



P U T U S A N

Nomor 10/Pdt.G/2022/PN BIK

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bulukumba yang mengadili perkara perdata Gugatan pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Salamuddin Bin Suruga, lahir di Bulukumba, 11 Juli 1942, Jenis kelamin laki-laki, agama Islam, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di jalan Samratulangi (dekat pasar sentral Bulukumba) Kelurahan Caile Kecamatan Ujung Bulu, Kabupaten Bulukumba, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya bernama: 1. ZAINUDDIN BATOI, S.H., 2. TAHIRUDDIN, S.H., M.H., 3. SYAMSIR, S.H. ketiganya adalah Advokat/Penasihat Hukum yang berkantor pada Yayasan Lembaga Bantuan Hukum Sinar Keadilan yang beralamat di Jalan Nenas Nomor 8A Kelurahan Caile Kecamatan Ujung Bulu Kabupaten Bulukumba. Berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 01 Maret 2022. Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan

1. **Andi Ahmad Afandi**, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Islam, warga negara Indonesia bertempat tinggal di jalan Bakti Kelurahan Caile Kecamatan Ujung Bulu kabupaten Bulukumba selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
2. **Kamaruddin**, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Islam, warga negara Indonesia bertempat tinggal di jalan Bhakti Adiguna, Kelurahan Caile Kecamatan Ujung Bulu, Kabupaten Bulukumba. Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;
3. **A. Sajuang**, Jenis Kelamin laki-laki, pekerjaan Pensiunan PNS, Agama Islam, warga negara Indonesia bertempat tinggal di Kompleks BTN Baruga, Lingkungan Cendana, Kelurahan Caile, Kecamatan Ujung Bulu, Kabupaten Bulukumba. Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;
4. **Risna Amriani, S. Pd., M. Pd**, Jenis Kelamin perempuan, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, Agama Islam, warga negara Indonesia bertempat tinggal di Jalan Rappocini Raya 6 Nomor 29, Kelurahan Rappocini, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar. Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV**;
5. **A. Evi**, Jenis Kelamin perempuan, Agama Islam, warga negara Indonesia bertempat tinggal di jalan Bhakti Adiguna, Kelurahan Caile Kecamatan Ujung Bulu, Kabupaten Bulukumba. Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat V**;

Halaman 1 dari 20 Putusan Nomor 10/Pdt.G/2022/PN BIK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. **H. Jufri**, Jenis Kelamin laki-laki, Agama Islam, warga negara Indonesia bertempat tinggal di jalan Bhakti Adiguna, Kelurahan Caile Kecamatan Ujung Bulu, Kabupaten Bulukumba. Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat VI**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 24 Maret 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bulukumba pada tanggal 25 Maret 2022 dalam Register Nomor 10/Pdt.G/2022/PN Blk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat menggugat Para Tergugat mengenai tanah Perumahan yang terletak di jalan Bakti Adiguna, Kelurahan Caile, Kecamatan Ujung Bulu, Kabupaten Bulukumba seluas 480 M² dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Rumah Samsuddin

Timur : Tanah H. Salamuddin (Penggugat)

Selatan : Jalan Lorong

Barat : Sebahagian bangunan rumah A. Ahmad Afandi, sebahagian bangunan rumah Kamaruddin, sebahagian bangunan rumah A. Sajuang, sebahagian bangunan rumah Risna Amriani, S. Pd., M. Pd, sebahagian bangunan rumah A. Evi, H. Jufri.

Kemudian disebut sebagai Objek Sengketa;

2. Bahwa objek sengketa tersebut adalah milik Penggugat yang satu kesatuan dengan tanah Penggugat seluas 30 Are yang diperoleh dengan cara membeli kepada Bakri berdasarkan Surat Keterangan jual beli pada tanggal 14 Oktober 1991;
3. Bahwa asal mula objek sengketa adalah milik Bajide berdasarkan C1 nomor 1288 C1 seluas 30 are kemudian beralih kepemilikan kepada Bakri berdasarkan Akta Jual beli Nomor 78/III/BS/1983 lalu Bakri menjual Kepada Penggugat pada tanggal 14 Oktober 1991;
4. Bahwa para Tergugat menguasai objek sengketa dan telah menerbitkan sertifikat tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat selaku pemilik yang sah atas tanah objek sengketa sehingga Perbuatan Para Tergugat dengan Menguasai objek sengketa dan telah menerbitkan sertifikat tanpa sepengetahuan dan seizin dari Penggugat adalah perbuatan melawan hukum.

Halaman 2 dari 20 Putusan Nomor 10/Pdt.G/2022/PN Blk

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)



5. Bahwa adapun tanah yang dikuasai oleh para Tergugat dalam obyek sengketa adalah sebagai berikut:

a. Tanah yang dikuasai oleh **Tergugat I (Andi Ahmad Afandi)** seluas 80 M² atau 8 M x 10 M dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : rumah Samsuddin

Timur : Tanah milik Penggugat (H. Salamuddin)

Selatan : Sebahagian bangunan rumah Kamaruddin

Barat : Andi Ahmad Afandi

b. Tanah yang dikuasai oleh **Tergugat II (Kamaruddin)** seluas 80 M² atau 8 M x 10 M dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Sebahagian bangunan rumah Andi Ahmad Afandi

Timur : tanah milik Penggugat (H. Salamuddin)

Selatan : Sebahagian bangunan rumah A. Sajuang

Barat : Kamaruddin

c. Tanah yang dikuasai oleh **Tergugat III (A. Sajuang)** seluas 80 M² atau 8 M x 10 M dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Sebahagian bangunan rumah Kamaruddin

Timur : tanah milik Penggugat (H. Salamuddin)

Selatan : Sebahagian bangunan rumah Risna Amriani, S. Pd., M.,Pd

Barat : A. Sajuang

d. Tanah yang dikuasai oleh **Tergugat IV (Risna Amriani, S. Pd., M.Pd)** seluas 80 M² atau 8 M x 10 M dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Sebahagian bangunan rumah A. Sajuang

Timur : tanah milik Penggugat (H. Salamuddin)

Selatan : Sebahagian bangunan rumah A. Evi

Barat : Risna Amriani, S. Pd., M.Pd

e. Tanah yang dikuasai oleh **Tergugat V (A. Evi)** seluas 80 M² atau 8 M x 10 M dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Sebahagian bangunan rumah Risna Amriani, S. Pd., M.Pd

Timur : tanah milik Penggugat (H. Salamuddin)

Selatan : Sebahagian bangunan rumah H. Jufri

Barat : A. Evi

f. Tanah yang dikuasai oleh **Tergugat VI (H. Jufri)** seluas 80 M² atau 8 M x 10 M dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Sebahagian bangunan rumah A. Evi

Timur : tanah milik Penggugat (H. Salamuddin)

Selatan : Jalan Lorong

Halaman 3 dari 20 Putusan Nomor 10/Pdt.G/2022/PN Blk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Barat : H. Jufri

Atau luas tanah secara keseluruhan = $a+b+c+d+e+f$ seluas 480 M²

6. Bahwa Penggugat telah pernah menggugat mengenai Pembatalan sertifikat hak milik yang terbit terhadap objek sengketa pada Pengadilan Tata Usahan Negara namun dalam putusan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usahan Negara menyatakan bahwa gugatan Penggugat telah lewat waktu sehingga gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*). Sehingga berdasarkan hal tersebut Penggugat menggugat para Tergugat di Pengadilan Negeri Bulukumba;
7. Bahwa Penggugat telah meminta secara kekeluargaan melalui Pemerintah Kelurahan agar objek sengketa dikembalikan kepada Penggugat namun tidak diindahkan oleh Para Tergugat sehingga perbuatan Tergugat dengan tetap menguasai objek sengketa tanpa alas hak yang dibenarkan oleh peraturan perundang-undangan berlaku adalah perbuatan melawan hukum.
8. Bahwa tindakan Para Tergugat yang menguasai objek sengketa dan tidak mau mengembalikan kepada Penggugat adalah perbuatan melawan hak dan melawan hukum;
9. Bahwa oleh karena perbuatan Para Tergugat yang menguasai objek sengketa secara tidak sah dan tanpa hak serta melawan hukum, maka sepantasnya apabila Para Tergugat dihukum untuk menyerahkan kembali objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan bebas dan kosong atau membongkar bangunan rumah yang berdiri di dalamnya;
10. Bahwa semua sertifikat hak milik yang terbit atau surat-surat lainnya atas objek sengketa yang mengakibatkan berubahnya hak kepemilikan Penggugat atas objek sengketa adalah cacat hukum dan tidak mengikat atas objek sengketa (*buitten effect setellen*);
11. Bahwa Penggugat khawatir adanya itikad tidak baik dari Para Tergugat untuk mengalihkan atau memindahtangankan objek sengketa kepada pihak lain, maka Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Bulukumba untuk meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas objek sengketa;
12. Bahwa mengingat Para Tergugat tidak pernah serius menyelesaikan masalah ini secara kekeluargaan maka perkara ini diteruskan ke Pengadilan Negeri Bulukumba untuk diselesaikan secara hukum.

Berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut di atas, maka Penggugat sebagai pencari keadilan (*Justitia bellen*) memohon kehadiran Ketua/Mejelis hakim yang mulia berkenan memutuskan perkara ini sebagai berikut:

Halaman 4 dari 20 Putusan Nomor 10/Pdt.G/2022/PN Blk

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah Perumahan yang terletak di jalan Bakti Adiguna, Kelurahan Caile, Kecamatan Ujung Bulu, Kabupaten Bulukumba seluas 480 M² dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : rumah Samsuddin

Timur : Tanah H. Salamuddin (Penggugat)

Selatan : Jalan Lorong

Barat : Sebahagian bangunan rumah A. Ahmad Afandi, sebahagian bangunan rumah Kamaruddin, sebahagian bangunan rumah A. Sajuang, sebahagian bangunan rumah Risna Amriani, S. Pd., M. Pd, sebahagian bangunan rumah A. Evi, H. Jufri.

Adalah milik Penggugat

3. Menyatakan menurut hukum bahwa Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Bulukumba atas objek sengketa adalah sah dan berharga;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Para Tergugat dalam menguasai dan tidak mau mengembalikan objek sengketa tersebut kepada Penggugat adalah perbuatan melawan hak dan melawan hukum;
5. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak darinya untuk menyerahkan objek sengketa dalam keadaan bebas dan kosong kepada Penggugat tanpa syarat apapun atau membongkar bangunann rumah yang berdiri di dalamnya;
6. Menyatakan menurut hukum bahwa segala semua sertipikat hak milik yang terbit atau surat-surat lainnya atas objek sengketa yang mengakibatkan berubahnya hak kepemilikan Penggugat atas objek sengketa adalah cacat hukum dan tidak mengikat atas objek sengketa (*buitten effect setellen*);;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau,

Apabila Majelis Hakim Berpendapat lain, Mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir didampingi kuasa hukumnya, begitupun Para Tergugat kecuali Tergugat V tidak pernah hadir walaupun telah dipanggil secara sah dan patut sebagaimana bukti surat pemanggilan Relass Hari selasa 29 Maret 2022, Jumat 08 April 2022 dan Selasa 26 April 2022. Tergugat V tersebut tidak hadir dan tidak juga menunjuk Kuasanya untuk hadir di Persidangan;

Halaman 5 dari 20 Putusan Nomor 10/Pdt.G/2022/PN Blk

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 25 April 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan mediasi dari Hakim Mediator, bahwa kedua belah pihak telah gagal mencapai perdamaian, maka perkara ini dilanjutkan dengan pembacaan gugatan dari Penggugat dan Penggugat menyatakan tidak ada perubahan pada surat gugatannya;

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

JAWABAN TERGUGAT I ANDI ACHMAD AFANDY :

A. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Penggugat menyatakan menolak seluruh dalil-dalil gugatan dan tuntutan Penggugat dalam surat gugatannya, kecuali hal-hal yang secara tegas maupun diam diam diakui kebenarannya oleh Penggugat sepanjang tidak merugikan kepentingan hukum Tergugat I.
2. Bahwa gugatan Penggugat kepada Tergugat I, tentang kepemilikan sebidang tanah yang terletak di jalan Bakti Adiguna Kelurahan Caile, Kecamatan Ujung Bulu seluas 80 M²;

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang Penggugat kemukakan sebagai pemilik sebidang tanah pada jalan Bakti Adiguna Kelurahan Caile, Kabupaten Bulukumba yang saat ini dikuasai oleh Tergugat I adalah hal yang sekedar mengada-ngada, spekulatif, dan tidak berdasar karena sebidang tanah yang dimaksud dilakukan pembelian secara sah dibuktikan dengan Akta Jual Beli melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah di Bulukumba Sukma Nurani Amperia, S.H Nomor 29/UB/I2008 Tanggal 25 Januari 2008 yang dibeli dari Sdr. H. Syamsul Alam dengan Nomor Sertipikat Hak Milik No. 2370/Kelurahan Caile yang merupakan pecahan dari Sertifikat Induk No. 168/Kelurahan Caile atas nama Syamsul Alam;
2. Bahwa pembelian tersebut berdasarkan itikad baik Tergugat I untuk membeli rumah tinggal di Kabupaten Bulukumba dan pembelian dilakukan melalui Notaris PPAT untuk menjamin kepastian hukum dan menghindari adanya permasalahan hukum dikemudian hari;

Halaman 6 dari 20 Putusan Nomor 10/Pdt.G/2022/PN Btk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa sebidang tanah yang dijadikan obyek sengketa seluas 80 M² oleh Penggugat merupakan dari sebidang tanah sertifikat Hak Milik No.02370/Kelurahan Caile Tanggal 01 Februari 2009 Surat Ukur No. 1058/Caile/2008/ Luas 250 M² yang saat ini berdiri sebuah rumah tinggal yang digunakan oleh Tergugat I;
4. Bahwa Penggugat telah mengakui bahwa Penggugat telah pernah menggugat mengenai pembatalan Sertifikat hak milik yang terbit terhadap objek sengketa pada Pengadilan Negeri Tata Usaha Negara namun Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tata Usaha Negara menyatakan bahwa gugatan Penggugat telah lewat waktu sehingga gugatan tidak dapat diterima;
5. Bahwa dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar No.10/G.TUN/2010/P. Tun. Mks tanggal 12/07/2010 yang salinannya diberikan kepada Fatmawaty (Kuasa H. Syamsul Alam) dalam hal ini pemilik Sertifikat Hak Milik Induk dari obyek sengketa dimana copy salinannya juga diberikan kepada salah satu tergugat telah dijelaskan terkait keseluruhan obyek sengketa dan penjelasan dari Kepala Pertanahan Bulukumba selaku tergugat dalam perkara dalam obyek yang sama di PTUN;
6. Bahwa setelah lebih 11 tahun setelah keputusan PTUN baru kemudian Penggugat mengajukan gugatan secara perdata di Pengadilan Negeri Bulukumba sehingga dapat disimpulkan bahwa Penggugat tidak memiliki itikad yang baik untuk menyelesaikan permasalahan ini;
7. Bahwa apa yang disampaikan bahwa Penggugat telah meminta secara kekeluargaan melalui Pemerintah kelurahan agar obyek sengketa dikembalikan juga mengada-ngada karena Tergugat I sama sekali belum pernah menerima surat dari Pemerintah Kelurahan ataupun bertemu terkait obyek permasalahan yang disampaikan;
8. Bahwa Tindakan Tergugat I mengusa obyek yang disengketakan bukanlah merupakan perbuatan melawan hak dan melawan hukum dikarenakan Tergugat I secara faktual dan formal adalah pemilik yang dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik;
9. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut adalah system publikasi negative, yaitu sertifikat merupakan surat tanda bukti yang mutlak;

Halaman 7 dari 20 Putusan Nomor 10/Pdt.G/2022/PN Blk

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)



10. Bahwa Tindakan Penggugat menyampaikan gugatan lebih 11 tahun tidak sesuai dengan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 : Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat I kemukakan dalam eksepsi dan dalam pokok perkara di atas, maka sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak karena tidak berdasar sama sekali;

Maka bersarkan uraian diatas, maka Tergugat I mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa serta mengadili perkara a quo, berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya terhadap tergugat I atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT terhadap TERGUGAT I tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

JAWABAN TERGUGAT II, KAMARUDDIN DM

A. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat II menyatakan menolak seluruh dalil-dalil gugatan dan tuntutan Penggugat dalam surat gugatannya, kecuali hal-hal secara tegas maupun diam-diam diakui kebenarannya oleh Penggugat sepanjang tidak merugikan kepentingan hukum Tergugat II.
2. Bahwa gugatan Penggugat kepada Tergugat II, tentang kepemilikan sebidang tanah yang terletak di Jalan Bakti Adiguna Kelurahan Caile, Kecamatan Ujung Bulu seluas 80 M²;

B. DALAM POKOK PERKARA

Halaman 8 dari 20 Putusan Nomor 10/Pdt.G/2022/PN Blk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa apa yang Penggugat kemukakan sebagai pemilik sebidang tanah pada jalan Bakti Adiguna Kelurahan Caile, Kabupaten Bulukumba yang saat ini dikuasai oleh Tergugat II adalah hal yang sekedar mengadagada, spekulatif, dan tidak berdasar karena sebidang tanah yang dimaksud dilakukan pembelian secara sah dibuktikan dengan Akta Jual Beli melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah di Bulukumba Syarifuddin, S.H Nomor 496/JB/UB/X/I2008 Tanggal 24 Oktober 2008 yang dibeli dari Sdr. H. Syamsul Alam dengan Nomor Sertipikat Hak Milik No. 02706/Kelurahan Caile yang merupakan pecahan dari Sertifikat Induk No. 168/Kelurahan Caile atas nama Syamsul Alam;
2. Bahwa pembelian tersebut berdasarkan itikad baik Tergugat II untuk memiliki rumah tinggal di Kabupaten Bulukumba dan pembelian dilakukan melalui Notaris PPAT untuk menjamin kepastian hukum dan menghindari adanya permasalahan hukum dikemudian hari;
3. Bahwa sebidang tanah yang dijadikan obyek sengketa seluas 80 M² oleh Penggugat merupakan dari sebidang tanah sertifikat Hak Milik No.02706/Kelurahan Caile Tanggal 13 Nopember 2008 Surat Ukur No. 1404/Caile/2008/ tanggal 05-11-2008 Luas 250 M² atas nama KAMARUDDIN DM, yang saat ini berdiri sebuah rumah tinggal yang digunakan oleh Tergugat II;
4. Bahwa Penggugat telah mengakui bahwa Penggugat telah pernah menggugat mengenai pembatalan Sertifikat hak milik yang terbit terhadap objek sengketa pada Pengadilan Negeri Tata Usaha Negara namun Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tata Usaha Negara menyatakan bahwa gugatan Penggugat telah lewat waktu sehingga gugatan tidak dapat diterima;
5. Bahwa dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar No.10/G.TUN/2010/P. Tun. Mks tanggal 12/07/2010 yang salinannya diberikan kepada Fatmawaty (Kuasa H. Syamsul Alam) dalam hal ini pemilik Sertifikat Hak Milik Induk dari obyek sengketa dimana copy salinannya diberikan oleh Fatmawaty kepada Tergugat II telah dijelaskan terkait keseluruhan obyek sengketa dan penjelasan dari Kepala Pertanahan Bulukumba selaku tergugat dalam perkara dalam obyek yang sama di PTUN;
6. Bahwa setelah lebih 11 tahun sejak keputusan PTUN baru kemudian Penggugat mengajukan gugatan secara perdata di Pengadilan Negeri

Halaman 9 dari 20 Putusan Nomor 10/Pdt.G/2022/PN Btk

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)



Bulukumba sehingga dapat disimpulkan bahwa Penggugat tidak memiliki itikad yang baik untuk menyelesaikan permasalahan ini;

7. Bahwa apa yang disampaikan bahwa Penggugat telah meminta secara kekeluargaan melalui Pemerintah kelurahan agar obyek sengketa dikembalikan juga mengada-ngada karena Tergugat II sama sekali belum pernah menerima surat dari Pemerintah Kelurahan ataupun bertemu terkait obyek permasalahan yang disampaikan;
8. Bahwa Tindakan Tergugat II menguasai obyek yang disengketakan bukanlah merupakan perbuatan melawan hak dan melawan hukum dikarenakan Tergugat II secara faktual dan formal adalah pemilik yang dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik;
9. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut adalah system publikasi negatif, yaitu sertifikat merupakan surat tanda bukti yang mutlak;
10. Bahwa Tindakan Penggugat menyampaikan gugatan lebih 11 tahun tidak sesuai dengan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 : Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat II kemukakan dalam eksepsi dan dalam pokok perkara di atas, maka sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan DITOLAK karena tidak berdasar sama sekali;

Maka bersarkan uraian diatas, maka Tergugat II mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa serta mengadili perkara a quo, berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;



DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya terhadap TERGUGAT II atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT terhadap TERGUGAT II tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);
- Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara;

Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

JAWABAN TERGUGAT III, A. SAJUANG sebagai berikut :

- a. Bahwa Penggugat mungkin salah alamat karena tergugat III sama sekali tidak menguasai atau memiliki Tanah Perumahan di jalan Bakti Adiguna Lingkungan Caile Kel.Caile Kec. Ujung Bulu Kab. Bulukumba;
- b. Menolak keseluruhan gugatan penggugat karena tergugat ke III sama sekali tidak pernah menguasai lokasi obyek penggugat hanya mengadagada saja;
- c. Penggugat sangat merugikan tergugat ke III olehnya itu dimohon dengan hormat kepada Ketua Majelis Hakim yang mulia untuk menolak keseluruhan Gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, Penggugat mengajukan Replik tertanggal 27 Juni 2022 yang mana selengkapnya terlampir dalam berkas perkara ini, dan guna untuk menyingkat putusan ini dianggap telah dimuat dan turut dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa atas Replik Kuasa Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengajukan Duplik tertanggal 04 Juli 2022, yang mana selengkapnya terlampir dalam berkas perkara ini, dan guna untuk menyingkat putusan ini dianggap telah dimuat dan turut dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya, Penggugat melalui Kuasa hukumnya mengajukan bukti-bukti surat berupa :

1. Foto copy Surat Keterangan Jual Beli antara Bakri (Pihak Pertama) dan H. Salahuddin (Pihak Kedua) tertanggal 14 Oktober 1991, diberi tanda **P-1**;
2. Foto copy Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah No 1288 CI atas nama wajib bayar : diberi tanda **P-2**;
3. Foto copy Peta Blok 010 Desa Caile, diberi tanda **P-3**;
4. Foto copy Desain Tata Ruang Konsolidasi Tanah Perkotaan Kabupaten Bukukumba, diberi tanda **P-4**;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Foto copy Gambar Kapling Tahun 1991 , diberi tanda **P-5**;
6. Foto copy Surat Mupakat untuk mengadakan jual beli tanah perumahan dengan cara menyicil tertanggal 8 April 1992, diberi tanda **P-6**;
7. Foto copy Pengumuman Bupati Bulukumba Nomor : 08/ VIII/ LC/2003 tertanggal 1 Agustus 2003, diberi tanda **P-7**;
8. Foto copy Surat kepada Bupati Kab. Bulukumba dan Kepala Pertanahan Kab. Bulukumba perihal Penyelesaian Tanah Konsolidasi di Kel. Caile tertanggal 7 April 2005, diberi tanda **P-8**;
9. Foto copy surat Pengaduan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kab. Bulukumba dan Bupati Kep. Daerah Tk.II Kab. Bulukumba, diberi tanda **P-9**;
10. Foto copy surat kepada Bapak Bupati Kabupaten Bulukumba perihal Permohonan Permintaan Tanah SWT Dua Kapling tertanggal 18 Oktober 2001, diberi tanda **P-10**;
11. Foto copy surat kepada Kepala Daerah Kabupaten Bulukumba dan Kepala Kantor Pertanahan Bulukumba Nomor : /Kons/2002 Hal Penyelesaian Tanah Konsolidasi tertanggal 7 Agustus 2002, diberi tanda **P-11**;
12. Foto copy surat kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Bulukumba tertanggal 12 Desember 2002, diberi tanda **P-12**;
13. Foto copy Daftar Nama Yang Hilang Tanahnya di Tanah Konsolidasi Kel. Caile Kec. Ujung Bulu Kabupaten Bulukumba, diberi tanda **P-13**;
14. Foto copy surat kepada Bapak Bupati Kabupaten Bulukumba perihal Laporan tertanggal 21 Maret 2005, diberi tanda **P-14**;
15. Foto copy surat kepada Bapak Kepala Daerah Kab. Bulukumba perihal Permintaan Biaya tertanggal 11 Mei 2005, diberi tanda **P-15**;
16. Foto copy surat kepada Bapak Kanwil Pertanahan Sulsel, Bapak Bupati Kab. Bulukumba, Kepala Kantor Pertanahan Kab. Bulukumba dan Bapak Ketua DPRD Kab. Bulukumba perihal Penyelesaian Kasus Tanah Konsolidasi tertanggal 17 Oktober 2017, diberi tanda **P-16**;
17. Foto copy surat kepada Kepala Kantor Kementerian ATR/ Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Selatan, Hal Perlindungan Hukum tertanggal 05 September 2019, diberi tanda **P-17**;

Halaman 12 dari 20 Putusan Nomor 10/Pdt.G/2022/PN Blk

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

18. Foto copy surat kepada Gubernur PLT SUL-SEL, Kepala Kantor Pertanahan Provinsi SUL-SEL, DPRD Provinsi SUL-SEL, Bupati Bulukumba, Kepala Kantor Pertanahan Kab. Bulukumba dan DPRD Kab. Bulukumba, Hal Mengenai Konsolidasi Tanah Sawah tertanggal 4 Oktober 2021, diberi tanda **P-18**;
19. Foto copy koran Fajar tertanggal 15 Juni 2005 tentang Foto Konsolidasi Tanah Di Caile, diberi tanda **P-19**;
20. Foto copy surat kepada Bapak Kapolres Bulukumba perihal Surat Penyampaian Aksi tertanggal 19 Agustus 2005, diberi tanda **P-20**;
21. Foto copy Surat Pernyataan Sikap tertanggal 22 Agustus 2005, diberi tanda **P-21**;

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat tersebut berupa **P-1, P-2, P-3, P-5, P-8, P-9, P-10, P-11, P-12, P-13, P-14, P-15, P-18, P-19, P-20, dan P-21** bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya sedangkan bukti surat **P-3, P-5, P-6, P-15, dan P-16** berupa foto copy dari foto copy tanpa memperlihatkan aslinya namun telah bermeterai cukup sehingga dapat diterima sebagai buktisurat dalam persidangan;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya juga mengajukan 5 (lima) orang saksi yaitu:

1. **Saksi ANDI MUNAWIR,;**
2. **Saksi Ir. SYAMSUL BAHRI,;**
3. **Saksi RUSLAN,;**
4. **Saksi MUHAMMAD RAHIM, S.H,**
5. **Saksi PATAHUDDIN,;**

Saksi tersebut telah disumpah berdasarkan agama dan kepercayaannya dan telah memberikan keterangan sebagaimana tercatat dalam Berita Acara Persidangan namun tidak dikutip dalam putusan, dipandang seluruhnya telah tercakup dan turut dipertimbangkan serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi-saksi tersebut, baik Kuasa Hukum Penggugat maupun Para Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil bantahannya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV masing masing , mengajukan bukti-bukti surat yaitu :

Halaman 13 dari 20 Putusan Nomor 10/Pdt.G/2022/PN Blk

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)



Bukti Surat Tergugat I :

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02370 atas nama Pemegang Hak ANDI ACHAMD AFANDI, diberi tanda **T.I-1**;
2. Fotokopi Akta Jual Beli No. 29/ UB/ I/ 2008 tanggal 25 Januari 2008 antara Tuan SYAMSU ALAM selaku Penjual dan Tuan ANDI ACHAMD AFANDI selaku Pembeli, diberi tanda **T.I-2**;
3. Fotokopi Peta Blok, diberi tanda **T.I-3**;
4. Fotokopi Kutipan Putusan daftar Pidana Nomor Terdakwa H. salamuddin Bin Suruga, diberi tanda **T.I-4**;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat Tergugat I berupa surat-surat foto copy yang diberi tanda bukti T.I.-1 sampai dengan T.I.-2, setelah diteliti dan dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya serta telah bermaterai cukup, kecuali bukti T.I.-3 sampai dengan T.I.-4, fotokopi sesuai dengan fotokopinya tidak dapat ditunjuk aslinya namun dapat diterima sebagai bukti surat dalam *perkara aquo*;

Bukti Surat Tergugat II :

1. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor : 168 Kel Caile Tahun 1995 diberi tanda, **T.II-1** ;
2. Foto copy Akta Jual Beli Nomor : 496//JB/UB/I/2008 diberi tanda, **T.II-2** ;
3. Foto copy Lembar putusan Halaman 25, diberi tanda **T.II-3** ;
4. Foto copy Salinan Putusan Pengadilan TUN Makassar Nomor : 10/G.TUN/2010/PTUN Mks diberi tanda, **T.II-4** ;
5. Foto copy Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Selatan Nomor : 420.3/1924/53/1995 tanggal 6 Januari 1995 tentang Pemberian Hak Atas Tanah Obyek Konsolidasi Tanah Perkotaan Di Kelurahan Caile Kecamatan Ujungbulu Kabupaten Bulukumba, diberi tanda **T.II-5**;
6. Foto copy Surat Keterangan Kehilangan Barang Nomor : SKKB/ 1703/ VIII/ 2022/ Sek. Ujung Bulu tanggal 19 Agustus 2022, diberi tanda **T.II-6**;
7. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2022 NOP : 73.02.020.015.010-0328.0 atas nama wajib pajak Kamaruddin DM, diberi tanda **T.II-7**;

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat tersebut berupa **T.II-1, T.II-4 dan T.II-7** bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya sedangkan bukti surat **T.II-2, T.II-3, T.II-5 dan T.II-6** berupa foto copy dari foto copy tanpa memperlihatkan aslinya telah bermaterai cukup namun dapat diterima sebagai bukti surat dalam *perkara aquo*;

Halaman 14 dari 20 Putusan Nomor 10/Pdt.G/2022/PN Blk



Bukti Surat Tergugat IV :

1. Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 02817 Desa Caile Kecamatan Ujung Bulu Kabupaten Bulukumba Provinsi Sulawesi Selatan atas nama Pemegang Hak NURHAYATI diberi tanda **T.IV-1** ;

Menimbang, bahwa Foto copy bukti surat tersebut yang diberi tanda **T.IV-1** telah dibubuhi bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya di persidangan sehingga dapat diterima sebagai bukti surat dalam perkara *aquo*;

Menimbang, bahwa disamping bukti surat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II, mengajukan 1 (satu) orang saksi, yaitu **Saksi HAMDA MY**, yang telah disumpah berdasarkan agama dan kepercayaannya dan telah memberikan keterangan sebagaimana tercatat dalam Berita Acara Persidangan namun tidak dikutip dalam putusan, dipandang seluruhnya telah tercakup dan turut dipertimbangkan serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut para pihak menyatakan akan menanggapinya 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 Senin tanggal 25 Juli 2022 dengan dihadiri oleh Penggugat didampingi Kuasa Hukumnya serta Tergugat I dan Tergugat II, yang untuk lengkapnya hasil pemeriksaan setempat telah termuat 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 selanjutnya kedua belah pihak mengajukan Kesimpulan masing-masing pada tanggal 5 September 2022;

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

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai tanah Perumahan yang terletak di jalan Bakti Adiguna, Kelurahan Caile, Kecamatan Ujung Bulu, Kabupaten Bulukumba seluas 480 M² dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Rumah Samsuddin
Timur : tanah samsuddin
Selatan : jalan Lorong
Barat : Sebahagian bangunan rumah A. Ahmad Afandi, sebahagian bangunan rumah Kamaruddin, sebahagian bangunan rumah A. Sajuang, sebahagian bangunan rumah Risna Amriani, S. Pd., M. Pd, sebahagian bangunan rumah A. Evi, H. Jufri;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam jawaban gugatannya telah mengajukan Eksepsi sehingga Majelis Hakim berkewajiban memeriksa dan mempertimbangkan Eksepsi tersebut terlebih dahulu sebelum memutus pokok perkara, yang pada pokoknya :

Eksepsi Tergugat I :

1. Bahwa Penggugat menyatakan menolak seluruh dalil-dalil gugatan dan tuntutan Penggugat dalam surat gugatannya, kecuali hal-hal yang secara tegas maupun diam diam diakui kebenarannya oleh Penggugat sepanjang tidak merugikan kepentingan hukum Tergugat I.
2. Bahwa gugatan Penggugat kepada Tergugat I, tentang kepemilikan sebidang tanah yang terletak di jalan Bakti Adiguna Kelurahan Caile, Kecamatan Ujung Bulu seluas 80 M²;

Eksepsi Tergugat II :

1. Bahwa Tergugat II menyatakan menolak seluruh dalil-dalil gugatan dan tuntutan Penggugat dalam surat gugatannya, kecuali hal-hal secara tegas maupun diam-diam diakui kebenarannya oleh Penggugat sepanjang tidak merugikan kepentingan hukum Tergugat II.
2. Bahwa gugatan Penggugat kepada Tergugat II, tentang kepemilikan sebidang tanah yang terletak di jalan Bakti Adiguna Kelurahan Caile, Kecamatan Ujung Bulu seluas 80 M²;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat (PS) pada tanggal 25 Juli 2022 dan dari alat bukti yang diajukan baik keterangan saksi-saksi maupun bukti surat ditemukan fakta hukum bahwa diatas objek sengketa berdiri



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5 (lima) bangunan rumah dan 1 (satu) tanah kosong;

Menimbang, bahwa apabila diteliti dalil-dalil materi eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, menurut Majelis Hakim materi eksepsi tersebut yang menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat sudah menyangkut materi pokok perkara selain itu ternyata materi eksepsi dimaksud bukanlah mengenai kewenangan Pengadilan untuk memeriksa dan mengadili perkara akan tetapi telah mempersoalkan materi pokok perkara yang harus dibuktikan kebenarannya dan dipertimbangkan dalam pokok perkara, oleh karena itu maka menurut hemat Majelis Hakim eksepsi tersebut tidaklah tepat dan tidak beralasan menurut hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan dan pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tidaklah beralasan menurut hukum oleh karenanya haruslah ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang bahwa pokok gugatan Penggugat adalah mengenai kepemilikan atas objek sengketa dan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah disangkal oleh Para Tergugat, maka berdasarkan pasal 1865 KUHPerdara "Setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak, atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan itu";

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan lebih lanjut kebenaran adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat tersebut, maka terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan keberadaan atau yang dimaksud dengan tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkara, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang pihak-pihak yang seharusnya ditarik sebagai pihak dalam suatu perkara gugatan karena kekurangan pihak-pihak atau adanya pihak-pihak yang seharusnya ditarik sebagai pihak dalam suatu perkara tetapi orang tersebut tidak ditarik sebagai pihak juga merupakan salah satu syarat formil dalam suatu gugatan dan mempunyai peran penting dalam pelaksanaan putusan atau Eksekusi objek sengketa kelak dan lagi pula walaupun kekurangan pihak ini tidak didalilkan

Halaman 17 dari 20 Putusan Nomor 10/Pdt.G/2022/PN Blk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I dan Tergugat II dalam eksepsinya, yang kemudian Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai sesuatu yang harus ada dalam suatu gugatan maka tidak menyebabkan Majelis Hakim memutus perkara ini secara berlebihan (*Ultrapetita*) karena pada kalimat akhir gugatan penggugat mencantumkan mohon putusan seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa didalam putusan perkara sebelumnya yakni dalam putusan Pengadilan Negeri Tata Usaha Negara Makassar Perkara Nomor 10/G.TUN/2010/P.Tun.Mks, yang sebelumnya pernah disidangkan dengan dengan perkara A quo yang sama antara Penggugat melawan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bulukumba, H.Syamsul Alam dan Nurhayati;

Menimbang, bahwa dari kenyataan-kenyataan yang terbukti dipersidangan dihubungkan dengan hasil pemeriksaan setempat dilokasi obyek sengketa ternyatalah bahwa terdapat pihak lain yaitu H. Syamsul Alam yang telah melakukan jual beli dengan ANDI ACHMAD AFANDI (Tergugat I) dan KAMARUDDIN DM (Tergugat II) terhadap objek sengketa dan mendirikan bangunan permanen sebagai tempat tinggal di atasnya dan telah terbit sertifikat hak milik ;

Menimbang, Bahwa menurut **Putusan Mahkamah Agung RI No.966 K/Sip/1973 tanggal 31 Juli 1975** disebutkan hasil pemeriksaan setempat dapat menjadi keterangan bagi Hakim yang bersangkutan dalam memeriksa dan memutus perkara yang dihadapinya itu; (lihat Buku Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, cet. II, 1993 hal.328);

Menimbang, bahwa tujuan menyelesaikan sengketa melalui pengadilan yaitu mendapatkan putusan yang benar dan adil dengan menyelesaikan permasalahan yang timbul dalam masyarakat dan bukan untuk menimbulkan permasalahan baru dikemudian hari, karena dengan adanya pihak lain yang juga menguasai objek sengketa dapat dimungkinkan timbulnya permasalahan baru adanya hak milik orang lain yang turut serta dalam obyek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena adanya pihak yang lain yang terkait dengan obyek sengketa tersebut maka seharusnya juga ditarik untuk didudukkan sebagai pihak dalam perkara *aquo*;

Menimbang, bahwa dengan demikian ternyata masih ada pihak-pihak yang tersangkut dalam perkara ini tetapi tidak di ikut sertakan sebagai pihak-pihak, dengan tidak di ikut sertakannya pihak-pihak lain yang tersangkut dalam perkara, maka gugatan Penggugat mengandung kekurangan formil / kekurangan subjek/ pihak dalam gugatan (*plurium litis consortium*), sebagaimana Mahkamah

Halaman 18 dari 20 Putusan Nomor 10/Pdt.G/2022/PN Blk

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

Agung di dalam **putusannya No. 2752 K/ Pdt/ 1983** menyatakan secara formil harus ikut digugat pihak ketiga dari siapa tanah terperkara diperoleh Tergugat (Vide Putusan Mahkamah Agung RI No. 1125 K/ Pdt/ 1984, *Putusan Mahkamah Agung RI No. 1883 K/ Pdt/ 1984 tanggal 17 oktober 1985* dan *Putusan Mahkamah Agung RI No. 1826 K/ Pdt/ 1984 tanggal 21 November 1985*):

Menimbang, bahwa M. Yahya Harahap di dalam bukunya berjudul "Hukum Acara Perdata" menyebutkan bahwa di dalam kasus sengketa tanah terdapat prinsip umum yang harus diterapkan, yaitu keharusan menarik pihak ketiga sebagai tergugat, apabila tanah yang disengketakan diperoleh Tergugat dari pihak ketiga ;

Menimbang, bahwa selanjutnya M Yahya Harahap menguraikan bahwa prinsip umum di atas pada dasarnya bersifat imperatif atau memaksa, dan pelanggaran atasnya mengakibatkan gugatan cacat formil dalam bentuk *plurium litis consortium*, yaitu yang ditarik sebagai pihak Tergugat tidak lengkap dan masih kurang ;

Menimbang, bahwa menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Register No. 378/K/Pdt/1985 tertanggal 11 Maret 1986, menyatakan bahwa gugatan Penggugat yang mengandung kekurangan formil antara lain tidak di ikut sertakannya pihak-pihak yang tersangkut dalam perkara yang disengketakan maka gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima *Niet Ontvankelijk Verklaard* (NO) ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tersebut tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) maka Majelis Hakim tidak mempertimbangkan lebih lanjut mengenai pokok sengketa dalam perkara ini selain dan selebihnya dari apa yang telah dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Mengingat pasal-pasal dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan serta Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia yang berkenaan dengan perkara ini ;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI.

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA.

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklard*);

Halaman 19 dari 20 Putusan Nomor 10/Pdt.G/2022/PN Blk

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

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp3.060.000.- (tiga juta enam puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bulukumba, pada hari Rabu, tanggal 4 September 2022, oleh kami, Fitriana, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Ria Handayani S.H.,M.H dan Muhammad Musashi Achmad Putra, S.H.,M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk Umum para hari Senin Tanggal 26 September 2022 oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Septiawati, S.H., Panitera Pengganti dan dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat serta Tergugat I dan Tergugat II;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

RIA HANDAYANI, S.H., M.H..

FITRIANA, S.H., M.H.

MUHAMMAD MUSASHI ACHMAD PUTRA, S.H., M.H..

Panitera Pengganti,

SEPTIAWATI, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	: Rp.	30.000,00;
2. Proses/ATK.	: Rp.	100.000,00;
3. Biaya Penggandaan berkas.	: Rp.	60.000,00;
4. Biaya Panggilan.	: Rp.	1.250.000,00;
5. PNBP relaas panggilan pertama.	: Rp.	60.000,00;
6. Pemeriksaan setempat.	: Rp.	1.530.000,00;
7. PNBP Pemeriksaan setempat.	: Rp.	10.000,00;
8. Materai.	: Rp.	10.000,00;
9. Redaksi.	: Rp.	10.000,00;
Jumlah	: Rp	3.060.000,00;

(tiga juta enam puluh ribu rupiah)

Halaman 20 dari 20 Putusan Nomor 10/Pdt.G/2022/PN Blk