



PUTUSAN

Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Plp

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Inar, bertempat tinggal di Komp. Bukit Antang Residen No. 3 Makassar, Antang, Manggala, Kota Makassar, Sulawesi Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada Lukman S Wahid, S.H., Advokat yang berkantor di Jalan Andi Makkulau No 86 A Kota Palopo berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 42/SK/2021/PN.Plp tanggal 3 Mei 2021, sebagai Penggugat I;

Yudi Asrul, S.H., bertempat tinggal di Jln Jendral Sudirman No. 104 Kota Palopo, Kel. Songka, Wara Selatan, Kota Palopo, Sulawesi Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada Lukman S Wahid, S.H., Advokat yang berkantor di Jalan Andi Makkulau No 86 A Kota Palopo berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 42/SK/2021/PN.Plp tanggal 3 Mei 2021, sebagai Penggugat II;

Lawan:

Sugeng, bertempat tinggal di Jln. Jenderal Sudirman Kota Palopo, Kel. Songka, Wara Selatan, Kota Palopo, Sulawesi Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Zulkifli M, S.H., dan Hilal S. Wahid, S.H., Advokat yang berkantor di Jalan Mungkasa II No 36 Kelurahan Salekoe Kecamatan Wara Timur Kota Palopo berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 49/SK/2021/PN.Plp tanggal 2 Juni 2021, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;

Halaman 1 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Plp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nabia, bertempat tinggal di Perum New Graha Jannah Blok A 2 No. 10 Palopo, Kel. Songka, Wara Selatan, Kota Palopo, Sulawesi Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Zulkifli M, S.H., dan Hilal S. Wahid, S.H., Advokat yang berkantor di Jalan Mungkasa II No 36 Kelurahan Salekoe Kecamatan Wara Timur Kota Palopo berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 56/SK/2021/PN.Plp tanggal 2 Juni 2021, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

Basri, bertempat tinggal di Perum New Graha Jannah Blok A 2 No. 10 Palopo, Kel. Songka, Wara Selatan, Kota Palopo, Sulawesi Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Zulkifli M, S.H., dan Hilal S. Wahid, S.H., Advokat yang berkantor di Jalan Mungkasa II No 36 Kelurahan Salekoe Kecamatan Wara Timur Kota Palopo berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 55/SK/2021/PN.Plp tanggal 2 Juni 2021, selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;

Kepala Kelurahan Songka, tempat kedudukan Jalan Jenderal Sudirman Palopo, Kel. Songka, Wara Selatan, Kota Palopo, Sulawesi Selatan, sebagai Turut Tergugat I;

Kepala Kantor Pertanahan Kota Palopo, tempat kedudukan Jln. Andi Djemma Kota Palopo, Kel. Songka, Wara Selatan, Kota Palopo, Sulawesi Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Said Bakir, S.H., Acmad Aidil Marala S.H., Rerie Dwi Nugrahenie, S.H., yang ketiganya berkantor pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palopo berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 46/SK/2021/PN.Plp tanggal 2 Juni 2021, sebagai Turut Tergugat II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Halaman 2 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Plp

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 5 Mei 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Palopo pada tanggal 10 Mei 2021 dengan Register Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Plp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa yang menjadi Objek Gugatan perkara ini adalah bagian dari sebidang tanah kapling yang terletak di Kelurahan Songka, Kecamatan Wara Selatan, Kota Palopo dengan batas batasnya sebagai berikut :

- UTARA berbatas Tanah Tergugat I Sugeng dengan panjang \pm 29 meter
- TIMUR berbatas Tanah Penggugat II dengan lebar \pm 6 meter
- SELATAN berbatas tanah Penggugat II dengan panjang \pm 29 meter
- BARAT berbatas Jalan Jendral Sudirman Palopo dengan lebar \pm 3 meter

tersebut diatas selanjutnya disebut sebagai TANAH SENGKETA;

2. Bahwa tanah sengketa yang dimaksud dalam posita "1" diatas, adalah bagian dari tanah kapling yang dibeli oleh Penggugat II dari suami Penggugat I almarhum DRS. H. RUPPA alias DRS. H. AKMAD NUR yang terletak di Kelurahan Songka, Kecamatan Wara Selatan, Kota Palopo dengan ukuran dan batas batasnya adalah sebagai berikut :

- UTARA berbatas Tanah Tergugat I Sugeng dengan panjang \pm 35 meter;
- TIMUR berbatas Rumah Nanang Syaiful Akhmad dengan lebar \pm 16 meter;
- SELATAN berbatas Jalan Perumahan Graha Jannah dengan panjang \pm 36 meter;
- BARAT berbatas Jalan Jenderal Sudirman Palopo dengan lebar \pm 16 meter;

3. Bahwa tanah kapling dimaksud dalam posita angka "2" diatas tersebut adalah bagian dari tanah yang pada tahun 1992 dibebaskan oleh suami Penggugat I almarhum DRS. H. RUPPA alias DRS. H. AHMAD NUR selaku pemilik dan Direktur Utama PT ANUR ketika merintis pembangunan Perumahan Anugrah Graha Jannah di

Halaman 3 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Plp

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)



Palopo, namun karena letaknya tersendiri dan menghadap Jalan Poros, maka tanah kapling tersebut tidak jadi masuk dalam realisasi pelaksanaan pembangunan perumahan di atasnya;

4. Bahwa meski sudah sempat membangun rumah sekitar \pm 60 unit, namun karena adanya kendala persoalan pembiayaan maka pada tahun 1996 PT. ANUR lalu menyerahkan kelanjutan Pembangunan Perumahan tersebut ke PT. GRAHA JANNAH termasuk menyerahkan lahan yang tersisa, namun khusus tanah kapling yang dimaksud dalam posita angkat 3 di atas, tidak ikut diserahkan dan pada tahun 2014 kelanjutan Pembangunan Perumahan GRAHA JANNAH (bagian belakang) diserahkan kelanjutannya lagi oleh PT. Zarindah sebagaimana yang terlihat sekarang;

5. Bahwa pada tahun 2020 suami Penggugat I almarhum DRS. H. RUPPA alias DRS. H. AHMAD NUR yang berdomisili di Makassar melalui kuasa dan orang kepercayaannya yang bernama MUH. SAID menjual tanah kapling sebagaimana luas dan batas batasnya dimaksud dalam posita angka 3 di atas pada Penggugat II dengan harga Rp. 145. 000.000 namun ketika Penggugat II hendak membuatkan sertipikat, ternyata ukuran tanah yang sudah dibelinya tidak mencukupi lagi karena sebagiannya yakni TANAH SENGKETA telah dikuasai oleh Tergugat I bahkan sudah menjadi bagian dari bidang tanah dalam Sertipikat Hak Milik No. 00971/Kel. Songka seluas 376 m² atas nama Tergugat I SUGENG yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II pada tahun 2016;

6. Bahwa atas penguasaan Tergugat I pada Tanah Sengketa tersebut, Penggugat II lalu melakukan penelusuran di lapangan dan diketahui kemudian bahwa ternyata keberadaan Tergugat I pada dan sekitar Tanah Sengketa adalah karena membeli tanah dari Tergugat II NABIA pada Tahun 2016 melalui perantara dan pengurusan anaknya yakni Tergugat III BASRI karena Tergugat II sudah uzur sehingga segala pelaksanaan dan pengurusan jual beli tanah tersebut diserahkan dan dilakukan oleh anaknya yakni Tergugat III.

7. Bahwa dari hasil penelusuran yang dilakukan oleh Penggugat II, diketahui pula bahwa Tergugat II mempunyai tanah di sebelah



Utara dari Tanah Sengketa adalah karena suami Tergugat II dahulu yakni alm BADDU membeli tanah tersebut dari alm. KABBA TO MANGNGAMBARI sebagaimana tertuang dalam Surat Keterangan (Jual Beli tanah) tertanggal 18 April 1980 yang diketahui dan ditandatangani oleh D. IKHSAN selaku Kepala Desa Takkalala karena tanah tersebut saat itu masuk dalam wilayah Desa Takkalala.

8. Bahwa jika merujuk pada Surat Keterangan (Jual Beli Tanah) tertanggal 18 April 1980 itu dapat dipastikan bahwa luas tanah Tergugat II yang dibeli dahulu oleh suaminya alm BEDDU dari KABBA TO MANGNGAMBARI itu adalah :

- Lebar sebelah Barat 18 meter;
- Lebar Sebelah Timur 15 meter
- Panjang sebelah Utara 27 meter dan
- Panjang sebelah Selatan 27 meter

atau jika merujuk pada data Pajak PBB atas nama Tergugat II NABIA; luas Tanah sebelum dilakukan penjualan baik pada orang lain maupun pada Tergugat I adalah \pm 441 m².

9. Bahwa karena pada tahun 2010 Tergugat I NABIA menjual sebagian tanahnya pada prp. RAHMA HABIR seluas 228 m² (atau \pm 8 m x 27 m) sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 203/AJB/KWS/X/2010 tertanggal 12 Oktober 2010 yang dibuat oleh Camat Wara Selatan selaku PPAT yang mana bagian tanah Tergugat tersebut dialihkan lagi dari prp. RAHMA HABIR ke HJ. MASNIAH RAUF dan disertipatkan kemudian dalam SHM No. 00653/Kel. Songka seluas 202 m² Tahun 2014 an. HJ. MASNIAH RAUF;

10. Bahwa pada Tahun 2016 Tergugat II NABIA melalui perantara dan pengurusan anaknya yakni Tergugat III BASRI menjual lagi sisa tanahnya kepada Tergugat I SUGENG dan dari sinilah mulai timbul persoalan perkara ini karena tanah yang dijual ke Tergugat I SUGENG tersebut, ternyata sudah melebihi sisa tanah kepunyaan Tergugat II karena sudah mencakup sebagian Tanah milik kepunyaan almarhum suami Penggugat I itu yang dijual kemudian pada Penggugat II yakni TANAH SENKETA sebagaimana luas dan batasnya tersebut dalam posita angka "1" diatas;



11. Bahwa seharusnya sisa luas tanah Tergugat II NABIA yang dapat dijual kepada Tergugat I SUGENG adalah luas tanah semula yang dibeli dahulu oleh alm. BADDU (suami Tergugat II) dari KABBA TO MANGNGAMBARI setelah dikurangi dengan luas tanah yang telah dijual pada prp. RAHMA HABIR pada tahun 2010 itu.

12. Dengan kata lain setelah NABIA menjual sebagian tanahnya seluas ± 228 m pada RAHMA HABIR pada tahun 2010 maka jika mengacu pada luas tanah Tergugat II NABIA yang ada pada Pajak PBB-nya adalah seluas 441 m² maka sisa Tanah Tergugat II pasca sebagian dijual pada prp. RAHMA HASBIR adalah $441 \text{ m}^2 - 228 \text{ m}^2 = 213 \text{ m}^2$. Sebaliknya jika dilihat dari luasan "panjang kali lebar" maka jika luas tanah Tergugat II yang dibeli dulu alm BADDU dari alm. KABBA TO MANGAMBARI adalah paling tinggi seluas 27 m x 18 m (lebar sebelah Barat) dan karena pada tahun 2010 telah dijual sebagiannya pada prp. RAHMA HASBIR seluas 27 m x 8 m maka sisa tanah yang seharusnya dapat dijual Tergugat II NABIA pada Tergugat I SUGENG adalah hanya seluas 27 m x 10 m saja.

13. Bahwa untuk menguatkan fakta dilapangan pihak alm. DRS H. RUPPA alias DRS. H. AHMAD NUR melalui kuasanya yang bernama MUH. SAID bersama Penggugat II meminta pada Tergugat III yang *notebene*-nya anak dari Tergugat II dan orang yang mengurus dan mewakili kepentingan Tergugat II dalam proses Jual Beli Tanah dengan Tergugat I dulu melakukan mengukur dilapangan, dan ternyata ditemukan fakta bahwa memang Tanah yang telah dikuasai dan disertipikatkan oleh Tergugat I dalam SHM No. 00971/Kel. Songka Tahun 2016 itu, sudah mencakup masuk sebagian ke tanah milik Penggugat I yang telah dijual kepada Penggugat II itu;

14. Bahwa atas fakta hasil peninjauan dan pengukuran dilapangan tersebut lalu pada tanggal 1 September 2020 dibuatlah "SURAT KESEPAKATAN BERSAMA BATAS TANAH" yang ditandatangani oleh MUH. SAID sebagai PIHAK I yang mewakili DRS. H. RUPPA *alias* DRS AHMAD NUR (yang waktu itu masih hidup) dengan Tergugat III BASRI sebagai PIHAK KEDUA yang intinya mengakui bahwa memang tanah yang telah dijual oleh



Tergugat II NABIA pada oleh Tergugat I SUGENG telah mencakup sebagian Tanah milik suami Penggugat I sehingga Tergugat III berjanji akan mengusahakan pengembaliannya.

15. Surat Kesepakatan itu turut ditandatangani oleh beberapa orang saksi termasuk dicap jempol oleh Tergugat II NABIA pula, serta diketahui dan ikut ditandatangani pula oleh Kepala Kelurahan Songka;

16. Bahwa meskipun sudah ada Surat Kesepakatan Bersama Batas Tanah yang dibuat pada tanggal 1 september 2020, namun ternyata Tergugat III tidak mampu menindaklanjutinya sehingga oleh Para Penggugat membawa kasus ini pada pihak pemerintahan setempat baik ditingkat Kelurahan maupun Kecamatan bahkan hingga dibahas di Kantor Pertanahan Palopo untuk dimediasi secara musyawarah mufakat namun hasilnya tetap nihil karena sikap Tergugat I tetap keras kepala dan tidak mau keluar dari tanah Sengketa.

17. Bahwa ditariknya Kepala Kelurahan Songka selaku Turut Tergugat I dalam perkara ini karena selain untuk menghindari agar gugatan ini tidak kekurangan pihak ternyata dalam proses permohonan Penerbitan sertipikat tanah yang diajukan dahulu oleh Tergugat I pada Turut Tergugat II, menggunakan Surat Keterangan Penguasaan Tanah yang mencakup Tanah Sengketa milik Penggugat.

18. Selain itu, Turut Tergugat I TIDAK MENGUBAH luas tanah dalam PBB atas nama NABIA sejak dijualnya sebagian tanah milik Tergugat NABIA pada prp. RAHMA HABIR pada Tahun 2010 sehingga ketika Tergugat II NABIA menjual lagi sisa tanahnya pada Tergugat I pada tahun 2016, luas tanah dalam pajak PBB tetap seperti semula seluas 441 m2 padahal seharusnya luas tanah sudah berkurang atau dikurangi karena sebagiannya sudah dijual lebih dahulu pada prp. RAHMA HASBIR pada Tahun 2010 sebagaimana diuraikan diatas.

19. Bahwa ditariknya Kepala Kantor Pertanahan Kota Palopo selaku Turut Tergugat II dalam perkara ini, selain juga untuk menghindari gugatan ini kekurangan pihak juga karena Turut Tergugat II dalam memproses dan menerbitkan SHM. No. 971/Kel.



Songka Tahun 2016 seluas 376 m² an. SUGENG tersebut tidak melakukan penelitian yang seksama dan akurat mengenai luas tanah serta adanya indikasi manipulasi persetujuan batas disebelah Selatan karena Penggugat I maupun kuasanya TIDAK PERNAH menandatangani persetujuan batas dalam proses penerbitan SHM No. 00971/Kel. Songka Tahun 2016 an. SUGENG itu.

20. Selain itu dalam SHM No. 00971/Kel. Songka Tahun 2016 an. SUGENG itu tertera ditulis sebelah Selatan berbatas ZARINDAH padahal pada batas sebelah Selatan bukanlah tanah milik dan kepunyaan PT. ZARINDAH tapi tanah milik Penggugat;

21. Bahwa diajukannya gugatan ini secara perdata di Peradilan Umum karena selain perkara ini adalah sengketa kepemilikan yang harus diselaikan perdata serta karena telah ada sebagian bangunan dapur Tergugat I diatas Tanah Sengketa;

22. Bahwa akibat perbuatan Para Tergugat; maka baik Penggugat I terutama Penggugat II secara nyata telah dirugikan karena telah mengeluarkan banyak biaya untuk mengurus perkara hingga diajukan ke Pengadilan dalam perkara ini, padahal perkara ini sudah sangat terang dan jelas posisi kasusnya apalagi setelah Tergugat II dan Tergugat III telah mengakui kesalahannya sebagaimana tertuang dalam "Surat Kesepakatan Bersama Batas Tanah" tertanggal 1 September 2020 itu. Kerugian nyata lainnya adalah Penggugat II menjadi terhambat untuk melakukan pembangunan diatas tanah yang telah dibelinya itu karena sepanjang masih dikuasai sebagian oleh Tergugat I, luasnya mengecil dan areal tanah yang dapat dibangun memang sudah terbatas karena letaknya disudut jalan.

23. Bahwa jumlah kerugian nyata dan rill yang telah diderita oleh Para Penggugat khususnya Penggugat II adalah sebesar Rp. 100.000.000 yang rinciannya nanti akan kami ajukan dalam sidang pembuktian;

Dan atas uraian Gugatan tersebut diatas, maka kepada Majelis Hakim Yang Mulia mohon kiranya untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dengan menjatuhkan amar putusan sebagai berikut :

Halaman 8 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Plp



1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Para Penggugat Seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa perbuatan Para Tergugat adalah PERBUATAN MELAWAN HUKUM;
3. Menyatakan bahwa jual beli Tanah Kapling antara Penggugat I dengan Penggugat II adalah Sah dan berkekuatan Hukum;
4. Menyatakan bahwa Tanah Sengketa yakni bagian dari sebidang tanah kapling yang terletak di Kelurahan Songka, Kecamatan Wara Selatan, Kota Palopo dengan batas batas dan ukurannya adalah sebagai berikut :
 - UTARA berbatas Tanah Tergugat I Sugeng dengan panjang \pm 29 meter
 - TIMUR berbatas Tanah Penggugat II dengan lebar \pm 6 meter
 - SELATAN berbatas tanah Tanah Penggugat II dengan panjang \pm 29 meter
 - BARAT berbatas n Jalan Jendral Sudirman Palopo dengan lebar \pm 3 meteradalah bagian dari sebidang tanah kapling milik Penggugat I yang telah dijual kepada Penggugat II;
5. Menyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik No. 00971/Kel. Songka Tahun 2016 atas nama SUGENG terhadap bidang tanah seluas 376 m² sepanjang mencakup Tanah Sengketa adalah TIDAK SAH dan TIDAK BERKEKUATAN HUKUM;
6. Menyatakan bahwa Jual Beli tanah antara Tergugat I dengan Tergugat II sepanjang mencakup Tanah Sengketa adalah TIDAK SAH dan dan TIDAK BEERKEKUATAN HUKUM;
7. Menyatakan pula Bahwa Segala Surat - Surat yang telah diterbitkan diatas Tanah Sengketa bukan untuk dan atas nama Para Penggugat adalah TIDAK SAH dan TIDAK BERKEKUATAN HUKUM MENGIKAT pula;
8. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang ikut menguasai Tanah Sengketa tanpa Persetujuan atau Izin lebih dahulu dari Para Penggugat, untuk menyerahkannya kepada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Penggugat dalam keadaan kosong dan tanpa beban apapun di atasnya;

9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar ganti kerugian pada Penggugat II sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) secara tunai dan seketika;

10. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh pada Putusan ini;

11. Menghukum Para Tergugat Untuk membayar Uang Paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000 (*satu juta rupiah*) setiap harinya apabila lalai dalam menjalankan Putusan Ini Sejak Berkekuatan Hukum Tetap;

12. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsidaire : dan atau apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain maka mohon Putusan Yang Seadil-Adilnya (Ex Aequo Et Bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, Para Tergugat dan Turut Tergugat II masing-masing menghadap Kuasa Hukumnya sedangkan Turut Tergugat I tidak hadir;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Arief Winarso, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Palopo, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 16 Juni 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Halaman 10 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Plp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I, II dan III memberi jawaban sebagaimana terurai dalam jawaban tertulisnya tertanggal 30 Juni 2021, sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

Bahwa Surat Gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil, baik dari segi para pihak dalam perkara maupun berkaitan dengan obyek sengketa. Alasan terdapatnya cacat formil pada Surat Gugatan Penggugat tersebut antara lain akan diuraikan sebagai berikut :

A. Error in Persona

1. Legal Standing :

Bahwa sebagaimana dalil dalam posita Gugatan Penggugat angka 2 dan 3, bahwa obyek sengketa adalah tanah ex kapling yang dibeli Penggugat II dari H. RUPPA alias Drs. H. AKHMAD NUR. Sementara H. RUPPA sendiri dalam hal ini selaku pemilik PT. ANUR memperoleh tanah tersebut melalui pembebasan untuk dijadikan perumahan. Itu artinya karena alasan untuk dibangun perumahan, maka seyogyanya yang melakukan pembebasan adalah Badan Hukum atau PT. ANUR bukan pribadi Drs. H. RUPPA. Hanya saja tidak ada detail siapa pemilik tanah awal dan siapa yang menerima ganti rugi/pembebasan atas lokasi khusus pada bidang tanah yang merupakan bagian dari obyek sengketa.

Selanjutnya terhadap lokasi tanah yang merupakan bagian dari obyek sengketa yang katanya tidak diserahkan kepada PT. GRAHA JANNAH kemudian dijual kepada Penggugat II melalui kuasanya dan orang kepercayaannya (terlepas dari keabsahan kuasa menjual atau mengalihkan hak atas tanah) yaitu MUH. SAID dan setelah Penggugat II sebagai pembeli hendak membuat sertifikat ternyata sebagian lokasi telah dikuasai bahkan telah disertifikatkan oleh Tergugat I.

Bahwa transaksi jual-beli atau pengalihan hak atas tanah tidak sama dengan membeli kendaraan atau membeli rokok. Terdapat berbagai peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai pengalihan hak atas tanah, termasuk

Halaman 11 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Plp



kuasa, apalagi lokasi dimaksud ex tanah kapling yang seharusnya telah memiliki alas hak. Demikian juga seorang pembeli tidak serta merta langsung membeli tanpa memeriksa dan meneliti keabsahan pemilikan/hak terutama batas-batasnya mengingat lokasi yang dijual berbatasan dengan tanah yang telah bersertifikat, dalam hal ini Sertifikat Hak Milik Nomor : 00971/Songka, Surat Ukur No. 01407/Songka/2016 tanggal 05 Desember 2016, atas nama SUGENG (Tergugat I) yang telah memilik SHM tersebut jauh sebelum terjadinya jual-beli antara MUH. SAID dengan Penggugat II.

Mencermati fakta hukum diatas, maka seharusnya Penggugat II mengklaim atau menggugat kepada penjual in casu MUH. SAID atau Penggugat I atas kekurangan luas tanah yang dibeli, bukan menggugat pihak yang tidak mempunyai hubungan hukum dengannya. Apalagi mengingat Penggugat II adalah seorang oknum polisi yang seharusnya mengerti hukum, paling tidak memeriksa dan meneliti dulu hak/kepemilikan dan batas-batas tanah yang akan dibeli sebelum dibayar, demikian pula prosedur pengalihan hak atas tanah, bukan transaksi dulu baru mengklaim, mentang-mentang Para Tergugat hanyalah merupakan rakyat miskin, bahkan Tergugat II dan Tergugat III keduanya tidak tahu baca tulis alias buta huruf. Dengan demikian Para Penggugat paling tidak Penggugat II belum memiliki legal standing (aanhocdnigheid) untuk mengajukan gugatan kepada Para Tergugat.

Demikian pula dengan Penggugat I, jika toh benar Penggugat I adalah isteri atau janda dari Drs. RUKKA alias Drs. H. AKHMAD NUR, apakah Penggugat I bertindak sebagai akhliwaris, atau mungkin salah satu pemegang saham PT. ANUR mengingat MUH. SAID diberi kuasa mengelola perumahan bahkan menjual dengan menggunakan Kop Perusahaan. Maka ketidak jelasan status hukum dari Penggugat I, baik terhadap obyek sengketa maupun pihak-pihak dalam perkara ini menyebabkan pula ketidak jelasan

Halaman 12 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Plp



legal standingnya in casu Penggugat I tersebut untuk mengajukan gugatan kepada Para Tergugat, sekaligus hal ini semangkin mengaburkan gugatan (obscuur libel).

2. Plurium litis consortium

Sebagaimana dikemukakan diatas (terlepas dari adanya alas hak untuk menjual dan sahnya jual beli antar Penggugat) bahwa Drs. H. RUPPA suami dari Penggugat I memberi kuasa kepada MUH. SAID untuk menjual yang kemudian dibeli oleh Penggugat II, lalu kemudian obyek yang diperjual belikan berupa tanah ternyata tidak sesuai luasnya. Artinya obyek tidak jelas sehingga tidak memenuhi syarat pasal 1320 BW "suatu sebab tertentu" sehingga jual beli tidak atau belum sah, apalagi jika belum ada penyerahan dan pengalihan hak. Lalu siapa yang harus bertanggungjawab, apakah pihak ketiga? sementara pihak ketiga sudah sejak lama menguasai tanah dimaksud bahkan telah bersertifikat.

Maka seharusnya pihak Penggugat I menarik pula MUH. SAID sebagai pihak dalam perkara ini karena telah menjual tanah yang tidak sesuai luasnya, mengingat pula MUH. SAID terlibat pula dalam Surat Kesepakatan Bersama tanggal 1 September 2020 (terlepas dari sah tidaknya surat kesepakatan tersebut), dengan demikian gugatan ini terjadi kekurangan pihak atau tidak lengkap (plurium litis consortium);

Oleh karenanya jika jual beli antar Penggugat belum dilakukan secara formal sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku (jika benar tanah dimaksud milik/hak Penggugat I) maka itu berarti belum terjadi peralihan hak, maka Para Penggugat tidak atau belum mempunyai legal standing (aanhocdnigheid) untuk menggugat kepada Para Tergugat atas obyek sengketa khususnya terhadap Penggugat I. Selain itu merujuk pada dalil dalam posita gugatan maka terjadi kekurangan pihak dalam perkara ini (plurium litis consortium), sehingga sangat beralasan untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).



B. Gugatan Obscur libel

Bahwa Para Penggugat mendasarkan pula dalilnya pada Surat Kesepakatan Bersama tanggal 1 September 2020, dimana Tergugat II memberikan tanda jempol/sidik jari, sementara Tergugat III yang buta huruf ikut bertanda tangan (keabsahan jempol dan tandatangan Tergugat II dan Tergugat III akan dibahas pada bagian Pokok Perkara/Konvensi).

Bahwa surat kesepakatan tersebut berkaitan dengan pernyataan luas dan batas obyek atau lokasi tanah yang dijual MUH. SAID kepada perempuan bernama BAKTI HARYANTI, siapapun perempuan itu, tidak ada hubungan keperdataan dengan Para Tergugat, dalam hal ini surat tersebut menunjukkan lagi keterlibatan pihak lain yang seharusnya diikutkan atau ditarik pula dalam perkara ini.

Posisi atau status Tergugat II dan Tergugat III dalam Surat Kesepakatan tersebut hanyalah sebagai saksi meskipun sama sekali tidak pernah menyaksikan. Surat Kesepakatan Bersama tersebut diantarkan oleh Penggugat II kerumah Tergugat II dan Tergugat III, lalu diminta untuk ditandatangani, ketika ditanya apa isinya (mengingat keduanya buta huruf) Penggugat II menjelaskan bahwa ini hanya keterangan biasa dan setengah memaksa agar Tergugat II dan Tergugat III menjempol dan tandatangan.

Maka siapa sebenarnya yang membeli tanah dari MUH. SAID, Penggugat II atau perempuan BAKTI HARYANTI, hal ini membingungkan dan bahkan mengaburkan dalil Para Penggugat sendiri.

Selain itu menghitung luas tanah yang dibeli, seharusnya dilakukan sebelum transaksi sesuai fakta lapangan, bukan dengan cara kalkulator jual-beli tanah orang lain yang tidak ada hubungannya dengan obyek sengketa dan asal usul tanah. Mengenai asal-usul tanah akan jelas nanti pada bagian konvensi dan justru akan menunjukkan rekayasa yang terjadi, bukan hanya terhadap obyek sengketa, melainkan juga terhadap keseluruhan tanah yang menjadi bagian dari obyek sengketa.



Bahwa oleh karena dalil atau posita gugatan Para Penggugat kabur dan tidak jelas atau obscur libel, maka cukup beralasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima atau niet ontvankelijk verklaard;

II. DALAM KONVENSI (JAWABAN atas POKOK PERKARA)

Bahwa argumentasi dan dalil yang telah digunakan dan diuraikan pada bagian Eksepsi adalah juga merupakan alasan dan dalil yang digunakan dalam Konvensi dan merupakan satu kesatuan tak terpisahkan. Untuk itu dibawah ini akan diuraikan beberapa tanggapan yang berkaitan dengan pokok perkara. Namun sebelum menguraikan tanggapan atas dalil gugatan Para Penggugat, agar lebih mudah difahami, maka Para Tergugat menguraikan secara singkat sejarah atau riwayat tanah yang berlokasi di sebagian wilayah Desa Songka (sekarang Kelurahan Songka), khususnya pada sekitaran letak obyek sengketa. Hal ini akan lebih memperjelas kasus posisi, fakta hukum, fakta lapangan, legal standing, kronologi dan historis dari obyek sengketa secara umum dan sumber alas hak yang ada yang akan diuraikan secara singkat sebagai berikut :

A. Riwayat Singkat Tanah Sengketa

1. Bahwa pada umumnya warga Songka, khususnya yang berusia 50 tahun keatas pasti mengetahui atau pernah mendengar tokoh masyarakat atau orang-orang yang menguasai banyak tanah di wilayah Songka khususnya pada sekitaran obyek sengketa dan Insya Allah beberapa diantaranya akan hadir memberi keterangan sebagai saksi dalam siding-sidang perkara ini.

Pada bagian sebelah Selatan atau kurang lebih 200 meter sebelah selatan Obyek sengketa dikenal nama lelaki TO BITTURI yang menguasai dan mengelola lahan tersebut, baik dengan membuka empang maupun memelihara rumpun sagu yang banyak tumbuh pada areal tersebut, kemudian pada bagian tengah obyek sengketa dikuasai dan dikelola oleh lelaki TO MANGNGAMBARI dan pada bagian Utara tanah To Mangngambari dikuasai dan dikelola oleh lelaki AMBE

Halaman 15 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Plp



SATI. Letak tanah obyek sengketa persis sebagai batas antara tanah milik TO BITTURI dan tanah milik TO MANGNGAMBARI.

2. Sebelum tahun 1969 lelaki BADDU LAHABE yang merupakan suami dari Tergugat II dan ayah dari Tergugat III memiliki rumah diatas tanah milik OPU TO SULAEMANA yang letaknya kurang lebih 200 meter arah Utara (sekarang dikenal sebagai rumah ibu NIANG anggota DPRD Kota Palopo). Rumah tersebut dibangun atas izin Opu To Sulaemana, tidak jelas tahun berapa didirikan, namun bertahun-tahun keluarga BEDDU LAHABU bertempat tinggal di lokasi milik Opu To Sulamana tersebut.

Pada sekitar tahun 1969, berhubung pemilik tanah OPU To Sulaemana akan menggunakan sendiri tanahnya tersebut, maka disarankan kepada BADDU LAHABE untuk mencari lokasi lain. Kebetulan lelaki TO BITTURI masih keluarga dekat dengan Tergugat II dan kepadanya Tergugat II bersama suaminya BADDU LAHABE meminta lokasi untuk menempatkan rumahnya. Selanjutnya karena To Bitturi memang memiliki lahan yang cukup luas, apalagi ketika itu masih merupakan rawa dan belum mempunyai nilai/harga yang memadai, maka To Bitturi memberikan secara cuma-cuma lokasi untuk menempatkan rumah Baddu Lahabe, yaitu lokasi yang terletak di bagian Utara tanah milik To Bitturi yang berbatasan dengan tanah milik To Mangngambari. Persisnya sebelah Utara berbatas tanah milik To Mangngambari (sekarang tanah milik Sugeng/Tergugat I), sebelah Timur tanah milik H. Darise (sekarang Nanang Akhmad), sebelah Selatan Jalan Desa (sekarang jalan masuk Perumahan Graha Jannah)/tanah To Bitturi) dan sebelah Barat Jalan raya poros Palopo Belopa yang luasnya diperkirakan sekitar 500 M2.

Selanjutnya pada tahun itu juga (1969) rumah milik keluarga Baddu Lahabe dipindahkan dari lokasi tanah milik Opu To Sulaemana ke lokasi yang diberikan oleh To Bitturi sebagaimana disebut diatas dengan cara diangkat beramai-



ramai oleh warga setempat, hal seperti itu merupakan tradisi masyarakat pedesaan pada umumnya, apalagi rumah tersebut merupakan rumah kayu sebagaimana bentuk rumah bugis pada umumnya. Disanalah keluarga Baddu Lahabe bertempat tinggal bersama keluarga (Tergugat II dan Tergugat III) selama bertahun-tahun dan menguasainya sampai sekarang.

3. Bahwa pada sekitar tahun 1983, Beddu Lahabu akan membangun rumah baru mengingat rumah yang ditinggalinya sudah tua dan mulai lapuk serta tidak layak huni, maka Baddu Lahabe menemui To Mangngambari meminta untuk membeli tanah miliknya untuk lokasi rumah yang akan dibangun yang letaknya persis disamping rumah lama sebelah Utara. Pada mulanya To Mangngambari hanya memberikan cuma-cuma, namun Baddu Lahabe tetap bersikeras memberi gantirugi agar ada pegangan dikemudian hari. Maka To Mangngambari menunjukkan batas yang diberikan kepada Baddu Lahabe dengan cara menunjuk dan memperkirakan saja ukurannya. Letak tanah tersebut sekarang adalah tanah dengan Sertifikat No. 00971/Songka atas nama SUGENG (Tergugat I) dan tanah dengan Sertifikat No.00653/Songka Atas nama RAHMA kemudian dijual lagi ke MASNIAH RAUF.

4. Bahwa dengan demikian tanah yang diberikan oleh To Bitturi kepada NABIA (Tergugat II) dan tanah yang dibeli BEDDU LAHABU dari To Mangngambari adalah merupakan satu kesatuan milik atau dibawah penguasaan keluarga Tergugat II dan Tergugat III.

Oleh karena itu rumah panggung yang dipindahkan pada tahun 1969 milik keluarga Beddu Lahabu dibiarkan saja berdiri dan sebagian kayunya masih digunakan untuk rumah yang baru dibangun, hingga akhirnya rubuh sendiri pada sekitar tahun 1993. Penguasaan atas tanah tersebut tidak pernah ada gangguan atau klaim dari manapun dan untuk beberapa tahun tetap kosong kecuali bekas pondasi tiang rumah kayu, hingga pada tahun 2014.

Halaman 17 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Pjp



5. Pada tahun 1990 Baddu Lahabe meninggal dunia dengan meninggalkan 4 orang anak (seorang meninggal lebih dahulu), semua anaknya tidak memiliki pendidikan yang memadai, paling banter tamat SD, bahkan ada yang tidak pernah mengecap dunia pendidikan formal, diantaranya Tergugat III (BASRI) yang hanya sampai kelas II SR (SD), sungguh lucu jika Tegugat III bahkan Tergugat II yang membuat suatu "Surat Pernyataan" atau "Surat Kesepakatan" yang tidak dipahaminya, apalagi tidak dibacakan.

Ketika beranjak dewasa, Tergugat III bersaudara atau anak-anak Tergugat II, tersebar meninggalkan Songka, ada yang merantau ke Kalimantan bekerja sebagai buruh kelapa sawit, ada yang bekerja serabutan, sementara yang perempuan bersuami dan mengikuti suaminya, sehingga tinggalah Tergugat II bersama salah satu anaknya bernama GESSONG yang tinggal bersamanya di rumah yang berlokasi diatas SHM No. 00971/Songka tersebut, kemudian GESSONG meninggal dunia tahun 2016 sehingga sempat Tergugat II tinggal seorang diri dan kemudian tahun 2017 dipindahkan oleh Tergugat III ke rumahnya yang terletak di Komp. Perum Graha Jannah setelah rumah tersebut dijual kepada Tergugat I dan lokasi bekas rumah panggung yang lama dibiarkan saja kosong, kondisi inilah yang kemudian melahirkan keserakahan orang-orang yang berambisi memilikinya dengan berbagai macam cara karena menganggap tanah dimaksud sudah tak bertuan, manalagi pemiliknya adalah orang serba awam dan tak berpunya.

6. Pada sekitar tahun 2013 pernah lelaki SULTAN membangun Bengkel Las dilokasi bekas tempat rumah panggung tersebut, menurut SULTAN dia telah meminta izin dari MUH. SAID. Ketika itu Tergugat II dan salah seorang anaknya yang tinggal bersamanya terlalu takut berurusan dengan orang-orang "besar" sehingga Tergugat II diam saja apalagi kesehatannya semakin menurun. Namun ketika Tergugat III sempat pulang dari perantauan maka Tergugat III

Halaman 18 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN PjP



langsung menegur lelaki SULTAN dan menyatakan bahwa lokasi tempat bengkel tersebut adalah milik keluarganya. Lelaki SULTAN pun kemudian tak mau repot dan segera membongkar bangunan bengkelnya dan mengosongkannya.

7. Bukan Cuma itu, Tergugat III juga melapor ke Ketua RW yang kemudian disarankan melapor ke Lurah. Tergugat III pun melapor ke Lurah Songka pada sekitar awal tahun 2020 dan minta dipertemukan dengan MUH. SAID, namun karena panggilan dari Kelurahan tak kunjung juga datang sementara Tergugat III harus segera kembali ke Nunukan/Kalimantan karena pekerjaan, maka Tergugat III melapor ke Ketua RT menyampaikan jika ada panggilan dari Kelurahan agar diteruskan saja ke ipar Tergugat III yaitu lelaki yang kebetulan juga bernama SULTAN untuk mewakilinya.

Ketika SULTAN dipertemukan dengan MUH. SAID di kantor Kelurahan, diminta kepada MUH. SAID untuk menunjukkan alas hak yang dimilikinya atas Obyek sengketa termasuk atau lokasi yang didirikan Bengkel Las, ternyata MUH. SAID tidak bisa menunjukkannya dan pertemuan ditunda oleh Lurah Songka mengingat pertemuan tidak dapat menarik kesimpulan atau rekomendasi karena ketidak hadiran Tergugat III selaku PELAPOR.

8. Berkisar 4 bulan kemudian atau sekitar bulan Juni 2020, Tergugat III datang lagi ke Songka dari Nunukan dan dalam pertemuan dengan Lurah Songka, justru Lurah Songka menawarkan kepada Tergugat III untuk menjual saja ex lokasi rumah panggung milik keluarga Tergugat III, bahkan diiringi iming-iming akan memperoleh sekian persen dari harga, Tergugat III hanya mengatakan pak Lurah saja yang atur bagaimana baiknya, apalagi Tergugat III tidak mengerti bagi-bagi seperti itu dan keterbatasan jika berurusan dengan masalah administrasi bagi Tergugat III yang tidak terlalu faham "baca-tulis". Mungkin karena "keluguan" Tergugat, Pak Lurah justru menawari Tergugat "bagian" 15 persen dari harga, tentu saja Tergugat III tidak setuju, namun Tergugat III diam saja karena harus membicarakan lebih dahulu dengan

Halaman 19 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Plp

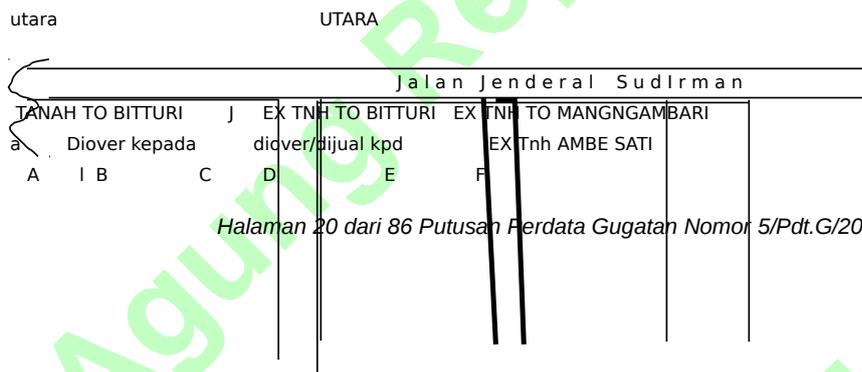


keluarga (ibu dan saudara) dan mencium aroma adanya itikad buruk dalam proses tersebut. Sebodoh-bodohnya Tergugat II dan Tergugat III, jika hitungan seperti itu masih dipahami sedikit.

9. Demikian pula ketika suami Penggugat I, yaitu lelaki Drs. RUPPA alias Drs. H. AKHMAD NUR selaku pemilik PT. ANUR akan membangun perumahan dan mengaku membebaskan tanah-tanah milik masyarakat setempat, sama sekali tidak menjangkau lokasi tanah milik keluarga Tergugat II dan Tergugat III dan sama sekali tidak pernah menerima ganti rugi sebagai persyaratan pembebasan tanah yang dikelola/dikuasai atau dimiliki masyarakat yang bersangkutan. Menjadi pertanyaan kepada siapa PT. ANUR membayar ganti rugi atau membebaskan tanah lokasi ex rumah panggung Tergugat II dan Tergugat III ?

B. TANGGAPAN/JAWABAN atas GUGATAN

Bahwa pada dasarnya seluruh dalil dalam posita gugatan Para Penggugat telah terjawab dan terpatahkan secara paripurna dengan Riwayat Tanah yang dikemukakan diatas, namun untuk lebih jelasnya dan memudahkan memahami kasus posis akan ditampilkan gambaran umum berupa sket lokasi obyek sengketa secara acak tanpa menggunakan skala sebagaimana Sket Gambar dibawah ini :



Halaman 20 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Plp



aNABIA BADDU LAHABE
n Diover/jual jual ke
SUGENG RAHMA

H. DARISE/NANANG AKHMAD
PERUM GRAHA JANNAH

PERUM ZARINDAH

Keterangan :

- A adalah tanah milik To Bitturi yang dulunya satu hamparan dengan tanah yang diberikan kepada NABIA.
- B adalah lokasi tanah yang diberikan oleh To Bitturi kepada NABIA
- C Obyek sengketa (garis tebal)
- D lokasi tanah dan rumah yang dibeli Tergugat I dari Tergugat II dan III, SHM No. 00971/Kel. Songka
- E tanah yang dijual Tergugat II kepada RAHMA yang tadinya satu kesatuan dengan lokasi huruf D
- F tanah yang dulunya milik AMBE SATI sebagai batas lokasi tanah D dan E dari To Mangngambari.

Bahwa selanjutnya terhadap posita gugatan Para Penggugat akan di tanggapi secara singkat berikut beberapa catatan yang dirasa perlu dikemukakan pada Jawaban atas Pokok Perkara ini, sebagai berikut :

1. Jika Para Penggugat mendalilkan obyek sengketa termasuk lokasi yang dibebaskan oleh Drs. H. RUKKA atau PT. ANUR sampai batas tanah Setifikat No. 00971/Songka, maka kepada siapa pembebasan atau ganti rugi diberikan dan apakah dilakukan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku saat itu, sementara ketika itu masih terdapat rumah atau bekas tempat rumah panggung milik BADDU LAHABE dan disebelah Utaranya terdapat rumah kediaman keluarga Beddu Lahabu.

Kalaupun akan dibebaskan dengan harga menggunakan standar harga perumahan, pastilah keluarga Beddu Lahabu atau Tergugat II dan Tergugat III tidak bersedia, apalagi letaknya strategis ditepi jalan poros. Dengan demikian dalil angka 1 sampai dengan angka 4 posita gugatan Para

Halaman 21 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Plp



Penggugat telah terpatahkan dengan sempurna, khususnya yang berkaitan dengan obyek sengketa.

2. Bahwa alm Drs. RUKKA alias Drs. H. AKHMAD NUR, termasuk MUH. SAID, adalah orang-orang yang sudah berkecimpung lama di dunia bisnis property atau pembangunan perumahan dan keduanya pastilah memahami betul tentang pengalihan hak atas tanah, pendaftaran dan penerbitan sertifikat dan lain-lain yang berhubungan dengan pengalihan hak atas tanah, demikian pula halnya dengan Penggugat II yang anggota POLRI dan sarjana hukum lagi. Menjadi aneh dan lucu jika person seperti disebut diatas melakukan pengalihan hak atas tanah hanya dengan melalui surat kuasa dibawah tangan, lebih lucu lagi jika benar kuasa tersebut menggunakan Kop Perusahaan. Jelas hal seperti itu tidak bersesuaian dengan ketentuan didalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) jo Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

3. Bahwa selain ketidakwajaran sebagaimana disebut pada angka 2 diatas, Penggugat II yang mengaku sebagai pembeli justru yang datang memasang patok batas tanah tanpa melakukan konfirmasi kepada Tergugat I selaku Pemilik Sah atas obyek sengketa. Seharusnya pemasangan patok batas dilakukan oleh petugas resmi dengan berpedoman pada Titik Dasar Tehnik atau Titik Ikat sesuai ketentuan yang berlaku sebagaimana yang telah terpasang dan menjadi kewajiban pemegang hak untuk memeliharanya sesuai ketentuan pasal 17 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

4. Bahwa sebagaimana telah diutarakan pada huruf A Riwayat Tanah, bahwa Tergugat II memperoleh tanah melalui pengoperan atau pemberian dari lelaki TO BITTURI pada sekitar tahun 1969 yang didalamnya termasuk obyek sengketa (huruf B dan C pada Sket), lalu kemudian memindahkan dan menempatkan rumah panggung Tergugat

Halaman 22 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Plp



II di lokasi tersebut dikelola dan ditempat serta dikuasai secara terus menerus sampai sekarang yang berjalan sudah lebih dari 50 (lima puluh) tahun, paling tidak lebih dari 20 (dua puluh) tahun tinggal dan menguasai lokasi tanah yang didalamnya termasuk obyek sengketa dan sudah berhak mengajukan pengakuan hak. Kemudian pada sekitar tahun (lupa tahunnya) suami Tergugat II atau ayah Tergugat III akan membangun rumah yang lebih layak huni mengingat rumah panggung tersebut telah lapuk dan tidak layak huni lagi, maka dimintalah kepada OPU TO MANGNGAMBARI selaku pemilik tanah disamping atau sebelah Utara rumah panggung tersebut untuk lokasi rumah dan akhirnya disepakati untuk dibuatkan Keterangan Jual Beli sebagai pegangan kedua pihak, sementara luas tanah hanya diperkirakan dan menunjuk batas pada sebelah Utara yaitu tanah milik AMBE SATI.

5. Bahwa dari fakta hukum dan fakta lapangan sebagaimana dikemukakan diatas, maka secara nyata lokasi tanah yang dikuasai atau dimiliki Tergugat II dan suaminya BEDDU LAHABU adalah lokasi tanah pemberian TO BITTURI dan lokasi tanah yang dibeli dari TO MANGNGAMBARI dan merupakan satu hamparan sebagaimana tergambar pada Sket gambar huruf B, C, D dan E, kemudian pada tahun 2010 pada bagian Utara lokasi yang dibeli BEDDU LAHABU tersebut dijual kepada RAHMA (Sket huruf E). Dengan demikian maka obyek sengketa adalah milik atau dibawah penguasaan Tergugat II dan keluarga, sehingga mau dijual seluas berapapun sepanjang dalam garis batas B, C dan D tidak ada masalah. Justru yang jadi masalah pihak lain membeli lalu masuk mengukur pada tanah yang telah bersertifikat.

6. Jika kemudian Para Penggugat “menaksir” luas tanah milik Tergugat II yang telah dijual kepada Tergugat I dengan menghitung luas yang tercantum pada Jual Beli tanah antara Baddu Lahabe dengan To Mangngambari, kemudian mengurangkan lagi dengan yang dijual ke RAHMA, lalu

Halaman 23 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Pjp



diperbandingkan dengan jumlah pembayaran PBB, maka hasilnya adalah “tanah obyek sengketa” menjadi milik Para Penggugat, WOW !!!

Cara menghitung seperti ini adalah salah kaprah dan menggelikan, apalagi mengingat ukuran yang tercantum dalam Keterangan Jual-beli antara Baddu Lahabe dengan To Mangngambari hanya merupakan perkiraan dan bukan dibuat atau diukur oleh petugas resmi melalui Titik Dasar Teknik. Oleh karenanya buktikanlah secara hukum dan tunjukkan alas hak yang dimiliki, bukan mengukur tanah milik orang lain lalu berharap kelebihanannya menjadi miliknya. Betapapun Tergugat I sebagai pemilik sah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 00971/Kel. Songka, Surat Ukur No.01407/Songka/2016 tertanggal 11 November 2016, harus diakui secara hukum merupakan bukti terkuat dan terpenuh sebagaimana tercantum pada pasal 20 UUPA, jika keberatan atas kebenarannya silahkan membuktikan sebaliknya sebagaimana amanat dari ketentuan pasal 1865 KUHPerdata.

7. Bahwa berkaitan dengan SURAT KESEPAKATAN BERSAMA BATAS TANAH tertanggal 1 September 2020 sebagaimana telah disinggung pada angka Romawi I Eksepsi huruf B, maka perlu diperjelas lagi bahwa seharusnya yang membuat “kesepakatan” batas adalah pemilik sah dari batas tanah dalam hal ini Tergugat I sebagai pemegang Sertifikat yang obyek sengketanya justru berada diatas tanah miliknya. Bukan justru orang diluar yang membuat kesepakatan, karena konsekwensi hukumnya, apapun isi kesepakatan itu, justru tidak mengikat dan tidak ada hubungan hukumnya dengan pemilik sah tanah yang menjadi obyek kesepakatan;

8. Bahwa parahnya lagi materi yang tercantum dalam Surat Kesepakatan Bersama Batas Tanah tersebut yang turut di jempol dan ditandatangani oleh Tergugat II dan Tergugat III, tidak diketahui dan tidak dibacakan apa isinya. Ketika itu Penggugat II mendatangi rumah Tergugat II dan Tergugat III,

Halaman 24 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Plp



lalu setengah memaksa agar menandatangani surat-surat yang dibawa didalam map tanpa mengetahui apa isinya karena keduanya melek huruf alias tidak bisa baca tulis, kemudian yang datang polisi lagi, maka dengan sangat terpaksa dibubuhkan saja jempol dan tandatangan. Jadi tidak pernah ada pembicaraan ataupun kesepakatan melalui duduk bersama apalagi menyaksikan, tapi Tergugat II dan Tergugat III justru didatangi Penggugat II untuk menjempol dan membubuhkan tandatangan selaku saksi.

9. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan diatas khususnya terhadap Jawaban dan Tanggapan Para Tergugat Dalam Pokok Perkara (Konvensi), maka adalah patut dan cukup beralasan berdasarkan hukum apabila seluruh petitum gugatan Para Penggugat dinyatakan ditolak.

I. DALAM REKONVENSI

Bahwa dalil dan argumentasi yang telah dikemukakan Dalam Eksepsi dan Dalam Konvensi adalah juga merupakan dalil yang digunakan Dalam Rekonvensi dan merupakan satu kesatuan tak terpisahkan, oleh karenanya terhadap alasan dan dasar mengajukan Rekonvensi hanya ditambahkan beberapa catatan yang akan diuraikan sebagai berikut :

1) Bahwa Para Penggugat Dalam Rekonvensi pada dasarnya adalah Tergugat II dan Tergugat III Dalam Konvensi, sementara kedudukan Tergugat I Dalam Konvensi hanya sepanjang hal-hal yang berkaitan dengan Obyek Sengketa Dalam Konvensi dan selanjutnya akan disebut : Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi. Bahwa alasan mengajukan Rekonvensi ini oleh karena obyek sengketa Dalam Konvensi adalah juga bagian dari Tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, yaitu sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Songka, Kecamatan Wara Selatan, Kota Palopo, dengan luas kurang lebih 437 m², berbatas sebelah :

- Utara : Dengan tanah/rumah milik Sugeng

Halaman 25 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Plp



- Timur : Dengan tanah/rumah Nanang Ahmad
- Selatan : Dengan Jalan ke Perumahan Graha Jannah, Barat : Dengan Jalan Jend. Sudirman.

2) Bahwa diatas tanah inilah yang disebut pada angka 1 diatas terletak Obyek Sengketa dalam Konvensi sekaligus bagian obyek sengketa dalam Rekonvensi, yaitu bagian tanah yang terletak pada sebelah Selatan Rumah Tergugat I Konvensi dan pada bagian sebelah Utara tanah yang diperoleh dari To Bitturi. Mengingat lokasi tanah yang disebut angka 1) dan lokasi Obyek Sengketa Dalam Konvensi adalah merupakan satu kesatuan (hamparan) yang tak terpisahkan, baik dari segi letak maupun secara historis, maka Obyek yang disebut pada angka 1) adalah Obyek Sengketa Dalam Rekonvensi.

3) Bahwa lokasi tanah sebagaimana disebut angka 1 diatas pada mulanya adalah bagian tanah yang dikuasai dan dikelola oleh TO BITTURI dan pada tahun 1968 diberikan kepada Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi (NABIA) untuk keperluan tempat tinggal, kemudian Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi memindahkan rumah panggung miliknya yang berdiri diatas tanah milik Opu To Sulaemana dengan cara diangkat secara bergotong royong. Keluarga Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sejak saat itu (1968) tinggal dan menguasai secara terus menerus lokasi tersebut sampai rumah rubuh dimakan usia. Lalu pada sekitar tahun 1983 Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mendirikan rumah baru disamping rumah lama dan lokasinya sebelumnya telah dibeli dari TO MANGNGAMBARI. Dengan demikian lokasi rumah baru (yang sekarang milik Tergugat I Konvensi) dengan rumah lama menjadi satu kesatuan tak terpisahkan dibawah penguasaan dan pengelolaan Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

4) Bahwa sekitar tahun 1989 Penggugat Rekonvensi II/Tergugat Konvensi III pergi merantau ke Kalimantan dan bekerja sebagai petani Kelapa Sawit, sementara anak-anak

Halaman 26 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Plp



BEDU LAHABU lainnya ada yang bekerja di Palopo dll. sementara yang perempuan juga sudah meninggalkan Songka mengikuti suaminya. Kemudian pada tahun 1990 BEDDU LAHABU meninggal dunia, sehingga praktis yang tinggal di Songka menemani Penggugat I Rekonvensi/Tergugat II Konvensi adalah salah seorang anaknya bernama Gessong Selanjutnya karena Penggugat I Rekonvensi/Tergugat II Konvensi sudah mulai sakit-sakitan, maka tanah (yang berasal dari To Mangngambari) khusus yang berdiri rumah di atasnya kemudian pada tahun 2016 dijual dan membeli rumah dalam Kompleks Perumahan Graha Jannah.

5) Sementara itu Obyek Sengketa Dalam Rekonvensi tetap kosong karena puing-puing rumah panggung milik Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah rata dengan tanah dan hal ini berlangsung beberapa tahun. Kondisi inilah kemudian yang memicu lahirnya ambisi dan keserakahan oknum-oknum tertentu dengan melakukan berbagai cara untuk menguasai Obyek Sengketa. Pada sekitar tahun 2014 sempat lelaki SULTAN mendirikan bengkel Las diatas lokasi Obyek Sengketa Dalam Rekonvensi yang konon mendapat izin dari PT. SARINDAH atas nama MUH. SAID dan kurang lebih 2 tahun kemudian Penggugat II Dalam Rekonvensi/Tergugat III Dalam Konvensi sempat pulang dari perantauan dan melihat terdapat Bengkel Las di lokasi Obyek Sengketa dan langsung menegur dan keberatan. Pemilik Bengkel kemudian membongkar bengkelnya dan lokasi Obyek Sengketa Dalam Rekonvensi kembali dalam keadaan kosong;

6) Bahwa pada sekitar Agustus tahun 2020, tiba-tiba muncul pula Penggugat II Dalam Konvensi/Tergugat II dalam Rekonvensi mengaku telah membeli Obyek Sengketa Dalam Rekonvensi disertai tindakan memasang patok batas dengan menerobos masuk ke tanah milik Tergugat I Dalam Konvensi yang kemudian menjadi Obyek Sengketa Dalam Konvensi. Entah alas hak apa yang dimiliki Para Tergugat Dalam Rekonvensi sehingga melakukan transaksi jual beli Obyek Sengketa Dalam Rekonvensi. Seharusnya sebelum membeli barang apalagi kalau

Halaman 27 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Plp



tanah yang belum bersertifikat dengan alas hak yang masih abu-abu, seharusnya pihak membeli memeriksa dan meneliti lebih dahulu alas hak yang dimiliki penjual, selain itu memperhatikan pula prosedur pengalihanhakatas tanah;

7) Bahwa tindakan Para Tergugat Rekonvensi yang memperjual-belikan tanah milik/hak Para Penggugat Rekonvensi, adalah perbuatan melawan hukum dan sangat merugikan Para Penggugat Rekonvensi dan untuk itu Para Penggugat Dalam Rekonvensi sangat keberatan dan menuntut keadilan;

Bahwa berdasarkan alasan dan dalil yang dikemukakan diatas, kiranya cukup beralasan dan bersesuai hukum apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo dapat mengabulkan gugatan Rekonvensi dari Para Penggugat Rekonvensi;

VI. PENUTUP/PETITUM

Bahwa segala argumentasi dan dalil yang telah dikemukakan diatas, baik Dalam Eksepsi, Dalam Konvensi dan Dalam Rekonvensi, pastinya didukung dengan bukti-bukti menurut hukum dan akan dikemukakan pada saatnya nanti untuk selanjutnya diserahkan sepenuhnya penilaiannya kepada kebijakan Yang Mulia Majelis Hakim dalam perkara ini untuk kemudian memberi putusan yang berkeadilan, berkeTuhanan dan bersesuai hukum. Untuk itu mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim memberi putusan sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

1. Menerima eksepsi Para Tergugat seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini

II. DALAM KONVENSI :

1. Menyatakan bahwa Para Penggugat tidak mampu membuktikan dalil-dalilnya;
2. Menyatakan Gugatan Para Penggugat ditolak seluruhnya;

Halaman 28 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Plp



3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini

III. DALAM REKONVENSİ :

1. Menerima Gugatan Rekonvensi Para Penggugat Dalam Rekonvensi Tergugat Dalam Konvensi;

2. Menyatakan bahwa Obyek Sengketa Dalam Rekonvensi yaitu sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Songka, Kecamatan Wara Selatan, Kota Palopo, dengan luas kurang lebih 437 m2, berbatas sebelah :

- Utara : Dengan tanah/rumah milik Sugeng
- Timur : Dengan tanah/rumah Nanang Ahmad
- Selatan : Dengan Jalan ke Perumahan Graha Jannah, dan
- Barat : Dengan Jalan Jend. Sudirman.

Adalah milik Para Penggugat Rekonvensi

3. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor : 00971/Songka, Surat Ukur Nomor : 01407/Songka/2016 tanggal 05 Desember 2016, seluas 376 M2 atas nama SUGENG, adalah sah dan berkekuatan hukum;

4. Menyatakan segala dokumen atau surat-surat yang berkaitan dengan Obyek Sengketa selain menyatakan Obyek Gugatan adalah hak Para Penggugat Dalam Rekonvensi Para Tergugat Dalam Konvensi, adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;

5. Menghukum Para Tergugat Dalam Rekonvensi Penggugat Dalam Konvensi untuk segera mengosongkan dan mengembalikan Obyek Sengketa kepada Para Penggugat Dalam Rekonvensi Para Tergugat Dalam Konvensi secara utuh dan sempurna sebagaimana keadaan semula;

6. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik atas Tanah Nomor 00971/Songka, Surat Ukur Nomor 01407/Songka/2016, tanggal 05 Desember 2016, seluas 376 M2 atas nama SUGENG adalah sah dan berkekuatan hukum;



7. Menghukum Para Tergugat Dalam Rekonvensi Penggugat Dalam Konvensi secara tanggung-renteng untuk membayar ganti rugi kepada Para Tergugat Dalam Konvensi dengan rincian :

- Biaya sewa tanah pertahun = Rp. 25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah)
- Tergugat Rekonvensi menguasai tanah sejak tahun 2013-2021 = 8 tahun

Total Nilai kerugian sebesar Rp. 125.000.000 (seratus dua puluh lima juta rupiah)

8. Menghukum Para Tergugat Dalam Rekonvensi Penggugat Dalam Konvensi untuk membayar uang paksa atau dwangsom sebesar Rp. 300.000.- (Tiga Ratus Ribu Rupiah) setiap harinya apabila lalai mengembalikan tanah sengketa kepada Para Penggugat Dalam Rekonvensi terhitung sejak putusan dapat dijalankan (inkracht van gewizde zaak);

9. Menghukum Para Tergugat Dalam Rekonvensi Penggugat Dalam Konvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

A t a u : Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya - ex aequo et bono;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 30 Juni 2021 sebagai berikut :

1. Bahwa sengketa lahan antara penggugat dengan tergugat ini telah pernah di mediasi di Kantor Kelurahan Songka, namun dengan tidak adanya kesepakatan yang dihasilkan dalam mediasi tersebut, maka mediasi selanjutnya masalah sengketa lahan ini dilaksanakan ketingkat Pemerintah Kecamatan Wara Selatan yang dipimpin langsung oleh Camat Wara Selatan Kecamatan Wara Selatan yang pada saat itu kami tergugat II selaku Kepala Kelurahan Songka turut hadir.

Namun dalam mediasi antara penggugat dengan tergugat masih juga tidak ada titik temu atau tidak ada kesepakatan yang dihasilkan.

Halaman 30 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Plp



2. Dengan bergulirnya masalah sengketa lahan ini sampai ketingkat Pengadilan Negeri Palopo, maka dengan ini kami selaku Kepala Kelurahan Songka sebagai turut tergugat II yang berkedudukan di Jalan Jenderal Sudirman Kelurahan Songka, Kecamatan Wara Selatan Kota Palopo, siap menerima apapun Keputusan Ketua Majelis Hakim pada hasil akhir di persidangan nantinya.

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 30 Juni 2021 sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Gugatan Penggugat Kabur

1. Majelis Hakim yang kami hormati bahwa perlu mencermati dan mendudukan permasalahan sebenarnya terhadap gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat, awalnya Penggugat II membeli tanah pada tahun 2020 yang bersebelahan dengan tanah Sertipikat Hak Milik No.00971/Songka seluas 376 M² atas nama Sugeng yang terbit pada tahun 2016, Penggugat II kemudian merasa keberatan atas kekurangan luas tanah miliknya, dikarenakan ketidakcermatan penggugat II sewaktu melakukan pembelian, maka dari itu resiko atas suatu kepemilikan patutnya ditanggung oleh pemilik (*Cujus est dominium, cujus est periculum*). Penggugat II seharusnya menggugat penjual dari tanah yang dibelinya dalam perkara ini dikarenakan menjual tanah yang luasnya tidak sesuai, sehingga gugatan Penggugat sangatlah kabur dan tidak berkeadilan jika pemilik Sertipikat Hak Milik No.00971/Songka juga dirugikan atas ketidakcermatan pembelian yang dilakukan Penggugat II;

2. Majelis Hakim yang kami hormati bahwa Penggugat II dalam surat Pengaduannya pada tanggal 25 Februari 2021, perihal Permohonan Pengajuan Mediasi kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Palopo *in casu* Turut Tergugat II menyatakan bahwa "*pada saat mengukur tidak menghadirkan pihak PT. ANUR untuk menyaksikan pada saat melakukan pengukuran batas-batas tanah milik pemohon*" hal ini tentu saja sebuah pengakuan bahwa tanah

Halaman 31 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Plp



yang bersebelahan dengan tanah Sertipikat Hak Milik No.00971/Songka adalah milik PT. Zarindah sebagaimana yang diuraikan sendiri dalam gugatan Para Penggugat pada poin (4), kronologis Pembangunan perumahan yang bersebelahan dengan objek tanah Sertipikat Hak Milik No.00971/Songka awalnya adalah milik PT. ANUR kemudian beralih kepada Perumahan GRAHA JANNAH dan terakhir beralih kepada PT. Zarindah sehingga yang berkepentingan terhadap tanda tangan batas dalam penerbitan Sertipikat Hak Milik No.00971/Songka adalah PT. Zarindah;

3. Bahwa terkait Surat Kesepakatan Bersama Batas Tanah yang dibuat pada tanggal 1 September 2020 sebagaimana yang diuraikan dalam gugatan Penggugat pada poin (13) patutnya tidak dijadikan dasar hukum untuk menggugat terbitnya Sertipikat Hak Milik No.00971/Songka karena pernyataan tersebut tumpang tindih dengan penunjukan batas yang dilakukan oleh Tergugat III juga perlu diperhatikan bahwa Tergugat III tidak lagi mempunyai kepentingan hukum terhadap batas tanah sengketa;

4. Bahwa pendaftaran pertama kali Sertipikat Hak Milik No.00971/Songka pada dasarnya telah sesuai dengan ketentuan Pasal 26 ayat (1) dan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yang dimana hasil pengukuran tersebut telah diumumkan selama 90 hari dikantor Kelurahan Songka dan tidak pernah ada sanggahan oleh Penggugat I, maka dari itu jelas tindakan Para Penggugat menempatkan Kantor Pertanahan Kota Palopo sebagai Turut Tergugat II sangat keliru, Sehingga kami meminta kepada Majelis Hakim yang kami hormati untuk itu gugatan ini haruslah dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Kewenangan Mengadili

1. Majelis Hakim yang kami hormati, Para Penggugat dalam surat gugatannya keberatan atas penerbitan Sertipikat yang dilakukan Kepala Kantor Pertanahan Kota Palopo *In Casu* Turut Tergugat II tentunya hal ini bukan berkaitan tentang kepemilikan sebagaimana pada petitum Para Penggugat pada poin 5 menginginkan keputusan yang menyatakan batal Sertipikat Hak Milik No.00971/Songka, memperhatikan bahwa Badan Pertanahan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nasional adalah Pejabat Tata Usaha Negara sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986, oleh Karena Obyek gugatan yang digugat adalah produk Badan Pertanahan Nasional maka merupakan kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara untuk mengadili perkara ini. Sehingga kami memohon kepada Majelis Hakim yang kami Hormati untuk menolak seluruh gugatan penggugat dan mengarahkan Perkara ini kepada Pengadilan Tata Usaha Negara;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang dikemukakan dalam bagian eksepsi dipergunakan kembali pada bagian pokok perkara dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini;
2. Bahwa Turut Tergugat II menyatakan sangat keberatan berkaitan dengan tindakan Para Penggugat yang ikut menarik Turut Tergugat II sebagai salah satu pihak dalam perkara ini agar tunduk dan patuh pada putusan tanpa menguraikan dengan detil hal-hal yang telah dilanggar ataupun yang bertentangan dengan tugas pokok dan fungsi Turut Tergugat II;
3. Bahwa sesuai data yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Palopo, dapat kami sampaikan hal-hal sebagai berikut:
 - 3.1. Bahwa Sertipikat Hak Milik No.00971/Songka, Surat Ukur No. 01407/Songka/2016 seluas 376 M² yang menjadi objek sengketa terbit berdasarkan surat keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Palopo No. 318/HM/BPN.73.73/2016 tanggal 01-12-2016;
 - 3.2. Bahwa Sertipikat Hak Milik No.00971/Songka, Surat Ukur No. 01407/Songka/2016 seluas 376 M² yang menjadi objek sengketa terbit berdasarkan surat Pernyataan Penyerahan Penguasaan Tanah yang diketahui Lurah Songka dan dikuatkan oleh Camat Wara selatan yang didalam surat tersebut termuat keterangan batas-batas tanah;

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat II;

Halaman 33 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Plp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
3. Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara ini.

SUBSIDAIR Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas Jawaban Para Tergugat dan Para Turut Tergugat tersebut di atas, Para Penggugat telah mengajukan Repliknya tertanggal 07 Juli 2021 yang untuk mempersingkat putusan ini ditunjuk Berita Acara Pemeriksaan Persidangan Perkara ini yang merupakan satu kesatuan dengan putusan ini dan karenanya turut pula dipertimbangkan bersama-sama di dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap Replik dari Para Penggugat tersebut, Para Tergugat dan Turut Tergugat II telah pula menanggapi dengan mengajukan Duplik tertanggal masing-masing tertanggal 13 dan 14 Juli 2021 sedangkan Turut Tergugat I tidak mengajukan Duplik, yang untuk mempersingkat putusan ini ditunjuk Berita Acara Pemeriksaan Persidangan Perkara yang merupakan satu kesatuan dengan putusan ini dan karenanya turut pula dipertimbangkan bersama-sama di dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan alat bukti tertulis di persidangan, berupa :

1. Foto copy Surat Kesepakatan Bersama Batas Tanah, tertanggal 1 September 2020, antara Muh. Said S dan Tergugat III, yang telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai dengan aslinya, bermaterai cukup, lalu diberi tanda P.1;
2. Foto copy Surat Pengikatan Jual Beli, tertanggal 07 September 2020 antara Muh. Said S dengan Penggugat II, yang telah

Halaman 34 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Plp

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)



dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai dengan aslinya, bermaterai cukup, lalu diberi tanda P.2;

3. Foto copy kwitansi pembayaran sebidang tanah pekarangan yang berlokasi non blok pintu dua masuk Graha Janna, tertanggal 20 September 2020, yang telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai dengan aslinya, bermaterai cukup, lalu diberi tanda P.3;

4. Foto copy Surat Pernyataan yang ditanda-tangani oleh Muh. Said tertanggal 23 September 2020, yang telah dicocokkan dengan surat sesuai dengan turunannya, bermaterai cukup, lalu diberi tanda P.4;

5. Foto copy Surat Pernyataan Penyerahan Penguasaan Tanah antara Muh. Said S dan Bakti Haryanti, Amd. Keb, tertanggal 23 September 2020, yang telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai dengan aslinya, bermaterai cukup, lalu diberi tanda P.5;

6. Foto copy Surat Kuasa dari H. Drs. Ahmad Nur alias H. Ruppada kepada Muh. Said S, tertanggal 29 Juli 2020, yang telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai dengan aslinya, bermaterai cukup, lalu diberi tanda P.6;

7. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak dan Bumi dan Bangunan Tahun 2021 masing-masing atas nama Bakti Haryanti, yang telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai dengan aslinya, bermaterai cukup, lalu diberi tanda P.7;

8. Print out nama wajib pajak dengan cap basah Badan Pendapatan Daerah Palopo, bermaterai cukup, lalu diberi tanda P.8;

9. Foto copy Surat Keterangan Jual Beli Sebidang Tanah antara Kabba To Mangngabari dengan Baddu, tertanggal 18 April 1980, yang telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai dengan aslinya, lalu diberi tanda P.9;

10. Foto copy dari foto copy Perincian Harga Tanah dan Harga Tanaman di atasnya berdasarkan Pernyataan Pelepasan Hak sebagai Pemilik Tanah Adat untuk Proyek Perumahan KPR-BTN Songka Permai, diberi tanda P.10;



11. Print out foto Penggugat II dan H. Ahmad Nur, tanpa asli, diberi tanda P.11;
12. Print out foto H. Ahmad Nur, tanpa asli, diberi tanda P.12;
13. Print out foto Tergugat II, tanpa asli, diberi tanda P.13;
14. Foto copy kartu keluarga dengan Kepala Keluarga atas nama Penggugat II, No. 7373030912130005 tertanggal 10 Desember 2013, yang telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai dengan aslinya, bermaterai cukup, lalu diberi tanda P.14;
15. Foto copy dari foto copy Sertifikat Hak Milik No. 00971 atas nama Sugeng, tertanggal 05 Desember 2016, diberi tanda P.15;
16. Foto copy dari foto copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak dan Bumi dan Bangunan Tahun 2020 masing-masing atas nama Nabiah Baddu, diberi tanda P.16;
17. Foto copy dari Sertifikat Hak Milik No. 00653 atas nama Hj. Masniah Rauf, tertanggal 13 Juni 2016, yang telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai dengan aslinya, bermaterai cukup, lalu diberi tanda P.17;
18. Foto copy dari Akta Jual Beli No. 203/AJBT/KWS/X/2010 tertanggal 12 Oktober 2010 antara Nabiah dan Rahima Habir, yang telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai dengan aslinya, bermaterai cukup, lalu diberi tanda P.18;
19. Foto copy dari Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak dan Bumi dan Bangunan Tahun 2019 masing-masing atas nama H. Masnia Rauf, yang telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai dengan aslinya, bermaterai cukup, lalu diberi tanda P.19;
20. Foto copy dari Site Plan, yang telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai dengan aslinya, bermaterai cukup, lalu diberi tanda P.20;
21. Asli dari print out Site Plan Kompleks Perumahan Grahajanna Permai Palopo, bermaterai cukup, lalu diberi tanda P.21;



22. Asli dari print out Site Plan Kompleks Perumahan Grahajanna Permai Palopo, bermaterai cukup, lalu diberi tanda P.22;
23. Asli dari print out Site Plan Kompleks Perumahan Grahajanna Permai Palopo, bermaterai cukup, lalu diberi tanda P.23;
24. Asli dari print out Site Plan PT. Anugrah Grahajanna, bermaterai cukup, lalu diberi tanda P.24;
25. Foto copy gambar tanah sengketa objek gugat Perkara No. 5/Pdt.G/2021/PN. Plp, yang telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai dengan aslinya, bermaterai cukup, lalu diberi tanda P.25;
26. Foto copy kwitansi pembayaran atas nama Sultan, tertanggal 1 Oktober 2015, yang telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai dengan aslinya, bermaterai cukup, lalu diberi tanda P.26;

Menimbang, bahwa selain alat bukti tertulis tersebut di atas, Para Penggugat guna meneguhkan dalil-dalil gugatannya juga mengajukan saksi-saksi yang masing-masing memberi keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi MUH. SAID S;

- Bahwa yang disengketakan oleh kedua belah pihak adalah sebidang tanah kapling yang terletak di Kelurahan Songka, Kecamatan Wara Selatan, Kota Palopo;
- Bahwa batas-batas tanah yang menjadi objek sengketa tersebut adalah sebelah timur berbatasan dengan tanah milik Nanang, sebelah barat berbatasan dengan Jalan Poros Makassar-Palopo, sebelah utara berbatasan dengan tanah milik Tergugat I dan sebelah selatan berbatasan dengan Jalan masuk pintu II BTN Graha Jannah;
- Bahwa ukuran tanah yang menjadi objek sengketa tersebut adalah sebelah timur memiliki ukuran 16 meter, sebelah barat memiliki ukuran 16 meter, sebelah utara

Halaman 37 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Plp



memiliki ukuran 35 meter dan sebelah selatan memiliki ukuran 36 meter;

- Bahwa saksi mengetahui batas-batas dan ukuran tanah objek sengketa tersebut karena pada tahun 1996 saksi pernah bekerja sebagai pengawas pembangunan perumahan PT. Anur milik H. Ahmad Nur;

- Bahwa sepengetahuan saksi tanah yang menjadi objek sengketa tersebut adalah bagian dari tanah perumahan PT. Anur yang dahulu pada tahun 1992 diperoleh H. Ahmad Nur dengan cara membebaskan tanah milik masyarakat melalui perantaraan Baco Pala;

- Bahwa saksi tidak mengingat lagi nama-nama pemilik tanah yang dibebaskan oleh Baco Pala tersebut;

- Bahwa saksi datang ke lokasi pembangunan perumahan PT. Anur pada tahun 1996 dan saat datang ke lokasi tersebut sudah dalam keadaan di bebaskan oleh Baco Pala;

- Bahwa dari cerita yang saksi dengar, pemilik awal dari tanah yang disengketakan tersebut bernama Kabba;

- Bahwa setelah tanah tersebut di bebaskan oleh PT. Anur, pengerjaan perumahan tersebut menjadi macet dan selanjutnya pengerjaannya dialihkan ke PT. Graha Jannah yang juga merupakan bagian dari PT. Anur dan saksi tetap menjadi pengawas dalam pembangunan tersebut;

- Bahwa tidak semua pengerjaan pembangunan perumahan tersebut dialihkan ke PT Graha Jannah, termasuk tanah yang disengketakan tersebut tidak dialihkn karena H. Ahmad Nur memiliki rencana untuk membangun ruko di atasnya;

- Bahwa tanah yang disengketakan tersebut saat dibebaskan oleh H. Ahmad Nur melalui Baco Pala, belum memiliki sertifikat;

- Bahwa seluruh tanah perumahan yang dibebaskan oleh H. Ahmad Nur melalui Baco Pala telah dibuatkan sertifikat induk kecuali tanah yang disengketakan;

- Bahwa tanah yang disengketakan tersebut telah di jual oleh H. Ahmad Nur kepada Penggugat II dan saksi

Halaman 38 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Plp



mengetahuinya karena saksi yang diberi kuasa oleh H. Ahmad Nur untuk menjualnya;

- Bahwa tanah yang di sengketa tersebut saksi jual kepada Penggugat II dengan harga sebesar Rp. 145.000.000 (seratus empat puluh lima juta rupiah);
- Bahwa sesuai dengan kwitansi pembayaran, tanah yang disengketa tersebut dijual pada tanggal 20 September 2020;
- Bahwa sebelum tanah sengketa itu dijual kepada Penggugat II, terlebih dahulu dilakukan pengukuran;
- Bahwa pada saat dijual, pada tanah sengketa tersebut tidak terpasang batas tanah tapi sebelum dijual pernah dipasang batas tanah namun sering bergeser;
- Bahwa setelah tanah sengketa tersebut dijual kepada Penggugat II, luasnya kemudian menjadi berkurang yakni sepanjang 3 (tiga) meter pada bagian barat dan 6 (enam) meter pada bagian timur;
- Bahwa pada saat tanah sengketa tersebut dijual kepada Penggugat II, tidak ditunjukkan batas-batasnya karena telah terjadi pergeseran namun hal tersebut telah disampaikan kepada Penggugat II bahwa batas-batas yang berkurang tersebut akan dibicarakan dengan Tergugat I;
- Bahwa H. Ahmad Nur pindah ke Makassar pada tahun 1996 dan berkurangnya ukuran tanah sengketa tersebut baru di ketahui pada saat akan dijual kepada Penggugat II;
- Bahwa Penggugat I adalah istri dari H. Ahmad Nur dan H. Ahmad Nur telah meninggal dunia pada tahun 2021;
- Bahwa diatas tanah sengketa tidak ada bangunan atau dalam keadaan kosong;
- Bahwa di samping tanah sengketa tersebut terdapat tanah milik Tergugat I yang ia beli dari Tergugat II;
- Bahwa saksi tidak mengetahui dari mana Tergugat II memperoleh tanah tersebut;
- Bahwa pada tahun 1996, bangunan rumah Tergugat I (sebelumnya adalah rumah Tergugat II) telah ada di sebelah tanah milik H. Ahmad Nur;

Halaman 39 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Plp



- Bahwa persoalan tanah sengketa tersebut muncul setelah H. Ahmad Nur menjual tanah tersebut kepada Penggugat II, dimana Tergugat I yang berbatasan langsung dengan tanah H. Ahmad Nur keberatan dengan batas-batas tanah yang dibeli oleh Penggugat I dan persoalan ini telah berusaha di selesaikan melalui jalan mediasi di kantor kelurahan;
- Bahwa mediasi tersebut dilakukan sebelum Penggugat II membeli tanah sengketa namun tidak tercapai kesepakatan;
- Bahwa saksi tidak hadir dalam proses mediasi tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah mengecek bukti kepemilikan tanah Tergugat I sebelum menjual tanah milik H. Ahmad Nur kepada Penggugat II;
- Bahwa sebelum menjual tanah milik H. Ahmad Nur tersebut, saksi telah memberi tahu luas tanah yang dimaksud kepada Penggugat II;
- Bahwa pengukuran terhadap tanah milik H. Ahmad Nur dilakukan setelah Penggugat II membayar harga tanah tersebut dan saat itu tidak pihak yang keberatan;
- Bahwa pada saat pengukuran tanah tersebut, batas tanah milik Tergugat I melewati tanah milik H. Ahmad Nur yang telah dijual kepada Penggugat II;
- Bahwa meskipun pengukuran tersebut hasilnya demikian, Penggugat II tetap membeli tanah tersebut karena saksi sampaikan bahwa nanti akan diselesaikan di kantor kelurahan;
- Bahwa gambar yang terdapat di dalam site plan sudah tidak ada permasalahan dan telah disetujui oleh Dinas Tata Ruang;
- Bahwa tanah yang disengketakan tersebut juga masuk ke dalam site plan;
- Bahwa brosur untuk pemasaran perumahan telah 4 (empat) kali dibuat;
- Bahwa terhadap site plan dan brosur pemasaran tidak pernah ada masyarakat atau pihak yang mengajukan keberatan;
- Bahwa Penggugat II pernah mengajukan syarat pada saat pembelian tanah sengketa tersebut yakni Penggugat II tidak

Halaman 40 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Pjp



akan melakukan pembayaran jika belum ada kesepakatan tentang batas tanah tersebut;

- Bahwa terkait pengukuran tanah sengketa tersebut yang benar adalah bahwa tanah tersebut dijual dulu baru dilakukan pengukuran;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Tergugat I menempati tanah miliknya yang berbatasan dengan tanah H. Ahmad Nur sejak tahun 2016;
- Bahwa saksi mengetahui jika tanah milik Tergugat I telah bersertifikat;
- Bahwa H. Ahmad Nur hendak menjual tanahnya tersebut sejak tahun 2017 dan saksi sempat membuat papan pengumuman di tanah tersebut;
- Bahwa antara saksi dengan Tergugat III pernah membuat Surat Kesepakatan Bersama Batas Tanah pada bulan September 2020 yang isinya antara lain menyepakati Tergugat III mengaku bahwa sebagian tanah milik H. Ahmad Nur masuk ke dalam penjualan Tergugat III dan Tergugat III bersedia mengembalikannya sesuai surat keterangan pembelian tanggal 18 April 1980;
- Bahwa kesepakatan tersebut di saksikan diantaranya oleh Tergugat II dan di ketahui oleh Kepala Kelurahan Songka;
- Bahwa surat kesepakatan tersebut di buat oleh saksi bersama Penggugat II namun penandatanganannya dilakukan secara terpisah oleh setiap pihak yang bertanda tangan di dalamnya;
- Bahwa yang pertama kali bertanda tangan di dalam surat tersebut adalah saksi;

Atas keterangan saksi tersebut di atas, kedua belah pihak menyatakan akan menanggapi keterangan saksi tersebut dalam kesimpulan;

2. Saksi NANANG SYAIFUL AHMAD;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang disengketakan oleh kedua belah pihak adalah batas sebidang tanah kapling yang terletak di Kelurahan Songka, Kecamatan Wara Selatan, Kota Palopo;
- Bahwa yang disengketakan adalah batas pada bagian selatan;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah tersebut adalah milik Developer PT. Graha Jannah;
- Bahwa saksi mengetahui kalau tanah tersebut adalah tanah milik Developer PT. Graha Jannah karena awalnya pihak tersebut pernah menimbun tanah didekat tanah milik Tergugat II pada batas bagian timur dan waktu itu saksi berencana membeli tanah tersebut dan pada tahun 2012 pihak Bank BNI datang melakukan survey karena ada permohonan pinjaman dari Triyono untuk melanjutkan pembangunan perumahan, dan saksi sempat bertanya kepada salah satu pegawai BNI yang datang saat itu dengan mengatakan ingin membeli tanah yang berada disamping rumah saksi tersebut sepanjang 4 (empat) meter dan pihak Bank BNI mengatakan kepada saksi agar menanyakannya ke Developer namun karena banyaknya kesibukan sehingga saksi tidak jadi membeli tanah tersebut;
- Bahwa dahulu tanah yang dimaksud adalah tanah kosong namun didalamnya sempat berdiri bangunan bengkel las milik seseorang yang bernama SULTAN;
- Bahwa saksi baru mengetahui jika Penggugat II telah membeli tanah yang yang di maksud yang kemudian batasnya di sengketakan dengan Tergugat I setelah adanya gugatan ini;
- Bahwa tanah yang dibeli oleh Penggugat II tersebut terletak di samping jalan masuk ke Perumahan Graha Jannah;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ukuran tanah yang dibeli oleh Penggugat II;
- Bahwa saksi juga tidak mengetahui ukuran tanah milik Tergugat I yang berbatasan dengan tanah Penggugat II tersebut;
- Bahwa rumah saksi masuk ke dalam perumahan PT. Graha Jannah;

Halaman 42 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Plp



- Bahwa saksi tinggal di dekat tanah sengketa sejak tahun 1997;
- Bahwa dahulu di sebelah timur rumah milik Tergugat II sebelum di beli oleh Tergugat I belum ada pondasi dan nanti setelah dibeli oleh Tergugat I lalu batas tanah tersebut dibuatkan pondasi dari arah utara kearah selatan dan dibuat pada tahun 2018;
- Bahwa pondasi ini berada disebelah timur antara rumah saksi dan rumah Tergugat I;
- Bahwa tanah sepanjang 4 (empat) meter yang rencana saksi mau beli tersebut tidak termasuk dalam tanah sengketa;
- Bahwa dahulu pada tahun 1997, pada bagian selatan rumah Tergugat I belum berbentuk L dan hanya ada pintu dapur;
- Bahwa pada tahun 1997 Tergugat II pernah menanam pohon-pohon kayu jawa sebagai batas tanah dan kondisi bangunan pada bagian selatan rumah Tergugat II belum ada tambahan dan hanya ada sumur saja;
- Bahwa dahulu juga ada septitank milik Tergugat II yang berada didekat pondasi rumah milik saksi dan saat ini septitank tersebut juga masih ada dan sudah berada didalam pondasi disebelah timur rumah Tergugat II yang sudah dibeli Tergugat I tersebut;

Atas keterangan saksi tersebut di atas, kedua belah pihak menyatakan akan menanggapi keterangan saksi tersebut dalam kesimpulan;

3. Saksi MIS BAHARUDDIN;

- Bahwa yang disengketakan oleh kedua belah pihak adalah sebidang tanah kapling yang terletak di Kelurahan Songka, Kecamatan Wara Selatan, Kota Palopo;
- Bahwa batas-batas tanah yang menjadi objek sengketa tersebut adalah sebelah timur berbatasan dengan tanah milik Penggugat II, sebelah barat berbatasan dengan Jalan Raya,

Halaman 43 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Plp



sebelah utara berbatasan dengan tanah milik Tergugat I dan sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Penggugat II;

- Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah tersebut dari bukti pembeliannya;

- Bahwa saksi tidak mengetahui luas tanah yang disengketakan tersebut;

- Bahwa saksi mengetahui jika tanah tersebut di sengketa karena saksi selaku Ketua RW pernah dilibatkan dalam pembicaraan sengketa tersebut di kantor Kelurahan Songka dan saksi juga pernah ikut bertanda-tangan di dalam Surat Kesepakatan Bersama Batas Tanah antara Muh. Said dengan Tergugat III;

- Bahwa saksi sudah lupa isi dari Surat Kesepakatan Bersama Batas Tanah tersebut namun dibuat pada bulan September 2020;

- Bahwa yang hadir di kantor lurah pada saat itu yang saksi masih ingat adalah Babinkamtibmas, Tergugat I, Tergugat III dan saksi sendiri;

- Bahwa asal-usul tanah yang disengketakan tersebut adalah awalnya ada orang Songka yang bernama Baddu menikah dengan Tergugat II dan mereka kemudian membeli tanah dari seorang yang bernama Kabba to Mangambari dan ukuran tanah yang dibeli dari Kabba to Mangambari adalah 441 M² yaitu dengan ukuran disebelah utara sepanjang 20 Meter, sebelah timur sepanjang 15 meter, sebelah selatan sepanjang 27 meter dan sebelah barat sepanjang 18 Meter, kemudian lokasi yang dibeli oleh Baddu dan Tergugat II tersebut dijual lagi oleh Tergugat II kepada Nurdin dengan ukuran di sebelah utara sepanjang 27 meter, sebelah timur sepanjang 8 meter, sebelah selatan sepanjang 27 meter dan sebelah barat sepanjang 8 meter dengan luas sekitar 216 M² dan kepada pembeli kedua adalah Tergugat I dengan membeli sisa luas tanah 441 M²;

- Bahwa saksi mengetahui jika Baddu dan Tergugat II membeli tanah tersebut atas pemberitahuan dari Lurah Songka



sedangkan luasnya saksi ketahui dari slip Pajak Bumi dan Bangunan;

- Bahwa saksi tidak pernah melihat bukti penjualan Tergugat II kepada Nurdin dan Tergugat I;

- Bahwa saksi tidak mengetahui bahwa apakah pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan antara Nurdin dan Tergugat I telah dipecah atau tidak;

- Bahwa pemilik tanah kosong yang terletak di sebelah selatan tanah milik Tergugat I adalah tanah milik H. Ahmad Nur;

- Bahwa sebelum tanah tersebut di jual oleh H. Ahmad Nur kepada Penggugat II, pihak dari H. Ahmad Nur awalnya telah meratakan tanah tersebut dan Tergugat II tidak pernah keberatan;

- Bahwa pajak bumi dan bangunan dari tanah kosong milik H. Ahmad Nur tersebut tidak pernah dibayarkan oleh Tergugat II;

- Bahwa tanah milik H. Ahmad Nur tersebut telah dijual kepada Penggugat II namun saksi tidak mengetahui ukuran luasnya;

- Bahwa dahulu di tanah milik Tergugat II tersebut, Tergugat II menanam pohon kayu jawa dan memasang batu-batu yang jaraknya tidak sampai semeter dari dinding rumah Tergugat II yang menurut pemahaman saksi adalah batas tanah Tergugat II;

- Bahwa Tergugat I membeli tanah milik Tergugat II tersebut termasuk bangunan rumah di atasnya dan rumah tersebut ditempati oleh Tergugat I hingga saat ini;

- Bahwa saksi kenal saksi Muh. Said sebagai orang kepercayaan H. Ahmad Nur dan saksi juga kenal dengan saksi Hj. Masniar yang membeli tanah dari Nurdin dan Nurdin sebelumnya membeli dari Tergugat II;

- Bahwa pada saat menjual tanah milik Tergugat II kepada Tergugat I dan Nurdin, tanah tersebut belum bersertifikat namun saat ini tanah milik Tergugat I telah bersertifikat



demikian pula tanah Hj. Masniar yang ia beli dari Nurdin juga telah bersertifikat;

- Bahwa luas tanah Tergugat I didalam sertifikat adalah 376 M²;
- Bahwa seharusnya luas tanah milik Tergugat I adalah sisa tanah yang sebelumnya di jual oleh Tergugat II kepada Nurdin yakni seluas 225 M²;
- Bahwa saksi yang juga selaku kolektor pajak mengetahui jika Tergugat I membayar pajak sesuai dengan luas tanahnya yaitu 441 M²;
- Bahwa pembayaran pajak bumi dan bangunan atas tanah milik H. Ahmad Nur yang disengketakan tersebut tidak dibayar melalui saksi karena mengikut ke dalam pembayaran pajak perumahan;
- Bahwa tanah milik H. Ahmad Nur yang disengketakan tersebut termasuk sebagai tanah perumahan;
- Bahwa tanah yang disengketakan oleh Para Penggugat dan Para Tergugat adalah tanah yang terletak diantara tanah H. Ahmad Nur yang telah dibeli oleh Penggugat II dan tanah milik Tergugat II yang telah dibeli oleh Tergugat I;
- Bahwa saksi tidak mengetahui luas tanah yang disengketakan tersebut;
- Bahwa Surat Kesepakatan Bersama Batas Tanah antara Muh. Said dengan Tergugat III tersebut tidak di tindaklanjuti oleh Tergugat III;
- Bahwa Surat Kesepakatan Bersama Batas Tanah tersebut dibuat sebelum Penggugat II membeli tanah dari H. Ahmad Nur;
- Bahwa Surat Kesepakatan Bersama Batas Tanah tersebut saksi tanda-tangani dirumah saksi;
- Bahwa saksi tidak melihat pada saat Tergugat III bertanda-tangan didalam surat tersebut;
- Bahwa sengketa ini juga pernah di mediasi di kantor Badan Pertanahan Nasional namun tidak tercapai kesepakatan;



- Bahwa saksi mengenal Tobitturi dan ia pernah memberi tanah kepada Tergugat II namun bukan tanah yang disengketakan tersebut;
- Bahwa saksi tinggal di Songka sejak tahun 1968;
- Bahwa tanah yang ditempati oleh perumahan tersebut dahulunya adalah tanah milik masyarakat yang dibebaskan oleh Baco Pala;
- Bahwa saksi tidak ingat lagi tanah milik siapa saja yang dibebaskan oleh Baco Pala;
- Bahwa tidak ada tanah milik Tobitturi yang dibebaskan oleh Baco Pala;
- Bahwa dahulu tanah milik H. Ahmad Nur yang dibeli oleh Penggugat II tersebut adalah ditanah kosong namun didalamnya pernah ada bangunan Posko Partai Demokrasi Indonesia yang didirikan oleh seseorang yang bernama Opu, setelah itu dibangun lagi bengkel pres ban oleh Majid lalu bengkel las oleh Sultan dan setelah itu kembali menjadi tanah kosong namun saksi tidak mengetahui dari mana mereka mendapatkan izin mendirikan bangunan-bangunan tersebut;

Atas keterangan saksi tersebut di atas, kedua belah pihak menyatakan akan menanggapi keterangan saksi tersebut dalam kesimpulan;

4. Saksi MAIL MANESSA, SP;

- Bahwa yang disengketakan oleh kedua belah pihak adalah sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Songka, Kecamatan Wara Selatan, Kota Palopo;
- Bahwa batas-batas tanah yang menjadi objek sengketa tersebut adalah sebelah timur berbatasan dengan tanah milik Penggugat II, sebelah barat berbatasan dengan Jalan Raya, sebelah utara berbatasan dengan tanah milik Tergugat I dan sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Penggugat II;
- Bahwa luas tanah yang disengketakan tersebut adalah sebelah barat atau bagian depan sepanjang 3 (tiga) meter



sedangkan sebelah utara atau pada bagian belakang sepanjang 6 (enam) meter;

- Bahwa tanah yang disengketakan tersebut dahulu adalah tanah milik H. Ahmad Nur yang ia peroleh dari pembebasan tanah masyarakat dan selanjutnya ia jual kepada Penggugat II dan saksi mengetahui hal tersebut karena diberitahu oleh Penggugat II;
- Bahwa tanah milik H. Ahmad Nur yang menjadi sengketa tersebut berada pada bagian selatannya yang berbatasan dengan tanah milik Tergugat II yang juga telah ia jual kepada Tergugat I;
- Bahwa saksi mengetahui jika Tergugat II telah menjual tanah miliknya tersebut kepada Tergugat I berdasarkan bukti penjualannya yang diperlihatkan oleh Tergugat II kepada saksi yang arsipnya juga saksi simpan selaku Ketua Lembaga Pemberdayaan Masyarakat Kelurahan (LMPK);
- Bahwa saksi mengetahui jika tanah yang digunakan oleh perumahan PT. Graha Jannah berasal dari pembebasan tanah masyarakat namun saksi sudah lupa siapa saja pemilik tanah tersebut;
- Bahwa H. Ahmad Nur menjual tanahnya tersebut kepada Penggugat II melalui perantara saksi Muh. Said;
- Bahwa saksi tidak melihat transaksi jual beli antara Muh. Said dengan Penggugat II;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan Penggugat II membeli tanah milik H. Ahmad Nur tersebut;
- Bahwa saksi telah tinggal di Songka sejak tahun 1985 dan jarak rumah saksi dengan tanah sengketa tersebut adalah sekitar 100 meter;
- Bahwa proyek perumahan tersebut dibangun sekitar tahun 1980;
- Bahwa saksi mengenal Muh. Said sejak proyek perumahan tersebut mulai berjalan dan Muh. Said adalah karyawan PT. Anur;
- Bahwa proyek perumahan tersebut dikerjakan oleh PT. Anur;



- Bahwa saksi sudah lupa kapan PT. Anur membeli tanah dari masyarakat yang digunakan dalam membangun perumahan tersebut;
- Bahwa salah satu tanah milik masyarakat yang pernah di bebaskan oleh PT. Anur adalah tanah milik seseorang yang bernama Segeri;
- Bahwa tanah yang disengketakan tersebut masuk kedalam tanah perumahan;
- Bahwa dahulu batas antara tanah H. Ahmad Nur dengan tanah milik Tergugat II sebelum di jual ke Tergugat I adalah pagar pembatas yang kemudian berturut-turut berganti menjadi pohon coklat, pohon pinang dan pohon kayu jawa dengan jarak sekitar 80 cm dari rumah Tergugat II;
- Bahwa saksi sering berkunjung ke rumah Tergugat II dan saat itu model rumah Tergugat II berbentuk L pada bagian utara rumahnya namun setelah tanah dan rumah tersebut dibeli oleh Tergugat I, model rumah berbentuk L tersebut kemudian berubah dan mengarah ke selatan rumahnya;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah milik H. Ahmad Nur yang bersengketa dengan Tergugat I hanyalah pada batasnya yakni pada bagian barat dengan ukuran 3 (tiga) meter dan pada bagian selatan dengan ukuran 6 (enam) meter;
- Bahwa atas sengketa tersebut telah dilakukan mediasi di kantor kelurahan sebanyak 2 (dua) kali;
- Bahwa jual beli antara H. Ahmad Nur dan Penggugat II mereka lakukan setelah proses mediasi tersebut mencapai kesepakatan;
- Bahwa yang hadir dalam pertemuan mediasi tersebut adalah Jamil selaku Ketua RT, Rahman selaku Ketua Rw, Babinsa, yang mewakili pihak Kelurahan dan Tergugat III;
- Bahwa Tergugat I tidak pernah hadir dalam pertemuan mediasi tersebut;
- Bahwa Muh. Said juga sempat hadir dalam pertemuan mediasi pertama;
- Bahwa didalam pertemuan mediasi tersebut dihasilkan surat kesepakatan bersama tentang batas tanah yang seingat

Halaman 49 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Pjp



saksi berisi bahwa Tergugat III bersedia mengembalikan kelebihan tanahnya kepada Muh. Said;

- Bahwa atas kesepakatan tersebut kemudian dilakukan pengukuran tanah di lokasi sengketa;
- Bahwa seingat saksi surat kesepakatan tersebut dibuat oleh staf kelurahan namun penandatanganannya dilakukan secara terpisah;
- Bahwa saksi juga ikut bertanda-tangan dalam surat kesepakatan bersama tersebut dan saksi melakukannya di rumah saksi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui dimana Tergugat II dan Tergugat III bertanda-tangan di dalam surat tersebut;

Atas keterangan saksi tersebut di atas, kedua belah pihak menyatakan akan menanggapi keterangan saksi tersebut dalam kesimpulan;

5. Saksi Hj. MASNIAH RAUF;

- Bahwa saksi memiliki tanah yang berbatasan langsung dengan tanah milik Tergugat I;
- Bahwa saksi membeli tanah milik saksi tersebut dari Rahimah pada tahun 2012 dan menurut cerita Tergugat II kepada saksi tanah tersebut dahulu adalah miliknya yang ia jual kepada Rahimah;
- Bahwa ukuran tanah milik saksi tersebut adalah 8 (delapan) meter namun saksi sudah lupa panjangnya;
- Bahwa saksi memiliki akte atas jual beli tanah dengan Rahimah tersebut;
- Bahwa saat membelinya, tanah tersebut belum memiliki sertifikat tapi sekarang sudah bersertifikat;
- Bahwa saat membeli tanah tersebut dari Rahimah, luas tanahnya adalah 228 M² namun di dalam sertifikat luasnya hanya 202 M²;
- Bahwa saksi tidak mengetahui penyebab sehingga luas tanah saksi menjadi berkurang namun pada saat BPN melakukan pengukuran, saksi sedang berada di Bogor dan

Halaman 50 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN PjP



sertifikat tersebut terbit melalui Prona yang dahulu ditawarkan oleh pegawai kelurahan bernama Islamudin;

- Bahwa saksi membenarkan bukti surat P.17 sebagai sertifikat tanah miliknya;
- Bahwa saksi membenarkan bukti surat P.19 sebagai resi Pajak Bumi dan Bangunan tanahnya;
- Bahwa saat membeli tanah saksi tersebut, saksi tidak mengetahui nama yang tercantum didalam resi Pajak Bumi dan Bangunan tanah tersebut;
- Bahwa ukuran luas tanah saksi di dalam resi Pajak Bumi dan Bangunan tercantum 224 M², dalam Akte Jual Beli luasnya 228 M² dan dalam sertifikat tanah luasnya 202 M²;
- Bahwa ukuran lebar tanah saksi yang tercantum dalam sertifikat berkurang 1 (satu) meter;
- Bahwa saksi pernah mengajukan keberatan terhadap pihak BPN atas berkurangnya tanah saksi tersebut namun tidak ada penyelesaian;
- Bahwa pada saat membeli tanah saksi tersebut tidak dilakukan pengukuran karena sudah percaya bahwa apa yang tercantum dalam akta jual beli tersebut adalah benar dan selain itu ada patok kayu sebagai penanda batas tanah;
- Bahwa pada saat saksi membeli tanah dari Rahimah, Tergugat I belum membeli tanah dari Tergugat II;
- Bahwa Tergugat I baru membeli tanah dari Tergugat II setelah sertifikat tanah saksi terbit;
- Bahwa bagian tanah milik saksi yang berkurang tersebut masuk menjadi bagian tanah milik Tergugat I yang berbatasan langsung dengan tanah saksi;
- Bahwa awalnya saksi menolak untuk bertanda-tangan terkait batas tanah tersebut namun saksi kemudian bertanda-tangan setelah Tergugat I membeli tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetachui tanah yang disengketakan dalam perkara ini;

Atas keterangan saksi tersebut di atas, kedua belah pihak menyatakan akan menanggapi keterangan saksi tersebut dalam kesimpulan;

Halaman 51 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Plp



6. Saksi MASNIATI;

- Bahwa yang disengketakan oleh kedua belah pihak adalah sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Songka, Kecamatan Wara Selatan, Kota Palopo;
- Bahwa batas-batas tanah yang menjadi objek sengketa tersebut adalah sebelah selatan berbatasan dengan jalan masuk Graha Jannah, sebelah Utara berbatasan dengan tanah Tergugat II, sebelah barat berbatasan dengan jalan poros dan sebelah timur berbatasan dengan Perumahan Graha Jannah;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat III karena sejak masih kecil kami tinggal bertetangga dengan jarak hanya sekitar 50 meter;
- Bahwa saksi lahir dan tinggal di Songka hingga saat ini;
- Bahwa dahulu batas-batas tanah Tergugat II yang sekarang telah dibeli oleh Tergugat I adalah pagar-pagar berbentuk tanaman dan batu-batu yang disusun;
- Bahwa batas-batas tanah pada bagian selatan rumah Tergugat II yang sekarang ditempati oleh Tergugat I tersebut hanya berjarak sekitar 1 (satu) meter dari dinding rumah Tergugat I namun sekarang telah bisa dilewati oleh mobil;
- Bahwa rumah Tergugat II yang saat ini telah dibeli oleh Tergugat I, dahulu masih berbentuk rumah kayu namun saat ini telah menjadi rumah batu;
- Bahwa sejak saksi masih kecil hingga saat ini, tidak pernah ada bangunan rumah di samping rumah Tergugat I tersebut;
- Bahwa pada tahun 1980, saksi tidak pernah melihat ada bangunan rumah atas tanah sengketa melainkan dalam bentuk tanah kosong saja;
- Bahwa dahulu ditanah sengketa tersebut pernah ada bengkel las yang dibuka oleh Sultan dengan menyewa tanah dari Muh. Said;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah yang disengketakan tersebut adalah tanah milik H. Ahmad Nur yang menurut cerita orang ia peroleh dengan cara membelinya dari Baco Pala;

Halaman 52 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Plp



- Bahwa saksi kenal dengan H. Ahmad Nur selaku pemilik PT. Anur yang membangun perumahan;
- Bahwa seingat saksi perumahan tersebut dibangun pada tahun 1993;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Tobitturi namun saksi mengenal anak-anaknya yakni Sabina dan cucu-cucu Tobitturi yaitu Ibu Aisa, Baba, dan Hardi;
- Bahwa Tergugat III pernah datang kerumah saksi dan menanyakan batas tanah Tergugat II dan saat itu saksi mengatakan bahwa batas tanah Tergugat II melalui patok yang dipasang oleh Gessong, telah lewat dan memasuki tanah milik H. Ahmad Nur;
- Bahwa selain itu saksi juga pernah mendengar cucu dari Tobitturi bercerita di dekker dengan mengatakan bahwa patok-patok yang dipasang oleh Gessong telah masuk ke dalam tanah H. Ahmad Nur;
- Bahwa Tergugat III datang menanyakan batas tanah tersebut karena awalnya ia mencari Muh. Said, yang juga adalah Ipar saksi yang saat itu bekerja pada H. Ahmad Nur namun Muh. Said sedang berada di Makassar;
- Bahwa Tergugat III datang menanyakan hal tersebut kepada saksi pada sekitar tahun 2010 saat ia baru pulang dari Kalimantan dan Tergugat III menanyakan hal tersebut karena menurutnya ia hendak menjual tanah tersebut namun terlebih dahulu ingin mengetahui batas-batasnya melalui Muh. Said;
- Bahwa saksi tidak mengetahui luas tanah yang disengketakan;
- Bahwa 1 (satu) hari yang lalu saksi sempat bertemu dengan cucu Tobitturi yang bernama Baba dan ia mengatakan bahwa di tanah sengketa tersebut dahulu Tergugat II hanya menumpang;
- Bahwa batas-batas tanah yang saksi kemukakan sebelumnya adalah batas-batas tanah milik H. Ahmad Nur;

Atas keterangan saksi tersebut di atas, kedua belah pihak menyatakan akan menanggapi keterangan saksi tersebut dalam kesimpulan;

Halaman 53 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Plp



Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil bantahannya, Para Tergugat telah mengajukan alat bukti tertulis di persidangan, berupa :

1. Foto copy dari Sertifikat Hak Milik No. 00971 atas nama Sugeng, tertanggal 05 Desember 2016, yang telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai dengan aslinya, bermaterai cukup, lalu diberi tanda T.1;
2. Foto copy Surat Pernyataan tertanggal 01 Juni 2021 antara Nabia dan Sugeng, yang telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai dengan aslinya, bermaterai cukup, lalu diberi tanda T.2;
3. Foto copy dari Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2021 atas nama Sugeng, yang telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai dengan aslinya, bermaterai cukup, lalu diberi tanda T.3;
4. Foto copy dari Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak dan Bumi dan Bangunan Tahun 2020 atas nama Nabiah Baddu, yang telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai dengan aslinya, bermaterai cukup, lalu diberi tanda T.4;

Menimbang, bahwa selain alat bukti tertulis tersebut di atas, Para Tergugat guna meneguhkan dalil-dalil bantahannya juga mengajukan saksi-saksi yang masing-masing memberi keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi SULEHA;

- Bahwa yang saksi ketahui dalam perkara ini adalah bahwa dahulu pada bagian selatan rumah Tergugat I, pernah berdiri rumah panggung milik Tergugat II namun saat ini rumah Tergugat II tersebut sudah tidak ada lagi;
- Bahwa bagian sebelah selatan dari tanah Tergugat I yang saksi maksud sebagai tempat rumah Tergugat II adalah yang tanah kosong;

Halaman 54 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Plp



- Bahwa saksi mengetahui hal tersebut karena saksi pernah tinggal di Songka sejak tahun 1963 sampai dengan tahun 1970 dan pada waktu saksi masih kecil, saksi biasa bermain-main dengan anak Tergugat II yang bernama Hamri dan dari Songka saksi lalu pindah ke Bua;
- Bahwa rumah Tergugat II tersebut berdiri menghadap ke jalan raya dan tidak ada bangunan lain selain dari rumah Tergugat II tersebut;
- Bahwa dirumahnya tersebut dahulu Tergugat II tinggal bersama suaminya yang bernama Lahabe dan anaknya yang bernama Hamri;
- Bahwa pada saat saksi pindah ke Bua, Tergugat II tetap tinggal di Songka;
- Bahwa disekitar rumah Tergugat II tersebut terdapat tanaman pohon sagu dan cempedak;
- Bahwa rumah panggung yang ditempati Tergugat II tersebut kemudian rusak dan setelah itu Tergugat II kembali membangun rumah yang saat ini ditempati oleh Tergugat I;
- Bahwa sebelum saksi pindah ke Bua, saksi tidak melihat ada pembangunan perumahan di sekitar rumah Tergugat II tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui jika Tergugat II telah menjual rumah dan tanahnya tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui pemilik tanah yang ditempati oleh Tergugat II tersebut namun dari cerita menantu Tobitturi yang bernama Juhari, tanah Tergugat II tersebut, ia peroleh atas pemberian dari Tobitturi kepada suami Tergugat II;

Atas keterangan saksi tersebut di atas, kedua belah pihak menyatakan akan menanggapi keterangan saksi tersebut dalam kesimpulan;

2. Saksi HASDIN;

- Bahwa yang disengketakan oleh kedua belah pihak adalah sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Songka, Kecamatan

Halaman 55 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Plp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wara Selatan, Kota Palopo, tepatnya di dekat jalan masuk Perumahan Graha Jannah;

- Bahwa saksi tidak mengetahui luas dan batas-batas tanah yang menjadi objek sengketa tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah yang di sengkatakan tersebut adalah tanah milik Tobitturi;
- Bahwa dahulu di tanah tersebut terdapat pohon Tarra atau Campedak dan saksi pernah disuruh oleh Wallang atau anak dari Tobitturi untuk memanjat pohon tersebut namun saksi tidak bisa memanjat dan saksi sempat menanyakan siapa pemilik pohon tersebut dan Wallang mengatakan bahwa pohon itu adalah milik Tobitturi karena ditanam di tanah Tobitturi namun menurutnya tanah tersebut telah diberikan kepada Tergugat II;
- Bahwa Tergugat II adalah keponakan dari Tobitturi;
- Bahwa dahulu Tobitturi tinggal di Bua dan saksi pernah bertemu dengan Tobitturi;
- Bahwa ditanah kosong tersebut yang saat ini menjadi sengketa, dahulu pernah berdiri rumah panggung milik Tergugat II dan menghadap ke arah barat atau jalan raya;
- Bahwa dirumah panggung tersebut, dahulu Tergugat II tinggal bersama anaknya yakni Gessong dan Tergugat III;
- Bahwa rumah panggung tersebut telah berdiri sejak saksi tamat Sekolah Dasar yakni pada sekitar tahun 1979 atau tahun 1980;
- Bahwa saksi meninggalkan Songka dan merantau ke Jambi pada tahun 1984 dan selanjutnya saksi kembali ke Songka pada tahun 1990;
- Bahwa pada saat saksi pulang dari Jambi, rumah panggung Tergugat II tersebut sudah tidak ada lagi dan dibelakang tanah yang ditempati rumah panggung Tergugat II tersebut sudah mulai di bangun perumahan namun saksi tidak mengetahui pemilik perumahan tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui luas dan batas-batas tanah perumahan tersebut;

Halaman 56 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Plp

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 setelah kembali dari Jambi, saksi tidak tinggal lagi di Songka melainkan tinggal di Latuppa;
- Bahwa tanah milik Tergugat II yang menjadi tempat rumah panggunya tersebut tersebut tidak pernah dialihkan kepada orang lain;
- Bahwa dahulu dibekas rumah panggung Tergugat II pernah ada bangunan bengkel las namun menurut cerita yang saksi dengar bengkel tersebut pindah setelah disuruh pindah oleh Tergugat III;
- Bahwa tanah milik Tergugat II yang dibeli oleh Tergugat I tidak termasuk tanah kosong yang menjadi tempat rumah panggung Tergugat II tersebut;
- Bahwa rumah yang ditempati oleh Tergugat I saat ini menurut cerita yang saksi dengar adalah rumah milik Tergugat II yang dibeli oleh Tergugat I dan saksi baru mengetahuinya sekarang;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa pemilik saat ini, tanah bekas rumah panggung Tergugat II tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa pemilik tanah yang dibeli oleh pihak perumahan tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar Tergugat II menjual tanahnya kepada pihak perumahan;
- Bahwa saksi tidak mengenal H. Ahmad Nur dan Muh. Said;
- Bahwa rumah Tergugat II yang telah dibeli dan di tinggali oleh Tergugat I saat ini tidak termasuk tanah milik Tobitturi dan saksi mengetahui hal tersebut dari menantu Tergugat II yang bernama Sultan atau suami dari anak Tergugat II yang bernama Hamri;
- Bahwa saksi tidak melihat proses pembangunan rumah Tergugat II yang telah dibeli dan di tinggali oleh Tergugat I tersebut;
- Bahwa menurut cerita yang saksi dengar, setelah Tergugat II menjual tanah dan rumahnya kepada Tergugat I, selanjutnya Tergugat II pindah dan tinggal di perumahan Graha Jannah;

Halaman 57 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Plp



Atas keterangan saksi tersebut di atas, kedua belah pihak menyatakan akan menanggapi keterangan saksi tersebut dalam kesimpulan;

3. Saksi NASRULLAH SUSANTO H;

- Bahwa yang disengketakan oleh kedua belah pihak adalah sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Songka, Kecamatan Wara Selatan, Kota Palopo;
- Bahwa batas-batas tanah yang menjadi objek sengketa tersebut adalah sebelah timur berbatasan dengan perumahan, sebelah utara berbatasan dengan jalan raya dan sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Annas;
- Bahwa tanah sengketa tersebut dahulu adalah milik kakek saksi yang bernama Tobitturi yang telah diberikan kepada Tergugat II;
- Bahwa saksi mengetahui jika tanah sengketa tersebut adalah milik Tobitturi yang kemudian diberikan kepada Tergugat II berdasarkan cerita nenek saksi yang bernama Wallang;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ukuran tanah yang diberikan oleh Tobitturi kepada Tergugat II;
- Bahwa Tergugat II adalah sepupu dari Nenek saksi;
- Bahwa Tobitturi tinggal di Bua dan saksi pernah bertemu dengannya;
- Bahwa Tobitturi telah meninggal dunia namun saksi sudah lupa waktunya karena pada saat itu saksi masih kecil;
- Bahwa dahulu ditanah sengketa tersebut terdapat rumah panggung milik Tergugat II;
- Bahwa dirumah kosong tersebut, dahulu Tergugat II tinggal bersama anaknya yang bernama Kessong, Mamanya Narti serta menantunya yang bernama Sultan;
- Bahwa pada saat Tergugat II menempati rumahnya tersebut, tidak pernah ada pihak yang mengajukan keberatan kepadanya;

Halaman 58 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Plp



- Bahwa rumah panggung Tergugat II tersebut tingginya sekitar 1 (satu) meter dari permukaan tanah, menghadap kearah barat dengan tangga rumah pada bagian utara atau samping rumah dan rumah tersebut pernah di sewakan kepada teman saksi;
- Bahwa rumah Tergugat II tersebut telah ada sejak saksi masih kecil;
- Bahwa saksi meninggalkan Palopo pada tahun 1997 dan selanjutnya pergi ke Kalimantan dan sempat kembali ke Palopo pada tahun 1997 dan selanjutnya saksi kembali lagi ke Kalimantan;
- Bahwa pada tahun 1997, saat saksi kembali ke Palopo, rumah panggung Tergugat II tersebut sudah tidak ada lagi dan saat itu Tergugat II sudah pindah dan tinggal di rumah yang saat ini telah dibeli dan ditempati oleh Tergugat I;
- Bahwa rumah yang ditempati oleh Tergugat I terdapat perubahan dari rumah yang sebelumnya di tempati oleh Tergugat II yakni pada bagian depan rumah;
- Bahwa jalan masuk menuju Perumahan Graha Jannah, dahulu adalah juga milik Tobitturi dan dahulu jalanan tersebut belum ada dan masih satu kesatuan dengan tanah yang menjadi tempat rumah panggung Tergugat II dan jalanan tersebut baru ada setelah perumahan dibangun;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah yang menjadi tempat rumah panggung Tergugat II tidak pernah dialihkan kepada orang lain namun saksi tidak mengetahui siapa pemiliknya sekarang;
- Bahwa saksi tidak mengetahui proses pembebasan tanah perumahan tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah yang berada dibelakang rumah Tergugat I adalah tanah milik Darise yang telah dijual ke perumahan;
- Bahwa dahulu dibelakang rumah panggung Tergugat II terdapat pohon sagu dan tidak ada bangunan rumah lain;
- Bahwa dahulu di samping rumah Tergugat II yang dibeli oleh Tergugat I, terdapat bangunan pondasi;

Halaman 59 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Plp



- Bahwa saksi tidak mengetahui dari mana Tergugat II memperoleh tanah yang saat ini ditempati oleh Tergugat I;
- Bahwa setelah Tergugat II menjual tanah dan rumahnya kepada Tergugat I, Tergugat II lalu pindah ke perumahan;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar kalau Tergugat II pernah mendapatkan ganti rugi dari pihak perumahan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui proses jual beli tanah antara Tergugat II dan Tergugat I;

Atas keterangan saksi tersebut di atas, kedua belah pihak menyatakan akan menanggapi keterangan saksi tersebut dalam kesimpulan;

4. Saksi MUH. RAMLI;

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat II dan Tergugat III;
- Bahwa suami Tergugat II bernama Beddu Lahabe;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat II sejak tahun 1970;
- Bahwa saksi kenal dengan Beddu Lahabe pada tahun 1983 karena saksi yang bekerja sebagai tukang batu pernah disuruh oleh Beddu Lahabe untuk membuat pondasi rumahnya yang terletak di Songka;
- Bahwa pondasi rumah Beddu Lahabe atau Tergugat II saat itu berbentuk huruf L dengan panjang 14 meter dan lebar 7 meter;
- Bahwa upah saksi saat membuat pondasi tersebut adalah sebesar Rp. 25.000,00 (dua puluh lima ribu rupiah) per meter;
- Bahwa pondasi tersebut hingga saat ini masih ada;
- Bahwa pada saat mengerjakan pondasi tersebut, rumah Tergugat II masih berupa rumah panggung dan saksi membuat pondasi tersebut pada bagian utara rumah panggung Tergugat II;
- Bahwa rumah panggung tersebut saat ini tidak ada lagi dan tanahnya sudah menjadi tanah kosong;
- Bahwa saat membuat pondasi tersebut, tidak ada pihak yang mengajukan keberatan;

Halaman 60 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Plp



- Bahwa saksi lahir pada tahun 1965 dan tinggal di Binturu dengan jarak sekitar 5 (lima) kilometer dari rumah Tergugat II;
- Bahwa pada saat mengerjakan pondasi rumah tersebut, disamping rumah panggung Tergugat II pada bagian timur belum ada jalanan dan hanya ada pohon Cempedak sedangkan pada bagian utaranya terdapat pohon mangga dan kelapa;
- Bahwa Beddu Lahabe telah meninggal dunia namun saksi tidak mengetahui waktu meninggalnya tapi masih hidup saat saksi mengerjakan pondasi tersebut;
- Bahwa pada saat mengerjakan pondasi Tergugat II, rumah yang saat ini ditempati oleh Tergugat I belum ada dan saksi tidak mengetahui kapan rumah tersebut dibangun;
- Bahwa pada saat mengerjakan pondasi rumah Tergugat II, saksi tidak melihat ada patok pembatas tanah;
- Bahwa Gessong adalah anak dari Tergugat II dan saat saksi mengerjakan pondasi tersebut, Gessong belum lahir;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah rumah panggung Tergugat II dibongkar atau dipindahkan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah Tergugat II pernah menjual tanahnya tersebut atau tidak;
- Bahwa saksi tidak mengetahui asal-usul tanah Tergugat II tersebut namun menurut cerita yang saksi dengar, Tergugat II peroleh atas pemberian Tobitturi yakni tanah tempat berdirinya rumah panggung tersebut hingga ke pondasi yang saksi kerjakan;

Atas keterangan saksi tersebut di atas, kedua belah pihak menyatakan akan menanggapi keterangan saksi tersebut dalam kesimpulan;

5. Saksi ILHAM. B;

- Bahwa saksi lahir pada tahun 1963 dan bekerja sebagai tukang batu;
- Bahwa sebelum membeli tanah dan rumah Tergugat III, Tergugat I tinggal di Perumahan Graha Jannah;

Halaman 61 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Plp



- Bahwa saksi mengetahui hal tersebut karena pada saat Tergugat I tinggal di Perumahan Graha Jannah, saksi pernah mengerjakan sarang burung wallet milik Tergugat I;
 - Bahwa disebelah selatan rumah Tergugat I saat ini, dahulu terdapat bengkel las namun saksi tidak mengetahui siapa pemiliknya dan sekarang bengkel tersebut sudah tidak ada lagi;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai rumah panggung milik Tergugat II;
 - Bahwa rumah Tergugat I yang dibeli dari Tergugat III masih berbentuk rumah kayu dan pada tahun 2016 saksi pernah mengerjakan dinding rumah Tergugat I tersebut dengan menyambung dinding kedepan garasi rumah;
 - Bahwa sebelum Tergugat I membeli rumah dari Tergugat III, saksi pernah melihat Tergugat III tinggal bersama orang tua namun saksi tidak mengenal orang tua tersebut;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui siapa pemilik tanah kosong di sebelah selatan rumah Tergugat I;
- Atas keterangan saksi tersebut di atas, kedua belah pihak menyatakan akan menanggapi keterangan saksi tersebut dalam kesimpulan;

6. Saksi SANTARIA;

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat II dan suaminya yang bernama Beddu Lahabe;
- Bahwa jarak antara rumah saksi dengan Tergugat II hanya sekitar 400 meter;
- Bahwa dahulu Tergugat II tinggal di sebuah rumah panggung yang terletak di Songka tepatnya di samping jalan masuk ke perumahan Graha Jannah namun dahulu jalanan itu belum ada;
- Bahwa seingat saksi, batas-batas tanah yang ditempati oleh rumah panggung Tergugat II tersebut, adalah sebelah barat berbatasan dengan jalan poros, sebelah selatan berbatasan dengan sekarang jalan masuk ke perumahan, sebelah timur berbatasan dengan Perumahan Graha Jannah

Halaman 62 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Plp



dan sebelah utara berbatasan dengan tanah milik Tergugat II sendiri yang sekarang telah dibeli oleh Tergugat I;

- Bahwa rumah panggung Tergugat II telah ada sejak tahun 1969 dan dahulu dirumah tersebut Tergugat II tinggal bersama suami dan anak-anaknya;

- Bahwa dari rumah panggung tersebut, Tergugat II kemudian pindah ke rumah yang saat ini ditempati oleh Tergugat I;

- Bahwa tanah yang ditempati oleh rumah panggung Tergugat II tersebut dahulu adalah milik dari Tobitturi dan saksi mengetahuinya dari cerita Tobitturi yang mengatakan bahwa ia memiliki banyak tanah di Songka dan sebagian telah ia berikan kepada Tergugat II yang pernah tinggal dengan Tergugat II sebagai anak angkatnya;

- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan Tergugat II menjual tanah dan rumahnya kepada Tergugat I;

- Bahwa dahulu Tergugat II tinggal menumpang di tanah orang lain karena adanya gerombolan pemberontak yakni di hutan-hutan Padang Alla yang berjarak sekitar 1 kilometer dari tanah yang ia tempati membangun rumah panggung dan setelah rumah panggung tersebut dibangun, ditempati dan rusak Tergugat II lalu membeli tanah yang sekarang sudah dibeli dan ditempati oleh Tergugat I;

- Bahwa saksi tidak mengetahui asal-usul tanah milik Tergugat II yang dibeli oleh Tergugat I namun dari cerita yang saksi dengar tanah tersebut sebelumnya juga Tergugat II peroleh dengan cara membelinya tapi saksi juga tidak mengetahui dari pihak mana;

- Bahwa pemilik tanah disebelah selatan tanah kosong yang dekat dengan jalan masuk perumahan Graha Jannah adalah milik Baba atau cucu dari Tobitturi

- Bahwa saksi tidak pernah mendengar Baco pala menjual tanah pada pihak perumahan;

- Bahwa Tergugat III dan Gessong adalah anak dari Tergugat II dan saksi tidak pernah mendengar jika mereka pernah menjual tanah;



Atas keterangan saksi tersebut di atas, kedua belah pihak menyatakan akan menanggapi keterangan saksi tersebut dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I tidak mengajukan alat bukti tertulis maupun saksi-saksi;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II tidak mengajukan saksi-saksi namun mengajukan alat bukti tertulis di persidangan, berupa :

1. Salinan/foto copy buku tanah/warkah No. 00027/HHP/II/2021 tanggal 24 Maret 2021 dari Sertifikat Hak Milik No. 00971 atas nama Sugeng, tertanggal 05 Desember 2016, bermaterai cukup, lalu diberi tanda T.T.II.1;
2. Foto copy Surat Ukur No. 01407/Songka/2016, yang telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai dengan aslinya, bermaterai cukup, lalu diberi tanda T.T.II.2;
3. Foto copy Gambar Ukur No. 2764 tanggal 10 November 2016, yang telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai dengan aslinya, bermaterai cukup, lalu diberi tanda T.T.II.3;
4. Foto copy Surat Keterangan Penguasaan No. 590/38/KS/X/2016 tertanggal 25 Oktober 2016, yang telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai dengan aslinya, bermaterai cukup, lalu diberi tanda T.T.II.4;
5. Foto copy Surat Pernyataan Penyerahan Penguasaan Tanah antara Nabiah dan Sugeng, tertanggal 25 Oktober 2016, yang telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai dengan aslinya, bermaterai cukup, lalu diberi tanda T.T.II.5;
6. Foto copy Surat Permohonan Pengajuan Mediasi yang di ajukan oleh Penggugat II kepada Kepala Pertanahan Nasional Kota Palopo, tertanggal 25 Februari 2021, yang telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai dengan aslinya, bermaterai cukup, lalu diberi tanda T.T.II.6;
7. Foto copy dari foto copy Surat Kuasa Bakti Haryanti Amd. Keb kepada Penggugat II, tertanggal 25 Februari 2021, diberi tanda T.T.II.7;



Menimbang, bahwa para pihak tidak mengajukan alat bukti lain selain yang disebutkan di atas;

Menimbang, bahwa untuk memperjelas letak dan batas tanah obyek sengketa yang menjadi pokok sengketa para pihak, Majelis Hakim juga telah melakukan Pemeriksaan setempat ke tanah obyek sengketa tersebut pada tanggal 08 September 2021;

Menimbang, bahwa pada akhir pemeriksaan Para Pihak juga telah mengajukan kesimpulannya dan setelah itu kedua belah pihak menyatakan tidak mengajukan sesuatu hal lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk lebih jelasnya dan mempersingkat putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi dipersidangan, tercantum dalam Berita Acara Persidangan perkara ini, yang merupakan satu kesatuan dengan putusan ini dan karenanya dinyatakan sebagai telah dipertimbangkan dan termuat pula dalam putusan ini;

TENTANG HUKUMNYA

DALAM KONVENSI

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

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Para Tergugat sebelum menjawab mengenai pokok perkaranya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menyatakan :

1. Gugatan Para Penggugat error in persona;
2. Gugatan Para Penggugat obscur libel;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Turut Tergugat II juga mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menyatakan :

1. Gugatan Para Penggugat obscur libel;



2. Perkara ini merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim setelah mencermati eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat II, oleh karena alasan-alasan yang dikemukakan dalam eksepsi tersebut memiliki kesamaan-kesamaan maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya secara bersamaan pula;

Menimbang, bahwa didalam eksepsi Para Tergugat pada point 1, Para Tergugat pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat error in persona dengan alasan bahwa Para Penggugat paling tidak Penggugat II tidak memiliki legal standing dalam mengajukan gugatan ini kepada Para Tergugat sebab Tergugat I telah memiliki tanah objek sengketa tersebut jauh sebelum terjadinya transaksi jual beli tanah sengketa antara Penggugat II dengan Muh. Said atau kuasa dari suami Penggugat I sehingga Para Tergugat tidak memiliki hubungan hukum dengan Para Penggugat, demikian pula dalam Gugatan Para Penggugat terdapat kekurangan pihak atau tidak lengkap (plurium litis consortium) sebab seharusnya Muh. Said juga ditarik sebagai pihak dalam perkara ini mengingat yang bersangkutan adalah pihak yang telah menjual tanah objek sengketa kepada Penggugat II serta menjadi pihak dalam Surat Kesepakatan Bersama tentang tanah objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada eksepsi point 2 Para Tergugat dan eksepsi point 1 Turut Tergugat II, pihak-pihak tersebut menyatakan pada pokoknya bahwa gugatan Para Penggugat obscur libel, dimana Para Tergugat beralasan bahwa tanah objek sengketa yang di jual oleh Muh. Said tidak kepada Penggugat II melainkan kepada seseorang yang bernama Bakti Haryanti yang dengan adanya penyebutan pihak tersebut namun tidak menjadi pihak dalam perkara ini justru telah mengaburkan dalil gugatan Para Penggugat, sedangkan menurut Turut Tergugat II obscur libel tersebut disebabkan pada pokoknya oleh :

1. Penggugat II seharusnya menggugat penjual dari tanah yang dibelinya dalam perkara ini dikarenakan menjual tanah yang

Halaman 66 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Plp



luasnya tidak sesuai yang karena ketidakcermatannya sendiri justru merugikan pihak lain;

2. Penggugat II dalam surat Pengaduannya pada tanggal 25 Februari 2021, perihal Permohonan Pengajuan Mediasi kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Palopo in casu Turut Tergugat II menyatakan bahwa “pada saat mengukur tidak menghadirkan pihak PT. ANUR untuk menyaksikan pada saat melakukan pengukuran batas-batas tanah milik pemohon” hal ini tentu saja sebuah pengakuan bahwa tanah yang bersebelahan dengan tanah Sertipikat Hak Milik No.00971/Songka adalah milik PT. Zarindah sebagaimana yang diuraikan sendiri dalam gugatan Para Penggugat bahwa Pembangunan perumahan yang bersebelahan dengan objek tanah Sertipikat Hak Milik No.00971/Songka awalnya adalah milik PT. ANUR kemudian beralih kepada Perumahan GRAHA JANNAH dan terakhir beralih kepada PT. Zarindah sehingga yang berkepentingan terhadap tanda tangan batas dalam penerbitan Sertipikat Hak Milik No.00971/Songka adalah PT. Zarindah;

3. Surat Kesepakatan Bersama Batas Tanah yang dibuat pada tanggal 1 September 2020 patutnya tidak dijadikan dasar hukum untuk menggugat terbitnya Sertipikat Hak Milik No.00971/Songka karena pernyataan tersebut tumpang tindih dengan penunjukan batas yang dilakukan oleh Tergugat III juga perlu diperhatikan bahwa Tergugat III tidak lagi mempunyai kepentingan hukum terhadap batas tanah sengketa;

4. Pendaftaran pertama kali Sertipikat Hak Milik No.00971/Songka pada dasarnya telah sesuai dengan ketentuan Pasal 26 ayat (1) dan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yang dimana hasil pengukuran tersebut telah diumumkan selama 90 hari dikantor Kelurahan Songka dan tidak pernah ada sanggahan oleh Penggugat I;

Menimbang, bahwa Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata : Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan (hal. 117 - 119) pada pokoknya mengklasifikasikan bahwa error in persona dalam gugatan terjadi apabila yang bertindak sebagai penggugat adalah orang yang tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan

Halaman 67 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Plp



dan tidak cakap melakukan tindakan hukum, salah sasaran pihak yang digugat dan gugatan Kurang Pihak (plurium litis consortium) atau tidak lengkap, sedangkan gugatan yang obscur libel dapat diartikan surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk). Disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk);

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut diatas dalam hubungannya dengan eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat II, menurut Majelis Hakim, bahwa didalam gugatannya Para Penggugat telah menyebutkan dengan jelas obyek yang menjadi sengketa dalam perkara ini, namun dengan tidak tariknya Muh. Said dan Bakti Haryanti sebagai pihak dalam perkara ini, Majelis Hakim pada pokoknya sependapat dengan Para Penggugat sebagaimana yang Para Penggugat kemukakan di dalam repliknya bahwa hal tersebut tidaklah menjadikan gugatan menjadi kabur atau kekurangan pihak, sebab selain Penggugat di beri kebebasan untuk menentukan siapa saja pihak yang hendak digugatnya (vide Putusan MA No : 305 K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971), hubungan hukum yang dimaksud oleh Para Tergugat maupun Turut Tergugat II, baik antara para pihak sendiri, para pihak dengan pihak lainnya maupun antara para pihak dengan objek sengketa, termasuk alasan-alasan selain dan selebihnya dalam eksepsi tersebut hanya dapat diketahui setelah memeriksa pokok perkara, yang akan dipertimbangkan sekaligus dalam pertimbangan pokok perkara, sehingga eksepsi-eksepsi yang demikian tidaklah berdasar hukum dan dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi Turut Tergugat II yang menyatakan bahwa perkara ini merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, oleh Majelis Hakim terhadap eksepsi tersebut telah menjatuhkan putusan sela, pada hari Rabu, tanggal 28 Juli 2021, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menolak Eksepsi Turut Tergugat II untuk bagian Kompetensi absolut ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Peradilan Umum Cq. Pengadilan Negeri Palopo berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ;
3. Menetapkan pemeriksaan perkara ini dilanjutkan ;
4. Menanggungkan biaya perkara hingga putusan akhir ;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya mendalilkan :

1. Bahwa Penggugat II memiliki sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Songka, Kecamatan Wara Selatan, Kota Palopo dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara berbatasan dengan tanah Tergugat I dengan panjang \pm 35 meter;
- Timur berbatasan dengan rumah Nanang Syaiful dengan lebar \pm 16 meter;
- Selatan berbatasan dengan Jalan Perumahan Graha Jannah dengan panjang \pm 36 meter;
- Barat berbatasan dengan Jalan Jenderal Sudirman Palopo dengan lebar \pm 16 meter;

2. Bahwa tanah tersebut adalah bagian dari tanah Perumahan Graha Jannah Palopo milik suami Penggugat I bernama H. Ahmad Nur (alm) selaku Direktur Utama PT. Anur yang telah dibebaskan dari masyarakat setempat pada tahun 1992 pada saat merintis pembangunan Perumahan tersebut;

3. Bahwa tanah tersebut di beli oleh Penggugat II dari H. Ahmad Nur melalui kuasa H. Ahmad Nur bernama Muh. Said dengan harga sebesar Rp. 145.000.000,- (seratus empat puluh lima juta rupiah) pada tanggal 20 September 2020;

4. Bahwa ketika Penggugat II hendak membuat sertipikat tanah, ternyata ukuran tanah yang telah dibelinya dari Muh. Said tersebut tidak mencukupi lagi karena sebagian tanah yang dimaksud telah dikuasai oleh Tergugat I, dengan ukuran dan batas-batas sebagai berikut :

- Utara berbatasan dengan tanah Tergugat I dengan panjang \pm 29 meter

Halaman 69 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Plp

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)



- Timur berbatasan dengan tanah Penggugat II dengan lebar \pm 6 meter
- Selatan berbatasan dengan tanah Penggugat II dengan panjang \pm 29 meter
- Barat berbatasan dengan Jalan Jendral Sudirman Palopo dengan lebar \pm 3 meter

Menimbang, bahwa atas dalil Penggugat tersebut diatas, Para Tergugat membantahnya dengan menyatakan pada pokoknya :

1. Bahwa tanah H. Ahmad Nur yang telah dibeli oleh Penggugat II tersebut bukanlah tanah milik H. Ahmad Nur, melainkan tanah milik suami Tergugat II bernama Beddu yang dahulu ia peroleh atas pemberian Tobitturi dan tidak pernah mendapatkan ganti rugi dari H. Ahmad Nur;
2. Bahwa selain itu Tergugat II juga memiliki tanah lain yang berbatasan langsung dengan tanah pemberian Tobitturi tersebut yang dibeli oleh suami Tergugat II dari To Mangngambari;
3. Bahwa kedua tanah tersebut merupakan satu kesatuan atau satu hamparan;
4. Bahwa sebagian tanah tersebut kemudian dijual oleh Tergugat II melalui anaknya yakni Tergugat III kepada Tergugat I yang kemudian disertifikatkan oleh Tergugat I dengan Sertifikat Hak Milik No : 00971/Songka, Surat Ukur Nomor : 01407/Songka/2016 tanggal 05 Desember 2016, seluas 376 M² atas nama Tergugat I, sehingga tidak benar jika tanah yang di maksud oleh Para Penggugat tersebut sebagai objek sengketa adalah tanah milik H. Ahmad Nur atau tanah milik Penggugat II;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dalil-dalil gugatan Para Penggugat dan dalil bantahan Para Tergugat tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa dasar gugatan Para Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan dasar gugatan Para Penggugat yang menyangkut bahwa Apakah bagian tanah Tergugat I yang ia beli dari Tergugat II melalui Tergugat III yang masuk ke dalam tanah suami Penggugat I yang telah dibeli

Halaman 70 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Plp



oleh Penggugat II merupakan perbuatan melawan hukum atau tidak, terlebih dahulu akan diuraikan pengertian dari perbuatan melawan hukum, dengan maksud agar memiliki parameter untuk menentukan suatu perbuatan bersifat melawan hukum atau tidak;

Menimbang, bahwa pasal 1365 KUH Perdata menyatakan bahwa tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu untuk mengganti kerugian tersebut;

Menimbang, bahwa dari ketentuan pasal 1365 KUH Perdata tersebut tidak dijumpai pengertian ataupun rumusan secara defenitif apa sebenarnya yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena Undang-undang tidak memberi rumusan secara defenitif tentang arti perbuatan melawan hukum, maka dalam praktek peradilan di Indonesia dipedomani Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 3191/K/Pdt/1984, tanggal 8 Februari 1984, dimana disebutkan suatu perbuatan dianggap perbuatan melawan hukum apabila telah memenuhi 4 (empat) kriteria yaitu :

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
2. Melanggar hak subjektif orang lain;
3. Melanggar kaedah tata susila;
4. Bertentangan dengan azas kepatutan, ketertiban serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki oleh seseorang dalam pergaulan masyarakat;

Menimbang, bahwa kriteria tersebut diatas tidak harus terpenuhi secara kumulatif, tetapi salah satu saja sudah terbukti dalam suatu perbuatan maka dianggap telah ada perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat I mendalilkan bahwa tanah tersebut adalah tanah milik suaminya yang kemudian dijual kepada Penggugat II demikian pula Tergugat II mendalilkan hal yang sama sebagai tanah miliknya yang kemudian dijual kepada Tergugat I melalui anaknya yakni Tergugat III maka baik Para Penggugat maupun

Halaman 71 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Pjp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Tergugat wajib membuktikan dalilnya masing-masing sesuai dengan ketentuan pasal 283 RBG/pasal 163 HIR, yang menyatakan "Barang siapa mendalilkan sesuatu hak atau mengemukakan sesuatu perbuatan untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah hak orang lain, haruslah membuktikan adanya hak itu atau adanya perbuatan itu";

Menimbang, bahwa Para Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut telah mengajukan bukti tertulis yang diberi tanda P.1 s/d P.26 dan 6 (enam) orang saksi yaitu saksi Muh. Said S, saksi Nanang Syaiful Ahmad, saksi Mis Baharuddin, saksi Mail Manessa, SP, saksi Hj. Masniah Rauf dan saksi Masniati;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah dengan alat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat dapat membuktikan dan menguatkan dalil-dalil gugatannya tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat ataukah tidak;

Menimbang, bahwa bukti surat P.2 adalah Surat Pengikatan Jual Beli, tertanggal 07 September 2020 antara Muh. Said S dengan Penggugat II, bukti surat P.3 adalah kwitansi pembayaran sebidang tanah pekarangan yang berlokasi non blok pintu dua masuk Graha Janna, tertanggal 20 September 2020 dan bukti surat P.4 adalah Surat Pernyataan yang ditanda-tangani oleh Muh. Said tertanggal 23 September 2020;

Menimbang, bahwa selanjutnya bukti surat P.5 adalah Surat Pernyataan Penyerahan Penguasaan Tanah antara Muh. Said S dan Bakti Haryanti, tertanggal 23 September 2020, bukti surat P.6 adalah Surat Kuasa dari H. Drs. Ahmad Nur alias H. Ruppia kepada Muh. Said S, tertanggal 29 Juli 2020 dan bukti surat P.14 adalah kartu keluarga dengan Kepala Keluarga atas nama Penggugat II dengan No. 7373030912130005 tertanggal 10 Desember 2013;

Menimbang, bahwa dari bukti surat P-2 sampai dengan bukti surat P.6 dan bukti surat P.14 tersebut dapat diketahui bahwa pada tanggal 07 September 2020, saksi Muh. Said yang bertindak mewakili

Halaman 72 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN PjP



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Drs. H. Ahmad Nur alias H. Ruppa atau suami dari Penggugat I, telah bersepakat melakukan pengikatan jual-beli sebidang tanah yang terletak di Jl. Jenderal Sudirman, Kel. Songka, Kec. Wara Selatan, Kota, Palopo dengan luas \pm 590 M² atau panjang 36 meter dan lebar 16 meter, dengan batas-batas :

- Sebelah utara : Segeng (ex beddu);
- Sebelah selatan : Jl. Pintu masuk Perumahan Graha Janna
- Sebelah timur : Rumah Nanang Syaiful Ahmad Perumahan Graha Janna
- Sebelah barat : Jalan Poros Jenderal Sudirman

Menimbang, bahwa sebagai tindaklanjut dari pengikatan jual-beli, maka pada tanggal 20 September 2020, Penggugat II lalu melakukan pembayaran atas tanah tersebut kepada saksi Muh. Said dengan uang sejumlah Rp. 145.000.000,- (seratus empat puluh lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa masih dari bukti surat yang sama, oleh Muh. Said selaku penjual memberikan jaminan bahwa tanah yang dimaksud tidak tersangkut dalam sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang atau pinjaman di Bank dan bebas dari beban-beban lain yang berupa apapun dan selanjutnya tanah yang telah dibeli oleh Penggugat II tersebut lalu diserahkan kepada istri Penggugat II bernama Bakti Haryanti melalui Surat Pernyataan Penyerahan Penguasaan tanah dengan di saksikan oleh Rahman dan beberapa orang lainnya termasuk Tergugat II dan Tergugat III serta Kepala Kelurahan Songka dan dikuatkan oleh Camat Wara Selatan;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti surat yang dimaksud, dapat disimpulkan bahwa benar antara saksi Muh. Said dan Penggugat I telah melakukan transaksi jual-beli atas sebidang tanah sebagaimana yang dimaksud dalam bukti surat tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan bahwa apakah tanah yang perjual-belikan tersebut merupakan bagian dari tanah Perumahan Graha Jannah yang dahulu pembangunannya dirintis oleh H. Ahmad Nur?

Halaman 73 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Plp

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 saksi Muh. Said S, yang diajukan oleh Para Penggugat, dipersidangan selain telah menerangkan jual-beli tanah sebagaimana yang diuraikan diatas, yang bersangkutan selaku pengawas pembangunan perumahan PT. Anur milik H. Ahmad Nur sejak tahun 1996, juga menerangkan pada pokoknya bahwa tanah yang ia jual kepada Penggugat II tersebut merupakan bagian dari tanah perumahan PT. Anur yang pada tahun 1992 telah dibebaskan oleh H. Ahmad Nur melalui perantaraan seseorang yang bernama Baco Pala;

Menimbang, bahwa selanjutnya saksi Para Penggugat bernama saksi Mis Baharuddin dan saksi Mail Manessa, SP, juga menerangkan hal yang sama bahwa tanah yang ditempati oleh perumahan Graha Jannah tersebut dahulunya adalah tanah milik masyarakat yang dibebaskan oleh Baco Pala namun para saksi tidak ingat lagi tanah milik siapa saja yang dibebaskan oleh Baco Pala;

Menimbang, bahwa terkait dengan keterangan saksi-saksi diatas, Para Penggugat juga mengajukan Site Plan perumahan dimaksud yang tertuang didalam bukti surat P.20 sampai dengan P.24;

Menimbang, bahwa bukti surat P.20 sampai dengan P.24 secara keseluruhan adalah gambar atau peta rencana pembagian bangunan atau kavlingan Perumahan Grahajanna Permai Palopo yang secara keseluruhan pula diterbitkan oleh PT. Anugerah Grahajannah selaku kontraktor dan pengemban perumahan;

Menimbang, bahwa dari uraian diatas, meskipun para saksi tidak dapat menerangkan nama-nama dari pemilik tanah masyarakat maupun ukuran-ukuran tanah baik secara keseluruhan maupun perbagiannya yang telah dibebaskan oleh H. Ahmad Nur tersebut namun dari gambar atau peta rencana pembagian bangunan atau kavlingan yang tertuang dalam Site Plan Kompleks Perumahan Grahajanna Permai Palopo, tanah yang telah di jual oleh saksi Muh. Said kepada Penggugat II yang terletak di pintu masuk perumahan, sebagaimana juga telah dilakukan pemeriksaan setempat oleh Majelis Hakim, masih merupakan bagian dari Site Plan yang dimaksud, tanah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perumahan mana, baik dalam proses pembebasan maupun setelah penerbitan Site Plannya, tidak satupun pihak pernah mengajukan keberatan terhadapnya, sehingga dengan demikian dapat disimpulkan bahwa tanah yang menjadi objek jual-beli antara Muh. Said dan Penggugat II adalah bagian dari tanah Perumahan Graha Jannah yang dahulu pembangunannya dirintis oleh H. Ahmad Nur dan atas kesimpulan tersebut selanjutnya yang menjadi pertanyaan adalah apakah terdapat bagian tanah Penggugat II tersebut yang masuk ke dalam tanah Tergugat I?

Menimbang, bahwa terlebih dahulu dipertimbangkan perolehan Tergugat I atas tanahnya tersebut;

Menimbang, bahwa terkait perolehan tanah Tergugat I, Para Penggugat telah mengajukan bukti Surat P.9, P.15, P.16, P.17, P.18 dan P.19;

Menimbang, bahwa bukti surat P.9 adalah Surat Keterangan Jual Beli Sebidang Tanah antara Kabba To Mangngabari dengan Baddu, tertanggal 18 April 1980, bukti surat P.16 adalah Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2020 masing-masing atas nama Tergugat II, sedangkan bukti surat P.18 adalah Akta Jual Beli No. 203/AJBT/KWS/X/2010 tertanggal 12 Oktober 2010;

Menimbang, bahwa dari bukti surat tersebut diatas dalam hubungannya dengan dalil-dalil kedua belah pihak dapat diketahui bahwa penguasaan Tergugat I atas tanahnya yang sebahagian bersengketa, Tergugat I peroleh dengan cara membelinya pada tahun 2016 dari Tergugat II melalui anak Tergugat II yakni Tergugat III sedangkan Tergugat II sendiri melalui suaminya bernama Baddu dahulu memperoleh tanah tersebut karena membelinya dari almarhum Kabba To Mangngambari berdasarkan surat keterangan jual beli tertanggal 18 April 1980 dan berdasarkan resi pajak bumi dan bangunannya tanah tersebut kemudian diketahui memiliki luas 441 M²;

Halaman 75 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Plp

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebagian tanah Tergugat II tersebut kemudian Tergugat II jual kepada Rahma Habir pada tahun 2010 dan sebagiannya lagi Tergugat II jual kepada Tergugat I pada tahun 2016 dan berdasarkan bukti surat P.18, tanah yang Tergugat II jual kepada Rahma Habir adalah seluas 228 M², tanah mana kemudian Rahma Habir jual lagi kepada saksi Hj. Masniah Rauf;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim setelah mencermati luas tanah milik Tergugat II tersebut dalam hubungannya dengan jual beli yang dilakukan oleh Tergugat II dengan Rahma Habir maka luas tanah Tergugat II yang tersisa adalah 213 M² namun di dalam sertifikat hak milik Tergugat I (bukti surat P.15 dan T.1) sebagai sisa tanah Tergugat II yang dibeli oleh Tergugat I pada tahun 2016, yang terbit pada tanggal 05 Desember 2016 memiliki luas 376 M², sehingga terdapat selisih seluas 213 M², selisih mana kemudian didalilkan oleh Para Penggugat sebagai bagian dari tanah H. Ahmad Nur;

Menimbang, bahwa terkait selisih luas tanah milik Tergugat II tersebut, saksi Hj. Masniah Rauf, yang merasa sebagai pihak yang turut dirugikan, atas luas tanah yang tercantum di dalam sertifikat Tergugat I, menerangkan dipersidangan bahwa ia membeli tanahnya tersebut dari Rahma Habir pada tahun 2012 dengan luas 228 M² namun di dalam data Pajak Bumi dan bangunan memiliki luas 224 M² (bukti surat P.19) dan selanjutnya di dalam sertifikat tanah atas namanya yang terbit pada tanggal 13 Juni 2014 hanya memiliki luas 202 M² (bukti surat P.17), saksi mana menerangkan bahwa oleh karena tanahnya berbatasan langsung dengan tanah Tergugat I, maka kekurangan tanahnya telah masuk ke dalam tanah Tergugat I dan menurut Majelis Hakim bahwa dengan dihadapkannya saksi tersebut meski yang bersangkutan tidak menjadi pihak dalam perkara ini, oleh Para Penggugat telah memberikan pandangan bahwa keadaan yang dialami oleh saksi Hj. Masniah Rauf inilah yang juga dialami oleh Penggugat II;

Menimbang, bahwa saksi Hj. Masniah Rauf membeli tanahnya dari Rahma Habir pada tahun 2012 dengan Sertifikat Hak Milik No. 00653 yang terbit pada tanggal 13 Juni 2014 sedangkan Sertifikat Hak

Halaman 76 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Pjp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik No. 00971 atas nama Tergugat I, terbit pada tanggal 05 Desember 2016;

Menimbang, bahwa dari alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak, tidak dapat diketahui secara pasti dalam kurun waktu tahun 2016 tersebut kapan Tergugat I membeli tanahnya dari Tergugat II akan tetapi dari keterangan saksi Hj. Masniah Rauf dapat diketahui bahwa Tergugat I membeli dan masuk ke dalam tanah Tergugat II setelah sertifikat tanah Hj. Masniah Rauf diterbitkan, sehingga oleh karenanya menurut Majelis Hakim dalih kerugian yang dialami saksi tersebut (tidak dipertimbangkan lebih lanjut karena tidak menjadi bagian pokok perkara) tidaklah dapat disimpulkan bahwa disebabkan oleh perbuatan Tergugat I, sebab selain Tergugat I membeli tanahnya setelah sertifikat tanah Hj. Masniah Rauf diterbitkan, saksi Hj. Masniah Rauf sendiri juga menerangkan bahwa pada saat Badan Pertanahan Nasional melakukan pengukuran terhadap tanahnya, ia sedang berada di Bogor dan ternyata ia juga ikut bertanda-tangan dalam penentuan batas tanah antara ia dan Tergugat I, keadaan mana menurut Majelis Hakim berbeda dengan keadaan yang dialami oleh Penggugat II dan Tergugat I yang perselisihannya muncul pada saat Penggugat II akan atau setelah membeli tanah tersebut dari H. Ahmad Nur;

Menimbang, bahwa terkait perselisihan tersebut, Para Penggugat mendalilkan bahwa persoalan batas tanah tersebut telah diselesaikan namun Tergugat I tetap bertahan didalam tanah sengketa;

Menimbang, bahwa dipersidangan saksi Muh. Said S pada pokoknya menerangkan bahwa antara saksi dengan Tergugat III pernah membuat Surat Kesepakatan Bersama Batas Tanah pada bulan September 2020 yang isinya antara lain menyepakati bahwa Tergugat III mengaku bahwa sebagian tanah milik H. Ahmad Nur masuk ke dalam penjualan Tergugat III dan Tergugat III bersedia mengembalikan tanah yang dimaksud kepada Muh. Said sesuai dengan surat keterangan pembelian tanggal 18 April 1980;

Halaman 77 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Pjp



Menimbang, bahwa selain itu, kesaksian yang sama juga diterangkan oleh saksi Mis Baharuddin dan saksi Mail Manessa, SP masing-masing selaku Ketua RW dan Ketua Lembaga Pemberdayaan Masyarakat Kelurahan (LMPK) Songka dimana selain membenarkan isi kesepakatan dan hadir dalam pertemuan yang dimaksud, menurut para saksi mereka juga ikut bertanda tangan di dalam surat kesepakatannya;

Menimbang, bahwa dari bukti surat P.1 dapat diketahui bahwa pada tanggal 1 September 2020 memang benar antara saksi Muh. Said dan Tergugat III dengan disaksikan oleh Mb. Sumbang, Jamil Punna dan beberapa orang lainnya termasuk Tergugat II dan Kepala Kelurahan Songka telah bersepakat dan Tergugat III mengakui bahwa sebagian tanah milik saksi Muh. Said masuk dalam penjualan Tergugat III dan Tergugat II bersedia mengembalikan tanah yang dimaksud sesuai dengan Surat Keterangan Pembelian pada tanggal 18 April 1980 dan selain itu Tergugat III juga tidak keberatan dan menyetujui batas tanah yang ditunjuk oleh saksi Muh. Said sebagaimana yang tercantum dalam surat kesepakatan tersebut;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut surat kesepakatan yang dimaksud terlebih dahulu dipertimbangkan hal-hal sebagai berikut :

Menimbang, bahwa perlindungan hukum dalam jual beli tanah berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata, dalam prakteknya melalui berbagai Putusan Mahkamah Agung maupun dalam Surat Edaran Mahkamah Agung, diantaranya SEMA No. 5 Tahun 2014 yang telah disempurnakan dengan SEMA No. 4 Tahun 2016, telah menggariskan bahwa selain jual beli tanah harus dilakukan dengan tata cara atau prosedur yang telah ditentukan dalam undang-undang, jual beli tersebut juga harus dilakukan dengan prinsip kehati-hatian;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan prosedur pembelian berdasarkan ketentuan undang-undang adalah pembelian tersebut dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, pelelangan umum dan pembelian tanah adat yang sesuai dengan ketentuan hukum



adat, pembelian-pembelian mana juga harus dilakukan dengan harga yang layak;

Menimbang, bahwa terkait dengan prinsip kehati-hatian, seorang pembeli dimaksudkan agar meneliti dengan baik bahwa penjual tanah adalah memang orang yang berhak atas tanah yang menjadi objek jual beli sesuai dengan bukti kepemilikannya, tanah yang diperjualbelikan tidak dalam status disita atau dalam status jaminan/hak tanggungan, demikian pula untuk tanah yang telah bersertifikat, seorang pembeli telah memperoleh keterangan dari pihak yang berwenang bahwa antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat memang benar memiliki hubungan hukum;

Menimbang, bahwa terkait dengan pembelian tanah yang dilakukan oleh Penggugat II sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, dapat diketahui bahwa Penggugat II sebelum melakukan pembelian atas tanah tersebut, Penggugat II terlebih dahulu melakukan pengikatan jual beli dengan saksi Muh. Said dan selanjutnya masih dalam tenggang waktu yang mereka sepakati dalam pengikatan, Penggugat II lalu melakukan pembayaran harga tanah kepada saksi Muh. Said;

Menimbang, bahwa terkait dengan kondisi tanah sebagai objek jual beli tersebut, saksi Muh. Said selaku penjual melalui surat pernyataan (bukti surat P.4) kemudian memberikan jaminan kepada Penggugat II bahwa tanah yang dimaksud tidak tersangkut dalam sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang atau pinjaman di Bank dan bebas dari beban-beban lain yang berupa apapun dan menyampaikan bahwa tanah tersebut adalah milik dari H. Ahmad Nur dan masih merupakan bagian dari Perumahan Graha Jannah;

Menimbang, bahwa dengan mencermati tanggal pembuatan surat kesepakatan bersama tentang batas tanah (bukti surat P.1) yakni tanggal 1 September 2020 dengan tanggal pengikatan jual-beli dan pembayaran Penggugat II kepada saksi Muh. Said yakni masing-masing tanggal 07 September 2020 dan 20 September 2020, maka

Halaman 79 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Plp



dapat disimpulkan bahwa Penggugat II telah mengetahui jika pada tanah yang menjadi objek jual belinya tersebut terdapat sengketa batas tanah, kesimpulan mana bersesuaian dengan keterangan saksi Muh. Said yang menerangkan bahwa pada saat menjual tanah tersebut saksi Muh. Said tidak menunjukkan batas-batas tanah kepada Penggugat II dengan alasan batas tanah yang sebelumnya pernah saksi Muh. Said pasang sering mengalami pergeseran dan Penggugat II yang juga telah mengetahui hal tersebut tetap saja hendak membeli tanah H. Ahmad Nur hingga kemudian melakukan pembayaran terhadap saksi Muh. Said;

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut diatas dalam hubungannya dengan syarat-syarat jual-beli yang mendapatkan perlindungan hukum, Majelis Hakim menilai bahwa dalam proses jual beli tersebut, Penggugat II selain melakukan pembelian yang tidak berdasarkan ketentuan undang-undang, Penggugat II juga tidak menggunakan prinsip kehati-hatian, keadaan mana dapat terlihat dari proses pengikatan jual beli, pembayaran hingga penyerahan tanah tersebut, semuanya tidak dilakukan dihadapan pejabat yang memiliki kewenangan untuk itu, demikian pula Penggugat II yang telah mengetahui bahwa pada batas tanah tersebut terdapat sengketa, maka sudah sepatutnya jika Penggugat II terlebih dahulu memastikan jika tanah yang dimaksud adalah benar-benar sepenuhnya milik H. Ahmad Nur, namun pembelian tersebut tetap saja Penggugat II lakukan;

Menimbang, bahwa terkait dengan bukti surat P.1, bahwa memang benar kedua belah pihak yang tercantum didalam kesepakatan tersebut telah menyepakati batas tanah antara tanah yang dibeli oleh Penggugat II dari H. Ahmad Nur dengan tanah Tergugat I yang dibelinya dari Tergugat II melalui Tergugat III, namun menurut Majelis Hakim, Penggugat II juga sepatutnya tidak menjadikan surat tersebut sebagai jaminan bahwa tanah yang dibelinya bebas dari sengketa sebab Penggugat II juga mengetahui bahwa yang bersengketa dalam persoalan tanah tersebut adalah H. Ahmad Nur dengan Tergugat I sedangkan Tergugat I sendiri tidak dilibatkan dalam kesepakatan yang dimaksud;

Halaman 80 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Plp



Menimbang, bahwa selain itu, Penggugat II juga sepatutnya menyadari bahwa oleh karena kesepakatan tersebut dibuat oleh para pemilik asal tanah atau yang mewakilinya, sedangkan para pemilik asal sendiri telah mengalihkan kepada pihak lain, in casu tanah Tergugat I yang hasil pengukuran tanahnya telah diumumkan dalam tenggang waktu yang ditentukan undang-undang sebelum sertifikatnya diterbitkan tanpa ada sanggahan dari pihak manapun termasuk dari H. Ahmad Nur sendiri, batas-batas mana kemudian diperjanjikan lagi oleh pemilik asal, tidaklah mengikat Tergugat I, sebab selain Tergugat I tidak dilibatkan dalam kesepakatan tersebut, Tergugat II dan Tergugat III juga tidak lagi memiliki hak untuk memperjanjikan tanah Tergugat I, namun meski keadaan-keadaan tersebut diketahui atau sepatutnya disadari oleh Penggugat II, ternyata Penggugat II tetap saja membeli tanah yang dimaksud;

Menimbang, berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat II bukanlah pembeli tanah yang beritikad baik dan oleh karenanya transaksi jual beli antara Penggugat II dan saksi Muh. Said tidaklah patut mendapatkan perlindungan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena perolehan tanah Penggugat II dari saksi Muh. Said tersebut dilakukan dengan itikad yang tidak baik maka dengan sendirinya penguasaan tanah objek sengketa oleh Tergugat I atas tanah yang dibelinya dari Tergugat II melalui Tergugat III tersebut tidaklah melanggar hak para Penggugat, sehingga tanpa perlu mempertimbangkan unsur perbuatan melawan hukum serta bentuk perbuatan lainnya karena para Penggugat sendiri telah menentukan bentuk perbuatan yang dilakukan oleh para Tergugat yaitu penguasaan tanah milik para Penggugat, para Tergugat tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena para Penggugat tidak dapat membuktikan tuntutan pokoknya yaitu adanya perbuatan melawan hukum, maka tuntutan para Penggugat lainnya tanpa perlu



dipertimbangkan satu persatu karena telah menjadi tidak relevan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena perkara ini disertai dengan gugatan rekonsvansi maka perihal biaya perkara akan ditetapkan setelah mempertimbangkan gugatan rekonsvansi;

DALAM REKONVANSI

Menimbang, bahwa surat gugatan Rekonsvansi menyatakan bahwa pada dasarnya Penggugat dalam Rekonsvansi adalah Tergugat II dan Tergugat III dalam konvensi, sedangkan Tergugat I dalam konvensi hanya sepanjang hal-hal yang berkaitan dengan obyek sengketa dalam konvensi;

Menimbang, bahwa Penggugat II dan Penggugat III Rekonsvansi mendalilkan bahwa tanah objek sengketa konvensi yang mereka peroleh dari Tobitturi dahulu merupakan satu kesatuan dengan tanah yang mereka beli dari To Mangngambari, dan sebagaimana telah dipertimbangkan dalam gugatan konvensi, tanah yang mereka beli dari To Mangngambari tersebut telah dialihkan kepada Penggugat I Rekonsvansi dengan ukuran tanah dan alas hak masing-masing, hal mana kemudian dijadikan landasan gugatan Para Penggugat Rekonsvansi;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan dalil-dalil tersebut, terlebih dahulu dipertimbangkan hal-hal sebagai berikut :

Menimbang, bahwa agar gugatan rekonsvansi dinyatakan sah maka selain harus memenuhi syarat materil, gugatan juga harus memenuhi syarat formil. HIR dan Rbg tidak secara detail menentukan dan mengatur syarat syarat gugatan rekonsvansi, namun agar gugatan rekonsvansi tersebut dianggap ada dan sah, maka gugatan harus dirumuskan secara jelas dan terurai sama dengan gugatan konvensi;

Menimbang, bahwa Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata : Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan (hal. 478)

Halaman 82 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Plp



menyatakan bahwa gugatan rekonvensi harus memenuhi syarat formil gugatan yaitu menyebutkan dengan tegas subjek yang ditarik sebagai Tergugat rekonvensi, merumuskan dengan jelas posita atau dalil gugatan rekonvensi, berupa penegasan dasar hukum (rechtsgrond) dan dasar peristiwa (feiteljkgrond) yang melandasi gugatan dan menyebutkan dengan rinci petitum gugatan;

Menimbang, bahwa tanah objek sengketa dalam rekonvensi yang dimaksud oleh Penggugat II dan Penggugat III Rekonvensi, yang mereka peroleh dari Tobitturi adalah juga tanah objek sengketa dalam gugatan konvensi yakni tanah yang terletak di Kelurahan Songka, Kecamatan Wara Selatan, Kota Palopo, dengan luas kurang lebih 437 M², dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara berbatasan dengan tanah/rumah milik Sugeng;
- Timur berbatasan dengan tanah/rumah Nanang Ahmad;
- Selatan berbatasan dengan Jalan ke Perumahan Graha Jannah, dan
- Barat berbatasan dengan Jalan Jend. Sudirman;

Sedangkan tanah yang berasal dari To Mangngambari sebagai satu kesatuan dengan tanah objek sengketa diatas adalah tanah yang dimaksud didalam Sertifikat Hak Milik No : 00971/Songka, Surat Ukur Nomor : 01407/Songka/2016 tanggal 05 Desember 2016, seluas 376 M² atas nama Penggugat I Rekonvensi;

Menimbang, bahwa setelah mencermati gugatan Para Penggugat Rekonvensi dalam hubungannya dengan tanah objek sengketa, ternyata Penggugat II dan Penggugat III Rekonvensi pada saat yang sama juga mendalilkan bahwa tanah objek sengketa dalam konvensi adalah milik dari Penggugat II dan Penggugat III Rekonvensi secara keseluruhan;

Menimbang, bahwa selanjutnya didalam petitum gugatannya, Para Penggugat Rekonvensi menuntut agar tanah objek sengketa yang dimaksud dikembalikan kepadanya secara utuh dan sempurna sebagaimana keadaan semula;



Menimbang, bahwa dari uraian tersebut diatas dalam hubungannya dengan syarat formil gugatan reconvensi, Majelis Hakim menilai bahwa tanpa adanya penyebutan secara tegas akan kedudukan Tergugat I dalam konvensi didalam gugatan Reconvensi, demikian pula tanpa adanya pemisahan kepemilikan Penggugat I Reconvensi atas tanah yang dibelinya dari Penggugat II dan Penggugat III Reconvensi, termasuk pula pemisahan bahwa apakah batas tanah objek sengketa tersebut merupakan bagian dari tanah yang diperoleh dari Tobitturi atau dari To Mangngambari, maka secara tidak langsung Penggugat II dan Penggugat III Reconvensi telah mendudukan Tergugat I Konvensi menjadi Tergugat dalam Reconvensi yang tentunya dapat menimbulkan pertentangan kepentingan diantara Para Penggugat Reconvensi sendiri didalam petitum gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diatas, oleh karena hal-hal yang menjadi landasan gugatan atau posita bertentangan dengan petitumnya maka gugatan reconvensi ini dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa karena para Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Reconvensi berada dipihak yang dikalahkan, maka beralasan dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

Mengingat dan memperhatikan segala ketentuan hukum yang berkaitan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 84 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Pjp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM REKONVENSİ

- Menyatakan gugatan Para Penggugat dalam Rekonvensi tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ

- Menghukum Para Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 4.010.000,- (empat juta sepuluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palopo, pada hari Rabu, tanggal 01 Desember 2021 oleh Majelis Hakim, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Palopo Nomor 5/Pdt.G/2021/PN. Plp tanggal 10 Mei 2021 Putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 15 Desember 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Hendra Bela Salurante, S.H. sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri kuasa Para Penggugat, Kuasa Para Tergugat, Turut Tergugat I dan kuasa Turut Tergugat II di Sistem Informasi Pengadilan.

Hakim Anggota,
ttd

Abraham Yoseph Titapasanea, S.H.
ttd

Muhammad Ali Akbar, S.H.

Hakim Ketua,
ttd

Hasanuddin M., S.H., M.H.

Panitera Pengganti,
ttd

Hendra Bela Salurante, S.H.

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran : Rp. 30.000,-
2. Biaya Leges : Rp. 10.000,-
3. Biaya Proses/ATK : Rp. 75.000,-

Halaman 85 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Plp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4.	3.025.000,-	Biaya Panggilan	: Rp.
5.	60.000,-	Biaya PNBP Panggilan	: Rp.
6.		Biaya Pemeriksaan Setempat	: Rp. 750.000,-
7.	Setempat	Biaya PNBP Pemeriksaan	: Rp. 10.000,-
8.		Biaya Sumpah	: Rp. 30.000,-
9.		Biaya Redaksi	: Rp. 10.000,-
10.		Biaya Materai	: Rp. 10.000,-
Jumlah			: <u>Rp. 4.010.000,-</u>

(empat juta sepuluh ribu rupiah)