



PUTUSAN
Nomor 11/Pdt.G/2020/PNMII

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Malili yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

ALI IMRON, Tempat/tanggal lahir Langkea Raya, 16 Juli 1995, Jenis Kelamin Laki-Laki, Agama Islam, Pekerjaan Swasta, Kewarganegaraan Indonesia, Beralamat di Jalan Nasrum RT 010 RW-, Desa Langkea Raya, Kecamatan Towuti, Kabupaten Luwu Timur, Provinsi Sulawesi Selatan, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **LUKMAN ALQADRY, SH.**, Advokat/Pengacara Pemberi Bantuan Hukum dari LBH Bhakti Keadilan Luwu Timur, yang berkantor di BTN Bumi Batara Guru, blok F/6 Ussu, Desa Ussu, Kecamatan Malili, Kabupaten Luwu Timur, Provinsi Sulawesi Selatan. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 3 Januari 2020, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malili, tanggal 13 Februari 2020 Register Nomor : 17/SK/PDT/2020/PN MII, selanjutnya disebut sebagai **Kuasa Penggugat**;

LAWAN:

PT. CUPUMANIK GEMAH PERMATA, Beralamat di Kompleks Perumahan Griya Alam Towuti, Dusun Kompas, Desa Wawondula, Kecamatan Towuti, Kabupaten Luwu Timur, Provinsi Sulawesi Selatan, dalam hal ini diwakili oleh Dr. Drs. J. Budi Harijanto, SH., MH., MBA., Jabatan Direktur Utama PT. CUPUMANIK GEMAH PERMATA, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

PENGADILAN NEGERI TERSEBUT;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;
Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;
Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 12 Februari 2020 yang telah diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malili secara elektronik pada tanggal 13 Februari 2020 dengan Nomor Register : 11/Pdt.G/2020/PN MII telah mengajukan gugatan sebagai berikut: Adapun yang menjadi alasan Penggugat mengajukan gugatan di dasari atas hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah Perumahan berdasarkan SKPT No.50/AGR/DW/IX/2017 tanggal 26 September 2017 seluas $\pm 450 \text{ M}^2$ (empat ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Dusun Kompas, Desa Wawondula, Kecamatan Towuti, Kabupaten Luwu Timur, dengan batas-batas sebagai berikut :

Halaman 1 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2020./PN MII



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara : Jalan
Sebelah Timur : Tanah Milik Jaenal Makkarumpa
Sebelah Selatan : Jalan
Sebelah Barat : Tanah Milik Amir Saleh
2. Bahwa adapun tanah tersebut Penggugat peroleh dari Peralihan dalam bentuk Jual- Beli berdasarkan Kwitansi tertanggal 17 Desember 2016;
 3. Bahwa sebelum Penggugat membeli tanah Pekarangan terlebih dahulu Penggugat datang menemui Pemerintah setempat (Kepala Desa) untuk mempertanyakan asal-usul tanah yang ingin dijual oleh Andi Motto Urip (anak Alm Andi Hasan) kepada Penggugat, kemudian Pemerintah Desa setempat membenarkan adanya tanah milik Alm.Andi Hasan dan memperlihatkan Buku Daftar Himpunan Ketetapan Pajak dan Pembayaran (DHKP) yang terdaftar atas nama Alm.Andi Hasan (orang tua Andi Motto Urip) yang dikuasai sejak tahun 2005 seluas ± 50 ha, dan dalam waktu yang sama juga Kepala Desa memperlihatkan Surat Keterangan Hibah Alm.Andi Hasan (Orang Tua Andi Haerul) kepada Andi Haerul (Anak Alm Andi Hasan);
 4. Bahwa setelah Penggugat melihat Buku Daftar Himpunan Ketetapan Pajak dan Pembayaran (DHKP) Desa dan adanya Surat Keterangan Hibah Alm.Andi Hasan kepada Andi Haerul (Anak Alm Andi Hasan), Beberapa hari kemudian Penggugat bersama Andi Motto Urip menemui Andi Haerul,dan menyampaikan keinginan Andi Motto Urip (saudara kandungnyayang telah dihibakan kepadanya;
 5. Bahwa oleh karena Andi Haerul mengizinkan saudaranya menjual tanah seluas tersebut diatas, dan sebelum dilakukan jual beli terlebih dahulu, Penggugat dan Andi Motto Urip bersama Aparat Desa setempat melakukan pemeriksaan atas tanah yang ingin dijual oleh Andi Motto Urip, selain itu Andi Motto Urip juga sebelumnya menunjukan batas-batas tanah miliknya yang ingin dijual kepada Penggugat selaku Pembeli yang disaksikan oleh aparat Desa setempat;
 6. Bahwa dalam kesempatan yang sama setelah dilakukan pengukuran, Penggugat juga mempertanyakan kepada masyarakat setempat dan setelah merasa yakin bahwa tanah tersebut adalah milik Alm.Andi Hasan yang telah dihibahkan kepada Andi Haerul barulah Penggugat melakukan pembayaran kepada Penjual disaksikan oleh Aparat Desa setempat olehnya Penggugat disebut Pembeli yang beritikad baik;
 7. Bahwa adapun tanah milik Penggugat tersebut Seluas ± 450 M² (empat ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Dusun Kompas Desa Wawondula,Kecamatan Towuti, Kabupaten Luwu Timur, dengan batas-batas:
Sebelah Utara : Jalan
Sebelah Timur : Tanah Milik Jaenal Makkarumpa

Halaman 2 dari 37Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2020./PN MII



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Selatan : Jalan

Sebelah Barat : Tanah Milik Amir Saleh

Selanjutnya disebut obyek sengketa.

8. Bahwa sejak Penggugat melakukan Pembayaran harga tanah kepada Andi Motto Urip (Penjual) dihadapan Kepala Desa dan disaksikan oleh Aparat Desa Setempat, Penggugat mulai menguasai obyek sengketa dengan cara menyewa/menggaji orang untuk menjaga dan memanfaatkan obyek sengketa dengan cara menanam jangka pendek berupa ubi jalar dan memberi gaji/upah sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) per bulannya;
9. Bahwa sekitar 1 (satu) tahun Penggugat menguasai obyek sengketa Penggugat baru mengetahui pada akhir tahun 2017 setelah pihak Kepolisian resort Luwu Timur datang melarang orang-orang yang membeli dari Ahli waris Alm.Andi Hasan untuk tidak melakukan kegiatan dalam bentuk apapun diatas tanah yang diklaim/dikuasai oleh Tergugat termasuk obyek sengketa milik Penggugat dan memasang/ memancang Papan Bicara;
10. Bahwa dengan dipasang/dipancangkannya Papan Bicara serta dilarangnya Penggugat bekerja/membuat kegiatan atas obyek sengketa oleh Pihak Kepolisian Resort Luwu Timur atas Laporan Tergugat, sehingga Penggugat dan Pekerja Penggugat tidak lagi bekerja atau melakukan kegiatan diatas obyek sengketa hingga Gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Malili;
11. Bahwa atas Perbuatan Tergugat yang mengklaim/menguasai tanah obyek sengketa milik Penggugat, sangat merugikan Penggugat dan serta menimbulkan kegelisahan serta kerugian terhadap masyarakat lainnya yang membeli tanah dari para ahli waris Alm.Andi Hasan yang mana telah disaksikan oleh Pemerintah setempat;
12. Bahwa dengan terus terjadinya perbuatan tanpa hak dan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Mengklaim/menguasai terhadap tanah obyek sengketa milik Penggugat, menunjukan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum, hal tersebut adalah jelas-jelas merupakan sebuah penistaan terhadap nilai-nilai keadilan, bertentangan dengan hukum dan keadilan, serta hal tersebut terjadi sejak dipasang/dipancangkannya Papan Bicara dan Larangan dari Pihak Kepolisian Resort Luwu Timur atas Laporan Tergugat;
13. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat terhadap tanah obyek sengketa sangat dirasakan kerugiannya oleh Penggugat, sejak adanya Pemasangan/Pemancangan Papan Bicara dan larangan dari Pihak Kepolisaan Resor Luwu Timur atas laporan Tergugat yaitu berupa kerugian Materiil dan Kerugian Moril, Adapun kerugian tersebut harus dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat dengan perincian sebagai berikut:

Halaman 3 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2020./PN MII

Disclaimer

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



A. Kerugian Materiil :

Merupakan kerugian nyata yang diderita oleh Penggugat atas penguasaan tanah secara melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat terkait kerugian atas manfaat yang kemungkinan akan diterima oleh Penggugat di kemudian hari atau kerugian dari kehilangan keuntungan yang mungkin diterima oleh Penggugat di kemudian hari. Apabila diperhitungkan untuk mengenai penguasaan tanah yang dilakukan oleh Tergugat sejak dari tahun 2016 (3) tahun sampai Perkara ini berkekuatan hukum:

a. Pembayaran Gaji/Upah Penjaga dan pembersih tanah obyek sengketa I dan tanah obyek sengketa II sebesar Rp.2.500.000,- (Dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) per bulan, terhitung sejak tahun 2016 sampai dengan tahun 2017 atau 12 bulan, dapat diperhitungkan untuk kerugian Penggugat sebesar Rp.1.000.000,- X 12 bulan = Rp. 12.000.000,- (Dua belas juta Rupiah);

b. Bahwa tanah obyek sengketa adalah sumber penghasilan Penggugat dengan menanam ubi jalar yang produktif setiap panen menghasilkan rata-rata 600 Kg dengan harga jual sebesar Rp.7.500/per kilo gram dan dalam setiap tahunnya penggugat panen sebanyak 3 (tiga) kali, jadi sejak tahun 2017 hingga saat gugatan ini diajukan selama (tiga) tahun dan atau 36 bulan, maka kerugian yang ditimbulkan adalah: 3 kali panen x 600 kilo gram = 1.800 Kilo Gram x Rp.7.500,- Per kilo gram = Rp.13.500.000,- (tiga belas juta lima ratus ribu rupiah) setiap tahun, 3 tahun x Rp.13.500.000,- = Rp.40.500.000,- (empat puluh juta lima ratus ribu rupiah)

Bahwa kerugian materiil adalah sebesar : Rp.12.000.000,- + Rp.40.500.000,- = Rp. 52.500.000,- (lima puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) yang harus dibayarkan oleh Tergugat secara sekaligus,tunai dan seketika kepada Penggugat.

B. Kerugian Moril:

Bahwa berdasarkan budaya masyarakat bugis makassar yang memandang tanah sebagai harta pusaka yang harus dipertahankan kepemilikannya telah terampas olah perbuatan Tergugat, telah merupakan suatu penistaan terhadap kedudukan Penggugat dalam kehidupan bermasyarakat. Dan terlebih keresahan didalam keluarga dan tekanan bathin dengan rasa malu kepada masyarakat yang mengakibatkan Penggugat Kehilangan Usaha/Pekerjaan apabila dinilai dengan uang dalam batas yang wajar adalah sebesar **Rp. 250.000.000,- (dua Ratus lima puluh juta Rupiah).**

14. Bahwa berdasarkan seluruh uraian di atas, amat mudah dipahami bahwa kerugian yang mesti dibayarkan Tergugat merupakan akibat langsung dari



Perbuatan – perbuatan atau tindakan-tindakan Tergugat yang telah Mengklaim/Menguasai obyek sengketa milik Penggugat hingga Penggugat tidak memanfaatkan obyek sengketa;

15. Bahwa Tergugat mengetahui atau setidaknya-tidaknya dapat mengetahui bahwa perbuatannya itu bertentangan dengan hukum yang berlaku karena jelas melanggar hak orang lain sehingga menimbulkan kerugian yang tidak sedikit, dan apabila perbuatan Tergugat jika tidak segera dihentikan dan diselesaikan Perkaranya, dikhawatirkan akan menimbulkan kerugian yang lebih besar lagi;
16. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat Mengklaim/Menguasai obyek sengketa secara tidak sah dan tanpa hak tersebut adalah perbuatan Melawan Hukum maka sudah sepantasnyalah apabila Tergugat dihukum untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban apapun baik dari tangannya atau tangan orang lain yang diperoleh karena Izinnya;
17. Bahwa atas Perbuatan Tergugat Mengklaim/Menguasai obyek sengketa tanpa Izin Penggugat adalah merugikan kepentingan hak dan hukum Penggugat dengan demikian perbuatan Tergugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
18. Bahwa oleh karena Perbuatan Tergugat Mengklaim/Menguasai obyek sengketa adalah Perbuatan Melawan Hukum dengan demikian segala dokumen dan surat-surat yang terbit atas nama Tergugat atau orang lain tanpa seizin Penggugat dan persetujuan Penggugat dinyatakan batal demi Hukum atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak mengikat secara hukum;
19. Bahwa Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Malili cq Majelis Hakim yang menangani perkara a quo agar menghukum Tergugat atau siapa saja yang menguasai agar menyerahkan atau mengembalikan tanah obyek sengketa dalam keadaan kosong, sempurna tanpa syarat kepada Penggugat;
20. Bahwa dikarenakan Tergugat telah jelas dan nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka patut menurut hukum agar Tergugat di hukum membayar biaya perkara yang timbul;

PERMOHONAN/TUNTUTAN

A. Permohonan Provisi

Bahwa untuk menghindari kerugian yang lebih besar lagi akibat perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat maka sepatutnya apabila Pengadilan Negeri Malili untuk terlebih dahulu menghukum dan memerintahkan Tergugat Penghentian sementara mengklaim/menguasai serta menghindarkan diri dari tindakan melanggar hukum terhadap tanah milik Penggugat tersebut diatas sebelum adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini;

Halaman 5 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2020./PN MII



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menghukum Tergugat membayar uang paksa (dwang som) Rp.1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) untuk setiap hari jika Tergugat lalai melaksanakan putusan provisi dalam Perkara ini.

B. Permohonan Sita Jaminan

Bahwa untuk menjamin Gugatan a quo tidak menjadi sia-sia (*illusoir*) mohon dengan Hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Malili untuk terlebih dahulu meletakkan Sita Jaminan (*revindicatoir beslaag*) terhadap tanah Obyek sengketa tersebut diatas yang terletak di Dusun Kompas, Desa Wawondula, Kecamatan Towuti, Kabupaten Luwu Timur.

Bahwa oleh karena Gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang tidak terbantah kebenarannya, dan gugatan ini terkait dengan Perbuatan Melawan Hukum (sengketa tanah) yang menimbulkan kegelisahan yang sangat berdampak negative terhadap masyarakat para Pembeli tanah dari ahli Waris Alm. Andi Hasan Khususnya Penggugat, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Malili menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uit voorbaar bijvoorraad) meskipun ada banding, kasasi atau verset (batahan); Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Penggugat dalam hal ini, memohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim, yang memeriksa, dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI

1. Mengabulkan permohonan provisi Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum dan memerintahkan Tergugat Penghentian sementara Mengklaim/Menguasai serta menghindarkan diri dari tindakan Melawan hukum terhadap tanah milik Penggugat tersebut diatas sebelum adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini;
3. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (dwang som) Rp.1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) untuk setiap hari jika Tergugat lalai melaksanakan putusan provisi dalam Perkara ini;
4. Meletakkan Sita Jaminan (*revindicatoir beslaag*) terhadap tanah Obyek sengketa yang terletak di Dusun Kompas, Desa Wawondula, Kecamatan Towuti, Kabupaten Luwu Timur. dan untuk pelaksanaannya bila perlu menggunakan alat kekuasaan Negara.
5. Menyatakan menurut hukum bahwa keputusan terhadap Gugatan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada banding, kasasi ataupun verset (bantahan).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan:
 - SKPT No.50/AGR/DW/IX/2017 tanggal 26 September 2017
 - Kwitansi pembelian tertanggal 17 Desember 2016;**Adalah Sah menurut Hukum;**
3. Menyatakan Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik;
4. **Menyatakan menurut hukum:**

Halaman 6 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2020./PN MII



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- **Tanah obyek sengketa** Seluas $\pm 450 \text{ M}^2$ (empat ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Dusun Kompas Desa Wawondula, Kecamatan Towuti, Kabupaten Luwu Timur, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Jalan
 - Sebelah Timur : Tanah Milik Jaenal Makkarumpa
 - Sebelah Selatan : Jalan
 - Sebelah Barat : Tanah Milik Amir Saleh

Adalah Sah Milik Penggugat

5. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Materiil kepada Penggugat sebesar Rp. **52.500.000,- (lima puluh dua juta lima ratus ribu rupiah)** yang harus dibayarkan oleh Tergugat secara sekaligus, tunai dan seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Moriil kepada Penggugat sebesar **Rp. 250.000.000,- (dua Ratus lima puluh juta Rupiah).** yang harus dibayarkan oleh Tergugat secara sekaligus, tunai dan seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
7. Menyatakan perbuatan Tergugat yang Mengklaim/Menguasai atas tanah obyek sengketa adalah Perbuatan Melawan Hukum;
8. Menghukum kepada Tergugat untuk menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban yang menyertai baik dari tangannya maupun dari tangan orang lain atas Izinnya;
9. Menyatakan secara hukum segala dokumen atau surat-surat yang terbit atas nama Tergugat atau orang lain tanpa se izin dan persetujuan Penggugat diatas tanah obyek sengketa batal demi hukum atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak mengikat secara hukum;
10. Memerintahkan kepada Tergugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini.

SUBSIDAIR

- Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon keputusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat datang menghadap kuasanya tersebut, begitupun dengan Tergugat datang menghadap kuasanya, Sitti Hairawati Mase, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 Februari 2020, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malili, tanggal 4 Maret 2020 Register Nomor 28/SK/PDT/2020/PN MII;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Hariyanto V. Tambunan, Mediator pegawai pada Pengadilan Negeri Malili sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 19 Maret 2020 bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Halaman 7 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2020./PN MII



Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada para pihak diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik dan terhadap hal tersebut para pihak menyatakan tidak bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik ;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

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

Tergugat dengan ini mengajukan **Jawaban atas Gugatan yang diajukan Penggugat Tanggal 13-2-2020**, dengan alasan-alasan sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

- 1) Bahwa Tergugat membantah dan menolak dengan tegas semua dalil-dalil, tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali dengan tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat .
- 2) Bahwa Eksepsi ini merupakan kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Pokok Perkara,

A. GUGATAN PENGGUGAT SALAH PIHAK (Plurium Litis Consortium)

- 1) Bahwa Penggugat dalam Positanya angka 1 pada intinya mendalilkan telah membeli sebidang tanah seluas $\pm 450 \text{ M}^2$ (empat ratus lima puluh) meter persegi, dimana sebelumnya Penggugat peroleh dari peralihan dalam bentuk jual beli dari **Andi Haerul dan Andi Motto Urip**, sudah sepatutnya gugatan perkara diajukan kepada pihak yang menjual tanah tersebut kepada Penggugat, bukan kepada Tergugat yang tidak ada sangkut pautnya dan hubungan hukum dengan peralihan/jual beli tanah obyek sengketa, sehingga terbukti gugatan Penggugat cacat formil, dengan klasifikasi **gugatan error in persona**, sebagaimana dijelaskan oleh Yahya Harahap “cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai Penggugat maupun yang ditarik sebagai Tergugat dikualifikasi mengandung error in persona” (Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan (halaman 111)
- 2) Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No.1125.K/Pdt/1984 menyatakan judex facti salah menerapkan tata tertib beracara, semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I yang kemudian dipindahkan Tergugat I kepada Tergugat II, harus ikut sebagai Tergugat, dalam hal ini Oji mempunyai urgensi **untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal usul tanah sengketa** serta dasar hukum oji menghibahkan kepada Tergugat I, **Putusan Mahkamah Agung RI No.1125.K/Pdt/1984**, dapat dianalogikan kedalam perkara a-quo, Andi Haerul dan Andi

Halaman 8 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2020./PN MII



Motto Urip harus diajukan sebagai Tergugat mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal usul tanah sengketa serta dasar hukum Andi Haerul dan Andi Motto Urip menjualnya kepada Penggugat.

- 3) Bahwa sebelumnya Penggugat telah mengajukan Gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar No. 26/G/2018/PTUN.Mks dan berada pada Penggugat No.6.

B. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK

1. Bahwa alas hak kepemilikan Tergugat atas objek sengketa berdasarkan Surat Keputusan Bupati Luwu Timur Nomor 140 Tahun 2006 Tentang Pemberian Izin Lokasi Kepada Tergugat, **sudah sepatutnya Bupati Luwu Timur, diajukan sebagai Pihak dalam Perkara Aquo.**
2. Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Bupati Luwu Timur Nomor 140 Tahun 2006 Tentang Pemberian Izin Lokasi Kepada Tergugat, telah diterbitkan oleh **Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Timur** berupa:
 - Sertipikat Induk Hak Guna Bangunan No.1/Wawondula terbit tanggal 19-06-2007 Surat Ukur Nomor 00152/Wawondula/2007 tanggal 31-05-2007 luas 90.996 M² tercatat atas nama PT.Cupumanik Griya Permata, berkedudukan di Kabupaten Luwu Timur, dan **tanah obyek sengketa seluas 450 M² berada di areal Sertipikat Induk Hak Guna Bangunan No.1/Wawondula milik Tergugat**, maka sudah sepatutnya **Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Timur diajukan sebagai Pihak dalam Perkara Aquo.**
3. Bahwa dikarenakan **Bupati Luwu Timur dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Timur**, tidak diajukan sebagai Pihak dalam Perkara Aquo, menjadikan gugatan **error in persona/cacat formil** dalam bentuk diskwalifikasi atau **Plurium Litis ConConcortium**, Yahya Harahap menjelaskan berbagai macam cacat formil yang melekat pada gugatan antara lain **"Gugatan error ion persona** dalam bentuk diskwalifikasi atau **Plurium Litis ConConcortium.**(Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, halaman 811)
4. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No.1125.K/Pdt/1984 menyatakan judex facti salah menerapkan tata tertib beracara, semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I yang kemudian dipindahkan Tergugat I kepada

Halaman 9 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2020./PN MII



Tergugat II, harus ikut sebagai Tergugat, dalam hal ini Oji mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal usul tanah sengketa serta dasar hukum oji menghibahkan kepada Tergugat I, **Putusan Mahkamah Agung RI No.1125.K/Pdt/1984**, dapat dianalogikan kedalam perkara a-quo, **Bupati Luwu Timur dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Timur** harus diajukan sebagai Tergugat, karena mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikan, maupun asal usul, serta dasar hukum alas hak kepemilikan Tergugat atas tanah obyek sengketa, sehingga Bupati Kabupaten Luwu Timur mengeluarkan Surat Keputusan Izin Lokasi kepada Tergugat, dan juga Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kab. Luwu Timur dapat memberikan dasar-dasar/alasan-alasan serta alas hak Tergugat atas tanah obyek sengketa sehingga dapat diterbitkannya Sertipikat Induk Hak Bangunan No. 01/Wawondula kepada Tergugat.,

C. GUGATAN PENGUGUT KABUR (OBSCUR LIBE).

- (1) Bahwa Penggugat dalam Posita Gugatannya angka 2, dan angka 3, yang intinya mendalilkan mengenai kronologis hak kepemilikan Penggugat atas objek gugatan tanah tersengketa, diperoleh dari peralihan **dalam bentuk jual beli dari Andi Haerul** (ahli waris Alm. Andi Hasan) dan **Andi Motto Urip** (saudara kandung Andi Haerul) berdasarkan Hibah dari Alm Andi Hasan, akan tetapi Penggugat tidak menjelaskan berapa orang anak dari Alm. Andi Hasan dan siapa-siapa namanya yang seharusnya juga ikut menerima warisan, dan apakah ahli waris lainnya ikut menandatangani/menyetujui jual beli tanah obyek sengketa, serta mendapat bagian dari hasil penjualan tanah obyek sengketa tersebut.
- (2) Bahwa dalam gugatannya Penggugat tidak menjelaskan asal usul atau alas hak kepemilikan **Alm. Andi Hasan atas obyek sengketa** yang dihibahkan kepada Andi Haerul kemudian Andi Motto Urip memperjualbelikan kepada Penggugat, apakah pembeliannya dihadapan Notaris/PPAT atau hanya berdasarkan jual beli dibawah tangan, apakah berdasarkan Sertipikat Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, hak garap, hibah atau hak waris, atau tanah negara. Bahwa dikarenakan gugatan Penggugat tidak jelas, kabur, sudah seharusnya Majelis Hakim yang Mulia perkara aquo menyatakan menolak gugatan Penggugat, setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA.

Halaman 10 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2020./PN MII



1. Bahwa Tergugat menolak seluruh pernyataan, dalil-dalil dan tuntutan dari Penggugat, kecuali dalam hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat.
2. Bahwa semua Eksepsi Tergugat yang dikemukakan tersebut diatas, mohon dianggap termuat dan terulang kembali, serta merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan merupakan bagian dalam Pokok Perkara.
3. Bahwa ditolak dengan tegas dalil Penggugat angka 1 s/d angka 7, yang pada intinya Penggugat mendalilkan sebidang tanah dari peralihan dalam bentuk jual beli, **seluas 450 M²** (empat ratus lima puluh) meter persegi terletak di Dusun Kompas, Desa Wawondula, Kecamatan Towuti, Kabupaten Luwu Timur. berdasarkan SKPT Nomor 50/AGR/DW/IX/2017 tanggal 26 September 2017, dengan batas-batas;
 - Sebelah Utara : Jalan
 - Sebelah Timur : Tanah Milik Jaenal Makkarumpa
 - Sebelah Selatan : Jalan
 - Sebelah Barat : Tanah Milik Amir SalehSelanjutnya disebut **Objek Sengketa**
4. Bahwa pembelian tanah obyek sengketa oleh Penggugat dari Andi Haerul dan **Andi Motto Urip** adalah tidak sah dan cacat hukum dan **dibeli dengan iktikad tidak baik**, berdasarkan alasan-alasan sbb;
 - (1) Penggugat tidak menjelaskan apakah pembelian tanah objek sengketa dilakukan dihadapan Notaris/PPAT, atau hanya berdasarkan jual beli dibawah tangan, dan Penggugat juga tidak menjelaskan asal usul atau alas hak penjual atas tanah yang dijual kepada Penggugat, apakah berdasarkan Sertipikat Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, hak garap, hibah atau hak waris, atau tanah Negara, seharusnya sebelum Penggugat membeli tanah tersebut ditanyakan terlebih dahulu kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Luwu Timur, apakah tanah yang akan dibelinya tersebut sudah ada yang punya, dan apakah sudah terbit Sertipikat-Sertipikat diatas tanah tersebut.
 - (2) Bahwa tanah obyek Sengketa yang dibeli Penggugat dari Andi Haerul dan Andi Motto Urip tersebut adalah sah milik Tergugat karena berada/masuk dalam areal Sertipikat Induk Hak Guna Bangunan No.1/Wawondula milik Tergugat, terbit tanggal 19-06-2007 Surat Ukur Nomor 00152/Wawondula/2007 tanggal 31-05-2007 luas 90.996 M² tercatat atas nama PT. Cupumanik Griya Permata.
 - (3) Bahwa Pemberian Izin Lokasi kepada Tergugat berdasarkan Surat **Keputusan Bupati Luwu Timur Nomor 140 Tahun 2006**, diberikan pada Tahun 2006, dan Sertipikat Induk Hak Guna Bangunan

Halaman 11 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2020./PN MII



- No.01/Wawondula, atas nama Tergugat **diterbitkan pada tanggal 19-06-2007**, sedangkan pembayaran dan penguasaan bidang tanah seluas **450 M²** (empat ratus lima puluh) meter persegi menurut dalil Penggugat dilakukan pada tahun 2016, yang berarti Penggugat baru membayar dan menguasai tanah kurang lebih 9 (sembilan) tahun setelah Tergugat mendapatkan Izin Lokasi dari Bupati Luwu Timur, dan juga diterbitkannya Sertipikat Induk Hak Guna Bangunan No. 01/Wawondula atas nama Tergugat.
- (4) Bahwa Pemberian Izin Lokasi kepada Tergugat dan Penerbitan Sertipikat Induk No.01/Wawondula diatas tanah objek Sengketa, adalah sah dan sudah sesuai dengan ketentuan serta Undang-Undang yang berlaku, sehingga pembelian Penggugat atas tanah obyek sengketa tidak sah, cacat hukum, **dibeli dengan tidak baik** dan merupakan Perbuatan Melanggar Hukum (PMH) oleh Penggugat, sangat merugikan Tergugat, baik berupa Moril maupun Materil, yang mana hal tersebut akan diajukan tersendiri, berupa Gugatan Rekonpensi dalam Perkara Aquo.
5. Bahwa semua kegiatan yang dilakukan oleh Penggugat berupa menguasai tanah obyek sengketa dengan cara menyewa/menggaji orang untuk menjaga dan memanfaatkan dengan cara menanam ubi jalar, merupakan Perbuatan Melawan hukum (PMH) yang sangat merugikan Tergugat, karena tindakan-tindakan yang dilakukan Penggugat diatas tanah milik Tergugat.
6. **Mohon dicatat**, Penggugat telah mengakui dalam gugatannya angka 9, yang mana pada akhir Tahun 2017, Kepolisian Resort Luwu Timur telah mendatangi dan melarang orang-orang yang membeli tanah-tanah dari ahli waris almarhum Andi Hasan, untuk tidak melakukan kegiatan dalam bentuk apapun diatas tanah yang diklaim/dikuasai oleh Tergugat termasuk obyek sengketa, dan memasang /memancang Papan Bicara;
7. Bahwa Tergugat tidak pernah mengklaim/menguasai obyek sengketa, terbukti Penggugat yang mengklaim/menguasai **tanah hak Tergugat** seluas 450 M² yang berada dalam areal Sertipikat Induk Hak Guna Bangunan No.01/Wawondula milik Tergugat, sehingga **tidak terbukti** Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), sudah sepatutnya gugatan Penggugat angka 11 dan angka 12 dikesampingkan.
8. Bahwa dikarenakan jual beli tanah **seluas 450 M²** (empat ratus lima puluh) meter persegi oleh Penggugat dengan Penjual di areal tanah milik Tergugat adalah tidak sah, cacat hukum, dan Penggugat tidak dapat membuktikan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum



(PMH) maka tidak beralasan Penggugat menuntut Ganti kerugian berupa:

A. Kerugian Materiil;

Gaji/upah penjaga dan pembersih tanah obyek sengketa sebesar Rp.12.000.000,- (dua belas juta rupiah) dan ganti rugi ubi jalar sebesar Rp.40.500.000,- (empat puluh juta lima ratus ribu rupiah) jumlah keseluruhan sebesar Rp.52.500.000,- (lima puluh dua juta lima ratus ribu rupiah), apalagi tanah seluas 450 M² tersebut **adalah milik sah Tergugat dan tidak pernah dijual kepada siapapun termasuk kepada Penggugat**, sudah sepatutnya gugatan Penggugat angka 13 point A dikesampingkan.

B. Kerugian Moriil

Tergugat tidak pernah merampas tanah-tanah milik Penggugat, Tergugat memperoleh hak kepemilikan atas tanah obyek sengketa seluas 450 M² berdasarkan **Keputusan Bupati Luwu Timur Nomor 140 Tanggal 30 November 2006, Tentang Pemberian Izin Lokasi Kepada PT. Cupumanik Griya Permata seluas kurang lebih 46 Hektar**, dan berdasarkan Sertipikat Induk Hak Guna Bangunan No.01/Wawondula atas nama Tergugat, kurang lebih 10 tahun (sepuluh tahun) sebelum Penggugat membeli tanah obyek sengketa dari Andi Haerul dan Andi Motto Urip (itupun diragukan kebenarannya), sehingga terbukti bukan Tergugat yang merampas tapi Penggugat yang merampasnya dari Tergugat, sehingga sudah sepatutnya gugatan Penggugat point B berupa kerugian Moriil sebesar **Rp. 250.000.000,-** (dua ratus lima puluh juta rupiah) di kesampingkan.

9. Bahwa oleh karena tidak terbukti Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), maka gugatan Penggugat angka 14 s/d angka 20 point A dan B dikesampingkan, apalagi Gugatan Penggugat dalam **Provisi butir 4**, mengenai tuntutan Penggugat agar **“meletakkan Sita Jaminan (Revindicatoir beslaag)”** atas obyek sengketa I dan II, **adalah merupakan kekeliruan yang fatal dari Penggugat**, seharusnya Penggugat memohon agar diletakkan **“Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag)”** bukan **Revindicatoir beslaag**, karena Penggugat memohon diletakkan Sita Jaminan atas **barang tidak bergerak dalam hal ini Obyek Sengketa**, milik dan dikuasai Penggugat, sedangkan arti dari **Sita Revindicatoir** adalah **“penyitaan atas barang bergerak milik Penggugat yang dikuasai oleh Tergugat”** mohon kepada Kuasa Hukum Penggugat agar lebih berhati-hati lagi mempergunakan istilah hukum, sehingga tidak membingungkan Tergugat untuk menanggapi gugatan

Halaman 13 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2020./PN MII



yang diajukan Penggugat, juga Yang Mulia Majelis Hakim yang akan memberikan pertimbangan hukum setiap tuntutan yang diajukan Penggugat.

III. DALAM REKONPENSI

- (1) Bahwa apa yang telah dikemukakan oleh Penggugat Rekonpensi dalam Pokok Perkara, mohon juga dianggap termasuk dalam Gugatan Rekonpensi dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan satu sama lainnya.
- (2) Bahwa Penggugat Rekonpensi (PT. CUPUMANIK GEMAH PERMATA) antara lain, **menjalankan usaha dalam bidang Pembangunan termasuk pemborongan bangunan dan kontraktor umum, sebagai perencana, pelaksana maupun penyelenggara pembuatan rumah-rumah, gedung-gedung dan lain-lain**, berdasarkan Akta Notaris No.1 Tanggal 06 Juni 2006, dan Akta Notaris No. 6 Tanggal 12 Desember 2007 yang dibuat di depan dan oleh Notaris Johannes Orisius, SH. (T-1/PR-1 dan T-3/PR-3)
- (3) Bahwa berdasarkan Permohonan Direktur PT. Cupumanik Griya Permata Nomor 2/CGP-LT/VI/2006 Tanggal 17 Juni 2006 kepada Bupati Luwu Timur, perihal Permohonan Izin Lokasi dan Izin Prinsip terhadap rencana Pembangunan Perumahan, Perkantoran dan Pusat Bisnis oleh PT. Cupumanik Griya Permata di Kota Wawondula ibu Kota Kecamatan Towuti, Bupati Luwu Timur mengabulkan Permohonan, berdasarkan **Keputusan Bupati Luwu Timur Nomor 140 Tanggal 30 November 2006, Tentang Pemberian Izin Lokasi Kepada PT.Cupumanik Griya Permata, dengan Luas Tanah kurang lebih 46 (empat puluh enam) Hektar, yang berasal dari Tanah Negara (T-4/PR-4).**
- (4) Bahwa atas diterbitkannya Izin Lokasi oleh Bupati Luwu Timur, Penggugat Rekonpensi mengajukan Master Plan, Permohonan tersebut disetujui oleh Pemerintah Kabupaten Luwu Timur (T-5/PR-5)
- (5) Bahwa atas Permohonan Penggugat Rekonpensi telah diterbitkan **Sertipikat Induk Hak Guna Bangunan 01/Wawondula seluas 90.996 M²(sembilan puluh ribu sembilan ratus sembilan puluh enam) meter persegi, dan Sertipikat Induk Hak Guna Bangunan No. 02/Wawondula seluas 99.616 M² (sembilan puluh sembilan ribu enam ratus enam belas) meter persegi.** (T-6/PR-6 dan T-7/PR-7)
- (6) Bahwadiatas **Sertipikat Induk Hak Guna Bangunan 01/Wawondula seluas 90.996 M²tersebut telah diterbitkan pecahan Sertipikat-Sertipikat Hak Guna bangunan sebanyak 9 (sembilan) pecahan, dan diatas Sertipikat Induk Hak Guna Bangunan No. 02/Wawondula seluas**

Halaman 14 dari 37Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2020./PN MII



- 99.616 M²**, telah diterbitkan pecahan Sertipikat-Sertipikat Hak Guna Bangunan sebanyak 196 (seratus sembilan puluh enam) pecahan.
- (7) Bahwa dalam Gugatannya angka 1 (satu) Tergugat Rekonsensi mendalilkan mempunyai sebidang tanah dari peralihan dalam bentuk jual beli **seluas 450 M²** (empat ratus lima puluh) meter persegi, terletak di Dusun Kompas, Desa Wawondula, Kecamatan Towuti, Kabupaten Luwu Timur, dengan batas-batas;
- Sebelah Utara : Jalan
 - Sebelah Timur : Tanah Milik Jaenal Makkarumpa
 - Sebelah Selatan : Jalan
 - Sebelah Barat : Tanah Milik Amir Saleh
- Selanjutnya disebut **Objek Sengketa**
- (8) Bahwa sebidang tanah yang dibeli oleh Tergugat Rekonsensi dari Andi Haerul dan Andi Motto Urip tersebut adalah tidak sah, cacat hukum, dan **dibeli dengan iktikad tidak baik**, berdasarkan alasan-alasan sbb;
- (1) Tergugat Rekonsensi tidak menjelaskan dengan rinci, apakah pembeliannya dihadapan Notaris/PPAT, atau hanya berdasarkan jual beli dibawah tangan, dan juga tidak dijelaskan asal usul atau alas hak penjual atas tanah yang diperjual belikan kepada Tergugat Rekonsensi, apakah berdasarkan Sertipikat Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, hak garap, tanah negara, hibah atau hak waris.
- (2) Bahwa tanah yang dibeli Tergugat Rekonsensi tersebut berada dalam areal Sertipikat Induk Hak Guna Bangunan No.1/Wawondula milik Penggugat Rekonsensi, terbit tanggal 19-06-2007 Surat Ukur Nomor 00152/Wawondula/2007 tanggal 31-05-2007 luas 90.996 M² tercatat atas nama PT.Cupumanik Griya Permata.
- (3) Bahwa Pemberian Izin Lokasi kepada Penggugat Rekonsensi berdasarkan Surat **Keputusan Bupati Luwu Timur Nomor 140 Tahun 2006**, diberikan pada Tahun 2006, dan Sertipikat Induk Hak Guna Bangunan No.01/Wawondula atas nama Penggugat Rekonsensi, **diterbitkan pada tanggal 19-06-2007**, sedangkan pembayaran dan penguasaan sebidang tanah seluas 450 M² menurut dalil Tergugat Rekonsensi dilakukan pada tahun 2016, yang berarti Tergugat Rekonsensi baru membayar dan menguasai tanahkurang lebih 9 (sembilan) tahun, setelah Penggugat Rekonsensi mendapatkan Izin Lokasi dari Bupati Luwu Timur, dan juga diterbitkannya Sertipikat Induk Hak Guna Bangunan No. 01/Wawondula atas nama Penggugat Rekonsensi.
- (4) Bahwa Pemberian Izin Lokasi kepada Penggugat Rekonsensi dan Penerbitan Sertipikat No. 01/Wawondula atas nama Penggugat



Rekonpensi diatas tanah-tanah objek Gugatan adalah sah dan sudah sesuai dengan ketentuan serta Undang-Undang yang berlaku, sehingga Jual Beli Tergugat Rekonpensi atas sebidang tanah **seluas 450 M²** adalah tidak sah, cacat hukum dan merupakan Perbuatan Melanggar Hukum (PMH) oleh Tergugat Rekonpensi, sangat merugikan Penggugat Rekonpensi, baik berupa Moril maupun Materil.

(5) Bahwa seharusnya sebelum Tergugat Rekonpensi membelitanah obyek sengketa tersebut ditanyakan terlebih dahulu kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Luwu Timur, apakah tanah yang akan dibelinya sudah ada yang punya, dan apakah sudah terbit Sertipikat-Sertipikat diatas tanahtersebut, akan tetapi tidak dilakukannya, padahal Tergugat Rekonpensi sudah mengetahui sebelumnya tanahyang dibelinya tersebut adalah merupakan hak milik Penggugat Rekonpensi.

(6) Bahwa semua kegiatan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi berupa membeli/menguasai tanah obyek sengketa dengan cara membersihkan, menanam ubi jalar, merupakan Perbuatan Melawan hukum (PMH) yang sangat merugikan Penggugat Rekonpensi, karena tindakan-tindakan yang dilakukannya tersebut diatas tanah-tanah milik Penggugat Rekonpensi, telah memenuhi unsur-unsur **Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige daad)**, sebagaimana diatur dalam **Pasal 1365 KUHP**, sebagai berikut :

- Adanya suatu perbuatan
- Perbuatan tersebut melawan hukum
- Adanya kesalahan dari pihak pelaku.
- Adanya kerugian bagi korban

(9) Bahwa Perbuatan Melawan hukum yang dilakukan Tergugat Rekonpensi sangat merugikan Penggugat Rekonpensi baik berupa **kerugian Materil maupun Immateril** sbb;

(1) **Kerugian Materil** berupa sebidang tanah milik Penggugat Rekonpensi yang di akui telah dibeli oleh Tergugat Rekonpensi seluas **450 M²** X Rp. 150.000,- permeter persegi = **Rp.67.500.000,- (enam puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah).**

(2) **Kerugian Immateril**, tindakan Tergugat Rekonpensi yang telah menguasai tanah milik Penggugat Rekonpensi, dengan cara membabat rumput dan menanam ubi jalar, serta mengajukan Gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar Nomor : **26/G/2018/PTUN.MKS** dan berada pada Penggugat No.6 pada Putusan PTUN Makassar halaman 1 serta Gugatan ke Pengadilan Negeri Malili dalam Perkara **Aquo**, telah mencemarkan nama baik, Halaman 16 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2020./PN MII



menghilangkan kepercayaan Rekan-Rekan bisnis Penggugat Rekonpensi dalam menjalankan usahanya, dan juga terhambatnya penjualan rumah-rumah yang dipasarkan, sehingga mengakibatkan dirumahkannya karyawan-karyawan yang selama ini bekerja pada Penggugat Rekonpensi, dan mengakibatkan **kesehatan menurun, mengalami stres, makin bertambah parah sakit jantungnya** salah seorang Kuasa Hukum dan juga Direktur Penggugat Rekonpensi (**Ir. Subrata Sjamsoe**), **apalagi pernah dipukul dan diteror oleh Andi Haerul**, yang mana kerugian Immateriil tersebut tidak dapat dinilai dengan uang tapi dapat diperkirakan **sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah) atau sejumlah uang yang pantas dan patut menurut penilaian Majelis Hakim Yang Mulia.**

(3) Bahwa karena Gugatan Penggugat Rekonpensi berdasarkan fakta-fakta serta bukti-bukti yang tidak diragukan kebenarannya, maka sudah sewajarnya Majelis Hakim yang Mulia menyatakan Putusan dalam Perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun Tergugat Rekonpensi melakukan Bantahan, Banding dan Kasasi. (Uitvoerbaar bij Vorraad)

(4) Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat Rekonpensi tidak menjadi illusoair dan sia-sia, maka dengan ini mohon kepada yang Mulia Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo melakukan Sita Jaminan (concer vatoir Beslag) terhadap asset dan atau harta yang dimiliki oleh Tergugat Rekonpensi.

M a k a berdasarkan hal-hal terurai di atas, mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo memutuskan ;

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi dari Tergugat Konpensi.
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima

DALAM POKOK PERKARA

Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

DALAM REKONPENSI.

1. Menerima Gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan pembelian tanah obyek sengketaoleh Tergugat Rekonpensi milik Penggugat Rekonpensi, **seluas 450 M² (empat ratus lima puluh) meter persegi adalah tidak sah dan batal demi hukum.**
3. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. (**Onrechthmatige daad**)
4. Menghukum Tergugat Rekonpensi membayar kerugian materiil kepada Penggugat Rekonpensi **Rp.67.500.000,- (enam puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah)**, kerugian tersebut akan bertambah 2,5 % (dua setengah persen) perbulan, terhitung sejak Gugatan Rekonpensi ini diajukan sampai



Tergugat Rekonpensi melunasi kewajibannya kepada Penggugat Rekonpensi.

5. Menghukum Tergugat Rekonpensi membayar kerugian Immateril kepada Penggugat Rekonpensi **sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah)** atau sejumlah uang yang pantas dan patut menurut penilaian Majelis Hakim Yang Mulia.
6. Menyatakan Putusan dalam Gugatan Rekonpensi ini dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun Tergugat Rekonpensi menyatakan Banding, Kasasi dan Perlawanan. (Uitvoerbaar bij Voorraad)
7. Meletakkan Sita Jaminan (concer vatoir Beslag) terhadap asset dan atau harta yang dimiliki oleh Tergugat Rekonpensi.

DALAM GUGATAN KONPENSI DAN REKONPENSI

8. Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya Perkara dalam setiap tingkatan Pengadilan.
- Jika Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain Mohon Putusan yang adil (Ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa atas jawaban Kuasa Tergugat tersebut di atas, Kuasa Penggugat telah mengajukan Repliknya secara tertulis di hadapan persidangan tanggal 15 April 2020, yang kemudian Replik tersebut ditanggapi dengan Duplik oleh Kuasa Tergugat secara tertulis pula di hadapan persidangan tanggal 22 April 2020 dan untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini dianggap telah termuat dan turut dipertimbangkan dengan seksama ;

Menimbang bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat bertada P-1 s/d P-21 berupa:

1. Fotokopi sesuai asli Surat Keterangan Pengalihan Tanah, yang dibuat oleh Desa Wawondulapada tanggal 25 September 2017, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi sesuai asli Surat Keterangan Nomor : 81.1/36/DW atas nama YOHANIS LOBO SAPAN yang dikeluarkan oleh Desa Wawondula pada tanggal 20 Desember 2019, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi sesuai asli Surat Pernyataan yang dibuat oleh Andi Hasan Nomor : 006/TH/DW/III/2007, tertanggal 14 Maret 2007, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi sesuai asli Surat Keterangan Nomor : 006/TH/DW/III/2007 yang dibuat oleh Yacob R. Pappang, tanggal 24 April 2007, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi sesuai fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Yacob R. Pappang, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi sesuai asli Surat Daftar Nama Pembeli dan Penjual, diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi sesuai fotokopi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah atas nama H. Andi Hasan, tertanggal 01 Desember 2006, diberi tanda bukti P-7;



8. Fotokopi sesuai asli Surat Keterangan Hilang yang dibuat oleh Kapolsek Malili No. SKKB/86/II/2020/SEK MALILI, tertanggal 5 Februari 2020, diberi tanda bukti P-8;
9. Fotokopi sesuai asli Daftar Himpunan Ketetapan Pajak & Pembayaran (DHKP) Tahun 2013, diberi tanda bukti P-9;
10. Fotokopi sesuai asli Daftar Himpunan Ketetapan Pajak (DHKP) Tahun 2014, diberi tanda bukti P-10;
11. Fotokopi sesuai asli Daftar Himpunan Ketetapan Pajak (DHKP) Tahun 2015, diberi tanda bukti P-11;
12. Fotokopi sesuai asli Daftar Himpunan Ketetapan Pajak (DHKP) Tahun 2017, diberi tanda bukti P-12;
13. Fotokopi sesuai asli Daftar Himpunan Ketetapan Pajak (DHKP) Tahun 2019, diberi tanda bukti P - 13;
14. Fotokopi sesuai fotokopi Surat Keterangan Warisan Nomor : 400/28/KML/KM/VI/2012, tanggal 03 Januari 2012, diberi tanda bukti P-14;
15. Fotokopi sesuai fotokopi Surat Penyerahan Urusan Sekaligus Regenerasi dan Pewarisan yang dibuat oleh H. Andi Hasan dan H. ST. Harifa, yang dibuat pada tanggal 15 Maret 2001, diberi tanda bukti P-15;
16. Fotokopi sesuai asli Sertifikat atas nama A. Haerul, yang dibuat pada tanggal 27 Juli 2006, diberi tanda bukti P-16;
17. Fotokopi sesuai Fotocopy Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah dari Andi Hasan kepada Drs. Jummy Budi Harijanto, yang dibuat pada tanggal 23 April 2007, diberi tanda bukti P-17;
18. Fotokopi sesuai asli Daftar Himpunan Ketetapan Pajak & Pembayaran (DHKP) Tahun 2011, diberi tanda P-18;
19. Fotokopi sesuai asli Daftar Himpunan Ketetapan Pajak (DHKP) Tahun 2016, diberi tanda P-19;
20. Fotokopi sesuai asli Daftar Himpunan Ketetapan Pajak (DHKP) Tahun 2018, diberi tanda P-20;
21. Fotokopi sesuai dengan Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 145/PDT/2020/PT. MKS tanggal 25 Juni 2020, diberi tanda P-21;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti tersebut telah diberi meterai secukupnya dan dimuka persidangan telah dicocokkan dengan surat aslinya atau salinan/turunan surat aslinya yang ternyata telah sesuai sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah menurut hukum kecuali surat yang tidak mampu diperlihatkan surat aslinya maka kekuatan pembuktiannya harus didukung alat bukti lainnya yang diperoleh selama proses persidangan ;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut ;

1. Saksi YOHANIS LOBO' SAPAN,

Di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa objek sengketa terletak di Dusun Kompas, Desa Wawondula, Kecamatan Towuti, Kabupaten Luwu Timur;

Halaman 19 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2020./PN MII



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat membeli obyek sengketa dari Andi Motto Urip, yang merupakan anak dari Andi Hasan ;
- Bahwa saksi mengetahui jika objek sengketa dan sekitarnya adalah milik Andi Hasan yang mana semasa hidupnya Andi Hasan memiliki tanah seluas ± 50 (lima puluh) hektar ;
- Bahwa saksi mengetahui dan pernah membuat bukti bertanda P-1 (Surat Keterangan Pengalihan Tanah yang dibuat oleh Desa Wawondula pada tanggal 25 September 2017) yang terbit atas nama Penggugat ;
- Bahwa pada saat itu saksi berani mencatatkan jual beli obyek sengketa, karena ada surat wasiat dari Andi Hasan yang menerangkan bahwa jika ada orang yang akan menjual tanah miliknya di Wawondula, harus sepengetahuan Andi Haerul yang merupakan saudara kandung dari Andi Motto Urip ;
- Bahwa orang dari Wawondula mengetahui jika pemilik tanah adalah Andi Hasan, dan saksi yakin objek sengketa dan sekitarnya adalah adalah milik Andi Hasan setelah Andi Motto Urip datang membawa Surat pernyataan ;
- Bahwa saat transaksi jual beli saksi tidak tahu ada sengketa antara Tergugat dengan Andi Haerul ;
- Bahwa pada saat membuat dan menerbitkan bukti bertanda P-1, saksi tidak mengetahui jika objek sengketa dimiliki juga oleh Tergugat ;
- Bahwa pada saat ini Tergugat yang mempunyai sertifikat, namun saksi tidak tahu apakah objek sengketa berada di dalam lokasi sertifikat, yang jelas objek sengketa berada di luar gerbang ;

2. Saksi **MARKUS NARAN**

Di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa objek sengketa terletak di Dusun Kompas, Desa Wawondula, Kecamatan Towuti, Kabupaten Luwu Timur;
- Bahwa Penggugat membeli objek sengketa dari Andi Motto Urip, dan saksi mengetahui informasi terkait jual beli tersebut karena saksi menjadi saksi dalam Surat Keterangan Pengalihan Tanah;
- Bahwa Andi Motto Urip memperoleh obyek sengketa dan sekitarnya dari ayahnya yang bernama Andi Hasan ;
- Bahwa pada tahun 2004 tanah milik Andi Hasan seluas ± 50 (lima puluh) hektar ;
- Bahwa saksi mengetahui hal tersebut karena Andi Hasan pernah memerintahkan untuk dilakukan pengukuran dalam rangka penerbitan PBB (Pajak Bumi bangunan), dan PBB (Pajak Bumi bangunan) terbit sejak tahun 2005 sampai sekarang;

Halaman 20 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2020./PN MII

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui ada SKT (Bukti bertanda P-1) yang terbit atas nama Penggugat, dan saksi yang bertandatangan sebagai saksi di SKT tersebut ;
- Bahwa penerbitan Surat Keterangan Pengalihan Tanah atas dasar data yang ada di DKHP tentang pajak atas nama Andi Hasan dan juga adanya surat wasiat yang dibawa Andi Haerul ke Kantor Desa;
- Bahwa jual beli objek sengketa terdaftar di BHKPD Desa ;
- Bahwa di tengah lokasi tanah yang dulu milik Andi Hasan ada tanah milik Tergugat ;
- Bahwa luas tanah yang dikuasai oleh Tergugat ± 10 (sepuluh) hektar, dan sepengetahuan saksi Tergugat mendapatkan tanah tersebut dari Andi Hasan sebagaimana surat yang diberikan oleh Andi Hasan;
- Bahwa pada tahun 2017 saksi pernah melihat sertifikat HGB (Hak Guna Bangunan) di Polres;
- Bahwa saksi pernah mendengar ada sertifikat atas nama Tergugat, namun saksi tidak mengetahui dimana letaknya dan saksi tidak mengetahui apakah objek sengketa masuk dalam lokasi sertifikat milik Tergugat tersebut ;
- Bahwa saksi pernah melihat sertifikat 01 atas nama Tergugat, meliputi lokasi seluas 10 (sepuluh) hektar, namun saksi tidak mengetahui secara pasti lokasinya di bagian mana ;

3. **Saksi ANDI HAERUL**

Di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa sekitar 2 (dua) atau 3 (tiga) tahun yang lalu saksi bersama dengan Ando Motto Urip menjual obyek sengketa kepada Penggugat, yang mana jual beli tersebut terjadi di Wawondula dengan disaksikan oleh Kepala Desa dan telah tercatat di Kantor Desa;
- Bahwa objek sengketa di jual seluas 30 (tiga puluh) meter x 15 (lima belas) meter ;
- Bahwa objek sengketa dan sekitarnya seluas ± 50 (lima puluh) hektar adalah pemberian dari orang tua saksi yang bernama Andi Hasan dengan cara hibah dalam bentuk tertulis;
- Bahwa terkait asal usul tanah, awalnya Andi Hasan merupakan Direktur PT.Towuti karya yang dahulunya menguasai lahan HGU (Hak Guna Usaha) seluas 797 (tujuh ratus sembilan puluh tujuh) hektar yang berasal dari Negara ;
- Bahwa penguasaan lahan seluas 797 (tujuh ratus sembilan puluh tujuh) hektar, terdisebelum Andi Hasan menjabat sebagai Ketua DPRD, kemudian sejak tahun 1975 orang tua saksi menguasai lahan dengan luas ± 50 (lima puluh) hektar dan sejak tahun 1985 saksi yang dipercaya menjaga/mengurus lahan tersebut ;

Halaman 21 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2020./PN MII

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Andi Hasan pernah memberitahu saksi jika telah memberikan tanah dengan luas tidak lebih dari 10 (sepuluh) hektar, kepada Tergugat karena Andi Hasan yang memanggil Tergugat untuk investasi di Luwu Timur ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah pemberian tersebut dilakukan secara tertulis atau tidak, dan saksi tidak tahu bentuk penyerahan lokasi yang 10 (sepuluh) hektar dari Andi Hasan kepada Tergugat ;
- Bahwa berdasarkan penyampaian Andi Hasan, lahan yang diberikan kepada Tergugat tidak lebih dari 10 (sepuluh) hektar dan yang saksi tahu lokasi HGB Tergugat sekitar 9 (sembilan) hektar;
- Bahwa saksi tidak mengetahui terkait pertemuan antara Andi Hasan dengan Tergugat di Jakarta pada tahun 2006 dan saksi juga tidak tahu tentang pertemuan antara Andi Hasan dengan Tergugat yang difasilitasi oleh Pemerintah Daerah;
- Bahwa lahan yang diberikan kepada Tergugat sudah dipagar untuk perumahan, letaknya sekitar 100 (seratus) meter dari jalan dan berada di tengah-tengah lokasi yang 50 (lima puluh) hektar sebagaimana penyampaian Andi Hasan jika lokasi yang akan dibangun perumahan letaknya agak ke belakang;
- Bahwa pada waktu proses jual beli objek sengketa kepada Penggugat sudah ada pagar perumahan dan objek sengketa berada di luar pagar perumahan ;
- Bahwa objek sengketa tidak masuk dalam lokasi seluas 10 (sepuluh) hektar yang diberikan Andi Hasan kepada Tergugat;
- Bahwa pada saat dilakukan pengukuran objek sengketa oleh aparat desa setempat tidak ada yang menegur;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang sertifikat 01 dan sertifikat 02;

4. **Saksi HARNIATI**

Di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa Penggugat telah membeli obyek sengketa dari Andi Motto Urip dan yang menerima uang pembelian obyek sengketa adalah Andi Haerul;
- Bahwa objek sengketa terletak di Dusun Kompas, Desa Wawondula, Kecamatan Towuti, Kabupaten Luwu Timur dengan batas-batas ;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Poros;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Jaenal Makkarumpa;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Amir Saleh;
- Bahwa objek sengketa berada di luar pagar milik Tergugat;
- Bahwa Surat Keterangan Pengalihan Tanah atas objek sengketa sudah terbit dan saksi pernah melihatnya;

Halaman 22 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2020./PN MII

Disclaimer

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



- Bahwa rencananya Penggugat akan mendirikan bangunan di atas objek sengketa untuk dijadikan rumah kost, namun tidak jadi karena ada sengketa;
- Bahwa kost-kosan di sekitar objek sengketa berharga sekitar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah)/kamar atau Rp800.000,00 (delapan ratus ribu rupiah) sampai Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) tergantung kamar dan fasilitasnya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah objek sengketa masuk di dalam sertifikat 01 atau sertifikat 02;

5. **Saksi WESRA POENDEY**

Di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa saksi merupakan Sekretaris Desa Wawondula sejak tahun 2004 sampai dengan tahun 2016, yang mana saksi memiliki tugas mengurus surat-surat, mendata tentang tanah di lokasi desa;
- Bahwa pada saat terjadi jual beli objek sengketa antara Penggugat dan Andi Motto Urip, saksi masih menjabat sebagai Sekretaris Desa, dan saat itu obyek tidak dalam keadaan bersengketa;
- Bahwa saat Surat Keterangan Pengalihan Tanah obyek sengketa dibuat dan diregistrasi di Buku Desa, saksi tidak mengetahu jika objek sengketa telah di sertifikatkan oleh Tergugat;
- Bahwa saksi mengetahui ada lokasi Tergugat di Dusun Kompas seluas sekitar 10 (sepuluh) hektar;
- Bahwa pada 2012 pihak Tergugat pernah melapor ke Pemerintah Desa bahwa lokasinya diserobot orang dan setelah tahun 2012 Tergugat mengurus PBB dan lain-lain;
- Bahwa PBB yang dimiliki Tergugat untuk lokasi perumahan seluas sekitar 90.986 (sembilan puluh ribu sembilan ratus delapan puluh enam) m² dan saksi tidak tahu PBB yang di luar lokasi yang 10 (sepuluh) hektar milik Tergugat (perumahan);
- Bahwa untuk lokasi yang 10 (sepuluh) hektar, sudah terbit PBBnya, sedangkan untuk lokasi yang di luar/di depan perumahan, saksi tidak tahu;
- Bahwa pernah ada PBB yang terbit atas nama Andi Hasan sebelum PBB Tergugat terbit;
- Bahwa saksi sepengetahuan ada sertifikat untuk lokasi perumahan, dan saksi pernah melihat sertifikat 01 ;
- Bahwa sertifikat HGB di atas lokasi perumahan yang luasnya sekitar 9 (sembilan) hektar dan pecahan sertifikat HGB untuk atas nama pembeli; Menimbang, bahwa terhadap keterangan para saksi Tersebut, para

pihak akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya Tergugat telah mengajukan bukti surat tertanda T-1 sampai dengan T-46 berupa ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi sesuai fotokopi Salinan Akta Nomor : 1 Tanggal 6 Juni 2006 atas nama PT. Cupumanik Griya Permata, selanjutnya diberi tanda bukti T-1;
2. Fotokopi sesuai asli Surat Surat Keterangan Nomor : 07/S-Not/VIII/2018, tanggal 14 Agustus 2018, diberi tanda bukti T-2;
3. Fotokopi sesuai asli Salinan Akta Nomor : 6 Tanggal 12 Desember 2007 atas nama PT. Cupumanik Griya Permata, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi sesuai asli Akta Notaris Nomor : 13, tanggal 13 Desember 2019, atas nama PT. Cupumanik Griya Permata, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi sesuai asli Surat Keputusan Bupati Luwu Timur Nomor : 140 Tahun 2006 tanggal 30 Nopember 2006, selanjutnya diberi tanda bukti T-5;
6. Fotocopy sesuai aslinya Surat Izin Lokasi atas nama PT. Cupumanik Gemah Permata, tanggal 24 Januari 2020, diberi tanda T-6;
7. Fotokopi sesuai fotokopi Master Plan, diberi tanda bukti T-7;
8. Fotokopi sesuai asli Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01/Wawondula, tertanggal 19 Juni 2007 atas nama PT. Cupumanik Griya Permata, diberi tanda bukti T-8;
9. Fotokopi sesuai asli Surat dari Kepolisian Resor Luwu Timur Nomor : B/187/X/2017/Reskrim, tanggal 2 Oktober 2017 tentang Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan, diberi tanda bukti T-9;
10. Fotokopi sesuai asli Tanda Bukti Lapor dari Kepolisian Resor Luwu Timur Nomor : LPB/305/XII/2017/SPKT, tanggal 20 Desember 2017, diberi tanda bukti T-10;
11. Fotokopi sesuai salinan Putusan Pengadilan Negeri Malili Nomor 14/Pid.B/2018/PN MII tanggal 10 April 2018 atas nama Andi Haerul, diberi tanda bukti T-11;
12. Fotokopi sesuai asli Surat Kepolisian Resor Luwu Timur Nomor : SPDP/92/VII/Res.1.11/2019/Reskrim, tanggal 29 Juli 2019 tentang Pemberitahuan dimulainya penyidikan, diberi tanda bukti T-12;
13. Fotokopi sesuai asli Surat Tanda Terima Dokumen dari Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Timur Nomor 8190/2017 atas nama Subrata Sjamsoe, tanggal 8 Desember 2017, diberi tanda bukti T-13;
14. Fotokopi sesuai asli Surat Perintah Setor dari Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Timur Nomor 8190/2017 atas nama Subrata Sjamsoe, tanggal 8 Desember 2017, diberi tanda bukti T-14;
15. Fotokopi sesuai fotokopi Bukti Transfer Biaya Pengembalian Batas Sertifikat No. SHEB : 20.20.17.04.2.00001, tanggal 11 Desember 2017, diberi tanda bukti T-15;
16. Fotokopi sesuai asli Laporan Transaksi di Bank BRI Unit Wawondula Masamba, tanggal 22 Nopember 2019 yang ditujukan kepada Sitti Hairawati, diberi tanda bukti T-16;

Halaman 24 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2020./PN MII



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Fotokopi sesuai dengan asli Keputusan Kepala Desa Wawondula Tentang Pengangkatan Ketua RT Pemerintah Desa Wawondula, Nomor : 03/1/DW/Tahun 20018, tertanggal 02 Januari 2018, diberi tanda bukti T-17;
18. Fotocopy hasil print foto Papan plang/papan bicara yang dipasang oleh Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Sulawesi Selatan Resort Luwu Timur, diberi tanda bukti T-18;
19. Fotokopi sesuai fotokopi surat dari PT. Cupumanik Gemah Permata kepada Bapak Camat Towuti, No. 006/D/CGP- LT/IX/2012 tanggal 27 September 2012, diberi tanda bukti T-19;
20. Fotokopi sesuai asli Tanda Terima surat dari Kapolsek Towuti tanggal 27 September 2012, diberi tanda bukti T-20;
21. Fotokopi sesuai asli Surat Keterangan Nomor : 229/SK-TW/IX/2012, tertanggal 28 September 2012, diberi tanda bukti T-21;
22. Fotokopi sesuai asli Surat Tanda Terima Nomor : /DW/IX/2012 tertanggal 28 September 2012, diberi tanda bukti T-22;
23. Fotokopi sesuai asli Surat dari PT. Cupumanik Gemah Permata Nomor : 019/CGP-LT/2014 tertanggal 16 Januari 2014, diberi tanda bukti T-23;
24. Fotokopi sesuai asli Tanda Terima, Surat Pengaduan Penyerobotan Tanah dari PT. Cupumanik Gema Permata, tertanggal 03 Agustus 2018, diberi tanda bukti T-24;
25. Fotokopi sesuai Salinan Resmi Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar Nomor : 26/G/2018/PTUN.MKS, tertanggal 6 Desember 2018, diberi tanda bukti T-25;
26. Fotokopi sesuai Salinan Resmi Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar Nomor : 46/B/2019/PT.TUN.Mks, tertanggal 13 Mei 2019, diberi tanda bukti T-26;
27. Fotokopi sesuai asli Surat Keterangan Berkekuatan Hukum Tetap Nomor : W4-TUN 1/09/01.06/VI/2019 tertanggal 27 Juni 2019, diberi tanda bukti T-27;
28. Fotokopi sesuai asli Akte Kelahiran No.1793/1984, tertanggal 15 Mei 1984, atas nama Andi Moroyuki, diberi tanda bukti T-28;
29. Fotokopi sesuai asli Surat Pernyataan atas nama Andi Moroyuki yang dibuat pada tanggal 08 Januari 2020, diberi tanda bukti T-29;
30. Fotokopi sesuai fotocopy Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah dari pihak Kesatu Andi Hasan kepada pihak Kedua Drs. Jimmy Budi Harijanto, yang dibuat pada tanggal 23 April 2007, diberi tanda bukti T-30;
31. Fotokopi sesuai asli Surat Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) tahun 2017 atas nama PT. Cupumanik Gemah Permata yang dibuat tanggal 01 Mei 2017, diberi tanda bukti T-31;
32. Fotokopi sesuai asli Surat Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) tahun 2018 atas nama PT. Cupumanik Gemah Permata yang dibuat tanggal 01 April 2018, diberi tanda bukti T-32;

Halaman 25 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2020./PN MII



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

33. Fotokopi sesuai asli Surat Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) tahun 2019 atas nama PT. Cupumanik Gemah Permata yang dibuat tanggal 01 Mei 2019, diberi tanda bukti T-33;
34. Fotokopi sesuai asli Surat Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) tahun 2016 atas nama PT. Cupumanik Gemah Permata yang dibuat tanggal 01 April 2016, diberi tanda bukti T-34;
35. Fotokopi sesuai fotokopi surat dari Bupati Luwu Timur Nomor : 074/381/Tata Pem, tanggal 31 Agustus 2006, diberi tanda bukti T-35;
36. Fotokopi sesuai asli Surat dari Pither Tandiongan Nomor : 0107/CGP-GAT/SEKR/VIII/2018, tanggal 3 Agustus 2018, beri tanda bukti T-36;
37. Fotokopi sesuai asli Surat dari Kepolisian Resort Luwu Timur Nomor : B/204/VII/2019/Reskrim, tertanggal 29 Juli 2019, diberi tanda bukti T-37;
38. Fotokopi sesuai Salinan Putusan Pengadilan Negeri Malili Nomor 42/Pdt.G/2019/PN MII tanggal 18 Desember 2019, diberi tanda bukti T-38;
39. Fotokopi sesuai Salinan Putusan Pengadilan Negeri Malili Nomor 43/Pdt.G/2019/PN MII tanggal 18 Desember 2019, diberi tanda bukti T-39;
40. Fotokopi sesuai Salinan Putusan Pengadilan Negeri Malili Nomor 44/Pdt.G/2019/PN MII tanggal 18 Desember 2019, diberi tanda bukti T-40;
41. Fotokopi sesuai Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 66/PDT/2020/PT. MKS tanggal 2 April 2020, diberi tanda bukti T-41;
42. Fotokopi sesuai Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 67/PDT/2020/PT. MKS tanggal 2 April 2020, diberi tanda bukti T-42;
43. Fotokopi sesuai Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 68/PDT/2020/PT. MKS tanggal 2 April 2020, diberi tanda bukti T-42;
44. Fotokopi sesuai asli Surat Keterangan Informasi Perkara Nomor : W22.U25/531/HK.00/VI/2020 tanggal 8 Juni 2020, diberi tanda bukti T-44;
45. Fotokopi sesuai asli Surat Keterangan Informasi Perkara Nomor : W22.U25/532/HK.00/VI/2020 tanggal 8 Juni 2020, diberi tanda bukti T-45;
46. Fotokopi sesuai asli Surat Keterangan Informasi Perkara Nomor : W22.U25/533/HK.00/VI/2020 tanggal 8 Juni 2020, diberi tanda bukti T-46;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti tersebut telah diberi meterai secukupnya dan dimuka persidangan telah dicocokkan dengan surat aslinya atau salinan/turunan surat aslinya yang ternyata telah sesuai sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah menurut hukum kecuali surat yang tidak mampu diperlihatkan surat aslinya maka kekuatan pembuktiannya harus didukung alat bukti lainnya yang diperoleh selama proses persidangan ;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi MASSEWALI

Di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa saksi adalah Ketua RT dan penghuni pertama di perumahan, yang mana saksi membeli rumah di lokasi Tergugat pada awal 2008 ;

Halaman 26 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2020./PN MII



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat saksi membeli rumah Tergugat memperlihatkan surat izin prinsip ;
- Bahwa rumah dan tanah milik saksi sudah bersertifikat, yang mana sertifikat tersebut merupakan pecahan dari sertifikat 02 ;
- Bahwa IMB (Ijin Mendirikan Bangunan) rumah saksi terbit pada awal tahun 2008 ;
- Bahwa pada akhir 2007 sudah ada pagar dan umbul-umbul Tergugat di depan Puskesmas, jalan masuk dan di dalam perumahan, dan sejak akhir tahun 2007 tanah di depan perumahan sudah dibersihkan;
- Bahwa pernah ada pagar milik Tergugat yang berupa papan berjejer di dekat jalan raya ;
- Bahwa pada waktu pihak Tergugat memasang umbul-umbul, tidak ada pihak yang melarang atau protes ;
- Bahwa objek sengketa berada di luar pintu gerbang di dekat halte ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui asal usul tanah yang luasnya 50 (lima puluh) hektar dan saksi juga tidak mengetahui proses peralihan lokasi dari PT. Towuti Karya ke Tergugat ;

2. **Saksi ALAMSYAH SAID**

Di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa saksi kenal dengan Subrata sebagai Direktur PT. Cupumanik Gemah Permata (Tergugat) sejak tahun 2006, karena sering datang di Mushollah ;
- Bahwa sepengetahuan saksi Andi Hasan yang mengajak pihak Tergugat untuk investasi di Luwu Timur dan Subrata pernah tinggal di rumah Andi Hasan, dan pada beberapa kegiatan Andi Hasan biasa bersama Subrata;
- Bahwa berdasarkan penyampaian dari Subrata, Tergugat diundang oleh Andi Hasan untuk mengelolah tanah yang dahulu tanah negara, yang pernah dikelola oleh Andi Hasan karena setelah tidak dikelola Andi Hasan, tanah tersebut dikembalikan ke negara dan dimohonkan agar lokasi tersebut dikelola untuk perumahan ;
- Bahwa Andi Hasan memfasilitasi Tergugat untuk memperoleh tanah dari pemerintah, setelah tanah yang dikelola oleh Andi Hasan dikembalikan kepada negara ;
- Bahwa ada beberapa kegiatan di luar gerbang yang dilakukan oleh orang di luar pihak Tergugat, karena Andi Haerul menjual tanah di luar pintu gerbang ;
- Bahwa saksi tidak tahu tentang objek sengketa, namun sepengetahuan saksi objek sengketa berada di depan pintu gerbang ;
- Bahwa luas tanah yang diberikan oleh negara kepada Tergugat sekitar tahun 2006 sekitar 50 (lima puluh) hektar dengan hak penguasaan berupa Hak Guna Bangunan (HGB) ;
- bahwa saksi tidak tahu sertifikat 01 dan sertifikat 02 ;

Halaman 27 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2020./PN MII

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa objek sengketa masuk dalam lokasi tanah yang diberikan negara kepada Tergugat ;
- Bahwa saksi tinggal di perumahan sejak tahun 2016, yang mana saksi sebagai imam mesjid yang tunjuk oleh jamaah mesjid yang lokasinya merupakan hibah dari Tergugat sebagai fasilitas umum ;
- Bahwa di luar pintu gerbang akan dibangun ruko ;
- Bahwa saksi tidak tahu jarak gerbang dengan jalan poros;
- Bahwa, Subrata pernah menunjukkan izin lokasi kepada saksi;

3. **Saksi IRMA WINARMI, SH**

Di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa saksi menjabat sebagai Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan pada Badan Pertanahan Nasional Luwu Timur;
- Bahwa saksi mengetahui kalau Tergugat berada di Dusun Kompas, Desa Wawondula, Kecamatan Towuti, Kabupaten Luwu Timur setelah saksi baru datang ;
- Bahwa luas lokasi milik Tergugat di Dusun Kompas, Desa Wawondula, Kecamatan Towuti, Kabupaten Luwu Timur sekitar 46 (empat puluh enam) hektar, berdasarkan Ijin Lokasi dan sudah ada 8 (delapan) sertifikat yang terbit di dalamnya ;
- Bahwa yang saksi tahu lokasi Tergugat yang luasnya 46 (empat puluh enam) hektar itu berdasarkan izin lokasi dan sebagian belum bersertifikat;
- Bahwa awalnya tanah seluas 46 (empat puluh enam) hektar tersebut dikuasai oleh Andi Hasan, orang tua Andi Haerul, lalu ia lepaskan ke Negara, kemudian Tergugat mengajukan permohonan untuk mengelolah tanah tersebut ;
- Bahwa Andi Hasan melepaskan haknya ke Negara sekitar tahun 2007;
- Bahwa yang saksi tahu Tergugat telah mengajukan permohonan penerbitan sertifikat ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Luwu Timur dan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Luwu Timur telah diterbitkan sertifikat HGB Nomor 01 dengan luas 90.663 (sembilan puluh ribu enam ratus enam puluh tiga) m2 dan sertifikat HGB Nomor 02 yang luasnya saksi lupa;
- Bahwa sertifikat HGB Nomor 01 sudah dipecah menjadi 9 (sembilan) bidang dan sertifikat HGB Nomor 02 sudah dipecah menjadi 5 (lima) bidang ;
- Bahwa obyek sengketa masuk di sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 01 ;
- Bahwa lokasi tanah Tergugat saat ini masih ada sekitar 16 (enam belas) hektar yang belum memiliki sertifikat sementara yang sudah ada sertifikatnya jumlahnya 30 (tiga puluh) hektar ;
- Bahwa lokasi yang 16 (enam belas) hektar sudah terbit izin lokasinya dan sudah diajukan permohonan oleh Tergugat ke Kantor Badan

Halaman 28 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2020./PN MII



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pertanahan Nasional Kabupaten Luwu Timur untuk diterbitkan sertifikatnya ;
- Bahwa sepengetahuan saksi, untuk sementara ini tidak ada yang bermohon ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Luwu Timur selain Tergugat ;
 - Bahwa sebagaimana dalam gambar yang saksi lihat, berdasarkan gambar yang ada tertera dalam sertifikat letak sertifikat HGB Nomor 01, berada di depan jalan poros ;
 - Bahwa sertifikat bisa terbit karena sudah dipenuhi persyaratannya oleh Tergugat dan setiap permohonan sertifikat itu tidak perlu di sampaikan di Kantor Desa dan setiap penerbitan sertifikat tanah itu tidak perlu diumumkan di Lembaran Negara ;
 - Bahwa ada 2 (dua) sertifikat induk milik Tergugat yaitu sertifikat Nomor 01 dan sertifikat Nomor 02 yang terbit sekitar tahun 2007/2008 ;
 - Bahwa yang saksi ketahui, Hak Guna Bangunan (HGB) diberikan kepada badan hukum dan bukan untuk perorangan dan untuk penerbitan sertifikat Hak Guna Bangunan, harus melengkapi dokumen-dokumen, antara lain : alas haknya yang dimiliki berbadan hukum, akta pendirian, izin dari Menteri Hukum dan HAM dan surat pelepasan hak ;
 - Bahwa pelepasan hak dari Andi Hasan berdasarkan data yang ada pada kami, ada 2 (dua) yaitu untuk Saudara Jimmy atas nama Tergugat, yang luasnya masing-masing seluas 10 (sepuluh) hektar ;
 - Bahwa sertifikat HGB Nomor 01 dan sertifikat HGB Nomor 02 masing-masing luasnya 10 (sepuluh) hektar ;
 - Bahwa ada 6 (enam) sertifikat yang terbit dasarnya adalah pelepasan hak dari masyarakat kepada Tergugat, masing-masing luasnya 2 (dua) hektar ;
 - Bahwa saksi tidak tahu persis letak sertifikat yang ada di lokasi ;
 - Bahwa saksi sudah pernah melihat izin prinsip lokasi sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 01, sedangkan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 02 dan 6 (enam) sertifikat lainnya saksi tidak tahu ;
 - Bahwa izin prinsip lokasi Tergugat itu, saksi sudah lihat dan terbit tahun 2007 ;
 - Bahwa yang saksi tahu izin prinsip itu hanya berlaku selama 1 (satu) tahun dan setelah itu harus ditindak lanjuti penerbitan sertifikatnya ;
 - Bahwa saksi pernah ke sana namun saksi dapat informasi dari bagian pengukuran bahwa lokasi sertifikat HGB Nomor 01 berada di depan di pinggir jalan ;
 - Bahwa sertifikat HGB Nomor 02, bersambung berantai dengan lokasi sertifikat HGB Nomor 01 ;
 - Bahwa saksi tidak tahu di mana letak lokasi obyek sengketa ;

Halaman 29 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2020./PN MII

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan saksi selama penerbitan sertifikat tidak ada yang datang protes ;
- Bahwa kalau sertifikat HGB Nomor 01, sudah ada 9 (sembilan) sertifikat pecahan di dalamnya untuk perumahan;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan para saksi tersebut, para pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 180 Rbg, Pasal 211 RV dan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, maka Majelis Hakim bersama dengan Para Pihak telah melakukan pemeriksaan setempat (*descente / plaatselijke opneming en onderzoek*) pada hari Kamis, tanggal 6 Agustus 2020, yang mana jenis, letak, luas dan batas-batas tanah objek sengketa yaitu:

Bahwa lokasi tanah sengketa terletak di Dusun Kompas, Desa Wawondula, Kecamatan Towuti, Kabupaten Luwu Timur, dengan luas \pm 450 (empat ratus lima puluh) meter persegi, atau 15 (lima belas) meter x 30 (tiga puluh) meter persegi

Batas- batasnya yakni :

- Sebelah Utara berbatasan dengan jalan ;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan ;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jaenal Makkarumpa ;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Amir Saleh ;

Selanjutnya terkait batas-batas tanah objek sengketa tersebut telah disepakati oleh kedua belah pihak ;

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya secara tertulis pada tanggal 2 September 2020 ;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM PROVISI

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

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

Bahwa untuk menghindari kerugian yang lebih besar lagi akibat perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat maka sepatutnya apabila Pengadilan Negeri Malili untuk terlebih dahulu menghukum dan memerintahkan Tergugat Penghentian sementara mengklaim/menguasai serta menghindarkan diri dari tindakan melanggar hukum terhadap tanah milik Penggugat tersebut diatas sebelum adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini;

Halaman 30 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2020./PN MII



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menghukum Tergugat membayar uang paksa (dwang som) Rp.1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) untuk setiap hari jika Tergugat lalai melaksanakan putusan provisi dalam Perkara ini.

Menimbang, bahwa gugatan provisionil Penggugat tersebut, menurut Majelis Hakim, berdasarkan Pasal 322 RV dan Pasal 191 Rbg. Putusan Provisionil adalah putusan yang menjawab tuntutan provisionil, yaitu permintaan pihak yang bersangkutan agar sementara diadakan tindakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak sebelum putusan akhir dijatuhkan, tetapi hal tersebut tergantung pada sikap Majelis Hakim setelah melihat urgensinya (penting atau tidaknya) hal tersebut untuk dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim setelah mencermati proses persidangan khususnya proses jawab-jawab yang dilakukan para pihak. Majelis Hakim berpendapat tidak menemukan adanya unsur iktikad buruk dari Tergugat yang memerlukan tindakan pendahuluan seperti akibat penguasaan yang dilakukan Tergugat atas tanah obyek sengketa yang dapat menghalangi aktifitas Penggugat sehari-harinya atau dapat mengakibatkan kerugian secara materiil yang dirasakan oleh Penggugat.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim menilai dalil-dalil gugatan provisionil yang diajukan Penggugat juga telah membahas dan berkenaan dengan materi pokok perkara, sehingga diperlukan pembuktian terlebih dahulu. Berdasarkan hal tersebut, gugatan provisionil Penggugat haruslah dinyatakan ditolak seluruhnya. Menurut Majelis Hakim terhadap gugatan provisionil, tolok ukurnya berdasarkan Asas dan tujuan hukum yaitu "**Kemanfaatan**", sebab dalam Memeriksa dan memutus suatu perkara, bukanlah sekedar menyelesaikan sengketa demi kepentingan penyelesaian itu sendiri. Penyelesaian perkara, tidak berpatokan pada kepentingan Hakim (*the interest of the judge*) atau untuk kepentingan penggugat atau tergugat saja. Akan tetapi, titik sentralnya adalah kepentingan keadilan *for the interest of the justice*. Pendapat Majelis Hakim, sesuai pula Putusan Mahkamah Agung RI No. 279.K/Sip/1976, tanggal 5 Juli 1977. yang pada pokoknya menyatakan:

"Permohonan Provisi seharusnya bertujuan agar ada tindakan Hakim yang tidak mengenai pokok perkara, permohonan provisi yang berisikan pokok perkara harus ditolak"

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti yang teruraikan tersebut di atas;

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

Halaman 31 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2020./PN MII

Disclaimer

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

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



Menimbang, bahwa terhadap beberapa perkara sebelumnya, dengan pihak Tergugat yang sama (PT.Cupumanik Gemah Permata), namun menurut Majelis hakim perkara-perkara tersebut tidaklah dapat dijadikan suatu patokan karena ternyata setelah Majelis Hakim membaca dan mempelajari gugatan Penggugat, ternyata yang menjadi objek dalam perkara ini lokasinya berbeda dengan perkara-perkara tersebut. sehingga tentu dalam hal ini pemeriksaan ataupun pembuktian tidak dapat disamakan dengan perkara perkara sebelumnya tersebut ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mempelajari eksepsi dari Kuasa Tergugat yang pada pokoknya yaitu mengenai eksepsi tentang *Error In Persona*, eksepsi tentang *obscure libel*, dan eksepsi tentang *plurium litis consortium*, dengan alasan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Gugatan Penggugat Salah Pihak (*Error In Persona*), karena Penggugat peroleh dari peralihan dalam bentuk jual beli dari Andi Haerul, sudah sepatutnya gugatan perkara diajukan kepada pihak yang menjual tanah-tanah tersebut kepada Penggugat ;
- Gugatan penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), karena alas hak kepemilikan Tergugat atas objek sengketa berdasarkan Surat Keputusan Bupati Luwu Timur Nomor 140 Tahun 2006 Tentang Pemberian Izin Lokasi Kepada Tergugat dan berdasarkan Surat Keputusan tersebut, oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Timur telah diterbitkan Sertipikat Induk Hak Guna Bangunan No.1/Wawondula terbit tanggal 19-06-2007 Surat Ukur Nomor 00152/Wawondula/2007 tanggal 31-05-2007 luas 90.996 M2 tercatat atas nama PT.Cupumanik Griya Permata, sehingga sudah sepatutnya Bupati Luwu Timur dan juga Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Timur, diajukan sebagai Pihak dalam Perkara Aquo.
- Gugatan penggugat kabur (*obscure libel*), dalam gugatannya Penggugat tidak menjelaskan asal usul atau alas hak kepemilikan Alm. Andi Hasan atas obyek sengketa yang dihibahkan kepada Andi Haerul kemudian diperjual belikan kepada Penggugat, apakah berdasarkan Sertipikat Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, hak garap, hibah atau hak waris, atau tanah negara

Menimbang, bahwa dalam Repliknya secara tertulis di depan persidangan menyatakan bahwa terhadap Eksepsi Tergugat tersebut, Kuasa Penggugat pada pokoknya menyatakan menolak segala dalil eksepsi, jawaban dan Rekonvensi Kuasa Tergugat kecuali hal-hal yang diakui dan dibenarkannya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa jika dicermati secara seksama eksepsi yang diajukan oleh Kuasa Tergugat tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat sebagaimana terurai di bawah ini :

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

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

Menimbang, bahwa merujuk pada pokok permasalahan sebagaimana dimaksud diatasdan jika dihubungkan dengan proses jawab-jawab dan hasil Pemeriksaan Setempat lokasi sengketa (*descente/plaatselijke opnemng en onderzoek*) pada hari Kamis, tanggal 6 Agustus 2020, yang manajenis, letak, luas dan batas-batas tanah objek sengketa yaitu :
Bahwa lokasi tanah sengketa terletak di Dusun Kompas, Desa Wawondula, Kecamatan Towuti, Kabupaten Luwu Timur, dengan luas \pm 450 (empat ratus lima puluh) meter persegi, atau 15 (lima belas) meter x 30 (tiga puluh) meter persegi

Batas-batasnya yakni :

- Sebelah Utara berbatasan dengan jalan ;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan ;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jaenal Makkarumpa ;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Amir Saleh ;

Selanjutnya terkait batas-batas tanah objek sengketa tersebut telah disepakati oleh kedua belah pihak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi baik yang diajukan oleh Penggugat maupun yang diajukan oleh Tergugat di persidangan, ternyata terdapat kesesuaian, yang mana pada pokoknya para saksi tersebut menerangkan jika awal mulanya merupakan milik Andi Hasan yang mana pada mulanya Andi Hasan yang merupakan orang tua saksi Andi Haerul dan Andi Motto Urip merupakan Direktur PT.Towuti karya yang dahulunya menguasai

Halaman 33 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2020./PN MII

Disclaimer

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

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



lahan HGU (Hak Guna Usaha) seluas 797 (tujuh ratus sembilan puluh tujuh) hektar yang berasal dari Negara, hal tersebut terjadisebelum Andi Hasan menjabat sebagai Ketua DPRD. Kemudian sejak tahun 1975 Andi Hasan menguasai lahan dengan luas ± 50 (lima puluh) hektar, meliputi tanah objek sengketa dan juga tanah disekitarnya. Hal tersebut diketahui oleh para saksi khususnya saksi Markus Naran karena pernah diperintahkan oleh Andi Hasan untuk melakukan pengukuran dalam rangka penerbitan PBB (Pajak Bumi bangunan), dan sejak tahun 2005 PBB (Pajak Bumi bangunan) tersebut terbit sampai dengan sekarang. Selanjutnya Penggugat memperoleh tanah objek sengketa tersebut karena proses pelepasan/pengalihan dari Andi Motto Urip kepada Penggugat dengan ganti rugi sejumlah Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah), sebagaimana Kwitansi tertanggal 17 Desember 2016, yang mana proses tersebut diketahui oleh saksi Yohanis Lobo Sapan, yang merupakan Kepala Desa Wawondula;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, jika dihubungkan dengan fakta hukum, hasil Pemeriksaan Setempat lokasi sengketa (*descente/plaatselijke opneming en onderzoek*), dan juga dihubungkan dengan dalil Eksepsi Tergugat yang menyatakan jika Gugatan Penggugat Salah Pihak (*Error In Persona*) dan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), maka menurut Majelis Hakim sepatutnya dalam perkara a quo Penggugat turut menggugat Andi Motto Urip. Hal tersebut dikarenakan Penggugat memperoleh tanah objek sengketa tersebut dari Andi Motto Urip. Setelah proses pengalihan atau penyerahan tanah objek sengketa kepada Penggugat, seharusnya Penggugat selaku pemilik tanah objek sengketa dapat langsung menguasai tanah objek sengketa tersebut, namun pada kenyataannya Penggugat tidak dapat menguasai tanah objek sengketa karena ternyata tanah objek sengketa tersebut berada dalam penguasaan Tergugat. Sehingga tentu hal tersebut menimbulkan kerugian pada diri Penggugat sebagaimana yang telah didalilkan dalam gugatannya ;

Menimbang, bahwa selain itu, dalam kasus a quo alasan Andi Motto Urip sepatutnya turut diajukan sebagai Tergugat adalah karena mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal usul tanah objek sengketa, serta dasar hukum menjualnya kepada Penggugat. Hal ini bersesuaian dengan Yurisprudensi MARI Nomor 1125K/Pdt/1984 ;

Menimbang, bahwa dari hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa surat gugatan Penggugat kurang sempurna karena ternyata Gugatan Penggugat Salah Pihak (*Error In Persona*) dan juga kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*). Sehingga terhadap Eksepsi Tergugat



tentang gugatan kurang pihak dan kabur dapat dikabulkan dan gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijkverklaard*);

Menimbang, bahwa pendapat Majelis Hakim ini sesuai pula dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI, tanggal 9 Desember 1975, Nomor 473 K/Sip/1973 dan Putusan Mahkamah Agung tanggal 1 Agustus 1983, Nomor 1072 K/Sip/1972 yang menyatakan : "*orang yang secara nyata (feitelijk) menguasai dan atau menghaki tanah dan bangunan, harus ditarik sebagai pihak Tergugat*";

Menimbang, bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor : 492 K/Sip/1970, tertanggal 16 Desember 1970, di dalam pertimbangan hukumnya disebutkan bahwa "*Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima atas dasar gugatan yang tidak sempurna dan kekurangan para pihak yang berperkara*";

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan sebagaimana disebutkan diatas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa eksepsi Tergugat adalah beralaskan hukum dan patut untuk dikabulkan, sehingga Majelis Hakim berpendapat tidak perlu lagi mempertimbangkan Eksepsi lainnya;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam eksepsi tersebut di atas bahwa oleh karena adanya kekurangan pihak-pihak dalam gugatan yang telah secara nyata ikut menguasai tanah objek sengketa dan mengalihkannya kepada pihak lainnya, maka menurut Majelis Hakim sudah sepatutnya gugatan Penggugat dalam pokok perkara dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijkverklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena adanya kekurangan pihak Tergugat, maka terhadap petitum-petitum yang menjadi pokok gugatan ataupun alat-alat bukti lainnya yang diajukan para pihak, Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan lebih lanjut sebab nantinya akan menjadi permasalahan kembali. Pendapat Majelis Hakim sesuai pula dengan Yurisprudensi yaitu : Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 22 K/Sip/1974, tanggal 11 Desember 1975, yang menyatakan : "*Karena Eksepsi yang diajukan Terbantah I dianggap benar, pemeriksaan tidak perlu diteruskan dengan memeriksa pokok perkara, dan bantahan Pembantah karena tidak jelas, setidaknya-tidaknya kurang sempurna, harus dinyatakan tidak dapat diterima*";

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa mengambil alih pertimbangan sebagaimana telah dipertimbangkan dalam konvensi tersebut di atas dan ternyata gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi erat berkaitan dengan gugatan pokok perkara dalam Konvensi atau hanya menjelaskan hal-hal jawaban dalam pokok perkara dan tidak menguraikan dasar-dasar atau alasan hukum sehingga melakukan Rekonvensi atau dengan perkataan lain Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi dalam Rekonvensinya tidak

Halaman 35 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2020./PN MII



mengetahui arti dan dasar yang dapat dijadikan alasan hukum untuk melakukan rekonvensi. Hal ini tersurat dengan penguraian rekonvensi yang tidak jelas yaitugugatan Rekonvensi/Tergugat tentang adanya permintaan agar menyatakan proses penyerahan / pengalihan dari Andi Motto urip kepada Penggugat adalah tidak sah dan batal demi hukum, serta menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, yang ternyata berdasarkan fakta hukum didepan persidangan hal itu sangat berkaitan dengan hal-hal yang didalilkan dalam konvensi khususnya dalil dalam pokok perkara dengan demikian gugatan Rekonvensi Penggugat atau Tergugat dalam Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi tidak dapat diterima, maka sesuai ketentuan pasal 192 RBg kepada Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi harus pula dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan;

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

Memperhatikan, Hukum Acara Perdata yang berlaku di daerah luar pulau Jawa dan Madura atau RBg (*Rechtsreglement voor de Buitengewesten*), Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI

DALAM PROVISI

- Menolak Permohonan ProvisiPenggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi;

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan PenggugatKonvensi/ Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk Verklaard*);

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk Verklaard*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- MenghukumPenggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul sehubungan adanya perkara ini, yang hingga kini ditaksir sejumlah Rp1.631.000,- (satu juta enam seratus tiga puluh satu ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malili, pada hari Rabu, tanggal 30 September 2020, oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kami **Mahyudin,S.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Reno Hanggara,S.H.** dan **Novalista Ratna Hakim,S.H.,M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 8 Oktober 2020, oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu **Musmulyadi,S.H.,M.H** sebagai Panitera Pengganti, serta dihadiri Kuasa Penggugat dan Tergugat Kuasa Tergugat ;

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

RENO HANGGARA,S.H

MAHYUDIN,S.H

Panitera Pengganti

NOVALISTA RATNA HAKIM

Rincian Biaya :

1. Pendaftaran Gugatan	
2. Panggilan Penggugat	: Rp. -,-
3. Panggilan Tergugat	: Rp. 135.000,-
4. PS	: Rp. 1.260.000,-
5. PNBP Surat Kuasa Ecourt	: Rp. 10.000,-
6. Redaksi	: Rp. 10.000,-
7. Materai	: Rp. 6.000,-
8. Biaya Sumpah	: Rp. 80.000,-
9. Alat Tulis Kantor (ATK)	: Rp. 100.000,-
Jumlah	:Rp. 1.631.000,-

(satu juta enam seratus tiga puluh satu ribu rupiah)

MUSMULIYADI,S.H.,M.H