



PUTUSAN
Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Slr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Selayar yang mengadili perkara-perkara perdata pada Peradilan Tingkat Pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

ANDI ANCING, jenis kelamin perempuan, Agama Islam, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, Bertempat tinggal di Jalan Kelapa, RT/RW :003/001, Kelurahan Benteng Utara, Kecamatan Benteng, Kabupaten Kepulauan Selayar, yang selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan

ABDUL KADIR Bin SOENG, jenis kelamin laki-laki, bertempat tinggal di Jalan Hati Senang, Kelurahan Benteng, Kecamatan Benteng, Kabupaten Kepulauan Selayar, selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca penetapan Ketua Pengadilan Negeri Selayar Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Slr, tertanggal 14 Juli 2022, tentang penunjukan Majelis Hakim ;

Setelah membaca penetapan Ketua Majelis Hakim Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Slr, tertanggal 14 Juli 2022, tentang penetapan hari sidang ;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara;

Setelah memperhatikan bukti surat yang diajukan kedua belah pihak di persidangan;

Setelah mendengar keterangan para saksi di persidangan;

Setelah memperhatikan hasil pemeriksaan setempat;

Setelah mendengar dan memperhatikan kesimpulan dari kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 13 Juli 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Selayar pada tanggal 14 Juli 2022 dalam Register Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Slr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

Adapun yang menjadi duduk persoalan dan dasar hukum diajukannya Gugatan perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut:

1. Bahwa telah terjadi jual beli tanah beserta bangunan rumah di atasnya pada tahun 2015 antara penggugat dan SUNARTI dengan harga Rp 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dibayar lunas
2. Bahwa tanah beserta bangunan rumah di atasnya tersebut terletak di Jalan Hati Senang, Lingkungan Tanadoang, Kelurahan Benteng, Kecamatan Benteng, Kabupaten Kepulauan Selayar seluas Panjang 9m (Sembilan meter) x lebar 5m (lima meter) = 45m² (empat puluh lima meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut:
Sebelah Utara : Tanah Perumahan milik H. Pattaungan
Sebelah Timur : Jalan Raya
Sebelah Selatan : Tanah Perumahan milik Sdri. Suriani
Sebelah Barat : Tanah Perumahan milik Supriadi Yusran
Untuk selanjutnya disebut sebagai Objek Gugatan.
3. Bahwa awalnya Tergugat yang ingin membeli tanah Objek Gugatan dari SUNARTI, akan tetapi pada saat itu Tergugat tidak memiliki uang sehingga Tergugat dapat tinggal di rumah yang berada di atas tanah Objek Gugatan. Awalnya Penggugat tidak mau membeli tanah Objek Gugatan karena Penggugat bersedia membelu tanah Objek Gugatan tersebut.
4. Bahwa setelah terjadi jual beli antara Penggugat dan SUNARTI, Penggugat membolehkan Tergugat untuk menumpang tinggal di tanah Objek Gugatan.
5. Bahwa pada hari Selasa tanggal 5 Oktober 2021, Penggugat meminta secara baik-baik kepada Tergugat untk meninggalkan Objek Gugatan karena Penggugat sedang membutuhkan uang dan ingin menjual Objek Gugatan tersebut kepada pihak lain, akan tetapi Tergugat tidak mau meninggalkan Objek GUGatan dengan alas an bahwa Tergugatlah yang membeli tanah objek sengketa dari SUNARTI sedangkan Penggugat hanya meminjamkan uang kepada Tergugat (menurut Tergugat)
6. Bahwa dalil Tergugat tersebut mengada-ada karena Penggugatlah yang membeli dari SUNARTI dan Penggugat tidak



pernah sama sekali mengalihkan hak kepemilikan atas tanah Objek Gugatan kepada siapapun, termasuk kepada Tergugat.

7. Bahwa masalah antara Penggugat dan Tergugat ini sudah Penggugat bawa ke pemerintah daerah setempat untuk diselesaikan secara baik-baik, tetapi menurut pemerintah daerah setempat, lebih baik masalah ini dibawa ke Pengadilan saja.

8. Bahwa oleh karena jual beli antara Penggugat dan SUNARTI telah dilakukan berdasarkan prinsip hukum tanah nasional yaitu terang dan tunai, maka jual beli Objek Gugatan antara Penggugat dan SUNARTI telah sah menurut hukum, sehingga Penggugat adalah pemilik yang sah atas Objek Gugatan, dengan demikian Penggugat memiliki kapasitas hukum (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan ini.

9. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, suatu Perbuatan Melawan Hukum adalah tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain.

10. Bahwa perbuatan Tergugat yang tidak mau meninggalkan Objek Gugatan menimbulkan kerugian bagi Penggugat, karena Penggugat menjadi tidak bisa menjual Objek Gugatan kepada pihak lain.

11. Bahwa harga pasaran Objek Gugatan saat ini adalah Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah), sehingga kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat adalah Rp 100.000.000,- (se ratus juta rupiah)

12. Bahwa karena Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum, maka patutlah agar Tergugat dihukum untuk meninggalkan Objek Gugatan dan menyerahkannya kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik serta tanpa syarat apapun.

13. Bahwa karena Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum, maka patutlah agar Tergugat dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang telah dikemukakan, Penggugat memohon kepada Yang Mulia Hakim Pengadilan Negeri Selayar yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar berkenan memutus perkara ini dengan putusan yang amarnya adalah sebagai berikut :

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan bahwa jual beli tanah Pbjek Gugatan antara Penggugat dan SUNARTI adalah jual belu yang sah menurut hukum;
3. Menyatakan bahwa tanah Objek Gugatan seluas 45m² (empat puluh lima meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Tanah Perumahan milik H. Pattaungan
 - Sebelah Timur : Jalan Raya
 - Sebelah Selatan : Tanah Perumahan milik Sdri. Suriani
 - Sebelah Barat : Tanah Perumahan milik Supriadi Yusran
4. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat yang tidak mau meninggalkan Objek Gugatan adalah suatu Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menghukum Tergugat untuk meninggalkan Objek Gugatan untuk diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik serta tanpa syarat apapun;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU :

Apabila Yang Mulia Hakim Pengadilan Negeri Selayar berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (EX AQUO ET BONO)

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir sebagaimana tersebut dalam identitas Penggugat di atas, Tergugat hadir sebagaimana tersebut dalam identitas Tergugat di atas;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk FARRIJ ODIE WIBOWO, S.H, M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Selayar, sebagai mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 28 Juli 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil dilaksanakan;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

I. DALAM EKSEPSI

Surat Gugatan PENGGUGAT Kurang Pihak / Cacat Hukum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa setelah memperhatikan, membaca dan mencermati Surat Gugatan PENGUGAT tersebut, baik dalam Posita maupun dalam Petitumnya maka secara hukum Surat Gugatan PENGUGAT Kurang Pihak / Cacat Hukum.

Bahwa TERGUGAT telah menikah / kawin dengan perempuan SITTI ROHANI di tahun 2000 dan dikaruniai oleh ALLAH SWT TUHAN YANG MAHA ESA beberapa orang anak.

Bahwa sesuai dengan ketentuan dalam salah satu Pasal Undang – Undang Nomor : 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan, disebutkan : “Harta yang diperoleh dalam perkawinan adalah harta bersama sebagai suami istri.”

Bahwa berkaitan dengan Undang – Undang No. 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan berkaitan dengan harta Bersama, TERGUGAT dalam hal membeli OBJEK GUGATAN tersebut, TERGUGAT menggunakan uang untuk membeli OBJEK GUGATAN adalah uang Bersama (harta bersama) sebagai suami istri (SITTI ROHANI)

Bahwa karena saat itu TERGUGAT tidak mempunyai uang kontang seharga OBJEK GUGATAN maka TERGUGAT menghubungi PENGUGAT bersama suaminya (SALIMUDDIN) agar dapat berkenan membantu TERGUGAT meminjamkan uang agar TERGUGAT dapat membayar panjar rumah tersebut, karena khawatir ada pihak lain yang mendahului TERGUGAT.

Bahwa atas permintaan TERGUGAT, PENGUGAT Bersama suaminya bersedia membantu dan selanjutnya PENGUGAT Bersama suaminya menghubungi PAK EDY dan isterinya Bernama SUNARTI.

Bahwa setelah PAK EDY dan istrinya SUNARTI mengetahui dari PENGUGAT dan suaminya, bahwa tanah dan rumahNya akan dibeli oleh TERGUGAT dan isteri, SUNARTI memanggil SITTI ROHANI ke rumahnya dan menyampaikan kalua kau mau membeli tanah dan rumah Kami, perbaiki rumah tersebut (karena saat itu rumah tersebut tidak layak huni) dan kau tinggal saja disitu sebelum kau lunai pembayarannya.

Bahwa atas hal itu maka TERGUGAT Bersama istri berusaha memperbaiki rumah tersebut.

Bahwa setelah beberapa waktu dan setelah memperbaiki rumah tersebut telah dapat ditinggali, TERGUGAT tinggal Bersama dengan isteri TERGUGAT tersebut di atas OBJEK GUGATAN sampai saat ini.



Bahwa karena TERGUGAT membeli tanah Bersama rumah di atasnya dari PAK EDY dan SUNARTI dengan menggunakan uang Bersama sebagai suami isteri yang sekarang dalam perkara perdata ini disebut OBJEK GUGATAN dan selanjutnya TERGUGAT tinggal Bersama dengan isteri TERGUGAT (SITTI ROHANI) di atas OBJEK GUGATAN tersebut, menurut hukum acara perdata SITTI ROHANI wajib ditarik menjadi pihak oleh PENGGUGAT sebagai Pihak TERGUGAT II dalam Surat Gugatan PENGGUGAT.

Bahwa karena PENGGUGAT hanya menggugat TERGUGAT (ABDUL KADIR Bin SOENG) dan tidak menggugat isteri TERGUGAT (SITTI ROHANI) sebagai Pihak TERGUGAT II, maka secara hukum Surat Gugatan PENGGUGAT tersebut adalah “ Kurang Pihak atau Cacat Hukum secara formil “.

Bahwa karena Surat Gugatan PENGGUGAT “Kurang Pihak atau Cacat Hukum Formil” maka Surat Gugatan PENGGUGAT tersebut menurut hukum patut tidak dapat diterima, sehingga patutlah pula PENGGUGAT dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara perdata ini untuk seluruhnya.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dalil TERGUGAT pada Eksepsi sebagaimana tersebut di atas adalah merupakan satu kesatuan dan tidak terpisahkan dalam Jawaban TERGUGAT dalam Pokok Perkara atas Surat Gugatan PENGGUGAT.
2. Bahwa pada dasarnya TERGUGAT menolak dalil – dalil PENGGUGAT untuk seluruhnya, kecuali yang diakuinya sendiri, mengandung kebenaran serta tidak merugikan TERGUGAT.
3. Jawaban TERGUGAT pada angka 1 (satu), angka 2 (dua), angka 3 (tiga) dan angka 4 (empat) dalam Posita Surat Gugatan PENGGUGAT :

- Bahwa benar PENGGUGAT dengan TERGUGAT adalah sepupu dan sebelum adanya perbedaan pendapat berkaitan dengan OBJEK GUGATAN, hubungan PENGGUGAT dan TERGUGAT Bersama suaminya sangat baik;
- Bahwa dibulan Desember tahun 2014, TERGUGAT mendengar informasi dimasyarakat lingkungan tempat tinggal TERGUGAT bahwa tanah dan rumah PAK EDY dan isterinya SUNARTI



(OBJEK GUGATAN) akan dijual dengan harga Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);

- Bahwa atas informasi tersebut, TERGUGAT Bersama isteri (SITTI ROHANI) tertarik untuk membeli karena TERGUGAT memang belum punya tanah dan rumah di Kota Benteng Selayar;

- Bahwa karena saat itu TERGUGAT belum mempunyai uang dan disisi lain TERGUGAT juga khawatir kalau ada pihak lain yang mendahului TERGUGAT untuk membeli OBJEK GUGATAN tersebut, maka TERGUGAT menghubungi PENGGUGAT dan suaminya (SALIMUDDIN) di rumahnya, dengan tujuan untuk membantu TERGUGAT dan isteri TERGUGAT meminjamkan uang agar TERGUGAT dan isteri dapat membeli OBJEK GUGATAN tersebut;

- Bahwa berdasarkan keluhan TERGUGAT, PENGGUGAT Bersama suaminya (SALIMUDDIN) bersedia membantu TERGUGAT;

- Bahwa sejak saat itu, PENGGUGAT Bersama suaminya menghubungi PAK EDY dan isterinya SUNARTI berkaitan dengan rencana TERGUGAT;

- Bahwa setelah PAK EDY dan isterinya (SUNARTI) mengetahui TERGUGAT dan isteri (SITTI ROHANI) akan membeli OBJEK GUGATAN, SUNARTI memanggil isteri TERGUGAT untuk datang di rumahNYA dan dalam pembicaraan keduanya SUNARTI mengatakan kepada isteri TERGUGAT (SITTI ROHANI) “ katanya kalau kau ingin membeli OBJEK GUGATAN, perbaiki saja itu rumah dan kau dapat tinggal disitu.” Karena keadaan rumah tersebut saat itu, sangat tidak layak huni (sangat rusak) sehingga tidak dapat ditinggali;

Sehingga sejak saat itu (sebelum tahun 2015), TERGUGAT dibantu isteri (SITTI ROHANI) berusaha memperbaiki rumah tersebut tanpa dilarang oleh SUNARTI Bersama suaminya (PAK EDY) dan selanjutnya pindah untuk tinggal di atas OBJEK GUGATAN;

- Bahwa dibulan Januari tahun 2015, PENGGUGAT Bersama suaminya mendatangi TERGUGAT di atas di rumah TERGUGAT (OBJEK GUGATAN) dan menyampaikan akan membayar OBJEK GUGATAN tersebut kepada PAK EDY dan isterinya SUNARTI.



Dan atas hal itu PENGGUGAT meminta uang dari TERGUGAT yang jumlahnya minimal sebanyak Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah);

- Bahwa karena saat itu TERGUGAT hanya memiliki uang sebanyak Rp. 2.000.000,00 (dua juta rupiah), maka TERGUGAT meminjamkan uang kepada lelaki yang bernama ANDI MUHAMMAD RAMLI sebanyak Rp. 3.000.000,00 (tiga juta rupiah) dan atas hal itu ANDI MUHAMMAD RAMLI menyanggupinya dan selanjutnya diserahkan uangnya kepada TERGUGAT beberapa hari kemudian. TERGUGAT menandatangani Surat berupa Kwitansi Peminjaman dari ANDI MUHAMMAD RAMLI sebagai pegangan dari ANDI MUHAMMAD RAMLI;

- Bahwa seingat TERGUGAT pada tanggal 10 Januari tahun 2015, uang tersebut TERGUGAT serahkan ke PENGGUGAT Bersama suaminya (SALIMUDDIN) sebesar Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah) sesuai permintaannya, tanpa TERGUGAT diberi tanda bukti penerimaan uang (kwitansi);

- Bahwa beberapa bulan kemudian, PENGGUGAT Bersama suaminya (SALIMUDDIN) mendatangi TERGUGAT di rumah (OBJEK GUGATAN) untuk meminta uang tambahan beberapa saja jumlahnya.

Dan atas permintaan PENGGUGAT, TERGUGAT Bersama isteri menyerahkan uang sebanyak Rp. 7.000.000,00 (tujuh juta rupiah) kepada PENGGUGAT tanpa TERGUGAT diberi tanda bukti (kwitansi);

- Bahwa dilain sisi atau dilain waktu, SUNARTI melalui tantenya bernama SITTI HAWA menyerahkan Surat ke TERGUGAT berupa kwitansi tertanggal 14 Februari 2015 yaitu Kwitansi Pembelian OBJEK GUGATAN kepada Penjual atas nama SUNARTI, dimana Kwitansi Pembelian tersebut atas nama Pembeli ANDI ANCING dan atas nama penjual SUNARTI dengan jumlah uang yang diterima SUNARTI adalah sebanyak Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);

- Bahwa kira – kira kurang lebih satu tahun kemudian, suami PENGGUGAT bernama SALIMUDDIN mendatangi lagi



TERGUGAT untuk meminta uang tambahan sebanyak Rp. 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah).

Dan atas permintaannya, karena TERGUGAT saat itu hanya memiliki uang sebanyak Rp. 6.000.000,00 (enam juta rupiah), maka TERGUGAT meminta tolong kepada lelaki ZAENUDDIN untuk meminjamkan uangnya sebesar Rp. 9.000.000,00 (Sembilan juta rupiah);

- Bahwa setelah TERGUGAT diberi uang pinjaman oleh lelaki ZAENUDDIN, maka beberapa hari kemudian TERGUGAT serahkan uang tersebut sebanyak Rp. 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) kepada SALIMUDDIN selaku suami PENGGUGAT tanpa TERGUGAT diberi tanda terima uang (kwitansi);

- Bahwa beberapa bulan kemudian setelahnya, SALIMUDDIN datang lagi ke TERGUGAT di atas OBJEK GUGATAN untuk meminta uang sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) dan atas permintaannya TERGUGAT memberikan uang ke lelaki SALIMUDDIN sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) tanpa TERGUGAT diberi tanda terima uang (kwitansi);

- Bahwa kira – kira 8 bulan kemudian, PENGGUGAT Bersama suami (SALIMUDDIN) mendatangi lagi TERGUGAT untuk meminta uang tambahan sebesar Rp. 4.000.000,00 (empat juta rupiah). Dan atas permintaan PENGGUGAT tersebut, TERGUGAT menyanggupinya dan selanjutnya memberi uang ke PENGGUGAT sebesar permintaannya yaitu sebesar RP. 4.000.000,00 (empat juta rupiah) tanpa TERGUGAT diberi tanda terima uang (kwitansi);

Bahwa dari serangkaian penerimaan uang yang diterima PENGGUGAT Bersama suaminya (SALIMUDDIN) dari TERGUGAT yang diketahui oleh isteri TERGUGAT (SITTI ROHANI), yaitu sebanyak / sebesar :

- Rp. 5.000.000,00 +
- Rp. 7.000.000,00 +
- Rp. 15.000.000,00 +
- Rp. 1.000.000,00 +
- Rp. 4.000.000,00.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka jumlah seluruh uang yang diterima PENGGUGAT dari TERGUGAT adalah sebesar Rp. 32.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah).

Sebagai Catatan :

Bahwa jumlah uang yang diterima PENGGUGAT dari TERGUGAT telah melebihi harga jual OBJEK GUGATAN.

- Bahwa sampai saat itu, hubungan kekeluargaan / kekeluargaan antara PENGGUGAT Bersama suaminya (SALIMUDDIN) dan TERGUGAT Bersama Isteri (SITTI ROHANI) sebagai sepupu, masih sangat baik atau baik – baik saja;
- Bahwa ditahun 2021, TERGUGAT tidak ingat tanggal dan bulannya, PENGGUGAT Bersama suaminya (SALIMUDDIN) mendatangi lagi TERGUGAT di OBJEK GUGATAN dimana TERGUGAT tinggal Bersama isteri (SITTI ROHANI) dengan tujuan PENGGUGAT Bersama suaminya untuk meminta lagi uang tambahan;
- Bahwa karena saat itu TERGUGAT tidak memiliki uang maka TERGUGAT berjanji kepada PENGGUGAT akan memberi uang setelah arisan TERGUGAT didapat / diperoleh;
- Bahwa setelah arisan TERGUGAT didapat / diperoleh, PENGGUGAT Bersama suaminya (SALIMUDDIN) mendatangi TERGUGAT untuk meminta uang tambahan sesuai janji TERGUGAT. Karena saat itu TERGUGAT menyerahkan uang ke PENGGUGAT sebesar Rp. 2.700.000,00 (dua juta tujuh ratus ribu rupiah) , saat itu PENGGUGAT Bersama suaminya (SALIMUDDIN) marah – marah dan banyak mengeluarkan kata – kata yang tidak pantas sebagai keluarga dan selanjutnya mereka pulang;
- Bahwa karena PENGGUGAT dan TERGUGAT adalah keluarga maka TERGUGAT malam itu juga mendatangi rumah PENGGUGAT untuk mencairkan masalah dan bersedia menambah lagi dari nilai yang Rp. 2.700.000,00 (dua juta tujuh ratus ribu rupiah), tetapi sia – sia saja karena PENGGUGAT Bersama suaminya tetap marah – marah, sehingga akhirnya TERGUGAT pulang ke rumah TERGUGAT (di OBJEK GUGATAN);

Disclaimer

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



- Bahwa sejak saat itu, hubungan PENGUGAT Bersama suaminya (SALIMUDDIN) dengan TERGUGAT Bersama isteri (SITTI ROHANI) tidak harmonis lagi, sampai PENGUGAT mengajukan keberatan ke Pemerintah Setempat. Dan karena tidak ada penyelesaian secara kekeluargaan maka PENGUGAT mengajukan Surat Gugatan Sederhana terhadap TERGUGAT dan karena Surat Gugatannya tidak diterima oleh Pengadilan Negeri Selayar dalam perkara perdata ini.

KESIMPULANNYA :

- Bahwa sebagaimana TERGUGAT jelaskan kronologinya di atas maka dapat disimpulkan bahwa yang membeli tanah dan rumah di atasnya (OBJEK GUGATAN) kepada penjual SUNARTI Bersama suaminya PAK EDY adalah TERGUGAT Bersama isteri (SITTI ROHANI), bukan PENGUGAT Bersama suami (SALIMUDDIN), karena PENGUGAT statusnya hanya Pihak yang meminjamkan uang kepada TERGUGAT sebagai keluarga;
- Bahkan jumlah uang yang diterima oleh PENGUGAT dan suaminya (SALIMUDDIN) dari TERGUGAT Bersama isteri (SITTI ROHANI) sudah lebih banyak dari harga jual OBJEK GUGATAN saat itu.

Buktinya, bahwa jumlah uang Kontang yang diserahkan TERGUGAT kepada PENGUGAT Bersama suami (SALIMUDDIN), jumlahnya sebesar Rp. 32.000.000,00 (tiga puluh dua juta rupiah) telah melebihi harga OBJEK GUGATAN (Rp. 30.000.000,00) sebagaimana yang didalilkan PENGUGAT pada angka 1 (satu) dalam Posita Surat Gugatannya.

4. Jawaban TERGUGAT pada angka 5 (lima), angka 6 (enam), angka 7 (tujuh), angka 8 (delapan), angka 9 (sembilan), angka 10 (sepuluh) dan angka 11 (sebelas) :

- Bahwa tidak benar PENGUGAT yang memperbolehkan / mengizinkan TERGUGAT Bersama isteri untuk tinggal di atas OBJEK GUGATAN, yang benar adalah SUNARTI Bersama suaminya Bernama PAK EDY yang memberi izin untuk memperbaiki rumah tersebut dan tinggal di atas OBJEK PERKARA setelah ia mengetahui kalau rumah dan tanahnya akan dibeli oleh TERGUGAT bersama isteri sebelum Kwitansi Pembelian tertanggal 14 Februari 2015 diserahkan oleh



SUNARTI melalui tantenya Bernama SITTI HAWA kepada TERGUGAT bersama isteri;

- Bahwa walau PENGUGAT meminta TERGUGAT untuk meninggalkan OBJEK GUGATAN, tetapi TERGUGAT tidak mau meninggalkan OBJEK GUGATAN tersebut karena OBJEK GUGATAN tersebut sesungguhnya adalah milik TERGUGAT bersama isteri (SITTI ROHANI) sebagai harta bersama yang dibeli dari perempuan SUNARTI (isteri PAK EDY) sebesar RP. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah). Walau pembeliannya melalui PENGUGAT dan suaminya (SALIMUDDIN), tetapi hal tersebut berkaitan dengan atas permintaan TERGUGAT kepada PENGUGAT dan suaminya, yaitu :

“ Berupa Peminjaman Uang oleh Tergugat dan Isteri Tergugat kepada PENGUGAT dan suamiNya sebagai keluarga dekat untuk membeli OBJEK GUGATAN tersebut “.

Artinya,

- Bahwa walau permintaannya disampaikan kepada Pemerintah Setempat agar TERGUGAT bersama Isteri (SITTI ROHANI) untuk meninggalkan OBJEK GUGATAN, tetapi Pemerintah Setempat tidak bersedia memaksa TERGUGAT dan SITTI ROHANI untuk meninggalkan OBJEK GUGATAN, tetapi pemerintah setempat menyatakan lebih baik diselesaikan di Pengadilan saja.

MAJELIS HAKIM YANG KAMI MULIAKAN,

Bahwa TERGUGAT ulangi :

- Bahwa dalil PENGUGAT tersebut adalah tidak benar karena yang membeli OBJEK GUGATAN sesungguhnya adalah TERGUGAT bersama Isteri (SITTI ROHANI), dimana posisi PENGUGAT dan suami awalnya adalah atas permintaan TERGUGAT hanya untuk dibantu saja sebagai keluarga dekat untuk meminjamkan uangnya agar TERGUGAT dan isteri dapat membeli OBJEK GUGATAN dari PAK EDY dan istrinya SUNARTI, karena saat itu TERGUGAT bersama Isteri tidak mempunyai uang kontang sebanyak Rp. 30.000.000 (Tiga Puluh Juta Rupiah) dan dilain sisi TERGUGAT bersama Isteri takut kedahuluan ada pihak lain yang mendahului



TERGUGAT dan Isteri untuk membeli OBJEK GUGATAN tersebut;

- Bahwa SUNARTI bersama suaminya mengetahui hal itu, buktinya Kwitansi Penerimaan Uang terjadinya jual beli atas OBJEK GUGATAN sebagai bukti terjadinya jual beli oleh Penjual atas nama SUNARTI dan atas nama Pembeli ANDI ANCING tertanggal 14 Februari 2015, SUNARTI serahkan Kwitansi tersebut kepada TERGUGAT/isteri TERGUGAT (SITTI ROHANI) melalui tantenya SUNARTI bernama SITTI HAWA;

- Bahwa berdasar hal tersebut di atas maka secara hukum PENGUGAT tidak punya kapasitas hukum (Legal Standing) atas OBJEK GUGATAN, karena yang membeli OBJEK GUGATAN tersebut, sesungguhnya adalah TERGUGAT bersama istri TERGUGAT bernama SITTI ROHANI.

- Bahwa walau TERGUGAT tidak mau meninggalkan OBJEK GUGATAN, PENGUGAT tidak mempunyai kerugian karena uang yang diterima oleh PENGUGAT bersama suaminya (SALIMUDDIN) dari TERGUGAT dan Isteri TERGUGAT, jumlah seluruhnya adalah sebesar Rp.32.000.000,00 (tiga puluh dua juta rupiah) yaitu melebihi dari harga jual OBJEK GUGATAN (Rp.30.000.000,00);

- Bahwa PENGUGAT jelas tidak bisa menjual OBJEK GUGATAN atas keinginan PENGUGAT saja, karena OBJEK GUGATAN tersebut secara hukum adalah milik TERGUGAT bersama Istri (SITTI ROHANI);

- Bahwa walau OBJEK GUGATAN harganya sekarang ditaksir oleh PENGUGAT sebesar Rp.100.000.000,00 (Seratus Juta Rupiah), tetapi tidak ada kerugian materiil yang dialami oleh PENGUGAT bersama suaminya (SALIMUDDIN), karena OBJEK GUGATAN tersebut secara hukum adalah milik TERGUGAT bersama Isteri (SITTI ROHANI).

5. Jawaban TERGUGAT pada angka 12 (dua belas) dan angka 13 (tiga belas) :

Bahwa dalil tersebut adalah tidak benar dengan alasan :



- Bahwa karena OBJEK GUGATAN adalah milik TERGUGAT bersama Istri (SITTI ROHANI) yang dibeli dari PAK EDY dan SUNARTI melalui PENGGUGAT bersama suami (SALIMUDDIN) dan harganya telah lunas terbayar, maka TERGUGAT tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum berkaitan dengan OBJEK GUGATAN tersebut.
- Bahwa karena OBJEK GUGATAN adalah milik TERGUGAT bersama Istri (SITTI ROHANI) dan juga tidak ada kerugian PENGGUGAT bersama suaminya (SALIMUDDIN), maka patutlah Surat Gugatan PENGGUGAT tersebut tidak diterima atau ditolak untuk seluruhnya, selanjutnya PENGGUGAT dihukum untuk membayar biaya perkara untuk seluruhnya, besarnya menurut ketentuan hukum yang berlaku.

MAJELIS HAKIM YANG KAMI MULIAKAN,

Bahwa berdasar pada dalil-dalil dan uraian-uraian tersebut di atas, TERGUGAT memohon kepada YANG MULIA MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI SELAYAR Nomor : 5/Pdt.G./PN.Sir yang memeriksa dan mengadili perkara perdata ini agar berkenan dapat memutus dengan amar putusan sebagai berikut :

MENGADILI :

Dalam Eksepsi :

1. Tidak menerima atau menolak Surat Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam Perkara Perdata ini untuk seluruhnya..

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak Surat Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa OBJEK GUGATAN adalah milik TERGUGAT dan Istri TERGUGAT (SITTI ROHANI) sebagai harta bersama yang dibeli dari PAK EDY dan isterinya bernama SUNARTI;
3. Menyatakan bahwa keberadaan TERGUGAT dan Istri (SITTI ROHANI) di atas tanah dan rumah (OBJEK GUGATAN) tersebut, bukan Perbuatan Melawan Hukum;



4. Menghukum PENGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam Perkara Perdata ini, besarnya menurut ketentuan hukum.

ATAU :

Mohon PENGADILAN NEGERI SELAYAR mengadili perkara perdata ini dengan seadil-adilnya berdasarkan KETUHANAN YANG MAHA ESA".

Menimbang, bahwa atas jawaban dan eksepsi dari Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan replik tertanggal 7 September 2022;

Menimbang, bahwa atas replik dari Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan duplik tertanggal 13 September 2022;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti-bukti sebagai berikut:

1. Fotokopi surat keterangan jual beli tanah antara Sunarti sebagai penjual dan Bau Ancia sebagai Pembeli tanggal 9 April 2015, selanjutnya disebut bukti P- 1;
2. Fotokopi Kwitansi pembelian rumah dan tanah tanggal 9 Agustus 2014 atas nama pemberi Andi Ancia dan penerima atas nama Sunarti, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2 ;
3. Fotokopi Kwitansi pembelian rumah dan tanah tanggal 13 Februari 2015 atas nama pemberi Andi Ancia dan penerima atas nama Sunarti, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-3 ;
4. Fotocopy Kwitansi pembayaran tanah dan rumah tanggal 21 Juni 2016 atas nama pemberi Andi Ancia dan penerima atas nama Sunarti, selanjutnya pada asli bukti surat tersebut diberi tanda P-4 ;

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat tersebut telah dicocokkan sesuai dengan aslinya. Seluruh bukti surat tersebut telah bermaterai cukup dan dinasegel oleh pihak yang berwenang sehingga dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Tergugat mengajukan bukti-bukti sebagai berikut:

1. Fotokopi kwitansi pembelian sebidang tanah dan rumah tanggal 10 Januari 2015, selanjutnya disebut bukti T- 1;
2. Fotokopi kwitansi pembelian sebidang tanah dan rumah tanggal 14 Februari 2015, selanjutnya disebut sebagai bukti T- 2;



3. Fotokopi kwitansi pembelian sebidang tanah tanggal 27 Juli 2016, selanjutnya disebut bukti T- 3;
4. Fotokopi PBB tahun 2021 tanggal 1 Februari 2021, selanjutnya disebut bukti T- 4;
5. Fotokopi PBB tahun 2022 tanggal 1 April 2022, selanjutnya disebut bukti T- 5;
6. Fotokopi Surat Ijin Meminjam Tanah Perumahan/ Tempat tinggal tanggal 1 Agustus 2003, selanjutnya disebut bukti T- 6;

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat tersebut telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, Seluruh bukti surat tersebut telah bermaterai cukup dan disegel oleh pihak yang berwenang sehingga dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selain mengajukan surat-surat bukti tersebut di atas, untuk lebih menguatkan dalil Gugatannya, Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah menurut agamanya, masing-masing menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

1. SUNARTI

- Bahwa Saksi tahu letak tanah yang disengketakan antara Penggugat dengan Tergugat yaitu Jl. Hati Senang, Lingkungan Tanadoang, Kel. Benteng, Kec. Benteng, Kab. Kepulauan Selayar, Panjang 5 m x 9 m;
- Bahwa Saksi tahu batas-batasnya yaitu:
 - i. Utara : H. Pattaungan;
 - ii. Timur : Jalan raya;
 - iii. Selatan : Suryani;
 - iv. Barat : Sudah lupa;
- Bahwa sebelum dimiliki oleh Saksi, tanah tersebut merupakan milik dari Pak Asrul;
- Bahwa kemudian Saksi menjual tanah tersebut kepada Penggugat sebesar Rp. 30.000.000,00- (tiga puluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi menjual tanah tersebut kepada Penggugat pada bulan Agustus 2014 yang suratnya dibuat pada tahun 2015;
- Bahwa pada kegiatan jual beli tanah tersebut dibuat surat jual belinya;
- Bahwa saat ini yang menguasai Objek Sengketa adalah Tergugat;
- Bahwa Saksi menjual tanah beserta rumah yang berdiri di atas Objek Sengketa;



- Bahwa tanah dan rumah yang menjadi Objek Sengketa tidak mengalami perubahan;
- Bahwa sebelum dijual rumah pada Objek Sengketa tidak ada yang menempati atau tinggal;
- Bahwa Saksi tidak pernah membayar pajak atas Objek Sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi melakukan perjanjian jual beli atas Objek Sengketa pada tahun 2012;
- Bahwa rumah pada Objek Sengketa telah kosong selama 2 (dua) tahun;
- Bahwa tanda tangan di surat jual beli Objek Sengketa adalah tanda tangan Saksi;
- Bahwa yang terdapat bagian pada Objek Sengketa yang telah di tembok batu yaitu di kolong rumah;
- Bahwa Penggugat yang membeli Objek Sengketa dari Saksi ;

2. EDY SUPRIADI

- Bahwa Saksi mengetahui masalah antara Penggugat dan Tergugat adakah masalah Tanah dan Rumah;
- Bahwa Saksi tahu lokasi objek sengketa yaitu di Jl. Hati Senang, Lingkungan Tanadoang, Kel. Benteng, Kec. Benteng, Kab. Kepulauan Selayar, Panjang 5 m x 9 m;
- Bahwa batas-batas tanah tersebut yaitu:
 - Utara : Ani;
 - Timur : Jalan Raya
 - Selatan : Tidak tahu
 - Barat : H. Pattaungan
- Bahwa tanah tersebut asalnya dari Asrul yang kemudian dibeli oleh isteri Saksi;
- Bahwa yang menguasai tanah tersebut adalah Tergugat;
- Bahwa Isteri Saksi menjual tanah tersebut kepada Penggugat;
- Bahwa harga yang tertera disurat jual beli adalah Rp. 30.000.000,00;
- Bahwa tanah tersebut dijual oleh Isteri Saksi kepada Penggugat pada bulan Agustus 2014;
- Bahwa Tergugat bersama keluarga disuruh untuk tinggal di rumah Objek Sengketa;
- Bahwa Isteri Saksi membayar pajak ke Kantor Lurah;



- Bahwa yang membuat surat jual beli adalah kelurahan yang disertai dengan saksi lurah dan lingkungan;
- Bahwa kegiatan jual beli tanah dari Asrul dan kegiatan jual beli tanah kepada Penggugat atas persetujuan Saksi;
- Bahwa pada saat tanah Objek Sengketa dijual oleh Isteri Saksi kepada Penggugat rumah di tanah Objek Sengketa layak untuk dihuni;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui ada perubahan pada rumah tersebut atau tidak.

Menimbang, bahwa selain mengajukan surat-surat bukti tersebut di atas, untuk lebih menguatkan bantahannya Tergugat telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah menurut agamanya, masing-masing menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

1. ZAENUDDIN

- Bahwa Saksi tidak mengetahui masalah antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa yang Saksi ketahui adalah Tergugat meminjam uang kepada Saksi untuk membeli tanah dan rumah;
- Bahwa tanah dan rumah tersebut terletak di Jl. Hati Senang, Kel. Benteng, Kec. Benteng, Kab. Kepulauan Selayar;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tanah dan rumah tersebut masuk ke lingkungan apa;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui batas – batas tanah yang menjadi Objek Sengketa;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui luas tanah tersebut;
- Bahwa Tergugat membeli tanah dan rumah dari SUNARTI;
- Bahwa Saksi meminjamkan uang sebesar 9 (sembilan) juta rupiah kepada Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui harga tanah tersebut, Saksi hanya meminjamkan 9 (sembilan) juta rupiah kepada Tergugat yang mengatakan hanya mempunyai 5 (lima) juta rupiah;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui uang yang dipinjam oleh Tergugat apakah untuk dibelikan rumah atau tidak;
- Bahwa Saksi mengetahui rumah tersebut ditempati oleh Tergugat karena bertetangga;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengapa Tergugat yang menempati rumah tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui jika Tergugat membeli tanah dari tetangga;



- Bahwa SUNARTI tidak pernah menyampaikan kepada Saksi jika tanah dibeli Tergugat;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah dibeli dari SUNARTI dari Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa harga tanah dan rumah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak pernah bertemu atau berbicara langsung dengan SUNARTI.

2. DG. MANANGKASI

- Bahwa Saksi mengetahui masalah antara Penggugat dan Tergugat adalah masalah pembelian tanah dan rumah;
- Bahwa Saksi mengetahui jika tanah yang dibeli terletak di Jl. Hati Senang, Kel. Benteng, Kec. Benteng, Kab. Kepulauan Selayar;
- Bahwa luas tanah yang menjadi Objek Sengketa adalah 5 x 9 meter;
- Bahwa batas tanah yang diketahui Saksi adalah sebelah utara Suaminya H. Sitti Opu (Opu Raya), timurnya jalanan, selatannya Suriani, baratnya Supriadi;
- Bahwa pada awalnya tanah dan rumah tersebut milik Opu Raya;
- Bahwa Opu Raya menjual tanah dan rumah tersebut kepada Pak Asrul yang kemudian Pak Asrul menjual kepada Pak Edy suami H. SUNARTI;
- Bahwa setelah itu Pak Edy menjual tanah dan rumah tersebut kepada Tergugat dengan harga 30 (tiga puluh) juta rupiah;
- Bahwa Saksi mengetahui harga tanah dan rumah dari Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa yang menyampaikan terlebih dahulu adalah Tergugat;
- Bahwa tidak ada surat – surat pembelian hanya kwitansi pembayaran pertama sebesar 20 (dua puluh) juta rupiah;
- Bahwa Saksi pernah melihat kwitansi atas nama Penggugat karena Penggugat yang pergi membayar;
- Bahwa Penggugat yang membayar dan bukan Tergugat karena uang dari Penggugat yang dipakai untuk membayar sebagian dan sebagian lagi uang dari Tergugat karena kekurangan uang;
- Bahwa pembayaran dilakukan pada tahun 2015 dan telah lunas;
- Bahwa Penggugat yang membayar harga tanah dan rumah karena Tergugat meminta tolong kepada Penggugat;
- Bahwa Tergugat tidak pernah berhubungan langsung dengan SUNARTI;



- Bahwa Tergugat meminjam uang sebesar 18 (delapan belas) juta rupiah;
- Bahwa Saksi hanya mendengar dan tidak melihat langsung pemberian uang kepada SUNARTI;
- Bahwa Tergugat membeli tanah dan rumah melalui Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui jika Penggugat bekerjasama dengan Tergugat untuk membeli rumah dan tanah karena ada kwitansi dari SUNARTI;
- Bahwa saat pembelian rumah dan tanah Saksi tidak mengetahui apakah Tergugat pernah berbicara langsung dengan SUNARTI;
- Bahwa Tergugat meminta tolong kepada Penggugat untuk membayar tanah dan rumah tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui pembayaran tersebut dari Tergugat;
- Bahwa Penggugat melakukan pembayaran pada tahun 2015.

3. ANDI AHMAD DJAKA

- Bahwa Saksi mengetahui masalah antara Penggugat dan Tergugat adalah masalah tanah dan rumah yang ditempati Tergugat;
- Bahwa tanah dan rumah yang menjadi Objek Sengketa berasal dari Andi Baso lalu dijual kepada Asrul yang kemudian dijual kepada Pak Edy;
- Bahwa tanah tersebut terletak di Jl. Hati Senang, Kel. Benteng, Kec. Benteng, Kab. Kepulauan Selayar;
- Bahwa tanah tersebut masuk ke dalam lingkungan Bua-Bua;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui luas tanah tersebut;
- Bahwa batas – batas tanah yaitu sebelah utara dulunya adalah Bacce sekarang Saksi tidak mengetahuinya, sebelah timur jalan raya, sebelah selatan Sohari / Suriani, sebelah barat dulunya Kammi sekarang Adi anak dari Kammi;
- Bahwa pada awalnya Tergugat tinggal di rumah Saksi, setelah tanah Saksi dijual lalu rumah dihibahkan kepada Tergugat;
- Bahwa Saksi mengatakan kepada Tergugat untuk menggunakan rumah yang dihibahkan oleh Saksi sambil mencari tanah untuk dibangun rumah, lalu Tergugat mengatakan kepada Saksi jika sudah membeli tanah dengan dibantu oleh Penggugat;
- Bahwa Tergugat membeli tanah dari Pak Edy;
- Bahwa rumah yang dihibahkan oleh Saksi kepada Tergugat dibongkar kemudian digunakan di rumah yang dibeli;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat menyampaikan kepada Saksi jika dana yang digunakan untuk membeli tanah dan rumah adalah sebesar 5 (lima) juta rupiah dan sisanya dibantu oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa harga tanah tersebut;
- Bahwa tanah dan rumah tersebut dibeli pada tahun 2015;
- Bahwa pada tahun 2015 rumah yang dibeli tersebut direnovasi dengan memakai bahan – bahan dari rumah yang dihibahkan Saksi kepada Tergugat;
- Bahwa Saksi sering mengunjungi lokasi tanah dan rumah tersebut;
- Bahwa terdapat perubahan pada rumah Objek Sengketa, sudah ada tambahan di bagian bawah, sudah ada tembok, dan dulu rumah tersebut pendek sekarang sudah tinggi;
- Bahwa Penggugat membantu Tergugat untuk membayar tanah dan rumah dengan meminjamkan uang;
- Bahwa setelah rumah direnovasi Tergugat langsung tinggal di lokasi Objek Sengketa;
- Bahwa Penggugat tidak pernah tinggal di lokasi Objek Sengketa;
- Bahwa Saksi menyampaikan jika surat keterangan jual beli tidak sah karena tidak ada registrasi darinya dan sudah dinyatakan kelurahan jika tidak sah;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi-saksi tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat telah menyampaikan kesimpulan pada tanggal 24 November 2022;

Menimbang, bahwa untuk memberikan gambaran yang jelas tentang obyek sengketa dalam perkara *a quo* Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Selasa tanggal 4 Oktober 2022 yang hasil pemeriksaannya untuk selengkapny tercantum dalam berita acara persidangan setempat tersebut yang merupakan satu kesatuan utuh dan bagian yang tidak terpisahkan dari Putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya kedua belah pihak tidak mengajukan sesuatu hal lagi dan mohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang tercantum dalam Berita Acara Persidangan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Halaman 21 dari 35 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Slr



DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan perlawanan Eksepsi dan Jawaban sebagai berikut:

Surat Gugatan Penggugat Kurang Pihak / Cacat Hukum;

Bahwa TERGUGAT telah menikah / kawin dengan perempuan SITTI ROHANI di tahun 2000 dan dikaruniai oleh ALLAH SWT TUHAN YANG MAHA ESA beberapa orang anak;

Bahwa sesuai dengan ketentuan dalam salah satu Pasal Undang – Undang Nomor : 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan, disebutkan : “Harta yang diperoleh dalam perkawinan adalah harta bersama sebagai suami istri.”;

Bahwa berkaitan dengan Undang – Undang No. 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan berkaitan dengan harta Bersama, TERGUGAT dalam hal membeli OBJEK GUGATAN tersebut, TERGUGAT menggunakan uang untuk membeli OBJEK GUGATAN adalah uang Bersama (harta bersama) sebagai suami istri (SITTI ROHANI);

Bahwa karena saat itu TERGUGAT tidak mempunyai uang kontang seharga OBJEK GUGATAN maka TERGUGAT menghubungi PENGGUGAT bersama suaminya (SALIMUDDIN) agar dapat berkenan membantu TERGUGAT meminjamkan uang agar TERGUGAT dapat membayar panjar rumah tersebut, karena khawatir ada pihak lain yang mendahului TERGUGAT;

Bahwa atas permintaan TERGUGAT, PENGGUGAT Bersama suaminya bersedia membantu dan selanjutnya PENGGUGAT Bersama suaminya menghubungi PAK EDY dan isterinya Bernama SUNARTI;

Bahwa setelah PAK EDY dan istrinya SUNARTI mengetahui dari PENGGUGAT dan suaminya, bahwa tanah dan rumahNya akan dibeli oleh TERGUGAT dan isteri, SUNARTI memanggil SITTI ROHANI ke rumahnya dan menyampaikan kalua kau mau membeli tanah dan rumah Kami, perbaiki rumah tersebut (karena saat itu rumah tersebut tidak layak huni) dan kau tinggal saja disitu sebelum kau lunai pembayarannya;

Bahwa atas hal itu maka TERGUGAT Bersama istri berusaha memperbaiki rumah tersebut.

Bahwa setelah beberapa waktu dan setelah memperbaiki rumah tersebut telah dapat ditinggali, TERGUGAT tinggal Bersama dengan isteri TERGUGAT tersebut di atas OBJEK GUGATAN sampai saat ini.

Bahwa karena TERGUGAT membeli tanah Bersama rumah di atasnya dari PAK EDY dan SUNARTI dengan menggunakan uang Bersama sebagai



suami isteri yang sekarang dalam perkara perdata ini disebut OBJEK GUGATAN dan selanjutnya TERGUGAT tinggal Bersama dengan isteri TERGUGAT (SITTI ROHANI) di atas OBJEK GUGATAN tersebut, menurut hukum acara perdata SITTI ROHANI wajib ditarik menjadi pihak oleh PENGGUGAT sebagai Pihak TERGUGAT II dalam Surat Gugatan PENGGUGAT.

Bahwa karena PENGGUGAT hanya menggugat TERGUGAT (ABDUL KADIR Bin SOENG) dan tidak menggugat isteri TERGUGAT (SITTI ROHANI) sebagai Pihak TERGUGAT II, maka secara hukum Surat Gugatan PENGGUGAT tersebut adalah "Kurang Pihak atau Cacat Hukum secara formil".

Menimbang, bahwa atas eksepsi dari Tergugat tersebut, Penggugat telah menanggapi dalam replik dan atas replik tersebut Tergugat mengajukan duplik;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Tergugat tersebut akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Tergugat mengenai gugatan kurang pihak karena isteri Tergugat SITTI ROHANNI yang tidak digugat, terdapat Yurisprudensi Putusan MA Nomor 2917 K/Pdt/2010 tanggal 24 Agustus 2011 yang menyatakan bahwa penentuan tentang siapa yang harus digugat, sepenuhnya adalah hak daripada Penggugat sepenuhnya;

Menimbang, selain itu perkara ini bukan perkara mengenai wanprestasi antara kreditur dan debitur yang menjaminkan hartanya, yang apabila kreditur akan melaksanakan eksekusi (peralihan hak) maka suami istri harus digugat bersama-sama karena merupakan harta bersama. Perkara ini adalah sengketa kepemilikan dan perbuatan melawan hukum, yang mana tanah Objek Gugatan masih harus dibuktikan pemilik haknya, sehingga istri Tergugat tidak perlu ditarik sebagai pihak tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan kedua hal tersebut, eksepsi Tergugat mengenai gugatan kurang pihak menjadi tidak beralasan hukum untuk dikabulkan, sehingga harus dinyatakan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

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



Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya tidak membantah jika Tergugat memang menguasai tanah Objek Gugatan serta Tergugat mengakui bahwa pemilik sebelumnya atas tanah Objek Gugatan adalah saksi Sunarti;

Menimbang, bahwa selain hal tersebut, Tergugat membantah dalil-dalil gugatan Penggugat maka sesuai dengan ketentuan Pasal 163 H.I.R kepada Penggugat diwajibkan untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa fotokopi bermaterai cukup diberi tanda P-1 sampai dengan P-4 dan mengajukan 2 (dua) orang saksi dibawah sumpah bernama SUNARTI dan EDY SUPRIADI;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat berupa fotokopi bermaterai cukup diberi tanda T-1 sampai dengan T-6 dan 3 (tiga) orang saksi di bawah sumpah bernama Zaenuddin, Dg. Manangkasi dan Andi Ahmad Djaka;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari secara seksama dalil-dalil gugatan, dalil-dalil jawaban/bantahan, replik dan duplik maka Majelis Hakim menarik kesimpulan bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini sebagai berikut:

1. Apakah Penggugat atau Tergugat yang secara sah membeli tanah Objek Gugatan dari saksi Sunarti?
2. Apakah perbuatan Tergugat yang tidak mau meninggalkan tanah dan rumah Objek Gugatan merupakan suatu perbuatan melawan hukum?

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan langsung menjawab pokok permasalahan yang pertama;;

Menimbang, bahwa Penggugat telah melampirkan bukti surat berupa Fotokopi Surat Keterangan Jual Beli Tanah tertanggal 9 April 2015 (P-1) atas tanah Objek Gugatan yang ditandatangani oleh Sunarti selaku penjual dan Penggugat selaku pembeli, serta ditandatangani pula oleh Drs. H. Andi Taniatta dan Ahmad Ashar, S.Sos selaku saksi, dan Masdar J. Pratama, S.Kom selaku Camat Benteng;

Menimbang, bahwa Penggugat juga telah melampirkan bukti surat berupa Fotokopi Kwitansi pembayaran tanah (P-2, P-3 dan P-4) yang menunjukkan bahwa telah terjadi penyerahan uang dari Penggugat selaku pembeli dan saksi Sunarti selaku penjual;



Menimbang, bahwa terhadap kekuatan pembuktian P-1 sampai dengan P-4 tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan otentik atau dengan tulisan di bawah tangan;

Menimbang, bahwa bukti surat P-1 sampai dengan P-4 merupakan suatu tulisan di bawah tangan berdasarkan Pasal 1869 KUHPerdata dan Pasal 1874 KUHPerdata, karena ditandatangani oleh para pihak dalam hal ini Penggugat selaku pembeli dan saksi Sunarti selaku penjual dan dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1875 KUHPerdata, suatu tulisan di bawah tangan yang diakui kebenarannya oleh orang yang dihadapkan kepadanya, menimbulkan bukti lengkap seperti suatu akta otentik bagi orang-orang yang menandatangani, ahli warisnya serta orang-orang yang mendapat hak dari mereka;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Sunarti juga diketahui bahwa saksi Sunarti menjual tanah dan rumah kepada Penggugat serta saksi Sunarti sendiri yang menandatangani Surat Keterangan Jual Beli Tanah (P-1);

Menimbang, bahwa selain saksi Sunarti, terdapat pula keterangan saksi Edy Supriadi yang menyatakan bahwa telah terjadi jual beli tanah dan rumah objek sengketa antara saksi Sunarti dan Penggugat karena saksi Edy Supriadi adalah suami dari saksi Sunarti dan kegiatan jual beli tanah dan rumah antara Sunarti dan Penggugat mendapat persetujuan dari saksi Edy Supriadi;

Menimbang, bahwa oleh karena saksi Sunarti selaku penjual tanah Objek Gugatan telah mengakui kebenaran bukti surat P-1 sampai dengan P-4, maka bukti surat P-1 sampai dengan P-4 dapat dianggap sebagai suatu bukti lengkap seperti suatu akta otentik;

Menimbang, bahwa dari bukti surat P-1 sampai dengan P-4 didukung oleh keterangan saksi SUNARTI dan saksi EDY SUPRIADI, maka diketahui bahwa telah terjadi kesepakatan jual beli tanah Objek Gugatan antara Penggugat selaku pembeli dan saksi Sunarti selaku penjual;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat apakah dapat mematahkan dalil Penggugat;



Menimbang, bahwa Tergugat mengajukan bukti surat berupa fotokopi pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas tanah Objek Gugatan (T-4 dan T-5). Bukti berupa pembayaran PBB tidak dapat dianggap bahwa pembayar PBB dalam hal ini Tergugat adalah pemilik atas tanah Objek Gugatan, melainkan hanya sebatas menunjukkan bahwa Tergugat menguasai tanah Objek Gugatan, dengan demikian bukti T-4 dan T-5 ini tidak dapat mematahkan bukti P-1 sampai dengan P-4;

Menimbang, bahwa Tergugat mengajukan bukti surat berupa fotokopi kwitansi pembelian sebidang tanah (T-1, T-2 dan T-3) yang menunjukkan bahwa terjadi penyerahan uang dari Tergugat kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam replik dan kesimpulannya membantah telah terjadi penyerahan uang dari Tergugat kepada Penggugat sehingga dengan kata lain Penggugat membantah kebenaran T-1, T-2 dan T-3 tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1875 KUHPdata, jika suatu tulisan di bawah tangan diakui kebenarannya oleh yang menandatangani, maka tulisan di bawah tangan tersebut dapat dianggap sebagai bukti lengkap seperti suatu akta otentik, sebaliknya jika tulisan di bawah tangan tersebut tidak diakui kebenarannya oleh orang-orang yang menandatangani, maka kekuatan pembuktiannya hanyalah sebatas tulisan di bawah tangan;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak mengakui kebenaran bukti surat T-1, T-2 dan T-3, maka kekuatan pembuktian bukti surat T-1, T-2 dan T-3 hanyalah sebatas tulisan di bawah tangan yang perlu didukung dengan bukti lain;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap keterangan saksi-saksi yang dihadirkan oleh Tergugat, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa saksi Zaenuddin menyatakan saksi Zaenuddin tidak mengetahui permasalahan antara Penggugat dan Tergugat, namun hanya mengetahui Tergugat meminjam uang kepada saksi saksi Zaenuddin untuk membeli tanah dan rumah. Saksi Zaenuddin tidak mengetahui harga tanah dan rumah yang menjadi Objek Sengketa, Tergugat hanya mengatakan kepada saksi Zaenuddin jika membutuhkan uang 15 juta sementara Tergugat hanya memiliki 5 juta rupiah sehingga saksi Zaenuddin meminjamkan 9 juta rupiah kepada Tergugat. Setelah memberikan pinjaman



uang 9 juta rupiah, saksi Zaenuddin tidak mengetahui apakah uang 9 juta rupiah tersebut untuk dibelikan tanah dan rumah atau tidak.;

Menimbang, bahwa keterangan saksi Zaenuddin didukung pula dengan keterangan saksi Dg. Manangkasi yang menyatakan bahwa dalam kwitansi pembayaran saksi Dg. Manangkasi melihat nama Penggugat yang tertulis karena Penggugat yang pergi membayar;

Menimbang, bahwa saksi Andi Ahmad Djaka menyatakan jika mengetahui jika Penggugat yang membayar jual beli tanah dan rumah karena Penggugat membantu Tergugat untuk membayar;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi-saksi yang dihadirkan oleh Tergugat tersebut, tidak ada satupun saksi-saksi yang dapat menerangkan bahwa telah terjadi kesepakatan jual beli atas tanah Objek Gugatan antara Tergugat dengan saksi Sunarti, sehingga tidak dapat mendukung bukti surat T-1, T-2 dan T-3;

Menimbang, bahwa dengan demikian bukti surat T-1, T-2 dan T-3 yang merupakan tulisan di bawah tangan tidak dapat mematahkan bukti surat P-1 sampai dengan P-4 yang dianggap sebagai bukti lengkap seperti suatu akta otentik;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat T-6, oleh karena para pihak telah sepakat jika pemilik sebelumnya atas tanah Objek Gugatan adalah saksi Sunarti, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap bukti surat T-6 ini tidak ada relevansinya dengan pokok perkara, sehingga tidak perlu dipertimbangkan dan haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak ada bukti surat dan saksi-saksi yang diajukan oleh Tergugat yang dapat mematahkan bukti Penggugat, maka Majelis Hakim dapat menyimpulkan bahwa telah terjadi kesepakatan jual beli tanah Objek Gugatan antara Penggugat selaku pembeli dan saksi Sunarti selaku penjual;

Menimbang, bahwa selanjutnya harus diketahui apakah jual beli atas tanah objek sengketa antara saksi SUNARTI dengan Penggugat sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan peraturan-peraturan lainnya tentang pertanahan, tidak diatur mengenai tata cara maupun syarat sahnya jual beli tanah, melainkan hanya mengatur mengenai tata cara pendaftaran tanah, sehingga mengenai tata cara maupun syarat sahnya jual beli tanah



mengacu kepada peraturan yang lebih umum, yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas suatu barang dan pihak yang lain membayar harga yang telah dijanjikan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sahnyanya suatu perjanjian harus memenuhi 4 (empat) syarat, yaitu:

- Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- Suatu hal tertentu; dan
- Suatu sebab yang halal.

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah kedua belah pihak tersebut mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 616 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, penyerahan benda tidak bergerak dalam hal ini yaitu tanah, dilakukan melalui pengumuman akta yang bersangkuran dengan cara seperti yang ditentukan dalam Pasal 620 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, antara lain dengan cara membukukannya dalam register di Kantor Pertanahan;

Menimbang, bahwa dari kedua pasal tersebut dapat diartikan bahwa jual beli tanah tidak harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ataupun Kepala Desa, karena tanpa dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ataupun Kepala Desa pun jual beli tanah telah dianggap telah terjadi dan sah menurut hukum. Sedangkan Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ataupun Kepala Desa hanyalah bertujuan agar dapat dilakukan pemindahan hak atas tanah di Kantor Pertanahan. Selain itu, Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berlaku sebagai akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna berdasarkan Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, berbeda dengan akta di bawah tangan yang masih dapat disangkal dan baru mempunyai kekuatan



pembuktian yang sempurna apabila diakui oleh kedua belah pihak atau dikuatkan dengan akta-akta pembuktian lainnya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mengaitkan fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan dengan syarat sahnya perjanjian sebagaimana dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Menimbang, bahwa seperti yang sebelumnya telah disimpulkan oleh Majelis Hakim, telah terjadi kesepakatan jual beli tanah objek sengketa antara saksi Sunarti dengan Penggugat berdasarkan Surat Keterangan Jual Beli Tanah yang dibuat di bawah tangan antara penjual saksi Sunarti dan pembeli Penggugat (bukti surat P-1), didukung pula oleh keterangan saksi Sunarti dan saksi Edy Supriadi, sehingga telah memenuhi syarat pertama sahnya perjanjian, yaitu adanya kesepakatan;

Menimbang, bahwa pada saat terjadinya kesepakatan jual beli tanah dan rumah objek sengketa, saksi Sunarti selaku penjual dan Penggugat selaku pembeli telah berusia lebih dari 21 tahun yang artinya saksi Sunarti dan Penggugat telah cakap umur dan sehat akal pikiran dalam melakukan perbuatan hukum, dan dari fakta-fakta yang terungkap di persidangan, Majelis Hakim tidak menemukan hal-hal yang membuat keduanya tidak sehat secara akal pikiran, sehingga dengan demikian telah memenuhi syarat kedua dari syarat sahnya jual beli, yaitu kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

Menimbang, bahwa objek pada kesepakatan jual beli antara saksi Sunarti dan Penggugat yaitu sebidang tanah yang dimiliki secara pribadi oleh saksi Sunarti dan dari fakta-fakta yang terungkap di persidangan, Majelis Hakim tidak melihat bahwa objek jual beli tersebut merupakan barang-barang di luar perdagangan yang tidak dapat dijadikan objek perjanjian, sehingga telah memenuhi syarat ketiga, dari syarat sahnya jual beli, yaitu suatu hal tertentu;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap di persidangan, Majelis Hakim tidak menemukan bahwa perjanjian tersebut dilakukan tanpa sebab, terlarang, bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum dan kepentingan umum sesuai Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sehingga dengan demikian telah memenuhi syarat keempat dari syarat sahnya jual beli, yaitu suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh syarat sahnya jual beli telah terpenuhi, maka kesepakatan jual beli atas tanah objek sengketa yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan oleh penjual saksi Sunarti dan pembeli Penggugat adalah kesepakatan jual beli yang sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan menjawab pokok permasalahan kedua yaitu apakah perbuatan Tergugat yang tidak mau meninggalkan tanah dan rumah objek sengketa merupakan suatu perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya tidak membantah bahwa Tergugat tidak mau meninggalkan tanah dan rumah atas tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa dalam jawaban Tergugat tersebut menerangkan bahwa Tergugat tidak mau meninggalkan tanah dan rumah atas tanah objek sengketa dengan alasan bahwa yang membeli tanah dan rumah objek sengketa adalah Tergugat Bersama isteri (Sitti Rohani), karena Penggugat statusnya hanya Pihak yang meminjamkan uang kepada Tergugat sebagai keluarga;

Menimbang, bahwa berdasarkan pokok permasalahan pertama yang telah dijawab, Majelis Hakim telah menyimpulkan bahwa Penggugat dan saksi Sunarti yang melakukan kesepakatan jual beli tanah Objek Gugatan secara sah menurut hukum, sehingga dapat diartikan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah Objek Gugatan;

Menimbang, bahwa selanjutnya harus dijawab apakah perbuatan Tergugat yang menguasai tanah Objek Gugatan merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat selaku pemilik yang sah atas tanah Objek Gugatan;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu setiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, yang mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut;

Menimbang, bahwa dari pasal tersebut dapat ditarik unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum, yaitu:

1. Adanya perbuatan melawan hukum;
2. Adanya kesalahan;
3. Adanya hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan;
4. Adanya kerugian;



Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mengaitkan unsur-unsur perbuatan melawan hukum tersebut dengan fakta hukum di persidangan;

Menimbang, bahwa pengertian melawan hukum tidak hanya terbatas pada perbuatan yang melanggar undang-undang, tetapi bisa juga perbuatan yang melanggar hak subjektif orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau bertentangan dengan kesusilaan, atau bertentangan dengan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat;

Menimbang, bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah Objek Gugatan sehingga berhak untuk menguasai dan menikmati hasil atas tanah miliknya;

Menimbang, bahwa Penggugat membiarkan Tergugat untuk tinggal dan menguasai tanah Objek Gugatan, tetapi ketika Penggugat ingin menguasai tanah Objek Gugatan, Tergugat menolak untuk mengembalikan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian perbuatan Tergugat yang tidak mau meninggalkan tanah Objek Gugatan telah melanggar hak Penggugat untuk dapat menguasai dan menikmati hasil atas tanah milik Penggugat, sehingga perbuatan Tergugat merupakan suatu perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa unsur Perbuatan Melawan Hukum kedua yaitu adanya kesalahan yang dapat dilihat dari dua hal, yaitu kesengajaan atau kealpaan;

Menimbang, bahwa kesengajaan artinya ada kesadaran dari seseorang bahwa apabila ia melakukan suatu perbuatan maka terdapat konsekuensinya, yaitu akan merugikan orang lain;

Menimbang, bahwa kealpaan berarti ada perbuatan yang mengabaikan sesuatu yang seharusnya dilakukan, atau tidak berhati-hati atau teliti sehingga menimbulkan kerugian bagi orang lain;

Menimbang, bahwa Tergugat menguasai tanah Objek Gugatan secara sadar dan mengetahui konsekuensinya yaitu jika Tergugat menguasai tanah Objek Gugatan, maka Penggugat menjadi tidak bisa menguasai tanah Objek Gugatan dan menikmati hasil atas tanah Objek Gugatan dan oleh karena tanah Objek Gugatan adalah milik Penggugat, maka perbuatan Tergugat yang menguasai tanah Objek Gugatan tersebut adalah perbuatan yang salah dan dapat merugikan Penggugat;



Menimbang, bahwa unsur Perbuatan Melawan Hukum yang ketiga yaitu adanya hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan (hubungan kausalitas), maksudnya kerugian Penggugat harus disebabkan oleh perbuatan Tergugat, atau dengan kata lain, kerugian tidak akan terjadi jika Tergugat tidak melakukan perbuatan tersebut;

Menimbang, bahwa apabila Tergugat tidak menguasai tanah Objek Gugatan, maka Penggugat pasti bisa menguasai dan menikmati hasil atas tanah Objek Gugatan, atau dengan kata lain Penggugat menjadi tidak bisa menguasai dan menikmati hasil atas tanah Objek Gugatan akibat perbuatan Tergugat yang menguasai tanah Objek Gugatan, sehingga unsur hubungan kausalitas ini telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa unsur Perbuatan Melawan Hukum yang keempat yaitu adanya kerugian, baik kerugian materiil ataupun kerugian immateriil;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan kerugian materiil adalah kerugian yang berkaitan dengan harta kekayaan seseorang;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan kerugian immateriil tidak dapat diukur dengan nilai uang seperti rasa takut, rasa kecewa, rasa penyesalan, atau rasa sakit;

Menimbang, bahwa perbuatan Tergugat yang menguasai tanah Objek Gugatan dan tidak mau meninggalkan tanah Objek Gugatan mengakibatkan Penggugat menjadi tidak bisa menguasai dan menikmati hasil tanah Objek Gugatan, serta tidak dapat menjual atau mengalihkan Objek Gugatan kepada pihak lain, sehingga perbuatan Tergugat tersebut menimbulkan kerugian materiil terhadap Penggugat yang nilai kerugiannya adalah sesuai harga tanah Objek Gugatan saat ini;

Menimbang, bahwa dengan demikian perbuatan Tergugat yang menguasai tanah dan rumah Objek Gugatan dan tidak mau meninggalkan tanah dan rumah Objek Gugatan atas permintaan dari Penggugat selaku pemilik yang sah atas tanah dan rumah Objek Gugatan merupakan perbuatan yang melanggar hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah dan rumah Objek Gugatan dan perbuatan Tergugat yang menguasai dan tidak mau meninggalkan tanah dan rumah Objek Gugatan merupakan suatu perbuatan melawan hukum, maka perlu menghukum Tergugat untuk menyerahkan tanah dan rumah Objek Gugatan tersebut



kepada Penggugat selaku pemilik yang sah atas tanah dan rumah Objek Gugatan, dalam keadaan kosong dan baik, tanpa syarat apapun;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah dan rumah Objek Gugatan dan perbuatan Tergugat yang menguasai dan tidak mau meninggalkan tanah dan rumah Objek Gugatan merupakan suatu perbuatan melawan hukum, maka perlu dinyatakan bahwa Penggugat adalah pihak yang menang dalam perkara ini, sedangkan Tergugat adalah pihak yang kalah dan haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa mengenai alat bukti selain yang telah dipertimbangkan di atas tidak perlu dipertimbangkan oleh karena tidak ada relevansinya dengan perkara *a quo*;

Mengingat ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Rbg serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi;

Menolak Eksepsi dari Tergugat;

Dalam Pokok Perkara;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa jual beli tanah Objek Gugatan antara Penggugat dan Sunarti adalah jual beli yang sah menurut hukum;
3. Menyatakan bahwa tanah Objek Gugatan seluas 45m² (empat puluh lima meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Tanah Perumahan milik H. Pattaungan
 - Sebelah Timur : Jalan Raya
 - Sebelah Selatan : Tanah Perumahan milik Sdri. Suriani
 - Sebelah Barat : Tanah Perumahan milik Supriadi Yusranadalah milik Penggugat;
4. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat yang tidak mau meninggalkan Objek Gugatan adalah Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menghukum Tergugat untuk meninggalkan Objek Gugatan untuk diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik serta tanpa syarat apapun;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini untuk seluruhnya sejumlah Rp2.615.000,00 (dua juta enam ratus lima belas ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Selayar pada hari Senin, tanggal 12 Desember 2022, oleh Nur Kautsar Hasan, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Andrian Hilman, S.H., M.Kn. dan Yasir Adi Pratama, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 15 Desember 2022 oleh Majelis Hakim tersebut dibantu oleh Said Umar, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Selayar, serta dihadiri oleh Penggugat dan Tergugat;

Hakim Anggota

Hakim Ketua

TTD

Andrian Hilman, S.H., M.Kn.

TTD

Nur Kautsar Hasan, S.H., M.H.

TTD

Yasir Adi Pratama, S.H.

Panitera Pengganti,

TTD

Said Umar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya:

1. Pendaftaran/PNBP.....	Rp	30.000,00
2. Biaya Proses.....	Rp	100.000,00
3. Relas Panggilan.....	Rp	465.000,00
4. Pemeriksaan Setempat..	Rp	2.000.000,00
5. Materai.....	Rp	10.000,00
6. Redaksi.....	Rp	10.000,00

Jumlah Rp2.615.000,00 (dua juta enam ratus lima belas ribu rupiah)