



**PUTUSAN**  
**Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Snj**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**ABDUL KADIR Bin ANDI BEDDU KOSONG**, Umur 59 tahun, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, beralamat di Jl. Petta Ponggawae No. 113 RT. 001 RW. 003, Kelurahan Bongki, Kecamatan Sinjai Utara, Kabupaten Sinjai, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Syamsuddin, S.H., M.H.**, dkk, Advokat pada Kantor Konsultasi dan Bantuan Hukum Menara Keadilan, yang beralamat di Jl Yos Sudarso, Watampone, Kabupaten Bone, alamat email: [samsuddinsh1990@gmail.com](mailto:samsuddinsh1990@gmail.com), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Agustus 2023, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sinjai dengan Nomor W22-U19/64/HK.02/PH/VIII/2023 pada tanggal 16 Agustus 2023, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **JAMILA Binti ARASE**, bertempat tinggal di Jl. Petta Ponggawae No. 113, Kelurahan Bongki, Kecamatan Sinjai Utara, Kabupaten Sinjai selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
2. **MAKMUR Bin ARASE**, bertempat tinggal di Jl. Petta Ponggawae No. 113, Kelurahan Bongki, Kecamatan Sinjai Utara, Kabupaten Sinjai selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;
3. **HASANUDDIN Bin ARASE**, bertempat tinggal di Jl. Petta Ponggawae No. 113, Kelurahan Bongki, Kecamatan Sinjai Utara, Kabupaten Sinjai selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;
4. **FARMIATI Binti MAKMUR**, bertempat tinggal di Jl. Petta Ponggawae No. 113, Kelurahan Bongki, Kecamatan Sinjai Utara, Kabupaten Sinjai selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV**;

Tergugat I, II, III, dan IV, secara bersama-sama memberikan kuasa kepada **Khair Khalis Syurkati, S.H., M.H.**, dkk, Advokat pada kantor hukum Organisasi Bantuan Hukum (OBH) Pusat Advokasi dan Bantuan Hukum Orang Indonesia (PATUH-OI), yang beralamat di Jalan Anggrek No 11, Balangnipa, Kabupaten Sinjai, alamat email: [adv.khair.ecourt@gmail.com](mailto:adv.khair.ecourt@gmail.com) berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 September 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sinjai Nomor W22-

Halaman 1 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Snj



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

U18/76/HK.02/IX/2023 tanggal 18 September 2023, selanjutnya disebut sebagai **Para Tergugat**;

**5. BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KABUPATEN SINJAI**, berkantor di Kelurahan Biringere, Kecamatan Sinjai Utara, Kabupaten Sinjai selanjutnya memberikan kuasa kepada **Saefullah S. S.P., M.I.Kom**, Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa di kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sinjai, beralamat di Jalan Abd. Latief No.5, Kecamatan Sinjai Utara, Kabupaten Sinjai, alamat email [hey\\_ninink@yahoo.co.id](mailto:hey_ninink@yahoo.co.id) berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 30 Agustus 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sinjai No W22-U18/80/HK.02/IX/2023 tanggal 20 September 2023, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**; Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah memperhatikan bukti surat dan saksi-saksi yang diajukan kedua belah pihak;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 18 Agustus 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sinjai pada tanggal 23 Agustus 2023 dalam Register Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Snj, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Mengenai objek tanah yang berdiri satu Kios, satu Ruko dan dua rumah tinggal diatas tanah objek sengketa yang terletak di Jl. Petta Ponggawae No. 113, Kelurahan Bongki, Kecamatan Sinjai Utara, Kabupaten Sinjai seluas ±5 are, dengan batas sebagai berikut:

- Utara dengan Jalan Poros;
- Selatan dengan rumah Zainuddin;
- Barat dengan Kebun Abdul Kadir/Penggugat;
- Timur dengan rumah Amir dan rumah Khairudin;

Adapun duduk perkaranya sebagai berikut:

## POSITA

1. Tanah objek sengketa adalah milik Penggugat yang diperoleh dari orang tuanya yang bernama A. BEDDU KOSONG yang merupakan pemilik tanah yang sah secara turun temurun.
2. Bahwa pada mulanya para Tergugat membuat jalan setapak di atas objek sengketa tanpa izin dari Penggugat.

Halaman 2 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Snj



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa setelah para Tergugat membuat jalan setapak untuk dilalui menuju tanah milik para Tergugat yang berada di belakang tanah objek sengketa, para Tergugat juga mengklaim jalan setapak tersebut adalah bagian dari tanah milik orang tua para Tergugat.
4. Bahwa pada tahun 2014 Tergugat II tanpa hak mulai mendirikan bangunan rumah permanen di atas objek sengketa dengan berdalih bahwa tanah tersebut merupakan bagian dari milik orang tuanya.
5. Bahwa sejak para Tergugat mulai mendirikan bangunan, Paman dari Penggugat yang bernama RESYU DG. MASIKKI telah melakukan beberapa kali teguran terhadap para Tergugat karena secara tiba-tiba mendirikan bangunan permanen namun mendapat respon dari Tergugat dengan mengatakan bahwa tanah ini adalah milik orang tuanya.
6. Bahwa sejak tahun 1997 ternyata Tergugat I telah mendaftarkan tanah objek sengketa untuk menerbitkan sertifikat hak milik objek sengketa dengan atas nama Tergugat I tanpa sepengetahuan Penggugat dan baru diketahui oleh Penggugat pada tahun 2022.
7. Bahwa atas tindakan Tergugat I telah menerbitkan sertifikat yang pembuatannya didasari rekayasa dokumen yang tidak sah dan/atau terdapat kekeliruan dalam penerapan prosedur, yang mana tidak memiliki kebenaran materil sehingga telah nyata melanggar hukum yang berlaku serta telah mengakibatkan timbulnya kerugian hak bagi Penggugat.
8. Bawa atas tindakan para Tergugat, Penggugat telah melaporkan kejadian tersebut ke pemerintah setempat yakni Kantor Kelurahan Bongki dengan maksud untuk di mediasi secara kekeluargaan, mediasi terakhir dilakukan pada tanggal 3 Agustus 2023 yang dihadiri oleh Penggugat dan Tergugat serta Pemerintah setempat namun belum menemukan titik temu.
9. Bahwa akibat perbuatan para Tergugat yang menguasai tanah objek sengketa tanpa izin dari Penggugat telah jelas menimbulkan kerugian baik materil maupun immateril bagi Penggugat sehingga berdasarkan hukum Penggugat berhak meminta ganti rugi kepada Tergugat yang jika di total berkisar Rp1.000.000.000.- (1 milyar rupiah), dengan uraian sebagai berikut:
  - Objek sengketa dalam penguasaan para Tergugat selama  $\pm$  30 tahun;
  - Objek sengketa merupakan objek yang produktif sehingga dapat menghasilkan omset Rp2.780.000 (dua juta tujuh ratus delapan puluh ribu)/ Bulan;

Halaman 3 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Snj



10. Bahwa karena perkara *a quo* beberapa kali di adakan mediasi secara kekeluargaan di Kantor Kelurahan namun tidak ditemukan penyelesaian hingga gugatan ini diajukan pada Pengadilan Negeri Sinjai.

Berdasarkan hal-hal dan alasan-alasan hukum yang telah di uraikan di atas, maka Penggugat memohon kepada ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sinjai *cq* Ketua Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan menyatakan suatu putusan sebagai berikut:

**PETITUM**

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
  2. menyatakan menurut hukum bahwa objek tanah yang berdiri bangunan satu Kios, satu Ruko dan dua rumah tinggal yang terletak di Jl. Petta Ponggawae No. 113, Kelurahan Bongki, Kecamatan Sinjai Utara, Kabupaten Sinjai seluas  $\pm 5$  are, dengan batas sebagai berikut:
    - Utara dengan Jalan Poros;
    - Selatan dengan rumah Zainuddin;
    - Barat dengan Kebun Abdul Kadir/Penggugat;
    - Timur dengan rumah Amir dan rumah Khairudin;adalah milik Penggugat yang sah yang diperoleh dari orang tuanya yang bernama A. BEDDU KOSONG;
  3. Menyatakan perbuatan para Tergugat yang menguasai serta mendirikan bangunan rumah di atas objek sengketa tanpa seizin dan sepengetahuan penggugat sebagai pemilik yang sah serta menerbitkan sertifikat hak milik terhadap tanah objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum;
  4. Menyatakan menurut hukum bahwa segala surat-surat yang terbit atas nama para Tergugat yang dapat menimbulkan hak atas objek sengketa adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat sehingga batal demi hukum;
  5. Menghukum para Tergugat serta siapa saja yang memperoleh hak atas objek sengketa secara tidak sah dan melawan hukum, untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat tanpa syarat dan beban apapun;
  6. Menghukum para Tergugat untuk membayar segala kerugian baik materil dan inmateril sebesar Rp1.000.000.000.- (1 milyar rupiah);
  7. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada Putusan ini;
  8. Membebankan biaya perkara menurut ketentuan hukum;
- Subsida;



Atau:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat menghadap diwakili kuasanya, Tergugat I, II, III, dan IV menghadap prinsipalnya, dan Turut Tergugat hadir diwakili kuasanya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Rizky Heber, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Sinjai, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 7 September 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat dan Turut Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan;

Menimbang, bahwa sebelum membacakan gugatannya, Penggugat menyampaikan perubahan pada gugatannya, yakni nama Tergugat III yang semula Zainuddin Bin Arase dirubah menjadi Hasanuddin Bin Arase, dan Tergugat IV yang semula Esse Binti Makmur menjadi Farmiati Binti Makmur;

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

#### **A. DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa pada prinsipnya TERGUGAT TERGUGAT menolak semua dalil-dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT sebagaimana yang terdapat dalam surat gugatannya kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT sepanjang tidak merugikan kepentingan TERGUGAT
2. "GUGATAN ERROR IN PERSONA" atau *Diskualifikasi in person*

Bahwa PENGGUGAT Hanya mengklaim tanah sengketa sebagai miliknya, tanpa mendasarkan dirinya pada alas hak dan dasar hukum yang jelas, tidak pula menceritakan kronologis sejarah kepemilikan tanah, serta tidak menjelaskan sejak kapan serta dengan cara apa sehingga mengaku sebagai pemilik tanah sengketa.

Halaman 5 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Snj





Artinya Penggugat tidak memenuhi standar kelengkapan Posita gugatan yang seharusnya memenuhi syarat yang disebut "Rechtelijke Grond' dan Faterlijk Grond"

Dengan demikian Penggugat dikategorikan sebagai Penggugat yang tidak mempunyai kapasitas (legal standing) untuk mengajukan Gugatan, karena kepentingan PENGGUGAT tidak didasarkan adanya alas hak yang sah menurut Hukum yang dimiliki PENGGUGAT atas objek sengketa aquo.

3. Gugatan dalam bentuk "*gemis aanhoeda nigheid*" atau Gugatan Salah pihak atau keliru dalam menarik pihak pihak tergugat.

Bahwa Penggugat salah dan sangat sembrono dalam menarik pihak tergugat, sehingga tidak jelas kapasitas dan peran dari masing masing pihak terhadap Objek sengketa sehingga didudukkan sebagai pihak tergugat.

4. OBJEK Gugatan Penggugat SALAH OBJEK

Dalam Gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa Objek tanah sengketa berdiri satu Kios, Satu Ruko dan dua rumah tinggal, namun penngugat tidak menjelaskan siapa pemilik satu kios, satu ruko dan dua Rumah tinggal dimaksud. Atau jangan sampai Satu kios, satu ruko dan dua Rumah dimaksud oleh Penggugat sebagai milik bersama para tergugat? Objek perkara yang dimaksudkan pun Kabur dan tidak jelas karena tidak diurai secara detail, berada di lompok mana, persil berapa serta Kohir berapa, sebagaimana lazimnya tanah Rincik, atau tanah milik adat.

## **B. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa TERGUGAT I, II, III dan IV menolak dengan tegas seluruh dalil Gugatan PENGGUGAT dan juga seluruh petitumnya, terkecuali secara tegas diakui oleh TERGUGAT tentang kebenarannya;
2. Bahwa dalil-dalil gugatan yang dikemukakan oleh Penggugat pada materi gugatannya tersebut, tidak berdasarkan fakta-fakta atas kejadian yang sebenarnya dilapangan dan juga tidak didukung oleh bukti-bukti yang sah dan dapat diterima menurut hukum
3. Bahwa seluruh jawaban yang telah dikemukakan dalam oleh TERGUGAT I, II III dan IV pada bagian Eksepsi tersebut di atas secara Mutatis Mutandis, dimasukan dan dianggap serta dipergunakan kembali dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan pada jawaban dalam pokok perkara ini.

Halaman 6 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Snj



4. Bahwa Tidak Benar Klaim Penggugat yang menyebutkan bahwa tanah sengketa adalah miliknya, yang diperoleh dari Orangtuanya yang bernama A. Beddu Kosong yang diperoleh secara turun temurun.

Yang benar Tanah Objek sengketa adalah Milik Para Tergugat sendiri yang diperoleh dari Orang tuanya yang bernama Arase H. Lebu kemudian beralih pada anak-anaknya, yang kemudian oleh pemerintah memberikan Pengakuan secara Resmi dengan memberikan Sertifikat Hak Milik melalui Kantor Pertanahan Nasional, sebagai bukti Kepemilikan yang sempurna.

5. Bahwa sangat Tidak jelas dan terkesan mengambang dalil penggugat pada poin 2 (dua) dalil gugatannya yang menyebutkan bahwa “ pada mulanya para tergugat membuat jalan setapak” diatas Tanah Objek sengketa tanpa izin dari penggugat”

Kata “pada mulanya” tersebut memberi kesan Ambigu, apa yang dimaksud “Tempos” atau “Locus” dari sebuah peristiwa hukum, sehingga amat menyulitkan para tergugat untuk memahami maksud gugatan Penggugat.

6. Bahwa tidaklah benar Dalil Penggugat dalam poin 3 (tiga) Dalil Gugatannya bahwa setelah para tergugat membuat jalan setapak untuk dilalui menuju tanah milik para tergugat yang berada dibelakang tanah Objek sengketa, para tergugat juga mengklaim jalan setapak tersebut adalah bagian dari tanah milik orang tua para tergugat.

Bahwa yang benar Dahulu disekitar akhir tahun 1980-an, ayah bersama suami tergugat 1 membersihkan lahan tanah sengketa yang dipenuhi belukar dan batu batu besar untuk dibuat rumah dan Pabrik Padi. Namun karena Modal terbatas sehingga bangunan rumah/pabrik semi permanen tersebut Mandek, hingga di gantikan dengan kios kecil, yang kemudian berkembang sesuai berjalannya waktu dan kini menjadi tempat pemukiman.

7. Bahwa tidaklah benar Dalil Penggugat dalam poin 4 (empat) Dalil Gugatannya bahwa pada tahun 2014 tergugat II tanpa Hak mulai mendirikan Bangunan rumah permanen diatas Objek sengketa dengan berdalih bahwa tanah tersebut bagian dari milik Orang tuannya.

Yang benar bahwa Tergugat membangun dan menempati tanah milik sendiri (tanah sengketa) sejak lama sekitar 1990-an dan tidak seorngpun yang keberatan termasuk Ayah Penggugat, dimasa hidupnya.

Halaman 7 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Snj



8. Bahwa tidaklah benar Dalil Penggugat pada poin 5 (lima) Dalil Gugatannya yang menyatakan bahwa paman dari Penggugat yang bernama "RESYU DG. MASIKKI" telah melakukan beberapa kali teguran terhadap para tergugat karena tiba-tiba mendirikan bangunan permanen.

Yang benar tidak pernah ada pihak pihak yang mengkomplain Termasuk Orang tua dan Paman Penggugat ketika Tergugat membangun rumah permanen diatas tanah milik sendiri, karena mereka paham bahwa benar tanah yang tergugat kuasai adalah tanah milik sendiri.

9. Bahwa tidaklah benar Dalil Penggugat dalam poin 6 (lima) Dalil Gugatannya yang menyatakan bahwa sejak tahun 1997 ternyata telah mendaftarkan tanah Objek sengketa untuk menerbitkan sertifikat hak milik objek sengketa dengan atas nama tergugat 1.

Yang benar sejak sebelum tahun 1997, Tergugat mulai mendaftarkan tanah pada Negara sebagai kewajiban Warga Negara, dan beberapa tahun kemudian setelah memenuhi prosedur hukum (1997) Negara memberikan Pengakuan secara Hukum Melalui penerbitan Sertifikat hak Milik atas nama Tergugat 1, dan tiada pernah seorangpun yang merasa keberatan dan memperkarakannya kecuali dalam perkara ini oleh Penggugat setelah lebih dari 30 tahun dikuasai.

10. Bahwa tidaklah benar dan Terlalu Mengada-ada serta amat keliru Dalil Gugatan dalam Pengguga poin 7 (tujuh) yang pada pokoknya menyatakan bahwa tindakan tergugat 1 telah menerbitkan Sertifikat yang pembuatannya didasari Rekayasa dokumen yang tidak sah dan/atau terdapat kekeliruan dalam penetapan prosedur dst.

Yang benar Tergugat hanya manusia biasa yang berpendidikan rendah dan tidak memiliki Skill atau pengetahuan sedikitpun untuk membuat, merekayasa apalagi Menerbitkan Sertifikat, jangankan Sertifikat Surat biasa sekalipun tergugat tentu kesulitan membuatnya. Dan Untuk diketahui Penggugat bahwa Tidak ada seorangpun atau Badan Hukum atau Institusi Negara yang Mampu (berkompeten) membuat Sertifikat atas Tanah kecuali Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang lasim disebut Kantor Agraria.

Sungguh Amat Keliru jika Penggugat berdalih bahwa terbitnya sertifikat Hak Milik atas tanah Tergugat oleh BPN lantas menimbulkan kerugian Bagi Penggugat, Oleh karena tanah A-quo sama sekali tidak ada kaitan "Historis maupun Yuridis" dengan Penggugat, walaupun Penggugat baru membuka Rincik yang tersimpan dikelurahan dan





menemukan Nama Orangtua Penggugat lalu menduga tanah sengketa itu lokasi yang dimaksud dalam buku rincik tersebut tentu Penggugat salah Kaprah, oleh karena Rincik sekalipun tentu memiliki, Data data tanah yang amat jelas, lokasi, blok, persil, kohir, lompok dan luas, dan sekedar untuk diketahui bahwa Rincik itu bukanlah Bukti Kepemilikan Tanah melainkan hanya bukti pajak tanah terhadap negara, sebagaimana SPPT PBB yang dikenal saat ini.

11. Bahwa Benar Dalil Penguat Poin 8 yang menyatakan bahwa Penggugat pernah melaporkan Tergugat ke Pemerintah setempat yakni di Kelurahan Bongki tanggal 3 Agustus 2023, Halmana sejalan dengan poin 9 (sembilan) tersebut diatas, bahwa nanti dibulan Agustus 2023 ini muncul Keberatan dari pihak Penggugat. Namun Penggugat tidak mampu menunjukkan Alas Hak apa yang dimiliki sehingga mengklaim tanah sengketa.
12. Sungguh Amat Keliru Dalil Penggugat di Poin 9 (sembilan) dalil gugatannya, yang mengaku merasa dirugikan atas penguasaan tanah sengketa oleh para tergugat, Oleh karena tanah tersebut sama sekali tidak ada kaitan kepemilikan dengan Penggugat sebagaimana di dalihkan. Bahwa Tanah sengketa murni adalah milik pihak Tergugat sendiri berdasarkan, Sertifikat Hak Milik yang dikeluarkan Oleh Negara melalui BPN Kab. Sinjai.

Lagi pula jika seandainya atau anggaplah Dalil Penggugat benar sebagai pemilik Tanah sengketa lalu, mengapa tidak dari dulu Penggugat garap atau kerjakan atau setidaknya Penggugat "Ajukan Keberatan" kepada para tergugat padahal Penggugat sendiri bertempat tinggal tidak jauh (hanya puluhan Meter) dari tanah sengketa, mengapa nanti setelah 30 (tiga puluh) tahun lebih atau tepatnya di tahun 2023 ini baru berkeberatan?

Bahwa 30 tahun lebih bukanlah waktu yang sedikit, bahkan menjadi Standar perhitungan "Daluarsa" menurut hukum perdata, lagi pula jangankan 30 tahun, dalam setahun saja banyak peristiwa hukum bagi orang lain yang bisa saja terjadi. Diluar pengetahuan dan kuasa kita

13. Bahwa benar telah beberapa kali diadakan Mediasi di bulan Agustus hingga September tahun ini (2023), namun sebenarnya bukan mediasi yang seharusnya menemukan Win-Win Solution, namun malah sebaliknya mirip dengan praktek pemerasan, oleh karena Penggugat menuntut para tergugat untuk membayar sejumlah uang sementara



Penggugat hanya mengklaim tanpa mampu menunjukkan alas hak yang benar menurut hukum.

Dengan mendasarkan uraian Dalil tersebut di atas, baik dalam eksepsi maupun jawaban TERGUGAT I, II, III dan IV mohon kiranya Kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan sebagai berikut:

**I. DALAM EKSEPSI:**

- Mengabulkan eksepsi PARA TERGUGAT;

**II. DALAM POKOK PERKARA:**

- Menolak Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
- Menyatakan bahwa tanah Objek Sengketa adalah sah Milik Para Tergugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 52 / Kel. Bongki, atas nama: Djamilah Binti Arase, luas 585 M2, dengan Batas-Batas:

Sebelah Utara : Jln. Petta Ponggawe

Sebelah Timur : Tanah Perumahan Amir

Sebelah Selatan : Tanah Perumahan Zainuddin

Sebelah Barat : Tanah Resyu dg Masikki

- Menghukum PENGUGAT untuk membayar biaya dalam perkara ini;

Atau: apabila Majelis hakim berpendapat lain, mohon keadilan yang benar "*Ex Aequo Et Bono*" dan putusan yang seadiladilnya (*naar goede justie recht doen*).

Menimbang, bahwa Turut Tergugat telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

**1. Obscuur Libel**

Bahwa gugatan penggugat sangat mengandung ketidakjelasan dimana dalam surat gugatannya, penggugat sama sekali tidak menyebutkan nomor hak obyek yang digugat, alasan dan/atau perbuatan apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat yang tidak sesuai ketentuan dan peraturan perundangan yang berlaku sehingga Turut Tergugat diikutkan dalam perkara ini, bahwa Turut Tergugat melaksanakan tugas sebagaimana diatur dalam Ketentuan Peraturan Perundang – undangan yang berlaku;

**2. Gugatan Error In Persona**

Bahwa Turut Tergugat sangat keberatan dengan tindakan penggugat yang mendudukkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sinjai sebagai salah satu pihak dalam perkara ini, sebab sangat nyata Turut Tergugat hanyalah merupakan Badan Tata Usaha Negara yang tidak memiliki

Halaman 10 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Snj



hubungan keperdataan atas tanah yang diklaim penggugat dalam surat gugatannya, sehingga berdasarkan hal tersebut sangat nyata telah terjadi error in persona atas gugatan penggugat tersebut, oleh karenanya sangat berdasar hukum oleh Majelis Hakim yang terhormat untuk mengenyampingkan seluruh dalil dan dalih penggugat dan atau keseluruhan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang dikemukakan dalam bagian eksepsi dipergunakan lagi pada bagian pokok perkara dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini;
2. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil dan dalih Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas maupun diam-diam diakui kebenarannya oleh Penggugat dan sepanjang tidak merugikan kepentingan hukum Turut Tergugat;
3. Bahwa segala bentuk kepemilikan yang diuraikan oleh penggugat dalam posita gugatannya pada angka 6 (enam) sangatlah tidak beralasan dan tidak berdasar hukum;

Alasan Hukumnya adalah:

- a. Bahwa bukti dokumen kepemilikan yang diklaim oleh penggugat tidak jelas keabsahannya;
  - b. Bahwa berdasarkan uraian pada angka 9 (Sembilan) dalam posita telah ternyata bahwa penggugat sudah tidak menguasai secara fisik obyek perkara sejak lama dan dapat di anggap telah melepaskan haknya sejak lama karna tidak dikuasai dengan cara dikelola dan digarap secara layak (rechtsverwerking);
4. Bahwa dalil dan dalih gugatan Penggugat angka 7 (tujuh) pada adalah dalil gugatan yang sangatlah tidak beralasan dan tidak berdasar hukum; Alasan Hukumnya adalah: Bahwa Penggugat tidak jelas mengurai obyek yang dimaksud yaitu nomor sertifikat yang telah diterbitkan oleh turut tergugat sehingga sangat mengada-ada segala dalil yang diuraikan terkait adanya kekeliruan dalam penerbitan sertifikat;
  5. Bahwa dalil gugatan Penggugat selebihnya tidak perlu Turut Tergugat tanggap karena tidak ada relevansi antara dalil tersebut dengan kepentingan hukum Turut Tergugat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan alasan hukum dan bantahan sebagaimana terurai di atas, sangat beralasan hukum apabila dalil dan dalih dalam gugatan Penggugat ditolak atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*), dan selanjutnya mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

## Dalam Eksepsi :

- Menerima eksepsi Turut Tergugat;
- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidak – tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

## Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
  - Menghukum Penggugat untuk membayar biaya Perkara yang timbul;
- dan atau apabila Majelis Hakim yang Terhormat dan yang menangani perkara ini kiranya berpendapat lain, maka Turut Tergugat memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*et a quo et bono*);

Menimbang bahwa terhadap jawaban Para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan tanggapan (replik) pada tanggal 27 September 2023 sebagaimana termuat dalam berita acara sidang;

Menimbang bahwa terhadap tanggapan atau replik Penggugat tersebut, Para Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan tanggapan (duplik) pada hari Rabu tanggal 4 Oktober 2023 sebagaimana termuat dalam berita acara sidang;

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

1. Fotokopi SPPT Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2022 atas nama Andi Alkab B Resyu, NOP:73.07.050.010.001-0287.0, diberi tanda P-1;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah diberikan meterai yang cukup dan telah dicocokkan fotokopi bukti surat tersebut dengan aslinya di persidangan sehingga bukti surat tersebut telah memenuhi ketentuan Pasal 3 ayat (1) huruf b Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 tentang Biaya Meterai;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat-surat, pihak Penggugat juga menghadirkan 2 (dua) orang saksi, masing-masing sebagai berikut:

1. Mambo, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa sengketa kedua belah pihak adalah masalah tanah perumahan terletak di Jl. Petta Ponggawae, Kelurahan Bongki, Kecamatan Sinjai Utara, Kabupaten Sinjai;

Halaman 12 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Snj



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa batas objek sengketa adalah sebagai berikut:
  - Utara : Jl. Petta Ponggawae poros Sinjai-Bone;
  - Selatan : Zainuddin;
  - Barat : Abdul Kadir;
  - Timur : Tanah sawah dan Rumah Amir;
- Bahwa yang menguasai tanah sengketa dan beberapa rumah Permanen tersebut yakni di kuasai Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV;
- Bahwa orang tua dari Penggugat bernama Beddu Kosong;
- Bahwa tanah sengeketa milik Indo Rehe yang diberikan kepada anaknya bernama Andi Beddu Kosong;
- Bahwa objek sengketa pernah dikuasai dan dikerjakan oleh orang tua Penggugat pada sekitar tahun 1940an;
- Bahwa Saksi mengetahui pada saat Para Tergugat membangun rumah permanen diatas objek sengketa;
- Bahwa Para Tergugat baru 3 (tiga) tahun menempati objek sengketa;
- Bahwa Para Tergugat tidak pernah mengerjakan objek sengketa sebelumnya;
- Bahwa ada jalan setapak di objek sengketa untuk jalan kerbau ke gunung di belakang objek sengketa, yang membuat jalan tersebut adalah Saksi;
- Bahwa Saksi tidak menegur pada saat Para Tergugat membangun bangunan di atas objek sengketa;
- Bahwa kedua belah pihak pernah dipertemukan untuk berdamai di Kantor Lurah Bongki;
- Bahwa sebenarnya ada tanah milik Para Tergugat di sekitar objek sengketa bagian timur;
- Bahwa Beddu Kosong tidak pernah mengumpulkan anak kandungnya untuk pembagian harta warisan;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat SPPT PBB objek sengketa;
- Bahwa Andi Alkap dan Saksi merupakan saudara kandung ;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah tanah objek sengketa tersebut sudah bersertifikat;
- Bahwa saksi hadir pada saat pemeriksaan setempat;
- Bahwa saksi pernah melihat Buku Rincik melalui Abdul Kadir (Penggugat);

Halaman 13 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Snj

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tahu tanah objek sengketa tidak pernah dikerjakan oleh anak dari Beddu Kosong;
- Bahwa disebelah Timur tanah objek sengketa adalah Amir tidak ada orang lain;
- Bahwa saksi tidak mengetahui surat kepemilikan dari objek sengketa;
- Bahwa pemilik tanah objek sengketa dulunya adalah Indo Rehe;
- Bahwa Indo Sure pernah menyampaikan bahwa dipinggir Tanah objek sengketa Indo Rehe menanam pohon Kelapa;
- Bahwa Indo Sure (orang tua saksi) mengatakan bahwa tanah sengketa milik Beddu Kosong;
- Bahwa Saksi tinggal di Kajuara sejak tahun 1975 dan bekerja sebagai seorang petani;
- Bahwa Recu pernah menegur Tergugat II yang telah membangun rumah di objek sengketa sekitar 3 (tiga) tahun yang lalu;
- Bahwa objek sengketa merupakan milik Beddu Kosong, karena Recu bersaudara dengan Beddu Kosong;
- Bahwa Beddu Kosong pernah menanam sayur di objek sengketa;
- Bahwa Tergugat I menempati objek sengketa beberapa tahun lalu, setahun kemudian Tergugat II ikut menempati objek sengketa;
- Bahwa ada toko milik Tergugat I di dalam objek sengketa, Tergugat IV tinggal di rumah belakang toko;
- Bahwa nama anak Indo Rehe adalah Recu, Beddu Kosong, Ruru, Indo Sure, Indo Ufe;
- Bahwa anak dari Beddu Kosong adalah Kadir, Husein, Hayat, Hadijah, dan Mulik;

2. Ansar, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa yang disengketakan oleh kedua belah pihak Penggugat dan para Tergugat adalah masalah Tanah yang ada rumahnya terletak di Korong Lingkungan Samaenre, Jalan Petta Ponggawae, Kelurahan Bongki, Kecamatan Sinjai Utara, Kabupaten Sinjai;
- Bahwa batas-batas objek sengketa adalah:
  - Utara : Jalan Petta Ponggawae Poros Sinjai
  - Selatan : Tanah Zainuddin;
  - Barat : Tanah Abdul Kadir;
  - Timur : Tanah Amir / Haeruddin;
- Bahwa yang menguasai objek sengketa tersebut yakni Para Tergugat;
- Bahwa Saksi sepupu sekali dengan Penggugat;

Halaman 14 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Snj



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui tanah sengketa adalah milik Penggugat karena objek sengketa awalnya milik Nenek Penggugat dan akhirnya diberikan kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tanah objek sengketa bersertifikat;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah sengketa milik orang tua Penggugat;
- Bahwa ada jalan setapak di sebelah Barat objek sengketa dikuasai oleh Para Tergugat yang telah disepakati sebelum objek disengketakan;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat-surat pada tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa anak kandung dari A.Beddu Kosong yakni Kadir, Huseng, Haya, Haliya, Muli;
- Bahwa tidak pernah Beddu Kosong mengumpulkan anak kandungnya untuk pembagian harta warisan;
- Bahwa tidak pernah Petta Kare mengumpulkan anak kandungnya untuk pembagian harta warisan;
- Bahwa ada 4 (empat) bangunan rumah permanen diatas tanah objek sengketa adalah milik para Tergugat;
- Bahwa hubungan Haeruddin dengan Jamila adalah saudara kandung;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat SPPT objek sengketa dari Para Tergugat;
- Bahwa jalanan kecil tersebut sudah lama disepakati sebelum Tanah objek disengketakan;
- Bahwa objek sengketa pada awalnya milik Neneknya Penggugat dan dikerjakan oleh orang tua Penggugat, lalu diberikan kepada Penggugat;
- Bahwa orang tua Penggugat menunjukkan objek sengketa kepada saksi;
- Bahwa sudah ada mediasi antara kedua belah pihak, awalnya hanya membahas tentang jalan setapak namun Saksi tidak mengetahui ada gugatan atas tanah sengketa dari Penggugat;
- Bahwa di dalam objek sengketa ada bagian dari tanah Indo Rehe;
- Bahwa objek sengketa milik Indo Rehe dan tidak dijual;
- Bahwa anak Indo Rehe bernama Petta Majang, Recu, Ufe, Indo Sure, Beddu Kosong;
- Bahwa Ibu Saksi yang bernama Indo Sure menyampaikan pernah menanami pohon kelapa di sebelah batas utara objek sengketa;
- Bahwa dalam objek sengketa ditanami bambu dan pohon kelapa;

Halaman 15 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Snj

#### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa atas bukti surat dan keterangan saksi-saksi yang diajukan pihak Penggugat tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas kesempatan yang diberikan, Para Tergugat telah pula mengajukan bukti surat guna membuktikan dalil-dalil sanggahannya sebagai berikut:

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.52 atas nama Djamilah Binti Arase, diberi tanda PT-1;
2. Fotokopi SPPT PBB Tahun 1997 dan 1999 atas nama Arase B. H. Lebu, NOP: 73.07.050.010.001-0101.0, diberi tanda PT-2;
3. Fotokopi SPPT PBB Tahun 2018 atas nama Arase B. H. Lebu, NOP: 73.07.050.010.001-0288.0, diberi tanda bukti PT-3;
4. Fotokopi SPPT PBB Tahun 2004, 2014, 2017, 2020, 2022, atas nama Jamila Mangung, NOP: 73.07.050.010.001-0202.0, diberi tanda bukti PT-4;
5. Fotokopi SPPT PBB Tahun 2021 atas nama Makmur B. Arase, NOP: 73.07.050.010.001-0203.0, diberi tanda PT-5;

Menimbang, bahwa bukti surat-surat tersebut telah diberikan meterai yang cukup dan telah dicocokkan fotokopi bukti surat-surat tersebut dengan aslinya di persidangan, sehingga semua bukti surat tersebut telah memenuhi ketentuan Pasal 3 ayat (1) huruf b Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 tentang Biaya Meterai;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Para Tergugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi masing-masing sebagai berikut:

1. A. Alkap, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa yang menjadi sengketa oleh kedua belah pihak adalah masalah tanah yang di atasnya berdiri perumahan terletak di Jl. Petta Ponggawae, Kelurahan Bongki, Kecamatan Sinjai Utara, kabupaten Sinjai;
  - Bahwa batas-batas objek sengketa adalah:
    - Utara : Jl. Petta Ponggawae poros Sinjai – Bone;
    - Selatan : Rumah Zainuddin;
    - Barat : Tanah Recu Dg. Massikki ;
    - Timur : Tanah Rumah Amir dan Rumah Khaeruddin;
  - Bahwa yang menguasai tanah sengketa dan beberapa rumah Permanen tersebut yakni Tergugat I Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV;
  - Bahwa Saksi ketahui objek sengketa pernah dikuasai dan dikerjakan oleh orang tua Para Tergugat;
  - Bahwa Saksi adalah sepupu satu kali dengan Penggugat;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Recu Dg Massikki adalah orang tua saksi;
- Bahwa tidak ada teguran pada saat Para Tergugat membangun rumah permanen dan kios diatas objek sengketa;
- Bahwa saksi bertempat tinggal disebelah barat tanah objek sengketa pada tahun 1984 namun belum ada rumah di atas objek sengketa melainkan hanya tanah kosong yang ditumbuhi tanaman;
- Bahwa rumah kayu di sebelah barat objek sengketa merupakan milik Saksi yang dibuatkan untuk Recu Dg Massikki agar bisa tinggal dekat dengan Saksi;
- Bahwa yang mengerjakan objek sengketa adalah Arase yang merupakan Ayah Kandung dari Para Tergugat dan diketahui oleh Recu Dg. Massikki;
- Bahwa Arase tidak pernah ditegur oleh Recu Dg Massikki pada saat menggarap objek sengketa pada jaman dahulu;
- Bahwa saksi tahu ada tanah milik Jamila berada disebelah bagian Timur tanah objek sengketa;
- Bahwa Saksi mengetahui Para Tergugat membayar pajak bangunan dan tanah atas objek sengketa tapi tidak pernah melihat SPPT PBBnya;
- Bahwa saksi pernah melihat Arase yang kelola tanah objek sengketa tersebut sejak 1980-an;
- Bahwa dibuat jalan setapak yang dibuat oleh Para Tergugat untuk akses ke tanah di belakang objek sengketa;
- Bahwa Tergugat I tinggal di objek sengketa karena tanah tersebut milik bapaknya Tergugat bernama Arase;
- Bahwa Arase hanya menggarap objek sengketa sejak tahun 1984 namun tidak tinggal di objek sengketa;
- Bahwa dahulu Arase bertempat tinggal di sekitar objek sengketa sebelah utara dekat Jalan Poros Bone;
- Bahwa Saksi ikut menandatangani izin/surat yang menandakan bahwa Saksi tidak keberatan dengan bangunan yang akan didirikan di atas objek sengketa;
- Bahwa Para Tergugat tinggal di dalam objek sengketa namun lupa tahun berapa mulai dibangun rumah atau bangunan di atasnya;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat-surat atas nama Arase begitu juga Sertifikat objek sengketa;
- Bahwa Recu dengan Beddu Kosong bersaudara kandung;
- Bahwa pohon kayu dijadikan batas dari objek sengketa dan sekarang batasnya adalah pohon pisang;

Halaman 17 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Snj

#### 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

2. Hasanuddin, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa yang disengketakan oleh kedua belah pihak Penggugat dan para Tergugat adalah masalah Tanah perumahan terletak di Korong Lingkungan Samaenre, Jalan Petta Ponggawae, Kelurahan Bongki, Kecamatan Sinjai Utara, kabupaten Sinjai;
- Batas-batas tanah objek sengketa adalah:
  - Utara : Jalan Petta Ponggawae Poros Sinjai- Bone
  - Selatan : Tanah Zainuddin;
  - Barat : Tanah Recu Dg. Massikki;
  - Timur : Tanah Arsyad;
- Bahwa yang menguasai objek sengketa tersebut yakni Para Tergugat;
- Bahwa Saksi tinggal di objek sengketa setelah kejadian pemberontakan;
- Bahwa Saksi mengetahui dari Para Tergugat kalau objek sengketa dulunya milik Arase (Ayah Para Tergugat);
- Bahwa Arase tidak pernah tinggal di objek sengketa namun tinggal di bagian utara objek sengketa;
- Bahwa dalam tanah objek sengketa ada jalan setapak yang digunakan untuk jalan menuju ke rumah Saksi;
- Bahwa jalan setapak dibuat oleh Para Tergugat sejak tinggal di objek sengketa;
- Bahwa lahan kosong di belakang tanah sengketa adalah milik Saksi;
- Bahwa Saksi tinggal di dekat objek sengketa pada tahun 1960;
- Bahwa Saksi pernah melihat Arase namun sekarang sudah meninggal;
- Bahwa rumahnya Abdul Kadir berada di sebelah timur objek sengketa;
- Bahwa tidak ada hubungan antara objek sengketa dengan Penggugat;
- Bahwa Arase mendapat tanah sengketa dari Puang Lewu;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat-surat atau sertifikat pada tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa ada 3 (tiga) rumah yang berdiri di objek sengketa;
- Bahwa bangunan yang ada di objek sengketa ditinggali oleh Para Tergugat;
- Bahwa ada Jalanan diatas Tanah Objek sengketa di sebelah Barat tanah objek sengketa;
- Bahwa Jalanan setapak tersebut sudah lama disepakati untuk dibuat sebelum objek disengketakan;
- Bahwa setelah aman dari gerombolan, Saksi pindah ke rumahnya yang didekat objek sengketa;

Halaman 18 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Snj

#### 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

Menimbang, bahwa atas bukti surat dan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Para Tergugat, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa setelah diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim, Turut Tergugat tidak mengajukan bukti surat maupun saksi untuk menguatkan dalil jawabannya sehingga Majelis Hakim menyatakan Turut Tergugat tidak menggunakan haknya untuk menghadirkan bukti surat maupun saksi;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Jumat tanggal 10 November 2023 di Jl Petta Ponggawae, Kelurahan Bongki, Kecamatan Sinjai Utara, Kabupaten Sinjai dengan hasil pemeriksaan sebagai berikut:

Batas-Batas Objek Sengketa versi Penggugat:

- Utara : Jalan Petta Ponggawae Sinjai;
- Selatan : Rumah Zainuddin;
- Timur : Rumah Amir dan Rumah Khairuddin;
- Barat : Tanah tanah Kebun Abdul Kadir/Persiapan Jalanan;

Penggugat menyatakan Luas 5 (lima) are;

Batas-Batas Objek Sengketa versi Para Tergugat ditunjukkan oleh Tergugat II:

- Utara : Jalan Petta Ponggawae Sinjai;
- Selatan : Rumah Zainuddin;
- Timur : Rumah Amir, Rumah Adi/Sungai Kecil;
- Barat : Tanah Recu Dg Massikki/Rumah saudaranya Syamsiah;

Para Tergugat menyatakan Luas 75 (tujuh puluh lima) are;

Menimbang, bahwa kedua belah pihak menyatakan di dalam Objek Sengketa terdapat kios milik Jamilah, Rumah Permanen yang dikuasai Para Tergugat, tanah kosong di bagian timur yang dikuasai oleh Tergugat III dan Tergugat II, serta jalan setapak yang dikuasai oleh Para Tergugat;

Menimbang, bahwa pada akhirnya kedua belah pihak menyatakan cukup dan menyerahkan kesimpulannya pada tanggal 30 November 2023 sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan;

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 HUKUM

### DALAM EKSEPSI

Halaman 19 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Snj



Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari Eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat adalah sebagaimana diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa makna dan hakikat dari eksepsi adalah sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat, yang tidak langsung mengenai pokok perkara, yang berisi tuntutan batalnya gugatan (*vide* Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Yayasan Liberty, Edisi Ketujuh, 2006, halaman 122). Selain itu bantahan ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan, yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah yang karena gugatan tidak dapat diterima (*inadmissible*) (*vide* M. Yahya Harahap, S.H. Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Edisi Kedua, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2017, halaman 481);

Menimbang, bahwa dalam Eksepsi Para Tergugat menyatakan beberapa hal yang berkaitan dengan formalitas gugatan, atas eksepsi tersebut Majelis Hakim akan langsung menanggapi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Eksepsi gugatan *error in persona* (*diskualifikasi in person*)

Menimbang bahwa Para Tergugat dalam eksepsinya menyatakan Penggugat hanya mengklaim tanah sengketa sebagai miliknya, tanpa mendasarkan dirinya pada alas hak dan dasar hukum yang jelas, tidak pula menceritakan kronologis sejarah kepemilikan tanah, serta tidak menjelaskan sejak kapan serta dengan cara apa sehingga mengaku sebagai pemilik tanah sengketa. Artinya Penggugat tidak memenuhi standar kelengkapan Posita gugatan yang seharusnya memenuhi syarat yang disebut "*Rechtelijke Grond* dan *Faterlijk Grond*". Dengan demikian Penggugat dikategorikan sebagai Penggugat yang tidak mempunyai kapasitas (*legal standing*) untuk mengajukan Gugatan, karena kepentingan Penggugat tidak didasarkan adanya alas hak yang sah menurut Hukum yang dimiliki Penggugat atas objek sengketa *aquo*;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan replik yang pada pokoknya terkait "*Error in Persona*" dan "*Obscuur Libel*" dimana Para Tergugat yang ditarik adalah benar orang yang memiliki keterkaitan dengan objek sengketa, selain itu pengakuan para pihak didalam persidangan merupakan bukti sempurna atas penguasaan objek sengketa;

Menimbang, bahwa setelah para pihak menyampaikan jawab-jawab tersebut di atas, Majelis Hakim mempertimbangkan dan akan menanggapi sebagai berikut:



Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan *diskualifikasi in person* adalah Penggugat merupakan orang yang tidak memenuhi syarat (diskualifikasi) karena dalam kondisi sebagai berikut:

- a. Tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan. Gugatan diajukan oleh pihak yang tidak memiliki hak, tidak punya syarat atau tidak berhak;
- b. Tidak cakap melakukan tindakan hukum artinya pihak yang masih dibawah umur atau di bawah perwalian tidak cakap melakukan tindakan hukum. Oleh karena itu, mereka tidak dapat bertindak sebagai penggugat tanpa bantuan orangtua atau wali;

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa objek sengketa merupakan milik Penggugat yang diperoleh dari orang tua Penggugat yang bernama A. Beddu Kosong yang merupakan pemilik tanah yang sah secara turun temurun, selanjutnya Penggugat mengajukan bukti surat P-1 berupa SPPT PBB Tahun 2022 atas nama Andi Alkap B Resyu, maka setelah Majelis Hakim mempelajari gugatan yang diajukan Penggugat, ternyata Penggugat tidak mampu menjelaskan secara rinci dan komprehensif tentang peristiwa hukum yang menyebabkan Penggugat berhak atas tanah obyek sengketa tersebut seperti contohnya apakah berhak karena peristiwa pewarisan atau hibah. Selain itu, dari bukti surat yang diajukan oleh Penggugat, tidak satupun yang dapat menerangkan hubungan hukum antara objek sengketa dengan Ayah Penggugat, terlebih lagi hubungan hukum antara objek sengketa dengan Penggugat sendiri, padahal Penggugat menyatakan dalam gugatannya bahwa objek sengketa merupakan milik Penggugat yang diperoleh dari orang tua secara turun temurun. Sehingga Majelis Hakim berkesimpulan Penggugat tidak mampu menjelaskan hubungan hukum secara utuh antara Penggugat dengan obyek sengketa yang mendasari Penggugat berhak untuk mengajukan gugatan, oleh karenanya Penggugat haruslah dinyatakan tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Eksepsi Para Tergugat mengenai gugatan Penggugat *error in persona (diskualifikasi in person)* beralasan hukum untuk dikabulkan;

2. Eksepsi gugatan salah pihak atau keliru dalam menarik para pihak Tergugat

Menimbang, bahwa Para Tergugat dalam eksepsinya menjelaskan bahwa Penggugat salah dalam menarik pihak tergugat sehingga tidak jelas



kapasitas dan peran dari masing masing pihak terhadap Objek sengketa sehingga didudukkan sebagai pihak tergugat;

Menimbang, bahwa dalam repliknya Penggugat menyampaikan tentang Para Tergugat yang ditarik sebagai pihak adalah benar orang yang memiliki keterkaitan dengan objek sengketa, selain itu pengakuan para pihak didalam persidangan merupakan bukti sempurna atas penguasaan objek sengketa;

Menimbang, bahwa setelah para pihak menyampaikan jawab jinawab tersebut di atas, Majelis Hakim mempertimbangkan dan akan menanggapiinya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini, Majelis Hakim berpendapat pada prinsipnya adalah hak Penggugat untuk menentukan siapa saja yang menjadi Penggugat dan siapa yang ditarik sebagai Tergugat dalam gugatannya, sepanjang berdasarkan pertimbangan Penggugat, para pihak tersebut terkait dengan masalah yang disengketakan oleh Penggugat oleh karena Penggugatlah yang paling memahami mengenai dalil gugatannya dan pihak-pihak yang dianggap berkaitan dengan gugatan tersebut. Penggugat berhak untuk menggugat sepanjang dia mampu membuktikan dalil gugatan bahwa telah terjadi perbuatan melawan hukum yang akan dibuktikan di persidangan yang ranahnya telah masuk dalam pokok perkara, sehingga cukup beralasan apabila eksepsi ini Majelis tolak dan kesampingkan;

### 3. Eksepsi objek gugatan salah objek (*error in objecto*)

Menimbang, bahwa Tergugat menyatakan Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa objek tanah sengketa berdiri satu kios, satu ruko dan dua rumah tinggal, namun penggugat tidak menjelaskan siapa pemilik satu kios, satu ruko dan dua rumah tinggal dimaksud atau dimaksud oleh Penggugat sebagai milik bersama Para Tergugat. Objek perkara yang dimaksudkan pun kabur dan tidak jelas karena tidak diurai secara detail, berada di lompok mana, persil berapa serta kohir berapa, sebagaimana lazimnya tanah rincik atau tanah milik adat;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam repliknya menyatakan terkait objek yang disengketakan telah jelas diuraikan penggugat dalam gugatannya berupa luas serta batas-batas dari objek sengketa;

Menimbang, bahwa setelah para pihak menyampaikan jawab jinawab tersebut di atas, Majelis Hakim mempertimbangkan dan akan menanggapiinya sebagai berikut:



Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim untuk membuktikan ketidakjelasan objek sengketa harus didasari dengan apakah gugatan Penggugat mengandung batas – batas yang tidak jelas, letaknya tidak pasti, dan ukuran yang disebutkan berbeda dengan hasil pemeriksaan setempat. Majelis Hakim berkesimpulan Penggugat di dalam posisinya telah merinci batas – batas, luas, letak objek pada gugatan sehingga dengan tidak dicantumkan pemilik kios, ruko, dan rumah tinggal yang ada di dalam objek sengketa serta keadaan lompok, persil, dan kohir yang tidak dicantumkan dalam gugatan tidak menyebabkan kaburnya sebuah objek tanah sengketa karena dalam gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa bangunan yang dibangun di atas objek sengketa adalah milik Para Tergugat sehingga eksepsi ini akan Majelis Hakim tolak dan kesampingkan;

Menimbang, bahwa dalam Eksepsi Turut Tergugat menyatakan beberapa hal yang berkaitan dengan formalitas gugatan yaitu sebagai berikut:

**1. Gugatan Obscuur Libel**

Menimbang, bahwa Turut Tergugat menyatakan dalam eksepsinya gugatan penggugat mengandung ketidakjelasan dimana dalam surat gugatannya, penggugat sama sekali tidak menyebutkan nomor hak obyek yang digugat, alasan dan/atau perbuatan apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat yang tidak sesuai ketentuan dan peraturan perundangan yang berlaku sehingga Turut Tergugat diikutkan dalam perkara ini, bahwa Turut Tergugat melaksanakan tugas sebagaimana diatur dalam Ketentuan Peraturan Perundang – undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa dalam replik Penggugat menyampaikan didudukkannya Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sinjai memang bukan sebagai Tergugat melainkan sebagai turut tergugat, yakni pihak yang tidak berkepentingan langsung dalam sebuah perkara tetapi ada sangkut pautnya dengan pihak atau objek perkara dalam hal ini terkait kewenangan dari Badan Pertanahan Nasional dalam Penerbitan Sertifikat Hak Milik atas objek sengketa;

Menimbang, bahwa setelah para pihak menyampaikan jawab-jawab tersebut di atas, Majelis Hakim mempertimbangkan dan akan menanggapinya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan *obscuur libel* berarti surat gugatan penggugat tidak terang (*onduidelijk*) atau formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*).





Menimbang, bahwa terkait dengan eksepsi Turut Tergugat yang menyatakan bahwa dalam posita gugatan Penggugat tidak menyebutkan nomor hak objek sengketa dan rincian perbuatan Turut Tergugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa nomor hak objek sengketa yang tidak dicantumkan tidak menjadikan gugatan menjadi cacat formil karena dalam gugatan telah dicantumkan alamat, luas, dan batas – batas objek sengketa. Sedangkan mengenai ditariknya Turut Tergugat sebagai pihak sepenuhnya merupakan hak Penggugat untuk menarik pihak dalam gugatannya;

Setelah Majelis Hakim mempertimbangkan eksepsi ini, telah nyata tidak ada cacat formil sehingga eksepsi ini harus ditolak dan dikesampingkan;

**2. Gugatan *Error In Persona***

Menimbang, bahwa Turut Tergugat keberatan dengan tindakan penggugat yang mendudukkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sinjai sebagai salah satu pihak dalam perkara ini, sebab sangat nyata Turut Tergugat hanyalah merupakan Badan Tata Usaha Negara yang tidak memiliki hubungan keperdataan atas tanah yang diklaim penggugat dalam surat gugatannya, sehingga berdasarkan hal tersebut sangat nyata telah terjadi error in persona atas gugatan penggugat tersebut, oleh karenanya sangat berdasar hukum oleh Majelis Hakim yang terhormat untuk mengenyampingkan seluruh dalil dan dalih penggugat dan atau keseluruhan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa dalam replik Penggugat menyampaikan didudukkannya Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sinjai memang bukan sebagai Tergugat melainkan sebagai turut tergugat, yakni pihak yang tidak berkepentingan langsung dalam sebuah perkara tetapi ada sangkut pautnya dengan pihak atau objek perkara dalam hal ini terkait kewenangan dari Badan Pertanahan Nasional dalam Penerbitan Sertifikat Hak Milik atas objek sengketa;

Menimbang, bahwa setelah para pihak menyampaikan jawab-jawab tersebut di atas, Majelis Hakim mempertimbangkan dan akan menanggapi sebagai berikut:

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim pada prinsipnya adalah hak Penggugat untuk menentukan siapa saja yang menjadi Penggugat dan siapa yang ditarik sebagai Tergugat dalam gugatannya, sepanjang berdasarkan pertimbangan Penggugat, para pihak tersebut terkait dengan masalah yang disengketakan oleh Penggugat oleh karena Penggugatlah yang paling memahami mengenai dalil gugatannya dan pihak-pihak yang dianggap berkaitan dengan gugatan tersebut. Penggugat berhak untuk menggugat sepanjang dia mampu membuktikan dalil gugatan bahwa telah terjadi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbuatan melawan hukum yang akan dibuktikan di persidangan yang ranahnya telah masuk dalam pokok perkara, sehingga cukup beralasan apabila eksepsi ini Majelis tolak dan kesampingkan;

## **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah pada pokoknya sebagaimana diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Para Tergugat mengenai gugatan Penggugat *error in persona* (*diskualifikasi in person*) dikabulkan maka gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan pokok perkara lebih lanjut;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara sebagaimana disebutkan dalam amar putusan;

Memperhatikan ketentuan Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, dan Pasal-Pasal dalam *Rechtsreglement Voor de Buitengewesten* (R.Bg) serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## **M E N G A D I L I :**

### **DALAM EKSEPSI:**

1. Mengabulkan eksepsi Para Tergugat mengenai Gugatan *Error in Persona* (*diskualifikasi in person*);
2. Menolak eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk selain dan selebihnya;

### **DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 1.206.000,00 (satu juta dua ratus enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sinjai, pada hari Jumat, tanggal 8 Desember 2023, oleh kami, Hedyana Adri Asdiwati, S.H., sebagai Hakim Ketua, Rizal Ihutraja Sinurat, S.H., dan Dhiyaur Rifki, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sinjai Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Snj tanggal 23 Agustus 2023, hal mana putusan tersebut pada hari Jumat, tanggal 22 Desember 2023 telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para

Halaman 25 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Snj



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Anggota tersebut, Abdul Rahim, S.H., Panitera Pengganti, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Rizal Ihutraja Sinurat, S.H.

Hedyana Adri Asdiwati, S.H.

Dhiyaur Rifki, S.H.

Panitera Pengganti,

Abdul Rahim, S.H.

## Rincian Biaya Perkara:

1. Pendaftaran.....	:	Rp 30.000,00;
2. Biaya Pemberkasan .....	:	Rp 50.000,00;
3. Panggilan Sidang .....	:	Rp 210.000,00;
4. Pemeriksaan Setempat .....	:	Rp 796.000,00;
5. PNPB Pemeriksaan Setempat...	:	Rp 10.000,00;
6. PNPB Panggilan.....	:	Rp 50.000,00;
7. Sumpah.....	:	Rp 40.000,00;
8. Redaksi .....	:	Rp 10.000,00;
9. Materai.....	:	Rp 10.000,00;
Jumlah .....	:	<u>Rp 1.206.000,00;</u>
(satu juta dua ratus enam ribu rupiah)		