ataupun siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk segera mengosongkan , meninggalkan tanah lokasi pekarangan a quo objek sengketa seluas  $\pm 13 \text{ M} \times 30 \text{ M}$  atau setidaknya- tidaknya seluas dengan itu yang dikuasai oleh Para Tergugat yang terletak di Jalan Gunung Latimojong, No. RT 001 RW 002 Desa Tabarano, Kecamatan Wasuponda, Kabupaten Luwu Timur, dalam keadaan baik setelah Putusan ini diucapkan ;
- ❖ Menghukum Para Tergugat ataupun siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk membayar uang paksa (dwongsom) masing- masing Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya guna dibayarkan kepada Penggugat secara segera dan tunai karena kealpaan atau kelalaian Para Tergugat melaksanakan Putusan perkara ini ;
- ❖ Menyatakan dalam hukum dalam Putusan ini bahwa Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding atau kasasi ;

#### **PRIMAIR :**

- ❖ Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya;
- ❖ Menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan Para Tergugat tersebut adalah perbuatan Melawan Hukum (onrecht mategadaad) yang menimbulkan kerugian, baik materiil maupun immateriil bagi Penggugat ;
- ❖ Menyatakan dalam hukum bahwa Para Tergugat tidak memiliki kualitas hukum untuk mengelola, menggunakan, mempersewakan, dan atau mengalihkan hak, baik sebahagian maupun keseluruhan tanah pekarangan milik Penggugat dengan luas  $\pm 13 \text{ M} \times 30 \text{ M}$ , sejak disampaikannya Somasi Pertama untuk mengembalikan dan menyerahkan tanah milik Penggugat a quo objek sengketa ;
- ❖ Menyatakan dalam hukum bahwa Bukti Surat yang telah dirubah oleh Tergugat I adalah cacat hukum dan tidak mengikat ;

*Halaman 5 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2015/PN.MII.*



- ❖ Menyatakan dalam hukum bahwa transaksi sewa menyewa antara Tergugat I dengan Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV adalah cacat hukum dan batal demi hukum, serta tidak mengikat ;
- ❖ Menyatakan dalam hukum bahwa peletakan Conservatoir Beslag atas tanah a quo objek sengketa adalah sah, mengikat dan berharga ;
- ❖ Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan objek tanah sengketa dengan luas  $\pm$  13 M x 30 M kepada Penggugat, yang batas- batasnya sebagai berikut ;
  - Sebelah Utara : Tanah Perumahan Haji Ramli dawang/ Penggugat
  - Sebelah Timur : Sungai kecil/ Saluran Air
  - Sebelah Selatan : Masjid Nurul Amin
  - Sebelah Barat : Jalan Gunung Latimojong
- ❖ Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian materil yang ditimbulkan oleh perbuatannya segera dan tunai atas tanah lokasi pekarangan milik Penggugat kepada Penggugat, sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) secara tanggung renteng ;
- ❖ Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian inmateril secara tanggung renteng sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;
- ❖ Menghukum kepada Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam pemeriksaan perkara ini ;

#### **SUBSIDAIR :**

Apa bila Majelis Hakim yang Mulia berpendapat lain, mohon Putusan seadil- adilnya (Ex Aequo Et Bono) ;

Menimbang, bahwa pada permulaan sidang yang telah ditentukan, telah datang dan menghadap di persidangan, untuk Penggugat datang menghadap kuasanya tersebut, dan Tergugat I ternyata telah memberikan kuasa kepada anaknya yaitu Abd. Rahman, Pekerjaan Pelajar/Mahasiswa, bertempat tinggal di Jl. Gunung Latimojong No. 08, RT/RW: 001 Desa Tabarano, Kecamatan Wasuponda, Kabupaten Luwu Timur berdasarkan Surat Izin Khusus Nomor: W22.U25/MLL/18/HPDT/IX/2015 dan Surat kuasa Insidentiil No. 51/KI/PDT/2015/PN. MII tertanggal 10 September 2015 sedangkan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV datang menghadap sendiri serta menyatakan mereka sebenarnya hanya menumpang sewa kontrakan di atas tanah obyek sengketa dan tidak mengetahui tentang asal muasal tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 154 RBg Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara Para Pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Suryo Negoro, S.H., M.Hum. Hakim Mediator pada Pengadilan Negeri Malili, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator hari Senin, tanggal 14 September 2015 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

*Halaman 6 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2015/PN.MII.*





Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

#### **I. DALAM EKSEPSI**

Bahwa setelah membaca dengan cermat dengan saksama surat Gugatan dari Penggugat, Maka gugatan tersebut patut dan layak disebut sebagai gugatan yang tidak memenuhi persyaratan dengan dalih/alasan bahwa :

##### **Dasar hukum gugatan penggugat tidak jelas**

- Penggugat dalam surat gugatannya pada poin 4, menyatakan atas perkenaan dan izin Penggugat, Tergugat 1 menempati sebahagian tanah pekarangannya disamping rumah penggugat,dst,;.....
- Pada poin 6, dalam surat penggugatnya, menyatakan bahwa beberapa tahun kemudian, tanpa seizin **Penggugat, Tergugat 1** membuat beberapa kamar dibawah kolong rumah penggugatnya yang dibangun oleh tergugat 1 dst,;
- Pada poin 7, dalam surat gugatan penggugat, menyatakan bahwa setelah beberapa kamar yang dibuat oleh **Tergugat 1** tersebut diperuntuhkan untuk dipersewahkan kepada orang - orang yang membutuhkan kamar kontrakan /sewaan dan pada saat itulah Penggugat berulah mengetahuinya dan tidak mempersoalkannya, saat itu mengingat rumah tempat tinggal semi permanen dimaksud tidak mengalami perubahan fisik yang signifikan,dst,;
- Pada poin 10, dalam surat gugatan Penggugat, menyatakan bahwa setelah Penggugat mengizinkan atau memperkenankan **Tergugat I** menempati sebahagian tanah milik Penggugat yakni seluas  $\pm$  13M X 30M, yang terletak di samping rumah tempat tinggal Penggugat, Tergugat I lalu mendirikan Rumah panggung semi permanen untuk ditempatinya,dst,;
- Bahwa Kemudian dalam surat Gugatan Penggugat menyatakan **Perbuatan Tergugat I menempati tanah Penggugat adalah Perbuatan melawan Hukum:-**

Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka Penggugat dalam mengajukan Gugatannya, tidak mempunyai dasar hukum sama sekali, sehingga terkesan dalil Penggugat dalam gugatannya hanya asal - asalan saja, dikarenakan tidak jelas dasar hukum dalil dari Penggugat;

##### **Petitum Penggugat tidak jelas**

Bahwa berdasarkan uraian dan alasan - alasan hukum sebagaimana diatas, bahwa Penggugat tidak mempunyai hak dan kualitas sebagai Penggugat a quo dengan gugatan yang tidak jelas dan kabur ( obscur libel ), maka demikian gugatan Penggugat telah tidak memenuhi persyaratan formil, sehingga gugatan Penggugat haruslah tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard );

Bahwa berdasarkan segala fakta sebagaimana yang telah diuraikan diatas, maka sehubungan dengan Eksepsi tersebut, Kami memohon kepada yang Mulia Majelis

*Halaman 7 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2015/PN.MII.*



Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tersebut tidak dapat diterima. (Niet Ontvankelijk Verklaard);

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa pada prinsipnya, Tergugat I menolak semua dalil yang dikemukakan oleh Penggugat sebagaimana yang terdapat di dalam surat gugatannya tertanggal 20 Agustus 2015, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Penggugat sepanjang tidak merugikan kepentingan Tergugat I;
2. Bahwa semua uraian dan dalil Tergugat dalam Eksepsi diatas berlaku dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan jawaban pokok perkara ini;
3. Bahwa dalil - dalil yang telah kami sampaikan dalam Eksepsi mohon kiranya dijadikan pertimbangan Majelis Hakim dalam pokok perkara ini;
4. Bahwa Tergugat I tidak akan menanggapi dalil - dalil Penggugat yang tidak berkaitan dengan objek perkara;
5. Dalam Gugatannya penggugat mendalilkan bahwa tanah pekarangan yang dikuasai oleh Tergugat I adalah Miliknya yang terletak di Jalan Gunung Latimojong, No. RT 001 RW 002 Desa Tabarano, Kecamatan Wasuponda, Kabupaten Luwu Timur, seluas + 13 M X 30 M dengan batas- batas sebagai berikut:  
Utara berbatas : Tanah Perumahan Haji Ramli Dawang/Penggugat,  
Timur berbatas : Sungai Kecil/Saluran Air,  
Selatan berbatas : Mesjid Nurul Amin,  
Barat berbatas : Jalan Gunung Latimojong,
6. Bahwa itu adalah **Hal yang tidak benar dan keliru** karena Tanah pekarangan yang dikuasai oleh Tergugat I bukanlah seperti yang didalilkan oleh Penggugat dalam surat gugatannya, sebab Tanah yang dikuasai dan dimiliki oleh Tergugat I sampai saat ini merupakan hasil **pertukaran Tanah kebun milik Tergugat I**, seluas ±4Ha, yang terletak di Tetenona dan Sulawai Desa Kawata Kecamatan Wasuponda Kabupaten Luwu;
7. Bahwa **benar** gugatan **Penggugat** pada posita 1 dan 2, sekitar tahun 2002, atau setidaknya - tidaknya dalam waktu itu Tergugat I datang menemui **Penggugat** bersama dengan **lelaki Andara**, dalam pertemuan tersebut membahas masalah pertukaran tanah kebun milik Tergugat I seluas 4.ha dan tanah pekarangan milik Penggugat seluas ± 13 M X 30 M;
8. Bahwa Gugatan Penggugat pada posita 3, itu **tidak Benar**, Tergugat I perlu ingatkan pada awal pertemuan Tergugat I dan Penggugat telah disepakati adanya **pertukaran tanah kebun milik Tergugat I dan tanah pekarangan milik Penggugat**, sehingga Penggugat tidak lagi merasa berkewajiban untuk membantu Tergugat I untuk mendapatkan tempat tinggal, melainkan **berkewajiban memberikan hak Tergugat I atas tanah pekarangan seluas ± 13 M X 30 M, milik Penggugat kepada Tergugat I**;
9. Bahwa Gugatan Penggugat pada posita 4 dan 5, atas perkenaan dan seizin

Halaman 8 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2015/PN.MII.





Penggugat kepada **Tergugat I** menguasai dan menempati sebahagian tanah milik Penggugat seluas  $\pm 13 \text{ M} \times 30 \text{ M}$  dan mendirikan Rumah Panggung semi permanen **itu Benar**, dan menurut Tergugat I itu **Harus dilakukan oleh Penggugat**, sebab tanah pekarangan tersebut sudah menjadi milik **Tergugat I**, dari hasil pertukaran **tanah kebun milik Tergugat I**;

10. Bahwa dalil Penggugat, tanpa seizin Penggugat, Tergugat I membuat beberapa kamar dibawah kolong rumah panggung milik tergugat I dan menyewakan kepada orang lain, **Apakah Tergugat I harus Izin kepada Penggugat ? sedangkan tanah dan rumah itu milik Tergugat I, Dimana logikanya?**;
11. Bahwa dalil **Penggugat** pada posita 7, kamar yang dibuat oleh **Tergugat I** tersebut yang diperuntukan untuk disewakan/kontrakkan, pada saat itulah **Penggugat** baru mengetahuinya dan tidak mempersoalkannya saat itu, mengingat rumah tempat tinggal semi permanen dimaksud tidak mengalami perubahan fisik yang signifikan, Tergugat I menduga adanya **kecemburuan sosial**, Sebab adanya kamar kontrakan dibawah kolong rumah milik Tergugat I;
12. Bahwa sangat jelas Gugatan Penggugat pada posita 6 dan 7 hanya mengada - ada saja dan tidak beralasan;
13. Bahwa dalil **Penggugat** pada poin 8, bahwa **Tergugat I** mengklaim dan keberatan jika **Penggugat** mengurus sertifikat hak milik atas tanah yang telah dikuasai/dimiliki oleh **Tergugat I**, **itu Benar dan sangat beralasan**, karena tanah yang dikuasai oleh Tergugat I telah ditukar dengan Tanah kebun seluas  $\pm 4\text{Ha}$  dengan tanah pekarangan milik Penggugat seluas  $\pm 13\text{M} \times 30 \text{ M}$ , yang sekarang ini dikuasai oleh Tergugat I, dan selama Tergugat I menguasai tanah tersebut dan mendirikan rumah semi Permanen diatasnya **Tergugat I** juga telah membayar PBB dengan Nop. 73. 24. 140. 001. 0030087.0 atas nama **Syarifuddin ( Tergugat I )**;
14. Bahwa Gugatan Penggugat dalam Surat Gugatannya pada poin 9, perlu **Tergugat I** jelaskan, terbitnya Surat keterangan Jual - beli tersebut atas kesepakatan secara Lisan kedua belah pihak, antara Tergugat I dan Penggugat dimana dalam kesepakatan Tanah Pekarangan Penggugat seluas  $\pm 13\text{M} \times 30 \text{ M}$  dinilai dengan uang sebesar Rp 1.000.000,- ( Satu Juta Rupiah) kemudian ditambahkan tanah kebun milik Tergugat I seluas  $\pm 4\text{Ha}$ , yang terletak di Tetenona dan Saluwai Desa Kawata Kecamatan Wasuponda, Kabupaten Luwu Timur;
15. Bahwa adapun tanah kebun milik **Tergugat I** yang telah ditukar dengan tanah pekarangan milik Penggugat, seluas  $\pm 4\text{Ha}$ , berada pada 2 ( Dua ) tempat, masing - masing seluas  $\pm 2\text{Ha}$ , yang terletak di Saluwai dan Tetenona, Desa Kawata Kecamatan Wasuponda Kabupaten Luwu Timur;
16. Bahwa dari hasil pertukaran tanah tersebut Penggugat telah menjual I ( Satu) tempat tanah kebun milik Tergugat I kepada **Lelaki Bahri** seluas  $\pm 2\text{Ha}$ , yang terletak di **Tetenona** Desa Kawata, Kecamatan Wasuponda, Kabupaten Luwu Timur, dengan batas - batas :

Timur berbatas : kebun saudara Amba;  
Utara berbatas : kebun saudara udding;  
Selatan berbatas : kebun saudara Syarifuddin/Tergugat I;  
Barat berbatas : kebun saudara Sukardi;

Halaman 9 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2015/PN.MII.



17. Bahwa kemudian **Penggugat** masih memiliki tanah kebun, dari **Tergugat I** seluas  $\pm$  2Ha, yang terletak **Saluwai**, Desa Kawata, Kecamatan Wasuponda, Kabupaten Luwu Timur, yang telah dibayar PBB nya oleh Penggugat setiap tahun, dengan NOP: 73.24.140.005.009-0030.0., atas nama Ramli Dawang (Penggugat );
18. Bahwa adapun tanah kebun yang dimiliki oleh **Penggugat dari Tergugat I** yang telah dibayar PBB nya setiap tahun, dengan NOP. 73.24.140.005.0090030.0 , atas nama **Ramli Dawang ( Penggugat )** seluas  $\pm$  2Ha, yang terletak saluwai, Desa Kawata, kecamatan wasuponda kabupaten luwu timur dengan batas-batas:  
Timur berbatas : kebun saudara syarifuddin/ tegugat 1  
Utara berbatas : kebun saudara jafar  
Selatan berbatas : kebun saudara Sinaba  
Barat berbatas : kebun syarifuddin / tergugat 1
19. Bahwa gugatan penggugat pada poin 11, **sangat tidak benar dan secara logika sangat tidak masuk di akal**, penggugat mengada-ngada saja Dan mencoba untuk mengingkari perjanjian yang ada, dengan adanya perbuatan penggugat yang telah menjual dan memiliki tanah kebun dari **tergugat 1**
20. Bahwa gugatan penggugat pada point 12 dan 13, **itu sangat tidak benar** dan siapa yang tidak jujur dan memiliki itikal buruk ? **Tergugat I menduga penggugat yang tidak jujur dan memiliki itikad yang tidak baik, dengan dibuktikan adanya pengingkaran pertukaran tanh yang dillukan oleh Penggugat**
21. Bahwa gugatan pada poin 14 dan 15, menyatakan bahwa kerugian materi dan imateril penggugat, apa dasar penggugat mengalami kerugian materi dan immateril ? sedangkan tanah dan rumah itu milik **Tergugat I** adanya **Tergugat I** membuat kamar dibawah kolom rumah tergugat 1 disewakan/ dikontrakkan, **itu sah-sah saja sebab itu adalah hak Tergugat I;** dan tergugat 1 mengingatkan kepada penggugat soal hak dan pendidikan, yang tidak ada kaitannya, justru **Tergugat I yang menduga kalau Penggugat yang tidak punya etika, apalagi penggugat adalah orang yang berpendidikan yang bisa memahami soal hak dan pendidikan;** dan para **Tergugat I, II, III, IV juga mempertanyakan kapan Penggugat naik haji ? sepengetahuan para Tergugat I, II, III, IV bukanlah seorang haji karena belum pernah menunaikan ibadah haji, hal tersebut sngatlah tidak wajar dilakukan oleh Penggugat untuk melebihi-lebihkan nama atau derajat apalagi Penggugat adalah seorang yang berpendidikan;**
22. Bahwa gugatan penggugat pada poin 16 dan 17, menyampaikan somasi kepada **Tergugat I**, dan meminta sita jaminan sebab mengingat kekhawatiran penggugat atas pengalihan hak dan atau memindatangankan hak penggugat maka perlu tergugat 1 jelaskan, tentang somasi penggugat kepada tergugat 1 dengan melaporkan tergugat I di Polsek Wasuponda, kemudian meminta sita jaminan, apakah itu wajar ? memngigat tanah dan rumah tersebut milik **Tergugat I**, hal-hal tersebut sangat tidak wajar untuk dilakukan oleh penggugat, apalagi penggugat orang yang berpendidikan;
23. Bahwa gugatan yang diajukan oleh penggugat umtuk meminta sita jaminan



tidaklah wajar dan terlalu berlebihan

Berdasarkan hal-hal dan keterangan-keterangan serta penjelasan-penjelasan hukum sebagaimana tersebut dan terurai diatas, maka tergugat 1 memohon dengan segala kerendahan hati dengan penuh rasa hormat kehadiran yang Muliah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malili yang memeriksa dan mengadili perkara perdata No . 28/PDT.G/2015/PN.MLL. berkenan untuk segera memutuskan dengan Amar utusan sebagai berikut;

## **I. DALAM EKSEPSI**

- Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Tergugat I seluruhnya;
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak jelas ( obscur libel );
- Menyatakan Gugatan Penggugat batal dan ditolak atau setidaknya - tidaknya tidak dapat diterima ( Niet onvankelijk verklaard );

## **II. DALAM POKOK PERKARA**

### **PRIMAIR**

- Menerima dan Mengabulkan seluruh jawaban Tergugat I;
- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya - tidaknya Menyatakan gugatan tidak dapat diterima untuk seluruhnya ( niet ovenkelijk verklaard );
- Menyatakan dalam hukum tanah pekarangan yang dikuasai oleh Tergugat I yang terletak di Jalan Gunung Latimojong, No. RT 001 RW 002 Desa Tabarano, Kecamatan Wasuponda, Kabupaten Luwu Timur, seluas  $\pm$  13 M X 30 M, **adalah Sah milik Tergugat I** yang didapatkan dari Penggugat atas pertukaran tanah kebun milik Tergugat I dengan batas- batas sebagai berikut:
  - Utara berbatas : Tanah Perumahan Haji Ramli Dawang/Penggugat,
  - Timur berbatas : Sungai Kecil/Saluran Air,
  - Selatan berbatas : Masjid Nurul Amin,
  - Barat berbatas : Jalan Gunung Latimojong,
- Menyatakan dalam hukum bahwa dari hasil pertukaran tanah tersebut Penggugat telah menjual I ( Satu ) tempat tanah kebun milik Tergugat I kepada **Lelaki Bahri** seluas  $\pm$  2Ha, yang terletak di **Tetenona** Desa Kawata, Kecamatan Wasuponda, Kabupaten Luwu Timur, dengan batas - batas :
  - Timur berbatas : kebun saudara Amba;
  - Utara berbatas : kebun saudara udding;
  - Selatan berbatas : kebun saudara Syarifuddin/Tergugat I;
  - Barat berbatas : kebun saudara Sukardi;
- Menyatakan dalam hukum bahwa dari hasil pertukaran tanah kebun yang masih dimiliki oleh Penggugat dari Tergugat I benar adalah hasil atas pertukaran tanah pekarangan milik Penggugat, yang telah dibayar PBB nya setiap tahun, dengan NOP. 73.24.140.005.009-0030.0.atas nama Ramli Dawang ( Penggugat ) seluas  $\pm$  2Ha, yang terletak di Saluwai, Desa Kawata, Kecamatan Wasuponda,

*Halaman 11 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2015/PN.MII.*



Kabupaten Luwu Timur, dengan batas - batas;

Timur berbatas : kebun saudara Syarifuddin / Tergugat I

Utara berbatas : kebun saudara japar;

Selatan berbatas : kebun saudara Sinaba;

Barat berbatas : kebun Syarifuddin / Tergugat I;

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak beralasan terhadap tanah yang dikuasai/dimiliki oleh Tergugat I;
- Menyatakan Gugatan Penggugat terhadap Tergugat I tidak mempunyai dasar Hukum;
- Menyatakan bahwa denda yang hendak dilakukan oleh Penggugat ditolak dan tidak dapat diterima;
- Menyatakan bahwa Sita Jaminan sebagaimana yang dimuat dalam Surat Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini di semua tingkatan;

### **SUBSIDAIR**

Bilamana Majelis Hakim berpendapat lain, Mohon putusan yang seadil - adilnya ( ex aequo et bono )

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tidak mengajukan jawaban baik secara lisan maupun tertulis dan tidak pernah juga menunjukkan kuasa secara khusus kepada pihak lainnya untuk memberikan jawaban terhadap dalil gugatan penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat. Ternyata Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV lainnya walaupun telah diberikan kesempatan waktu yang cukup, tidak mengajukan jawabannya. Terhadap hal tersebut, menurut Majelis Hakim pihak-pihak tersebut tidak menggunakan haknya untuk mengajukan jawaban;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis tertanggal 13 Oktober 2015 dan Tergugat I telah mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 20 Oktober 2015, sedangkan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tidak tidak menggunakan haknya untuk mengajukan Duplik;

Menimbang, bahwa dalam Surat Gugatan Penggugat. Salah satunya tersurat adanya permintaan atau gugatan tentang provisionil, maka Majelis Hakim berdasarkan Pasal 322 RV dan Pasal 191 Rbg sebelum melanjutkan pemeriksaan perkara ini berkewajiban memeriksa dan memutuskan hal tersebut apakah dapat dikabulkan atau tidak;



Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan memperhatikan permintaan atau gugatan tentang provisionil yang diajukan Penggugat, maka Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 20 Oktober 2015 telah menjatuhkan Putusan Sela yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

**MENGADILI :**

- Menolak gugatan Provisionil tersebut;
- Menangguhkan putusan perihal biaya perkara hingga putusan terakhir;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 180 Rbg, Pasal 211 RV dan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, maka Majelis Hakim bersama dengan Para Pihak telah melakukan pemeriksaan setempat (*descente / plaatselijke opnemings en onderzoek*) pada hari Kamis, tanggal 28 Januari 2016, yang mana Penggugat dengan Tergugat I telah bersepakat mengenai jenis, letak, luas dan batas-batas tanah objek sengketa yakni berupa tanah perumahan/tanah darat yang di atasnya terdapat Rumah semi permanent/Rumah Kos yang didirikan oleh Syarifuddin, S.E., M.M., terletak di Jalan Gunung Latimojong, No. RT 001, RW 002, Desa Tabarano Timur, Kecamatan Wasuponda, Kabupaten Luwu Timur, seluas  $\pm$  13 M x 30 M, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah perumahan Ramli Dawang/Penggugat;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Masjid Nurul Amin;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Sungai Kecil/saluran air;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Gunung Latimojong;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan surat-surat bukti dipersidangan, yang antara lain:

1. Fotocopy Surat Keterangan Kepala Desa Tabarano, Nomor 593.21/SK/DT/VII/KW/2014, tertanggal 20 Agustus 2014, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotocopy Surat Keterangan Kepala Desa Tabarano, Nomor 148.2/82/DTI/VIII/2014, tertanggal 20 Agustus 2014, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotocopy Surat Pernyataan Ramli Dawang, tertanggal 18 September 2014, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Fotocopy Berita Acara Peninjauan Lapangan, BPN Luwu Timur, tertanggal 02 Oktober 2014, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Fotocopy Surat SOMASI Nomor 033/OU/KA-MZH/10/2014, tertanggal 02 Oktober 2014, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-5;

*Halaman 13 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2015/PN.MII.*



6. Fotocopy Jawaban SOMASI pertama dari Syarifuddin, tertanggal 10 Oktober 2014, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-6;
7. Fotocopy Surat SOMASI kedua Nomor 039/OU/KA-MZH/11/2014, tertanggal 20 November 2014, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-7;
8. Fotocopy Jawaban SOMASI kedua Syarifuddin, tertanggal 25 November 2014, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-8;
9. Fotocopy Salinan Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 01/PDT.G/2015/PN.MII, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-9;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti tersebut telah diberi meterai secukupnya dan dimuka persidangan telah dicocokkan dengan surat aslinya atau salinan/turunan surat aslinya yang ternyata telah sesuai sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat-alat bukti surat tersebut, Penggugat juga mengajukan Saksi-saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya yaitu:

1. **Saksi HASYIM** menerangkan ;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat namun tidak mempunyai hubungan keluarga maupun pekerjaan, sedangkan Tergugat II,III dan IV saksi tidak kenal;
- Bahwa telah terjadi sengketa tanah di Jalan Gunung Latimojong, Desa Tabarano, Kecamatan Wasuponda, Kabupaten Luwu Timur, luas 13x30 meter persegi dengan batas batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Rumah Panggung Ramli Dawang.
  - Sebelah Selatan : Masjid.
  - Sebelah Timur : Sungai kecil.
  - Sebelah Barat : Jalan Gunung Latimojong.
- Bahwa sekitar Tahun 1991 saksi bekerja di rumah jabatan camat dan sekali-kali saksi datang ke rumah Penggugat jika dibutuhkan untuk bantu-bantu Penggugat dan pada saat itu lokasi sengketa masing berbentuk tanah kosong kering;
- Bahwa sekitar Tahun 2000 saksi pernah berkunjung ke rumah Penggugat dengan tujuan bersilaturahmi, karena saksi memang kenal dengan Penggugat, pada saat itu saksi melihat sudah ada rumah yang berdiri di atasnya dan Penggugat mengatakan bahwa “ada orang (Tergugat I), tidak ada rumahnya” karena orangnya baik sehingga orang tersebut diangkatlah menjadi anak oleh Penggugat dan diberi kesempatan untuk menumpang di tanah milik Penggugat dan akhirnya membangun sebuah rumah tinggal;

*Halaman 14 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2015/PN.MII.*





- Bahwa saksi kenal Tergugat I karena pada saat itu saksi sedang berkunjung ke rumah Penggugat saksi melihat Tergugat I dengan Penggugat sedang membuat surat, namun saksi tidak mengetahui surat apa yang sedang mereka buat, karena pada saat itu posisi saksi sedang berada di ruangan depan TV sambil meminum kopi;
- Bahwa sepengetahuan saksi, tanah tersebut tidak pernah dijual oleh Penggugat karena yang saksi ketahui Penggugat termasuk orang yang mampu dan termasuk orang yang sangat mapan di kampung itu;

**2. Saksi HARIS S.H Bin Sarifuddin menerangkan;**

- Bahwa Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat namun tidak mempunyai hubungan keluarga maupun pekerjaan, sedangkan Tergugat II,III dan IV saksi tidak kenal;
- Bahwa yang saksi ketahui telah terjadi sengketa tanah di Jalan Gunung Latimojong, Desa Tabarano, Kecamatan Wasuponda, Kabupaten Luwu Timur, luas 13x30 meter persegi dengan batas batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Rumah Panggung Ramli Dawang.
  - Sebelah Selatan : Masjid.
  - Sebelah Timur : Sungai kecil.
  - Sebelah Barat : Jalan Gunung Latimojong.
- Bahwa saksi mengetahui mengenai status menumpang Tergugat I pada lokasi sengketa tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi lokasi sengketa tersebut adalah milik Penggugat yaitu Ramli dawang, Tergugat I menempati lokasi sengketa, karena atas izin dari Penggugat dan Tergugat I telah dianggap anak angkat oleh Penggugat;
- Bahwa yang saksi ketahui Penggugat tidak pernah menjual tanah sengketa tersebut kepada Tergugat I karena Penggugat hanya menyampaikan kepada saksi bahwa tanah tersebut hanya dipinjamkan sebagai tempat tinggal sementara karena pada saat itu Tergugat I datang ke Wasuponda tidak mempunyai tempat tinggal;
- Bahwa awalnya tanah sengketa tersebut berbentuk tanah kering dan awalnya adalah tanah gunung yang di dalamnya tumbuh pepohonan seperti pohon coklat, dan pohon mangga tetapi sekarang telah ada berdiri rumah panggung dan dibawahnya dibangun rumah kos-kosan milik Tergugat I;
- Bahwa pada Tahun 2002 saksi pernah mendengar Tergugat I meminta izin kepada Penggugat mengikis tanah tersebut untuk membangun rumah dan pada saat itu Ramli dawang memberikan izin menumpang namun, bukan menjual hal tersebut saksi ketahui dari Penggugat sendiri, kapasitas saksi pada saat itu

*Halaman 15 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2015/PN.MII.*



karena saksi kenal akrab dengan anak Penggugat dan saksi juga pada saat itu tinggal di Mesjid Nurul Amin sebagai remaja Mesjid disebelah timur dari objek sengketa;

- Bahwa saksi mengetahui Tergugat I mempunyai kebun coklat di Desa Lewu lewu dan di Desa Kawata, namun saksi tidak mengetahui mengenai jual beli tanah sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap seluruh keterangan Saksi-saksi tersebut, Para Pihak menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan surat-surat bukti dipersidangan, yang antara lain:

1. Fotocopy Surat Keterangan Penjualan Tanah tertanggal 01 Agustus 2002, yang selanjutnya diberi tanda bukti TI-1;
2. Fotocopy Surat Keterangan Penjualan Tanah tertanggal 01 Juli 2002, yang selanjutnya diberi tanda bukti TI-2;
3. Fotocopy Surat Keterangan Penjualan Tanah tertanggal 01 Juli 2002, yang selanjutnya diberi tanda bukti TI-3;
4. Fotocopy Surat Pernyataan Tergugat tertanggal 30 Juli 2014, yang selanjutnya diberi tanda bukti TI-4;
5. Fotocopy Surat Keterangan Nomor 593.21/SK/DTVII/KW/2014 tertanggal 30 Juli 2014, yang selanjutnya diberi tanda bukti TI-5;
6. Fotocopy Surat Ukur Tanah dari Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan, yang selanjutnya diberi tanda bukti TI-6;
7. Fotocopy Surat Pajak Bumi dan Bangunan Nomor SPPT 73.24.140.001.003-0087.0 sejak Tahun 2007, yang selanjutnya diberi tanda bukti TI-7;
8. Fotocopy Surat Pajak Bumi dan Bangunan Nomor SPPT 73.24.140.001.003-0087.0 sejak Tahun 2008, yang selanjutnya diberi tanda bukti TI-8;
9. Fotocopy Surat Pajak Bumi dan Bangunan Nomor SPPT 73.24.140.001.003-0087.0 sejak Tahun 2009, yang selanjutnya diberi tanda bukti TI-9;
10. Fotocopy Surat Pajak Bumi dan Bangunan Nomor SPPT 73.24.140.001.003-0087.0 sejak Tahun 2010, yang selanjutnya diberi tanda bukti TI-10;
11. Fotocopy Surat Pajak Bumi dan Bangunan Nomor SPPT 73.24.140.001.003-0087.0 sejak Tahun 2011, yang selanjutnya diberi tanda bukti TI-11;
12. Fotocopy Surat Pajak Bumi dan Bangunan Nomor SPPT 73.24.140.001.003-0087.0 sejak Tahun 2012, yang selanjutnya diberi tanda bukti TI-12;
13. Fotocopy Surat Pajak Bumi dan Bangunan Nomor SPPT 73.24.140.001.003-0087.0 sejak Tahun 2013, yang selanjutnya diberi tanda bukti TI-13;

*Halaman 16 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2015/PN.MII.*

**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)



14. Fotocopy Surat Pajak Bumi dan Bangunan Nomor SPPT 73.24.140.001.003-0087.0 sejak Tahun 2014, yang selanjutnya diberi tanda bukti TI-14;
15. Fotocopy Surat Pajak Bumi dan Bangunan Nomor SPPT 73.24.140.001.003-0087.0 sejak Tahun 2015, yang selanjutnya diberi tanda bukti TI-15;
16. Fotocopy Kwitansi bukti pembayaran sewa rumah oleh Tergugat II sejak tanggal 05 Juli 2014 sampai dengan tanggal 10 September 2015, yang selanjutnya diberi tanda bukti TI-16;
17. Fotocopy Kwitansi bukti pembayaran sewa rumah oleh Tergugat III sejak Tanggal 10 Agustus 2014 sampai dengan Tanggal 10 September 2015, yang selanjutnya diberi tanda bukti TI-17;
18. Fotocopy Kwitansi bukti pembayaran sewa rumah oleh Tergugat IV sejak tanggal 05 Maret 2015 sampai dengan tanggal 05 September 2015, yang selanjutnya diberi tanda bukti TI-18;
19. Fotocopy Daftar Himpunan ketetapan Pajak Pembayaran buku 1,2,3,4,5 Tahun 2015 Nomor 125/Nop 003.0087-0, yang selanjutnya diberi tanda bukti TI-19;
20. Fotocopy Surat Keterangan Nomor 01/994.3/DT/1/2013, selanjutnya diberi tanda bukti TI-20;
21. Fotocopy Surat keterangan penjualan tanah tertanggal 01 agustus 2002, yang selanjutnya diberi tanda bukti TI-21;
22. Fotocopy Surat keterangan penjualan tanah tertanggal 01 Juli 2002, yang selanjutnya diberi tanda bukti TI-22;
23. Fotocopy Surat keterangan penjualan tanah tertanggal 01 Juli 2002, yang selanjutnya diberi tanda bukti TI-23;
24. Fotocopy Surat keterangan Nomor 01/594.3/DT/I/2013, yang selanjutnya diberi tanda bukti TI-24;
25. Fotocopy Surat Pernyataan tertanggal 30 Juli 2014, yang selanjutnya diberi tanda bukti TI-25;
26. Fotocopy Surat Pernyataan kepemilikan tanah, yang selanjutnya diberi tanda bukti TI-26;
27. Fotokopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2015, yang selanjutnya diberi tanda bukti TI-27;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti tersebut telah diberi meterai secukupnya dan dimuka persidangan telah dicocokkan dengan surat aslinya atau salinan/turunan surat aslinya yang ternyata telah sesuai sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah menurut hukum;



Menimbang, bahwa atas dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat. Ternyata Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV lainnya walaupun telah diberikan kesempatan waktu yang cukup, tidak mengajukan alat bukti. Terhadap hal tersebut, menurut Majelis Hakim pihak-pihak tersebut tidak menggunakan haknya untuk mengajukan alat bukti;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat-alat bukti surat tersebut, Tergugat I juga mengajukan Saksi-saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya yaitu:

**1. Saksi LAODE ANDARA** menerangkan;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat namun tidak mempunyai hubungan keluarga maupun pekerjaan, saksi kenal dengan Tergugat I namun tidak mempunyai hubungan keluarga maupun pekerjaan sedangkan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV saksi tidak kenal;
- Bahwa saksi mengetahui mengenai tukar menukar tanah antara Penggugat dengan Tergugat I, yaitu tanah kapling di Wasuponda ditukar dengan tanah kebun yang ada di tetenona;
- Bahwa Tergugat I dulunya kontrak di Ledu-ledu, kemudian datang Penggugat ke ledu-ledu untuk memberikan Tergugat I tanah kapling di Wasuponda (lokasi sengketa), namun Tergugat I menolak hal tersebut, tetapi saksi menyarankan untuk diambil saja dan dibuatkan surat, akhirnya Tergugat I datang ke Wasuponda untuk melihat lokasi tersebut dan akhirnya Tergugat I setuju untuk mengambil tanah tersebut;
- Bahwa pada saat itu akhirnya Tergugat I mengatakan kepada Penggugat bahwa Tergugat I tidak mau kalau diambil saja, Tergugat I ingin tanah kapling seluas 13x30 meter persegi itu ditukar dengan tanah kebun di tetenona seluas 2 (dua) hektar saja, akhirnya Penggugat pun setuju dengan saran Tergugat I tersebut;
- Bahwa lokasi sengketa terletak di Jalan Gunung Latimojong, Desa Tabarano, Kecamatan Wasuponda, Kabupaten Luwu Timur, luas 13x30 meter persegi dengan batas batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Rumah Panggung Ramli Dawang (Penggugat).
  - Sebelah Selatan : Masjid Nurul Amin.
  - Sebelah Timur : Sungai kecil.
  - Sebelah Barat : Jalan Gunung Latimojong.
- Bahwa pertukaran tanah tersebut tertuang di atas kertas dan saksi sempat diperlihatkan surat tersebut oleh Tergugat I karena saksi berteman akrab dengan Tergugat I dan sering ke rumah Tergugat I;
- Bahwa tukar menukar tersebut terjadi sekitar Tahun 2002 dan mengenai jual beli atas lokasi sengketa saksi tidak mengetahuinya;

*Halaman 18 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2015/PN.MII.*



2. **Saksi MUH.TAMIR** menerangkan:

- Bahwa Bahwa saksi kenal dengan Penggugat namun tidak mempunyai hubungan keluarga maupun pekerjaan, saksi kenal dengan Tergugat I namun tidak mempunyai hubungan keluarga maupun pekerjaan sedangkan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV saksi tidak kenal;
- Bahwa saksi mengetahui mengenai tukar menukar tanah antara Penggugat dengan Tergugat I yaitu tanah kapling di Wasuponda ditukar dengan tanah kebun yang ada di tetenona;
- Bahwa lokasi tanah sengketa terletak di Jalan Gunung Latimojong, Desa Tabarano, Kecamatan Wasuponda, Kabupaten Luwu Timur, luas 13x30 meter persegi dengan batas batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Rumah Panggung Ramli Dawang (Penggugat).
  - Sebelah Selatan : Masjid Nurul Amin.
  - Sebelah Timur : Sungai kecil.
  - Sebelah Barat : Jalan Gunung Latimojong.
- Bahwa saksi mengetahui tentang pertukaran tanah tersebut karena pada saat itu Tergugat I menceritakan sendiri kepada saksi karena saksi merupakan teman seperguruan beladiri dengan Tergugat I;
- Bahwa pada saat pertama saksi melihat lokasi sengketa masih berbentuk tanah kosong, namun sekarang sudah ada berdiri rumah tinggal dan dibawahnya kos kosan milik Tergugat I;
- Bahwa pertukaran tersebut terjadi pada bulan Agustus 2002 di rumah Penggugat di Desa Tabarano, tukar menukar tersebut dibuktikan dengan surat jual beli tanah, surat tersebut diperlihatkan oleh Tergugat I yang isinya yaitu 13x30 meter di tukar dengan tanah 4 hektar milik Tergugat I;
- Bahwa pada Tahun 2002 saksi turut membantu dalam pembangunan rumah milik Tergugat I di dalam objek sengketa tersebut;
- Bahwa tanah yang berada di tetenona yang dulunya telah ditukar oleh Tergugat I dan dikuasai Penggugat sekarang ini kuasai kembali oleh Tergugat I karena menurut informasi dari Tergugat I, bahwa tanah di tetenona tersebut telah dibeli dari orang yang telah membeli kepada Penggugat;

3. **Saksi BAHRI** menerangkan ;

- Bahwa Bahwa Bahwa saksi kenal dengan Penggugat namun tidak mempunyai hubungan keluarga maupun pekerjaan, saksi kenal dengan Tergugat I namun



- tidak mempunyai hubungan keluarga maupun pekerjaan sedangkan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV saksi tidak kenal;
- Bahwa saksi mengetahui mengenai tukar menukar tanah antara Penggugat dengan Tergugat I yaitu tanah kapling di Wasuponda ditukar dengan tanah kebun yang ada di tetenona;
  - Bahwa lokasi tanah sengketa terletak di Jalan Gunung Latimojong, Desa Tabarano, Kecamatan Wasuponda, Kabupaten Luwu Timur, luas 13x30 meter persegi dengan batas batas sebagai berikut:
    - Sebelah Utara : Rumah Panggung Ramli Dawang (Penggugat).
    - Sebelah Selatan : Masjid Nurul Amin.
    - Sebelah Timur : Sungai kecil.
    - Sebelah Barat : Jalan Gunung Latimojong.
  - Bahwa pada saat itu Penggugat menawarkan kepada saksi untuk membeli tanah yang berada ditetenona dengan harga Rp.2.500.000,00. (dua juta lima ratus ribu rupiah), pada saat hendak membeli, Penggugat mengatakan kepada saksi bahwa tidak “usah memakai kwitansi, karena tanah itu dari Pak Syarif ji juga (Tergugat I)”, sehingga saat itu saksi membeli disaksikan oleh Tergugat I dan juga Istri dari Penggugat;
  - Bahwa saksi yang telah membeli tanah milik Penggugat yang ada di tetenona sekitar Tahun 2003 dan menanami pohon rambutan, melanjutkan tanaman yang dulu ditanam oleh Penggugat, namun sekitar Tahun 2004, saksi meninggalkan kebun tersebut, karena tidak sanggup lagi untuk mengelolanya, sehingga saksi pada Tahun 2013 menjual kepada Tergugat I dengan harga Rp.12.000.000,00 (dua belas juta rupiah);
  - Bahwa batas batas tanah kebun yang berada di tetenona yaitu:
    - Sebelah Utara : Tanah milik Tergugat I.
    - Sebelah Selatan : Tanah milik Tergugat I.
    - Sebelah Timur : Tanah milik Ramba.
    - Sebelah Barat : Sungai.

**4. Saksi SYAHRIL menerangkan ;**

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat namun tidak mempunyai hubungan keluarga maupun pekerjaan, saksi kenal dengan Tergugat I namun tidak mempunyai hubungan keluarga maupun pekerjaan sedangkan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV saksi tidak kenal;

*Halaman 20 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2015/PN.MII.*





- Bahwa saksi mengetahui mengenai tukar menukar tanah antara Penggugat dengan Tergugat I yaitu tanah kapling di Wasuponda ditukar dengan tanah kebun yang ada di tetenona;
- Bahwa lokasi tanah sengketa terletak di Jalan Gunung Latimojong, Desa Tabarano, Kecamatan Wasuponda, Kabupaten Luwu Timur, luas 13x30 meter persegi dengan batas batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Rumah Panggung Ramli Dawang (Penggugat).
  - Sebelah Selatan : Masjid Nurul Amin.
  - Sebelah Timur : Sungai kecil.
  - Sebelah Barat : Jalan Gunung Latimojong.
- Bahwa pada Tahun 2005 saksi mengetahui mengenai tanah yang berada di tetenona telah dijual Penggugat kepada Bahri, karena pada saat itu saksi sedang mengerjakan tanah kebun di dekat tanah Penggugat, hal tersebut Penggugat sendiri yang menceritakan kepada saksi bahwa telah dijualnya dengan harga Rp. 2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa Bahri juga pernah menceritakan kepada saksi bahwa tanah yang dibeli dari Penggugat telah dijual kembali kepada Tergugat I karena Bahri tidak sanggup lagi mengolah tanah tersebut;
- Bahwa saksi tinggal di tetenona sejak Tahun 1997;

5. **Saksi AHMADI** menerangkan ;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat namun tidak mempunyai hubungan keluarga maupun pekerjaan, saksi kenal dengan Tergugat I namun tidak mempunyai hubungan keluarga maupun pekerjaan tetapi saksi tidak kenal dengan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV ;
- Bahwa saksi mengetahui tentang pembayaran pajak yang terletak di tetenona dan saksi juga mengetahui bahwa tanah yang ditetenona tersebut, asal usul kepemilikannya adalah dari Tergugat I dan tidak ada sengketa;
- Bahwa pada Tahun 2002 sampai dengan Tahun 2015 Penggugat membeli dua lokasi dengan harga Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah), yang satu lokasi terbit pajaknya, sementara yang satunya lagi pajaknya tidak ada;
- Bahwa harga pembelian tersebut diperlihatkan oleh Tergugat I, pada waktu itu karena Tergugat adalah penjual;
- Bahwa kapasitas saksi pada saat itu adalah Ketua RT Lasulawae sejak Tahun 2005 sampai dengan sekarang;

Menimbang, bahwa terhadap seluruh keterangan Saksi-saksi tersebut, Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

*Halaman 21 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2015/PN.MII.*



Menimbang, bahwa atas dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat. Ternyata Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV lainnya walaupun telah diberikan kesempatan waktu yang cukup, tidak mengajukan pembuktian. Terhadap hal tersebut, menurut Majelis Hakim pihak-pihak tersebut tidak menggunakan haknya untuk mengajukan pembuktian;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulan tertanggal 03 Februari 2016 dan Tergugat I telah mengajukan kesimpulan tertanggal 03 Februari 2016;

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

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

### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

#### **DALAM EKSEPSI**

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

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri sebelum menilai pokok perkara akan mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi Kuasa Tergugat I, apakah beralasan atau tidak secara hukum;

Menimbang, bahwa bersama dengan jawabannya Kuasa Tergugat I telah mengajukan eksepsi yang bukan mengenai kewenangan Hakim Pengadilan Negeri Malili untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut, maka oleh karena itu berdasarkan ketentuan pasal 162 RBg, eksepsi tersebut akan dipertimbangkan dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara ;

Menimbang, bahwa didalam jawabannya tertanggal 1 Oktober 2015 tersebut, Kuasa Tergugat I telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya berisikan hal-hal yaitu sebagai berikut :

#### **Dasar hukum gugatan penggugat tidak jelas**

Penggugat dalam mengajukan Gugatannya, tidak mempunyai dasar hukum sama sekali, sehingga terkesan dalil Penggugat dalam gugatannya hanya asal - asalan saja, dikarenakan tidak jelas dasar hukum dalil dari Penggugat;

#### **Petitum Penggugat tidak jelas**



Penggugat tidak mempunyai hak dan kualitas sebagai Penggugat a quo dengan gugatan yang tidak jelas dan kabur ( *obscuur libel* ), maka demikian gugatan Penggugat telah tidak memenuhi persyaratan formil

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Repliknya secara tertulis di depan persidangan menyatakan bahwa terhadap Eksepsi Tergugat tersebut. Penggugat pada pokoknya menyatakan tetap pada dalil gugatannya bahwa Eksepsi Tergugat adalah telah menyangkut masalah pembuktian dan harus diputus bersama dengan pokok perkara ;

Menimbang, bahwa terhadap hal-hal yang telah diuraikan di atas, baik oleh Penggugat dan Tergugat I. Selanjutnya Majelis Hakim akan memberikan pendapatnya sebagai berikut: mengenai eksepsi (tangkisan), menurut Majelis Hakim yang berpedoman pada Pasal 142, 149 ayat (2), 159, 160, 161, 162 RBg dan Hakim sependapat dengan Doktrin yang dikemukakan oleh Yahya Harahap (dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata*", tahun 2005:hal. 418) dan sesuai pula dengan pendapat dari Retnowulan Sutantio (dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*", tahun 2002: hal 38) yang pada pokoknya menyatakan hal yang sama, yaitu tangkisan atau eksepsi merupakan jawaban yang tidak langsung mengenai pokok perkara. Berdasarkan pengertian tersebut, maka menurut Majelis Hakim dapat disimpulkan bahwa eksepsi (tangkisan) hanya ditujukan kepada syarat-syarat formal suatu gugatan tanpa menyinggung pokok perkara;

Menimbang, bahwa merujuk pada pengertian eksepsi tersebut di atas dan jika dicermati secara seksama eksepsi yang diajukan oleh Kuasa Hukum Tergugat I, maka Majelis Hakim berpendapat sebagaimana terurai dibawah ini :

Bahwa menurut pertimbangan Majelis Hakim, eksepsi yang dimaksud adalah menyangkut *Exceptio Obscure Libel* yakni surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*) karena posita atau *fundamentum petendi* tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts grond*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari hubungan antara gugatan Penggugat dengan Tergugat. Terhadap hal ini menurut Majelis hakim sebenarnya jika bertitik tolak dari ketentuan Pasal 142 Rbg, Pasal 143 dan Pasal 144 Rbg, tidak terdapat penegasan merumuskan gugatan secara jelas dan terang. Namun praktik peradilan, memedomani Pasal 8 Rv sebagai rujukan berdasarkan asas *doelmatigheid* (demi kepentingan beracara), berdasarkan surat gugatan menurut Majelis Hakim telah terang alasan yang mengemukakan mengapa Penggugat melalui kuasanya tersebut menarik Tergugat, sebab dalam gugatan telah diuraikan dasar fakta atau alasan-alasan menurut penggugat yang menjadi dasar kepemilikan tanahnya, dan keadaan-keadaan dimana tanah tersebut sekarang telah dikuasai oleh Tergugat (telah

Halaman 23 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2015/PN.MII.



dijelaskan sejak kapan dan atas dasar penggugat memperoleh hak atas tanah sengketa) dan terhadap pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa keperdataan maka Majelis hakim berpedoman kepada Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I yakni dalam Putusan M.A No. 4 K/Sip/1958 tertanggal 13 Desember 1958 dan Putusan M.A No. 995 K/Sip/1975 tertanggal 8 Agustus 1975, telah ditetapkan bahwa untuk menarik seseorang sebagai Tergugat haruslah dipenuhi syarat-syarat tertentu yakni pertama, harus ada perselisihan hukum diantara keduanya, kedua, harus ada sesuatu yang dilanggar oleh orang lain, dan kedua putusan Mahkamah Agung RI tersebut telah diperkuat oleh doktrin yang menyatakan bahwa:

*"inisiatif untuk mengajukan tuntutan hukum dan/atau siapa-siapa yang ditarik sebagai Tergugat sepenuhnya diserahkan kepada Penggugat yang berkepentingan (nemo iudex sine actors)*

Berdasarkan hal tersebut, isi gugatan penggugat yang melibatkan Tergugat, menurut Majelis Hakim telah sesuai dengan Pasal 8 Rv dan Yurisprudensi sebagaimana terurai di atas yakni pokok-pokok gugatan telah disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (*een duidelijk en bepaalde conclusie*) yaitu terdapat alasan-alasan mengapa menarik pihak-pihak tersebut dalam gugatan perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan adanya alas hak terhadap tanah obyek sengketa, menurut Majelis Hakim hal tersebut telah menyentuh pokok perkara atau sampai ketahap pembuktian sesuai Pasal 159 dan Pasal 160 RBg dan akan dipertimbangkan dan dinilai bersama-sama dengan pokok perkaranya untuk keputusan akhir, karenanya cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk menolak eksepsi Tergugat I tersebut dan eksepsi itu adalah diluar jangkauan keterangan Pasal tersebut, oleh karenanya terhadap eksepsi tersebut harus dinyatakan ditolak dan akan dipertimbangkan dan dinilai bersama-sama dengan pokok perkaranya untuk keputusan akhir;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan pertimbangan mengenai eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I sebagaimana terurai diatas telah nyata bahwa seluruh eksepsi tersebut ditolak, dengan demikian patut secara hukum untuk menyatakan bahwa terhadap eksepsi-eksepsi dari Tergugat I tersebut haruslah ditolak untuk seluruhnya;

### **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya didasarkan pada dalil-dalil sebagai berikut :

*Halaman 24 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2015/PN.MII.*



- *Bahwa tanah obyek sengketa asal muasalnya adalah milik Penggugat dan oleh karena merasa ingin membantu Tergugat I mendapatkan tempat tinggal sementara, maka Penggugat mengizinkan untuk sementara waktu kepada Tergugat I untuk mendirikan rumah panggung/semi permanent;*
- *Bahwa ternyata pada saat Penggugat ingin melakukan pengurusan sertifikat Hak Milik atas tanah obyek sengketa. Tergugat I keberatan dan menyatakan telah membeli tanah obyek sengketa tersebut;*
- *Bahwa bukti surat yang dibuat oleh Tergugat I dengan menyatakan telah terjadi jual beli adalah bukti yang tidak benar karena Penggugat tidak pernah menandatangani surat dalam ketikan komputer sebagaimana dimaksud Tergugat I;*
- *Bahwa walaupun telah disomasi ternyata Tergugat I tetap menguasai tanah obyek sengketa tersebut;*

Untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat P-1 s/d P-9 dan 2 (Dua) orang saksi. Para saksi tersebut memberikan keterangan di bawah sumpah;

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat, Tergugat I telah mengajukan bantahan (sangkal) yang didasarkan pada pokoknya dalil-dalil sebagai berikut :

- *Bahwa tidak benar hal-hal yang diuraikan Penggugat dalam gugatannya sebab tanah obyek sengketa sekarang telah jelas kepemilikannya adalah milik Tergugat I. Hal tersebut didasarkan hasil pertukaran tanah obyek sengketa dengan tanah kebun milik Tergugat I yang berada di Tetenona dan Saluwai.*

Untuk membuktikan dalil bantahannya, Tergugat I telah mengajukan bukti surat T-1 s/d T-27 dan 5 (Lima) orang saksi. Para saksi tersebut memberikan keterangan di bawah sumpah;

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat. Ternyata Tergugat lainnya walaupun telah diberikan kesempatan waktu yang cukup, tidak mengajukan jawabannya. Terhadap hal tersebut, menurut Majelis Hakim pihak-pihak tersebut tidak menggunakan haknya untuk mengajukan jawaban;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Penggugat telah dibantah (disangkal) oleh Tergugat I sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 1865 KUHPerdara dan Pasal 283 Rbg yang menyatakan:

*“setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut”,*

maka berdasarkan hal tersebut, kewajiban pertama Penggugat-lah untuk membuktikan kebenaran akan dalil-dalilnya tersebut, akan tetapi dengan tidak mengenyampingkan kewajiban Tergugat I pula untuk membuktikan kebenaran akan dalil-dalil bantahannya. Hal ini dilakukan agar beban pembuktian menjadi merata bagi para pihak sehingga

*Halaman 25 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2015/PN.MII.*



tercipta suatu pembuktian yang sinergis dan tidak berat sebelah. Berdasarkan Pasal 1865 KUHPdata dan Pasal 283 Rbg itu, menurut Majelis Hakim tentang masalah risiko beban pembuktian, Hakim dituntut tidak berat sebelah, artinya dalam hal ini Hakim harus bertindak adil dan memperhatikan segala keadaan secara konkrit. Hal ini sesuai pula dengan asas Hukum yang berlaku universal yang menyatakan: "*Audi Et Alteram Partem* atau *Audiatur Et Altera Pars*" (para pihak harus didengar) ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil Penggugat sebagaimana terurai di atas telah dibantah (disangkal) oleh Tergugat I, sehingga keberadaan dalil-dalil tersebut belum menjadi tetap adanya, sehingga mencermati proses jawab-jawab dan proses pembuktian yang terjadi dipersidangan, maka pokok permasalahan yang harus dipertimbangkan dalam perkara ini adalah sebagai berikut :

- *Apakah benar Penggugat adalah pemilik yang sah dari tanah obyek sengketa sebab asal muasalnya memang merupakan milik Penggugat dan tidak pernah dialihkan atau diperjualbelikan kepada pihak lainnya kecuali dipinjamkan untuk digunakan sementara waktu oleh Tergugat I ataukah Tergugat I merupakan pemiliknya yang sah karena ternyata antara Penggugat dan Tergugat I telah terjadi tukar menukar tanah obyek sengketa dengan tanah kebun lainnya milik Tergugat I?*

Menimbang, bahwa merujuk pada pokok permasalahan sebagaimana dimaksud diatas dan jika dihubungkan dengan proses jawab-jawab dan hasil pemeriksaan setempat pada lokasi sengketa (*descente/ plaatselijke opnemings en onderzoek*), berdasarkan Pasal 180 Rbg atau Pasal 211 RV dan atas permintaan para pihak. Majelis Hakim melakukan pemeriksaan setempat yang hasilnya pada pokoknya dinyatakan lokasi dan batas-batas tanah obyek sengketa adalah lokasinya adalah sama dengan lokasi yang tertera dalam surat gugatan Penggugat yaitu tanah perumahan/tanah darat yang diatasnya terdapat Rumah semi permanen/Rumah Kos yang didirikan oleh Syarifuddin, S.E., M.M., terletak di Jalan Gunung Latimojong, No. RT 001, RW 002, Desa Tabarano Timur, Kecamatan Wasuponda, Kabupaten Luwu Timur, seluas  $\pm 13 \text{ M} \times 30 \text{ M}$ , dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah perumahan Ramli Dawang/Penggugat;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Masjid Nurul Amin;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Sungai Kecil/saluran air;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Gunung Latimojong;

Menimbang, bahwa Menurut Majelis Hakim tanah obyek sengketa tersebut berdasarkan hasil Pemeriksaan Setempat telah terang dalam hal lokasi dan luasnya dengan berpedoman pada hasil pemeriksaan setempat. Hal ini juga dibuktikan adanya





penguasaan secara nyata oleh Tergugat I yang menguasai tanah obyek sengketa dan ternyata penguasaan Tergugat I juga tersurat secara jelas dalam surat jawaban Tergugat I yang isinya mengakui penguasaan tanah obyek sengketa tersebut dan menurut Hakim berdasarkan Pasal 313 RBg adalah merupakan suatu pengakuan murni yaitu Tergugat I yang sekarang menguasai tanah obyek sengketa dan Tergugat lainnya hanyalah pihak yang menyewa dengan cara kost dari Tergugat I, sehingga tidak terdapat kekaburan gugatan tentang pihak-pihak yang menguasai tanah obyek sengketa, begitupun terhadap luas dan batas-batas tanah obyek sengketa dengan berdasarkan hasil pemeriksaan setempat tidak terdapat perbedaan yang mendasar antara gugatan dan hasil pemeriksaan setempat ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai pokok permasalahan yang ada dalam perkara ini sebagaimana uraian pertanyaan pokok perkara di atas dan Majelis Hakim akan melihat bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat terlebih dahulu dikaitkan dengan petitum dari gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi-saksi yang diajukan Penggugat, yaitu saksi Hasyim dan saksi Haris yang pada pokoknya menyatakan asal muasal tanah obyek sengketa adalah milik Penggugat. Asal muasal tanah obyek sengketa yang berasal dari Penggugat telah ternyata juga tersurat dalam surat jawaban Tergugat I yang pada pokoknya menerangkan tanah obyek sengketa berasal dari Penggugat. Adanya pengakuan Tergugat I tentang asal muasal tanah obyek sengketa berasal dari Penggugat menurut Majelis hakim berdasarkan Pasal 313 RBg dan Pasal 1923 BW Indonesia adalah merupakan suatu pengakuan murni yang berarti benar asal muasal tanah obyek sengketa adalah milik Penggugat, tetapi persoalan dalam perkara ini tidak sesederhana hanya menyangkut asal muasal tanah obyek sengketa sebab dalam dalil jawabannya, ternyata Tergugat I membantah tentang hak kepemilikan Penggugat atas tanah obyek sengketa oleh karena antara Penggugat dan Tergugat I telah terjadi tukar menukar tanah obyek sengketa dengan tanah kebun lainnya milik Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat yaitu Surat Keterangan Kepala Desa Tabarano, Nomor 593.21/SK/DT/VII/KW/2014, Tertanggal 20 Agustus 2014 (bukti tertanda P-1) dan Surat Keterangan Kepala Desa Tabarano, Nomor 148.2/82/DTI/VIII/2014, Tertanggal 20 Agustus 2014 (bukti tertanda P-2) yang berkesuaian pula dengan keterangan saksi Hasyim dan Haris yang pada pokoknya tidak mengetahui adanya peralihan tanah obyek sengketa kecuali penguasaan Tergugat I yang hanya dipinjamkan untuk sementara waktu oleh Penggugat karena telah dianggap bagian keluarganya. Bukti surat tersebut juga sampai saat ini isinya

*Halaman 27 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2015/PN.MII.*



tidak mampu dibuktikan sebaliknya tentang isinya yang mengandung ketidak benaran atau palsu (vide Pasal 164 RBg, 148 RV) oleh Tergugat, maka menurut Majelis Hakim isi surat tersebut berdasarkan Pasal 19 ayat (2) Sub. huruf C Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, merupakan adanya bukti pengakuan oleh aparat pemerintahan bahwa tanah obyek sengketa sampai saat ini merupakan milik Penggugat dan dapat menjadi bukti yang sah tentang kepemilikan tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa terhadap dalil penyangkalan Tergugat I, yang pada pokoknya menyatakan telah terjadi proses tukar menukar tanah antara Tergugat I dengan Penggugat. Telah ternyata berdasarkan keterangan saksi Tergugat yaitu Laode Andara, Muh. Tamir, Bahri dan Syahril pada pokoknya hanya mengetahui kejadian tukar menukar tanah tersebut dari keterangan pihak lain dan tidak menyaksikan sendiri kejadian tukar menukar tersebut (*testimonium de auditu*). Keterangan saksi tersebut ternyata bertentangan dengan bukti surat keterangan penjualan tanah (bukti tertanda T-I) yang dijadikan dasar kepemilikan oleh Tergugat I. Adanya alat bukti yang saling bertentangan atau tidak berkesuaian tentang kejadian tukar menukar atau jual beli, menurut Majelis Hakim dapat mengakibatkan adanya kekaburan dalil kepemilikan tanah obyek sengketa dari Tergugat I;

Menimbang, bahwa peristiwa hukum jual beli adalah sangat berbeda dengan peristiwa hukum tukar menukar. Peristiwa hukum tersebut menimbulkan akibat hukum yang berbeda pula. Apabila benar telah terjadi jual beli maka proses jual beli tersebut menurut Majelis Hakim wajib didasarkan pada Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jo Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor: 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, yaitu harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh seorang Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT), tetapi tata cara ini bukan meniadakan ketentuan hukum adat yang mengatur segi materiil lembaga jual beli tanah yang dinyatakan sah apabila dengan pembayaran harga secara tunai, serta sifat dan cirinya sebagai perbuatan yang riil dan terang serta diketahui oleh saksi-saksi dan Kepala Desa. Menurut Majelis Hakim berdasarkan bukti surat dan keterangan saksi yang dimajukan Tergugat I di depan persidangan yaitu Laode Andara, Muh. Tamir, Bahri dan Syahril. Telah ternyata berdasarkan keterangan saksi tersebut, pada pokoknya menyatakan tidak mengetahui secara langsung terjadinya proses jual beli terhadap tanah obyek sengketa. Para saksi tersebut terbatas hanya mengetahui tentang adanya tanah di Tetenona yang sekarang dikuasai oleh Tergugat I walaupun dahulunya pernah dikuasai oleh Penggugat, yang menurut Tergugat I tanah itulah yang telah ditukar. Menurut Majelis Hakim, sekalipun keterangan saksi yang telah diberikan di bawah sumpah, tetapi saksi yang bersangkutan tidak

*Halaman 28 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2015/PN.MII.*



langsung mendengar, melihat atau merasakan hal-hal yang diterangkannya khususnya kejadian tukar menukar tanah tersebut. Maka hal itu, tidak dapat dipergunakan sebagai alat pembuktian yang sah;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat yang diajukan oleh Tergugat I yaitu

- Surat Keterangan Penjualan Tanah tertanggal 01 Agustus 2002, bukti tertanda TI-1 sesuai pula bukti tertanda TI-21;
- Surat Keterangan Penjualan Tanah tertanggal 01 Juli 2002, bukti tertanda TI-2 sesuai pula bukti tertanda TI-22;
- Surat Keterangan Penjualan Tanah tertanggal 01 Juli 2002, bukti tertanda TI-3 sesuai pula bukti tertanda TI-23;
- Surat Pernyataan Tergugat tertanggal 30 Juli 2014 2002, bukti tertanda TI-4 sesuai pula bukti tertanda TI-25 dan TI-26;
- Surat Keterangan Nomor 593.21/SK/DTVII/KW/2014 tertanggal 30 Juli 2014, bukti tertanda TI-5 sesuai pula bukti tertanda TI-24;
- Surat Keterangan Nomor 01/994.3/DT/1/2013, bukti tertanda TI-20;

Menurut Majelis Hakim hanyalah surat pernyataan belaka atau dibawah tangan dan tidak ada satu saksipun didepan persidangan yang mengetahui dan membenarkan isinya, sehingga surat tersebut bukanlah merupakan alat bukti yang mutlak dan atau sempurna atau bukan merupakan akte autentik sesuai dengan Pasal 285 Rbg dan tidak dapat dijadikan dasar kepemilikan tanah obyek sengketa, apalagi proses penerbitannya tidak sesuai dengan hukum adat dan atau Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jo Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor: 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah dan oleh karenanya surat tersebut patut dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat yang diajukan oleh Tergugat I yaitu

- Surat Pajak Bumi dan Bangunan Nomor SPPT 73.24.140.001.003-0087.0 sejak Tahun 2007, bukti tertanda TI-7;
- Surat Pajak Bumi dan Bangunan Nomor SPPT 73.24.140.001.003-0087.0 sejak Tahun 2008, bukti tertanda TI-8;
- Surat Pajak Bumi dan Bangunan Nomor SPPT 73.24.140.001.003-0087.0 sejak Tahun 2009, bukti tertanda TI-9;
- Surat Pajak Bumi dan Bangunan Nomor SPPT 73.24.140.001.003-0087.0 sejak Tahun 2010, bukti tertanda TI-10;
- Surat Pajak Bumi dan Bangunan Nomor SPPT 73.24.140.001.003-0087.0 sejak Tahun 2011, bukti tertanda TI-11;
- Surat Pajak Bumi dan Bangunan Nomor SPPT 73.24.140.001.003-0087.0 sejak Tahun 2012, bukti tertanda TI-12;
- Surat Pajak Bumi dan Bangunan Nomor SPPT 73.24.140.001.003-0087.0 sejak Tahun 2013, bukti tertanda TI-13;
- Surat Pajak Bumi dan Bangunan Nomor SPPT 73.24.140.001.003-0087.0 sejak Tahun 2014, bukti tertanda TI-14;
- Surat Pajak Bumi dan Bangunan Nomor SPPT 73.24.140.001.003-0087.0 sejak Tahun 2015, bukti tertanda TI-15;
- Daftar Himpunan ketetapan Pajak Pembayaran buku 1,2,3,4,5 Tahun 2015 Nomor 125/Nop 003.0087-0, bukti tertanda TI-19;

*Halaman 29 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2015/PN.MII.*



- Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2015, bukti tertanda TI-27;

Bahwa dari bukti tersebut menurut pertimbangan Majelis Hakim, bukanlah merupakan alat bukti yang mutlak dan atau sempurna yang dapat menunjukkan kepemilikan atas tanah obyek sengketa, sebab surat pajak tersebut tidak dapat diterima sebagai tanda bukti pemilikan atas suatu tanah, tetapi hanya bukti tentang obyek tertentu yang dikenakan pajak dan lamanya seseorang menguasai/menduduki sebidang tanah, menurut Majelis Hakim tidak menyebabkan orang itu menjadi pemilik tanah tersebut. Pendapat Majelis Hakim sesuai pula isi yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung tanggal 10 Februari 1960 nomor 34/K/Sip/1960, yaitu:

*"surat petuk pajak bumi bukan merupakan suatu bukti mutlak, bahwa tanah sengketa adalah milik orang yang namanya tercantum dalam petuk pajak bumi tersebut, akan tetapi petuk itu hanya merupakan suatu tanda siapakah yang harus membayar pajak dari sawah yang bersangkutan."*

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat yang diajukan oleh Tergugat I yaitu

- bukti pembayaran sewa rumah oleh Tergugat II sejak Tanggal 05 Juli 2014 sampai dengan Tanggal 10 September 2015, bukti tertanda TI-16;
- Kwitansi bukti pembayaran sewa rumah oleh Tergugat III sejak Tanggal 10 Agustus 2014 sampai dengan Tanggal 10 September 2015, bukti tertanda TI-17;
- Kwitansi bukti pembayaran sewa rumah oleh Tergugat IV sejak Tanggal 05 Maret 2015 sampai dengan Tanggal 05 September 2015, bukti tertanda TI-18;

Bahwa dari bukti tersebut menurut pertimbangan Majelis Hakim, hanyalah surat yang isinya menerangkan tentang kegunaan obyek sengketa selama ini dan patut dikesampingkan karena bukan menunjukkan hak atau dasar kepemilikan. Bukti lainnya yaitu Surat Ukur Tanah dari Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan bukti tertanda TI-6, hanyalah bersifat rencana pengusulan dan belum mendapatkan persetujuan secara resmi untuk penerbitan sertifikatnya sehingga irrelevant untuk dijadikan dasar kepemilikan tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa telah ternyata berdasarkan keterangan saksi Penggugat yaitu saksi Haris yang pada pokoknya mengetahui dengan mendengar sendiri Tergugat I pernah meminta persetujuan Penggugat untuk mengikis tanah obyek sengketa, menurut Majelis Hakim merupakan fakta hukum yang dapat dijadikan persangkaan tentang pengakuan Tergugat I terhadap kepemilikan tanah obyek sengketa yaitu milik Penggugat, sebab apabila Tergugat I telah memiliki dasar kepemilikan terhadap tanah obyek sengketa, maka tindakan apapun yang dilakukan oleh Tergugat I terhadap tanah obyek sengketa tidak memerlukan persetujuan Penggugat. Fakta hukum ini semakin meyakinkan Majelis Hakim bahwa Penguasaan Penggugat atas tanah obyek sengketa dilandasi dengan iktikad baik;



Menimbang, bahwa adanya bukti surat yaitu:

- Surat Pernyataan Ramli Dawang, Tertanggal 18 September 2014, bukti tertanda P-3;
- Berita Acara Peninjauan Lapangan, BPN Luwu Timur, Tertanggal 02 Oktober 2014, bukti tertanda P-4;
- Surat SOMASI Nomor 033/OU/KA-MZH/10/2014, Tertanggal 02 Oktober 2014, bukti tertanda P-5;
- Jawaban SOMASI pertama dari Syarifuddin, Tertanggal 10 Oktober 2014, bukti tertanda P-6;
- Surat SOMASI kedua Nomor 039/OU/KA-MZH/11/2014, Tertanggal 20 November 2014, bukti tertanda P-7;
- Jawaban SOMASI kedua Syarifuddin, Tertanggal 25 November 2014, bukti tertanda P-8;
- Salinan Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 01/PDT.G/2015/PN.MII, bukti tertanda P-9;

Menurut Majelis Hakim, merupakan penyangkalan atau bukti balasan Penggugat tentang ketidakbenaran proses peralihan yang didalilkan Tergugat I. Penggugat telah mengingkari isi dan tandatangannya dalam surat yang didalilkan Tergugat I. Berdasarkan Pasal 1876 BW Indonesia dan stbl 67-29, maka surat yang didasarkan oleh Tergugat I ( bukti tertanda TI-I sesuai pula TI-21, bukti tertanda TI-2 sesuai pula TI-22, bukti tertanda TI-3 sesuai pula TI-23) dapat dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum yang bersifat sempurna dan tidak dapat dijadikan dasar bukti kepemilikan yang terhadap tanah obyek sengketa, sebab suatu surat bukti yang bukan akte autentik yang dibantah isinya tidak mempunyai kekuatan pembuktian berdasarkan undang-undang. Pendapat Majelis Hakim sesuai pula isi yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung tanggal 29 Nopember 1988 Nomor 3901.K/Pdt/1985, yaitu:

*“Surat bukti yang merupakan pernyataan belaka dari orang-orang yang memberi pernyataan tanpa diperiksa dipersidangan. Tidak mempunyai kekuatan pembuktian apa-apa (tidak dapat disamakan dengan kesaksian)”;*

Menimbang, bahwa apabila Tergugat I mendalilkan adanya peristiwa hukum tukar menukar dan ternyata dirugikan oleh pihak lainnya yang tidak memenuhi prestasinya tersebut, maka menurut Majelis Hakim berdasarkan Pasal-pasal yang tersurat dalam Bab I Buku III BW Indonesia, maka pihak yang dirugikan atau Tergugat tersebut dapat melakukan upaya hukum memperoleh penggantian biaya, kerugian dan bunga terhadap pemenuhan prestasi yang merupakan kuantifikasi dalam jumlah tertentu yang dapat dinilai dengan uang. Undang-undang memberikan perlindungan kepada siapa saja termasuk Tergugat I untuk menggugat terhadap siapa prestasi harus dipenuhi dan dengan siapa yang berhak memenuhinya dan tidak sebaliknya Tergugat I secara serta merta mengambil tanah obyek sengketa yang berada dalam penguasaan pihak lain yaitu Penggugat. Tindakan Tergugat I tersebut adalah melawan hukum karena sepatutnya Tergugat I mengajukan gugatan kepada pihak-pihak yang telah

*Halaman 31 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2015/PN.MII.*



merugikannya karena dirugikan dengan peristiwa tukar menukar tersebut. Pendapat Majelis Hakim sesuai Jurisprudensi yaitu Putusan Mahkamah Agung tanggal 25 April 1974 Nomor: 78K/Sip/1972;

Menimbang, bahwa merujuk pada uraian tersebut di atas. Majelis Hakim berpendapat telah ada korelasi yang sinergis diantara bukti-bukti tersebut yang secara hukum telah cukup memiliki kekuatan dan mendukung pembuktian Penggugat, sehingga pada akhirnya dalil-dalil yang harus dibuktikan oleh Penggugat mengenai kepemilikan Penggugat atas tanah obyek sengketa telah ternyata sanggup dibuktikan oleh Penggugat sebagaimana yang telah diuraikan di atas ;

Menimbang, bahwa dengan demikian Penggugat melalui bukti-buktinya tersebut dapat membuktikan dalil gugatannya atas haknya terhadap tanah obyek sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 189 Rbg, maka Majelis Hakim berkewajiban mengadili semua bagian tuntutan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan yang menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan Para Tergugat tersebut adalah perbuatan Melawan Hukum (*onrecht mategadaad*) yang menimbulkan kerugian, baik materiil maupun immateriil bagi Penggugat, oleh karena telah terbukti berdasarkan fakta persidangan tanah obyek sengketa sekarang dikuasai oleh Tergugat I dan disewakan/dikontrakan dengan cara kos kepada Para Tergugat lainnya, sedangkan Penggugat yang merupakan pemilik/memiliki alas hak atas tanah obyek sengketa tidak pernah memberikan izin kepada pihak manapun untuk mengalihkan dalam bentuk tertentu, bahkan untuk memindahtangankan kepada pihak lain ataupun menerbitkan surat-surat atas nama pihak tertentu pula, maka perbuatan Para Tergugat menurut Majelis Hakim merupakan perbuatan melawan hukum, oleh karena itu cukup alasan mengabulkan petitum gugatan Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap petitum yang menyatakan dalam hukum bahwa Para Tergugat tidak memiliki kualitas hukum untuk mengelola, menggunakan, mempersewakan, dan atau mengalihkan hak, baik sebahagian maupun keseluruhan tanah pekarangan milik Penggugat dengan luas  $\pm 13 \text{ M} \times 30 \text{ M}$ , sejak disampaikannya Somasi Pertama untuk mengembalikan dan menyerahkan tanah milik Penggugat *a quo* objek sengketa. Menurut Majelis Hakim oleh karena telah terbukti asal muasal tanah berasal dari Penggugat dan tidak pernah dibuktikan telah dialihkan kepada pihak manapun, maka Para Tergugat tidak memiliki dasar alas hak yang berdasarkan hukum untuk mengelola, menggunakan, mempersewakan, dan atau mengalihkan hak, baik





sebahagian maupun keseluruhan tanah pekarangan milik Penggugat dengan luas  $\pm 13$  M x 30 M tersebut dan oleh karenanya petitum tersebut dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum yang menyatakan dalam hukum bahwa Bukti Surat yang telah dirubah oleh Tergugat I adalah cacat hukum dan tidak mengikat. Menurut Majelis Hakim oleh karena telah terbukti surat tersebut telah disangkal isinya oleh pihak Penggugat dan selama proses persidangan, pihak Tergugat I tidak pernah mengajukan alat bukti keterangan saksi yang membenarkan isi surat tersebut yaitu saksi yang namanya tertulis dalam surat tersebut, maka secara hukum surat tersebut tidak memiliki kekuatan mengikat dan oleh karenanya petitum tersebut dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum yang Menyatakan dalam hukum bahwa transaksi sewa menyewa antara Tergugat I dengan Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV adalah cacat hukum dan batal demi hukum, serta tidak mengikat. Menurut Majelis Hakim oleh karena telah terbukti penguasaan Tergugat I terhadap tanah obyek sengketa tanpa dilandasi alas hak, maka segala perbuatan pengalihan kepada pihak lainnya tidak memiliki kekuatan hukum dan oleh karenanya petitum tersebut dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum penggugat tentang sita *conservatoir beslag* atas tanah obyek sengketa, menurut Majelis Hakim karena tidak berdasarkan alasan hukum yang sah yaitu berdasarkan Pasal 261 RBg dan tidak adanya permohonan secara khusus tentang sita jaminan tersebut, maka terhadap petitum penggugat tersebut patut secara hukum dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat yaitu Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan objek tanah sengketa dengan luas  $\pm 13$  M x 30 M kepada Penggugat, yang batas- batasnya sebagai berikut ;

- Sebelah Utara : Tanah Perumahan Haji Ramli Dawang / Penggugat
- Sebelah Timur : Sungai kecil/ Saluran Air
- Sebelah Selatan : Masjid Nurul Amin
- Sebelah Barat : Jalan Gunung Latimojong

Menurut pertimbangan Majelis Hakim, oleh karena Penggugat sebagai pemilik/memiliki alas hak yang sah secara hukum atas tanah obyek sengketa dan tanah obyek sengketa ternyata sekarang masih dikuasai oleh Para Tergugat serta telah terbukti Tergugat I hanya menumpang di atas tanah pekarangan milik Penggugat, maka secara hukum pula alas hak tersebut wajib dilindungi, dengan demikian cukup alasan mengabulkan



petitum gugatan Penggugat yang pada pokoknya tersebut dan Tergugat harus mengosongkan tanah tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat yaitu Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian materil yang ditimbulkan oleh perbuatannya segera dan tunai atas tanah lokasi pekarangan milik Penggugat kepada Penggugat, sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) secara tanggung renteng dan Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian inmateril secara tanggung renteng sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah). Menurut Majelis Hakim oleh karena hal itu tidak terurai secara jelas dalam gugatan dan tidak mampu diuraikan lebih lanjut berdasarkan alat bukti yang sah selama proses persidangan, maka petitum tentang kerugian materil dan inmateril, menurut Hakim secara patut dan adil dinyatakan tidak dapat diterima. Pendapat Majelis Hakim sesuai pula dengan Yurisprudensi MA-RI No. 19.K/Sip/1983 tanggal 31 Oktober 1983, yang pada pokoknya menyatakan: *"karena gugatan ganti rugi tidak dirinci, lagi pula belum diperiksa oleh Judex-facti, gugatan ganti rugi tersebut dinyatakan tidak dapat diterima"*;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat yaitu Menghukum kepada Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam pemeriksaan perkara ini. Menurut pertimbangan Majelis Hakim, oleh karena Penggugat mampu membuktikan dalil-dalil gugatannya khususnya tentang alas hak Penggugat atas tanah obyek sengketa, maka Para Tergugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan berdasarkan Pasal 192 RBg, Para Tergugat sebagai pihak yang dikalahkan harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan ini, dengan demikian cukup alasan mengabulkan petitum gugatan Penggugat yang pada pokoknya tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat hanya dapat dikabulkan sebagian, sedang yang selebihnya dinyatakan ditolak. hal ini sekaligus menjawab petitum gugatan Penggugat yaitu mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah dengan kesungguhan untuk mendapatkan kebulatan pendapat seperti yang tertuang dalam putusan ini;

Mengingat , Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), BW Indonesia/KUHPerdata, RBg (*Rechtsreglement voor de Buitengewesten*) atau Hukum Acara Perdata yang berlaku di daerah luar pulau Jawa dan Madura serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

*Halaman 34 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2015/PN.MII.*



## MENGADILI:

### DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya ;

### DALAM POKOK PERKARA:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
- Menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan Para Tergugat tersebut adalah perbuatan Melawan Hukum (*onrecht matigedaad*) yang menimbulkan kerugian, baik materiil maupun immateriil bagi Penggugat ;
- Menyatakan dalam hukum bahwa Para Tergugat tidak memiliki kualitas hukum untuk mengelola, menggunakan, mempersewakan, dan atau mengalihkan hak, baik sebahagian maupun keseluruhan tanah pekarangan milik Penggugat dengan luas  $\pm 13 \text{ M} \times 30 \text{ M}$ , sejak disampaikannya Somasi Pertama untuk mengembalikan dan menyerahkan tanah milik Penggugat a quo objek sengketa ;
- Menyatakan dalam hukum bahwa Bukti Surat yang telah dirubah oleh Tergugat I adalah cacat hukum dan tidak mengikat ;
- Menyatakan dalam hukum bahwa transaksi sewa menyewa antara Tergugat I dengan Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV adalah cacat hukum dan batal demi hukum, serta tidak mengikat ;
- Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan objek tanah sengketa dengan luas  $\pm 13 \text{ M} \times 30 \text{ M}$  kepada Penggugat, yang terletak di Jalan Gunung Latimojong, No. RT 001, RW 002, Desa Tabarano Timur, Kecamatan Wasuponda, Kabupaten Luwu Timur, batas- batasnya sebagai berikut ;
  - Sebelah Utara : Tanah Perumahan Haji Ramli dawang/ Penggugat
  - Sebelah Timur : Sungai kecil/ Saluran Air
  - Sebelah Selatan : Masjid Nurul Amin
  - Sebelah Barat : Jalan Gunung Latimojong
- Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini ditaksir sebesar Rp. 371.000,00 (tiga ratus tujuh puluh satu ribu rupiah) ;
- Menolak gugatan Penggugat untuk yang selain dan selebihnya ;



Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malili, pada hari **Jum'at**, tanggal **19 Februari 2016**, oleh kami, **Khairul, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Suryo Negoro, S.H., M.Hum.**, dan **Ria Handayani, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari **Rabu**, tanggal **24 Februari 2016** oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut, **Usman, S.H.**, Panitera Pengganti, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I, Tergugat III, tanpa dihadiri oleh Tergugat II dan Tergugat IV.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

t t d

**Suryo Negoro, S.H., M.Hum.**

t t d

**Khairul, S.H., M.H.**

t t d

**Ria Handayani, S.H.**

Panitera Pengganti,

t t d

**Usman, S.H.**

Perincian biaya:

1. Pendaftaran Gugatan	Rp.	30.000,00
2. Panggilan	Rp.	330.000,00
3. Redaksi	Rp.	5.000,00
4. Meterai putusan	Rp.	6.000,00 (+)
Jumlah	Rp.	371.000,00 (tiga ratus tujuh puluh satu ribu rupiah)

Salinan resmi sesuai dengan aslinya.  
**Panitera Pengadilan Negeri Malili,**

**HARLY YUNUS, S.H.**  
NIP. 19671028 199103 1 003