



**PUTUSAN**  
**Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Wns**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Watansoppeng yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**H. A. MAULANA TARUNA H.N. alias H. AGUS H. NORI**, Lahir di Sei Nyamuk pada tanggal 11 November 1972, Umur 50 tahun, Laki-laki, Pekerjaan Wiraswasta, Agama Islam, bertempat tinggal di Meruya Selatan RT 004 RW 002, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sudarman Muhiddin, S.H., Advokat yang berkantor di Kantor Pengacara S.M and Partner yang berkedudukan di Jl. Allapporeng Lr.III No.101 Sumpang Saloe / Sumberjati Kelurahan Pajalesang. Kecamatan Lilirilau, Kabupaten Soppeng berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 31 Juli 2023, yang telah dilegalisir oleh Panitera Pengadilan Negeri Watansoppng pada Tanggal 15 Agustus 2023 Nomor: W22-U8 / 83 / HK.02 / S.Kuasa.VIII / 2023 / PN Wns, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

**ANIAR NOVAISYAH, S.E.** Lahir di Kalimantan Timur pada tanggal 22 Januari 1979, Umur 45 tahun, Perempuan, Pekerjaan Wiraswasta, Agama Islam, bertempat tinggal di Jalan Ahmad Yani Rt.001/ Rw.002 Desa Sungai Nyamuk, Kecamatan Sebatik Timur, Kabupaten Nunukan, Kalimantan Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Abdul Rasyid, S.H., Hj. Bunaiyah, S.H., Sumiati Tahir, S.H., Advokat/Penasihat Hukum pada Kantor Hukum Lembaga Bantuan Hukum Cita Keadilan Soppeng, yang beralamat di Jalan Salotungo, Kelurahan Lalabata Rilau, Kecamatan Lalabata Kabupaten Soppeng berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang sudah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Watansoppeng Nomor : W22-U8 / 99 / Hk.02 / S.Kuasa/IX/2023/PN.Wns

Halaman 1 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Wns



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 14 September 2023, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 12 Agustus 2023, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Watansoppeng pada tanggal 18 Agustus 2023 dalam Register Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Wns, mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa, Penggugat ( H.A Maulana Taruna HN alias H.Agus H. Nori ) adalah pemilik sah atas sebidang tanah perumahan seluas kurang lebih 380 M2 yang terletak di Tajuncu Desa Donri-Donri, Kecamatan Donri-Donri, Kabupaten Soppeng dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Barat berbatasan dengan jalan raya
  - Sebelah Utara berbatasan dengan rumah A.Singkeru Petta Rusli
  - Sebelah Timur berbatasan dengan rumah H. Muh. Sapa
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan kecil / setapak
2. Bahwa, tanah yang dimaksud Penggugat tersebut diatas diperoleh dari H. Idham pada tahun 2000 sebagai alat pembayaran hutang-piutang kepada Penggugat sebesar. Rp 78,000,000,00,- ( Tujuh puluh delapan juta juta rupiah );
3. Bahwa, adapun tanah perumahan milik Penggugat tersebut sejak awal telah berdiri rumah kayu diatasnya sebagaimana pemeberian dari H. Idham;
4. Bahwa, selanjutnya pada tahun 2007 orang tua Penggugat meminta izin kepada Penggugat sebagai pemilik tanah dan rumah kayu agar rumah kayu tersebut dibongkar lalu diganti dengan sebuah rumah batu yang permanen kemudian orang tua Penggugat dibangunlah rumah batu tersebut dengan ketentuan rumah batu tersebut tidak ada yang punya dan hanya kepentingan keluarga untuk ditempati secara bersama -sama;
5. Bahwa, ternyata diperkirakan pada tahun 2021 secara diam-diam Tergugat tanpa hak telah merenovasi rumah batu tersebut dan dijadikan sebagai tempat sarang burung walet tanpa seizin dan sepengetahuan dengan Penggugat sebagai pemilik tanah yang sah;

Halaman 2 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Wns

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa, begitupun juga tanah milik Penggugat tersebut oleh Tergugat telah di terbitkan surat Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) NOP : 73.12.060.001.007-0039.0 atas nama diri Tergugat bernama H. Aniar Novaisyah,SE;

7. Bahwa, atas itikad tidak baik dan dan kesewenang-wenangan yang dilakukan oleh Tergugat secara hukum tidak dapat dibenarkan dan merupakan sebuah pelanggaran hukum;

8. Bahwa, Penggugat sebelum gugatan ini diajukan ke Pengadilan telah berkali-kali menyampaikan kepada Tergugat agar permasalahan ini di bicarakan dengan secara kekeluargaan akan tetapi Tergugat tidak menanggapi secara serius bahkan cenderung tidak mau menyelesaikan masalah ini;

9. Bahwa, agar tanah terperkara tersebut tidak dialihkan ke pihak lain dan terjaminnya putusan Pengadilan mohon kepada Pengadilan untuk diletakkan sita;

Berdasarkan alasan dan uraian tersebut diatas, bersama ini Penggugat mohon kepada yang mulia Ketua Pengadilan Negeri Watansoppeng cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus Perkara ini agar menjatuhkan amar putusan sebagai berikut:

## Primair :

1. Dan apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menetapkan tanah objek sengketa seluas 380 M2 yang terletak di Tajjuncu Desa Donri-Donri, Kecamatan Donri-Donri, Kabupaten Soppeng adalah tanah milik Penggugat bernama H.A Maulana Taruna HN alias H.Agus H. Nori;
4. Menyatakan segala surat-surat yang terbit atas nama Tergugat terkait tanah objek sengketa tersebut adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;
5. Menghukum Tergugat untuk mengosongkan serta menyerahkan tanah objek sengketa tersebut kepada Penggugat;
6. Menghukum Tergugat untuk mentaati putusan Pengadilan meskipun ada upaya hukum banding maupun kasasi dari Tergugat;
7. Meletakkan sita jamina atas tanah objek sengketa tersebut;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

## Subsidiar:

Dan apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, untuk Kuasa Hukum Penggugat dan Tergugat masing-masing datang menghadap;

Halaman 3 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Wns



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Proses Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Angga Hakim Permana Putra, S.H.,M.H. Hakim Pengadilan Negeri Watansoppeng sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Mediator tanggal 27 September 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya terdapat perubahan dan diperbaiki secara tertulis di muka persidangan yakni di dalam posita angka 5 (lima) dimana Penggugat menghapus kata ternyata dan kata merenovasi diubah menjadi membongkar sebagian serta menghapus petitum angka 1 (satu) dan mengubah petitum angka 2 (dua) menjadi angka (1) dan petitum-petitum selanjutnya mengikuti nomor urutnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat memberikan jawabannya tertanggal 10 Oktober 2023 yang pada pokoknya sebagai berikut:

## Dalam Eksepsi

Kompetensi Absolut.

Bahwa Penggugat dalam gugatannya lembaran kedua angka 1 (satu) mengajukan gugatan berupa tanah perumahan seluas kurang lebih 380 M2 yang terletak di Tajuncu, Desa Donri donri, Kecamatan Donri donri, Kabupaten Soppeng dengan batas batas :

- Sebelah Barat : Jalan Raya
- Sebelah Utara : Andi Singkeru Petta Rusli
- Sebelah Timur : H. Muh Sapa
- Sebelah Selatan : Jalan Kecil/ setapak

Bahwa tanah obyek sengketa tersebut adalah awalnya sebagai bentuk pelunasan utang Alm. H. Mustafa melalui anaknya bernama H. Idham kepada orang tua Penggugat dan Tergugat bernama H. Nuri dan Hj. Faisah

Bahwa Berawal dari H. Mustafa membutuhkan uang kepada H. Nuri (orang tua penggugat dan Tergugat), mereka bertemu di RS Pertamina Jakarta pada saat menjenguk H. Nuri pada tahun 1998, selanjutnya meminjam uang sebesar 1 Milyar

Halaman 4 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Wns



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rupiah, yang ditransfer satu minggu kemudian dengan janiman tanah dan rumah di Tajuncu.

Bahwa utang tersebut terbayar secara bertahap melalui tangan kanan Almarhum H. Nuri – Hj. Faisah bernama Ruslan alias Ruse, sampai tersisa utang H. Mustafa (H. Idham) adalah Rp 78.juta, yang kemudian diambil dalam bentuk tanah yang oleh orang tua Penggugat dan Tergugat mendirikan rumah di atas tanah tersebut.

Bahwa oleh karena berdasarkan alasan tersebut seharusnya tanah tersebut adalah menjadi obyek warisan, jika Penggugat menyangkali pemberian kedua orang tua kepada Tergugat.

Dengan demikian gugatan seharusnya diajukan di Pengadilan Agama Watansoppeng, bukan pengadilan Negeri Watansoppeng.

## Dalam Pokok Perakara

1. Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat pada angka (1) dan (2) yang mengatakan "Penggugat (H.A. Maulana Taruna alias H. Agus H. Nori) adalah pemilik sah dst ----- yang diperoleh dari H. Idham pada tahun 2000 sebagai alat pembayaran sebesar Rp 78.000.000,- (Tujuh puluh delapan juta rupiah) adalah tidak benar adanya;

Yang benar adalah,

Tanah obyek sengketa tersebut diperoleh oleh Tergugat dari pemberian orang tua, dimana Penggugat diberikan pula tanah rumah yang hanya diantarai satu rumah dari obyek sengketa. Tanah sengketa diperoleh oleh kedua orang tua Berawal dari orang tua H. Idham yang bernama H. Mustafa membutuhkan uang kepada H. Nori (orang tua penggugat dan Tergugat), mereka bertemu di RS Pertamina Jakarta sambil menjenguk H. Nori pada tahun 1998, selanjutnya meminjam uang sebesar 1 Milyar rupiah, yang ditransfer satu minggu kemudian dengan janiman tanah dan rumah di Tajuncu. Bahwa utang tersebut terbayar secara bertahap melalui tangan kanan Almarhum H. Nori – Hj. Faisah bernama Ruslan alias Ruse, sampai tersisa utang H. Mustafa (H. Idham) adalah Rp 78.juta.

2. Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat pada angka (3) dan (4) adalah tidak benar;

Yang benar adalah :

Bahwa berawal ketika H. Mustafa dan anaknya bernama H. Idham tidak mampu menyelesaikan utangnya, namun karena mendapat tekanan dari lelaki Ruslan akhirnya sisa utang tersebut diambil dalam bentuk tanah sedangkan rumah di atasnya diangkat secara gotong royong.

Bahwa dengan demikian pemberian tanah tersebut dari H. Mustafa / H. Idham adalah masih murni sebagai bentuk pelunasan utang Alm. H. Mustafa melalui anaknya

Halaman 5 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Wns



bernama H. Idham kepada orang tua Penggugat dan Tergugat. Oleh karena itulah kemudian orang tua penggugat dan tergugat semasa hidupnya membantu tergugat mendirikan rumah batu untuk ditinggali bersama. Pembangunan rumah di atas obyek sengketa adalah hasil penjualan rumah Tergugat di Makassar, sehingga dalam perjalannya, kedua orang tua memberikan tanah yang telah didirikan rumah kepada Tergugat, sedangkan Penggugat mendapatkan rumah orang tua yang lain hanya diantara satu rumah dari obyek sengketa.

3. Bahwa atas dasar pemberian dari orang tua tersebut, akhirnya Tergugat membangun rumah walet di atas tanah tersebut dan selama ini tidak ada yang keberatan sampai terbitnya SPPT atas nama Hj. Aniar Novaisah (Penggugat).

Bahwa adapun pembangunan rumah tersebut dananya bersumber dari penjualan rumah milik Penggugat di Panakukang Makasar.

Sehingga dengan demikian dalil Penggugat pada angka (5) adalah tidak benar, karena pembangunan rumah walet tidaklah dilakukan secara diam diam namun diketahui banyak orang termasuk Penggugat sendiri, tanpa harus mendapatkan izin terlebih dahulu karena tindak lanjut dari pemberian orang tua.

4. Bahwa adapun selanjut Tergugat menerbitkan SPPT sekaligus menjawab gugatan penggugat angka (6) disebabkan karena tanah tersebut sudah menjadi milik tergugat sebagai pemberian dari kedua orang tua, sebagaimana Penggugat telah pula mendapatkan banyak tanah bahkan sampai anak anaknya pun mendapatkan dari kedua orang tua, dan tidak yang keberatan, sehingga Tergugat sangat heran kenapa baru sekarang mempersoalkan kepemilikan dari Tergugat sementara Tergugat tidak mempersoalkan pemilikan rumah dan tanah yang diberikan oleh orang tua.

5. Bahwa berdasarkan alasan tersebut di atas, Tergugat sama sekali tidak melakukan kesewenang wenangan sebagaimana didalilkan pada angka (7) gugatan Penggugat, dan tidak pernah pula ada upaya pembicaraan secara kekeluargaan, yang ada justru Penggugat menjual tanah yang menjadi pemberian orang tua sebagaimana kami uraikan dalam gugatan Rekonvensi dibawah ini.

Berdasarkan hal-hal yang telah kami uraikan di atas, maka kami mohon kepada Majelis Hakim yang Mulia memutuskan perkara ini dengan amar putusan :

A. Dalam Eksepsi :

Menerima Eksepsi dari Tergugat

B. Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi secara keseluruhan



- Membebankan biaya perkara sesuai peraturan perundang-undangan

Dan / Atau sekiranya Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat tersebut Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis tertanggal 16 Oktober 2023 dan atas Replik tersebut Tergugat juga telah mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 24 Oktober 2023 sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan yang pada pokoknya kedua belah pihak tetap dengan gugatannya maupun jawabannya masing-masing;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Kwitansi pinjaman uang sebesar Rp.78.000.000,00 (tujuh puluh delapan juta rupiah) tertanggal 8 Juli 2000, selanjutnya diberi tanda P-1;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti-bukti surat dari Penggugat yang diberi tanda P-1, telah dibubuhi materai sebagaimana mestinya dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya di persidangan, sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut di atas, Penggugat dalam persidangan telah mengajukan saksi-saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi H. Idham Safa, S.E.

- Bahwa saksi dihadirkan ke persidangan adalah untuk menerangkan permasalahan hutang piutang dan mengenai tanah perumahan yang menjadi objek sengketa yang terletak di Tajuncu Desa Donri-Donri, Kecamatan Donri-Donri, Kabupaten Soppeng;

- Bahwa saksi menerangkan tanah perumahan yang disengketakan memiliki batas-batas yakni:

- Sebelah Utara dengan rumah A. Singkeru;
- Sebelah Timur dengan rumah Saksi (H. Idham Safa);
- Sebelah Selatan dengan Jalan kecil/setapak;
- Sebelah Barat dengan Jalan Raya;

- Bahwa sepengetahuan Saksi tanah yang dipermasalahkan tersebut milik H. Agus Maulana (Penggugat) Karena pada tahun 2000 Saksi pinjam uang kepada H. Agus sejumlah Rp78.000.000,00 (tujuh puluh delapan juta rupiah) dengan perjanjian apabila dalam waktu 2 (dua) bulan tidak dibayar maka tanah milik Saksi yang terletak di Tajuncu yang menjadi objek sengketa saat ini menjadi milik H. Agus;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada awalnya Saksi meminjam uang sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) namun H. Agus hanya memberikan sejumlah Rp78.000.000,00 (tujuh puluh delapan juta rupiah) dan Saksi membayar hutangnya tersebut dengan bukan dengan uang melainkan dengan memberikan tanah milik Saksi dari pemberian Orang Tua Saksi bernama H. Muh. Safa yang terletak di Tajuncu Desa Donri-Donri, Kecamatan Donri-Donri, Kabupaten Soppeng;
- Bahwa Saksi adalah anak dari Pasangan H. Muh. Safa dan Andi Rosdiana dan memiliki 5 (lima) orang saudara kandung namun sudah meninggal dunia 2 (dua) orang berikut adalah nama-namanya: H. Syamsul Alam (Almarhum), H. Awaluddin, Hj. Jusiarni (Almarhumah), Anjar, dan Hj. Sulastri;
- Bahwa pada tahun 1997 Saksi berangkat ke Jakarta dan menetap disana, kemudian pada tahun 1998 Saksi kembali ke Soppeng ke Tajuncu untuk menikah di atas tanah objek sengketa;
- Bahwa Saksi melakukan perjanjian hutang piutang sejumlah Rp78.000.000,00 (tujuh puluh delapan juta rupiah) tersebut dengan H. Agus Maulana (Penggugat) pada tahun 2000 dan surat bukti perjanjian tersebut hanya berupa kuitansi;
- Bahwa Orangtua Saksi dan semua saudara Saksi mengetahui bahwa tanah dan rumah di Tajuncu yang menjadi objek sengketa akan diambil oleh H. Agus bilamana Saksi tidak mampu membayar utang tersebut;
- Bahwa di atas tanah objek sengketa dahulu ada rumah kayu milik orang tua saksi dan disitu lah Saksi dilahirkan, namun kemudian pada Tahun 2021 Saksi melihat rumah batu berdiri di tanah tersebut dan Saksi lupa kapan rumah kayu miliknya dipindahkan namun seingat Saksi sebelum Ayah Saksi meninggal pada tahun 2013;
- Bahwa Saksi tidak pernah diberitahu sama oleh H. Agus mengenai keberadaan rumah batu dan sarang burung wallet yang ada di atas tanah tersebut karena Saksi baru bertemu dengan H. Agus pada tahu 2021 pada saat menjenguk Ibu Saksi di Rumah Sakit;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kalau orangtuanya punya permasalahan utang piutang dengan orangtua H. Agus Maulana dan Aniar Novaisyah;
- Bahwa Penggugat dan Tergugat merupakan kakak beradik kandung dan merupakan anak kandung dari pasangan H. Agus Nori dan Hj Faisa dan anak dari H. Nori dan Hj Faisa hanyalah mereka berdua;

Halaman 8 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Wns

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kondisi saat ini di lokasi objek sengketa adalah kosong karena H. Agus tinggal di Jakarta sedangkan Aniar Novaisyah tinggal di Kalimantan Utara;

Atas keterangan saksi tersebut, para pihak menerangkan akan menanggapi dalam kesimpulan;

## 2. Saksi H. Muh. Tahir

- Bahwa saksi dihadirkan ke persidangan adalah untuk menerangkan permasalahan mengenai tanah perumahan yang menjadi objek sengketa yang terletak di Tajuncu Desa Donri-Donri, Kecamatan Donri-Donri, Kabupaten Soppeng;

- Bahwa Saksi adalah Sepupu tiga kali dengan Penggugat dan Tergugat dan Saksi pernah ikut dengan Ibu Hj. Faisa (orangtua Penggugat dan Tergugat) ke Kalimantan Timur pada tahun 2007 sampai dengan tahun 2008;

- Bahwa Saksi mengetahui tanah yang menjadi objek sengketa yaitu tanah perumahan yang memiliki batas-batas yakni:

- Sebelah Utara dengan rumah A. Singkeru;
- Sebelah Timur dengan rumah Saksi (H. Idham Safa);
- Sebelah Selatan dengan Jalan kecil/setapak;
- Sebelah Barat dengan Jalan Raya;

- Bahwa tanah perumahan tersebut adalah milik H. Agus Maulana yang diberikan H. Idham karena tidak mampu membayar utangnya, hal tersebut Saksi ketahui berdasarkan keterangan dari H. Agus Maulana namun Saksi tidak mengetahui kapan penyerahannya;

- Bahwa saat ini di lokasi objek sengketa terdapat rumah batu dan juga rumah sarang burung wallet yang menurut sepengetahuan saksi yang membangun rumah batu tersebut adalah orangtua Penggugat dan Tergugat dan Saksi tidak mengetahui siapa yang membangun rumah sarang burung wallet tersebut;

- Bahwa pada tahun 2007/2008 di rumahnya H. Agus di Sungai Nyamuk Kalimantan Utara Saksi pernah diceritakan oleh Hj. Faisa yang merupakan Ibu H. Agus dan Aniar bahwa tanah di tajuncu dari H. Idham adalah milik Agus dan pada saat diceritakan hal tersebut tidak ada H. Agus dan juga Aniar;

- Bahwa H. Nori meninggal pada tahun 2015 dan Hj. Faisa meninggal antara tahun 2020 – 2021;

- Bahwa rumah batu yang menjadi objek sengketa saat ini dalam keadaan kosong karena H. Agus Maulana tinggal di Jakarta sedangkan Aniar Novaisyah tinggal di Kalimantan Utara;

Halaman 9 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Wns



Atas keterangan saksi tersebut, para pihak menerangkan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya, Tergugat telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi surat pemberitahuan pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2007 atas nama wajib pajak H. Muh. Sapa, selanjutnya diberi tanda dengan T-1;
2. Fotokopi surat pemberitahuan pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2008 atas nama wajib pajak Hj. Aniar Novaisyah, selanjutnya diberi tanda dengan T-2;
3. Fotokopi surat pemberitahuan pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2022 atas nama wajib pajak Hj. Aniar Novaisyah, selanjutnya diberi tanda dengan T-3;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti-bukti surat dari Para Tergugat yang diberi tanda T.1, sampai dengan T.3, telah dibubuhi materai sebagaimana mestinya dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya di persidangan, sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut di atas, Tergugat dalam persidangan telah mengajukan saksi-saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi Musnawati;

- Bahwa saksi dihadirkan ke persidangan adalah untuk untuk menerangkan permasalahan mengenai tanah perumahan yang menjadi objek sengketa yang terletak di Tajuncu Desa Donri-Donri, Kecamatan Donri-Donri, Kabupaten Soppeng;

- Bahwa saksi adalah tukang bersih-bersih di rumah di atas tanah sengketa tersebut dan Saksi mengetahui batas-batas tanah objek sengketa yaitu:

- Sebelah Utara dengan rumah A. Singkeru;
- Sebelah Timur dengan rumah H. Idham Safa;
- Sebelah Selatan dengan Jalan kecil/setapak;
- Sebelah Barat dengan Jalan Raya;

- Bahwa dahulu tanah tersebut adalah H. milik Muh. Safa yang merupakan Bapak dari H. Idham Safa dan dahulu H. Safa pernah pinjam uang kepada H. Nori sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) dan sudah dibayar separuh namun masih ada sisanya yang belum dibayar sekitar Rp.78.000.000,00 (tujuh puluh delapan juta rupiah) dan tanah tersebut jadi



- jaminan dan Saksi mengetahuinya karena Hj. Faisah dan H. Nori selalu cerita bahwa sisa utangnya dari H. Muh Safa yang belum dibayar diambil tanah saja;
- Bahwa Hj. Faisa memberitahukan kepada Saksi bahwa H. Safa pinjam uang Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) dan masih ada sisanya yang belum dibayar sehingga tanah tersebut diserahkan oleh H. Muh. Safa ke Hj. Faisa;
  - Bahwa utang yang belum dibayarkan tersebut tidak sampai Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan H. Safa meminjam uang tersebut ditemani oleh anaknya yaitu H. Idham di Jakarta namun saksi tidak mengetahui kapan waktu kejadiannya tersebut;
  - Bahwa H. Nori pernah menagih hutang H. Safa tersebut dengan menyuruh H. Mustaman dan La Ruse hingga akhirnya H. Safa menyerahkan tanah yang menjadi objek sengketa saat ini dan memindahkan rumah kayu yang berdiri di atasnya sehingga tanah tersebut kosong lalu kemudian H. Nori dan Hj. Faisa membangun rumah batu diatas tanah tersebut;
  - Bahwa tanah dan rumah diatas tanah tersebut sekarang milik Aniar, karena Hj. Faisa pernah mengatakan bahwa rumah tersebut dibangun untuk Aniar karena H. Agus sudah dibangunkan rumah disebelah Utara rumahnya Andi Singkeru;
  - Bahwa selain rumah batu tersebut, disampingnya ada rumah sarang burung wallet yang dibangun oleh Aniar;
  - Bahwa nama objek pajak yang membayar tanah tersebut adalah Aniar dan sudah berubah dari nama objek pajak sejak tahu 2008 dari sebelumnya atas nama Muh. Sapa menjadi Aniar Novaisyah;
  - Bahwa jarak rumah saksi dengan objek sengketa kira-kira 500 meter dan Saksi sering bersih-bersih rumah di objek sengketa tersebut;
  - Bahwa rumah batu yang menjadi objek sengketa saat ini dalam keadaan kosong karena H. Agus Maulana tinggal di Jakarta sedangkan Aniar Novaisyah tinggal di Kalimantan Utara;
- Atas keterangan saksi tersebut, para pihak menerangkan akan menanggapi dalam kesimpulan;
2. Saksi Saharuddin;
- Bahwa saksi dihadirkan ke persidangan adalah untuk untuk menerangkan permasalahan mengenai tanah perumahan yang menjadi objek sengketa yang terletak di Tajuncu Desa Donri-Donri, Kecamatan Donri-Donri, Kabupaten Soppeng;



- Bahwa saksi tidak mengetahui luas tanah sengketa tersebut namun Saksi mengetahui batas-batas tanah objek sengketa yaitu:
  - Sebelah Utara dengan rumah A. Singkeru;
  - Sebelah Timur dengan rumah H. Idham Safa;
  - Sebelah Selatan dengan Jalan kecil/setapak;
  - Sebelah Barat dengan Jalan Raya;
- Bahwa dahulu tanah tersebut adalah H. milik Muh. Safa yang merupakan Bapak dari H. Idham Safa dan dahulu H. Safa pernah pinjam uang kepada H. Nori sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) dan sudah dibayar separuh namun masih ada sisanya yang belum dibayar sekitar Rp.78.000.000,00 (tujuh puluh delapan juta rupiah) dan tanah tersebut jadi jaminan dan Saksi mengetahuinya karena Hj. Faisah dan H. Nori selalu cerita bahwa sisa utangnya dari H. Muh Safa yang belum dibayar diambil tanah saja;
- Bahwa H. Muh Safa meminjam uang dari H. Nori sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) sekitar tahun 1998 di Jakarta;
- Bahwa dahulu ada rumah kayu diatas objek sengketa namun sudah dipindahkan oleh H. Idham Safa;
- Bahwa setelah rumah kayu tersebut dipindahkan, Hj. Faisa dan juga H. Nori membangun rumah batu diatas tanah objek sengketa untuk Aniar Novaisyah dengan model bangsawan karena Suaminya Aniar ketika itu adalah keturunan bangsawan;
- Bahwa yang menguasai rumah tersebut dan membayarkan pajaknya adalah Aniar Novaisyah dan Saksi mengetahuinya karena dulu yang menagih pajaknya dalah Mertua Saksi;
- Bahwa selama rumah tersebut dibangun H. Agus tidak pernah dating ke rumah tersebut sedangkan Aniar selalu datang dan bermalam dirumah tersebut kalau sedang panen;
- Bahwa Aniar memiliki rumah di Makassar dan rumah tersebut sudah dijual, dan hasil penjualan rumah tersebut digunakan membangun rumah yang ada di atas tanah objek sengketa sekarang;
- Bahwa selain rumah batu tersebut Aniar juga membangun rumah sarang burung wallet disampingnya;
- Bahwa Tidak ada yang keberatan selama pembangunan rumah tersebut karena semasa hidupnya Hj.Faisah selalu bilang bahwa "Saya bikin ini rumah untuk Anakku karena yang satunya sudah punya yang Saya kasi yang disebelah Utaranya rumah Andi Singkeru";



- Atas keterangan saksi tersebut, para pihak menerangkan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk memperoleh kejelasan mengenai objek sengketa *a quo* serta menghindari terjadinya *Non Executable* dalam menjalankan putusan pengadilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 153 HIR/Pasal 180 RBg jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001, Majelis Hakim telah melaksanakan Pemeriksaan Setempat (PS) yang dilakukan pada hari Jumat tanggal 01 Desember 2023 dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat, yang untuk lengkapnya hasil pemeriksaan setempat telah termuat secara lengkap dalam Berita Acara Persidangan perkara ini dan untuk mempersingkat putusan ini tidak akan dimasukkan dalam uraian putusan ini tetapi akan tetap dianggap merupakan bagian tak terpisahkan dari Putusan ini;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat masing-masing telah mengajukan Kesimpulan, yang mana untuk menyingkat Putusan ini, Kesimpulan yang telah terlampir dalam berkas perkara ini harus dianggap telah termuat dan turut dipertimbangkan dalam putusan ini:

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;

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai gugatan sengketa kepemilikan tanah;

Menimbang bahwa Tergugat dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah mengenai kepemilikan tanah tersebut adalah milik Tergugat yang merupakan pemberian dari orangtuanya;

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan eksepsi mengenai kewenangan dan telah diputus oleh Majelis Hakim dengan amar menolak eksepsi tersebut dan melanjutkan pemeriksaan perkara;

Menimbang bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut tentang pokok perkara, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang formalitas gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa surat gugatan di dalam *Herzien Inlandsch Reglement* (H.I.R) dan atau *Rechtreglement voor de Buitengewesten* (RBg) sebagai hukum positif saat ini, tidak mengatur secara rinci mengenai syarat-syarat dalam suatu gugatan namun di dalam praktek disyaratkan secara lengkap mencakup: Identitas



para pihak, tanggal pembuatan gugatan, tandatangan Penggugat atau kuasanya, *Fundamentum petendi/ Posita /* uraian dasar gugatan dan *Petitum* gugatan;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan *Fundamentum Petendi* atau *Posita* adalah dalil gugatan yang menguraikan dasar hukum peristiwa atau kejadian hukum yang dikemukakan di dalam gugatan, gugatan harus dengan jelas memperlihatkan hubungan hukum yang menjadi dasar tuntutan. Sehubungan dengan teori tersebut, Yahya Harahap selanjutnya menyebutkan bahwa dalam praktek, syarat suatu *fundamentum petendi* harus memuat: Dasar hukum mengenai penjelasan hubungan hukum antara Penggugat dengan materi / objek gugatan dan antara Penggugat dengan Tergugat terkait dengan objek gugatan dan dasar fakta yang menjelaskan mengenai fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung sekitar hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan objek gugatan maupun dengan pihak Tergugat atau berupa penjelasan fakta yang langsung berkaitan dengan dasar hukum/hubungan hukum yang didalilkan Penggugat.

Menimbang, bahwa dalam *posita* gugatannya Penggugat menjelaskan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah perumahan seluas kurang lebih 380 M2 yang terletak di Tajuncu Desa Donri-Donri, Kecamatan Donri-Donri, Kabupaten Soppeng dengan batas-batas sebagai berikut : Sebelah Barat berbatasan dengan jalan raya, Sebelah Utara berbatasan dengan rumah A.Singkeru Petta Rusli ,Sebelah Timur berbatasan dengan rumah H. Muh. Sapa, Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan kecil / setapak;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam *posita* gugatannya Penggugat menjelaskan bahwa tanah tersebut Penggugat memperolehnya dari H. Idham pada tahun 2000 sebagai alat pembayaran hutang-piutang kepada Penggugat sejumlah Rp78,000,000,00. (Tujuh puluh delapan juta juta rupiah);

Menimbang, bahwa dalam *posita-posita* selanjutnya Penggugat menjelaskan tentang perbuatan orangtua Penggugat yang meminta izin kepada Penggugat untuk membangun rumah batu dengan syarat rumah batu tersebut tidak ada yang punya dan hanya kepentingan keluarga untuk ditempati secara bersama-sama hingga pada tahun 2021 Tergugat membangun sebagian rumah batu tersebut sebagai tempat sarang burung wallet tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam *petitumnya* Penggugat meminta tanah perumahan seluas kurang lebih 380 M2 yang terletak di Tajuncu Desa Donri-Donri, Kecamatan Donri-Donri, Kabupaten Soppeng adalah tanah milik Penggugat dan Menghukum Tergugat mengosongkan serta menyerahkan tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa Majelis hakim telah memperhatikan *posita* dan *peitum* yang dimuat Penggugat di dalam gugatannya dan Majelis tidak menemukan dasar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum Penggugat yang menunjukkan bahwa Penggugat memiliki hubungan hukum dengan tanah objek sengketa tersebut dan hanya menjelaskan bahwa tanah tersebut diperolehnya dari H. Idham sebagai alat pembayaran hutang dan tidak menjelaskan mengenai perjanjian hutang-piutang yang dimaksud serta apakah tanah tersebut memang milik H. Idham ataukah milik orang lain;

Menimbang, bahwa Majelis hakim telah memperhatikan posita selanjutnya yang mana Penggugat menyatakan secara jelas bahwa rumah batu yang dibangun oleh orangtuanya tidak ada yang memiliki dan hanya untuk kepentingan keluarga namun dalam petitumnya Penggugat justru meminta tanah perumahan tersebut menjadi miliknya dimana hal ini menyebabkan posita dan petitum yang diajukan dalam surat gugatan Penggugat saling bertentangan;

Menimbang, bahwa dalam petitum gugatannya Penggugat juga tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dimana hal tersebut menyebabkan kebingungan apabila perkara ini dikabulkan dan kemudian dieksekusi karena tidak menyebutkan batas-batas sebagaimana sudah diuraikan Penggugat di dalam positanya maka hal itu menyebabkan perkara ini nantinya bersifat *nonexecutable*;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian uraian diatas hal-hal yang paling penting dirumuskan dalam suatu gugatan adalah Syarat formil di mana gugatan didaftarkan di Pengadilan Negeri sesuai dengan kewenangan relatif, diberi tanggal, ditandatangani oleh penggugat atau kuasanya, serta adanya identitas para pihak serta Syarat Materil yaitu merupakan dasar gugatan atau dasar tuntutan /fundamentum petendi, dan tuntutan/petitum penggugat yang nantinya diputuskan oleh hakim berdasarkan gugatan atau dasar tuntutan tersebut, bahwa hubungan antara gugatan dengan gugatan yang *obscuur libel* terletak pada kesesuaian fundamentum petendi dengan tuntutan/petitum, ketidaksesuaian fundamentum petendi dan petitum gugatan akibatnya adalah gugatan tersebut menjadi gugatan yang *obscuur libel* atau tidak jelas, dalam perkara a quo terdapat pertentangan antara posita dan Petitum gugatan Penggugat di mana pada satu sisi mengemukakan Pengugat mendapat tanah objek sengketa berdasarkan alat pembayaran hutang namun tidak menjelaskan secara rinci perjanjian hutang-piutang tersebut dan pada sisi yang lain memohon agar mengabulkan seluruh gugatan dan menyatakan tanah objek sengketa seluas 380 M2 yang terletak di Tajuncu, Desa Donri donri, Kecamatan Donri donri, Kabupaten Soppeng adalah milik Penggugat dengan tanpa menyebutkan batas-batas objek sengketa di dalam petitumnya;

Menimbang, bahwa dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 3493 K/Pdt/1985 tanggal 9 Desember 1987, antara lain menyatakan:

Halaman 15 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Wns



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“... suatu perjanjian utang piutang dengan jaminan sebidang tanah tidak dapat dengan begitu saja menjadi perbuatan hukum jual beli tanah, manakala se debitor tidak melunasi utangnya. Syarat yang dikenal dengan nama milik beding ini sudah lama tidak diperkenankan, terutama dalam suasana hukum adat”;

Menimbang, bahwa selanjutnya mempedomani Pasal 8 *Reglement op de Rechtsvordering* (Rv) dalam praktek peradilan, yang menjadi rujukan dan berdasarkan asas demi kepentingan beracara atau hukum acara juga diatur tentang Pokok-pokok gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu dan mengembangkan penerapan gugatan kabur atau gugatan tidak jelas, bahwa bentuk dari gugatan kabur/ gugatan tidak jelas didasarkan pada tidak jelasnya dasar hukum dalam gugatan Penggugat yaitu tidak rinci dan saling bertentangan satu sama lain;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendirian gugatan Penggugat yang tidak menjelaskan secara rinci dasar hukum hubungan Penggugat dengan objek sengketa serta hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat serta petitum Penggugat yang tidak menyertakan batas-batas objek sengketa di dalam petitum gugatannya adalah menyebabkan gugatan Penggugat menjadi kabur, tidak terang atau tidak jelas (*obscuur libel*) dan saling bertentangan oleh karena itu harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka dengan demikian beralasan hukum apabila kepada Penggugat dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara;

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum, Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 3493 K/Pdt/1985 tanggal 9 Desember 1987, Pasal 8 *Reglement op de Rechtsvordering* (Rv), Ketentuan-Ketentuan dalam Rbg serta Peraturan-Peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp718.500,00 (tujuh ratus delapan belas ribu lima ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Watansoppeng pada hari Selasa, tanggal 19 Desember 2023 oleh kami, Darmo Wibowo Mohammad, S.H.,M.H. sebagai Hakim Ketua, Willfrid P.L. Tobing,

Halaman 16 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Wns



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S.H.,M.H. dan Elisabeth Panjaitan, S.H.,M.Kn, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh Syarifuddin, S.H. sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari Rabu, tanggal 20 Desember 2023;

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Willfrid P.L. Tobing, S.H.,M.H.

Darmo Wibowo Mohammad, S.H.,M.H.

Elisabeth Panjaitan.S.H.,M.Kn.

Panitera Pengganti,

Syarifuddin, S.H.

### Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
2. Proses/ATK	:	Rp50.000,00;
3.....	:	
Panggilan	:	Rp98.500,00;
4.....	:	
PNBP Panggilan	:	Rp20.000,00;
5.....	:	
Pemeriksaan setempat	:	Rp500.000,00;
6. Materai	:	Rp10.000,00;
7. Redaksi.....	:	Rp10.000,00;
Jumlah		Rp718.500,00;
Terbilang		(tujuh ratus delapan belas ribu lima ratus rupiah)