



PUTUSAN

Nomor 21/Pdt.G/2022/PN MII

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Nurlia, bertempat tinggal di Dusun Cerekang, Desa Manurung, Kecamatan Malili, Kab. Luwu Timur, Sulawesi Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada Lukman Alkadry, S.H. dan Andi Sukarno Arsyad, S.H., Advokat/Penasehat Hukum pada Kantor Hukum Wija Alqadry & Rekan beralamat di Kompleks BTN Bumi Batara Guru, blok F.6 Ussu, Desa Ussu, Kecamatan Malili, Kab. Luwu Timur, Sulawesi Selatan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 7 April 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Malili di bawah register Nomor.49/SK/Pdt/2022/PN MII, tertanggal 18 April 2022 sebagai **Penggugat**;

Lawan:

Hatta, bertempat tinggal di Dusun Cerekang, Desa Manurung, Kecamatan Malili, Kab. Luwu Timur, Sulawesi Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada Zulkifli M., S.H. dan Syahrul, S.H., Advokat pada Kantor Lembaga Bantuan Hukum (LBH-Bumisawerigading) beralamat di Jl. Andi Tandriajeng, Kelurahan Pontap, Kecamatan Wara Timur, Kota Palopo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Juni 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Malili di bawah register Nomor.85/SK/Pdt/2022/PN MII, tertanggal 10 Juni 2022 sebagai **Tergugat**;

Masnur Dg.Palallo, bertempat tinggal di Jalan Sungai Cerekang, Kel. Penggoli, Wara Utara, Kota Palopo, Sulawesi Selatan, sebagai **Turut Tergugat I**;

Halaman 1 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN MII



BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) Kabupaten Luwu Timur, berkedudukan di Jalan Soekarno Hatta, Desa Puncak Indah, Kecamatan Malili, Kabupaten Luwu Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Irma Winarmi, S.H., M.H., Jabatan: Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Timur, Widya Alimuddin, S.H., Jabatan : Penata Pertanahan Pertama Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Timur dan Kadek Darma Arsana, PPNPN Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Timur, kesemuanya memilih alamat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 872/SKU-600.MP.02.04/V/2022 tanggal 9 Mei 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Malili di bawah register Nomor. 58/SK/Pdt/2022/PN MII, tertanggal 10 Mei 2022 sebagai **Turut Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 13 April 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malili pada tanggal 18 April 2022 dalam Register Nomor 21/Pdt.G/2022/PN MII, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa **Abdul Latief Dg.Tulolo** (Almarhum) semasa hidupnya memiliki Isteri yang sah bernama **Habiba Dg.Talibbi** (Almarhuma) dan dari hasil perkawinannya dikaruniai 5 (lima) orang anak dalam hal ini disebut sebagai ahli waris yaitu: 1. Ahmad Dg.Managa (Almarhum), 2. Ibrahim Dg.Mario, 3. Mamung (Almarhum), 4. Nurlia Dg.Tanasa (Penggugat), 5. Kamaria Dg.Rasiki;
2. Bahwa selain meninggalkan ahli waris **Abdul Latief Dg.Tulolo** (Almarhum) dan **Habiba Dg.Talibbi** (Almarhuma) juga meninggalkan harta berupa

Halaman 2 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN MII



sebidang tanah perumahan yang terletak di Dusun Cerekang, Desa Manurung, Kecamatan Malili, Kabupaten Luwu Timur, **yang jatuh waris kepada Penggugat dan ahli waris lainnya**

3. Bahwa adapun sebidang tanah perumahan milik Penggugat dan ahli waris lainnya warisan dari **Abdul Latief Dg.Tulolo** (Almarhum) dan **Habiba Dg.Talibbi** (Almarhuma) tersebut sebahagian atau seluas $\pm 450 \text{ m}^2$ (dua ratus meter persegi) yang terletak di Dusun Cerekang, Desa Manurung, Kecamatan Malili, Kabupaten Luwu Timur, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Fatmawati;

Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Suardi;

Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan poros palopo-malili;

Sebelah Barat berbatasan tanah Tanah milik Penggugat dan/atau ahli waris lainnya;

Selanjutnya disebut objek sengketa.

4. Bahwa pada tahun 1993 Penggugat mendirikan Rumah Panggung diatas tanah objek sengketa dengan ukuran 7 m x 12 m, namun sebelum Penggugat mendirikan rumah panggung terlebih dahulu Penggugat meminta izin kepada ahli waris lainnya oleh karena tanah objek sengketa tersebut **belum dibagi waris antara Penggugat dan ahli waris lainnya;**
5. Bahwa selanjutnya sejak berdirinya rumah Panggung milik Penggugat dengan ukuran 7 m x 12 m tersebut, sejak itu pula Penggugat tinggal diatas tanah objek sengketa sampai pada tahun 1996, bahwa oleh karena pada tahun 1996 suami penggugat diterima bekerja di perusahaan sawit dikecamatan Burau sehingga Penggugat mengikuti suami dan tinggal di Kecamatan Burau;
6. Bahwa oleh karena Penggugat bersama suami tinggal di Kecamatan Burau sehingga rumah panggung milik penggugat diatas tanah objek sengketa yang terletak di Dusun Cerekang, Desa Manurung, Kecamatan Malili menjadi kosong dan atau tidak berpenghuni lagi;
7. Bahwa selanjutnya pada tahun 1998 Turut Tergugat I datang menemui Penggugat di Kecamatan Burau dengan maksud untuk menyampaikan keinginan Tergugat untuk membeli rumah panggung milik Penggugat, oleh karena Tergugat hanya tinggal di pondok-pondok disamping rumah orang tuanya mendengar alasan Tergugat melalui Turut Tergugat I kemudian pada kesempatan yang sama Penggugat dan Turut Tergugat I ke Cerekang, Desa Manurung, Kecamatan Malili, untuk menemui Tergugat,

Halaman 3 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN MII



sesampainya Penggugat dan Turut Tergugat I dirumah Tergugat, kemudian Tergugat menyampaikan alasannya sehingga ingin membeli rumah panggung milik Penggugat, dan adapun alasan Tergugat untuk membeli rumah panggung milik Penggugat sama yang telah disampaikan oleh Turut Tergugat I sebelumnya sehingga Penggugat merasa iba kepada Tergugat, kemudian Penggugat menyampaikan kepada Tergugat “ **rumah panggung saya jual tapi tidak dengan tanahnya karena tanah warisan yang belum dibagi waris**”

8. Bahwa selanjutnya setelah Tergugat menyatakan bahwa keinginannya memang hanya ingin membeli rumah panggung milik Penggugat, lalu kemudian Penggugat mengajak Tergugat dan Turut Tergugat I untuk pergi melihat dan juga memeriksa dulu rumah panggung milik Penggugat yang ingin dibeli oleh Tergugat yang tidak jauh dari tempat tinggal Tergugat;
9. Bahwa setelah Tergugat melihat dan juga memeriksa rumah panggung milik Penggugat kemudian Tergugat menanyakan harga rumah panggung milik Penggugat, dan kemudian Penggugat memberikan dengan harga sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) setelah itu Tergugat menawar dengan tawaran sebesar 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) dan tinggal diatas tanah objek sengketa selama Tergugat belum memiliki tanah lain untuk memindahkan rumah;
10. Bahwa setelah mendengar penawaran Tergugat dan mengingat alasan-alasan Tergugat sehingga ingin membeli rumah panggung milik Penggugat, sehingga Penggugat merasa iba dan menerima penawaran Tergugat, namun Penggugat kembali mengingatkan kepada Tergugat “**Bahwa rumah panggung saya jual tapi tidak dengan tanahnya karena tanah warisan yang belum dibagi waris dan mengizinkan tinggal diatas tanah objek sengketa selama Tergugat belum memiliki tanah lain untuk memindahkan rumah**”;
11. Bahwa setelah Penggugat dan Tergugat sepakat selanjutnya Penggugat bertanya kepada Tergugat pembayaran harga rumah panggung tersebut kemudian Tergugat menyampaikan kemampuan Tergugat membayar harga rumah panggung milik Penggugat dan adapun kemampuan Tergugat memberikan tanda jadi atau uang muka sebesar Rp.50.000,- (lima puluh ribu rupiah) dan sisanya akan dibayar selama 3 (tiga) bulan kedepan, mendengar kemampuan pembayaran Tergugat dan juga penggugat sangat merasa iba kepada Tergugat sehingga Penggugat menyepakati permintaan Tergugat, dan pada akhirnya Tergugat pun tidak dapat membayar

Halaman 4 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN MII



Penggugat setelah 3 (tiga) bulan kedepan dan Penggugat tidak memperlakukan dan pelunasan harga rumah panggung milik Penggugat pada tahun 2000;

12. Bahwa sejak di belinya rumah panggung milik Penggugat oleh Tergugat pada tahun 1998 mulai menempati sampai pada tahun 2020, kemudian Tergugat membongkar rumah panggung tersebut dengan alasan kepada Ibrahim salah satu ahli waris atas tanah objek sengketa yang juga tetangga Tergugat untuk memindahkan rumahnya ketempat lain, namun berselang beberapa hari kemudian setelah Tergugat membongkar rumahnya bukannya memindahkan perobotan rumahnya tetapi Tergugat mendatangkan material batu dan pasir untuk mendirikan rumah permanen, melihat Tergugat mendatangkan material guna mendirikan rumah permanen Ibrahim salah satu ahli waris atas tanah objek sengketa berupaya menegur dan melarang Tergugat mendirikan rumah permanen diatas tanah objek sengketa namun Tergugat tidak mengindahkannya dengan dalil bahwa Tergugat telah memperoleh tanah objek sengketa dengan membeli dari Turut Tergugat I dan terus menerus menandatangani materialnya dan melakukan pembangunan rumah permanen diatas tanah objek sengketa, padahal Penggugat ataupun ahli waris lainnya tidak pernah menyuruh maupun memberikan kuasa kepada Turut Tergugat I untuk menjual tanah objek sengketa;

13. Bahwa ironisnya lagi saat ini diatas tanah objek sengketa telah terbit Sertipikat Hak Milik Nomor : 01487/Manurung atas nama Tergugat dengan luas $\pm 459 \text{ m}^2$ yang diterbitkan pada tahun 2011 oleh Turut Tergugat II, padahal dalam kerangka sertifikasi tanah, hal yang sangat mendasar adalah Proses Pengukuran dan Berita Acara Pengukuran yang kemudian menerbitkan Surat Ukur dan Gambar Situasinya sehingga sesuai dengan kebenaran materilnya, Faktualnya Penggugat dan ahli waris lainnya selaku pemilik tanah objek sengketa sekaligus masih sebagai perbatasan atas tanah tersebut/objek sengketa tidak pernah melihat, bertemu, atau mendengar informasi adanya pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) Luwu Timur, *in casu* Turut Tergugat II, berada dilokasi objek sengketa untuk melakukan pengukuran atas tanah objek sengketa yang diduduki/dikuasai oleh Tergugat termasuk tidak pernah menandatangani Berita Acara Pengukuran atau persetujuan apapun untuk dan terhadap proses penerbitan Sertipikat tersebut;

Halaman 5 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN MII



14. Bahwa Tindakan Turut Tergugat II yang menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 01487/Manurung tahun 2011 atas nama Hatta (Tergugat) terhadap tanah objek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat dengan luas $\pm 450 \text{ m}^2$ (empat ratus lima meter persegi) tersebut dibuat atas dasar alas hak yang mengandung keterangan tidak benar tentang asal usul perolehannya dan mengandung unsur perbuatan melawan hukum karena telah menduduki/menguasai tanpa izin tanah milik Penggugat dan ahli waris lainnya. Maka konsekuensi atas hal tersebut mengakibatkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 01487/ Manurung tahun 2011 atas nama Hatta (Tergugat) tersebut, mengandung cacat hukum dan data yang invalid baik formil maupun materil. Oleh karenanya sesuai Pasal 106 dan Pasal 107 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, dan berdasarkan peraturan perundang-undangan lainnya, Sertipikat Hak Milik Nomor : 01487/ Manurung tahun 2011 atas nama Hatta (Tergugat) yang mengandung cacat hukum baik formil maupun materil berdasar hukum **patut dinyatakan tidak sah tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.**
15. Bahwa oleh karena Sertipikat Hak Milik Nomor : 01487/ Manurung tahun 2011 atas nama Hatta (Tergugat) tersebut, cacat hukum dan **dinyatakan tidak sah serta tidak memiliki kekuatan hukum**, maka Penggugat mohon agar sekiranya Majelis Hakim berkenan memerintahkan Turut Tergugat II untuk menarik/mencoret dari buku register/menyatakan tidak berlaku Sertipikat Hak Milik Nomor : 01487/Manurung tahun 2011 seluas $\pm 459 \text{ M}^2$ (empat ratus lima puluh sembilan meter persegi) atas nama Hatta (Tergugat)
16. Bahwa atas seluruh yang teruarai tersebut diatas dapat ditarik suatu konklusi induktif dengan redaksi bahwa semua peristiwa hukum ini diawali dengan pernyataan tidak benar oleh Tergugat tentang asal-usul hak atas tanah objek sengketa tersebut dipergunakan oleh Tergugat sebagai dasar penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor : 01478/Manurung tahun 2011 atas nama Tergugat, **maka terhadap premis hukum tersebut diatas, terang dan jelas bahwa tindakan Tergugat yang mengaku-ngaku, menguasai/menduduki tanah milik Penggugat ahli waris lainnya secara tanpa hak dan melawan hukum. Perbuatan Tergugat yang demikian itu telah melanggar hak subjektif Penggugat dan ahli waris lainnya dan/atau bertentangan dengan kewajiban hukum yang melekat**

Halaman 6 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN MII



pada diri Tergugat sehingga perbuatan Tergugat dapat dikualisir sebagai Perbuatan Melawan Hukum (Onrecht Matigedaad);

17. Bahwa perbuatan melawan hukum Tergugat pada kenyataannya telah mengakibatkan Penggugat menderita kerugian materil maupun immateril karena Penggugat tidak bisa menikmati hak untuk menguasai dan memanfaatkan tanah objek sengketa. Oleh karenanya berdasar hukum Tergugat patut dihukum untuk menyerahkan tanah objek sengketa dalam keadaan baik dan tanpa beban hak apapun juga di atasnya;
18. Bahwa oleh karena segala tindakan Tergugat mengandung unsur perbuatan melawan hukum, maka sudah sepatutnya bagi siapa saja yang yang memperoleh hak dari Tergugat, yang memiliki surat-surat yang ada dalam kekuasaannya sepanjang mengenai tanah objek sengketa yang dibuat dan berasal dari perbuatan melawan hukum, **patut dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;**
19. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti otentik, maka Penggugat bermohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Malili agar putusan perkara ini in casu dapat dilaksanakan secara serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun Tergugat melakukan upaya hukum dalam bentuk apapun;
20. Bahwa dikarenakan Tergugat telah jelas dan nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka patut menurut hukum agar Tergugat di hukum membayar biaya perkara yang timbul;

Berdasarkan hal-hal dan keterangan serta penjelasan-penjelasan hukum sebagaimana tersebut dan telah terurai diatas, Maka dengan ini Penggugat Mohon dengan segala kerendahan hati serta dengan penuh rasa hormat kehadapan Ketua Pengadilan Negeri Malili Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara Perdata ini kiranya berkenan untuk segera memutuskan dengan AMAR putusan sebagai berikut:

M e n g a d i l i :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum Penggugat dan ahli waris lainnya adalah **Ahli Waris yang Sah** dari Pasangan Suami Isteri **Abdul Latief Dg.Tulolo (Almarhum) dan Habiba Dg.Talebba (Almarhuma)**
3. **Menyatakan Menurut Hukum:**

Halaman 7 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN MII



Tanah Perumahan seluas $\pm 450 \text{ m}^2$ (empat ratus lima puluh meter persegi), yang terletak di Dusun Cerekang, Desa Manurung, Kecamatan Malili, kabupaten Luwu Timur dengan Batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Fatmawati;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Suardi
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan;
- Sebelah Barat berbatasan tanah Tanah milik Penggugat dan ahli waris lainnya.

Adalah sah milik Penggugat dan ahli waris lainnya selaku ahli waris yang sah dari Abdul Latief Dg.Tulolo (Almarhum) dan Habiba Dg.Talebba (Almarhuma)

4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (Onrecht Matigedaad)
5. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor : 01478/Manurung Tahun 2011 atas nama Hatta (Tergugat) **adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.**
6. Menyatakan surat-surat yang terbit untuk dan atas nama Tergugat yang ada dalam kekuasaannya sepanjang mengenai tanah objek sengketa **adalah tidak sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat.**
7. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat dan ahli waris lainnya,dalam keadaan baik dan tanpa beban hak apapun juga;
8. Memerintahkan Turut Tergugat II untuk mencoret dalam buku register/catatan khusus/melakukan tindakan lainnya, yang setidaknya tidaknya menerangkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 01478/Manurung Tahun 2011 atas nama Tergugat Hatta (Tergugat), tidak berlaku berdasarkan putusan ini.
9. Memerintahkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini.
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara gugatan ini;

SUBSIDAIR

Halaman 8 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN MII



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir kuasanya, Tergugat dan Turut Tergugat I hadir sendiri di persidangan dan Turut Tergugat II hadir diwakili kuasanya;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 13 Juni 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim menjelaskan sesuai dengan ketentuan Perma Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara Dan Persidangan Di Pengadilan Secara Elektronik, maka persidangan dapat dilanjutkan secara e-litigasi, namun oleh karena Turut Tergugat I tidak pernah hadir lagi di persidangan untuk memberikan persetujuannya melaksanakan sidang secara elektronik, sehingga ada salah satu pihak yang tidak hadir. Oleh karena itu sidang dilanjutkan secara manual dengan kewajiban Para Pihak untuk hadir dalam proses persidangan;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi telah gagal, maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan pembacaan gugatan dari Penggugat dimana atas pertanyaan Hakim Ketua Majelis, Kuasa Penggugat menyatakan ada perubahan dalam gugatannya sebagai berikut :

- Bahwa pada posita poin 3 (tiga) sebelum pergantian/perubahan tertulis:

Bahwa adapun sebidang tanah perumahan milik Penggugat dan ahli waris lainnya warisan dari **Abdul Latief Dg.Tulolo** (Almarhum) dan **Habiba Dg.Talibbi** (Almarhuma) tersebut sebahagian atau seluas $\pm 450 \text{ m}^2$ (dua ratus meter persegi) yang terletak di Dusun Cerekang, Desa Manurung, Kecamatan Malili, Kabupaten Luwu Timur, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Fatmawati;

Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Suardi;

Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan poros palopo-malili;

Sebelah Barat berbatasan tanah Tanah milik Penggugat dan/atau ahli waris lainnya;

Selanjutnya disebut objek sengketa.

Halaman 9 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN MII

Disclaimer

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



- Bahwa setelah pergantian/perubahan berbunyi:

Bahwa adapun sebidang tanah perumahan milik Penggugat dan ahli waris lainnya warisan dari Abdul Latief Dg.Tulolo (Almarhum) dan Habiba Dg.Talibbi (Almarhuma) tersebut sebahagian atau seluas $\pm 450 \text{ m}^2$ (empat ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Dusun Cerekang, Desa Manurung, Kecamatan Malili, Kabupaten Luwu Timur, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Fatmawati;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Suardi;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan poros palopo-malili;
- Sebelah Barat berbatasan tanah Tanah milik Penggugat dan/atau ahli waris lainnya;

Selanjutnya disebut objek sengketa.

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

I. Dalam Eksepsi:

1. Gugatan Penggugat Kurang Pihak;

Bahwa Gugatan penggugat adalah cacat formil error in persona karena kekurangan pihak sebagai Tergugat(Plurium Linis Consortium).Oleh karena masih ada pihak yang secara nyata yang seharusnya ditarik sebagai Tergugat dalam perkara ini.

- a. Jika dicermati dalam uraian gugatan Penggugat dimana yang menjadi objek gugatan adalah tanah yang terletak di Dusun Cerekang,Desa Manurung, Kecamatan Malili, Kabupaten Luwu Timur. bahwa tanah tersebut adalah milik Tergugat dengan dibuktikan adanya Sertifikat Hak Milik Nomor: 01487/Manurung atas nama HATTA;
- b. Bahwa,saat ini sertifikat Hak Milik nomor:01487/Manurung atas nama HATTA,dijaminkan atau menjadi agunan utang di PT Permodalan Nasional Madani(PNM),berdasarkan hal tersebut secara hukum hak kebendaan terhadap objek sengketa tersebut dalam penguasaan pihak ketiga dalam hal ini PT Permodalan Nasional Madani (PNM) berkedudukan di Malili, dimana

Halaman 10 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN MII



pemegang hak kebendaan tersebut berdasarkan ketentuan hukum pula, memegang hak privilege sebagai kreditur Preferen yang harus diutamakan haknya atas harta yang dijadikan jaminan tersebut. Maka dengan demikian tentunya PT Permodalan Nasional Madani (PNM) selaku pemegang Hak Tanggungan seharusnya dijadikan pihak Tergugat dalam perkara aquo, yang apabila PT Permodalan Nasional Madani (PNM) tidak dijadikan pihak dalam perkara aquo maka tentunya perkara aquo kurang pihak subjek hukumnya.

Bahwa sebagai akibat hukum dari gugatan Penggugat yang tidak memenuhi syarat formil tersebut di atas, adalah gugatan Para Penggugat dikualifikasi mengandung cacat formil. Dan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

II. Dalam Pokok Perkara :

Bahwa apa yang didalilkan oleh Tergugat pada Eksepsi tersebut diatas adalah menjadi bahagian yang tidak terpisahkan mohon dipertimbangkan pula dalam pokok perkara ini.

1. Bahwa, dalil yang dikemukakan oleh penggugat dalam gugatannya adalah dalil yang mengada - ada, dan ingin mengubah peristiwa sebenarnya/fakta yang sebenarnya. Dimana Penggugat dan Turut Tergugat demi keserakahan atas harta serta perasaann iri atas apa yang didapatkan Tergugat saat ini sehingga mengarang cerita dan saling bekerja sama untuk menyangkali seluruh proses jual beli antara Penggugat dan Tergugat.
2. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat memiliki hubungan darah semenda dimana Turut Tergugat menikah dengan saudara kandung Penggugat yang saat ini saling bekerja sama untuk merampas apa yang telah menjadi hak Tergugat.
3. Bahwa, adapun letak dan luas tanah yang Tergugat beli dari Penggugat adalah seluas 459 M2 yang terletak di Desa Manurung Kec. Malili Kab. Luwu Timnur dengan batas-batas:

Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Fatmawati;

Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Suardi;

Halaman 11 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN MII



Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan;

Sebelah Barat berbatasan tanah Tanah milik Ibrahim dan/atau Penggugat

4. Bahwa sebelum Tergugat membeli rumah dan tanah dari Penggugat (objek sengketa), Tergugat memiliki tanah dan rumah tinggal, berjarak kurang lebih 400 meter dari objek sengketa saat itu dan tinggal bersama dengan istri dan anak-anak Tergugat.
5. Bahwa apa yang di dalilkan oleh Penggugat pada point 7,8,9,10 dan 11 adalah dalil yang mengada- ada, adapun fakta yang sebenarnya adalah pada tahun 1997, Tergugat mendengar berita kalau Penggugat akan menjual rumah dan tanah (objek sengketa). Setelah itu Turut Tergugat mendatangi Tergugat menawarkan rumah dan tanah (objek sengketa) kepada Tergugat. Selanjutnya antara Penggugat dan Tergugat beserta Turut Tergugat dipertemukan dan sepakat kalau tanah dan rumah tersebut dibeli dengan harga Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah) dengan 3 (tiga) kali pembayaran. Adapun uang yang telah diserahkan kepada Penggugat adalah senilai Rp. 2.500.000 (dua juta lima ratus ribu rupiah). Bahwa, selanjutnya setelah sepakat, Penggugat, Tergugat bersama dengan Turut Tergugat melakukan pengukuran tanah (objek sengketa), kalaulah kemudian Penggugat dan Turut Tergugat menyangkali kalau tanah tersebut tidak dijual, trus mengapa melakukan Pengukuran tanah?.
6. Bahwa, setelah menempati rumah tersebut, tidak lama kemudian saudara kandung Penggugat yaitu Almarhum Ahmad Dg. Managa atas suruhan dari Penggugat datang ke rumah Tergugat meminta sisa pembayaran objek sengketa dan rumah, karena saat itu Tergugat tidak memiliki uang, sehingga Tergugat memberikan satu buah mesin Honda 9 pk (mesin bala-bala) dinilai seharga Rp. 2.500.000 (dua juta lima ratus ribu rupiah) dan itu diambil oleh saudara Penggugat yaitu Almarhum Ahmad Dg. Managa. Dan tidak berselang berapa lama kemudian Almarhum Ahmad Dg. Managa memberikan PBB tanah sengketa yang sudah dipecahkan dari PBB induk.
7. Apa yang di dalilkan oleh Penggugat pada point 12 dan 13 adalah dalil yang mengada-ada karena sejak tahun 1997, Tergugat menguasai dan menempati bangunan rumah tersebut dan hidup bertetangga dengan saudara-saudara Penggugat, tidak pernah ada yang keberatan atau

Halaman 12 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN MII



melarang Tergugat, bahkan pada saat Tergugat melakukan penimbunan objek sengketa, serta mendirikan pondasi rumah (tahun 2016), saudara Penggugat yaitu Ibrahim dan anaknya yang tinggal berbatasan dengan Tergugat, ikut membantu mengangkat timbunan dan memasang slop pondasi selain itu Tergugat juga telah melakukan ganti rugi 3 batang kelapa milik saudara Penggugat yaitu Ibrahim yang berada di Batas tanah antara Tergugat dengan Ibrahim.

Selain itu rumah panggung yang dibeli oleh Tergugat dari Penggugat sejak tahun 1997 sudah mengalami 2x perubahan dan saat ini telah dibangun rumah permanen, lidak pernah ada yang melarang Tergugat atau siapapun keluarga dari Penggugat atau ahli waris lainnya untuk meninggalkan objek sengketa;

8. Bahwa, karena Tergugat sebagai pemilik atas objek sengketa, kemudian melakukan pengurusan penerbitan sertifikat melalui program prona Desa Manurung dan terbit pada tahun 2011, dalam proses penerbitan sertifikat nomor: 01487/Manurung atas nama HATTA, sama sekali Penggugat serta saudara-saudara dari Penggugat tidak mengajukan keberatan padahal masih bertetangga serta pengurusan sertifikat Tergugat bersamaan dengan sertifikat tanah milik Ibrahim, dan beberapa tanah lainnya disekitar tanah objek sengketa serta dalam pengurusan penerbitan tanah telah sesuai dengan undang-undang yang berlaku.
9. Bahwa sebagai pemilik yang sah atas objek sengketa maka Tergugat berhak untuk membangun/mendirikan bangunan karena Tergugat menguasai tanah objek sengketa secara sah dan tidak merugikan Penggugat, serta ada bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik 01487/Desa Manurung atas nama HATTA atas tanah tersebut sehingga apa yang dilakukan oleh Tergugat jelas bukan merupakan perbuatan melawan hukum dengan demikian tidak mungkin Tergugat harus menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat yang sama sekali sudah tidak memiliki hak atas tanah objek sengketa tersebut .
10. Bahwa apa yang dimohonkan oleh Penggugat pada point 19 tidak berdasarkan hukum permohonan tersebut hanya dapat dikabulkan dalam keadaan khusus saja sebagaimana diatur dalam pasal 191 ayat 91) Rbg, Pasal 54 dan Pasal 57 RV, Surat Edaran Mahkamah Agung nomor 3 tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil serta surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 tahun 2001



serta permasalahan putusan serta merta dan Provisionil untuk itu dalil Penggugat haruslah di tolak.

Berdasarkan uraian dan penjelasan hukum yang didukung dengan bukti-bukti hukum di atas, maka sangat beralasan hukum apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malili yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI:

- "Menerima Eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya;

II. DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara selama perkara ini berlangsung di semua tingkat peradilan.

SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malili yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

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

Dalam Eksepsi:

I. Kompetensi absolut (*exceptio declinatoire*)

- a. Bahwa mencermati dalil-dalil penggugat khususnya pada angka 14 (empat belas) halaman 5 (lima) yang menyatakan "bahwa tindakan turut tergugat II yang menerbitkan sertifikat Hak Milik Nomor 01487/Manurung Tahun 2011 atas nama Hatta(Tergugat) terhadap tanah objek sengketa yang dikuasai oleh tergugat dengan luas 450 M2 (empat ratus lima meter persegi) tersebut dibuat atas dasar alas hak yang mengandung keterangan tidak benar tentang asal usul perolehannya dan mengandung unsur perbuatan melawan hukum karena telah menduduki/menguasai tanpa izin tanah milik Penggugat dan ahli waris lainnya. Maka konsekuensi atas hal tersebut mengakibatkan sertifikat hak milik nomor 01487/manurung Tahun 2011 atas nama hatta (Tergugat) tersebut, mengandung cacat hukum

Halaman 14 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN MII



dan data yang invalid baik formil maupun materiil. Oleh karenanya sesuai pasal 106 dan pasal 107 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata cara pemberian dan pembatalan hak atas tanah negara dan hak pengelolaan dan berdasarkan peraturan perundang-undangan lainnya, sertifikat hak milik nomor 01487/Manurung Tahun 2011 atas nama Hatta (Tergugat) yang mengandung cacat hukum baik formil maupun materiil berdasar hukum patut dinyatakan tidak sah tidak memiliki kekuatan hukum mengikat" serta dalil angka 15 halaman 5 (Lima) "bahwa oleh karena sertifikat hak milik nomor 01487/manurung Tahun 2011 atas nama Hatta (Tergugat) tersebut cacat hukum dan dinyatakan tidak sah serta tidak memiliki kekuatan hukum , maka penggugat mohon agar sekiranya Majelis Hakim berkenan memerintahkan turut tergugat II untuk menarik/mencoret dari buku register/menyatakan tidak berlaku Sertipikat Hak Milik Nomor 01487/manurung tahun 2011seluas ±459 M2 (Seratus lima puluh Sembilan meter persegi) atas nama Hatta (tergugat)";

- b. Bahwa tidak hanya dalam dalil gugatan, penggugat juga meminta dalam petitumnya sebagaimana dinyatakan dalam angka 5 (lima) dan 8 (delapan) Hal 6 (enam) sampai dengan 7 (tujuh) sebagai berikut:
- Menyatakan sertifikat hak milik nomor 01487/Manurung Tahun 2011 atas nama Hatta (Tergugat) adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
 - Memerintahkan Turut Tergugat II untuk mencoret dalam Buku register/catatan khusus/melakukan tindakan lainnya, yang setidaknya tidaknya menerangkan sertifikat Hak Milik Nomor 01487/manurung Tahun 2011 atas nama Tergugat Hatta, tidak berlaku berdasarkan putusan ini;-
- c. Bahwa baik dalam posita maupun petitum gugatan, sangat jelas dinyatakan bahwa objek perkara merupakan sebidang tanah yang telah bersertipikat hak milik nomor 1487/manurung tercatat atas nama Hatta, dimana sertifikat tersebut merupakan produk yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Timur selaku Pejabat Tata Usaha Negara yang memenuhi unsur-unsur Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) Pasal 1 angka 9 UU No. 5 tahun 1986 jo. UU No. 9

Halaman 15 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN MII



Tahun 2004 jo. UU No. 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

- d. Berdasarkan Pasal 53 ayat (1) dan (2) UU No. 5 Tahun 1986 jo. UU No. 9 Tahun 2004 jo. UU No. 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan:

“Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi”;

- e. Berdasarkan Pasal 1 angka (4) PERMA No. 2 Tahun 2019 menyebutkan bahwa “Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) adalah sengketa yang di dalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal Tindakan Pejabat Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”, lebih lanjut dijelaskan pada pasal 2 ayat (1) PERMA No. 2 Tahun 2019, menyatakan bahwa “Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara”;

- f. Bahwa terdapat pula Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 716K/Sip/1973 Tanggal 5 September 1973 menyatakan bahwa “Pengeluaran atau pencabutan dan pembatalan sertipikat merupakan wewenang dari kantor pendaftaran tanah dan pengawasan pendaftaran tanah, bukan termasuk wewenang Pengadilan negeri”, dan dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1198 K/Sip/1973, tanggal 6 Januari 1976, yang menyatakan bahwa “oleh karena pengeluaran sertipikat itu semata-mata wewenang administrasi dan bukan wewenang Pengadilan sehingga pembatalannya juga wewenang administrasi, bukan Pengadilan”, serta Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 321 K/Sip/1978 tanggal 31 Januari 1981 dinyatakan

Halaman 16 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN MII



“Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk membatalkan surat hak milik yang dikeluarkan oleh instansi lain”.

- g. Bahwa sebagai kesimpulan, berdasarkan apa yang telah diuraikan oleh Penggugat dalam posita maupun petitumnya, maka gugatan Penggugat terkait dengan adanya klaim sepihak dari Penggugat bahwa prosedur penerbitan sertipikat Hak Milik nomor 01487/Manurung atas nama Hatta adalah penerbitan yang cacat formil dan materiil serta meminta untuk mencoret dan membatalkan serta menyatakan tidak berlaku Sertipikat hak Milik tersebut, dimana hal tersebut merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara dalam memutus dan bukan kewenangan Pengadilan Negeri in casu Pengadilan Negeri Malili, sehingga berdasarkan ketentuan, maka mohon Majelis Hakim memutuskan Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

II. Gugatan penggugat kurang pihak (pluruim litis consortium).

Bahwa oleh karena objek perkara merupakan sebidang tanah yang bersertipikat Hak Milik Nomor 01487/Manurung atas nama Hatta, maka perlu kiranya diperhatikan terkait pencatatan di Sertipikat tersebut maupun di dalam Buku Tanahnya yang berada pada Kantor Pertanahan Kab. Luwu Timur.

Bahwa setelah dilakukan pemeriksaan Buku Tanah yang berada pada Kantor Pertanahan Kab. Luwu Timur maupun melalui pemeriksaan online pada Aplikasi Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (kcp2.atrbpn.go.id) didapati pada pencatatannya terdapat Hak Tanggungan Nomor 00381/2021 Peringat 1 sebagai kreditur yaitu PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) dan belum pernah dilakukan penghapusan Hak Tanggungan (Roya) pada Buku Tanahnya.

Berdasarkan pencatatan tersebut, seharusnya Penggugat juga mengikutsertakan PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) sebagai pihak tergugat, namun dalam gugatannya PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) tidak ditarik sebagai pihak tergugat sehingga menjadikan gugatan penggugat kurang pihak (pluruim litis consortium), oleh karena itu, gugatan penggugat harusnya tidak dapat diterima



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena mengandung cacat formil sebagaimana diputuskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 621 K/Sip/1975 tanggal 15 Mei 1977 Jo. No. 151 K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975, yang menegaskan:

"Semua pihak harus digugat, harus lengkap, jika tidak maka gugatan cacat formil".

Sehingga berdasarkan ketentuan, maka mohon Majelis Hakim memutuskan Gugatan Penggugat ditolak atau tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

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 tetap menolak dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang sebelumnya diakui secara tegas oleh Penggugat dan tidak merugikan kepentingan hukum Turut Tergugat;
3. Bahwa dalil penggugat pada Angka 13 (tiga belas) halaman 5 (lima) merupakan dalil yang tidak berdasar hukum dan perlu dikesampingkan karena Pengukuran merupakan bagian dari proses pendaftaran hak atas tanah untuk penerbitan sertipikat hak dan yang menjadi hal yang sangat mendasar untuk penerbitan sertipikat yaitu adanya alas hak atau bukti penguasaan dari Pemohon (pihak yang akan melakukan pendaftaran hak) sebagai bukti adanya hubungan hukum antara objek dan subjek pendaftaran tanah, tidak cukup hanya dengan dalil dan alasan pembenaran tertentu. Dan terkait dengan penerbitan sertipikat Hak Milik Nomor 01487/Manurung atas nama Hatta terdapat alas Hak yang dilampirkan berupa Surat Keterangan Nomor 593.2/148/DMR/III/2011 Tanggal 01 Maret 2011;
4. Bahwa terhadap dalil gugatan Angka 14 dan 15 serta petitum angka 5 dan 8, juga merupakan hal yang tidak berdasar hukum dan perlu dikesampingkan karena Sertipikat Hak Milik Nomor 01487/Manurung atas nama Hatta diterbitkan berdasarkan prosedur perundang-undangan yang berlaku berdasarkan permohonan Hatta tanggal 01 Maret 2011

Halaman 18 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN MII



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan melampirkan alas hak Surat Keterangan Nomor 593.2/148/DMR/III/2011 Tanggal 01 Maret 2011, surat pernyataan menguasai sebidang tanah Tanggal 01 Maret 2011 dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dan diketahui oleh Kepala Desa Pada saat itu, Surat Pernyataan tidak sengketa, Fotokopi KTP atas nama Hatta dan SPPT PBB Tahun 2011.

Berdasarkan hal-hal yang kami uraikan di atas baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara sangat beralasan hukum apabila dalil dan dalih dalam gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard), dan selanjutnya Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan :

I. Dalam Eksepsi :

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat II;

II. Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat II atau setidaknya - tidaknya gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat II dinyatakan tidak dapat diterima ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya Perkara yang timbul dalam perkara ini.

Demikian jawaban ini kami ajukan sebagai pertimbangan, apabila Majelis Hakim yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka Turut Tergugat II memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*et aequo et bono*)

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat dan Turut Tergugat II, maka Penggugat telah mengajukan Repliknya secara tertulis tertanggal 1 Agustus 2022 dan atas Replik tersebut Tergugat dan Turut Tergugat II telah mengajukan Dupliknya secara tertulis tertanggal 11 Agustus 2022, yang untuk selengkapnya termuat dalam Berita Acara yang merupakan bagian dari Putusan ini yang tidak dapat dipisahkan;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa foto copy surat, yang selengkapnya sebagai berikut:

Halaman 19 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN MII

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Surat Keterangan Kepemilikan Tanah tertanggal 22 November 2021 berupa pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh Nurlia dan diketahui oleh Kepala Desa Cerekang, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2019 atas nama wajib pajak Ibrahim, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Surat Keterangan Kematian Nomor 464.3/1648/DMR, tertanggal 03 Desember 2020 yang ditandatangani oleh Kasi Pemerintahan Desa Manurung, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat Keterangan Ahli Waris Nomor 470/1817/DMR tertanggal 19 Agustus 2021 yang ditanda tangani oleh Kepala Desa Manurung, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Surat Pernyataan/Penyaksian tertanggal 1 Desember 2021 yang dibuat dan ditandatangani oleh Harifudin. M, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Surat Pernyataan/Penyaksian tertanggal 1 Desember 2021 yang dibuat dan ditandatangani oleh Mukaddas Muslimin, diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Surat Pernyataan/Penyaksian tertanggal 1 Desember 2021 yang dibuat dan ditandatangani oleh Muchtar, diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Surat Permohonan Mediasi oleh Kepala Desa Manurung kepada Camat Malili tertanggal 18 Juni 2020, diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Berita Acara tertanggal 24 Juni 2020 yang ditandatangani oleh Camat Malili, diberi tanda P-9;
10. Fotokopi Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penelitian Laporan (SP2HP) tertanggal 6 Juli 2020 yang dikeluarkan oleh Kepolisian Resor Luwu Timur, diberi tanda P-10;

Menimbang, bahwa fotokopi surat-surat tertanda P-1 sampai dengan P-8 di atas seluruhnya telah diberi meterai cukup dan di-*natzege*l di Kantor Pos kemudian dicocokkan dengan aslinya di persidangan sehingga dapat dipertimbangkan sebagai bukti surat dalam perkara ini. Sedangkan bukti tertanda P-9 dan P-10 berupa fotokopi dari fotokopi yang diberi meterai dan di-*natzege*l di Kantor Pos, namun tetap pula akan dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa disamping bukti-bukti surat tersebut di atas di persidangan Penggugat telah pula mengajukan saksi-saksi yang pada pokoknya telah memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut:

1. Saksi Harifuddin;

Halaman 20 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN MII



- Bahwa Saksi mengenal Penggugat dan Tergugat karena masih memiliki hubungan kekerabatan meskipun sudah jauh dengan keduanya;
- Bahwa orang tua Penggugat bernama Abdul Latif dan Habiba;
- Bahwa Penggugat 6 (enam) bersaudara, namun 3 (tiga) lainnya telah meninggal dunia sedangkan yang masih hidup sampai saat ini hanyalah Penggugat, Ibrahim dan Kamelia;
- Bahwa semasa hidupnya dahulu, Abdul Latif punya tanah di Dusun Cerekang, Desa Manurung, Kecamatan Malili, Kabupaten Luwu Timur;
- Bahwa tanah yang menjadi objek sengketa terletak di Cerekang dengan batas-batas yaitu :
 - Barat : Ibrahim;
 - Timur : Suardi;
 - Utara : Fatmawati;
 - Selatan : Jalan Raya;
- Bahwa sekarang tanah yang kini menjadi objek sengketa diduduki oleh Tergugat;
- Bahwa Saksi dengar dahulu Penggugat punya rumah panggung di atas objek sengketa. Lalu, rumah panggung itu dijual, namun tanah tempat berdirinya rumah panggung itu tidak dijual;
- Bahwa rumah panggung itu dijual dengan harga Rp2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa yang Saksi dengar awalnya Tergugat mau membeli rumah panggung itu secara tunai, namun ternyata dalam perjalanannya rumah panggung itu dibayar secara dicicil;
- Bahwa Saksi tau cerita itu karena dulunya setelah Penggugat pindah ke Burau, Penggugat singgah di rumah Saksi untuk cerita saat datang menjual rumahnya kepada Tergugat;
- Bahwa rumah Saksi sekitar 200 meter dari objek sengketa;
- Bahwa untuk kembali ke Burau, Penggugat biasa tunggu mobil angkutan di rumah Saksi;
- Bahwa Saksi tidak ada saat jual beli itu terjadi, melainkan hanya mendengar cerita saja;
- Bahwa di Cerekang, biasanya tetangga tau jika terjadi jual beli rumah;



- Bahwa masyarakat Cerekang tahu kalau rumah Penggugat telah dijual, namun mereka tidak tahu tanahnya dijual atau tidak;
- Bahwa tanah yang sekarang jadi objek sengketa adalah tanah warisan dari orang tua Penggugat;
- Bahwa tanah itu belum dibagi waris sampai dengan sekarang;
- Bahwa di Cerekang, jual beli tersebut biasa ada ataupun tidak ada surat-suratnya;
- Bahwa Saksi tidak pernah dengar cerita kalau sudah ada sertifikat di atas tanah objek sengketa;
- Bahwa tanah Saksi telah bersrtifikat dan kebanyakan tanah di Cerekang disertifikatkan saat ada Prona;
- Bahwa rumah Penggugat berukuran 7x12 meter;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui luas objek sengketa;
- Bahwa Saksi pernah membuat surat pernyataan, tapi lupa waktunya;
- Bahwa Saksi Muchtar juga pernah membuat surat pernyataan;
- Bahwa Saksi lupa sejak kapan Tergugat menempati objek sengketa;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Suardi yang tanahnya di sebelah timur objek sengketa duluan datang dari pada Tergugat;
- Bahwa Suardi beli tanah dari Penggugat juga;
- Bahwa Fatmawati punya tanah di bagian utara objek sengketa, tapi Saksi tidak mengetahui Fatmawati dapat tanah dari mana;
- Bahwa Ibrahim sudah lama di dekat objek sengketa;
- Bahwa sekarang di atas tanah objek sengketa ada rumah batu milik Tergugat, namun Saksi tida ketahui sejak kapan berdirinya;
- Bahwa Tergugat lama tinggal di rumah panggung yang dibeli dari Penggugat;
- Bahwa saudara kandung Penggugat yang bernama Ibrahim pernah cerita kalau ia menegur Tergugat saat bangun rumah;
- Bahwa rumah batu di atas objek sengketa di bangun secara bertahap oleh Tergugat, dan sejak pembangunan pondasi rumah itu, Tergugat telah ditegur;
- Bahwa Saksi adalah orang yang tidak punya jabatan di desa;
- Bahwa Saksi dengar dari cerita Penggugat bahwa Hatta berhubungan dengan Masnur Dg. Palalo (Turut Tergugat I) untuk membeli rumah Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak pernah tanda tangan di atas bukti P-1 (Surat Kepemilikan Tanah);

Halaman 22 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN MII



- Bahwa Penggugat awalnya tinggal di rumah panggung di atas objek sengketa, namun kemudian pindah ke Buaru karena suaminya bekerja di kebun sawit;
- Bahwa tanah yang sekarang ditempati Fatmawati dan Suardi dulunya milik orang tua Penggugat;
- Bahwa Suardi ada di Cerekang lebih dulu dari pada Fatmawati;
- Bahwa selama Saksi di Cerekang, Saksi tidak pernah dengar ada orang jual rumah tanpa tanah saja;
- Bahwa dahulu di dalam objek sengketa ada pohon kelapa milik Ibrahim, namun sudah dipotong oleh Hatta sebelum pembangunan pondasi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah ada masalah atau tidak saat pohon kelapa itu ditebang;
- Bahwa masalah ini pernah dibicarakan di kantor desa, namun Tergugat tidak mau karena sudah punya sertifikat;
- Bahwa Saksi dengar dari Ibrahim kalau saat tanah sengketa diukur Ibrahim tidak ada di lokasi;
- Bahwa Ibrahim memang jarang ada di rumahnya yang di samping objek sengketa itu;

2. Saksi Muchtar;

- Bahwa Saksi dihadirkan di persidangan karena adanya masalah sengketa tanah antara Nurlia sebagai Penggugat dan Hatta sebagai Tergugat;
- Bahwa tanah yang menjadi sengketa terletak di Cerekang, Desa Manurung, Kecamatan Malili, Kabupaten Luwu Timur;
- Bahwa Saksi tidak tahu luas objek sengketa, namun Saksi mengetahui tanah tersebut dibatasi dengan jalan raya, kebun, Ibrahim dan Suardi;
- Bahwa yang Saksi ketahui, rumahnya Nurlia dibeli oleh Hatta pada tahun 1993, namun tanahnya tidak dibeli oleh Hatta;
- Bahwa Saksi dengar dari Masnur Dg. Palalo bahwa yang dijual hanya rumah, tidak termasuk tanahnya. Saksi adalah ketua RT pada saat itu;
- Bahwa harga rumahnya Rp2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa rumah yang dijual adalah rumah panggung kecil hanya ada 2 kamar;

Halaman 23 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN MII



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa di Cerekang sudah biasa orang jual rumah tanpa tanah;
- Bahwa di Cerekang orang sering jual tanah;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Suardi beli tanah dari Daeng Telebbi, ibunya Penggugat;
- Bahwa Fatmawati bukan asli Cerekang dan tidak pernah beli tanah;
- Bahwa rumah Fatmawati adalah tanah yang diberikan mertuanya;
- Bahwa masih banyak tanah adat di Cerekang;
- Bahwa tanah objek sengketa adalah tanah Daeng Telebbi yang tidak bisa dijual;
- Bahwa Suardi dapat tanah karena pembelian Cuma-Cuma dari daeng Telebbi;
- Bahwa di objek sengketa dulu ada rumah kayu, sekarang rumah itu sudah tidak ada;
- Bahwa sekarang ada rumah batu Tergugat di atas objek sengketa;
- Bahwa Tergugat pernah ditegur oleh Ibrahim saat membangun rumah batunya;
- Bahwa masalah ini pernah diupayakan untuk selesai di Kantor Desa;
- Bahwa Ibrahim cerita pada Saksi kalau pertemuan di Desa tidak mencapai kesepakatan karena Tergugat tidak mau damai;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah objek sengketa sudah punya sertifikat atau belum;
- Bahwa rumah panggung Nurlia lebih dulu ada di atas objek sengketa sebelum digantikan dengan rumah batu yang ditempati Tergugat sekarang;
- Bahwa Penggugat Nurlia ikut suaminya yang kerja di perkebunan sawit di Burau;
- Bahwa Suardi adalah keluarga Daeng Telebbi yang kerja di Vale;
- Bahwa Nurlia belum pernah bagi-bagi tanah dengan saudara-saudaranya;
- Bahwa tanah tempat tinggal Nurlia sekarang adalah tanah yang dulunya milik istri Masnur Daeng Palalo;
- Bahwa Nurlia tidak punya rumah pribadi;
- Bahwa tidak ada yang menempati ruang Daeng Managa (saudari Nurlia);
- Bahwa rumah panggung Nurlia dibongkar oleh Hatta, namun Saksi tidak mengetahui proses pembongkaran;

Halaman 24 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN MII

Disclaimer

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



- Bahwa setelah rumah panggung dibongkar, Hatta membangun pondasi, kemudian ditegur sehingga terjadi keributan;
- Bahwa saat pondasi dibangun, Ibrahim marah karena pohon kelapanya ditebang;
- Bahwa Ibrahim lebih tua dari pada Hatta;
- Bahwa Saksi punya tanah dan pernah bikin sertifikat;
- Bahwa saat Saksi bikin sertifikat, batas-batasnya ditunjukkan oleh orang yang ada pada batas itu;
- Bahwa uang Rp2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) saat itu tidak cukup untuk membangun rumah;
- Bahwa dulunya harga tanah yang seukuran objek sengketa juga sekitar Rp2.000.000,- (dua juta rupiah);
- Bahwa Tregugat I adalah orang Cerekang, tinggal di seberang jembatan, lalu pindah setelah membeli rumah Nurlia;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui alasan Tergugat pindah rumah;
- Bahwa yang Saksi dengar Tergugat mencicil saat beli rumah Penggugat;
- Bahwa ukuran rumah itu sekitar 7x21 meter (tujuh kali dua puluh satu) meter;
- Bahwa Daeng Palalo tinggal di Cerekang saat jual beli itu;
- Bahwa Hatta tidak punya tanah di Cerekang;
- Bahwa yang tebang pohon kelapa adalah Tergugat, Saksi dengar dari Ibrahim;
- Bahwa Ibrahim melapor ke Kepala Desa, namun Saksi tidak tahu kelanjutannya;
- Bahwa pohon kelapa itu menghalangi rumah Hatta;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar kalau Hatta ganti rugi pohon kelapa itu;
- Bahwa Daeng Telebbi sudah lama meninggal dunia, lebih dari 20 tahun yang lalu;
- Bahwa Saksi tidak ingat Suardi sudah ada atau belum pada saat jual beli itu;
- Bahwa tidak ada surat jual beli tertulis antara Nurlia dengan Hatta;
- Bahwa Saksi pernah bertandatangan pada Surat Pernyataan, namun tidak ada kepala desa pada saat itu;
- Bahwa Saksi mengenal Rusli, suami dari Fatmawati;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui riwayat tanah itu;

Halaman 25 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN MII



- Bahwa tanah milik Saksi jauh dari objek sengketa, sudah punya sertifikat, tapi Saksi tidak ketahui nomornya;
- Bahwa setelah rumah Nurlia dibeli, rumah itu langsung diangkat;
- Bahwa Saksi mendengar Masnur Daeng Palalo pernah melaporkan Hatta ke Polisi karena menuduh Masnur menjual objek sengketa;
- Bahwa Saksi pernah lihat surat laporan polisi tersebut;

3. Saksi Muh. Heriyanto Muslimin;

- Bahwa Saksi mengenal Penggugat yang bernama Nurlia dan Tergugat yang bernama Hatta;
- Bahwa Saksi bekerja sebagai nelayan dan tinggal di Ussu;
- Bahwa Saksi hadir memberikan kesaksian untuk Penggugat mengenai masalah tanahnya yang ada di Dusun Cerekang;
- Bahwa Saksi pernah melihat objek sengketa, tapi tidak bertetangga persis;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui luas objek sengketa sedangkan rumah Nurlia di atas objek sengketa seluas 7x12 meter adalah rumah kayu/panggung;
- Bahwa Nurlia dan keluarganya pernah cerita kalau Daeng Palalo (Turut Tergugat I) pernah membantunya menjual rumah panggung di objek sengketa. Yang dijual hanyalah rumahnya saja, tidak termasuk tanahnya;
- Bahwa Saksi dengar dari cerita Penggugat bahwa harga jual rumah itu adalah Rp2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah), dibayar oleh Tergugat dengan cara dicicil, namun Saksi tidak mengetahui jangka waktu cicilannya;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat bukti kwitansi;
- Bahwa Nurlia pernah bilang supaya jual beli itu dibuatkan kwitansi, namun Hatta menolak karena merasa masih keluarga jadi tidak perlu kwitansi. Saksi tahu hal itu dari cerita Nurlia juga;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, mertua Hatta adalah pemangku adat dan dulunya Hatta tinggal di seberang jembatan Cerekang;
- Bahwa Hatta pindah karena rumahnya yang di seberang jembatan Cerekang adalah tanah adat;
- Bahwa mertua Hatta sekarang sudah meninggal;
- Bahwa Saksi lahir di Manado, besar di Luwu Timur, tapi tidak pernah tinggal di Cerekang. Saksi tinggal di Malili pada tahun 1974;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa orang tua Saksi asli Malili dan masih rumpun keluarga Cerekang;
- Bahwa masalah jual beli rumah itu Saksi dengar dari cerita Nurlia saat ada saudaranya yang meninggal dunia;
- Bahwa saat Nurlia bercerita, Hatta sudah menempati rumah itu;
- Bahwa Saksi tidak tahu tahun terjadinya jual beli itu;
- Bahwa Ibrahim punya rumah di Cerekang, sedangkan istrinya Daeng Palalo tidak punya rumah;
- Bahwa Saksi tidak mengenal Ahmad Daeng Managa;
- Bahwa saat ada acara kematian, memang biasa ada cerita-cerita dari keluarga;
- Bahwa rumah Hatta sekarang diapit oleh rumah Ibrahim dan orang lain yang Saksi tidak ketahui namanya;
- Bahwa orang yang disebelah yang Saksi tidak ketahui namanya itu dapat tanah dari rumpun keluarga Nurlia juga;
- Bahwa di belakang rumah Hatta ada Fatma yang dapat tanah dari Nurlia dengan cara tukar guling tanah;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar nama Faisa;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tanah Nurlia yang lain yang sudah dijual;
- Bahwa di Cerekang dan Ussu sudah sering terjadi jual beli rumah tanpa tanahnya;
- Bahwa Saksi sendiri pernah membeli rumah kakek Saksi yang ada di Atue, lalu Saksi pindahkan ke Ussu;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kenapa Hatta bisa tinggal lama di tempat Nurlia;
- Bahwa dulunya rumah Nurlia adalah rumah kayu. Sekarang di objek sengketa sudah berdiri rumah batu;
- Bahwa Saksi melihat saat rumah batu itu dibangun, prosesnya memakan waktu lama. Saksi lihat ada tukang yang digunakan untuk pembangunan itu;
- Bahwa saudara Nurlia yang bernama Ibrahim melarang Hatta membangun rumah batu, namun Hatta tetap melanjutkan pembangunan;
- Bahwa Ibrahim cerita sendiri kalau telah menegur Hatta dengan berkata "*jangan kau bangun itu rumah batu, karena yang kamu beli hanya rumahnya Nurlia, bukan tanahnya*";

Halaman 27 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN MII



- Bahwa Saksi tidak tahu berapa lama Hatta tinggal di rumah panggung sebelum membangun rumah batu;
- Bahwa rumah batu dibangun Hatta di atas tahun 2010;
- Bahwa Nurlia tinggal di sebelah rumah setelah dijual;
- Bahwa ada rumah Nurlia yang lain yang ditematinya sekarang ini;
- Bahwa Nurlia tidak pernah cerita alasannya pindah dari rumah lamanya itu;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah Hatta punya rumah lain atau tidak;
- Bahwa setahu Saksi, Ibrahim tidak pernah membantu Hatta bangun rumah;
- Bahwa Nurlia pernah ke Burau ikut suaminya, namun Saksi tidak tahu berapa lama Nurlia di Burau;
- Bahwa Saksi tidak ingat, Nurlia pindah ke Burau sebelum atau setelah menjual rumahnya itu;
- Bahwa masalah Nurlia dan Hatta pernah dibicarakan di kantor desa, namun Hatta tetap membangun;
- Bahwa rumah Ibrahim adalah rumah panggung, tapi Saksi tidak tahu dibeli dari siapa;
- Bahwa Ibrahim cerita tidak pernah membantu Hatta membangun rumah saat ada pertemuan keluarga di Mallaulu;
- Bahwa ada drainase di dekat objek sengketa yang dibangun gotong royong;
- Bahwa sebelum ada sengketa atau keributan antara Nurlia dengan Hatta, Ibrahim sudah cerita tentang itu;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi, Penggugat dan Para Tergugat akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil jawabannya, Tergugat telah mengajukan alat bukti berupa foto copy surat, yang selengkapnya sebagai berikut:

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 01487 Desa/Kel Manurung atas nama Pemegang Hak Hatta, diberi tanda T-I;
2. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2021, atas nama wajib pajak Hatta diberi tanda T-II;
3. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2014 atas nama wajib pajak Hatta, diberi tanda T-III;



4. Fotokopi Surat Pernyataan atas nama Iskandar tertanggal 7 September 2022, diberi tanda bukti T-IV;
5. Asli Surat Keterangan Nomor : 364/BIASA/PNM-PLP/XII/2021 tanggal 7 Desember 2021 perihal Keterangan Jaminan yang dikeluarkan oleh PNM UlaMM Unit Malili, diberi tanda T-V;

Menimbang, bahwa selain bukti T-1, fotokopi surat-surat tersebut di atas seluruhnya telah diberi meterai cukup dan di-*natzege*l di Kantor Pos kemudian dicocokkan dengan aslinya di persidangan sehingga dapat dipertimbangkan sebagai bukti surat dalam perkara ini. Adapun bukti T-1 aslinya dijadikan sebagai jaminan kredit pada PT PNM ULamm Unit Malili;

Menimbang, bahwa disamping bukti-bukti surat tersebut di atas di persidangan Para Tergugat telah pula mengajukan saksi-saksi yang pada pokoknya telah memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut :

1. Saksi Iskandar;

- Bahwa Saksi dihadirkan di depan persidangan karena adanya sengketa tanah antara Penggugat Nurlia dengan Tergugat Hatta;
- Bahwa tanah yang menjadi objek sengketa terletak di Dusun Cerekang, Desa Harapan, Kecamatan Malili, Kabupaten Luwu Timur dengan luas 15x30 meter dan batas-batas yaitu :
 - Utara:Fatmawati;
 - Selatan : Jalan Poros;
 - Barat : Ibrahim (Saudara Penggugat);
 - Timur : Suardi;
- Bahwa sekarang yang menguasai objek sengketa adalah Tergugat yang telah mendirikan rumah batu di atas objek sengketa;
- Bahwa seingat Saksi, rumah batu milik Tergugat baru dibangun pada tahun 2017. Saksi tahu karena sering lewat di sekitar objek sengketa;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, objek sengketa telah dibeli oleh Tergugat pada tahun 1997;
- Bahwa pada saat Tergugat hendak membeli tanah objek sengketa itu, Tergugat terlebih dahulu meminta pendapat Saksi. Tergugat cerita kalau ditawarkan membeli rumah dengan harga Rp5.000.000,- (lima juta rupiah). Saat itu Saksi bilang, "*kalau harga Rp5.000.000,- (lima juta rupiah) itu hanya rumah saja, maka terlalu mahal, tapi kalau harga itu termasuk tanahnya, maka tidak apa-apa. Lebih baik bangun rumahmu sendiri dari pada bayah mahal tidak pakai tanah*"

Halaman 29 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN MII



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi dengar cerita Tergugat itu saat sama-sama berprofesi usaha angkut kayu ke Kota Palopo;
- Bahwa saran Saksi itu diminta saat Saksi dan Tergugat melakukan pengantaran kayu ke Palopo;
- Bahwa Saksi adalah orang Wotu, tapi memang biasa dengar ada orang jual rumah tapi tidak dengan tanahnya;
- Bahwa sepengetahuan Saksi dari cerita Tergugat, Tergugat membeli rumah beserta dengan tanahnya dengan harga Rp5.000.000,- (lima juta rupiah);
- Bahwa pada saat Tergugat mulai membangun rumah batu, tidak ada satu pun orang yang keberatan atau komplain;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, tidak ada surat jual-beli tanah antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa pembayaran tanah itu tidak sekaligus, ada uang dan ada mesin, namun Saksi tidak ketahui rinciannya;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, tanah objek sengketa sudah bersertifikat;
- Bahwa perkiraan ukuran rumah yang dijual sekitar 5x10 meter. Namun, Saksi tidak pernah ukur rumah itu;
- Bahwa setelah objek sengketa dibeli oleh Tergugat Hatta, Tergugat menempati rumah di atas objek sengketa itu;
- Bahwa pada saat itu, tidak ada rumah lain di sekitar rumah Nurlia. Rumah terdekat ada di seberang jembatan;
- Bahwa Saksi sering singgah di Cerekang, di rumah Suardi;
- Bahwa Suardi cerita beli tanah dari orang Ussu yang merupakan tangan kedua dari Penggugat Nurlia;
- Bahwa Saksi dengar Fatmawati beli tanah dari Nurlia juga;
- Bahwa Saksi pernah melihat ada 2 (dua) pohon kelapa di dekat rumah Ibrahim (saudara Penggugat), namun sekarang pohon kelapa itu sudah tidak ada;
- Bahwa Saksi tidak lihat Hatta melakukan ganti rugi kelapa itu;
- Bahwa Saksi tidak pernah dengar cerita kalau Hatta dilaporkan masalah perusakan tanaman;
- Bahwa rumah tersebut dibangun selama kurang lebih 4-5 tahun sebelum atap bangunannya jadi;
- Bahwa Saksi tidak mengenal orang bernama Faisa;

Halaman 30 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN MII



- Bahwa Saksi pernah bermalam di Cerekang, tapi tidak punya rumah di Cerekang;
- Bahwa Saksi pernah kerja sama 1 (satu) bulan dengan Hatta untuk kerja sama muat kayu;
- Bahwa ada keluarga Hatta di Cerekang yang tinggal di seberang jembatan dari arah Palopo;
- Bahwa sebelum beli tanah dan rumah Penggugat, Tergugat tinggal di seberang jembatan karena punya rumah di situ, namun rumahnya sudah tua sehingga Tergugat membeli tanah dan rumah baru dari Penggugat;
- Bahwa saat Tergugat Hatta beli objek sengketa itu, Saksi dan Tergugat sementara bekerja sama angkut kayu;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat Hatta membayar ke Nurlia;
- Bahwa Saksi pernah ditawari beli rumah oleh Masnur Daeng Palalo (Turut Tergugat I);
- Bahwa Saksi kenal dengan Masnur Daeng Palalo dulu;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Masnur Daeng Palalo ada di ruang sidang ini;
- Bahwa Saksi sebelumnya kenal Hatta karena biasa ketemu di Bone-Bone;
- Bahwa Hatta juga sering ke Lauwo karena ada temannya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kronologi jual beli antara Nurlia dengan Hatta;
- Bahwa Saksi pernah ditawari beli tanah yang terletak di belakang objek sengketa oleh istri Tergugat. Istri Tergugat bilang *"ini tanah mau di jual. Kalau mau ko, saya sampaikan ke orangnya nanti"*. saat itu Saksi menjawab masih kurang persiapan dan menolak tawaran itu;
- Bahwa sengketa tanah antara Nurlia dengan Hatta baru terjadi baru-baru ini;
- Bahwa Hatta orang asli Cerekang dan tanah Hatta yang ada di seberang jembatan itu masih ada sekarang, namun Saksi tidak tahu apakah bangunannya ada atau tidak;
- Bahwa sejak masih tinggal di seberang jembatan itu, Hatta sudah menikah;
- Bahwa Hatta ditawarkan objek sengketa oleh Masnur Daeng Palalo saat tinggal di rumahnya yang lama. Saat itu, Saksi lewat dari dalam

Halaman 31 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN MII



rumah dan melihat Masnur Daeng Palalo tawarkan rumah dan tanah pada Hatta;

- Bahwa Saksi tidak pernah periksa rumah yang dijual oleh Daeng Palalo;
- Bahwa Saksi tidak mengenal orang yang tinggal di samping rumah Hatta;
- Bahwa orang di Cerekang memang biasa bangun rumah panggung;

2. Saksi Ramang;

- Bahwa Saksi hadir di persidangan karena adanya masalah tanah antara Nurlia sebagai Penggugat dan Hatta sebagai Tergugat;
- Bahwa Nurlia menuntut kembali tanah yang sudah dijualnya kepada Hatta pada tahun 1997;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui perihal jual beli tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui jual beli itu dari cerita Hatta pada tahun 1997 saat Saksi ke rumah Hatta yang ada di seberang jembatan dekat dengan rumah Hatta yang sekarang;
- Bahwa objek sengketa sekarang ditinggali oleh Hatta dengan membangun rumah;
- Bahwa di depan objek sengketa adalah jalan raya, di belakang objek sengketa adalah kebun. sedangkan di samping rumah Hatta adalah rumah Supriadi dan rumah Ibrahim yang merupakan saudara kandung Nurlia;
- Bahwa Hatta membeli rumah dan tanah nurlia dengan harga Rp5.000.000,- (lima juta rupiah);
- Bahwa Hatta membayar dengan cara dicicil, tapi Saksi tidak tahu bagaimana cara penyicilannya;
- Bahwa rumah panggung yang telah dibeli oleh Hatta adalah rumah 3 (tiga) kamar;
- Bahwa rumah tersebut sudah dibongkar pada saat Hatta membangun rumah batunya yang sekarang ada di atas objek sengketa;
- Rumah batu itu dibangun sekitar 7 (tujuh) tahun lalu oleh Hatta dan tidak ada seorang pun yang keberatan saat pembangunan rumah itu;
- Bahwa sekarang objek sengketa sudah memiliki sertifikat dimana sertifikatnya itu ditunjukkan sendiri oleh Hatta;
- Bahwa masalah antara Nurlia dengan Hatta baru ada sekitar 2 (dua) tahun ini dan Saksi tidak mengetahui masalah penyebab gugatan itu.

Halaman 32 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN MII



Saksi tidak mengetahui pula apakah masalah Nurlia dan Hatta pernah dibicarakan di kantor desa;

- Bahwa di Cerekang tidak ada orang yang jual rumah tanpa tanahnya. Hanya Nurlia seorang saja yang jual rumah tanpa tanah itu;
- Bahwa Saksi mengenal Suardi dan Fatmawati yang pernah membeli tanah dari Nurlia juga;
- Bahwa Suardi lebih dulu ada di samping objek sengketa, sebelum Hatta ada;
- Bahwa Suardi cerita sendiri kalau ia beli tanah dari Nurlia saat Saksi jalan-jalan ke rumahnya;
- Bahwa Fatmawati cerita sendiri kalau ia beli tanah dari Nurlia saat Saksi jalan-jalan ke rumahnya;
- Bahwa Fatmawati tidak punya hubungan keluarga dengan Nurlia, sedangkan Suardi memiliki hubungan keluarga dengan Nurlia;
- Bahwa Nurlia pergi meninggalkan Cerekang sehingga menjual rumahnya. Namun Saksi tidak tahu Nurlia pergi kemana;
- Bahwa setelah kembali ke Cerekang, Nurlia tinggal sekitar 100 meter dari objek sengketa;
- Bahwa di rumah Nurlia yang sekarang ini, dia tinggal dengan kemenakannya;
- Bahwa pembangunan rumah batu Hatta dilakukan secara gotong royong dan tidak ada masalah sama sekalli. Bahkan, Ibrahim yang merupakan saudara kandung Nurlia juga ikut gotong royong membangun rumah itu. Saksi melihat Ibrahim dengan mata kepala Saksi sendiri karena Saksi juga ikut dalam gotong royong itu;
- Bahwa Saksi melihat Ibrahim ikut mengangkut pasir, mengangkut batu dengan troli, dan sebagainya;
- Bahwa sebelum rumah itu dibangun, ada 2 (dua) buah pohon kelapa di dekat objek sengketa. Pohon kelapa itu telah ditebang oleh Hatta. Setelah pohon itu ditebang, Hatta juga cerita bahwa ia sudah melakukan ganti rugi kepada Ibrahim yang menanam pohon kelapa itu;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui ganti rugi itu berupa apa;
- Bahwa Saksi juga memiliki rumah di Cerekang karena warisan orang tua. Tanah itu sudah bersertifikat dan Saksi buat saat Prona;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Hatta punya sertifikat terlebih dahulu baru Saksi. Hatta cerita jauh sebelum adanya perkara ini;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah Fatmawati, Ibrahim maupun Suardi sudah punya sertifikat atau belum;
- Bahwa di Cerekang ada cerita bahwa orang Cerekang asli tidak boleh menjual tanahnya;
- Bahwa Nurlia adalah orang Cerekang asli. Begitu pula Hatta dan istrinya adalah orang asli Cerekang;
- Bahwa rumah Hatta yang dulu ada di sebelah jembatan sekarang sudah tidak ada. Namun ada keluarga Hatta yang menempati tanah itu;
- Bahwa Hatta dan Nurlia punya hubungan keluarga yang jauh;
- Bahwa Nurlia tidak melarang Hatta saat rumah batu dibangun;
- Bahwa tidak ada yang keberatan atau protes saat Hatta menempati rumah panggung yang dibeli dari Nurlia selama 15 (lima belas) tahun;
- Bahwa saat menempati rumah panggung itu, Hatta sudah punya 2 (dua) orang anak;
- Bahwa Fatmawati belum ada saat Hatta beli rumah panggung;
- Bahwa Saksi mengetahui ada saudara-saudara kandung Nurlia yaitu Daeng Managa, Ibrahim, Mamu, Kame dan ada seorang yang Saksi lupa namanya;
- Bahwa dari saudara-saudara Nurlia, yang masih hidup saat ini adalah Nurlia, Ibrahim dan Kame;
- Bahwa Kame, Ibrahim, Daeng Managa punya rumah di Cerekang;
- Rumah Daeng Managa sekarang sudah tidak ada dan sudah kosong;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui pemilik tanah bekas Daeng Managa sekarang;
- Bahwa ada tanah milik Faisa, orang cerekang juga di samping rumah Ibrahim;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Faisa dapat tanah dari mana;
- Bahwa Saksi tidak digaji saat ikut pembangunan rumah Hatta;
- Bahwa Daeng Managa adalah hansip dulu dan Saksi tidak pernah mendengar Daeng Managa menegur Hatta saat tinggal di rumah panggung, padahal Daeng Managa masih hidup saat itu;

Halaman 34 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN MII



- Bahwa tempat tinggal Nurlia sekarang adalah rumah Kame yang sudah ada sejak dulu sedangkan Kame tinggal di Palopo;
- Bahwa Saksi adalah orang Cerekang dan sepengetahuan Saksi, tanah Hatta yang ada di seberang jembatan itu adalah miliknya sendiri dan tidak ada sengketa pada tanah itu;
- Bahwa rumah Nurlia sempat kosong selama 1 (satu) tahun sebelum dijual;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kapan Nurlia kembali ke Cerekang;
- Bahwa saat rumah panggung dibongkar sebelum membangun rumah batu, Hatta membuat sebuah pondok kecil di sampingnya;
- Bahwa Saksi tidak mengenal Iskandar dan sepengetahuan Saksi, Hatta tidak pernah usaha jual beli kayu;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah dalam proses jual beli dengan Nurlia ada penghubung atau tidak karena Hatta tidak pernah cerita secara detail;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I tidak pernah mengajukan suatu bukti apapun, baik dalam bentuk surat maupun Saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil jawabannya, Turut Tergugat II telah mengajukan alat bukti berupa foto copy surat, yang selengkapnya sebagai berikut:

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 01487 Desa/Kel Manurung atas nama Pemegang Hak Hatta, diberi tanda TT-1;
2. Fotokopi Surat Permohonan dan lampirannya tertanggal 1 Maret 2011, diberi tanda TT-2;
3. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 593.2/148/DMR/III/2011 tertanggal 1 Maret 2011, diberi tanda bukti TT-3;
4. Fotokopi Surat Pernyataan tertanggal 1 Maret 2011, diberi tanda bukti TT-4;
5. Fotokopi Surat Pernyataan tidak sengketa tertanggal 1 Maret 2011, diberi tanda bukti TT-5;
6. Fotokopi KTP atas nama Hatta yang disahkan Kepala Desa Manurung tertanggal 8 Maret 2011, diberi tanda bukti TT-6;
7. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2011 atas nama wajib pajak Hatta, diberi tanda TT-7;

Menimbang, bahwa fotokopi surat-surat tersebut di atas telah diberi meterai cukup dan setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya sehingga dapat dipertimbangkan dalam perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, di depan persidangan Turut Tergugat II tidak pernah mengajukan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi, Penggugat dan Para Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 180 Rbg, Pasal 211 RV dan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, maka Majelis Hakim bersama dengan Para Pihak telah melakukan pemeriksaan setempat (*descente / plaatselijke opnemng en onderzoek*) pada hari Jum'at, tanggal 7 Oktober 2022. Majelis Hakim setelah melakukan pemeriksaan setempat yang hasilnya pada pokoknya dinyatakan lokasi dan batas-batas tanah obyek sengketa yang ditunjukkan oleh Penggugat sama persis dengan yang tertera dalam surat gugatan. Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat II yang hadir langsung saat pemeriksaan setempat telah pula menunjukkan batas-batas objek sengketa yang mana batas-batas yang ditunjukkan oleh Tergugat sama dengan apa yang disebutkan dalam gugatan sehingga telah jelas dan nyata bahwa objek sengketa yaitu tanah seluas $\pm 450 \text{ m}^2$ (dua ratus meter persegi) yang terletak di Dusun Cerekang, Desa Manurung, Kecamatan Malili, Kabupaten Luwu Timur, yang di atasnya terdapat sebuah rumah batu serta halaman yang masih kosong. Adapun batas-batas tanah sebagai berikut :

Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Fatmawati;

Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Suardi;

Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan poros palopo-malili;

Sebelah Barat berbatasan tanah Tanah milik Penggugat dan Ibrahim (saudara Penggugat);

Menimbang, bahwa Penggugat dan Para Tergugat telah mengajukan Kesimpulan dan menyangkut isi Kesimpulan dimaksud dimuat pada Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian dari Putusan ini;

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

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

Halaman 36 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN MII



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawabannya Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menyatakan gugatan penggugat kurang pihak yang ditarik sebagai Tergugat (*Plurium Linis Consortium*) karena saat ini sertifikat Hak Milik nomor:01487/Manurung atas nama HATTA, dijaminan atau menjadi agunan utang di PT Permodalan Nasional Madani(PNM), berdasarkan hal tersebut secara hukum hak kebendaan terhadap objek sengketa tersebut dalam penguasaan pihak ketiga dalam hal ini PT Permodalan Nasional Madani (PNM) berkedudukan di Malili, dimana pemegang hak kebendaan tersebut berdasarkan ketentuan hukum pula, memegang hak privilege sebagai kreditur Preferen yang harus diutamakan haknya atas harta yang dijadikan jaminan tersebut. Maka dengan demikian tentunya PT Permodalan Nasional Madani (PNM) selaku pemegang Hak Tanggungan seharusnya dijadikan pihak Tergugat dalam perkara aquo, yang apabila PT Permodalan Nasional Madani (PNM) tidak dijadikan pihak dalam perkara aquo maka tentunya perkara aquo kurang pihak subjek hukumnya;

Menimbang, bahwa di dalam jawabannya Turut Tergugat II telah pula mengajukan eksepsi yaitu:

- I. Eksepsi Kompetensi absolut;
- II. Eksepsi Gugatan penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*).

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kompetensi absolut yang diajukan oleh Turut Tergugat II, Majelis Hakim telah mempertimbangkannya dan telah menjatuhkan Putusan Sela pada tanggal 23 Agustus 2022 dengan amar sebagai berikut :

MENGADILI:

1. Menolak Eksepsi Turut Tergugat II sepanjang mengenai kewenangan mengadili secara absolut;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Malili berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan kepada pihak Penggugat dan Tergugat serta Para Turut Tergugat untuk melanjutkan persidangan perkara ini;
4. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa dalil eksepsi Turut Tergugat II bahwa gugatan adalah kurang pihak karena objek perkara merupakan sebidang tanah yang bersertipikat Hak Milik Nomor 01487/Manurung atas nama Hatta, setelah



dilakukan pemeriksaan Buku Tanah yang berada pada Kantor Pertanahan Kab. Luwu Timur maupun melalui pemeriksaan online pada Aplikasi Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (kkp2.atrbpn.go.id) didapati pada pencatatannya terdapat Hak Tanggungan Nomor 00381/2021 Peringat 1 sebagai kreditur yaitu PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) dan belum pernah dilakukan penghapusan Hak Tanggungan (Roya) pada Buku Tanahnya. Berdasarkan pencatatan tersebut, seharusnya Penggugat juga mengikutsertakan PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) sebagai pihak tergugat, namun dalam gugatannya PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) tidak ditarik sebagai pihak tergugat sehingga menjadikan gugatan penggugat kurang pihak (*pluruim litis consortium*), oleh karena itu, gugatan penggugat harusnya tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pasal 162 Rbg menyatakan bahwa sanggahan-sanggahan yang dikemukakan oleh pihak Tergugat, terkecuali yang mengenai wewenang hakim, tidak boleh dikemukakan dan dipertimbangkan sendiri-sendiri secara terpisah melainkan harus dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa dari ketentuan Pasal 162 Rbg tersebut diketahui ruang lingkup eksepsi tidak hanya menyangkut kompetensi (kewenangan mengadili), namun ada juga hal-hal lain yang dimungkinkan sebagai alasan untuk mengajukan eksepsi. Namun demikian eksepsi-eksepsi di luar kompetensi (kewenangan mengadili) tersebut, diperiksa, dipertimbangkan dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa setelah mencermati eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat II tersebut, maka terdapat persamaan yaitu Para Tergugat mendalilkan Eksepsi Gugatan penggugat kurang pihak (*pluruim litis consortium*). Oleh karena itu, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat II dalam suatu pertimbangan yang sama sebagai berikut :

Menimbang, bahwa eksepsi ***Plurium Litis Consortium*** atau dalam istilah umum praktik peradilan dikenal dengan istilah gugatan kurang pihak umumnya diajukan dengan alasan bahwa orang yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap atau orang yang bertindak sebagai Penggugat tidak lengkap. Berkaitan dengan eksepsi Tergugat di atas, maka terhadap dalil tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa keperdataan Majelis hakim berpedoman kepada Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I yakni dalam Putusan M.A No. 4 K/Sip/1958 tertanggal 13



Desember 1958 dan Putusan M.A No. 995 K/Sip/1975 tertanggal 8 Agustus 1975 yang pada pokoknya menyatakan bahwa: "*inisiatif untuk mengajukan tuntutan hukum dan/atau siapa-siapa yang ditarik sebagai Tergugat sepenuhnya diserahkan kepada Penggugat yang berkepentingan (nemo iudex sine actors)*". Berdasarkan hal tersebut, setelah mencermati isi gugatan penggugat yang melibatkan Para Tergugat sebagai pihak yang dianggap melakukan perbuatan melawan hukum, maka menurut Majelis Hakim telah sesuai dengan Pasal 8 Rv dan Yurisprudensi sebagaimana terurai yakni pokok-pokok gugatan telah disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (*een duideljik en bepaalde conclusie*) yaitu terdapat alasan-alasan mengapa menarik pihak tersebut dalam gugatan perkara a quo, sehingga dengan demikian eksepsi tersebut patut untuk **ditolak**;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan mengenai pokok perkara, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan adanya perubahan gugatan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan perubahan gugatan pada posita poin 3 (tiga) sebelum pergantian/perubahan tertulis:

Bahwa adapun sebidang tanah perumahan milik Penggugat dan ahli waris lainnya warisan dari Abdul Latief Dg.Tulolo (Almarhum) dan Habiba Dg.Talibbi (Almarhuma) tersebut sebahagian atau seluas $\pm 450 \text{ m}^2$ (**dua ratus meter persegi**) yang terletak di Dusun Cerekang, Desa Manurung, Kecamatan Malili, Kabupaten Luwu Timur, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Fatmawati;

Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Suardi;

Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan poros palopo-malili;

Sebelah Barat berbatasan tanah Tanah milik Penggugat dan/atau ahli waris lainnya;

Selanjutnya disebut objek sengketa.

Kemudian, setelah pergantian/perubahan berbunyi:

Bahwa adapun sebidang tanah perumahan milik Penggugat dan ahli waris lainnya warisan dari Abdul Latief Dg.Tulolo (Almarhum) dan Habiba Dg.Talibbi (Almarhuma) tersebut sebahagian atau seluas $\pm 450 \text{ m}^2$ (**empat ratus lima puluh meter persegi**) yang terletak di Dusun Cerekang, Desa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Manurung, Kecamatan Malili, Kabupaten Luwu Timur, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Fatmawati;

Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Suardi;

Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan poros palopo-malili;

Sebelah Barat berbatasan tanah Tanah milik Penggugat dan/atau ahli waris lainnya;

Selanjutnya disebut objek sengketa.

Menimbang, bahwa setelah mencermati perubahan gugatan tersebut, ternyata perubahan gugatan Penggugat hanyalah memperbaiki penyebutan luas tanah di dalam kurung yang awalnya tertulis " $\pm 450 m^2$ (dua ratus meter persegi)" diubah menjadi " $\pm 450 m^2$ (empat ratus lima puluh meter persegi)";

Menimbang, bahwa terhadap perubahan gugatan tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa pada dasarnya perubahan gugatan bukanlah hal yang terlarang dalam Hukum Acara Perdata. Bahkan Pasal 127 Rv menyebutkan bahwa perubahan gugatan merupakan hak yang diberikan kepada Penggugat. Hakim maupun Tergugat dalam suatu perkara tidak boleh menghalangi dan melarangnya asalkan perubahan gugatan itu berada dalam kerangka yang dibenarkan oleh Hukum. Yurisprudensi Mahkamah Agung No.209 K/Sip/1970 tanggal 6 Maret 1971 menyebutkan bahwa perubahan surat gugatan diperbolehkan asalkan tidak bertentangan dengan asas hukum perdata yaitu tidak bertentangan atau tidak menyimpang dari kejadian Materil yang diuraikan dalam surat gugatan. Demikian pula dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 434 K/Sip/1970 tanggal 11 Maret 1971 yang menyebutkan bahwa Hakim dapat mengabulkan perubahan gugatan yang isinya tidak melampaui batas materi pokok gugatan dan tidak merugikan Tergugat dalam pembelaan atas gugatan tersebut;

Menimbang, bahwa Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan edisi kedua tahun 2017 halaman 103 menyebutkan bahwa dapat dibenarkan atau tidaknya suatu perubahan gugatan, sepenuhnya wewenang hakim dan sudah barang tentu salah satu hal yang harus dipertimbangkan adalah pendapat yang diajukan Tergugat;

Halaman 40 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN MII



Menimbang, bahwa di depan persidangan, sebelum pembacaan gugatan, Penggugat mengajukan perubahan gugatan dan ternyata terhadap perubahan itu Para Tergugat sama sekali tidak mengajukan keberatan atas perubahan gugatan tersebut. Majelis Hakim juga menilai bahwa perubahan gugatan yang diajukan oleh Penggugat sama sekali tidak mengakibatkan adanya perubahan pada kejadian materiil maupun mengakibatkan kerugian bagi Para Tergugat. Majelis Hakim berpendapat bahwa perubahan gugatan dengan memperbaiki penyebutan luas tanah di dalam kurung yang awalnya tertulis "± 450 m² (dua ratus meter persegi)" diubah menjadi "± 450 m² (empat ratus lima puluh meter persegi)"; tersebut pada dasarnya semata-mata untuk semakin memperjelas objek mana yang menjadi permasalahan antara Para Pihak. Majelis Hakim juga berpendapat bahwa pada perubahan tersebut semata-mata untuk memperbaiki kesalahan penulisan dan bukan termasuk perubahan yang prinsipil sehingga menurut Majelis Hakim perubahan yang sangat sedikit dan tidak prinsipil tersebut dapat dibenarkan;

Menimbang, oleh karena perubahan gugatan tersebut menurut Majelis Hakim dapat dibenarkan, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok permasalahan dalam gugatan ini;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya didasarkan pada dalil bahwa tanah objek sengketa dulunya merupakan tanah milik orang tua Penggugat yang belum dibagi waris. Pada tahun 1993 Penggugat mendirikan Rumah Panggung diatas tanah objek sengketa dengan ukuran 7 m x 12 m setelah terlebih dahulu Penggugat meminta izin kepada ahli waris lainnya. Kemudian pada tahun 1996 suami penggugat diterima bekerja di perusahaan sawit di kecamatan Bauru sehingga Penggugat mengikuti suami dan tinggal di Kecamatan Bauru. Lalu, pada tahun 1998 Turut Tergugat I datang menemui Penggugat di Kecamatan Bauru dengan maksud untuk menyampaikan keinginan Tergugat untuk membeli rumah panggung milik Penggugat, karena saat itu Tergugat hanya tinggal di pondok-pondok di samping rumah orang tuanya. Selanjutnya, Penggugat dan Turut Tergugat I ke Cerekang, Desa Manurung, Kecamatan Malili, untuk menemui Tergugat di rumah Tergugat. Saat itu Tergugat menyampaikan alasannya sehingga ingin membeli rumah panggung milik Penggugat. Penggugat yang merasa iba kepada Tergugat, kemudian Penggugat menyampaikan kepada Tergugat "**rumah panggung saya jual tapi tidak dengan tanahnya karena tanah warisan yang belum dibagi waris**". Namun demikian, Pada tahun 2020, Tergugat membongkar rumah panggung tersebut dan mendirikan

Halaman 41 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN MII



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rumah permanen. Meskipun telah ditegur, Tergugat tetap melanjutkan pendirian rumah dengan dalil bahwa Tergugat telah memperoleh tanah objek sengketa dengan membeli dari Turut Tergugat I dan ironisnya lagi saat ini di atas tanah objek sengketa telah *terbit* Sertipikat Hak Milik Nomor : 01487/Manurung atas nama Tergugat dengan luas $\pm 459 \text{ m}^2$ yang diterbitkan pada tahun 2011 oleh Turut Tergugat II, sehingga ***tindakan Tergugat yang mengaku-ngaku, menguasai/menduduki tanah milik Penggugat ahli waris lainnya secara tanpa hak dan melawan hukum dan dapat dikualisir sebagai Perbuatan Melawan Hukum (Onrecht Matigedaad);***

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan *bukti* tertulis sebagaimana diberi tanda Bukti P-1 sampai dengan P-10, serta menghadirkan 3 orang Saksi yaitu Saksi Harifuddin, Saksi Muchtar, dan Saksi Muh. Heriyanto Muslimin;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya menyatakan bahwa pada tahun 1997, Tergugat mendengar berita kalau Penggugat akan menjual rumah dan tanah (objek sengketa). Setelah itu Turut Tergugat I mendatangi Tergugat menawarkan rumah dan tanah (objek sengketa) kepada Tergugat. Selanjutnya antara Penggugat dan Tergugat beserta Turut Tergugat dipertemukan dan sepakat kalau tanah dan rumah tersebut dibeli dengan harga Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah) dengan 3 (tiga) kali pembayaran. Adapun uang yang telah diserahkan kepada Penggugat adalah senilai Rp. 2.500.000 (dua juta lima ratus ribu rupiah). Selanjutnya setelah sepakat, Penggugat, Tergugat bersama dengan Turut Tergugat melakukan pengukuran tanah (objek sengketa). Setelah menempati rumah tersebut, tidak lama kemudian saudara kandung Penggugat yaitu Almarhum Ahmad Dg.Managa atas suruhan dari Penggugat datang ke rumah Tergugat meminta sisa pembayaran objek sengketa dan rumah, karena saat itu Tergugat tidak memiliki uang, sehingga Tergugat memberikan satu buah mesin Honda 9 pk (mesin bala-bala) dinilai seharga Rp. 2.500.000 (dua juta lima ratus ribu rupiah) dan itu diambil oleh saudara Penggugat yaitu Almarhum Ahmad Dg. Managa. Dan tidak berselang berapa lama kemudian Almarhum Ahmad Dg. Managa memberikan PBB tanah sengketa yang sudah dipecahkan dari PBB induk. Sejak tahun 1997, Tergugat menguasai dan menempati bangunan rumah tersebut dan hidup bertetangga dengan saudara-saudara Penggugat, tidak pernah ada yang keberatan atau melarang Tergugat, bahkan pada saat Tergugat melakukan penimbunan objek

Halaman 42 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN MII



sengketa, serta mendirikan pondasi rumah (tahun 2016), saudara Penggugat yaitu Ibrahim dan anaknya yang tinggal berbatasan dengan Tergugat, ikut membantu mengangkat timbunan dan memasang slop pondasi selain itu Tergugat juga telah melakukan ganti rugi 3 batang kelapa milik saudara Penggugat yaitu Ibrahim yang berada di Batas tanah antara Tergugat dengan Ibrahim;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Tergugat telah mengajukan bukti tertulis sebagaimana diberi tanda Bukti T-I sampai dengan T-V, serta menghadirkan 2 orang Saksi yaitu Saksi Iskandar dan Saksi Rammang;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat, Turut Tergugat I tidak mengajukan jawaban dan tidak mengajukan Saksi maupun bukti surat;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II dalam jawabannya telah mendalilkan bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 01487/Manurung atas nama Hatta diterbitkan berdasarkan prosedur perundang-undangan yang berlaku berdasarkan permohonan Hatta tanggal 01 Maret 2011 dengan melampirkan alas hak Surat Keterangan Nomor 593.2/148/DMR/III/2011 Tanggal 01 Maret 2011, surat pernyataan menguasai sebidang tanah Tanggal 01 Maret 2011 dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dan diketahui oleh Kepala Desa Pada saat itu, Surat Pernyataan tidak sengketa, Fotokopi KTP atas nama Hatta dan SPPT PBB Tahun 2011;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Turut Tergugat II telah mengajukan bukti tertulis sebagaimana diberi tanda Bukti TT-1 sampai dengan TT-7 tanpa menghadirkan Saksi;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa benar di atas tanah objek sengketa dulunya berdiri rumah panggung milik Penggugat;
- Bahwa benar di atas objek sengketa saat ini telah berdiri rumah permanen milik Tergugat;
- Bahwa benar di objek sengketa saat ini telah terbit Sertipikat Hak Milik Nomor : 01487/Manurung atas nama Tergugat dengan luas $\pm 459 \text{ m}^2$

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil Penggugat sebagaimana terurai di atas telah dibantah (disangkal) oleh Para Tergugat, sehingga



keberadaan dalil-dalil tersebut belum menjadi tetap adanya, sehingga mencermati proses jawab-jawab dan proses pembuktian yang terjadi di persidangan, maka pokok permasalahan yang harus dipertimbangkan dalam perkara ini adalah sebagai berikut :

- **Apakah benar tanah objek sengketa adalah milik Penggugat yang merupakan tanah warisan dari Abd Latief dan Habiba yang belum dibagi waris maupun dijual kepada siapapun?**
- **Apakah benar tanah objek sengketa milik Tergugat dimana Tergugat telah membeli tanah tersebut dari Penggugat pada tahun 1998?**
- **Apakah benar Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat, yaitu melakukan penguasaan terhadap objek sengketa dan menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 01487/Manurung, sehingga merugikan Penggugat?**

Menimbang, bahwa merujuk pada pokok permasalahan sebagaimana dimaksud diatas dan jika dihubungkan dengan proses jawab-jawab dan hasil pemeriksaan setempat pada lokasi sengketa (*descente/ plaatselijke opnemings en onderzoek*), berdasarkan Pasal 180 Rbg atau Pasal 211 RV dan atas permintaan para pihak. Majelis Hakim melakukan pemeriksaan setempat yang hasilnya pada pokoknya dinyatakan lokasi dan batas-batas tanah obyek sengketa adalah lokasinya adalah sama dengan lokasi yang tertera dalam surat gugatan Penggugat yaitu tanah seluas $\pm 450 \text{ m}^2$ (dua ratus meter persegi) yang terletak di Dusun Cerekang, Desa Manurung, Kecamatan Malili, Kabupaten Luwu Timur, yang di atasnya terdapat sebuah rumah batu serta halaman yang masih kosong. Adapun batas-batas tanah sebagai berikut :

Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Fatmawati;

Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Suardi;

Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan poros palopo-malili;

Sebelah Barat berbatasan tanah Tanah milik Penggugat dan Ibrahim (saudara Penggugat);

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim tanah obyek sengketa tersebut berdasarkan hasil Pemeriksaan Setempat telah terang dalam hal lokasi dan luasnya. Penggugat di dalam gugatannya maupun Tergugat di dalam jawabannya menyepakati mengenai batas-batas objek sengketa dalam perkara *a quo*. Dengan demikian tidak terdapat kekaburan terhadap tanah obyek sengketa ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Penggugat telah dibantah (disangkal) oleh Tergugat maka berdasarkan ketentuan Pasal 1865 KUHPerdara dan Pasal 283 Rbg yang menyatakan : *"setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut"*, berdasarkan hal tersebut, maka kewajiban pertama Penggugat-lah untuk membuktikan kebenaran akan dalil-dalilnya tersebut, akan tetapi dengan tidak mengesampingkan kewajiban Tergugat pula untuk membuktikan kebenaran akan dalil-dalil bantahannya. Hal ini dilakukan agar beban pembuktian menjadi merata bagi para pihak sehingga tercipta suatu pembuktian yang sinergis dan tidak berat sebelah. Berdasarkan Pasal 1865 KUHPerdara dan Pasal 283 Rbg itu, menurut Majelis Hakim tentang masalah risiko beban pembuktian, Hakim dituntut tidak berat sebelah, artinya dalam hal ini Hakim harus bertindak adil dan memperhatikan segala keadaan secara konkrit. Hal ini sesuai pula dengan asas Hukum yang berlaku universal yang menyatakan: *"Audi Et Alteram Partem atau Audiatur Et Altera Pars"* (para pihak harus didengar) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai pokok permasalahan yang ada dalam perkara ini sebagaimana uraian pertanyaan pokok perkara di atas dan Majelis Hakim akan melihat bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat terlebih dahulu dikaitkan dengan petitum dari gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk menjawab pokok permasalahan dalam perkara ini mengenai saling klaim atas objek sengketa antara Penggugat dan Tergugat, maka Majelis Hakim sudah barang tentu Majelis Hakim harus melihat asal usul dan sejarah tanah tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat merupakan salah satu ahli waris dari ayah yang bernama Abdul Latief Dg. Tulolo dan ibu yang bernama Habiba Dg. Telebbi. Setelah mencermati fakta di persidangan dari keterangan Saksi, maka ditemukan persesuaian bahwa Habiba Dg. Telebbi telah meninggal dunia pada tahun 1999 sebagaimana **bukti P-3**. Selanjutnya, telah diterbitkan pula Surat Keterangan Ahli Waris Nomor 470/1817/DMR tertanggal 19 Agustus 2021 yang ditanda tangani oleh Kepala Desa Manurung sebagaimana **bukti P-4**. Bukti-bukti surat tersebut telah didukung pula dengan keterangan Saksi-Saksi yang diajukan oleh Penggugat

Halaman 45 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN MII



sehingga Majelis Hakim meyakini bahwa Penggugat memang benar merupakan anak dari Abdul Latief Dg. Tulolo dan Habiba Dg. Telebbi;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil dalam gugatan Penggugat dan tidak disangkal dalam jawaban Tergugat, telah ditemukan persesuaian yang nyata bahwa di atas tanah objek sengketa dulunya berdiri rumah panggung milik Penggugat namun saat ini telah berdiri rumah permanen milik Tergugat. Para Saksi dari Penggugat dan Tergugat memberikan keterangan yang pada pokoknya menerangkan bahwa objek sengketa dulunya memang ditempati dan diduduki oleh Nurlia. **Permasalahan dalam perkara ini terjadi dikarenakan klaim Nurlia bahwa tanah objek sengketa itu adalah tanah warisan keluarganya yang belum dibagi waris sehingga tidak pernah dijual kepada Hatta sedangkan Tergugat Hatta mengklaim bahwa tanah tersebut telah dibelinya dari Nurlia bersamaan dengan pembelian rumah panggung Nurlia.** Ternyata, mengacu pada **bukti P-8 dan P-9** berupa Fotokopi Surat Permohonan Mediasi oleh Kepala Desa Manurung kepada Camat Malili tertanggal 18 Juni 2020, dan Fotokopi Berita Acara tertanggal 24 Juni 2020 yang ditandatangani oleh Camat Malili, permasalahan antara Ibrahim (saudara Nurlia) dengan Hatta pernah diupayakan mediasi oleh Pemerintah Kecamatan Malili, namun belum pula mencapai kesepakatan;

Menimbang, bahwa untuk menyelesaikan permasalahan dan sengketa dalam perkara ini, maka pertama-tama yang harus dibuktikan dari dalil Penggugat adalah **apakah benar objek sengketa merupakan warisan dari orang tua Penggugat yang belum dibagi waris dan tidak bisa diperjualbelikan?** Oleh karena itu, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu seluruh bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat yang relevan akan hal tersebut dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil kepemilikannya atas objek sengketa, Penggugat telah mengajukan **bukti P-1** berupa Surat Keterangan Kepemilikan Tanah tertanggal 22 November 2021 berupa pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh Nurlia dan diketahui oleh Kepala Desa Manurung, surat tersebut menyebutkan bahwa tanah seluas 450 m² di Dusun Cerekang merupakan tanah warisan dari Abdul Latief Dg. Tulolo dan Habiba Dg. Telebbi yang jatuh waris kepada anaknya yang bernama Nurlia, Ibrahim dan Kamera dimana anak-anak tersebut merupakan ahli waris dari Habiba Dg. Telebbi. Terhadap Surat Keterangan Kepemilikan Tanah tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa Surat Keterangan Kepemilikan Tanah **bukanlah merupakan suatu akta otentik untuk menunjukkan kepemilikan karena**

Halaman 46 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN MII



bukti tersebut dibuat sendiri oleh Penggugat dan tentu saja isinya mengandung dominasi subjektif yang berlebihan untuk menguntungkan kepentingan Penggugat. Olehnya itu, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan bukti-bukti lainnya;

Menimbang, bahwa Penggugat juga mengajukan bukti berupa Surat Keterangan Penyaksian sebagaimana **Bukti P-5, P-6 dan P-7** yang masing-masing ditandatangani oleh Harifuddin M., Mukaddas Muslimin, dan Muchtar. Bukti-bukti surat tersebut pada pokoknya menerangkan bahwa Nurlia, Ibrahim dan Kameraia adalah ahliwaris dan Abdul Latief Dg. Tulolo dan Habiba Dg. Tebbi dan ketiganya memiliki sebidang tanah di Cerekang seluas 450 m² dimana tanah tersebut adalah peninggalan Abdul Latief Dg. Tulolo dan Habiba Dg. Tebbi yang belum dibagi waris ataupun dipindah tangankan kepada pihak lain. Terhadap bukti P-5 dan P-7 dimana pihak yang bertanda tangan dalam surat tersebut dihadirkan di persidangan, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti tersebut tidak dapat pula dijadikan sebagai dasar bukti kepemilikan yang sah terhadap tanah obyek sengketa karena bukanlah bukti yang bersifat sempurna. Sedangkan terhadap **bukti tertanda P-6** Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti tersebut adalah bukti yang berdiri sendiri/auditu dan tidak memiliki kekuatan hukum yang bersifat sempurna serta tidak dapat dijadikan dasar bukti kepemilikan yang terhadap tanah obyek sengketa. Mukaddas Muslimin ternyata tidak pernah pula dihadirkan di persidangan sehingga bukti tersebut menurut Majelis Hakim tidak memiliki kekuatan pembuktian apapun dan tidak dapat dipersamakan dengan keterangan Saksi. Pendapat Majelis Hakim sesuai pula isi yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung tanggal 29 Nopember 1988 Nomor 3901.K/Pdt/1985, yaitu: *"Surat bukti yang merupakan pernyataan belaka dari orang-orang yang memberi pernyataan tanpa diperiksa dipersidangan. Tidak mempunyai kekuatan pembuktian apa-apa (tidak dapat disamakan dengan kesaksian)"*. Olehnya itu, maka terhadap **bukti P-6** haruslah **dikesampingkan**;

Menimbang, bahwa terhadap **bukti P-2** berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atas nama IBRAHIM, Majelis Hakim menilai bukti Surat Pemberitahuan Pajak tersebut bukan merupakan bukti yang bersifat sempurna menunjukkan kepemilikan dari obyek sengketa, oleh karena tidak secara tegas dapat memperlihatkan keterkaitannya dengan tanah obyek sengketa, tidak mampu menunjukkan hal itu berada di atas tanah obyek sengketa atau *irrelevant* terhadap tanah obyek sengketa. Apalagi surat pajak tersebut tidak dapat diterima sebagai tanda bukti pemilikan atas suatu



tanah, dimana bukti tersebut hanya merupakan sebuah bukti yang menyatakan bahwa sebuah obyek tertentu dikenakan pajak. Pendapat Majelis Hakim sesuai pula isi yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung tanggal 10 Februari 1960 nomor 34/K/Sip/1960, *surat pajak bukanlah merupakan alat bukti yang mutlak dan atau sempurna yang dapat menunjukkan kepemilikan atas tanah obyek sengketa, sebab surat pajak tersebut tidak dapat diterima sebagai tanda bukti pemilikan atas suatu tanah, tetapi hanya bukti tentang obyek tertentu yang dikenakan pajak dan lamanya seseorang menguasai/menduduki sebidang tanah;*

Menimbang, bahwa kembali kepada pokok permasalahan yaitu apakah benar objek sengketa merupakan milik orang tua Penggugat yang belum dibagi waris, ternyata berdasarkan keterangan Saksi-Saksi Penggugat maupun Tergugat, dapat dikostatir suatu fakta hukum bahwa di sebelah barat dan timur objek sengketa serta di belakang objek sengketa dulunya merupakan tanah milik rumpun keluarga Penggugat. Fakta pada pemeriksaan setempat menunjukkan bahwa saudara kandung Nurlia yang bernama Ibrahim memiliki rumah yang berbatasan langsung dengan objek sengketa. Oleh karena itu, maka Majelis Hakim menarik suatu kesimpulan bahwa tanah objek sengketa dan tanah yang ada di sekitarnya dulunya memang kepunyaan orang tua Penggugat;

Menimbang, bahwa **hal yang menarik** perhatian Majelis Hakim dalam perkara ini adalah dalil bahwa objek sengketa merupakan tanah milik orang tua Penggugat yang belum dibagi waris dan tidak bisa dijual. Saksi Harifuddin menerangkan bahwa semasa hidupnya dahulu, orang tua Penggugat punya tanah di Dusun Cerekang, Desa Manurung, Kecamatan Malili, Kabupaten Luwu Timur. Begitu pula dengan Saksi Muchtar yang menyatakan bahwa tanah objek sengketa adalah tanah Daeng Telebbi (Ibu Penggugat) yang tidak bisa dijual karena masih merupakan tanah adat. Namun fakta di persidangan dari keterangan Saksi-Saksi yang diajukan oleh Penggugat maupun Tergugat, terdapat persesuaian bahwa tanah milik keluarga Penggugat kini telah diduduki oleh orang lain yaitu Suardi di bagian Timur objek sengketa, Fatmawati di bagian Utara objek sengketa dan Faisa yang menduduki tanah yang dulunya milik Daeng Managa (saudara Penggugat). Fakta di persidangan menunjukkan bahwa ternyata Suardi, Fatmawati dan Faisa tersebut membeli tanah dari Pengugat maupun keluarganya. Fakta tersebut menurut Majelis Hakim telah **meruntuhkan** dalil Penggugat karena ternyata tanah orang tua Penggugat dapat berpindah tangan kepada orang lain sehingga berada dalam kekuasaan



orang lain. Oleh karena itu, menurut Majelis Hakim, dalil bahwa tanah objek sengketa adalah tanah yang belum dibagi waris dan tidak bisa dijual haruslah ditolak karena mengandung suatu keraguan yang meyakinkan;

Menimbang, bahwa mengacu pada dalil-dalil dalam gugatan dan jawaban Tergugat, Majelis Hakim menilai bahwa Tergugat pada pokoknya mengakui bahwa objek sengketa yang di atasnya berdiri rumah Penggugat dulunya memang dimiliki oleh Penggugat, namun objek sengketa itu telah dibeli oleh Tergugat seluruhnya baik tanah maupun rumah Penggugat dengan harga total Rp5.000.000,- (lima juta rupiah) yang dibayar dengan cara dicicil. Hal sebaliknya, menurut Penggugat, yang dijual hanyalah rumah panggung miliknya, sedangkan tanahnya tidak dijual. Adapun harga jual rumahnya saja adalah Rp2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah). Berdasarkan dalil tersebut, menurut Majelis Hakim Penggugat telah mendalilkan suatu keadaan hal yang tidak biasa atau tidak lumrah yaitu bahwa Penggugat telah menjual rumah panggung miliknya, tapi tidak menjual tanah tempat berdirinya rumah panggung itu. Namun demikian, ternyata sepanjang proses pembuktian Penggugat tidak dapat mengajukan suatu bukti otentik yang menyebutkan bahwa Penggugat hanya menjual rumah panggungnya kepada Tergugat tanpa menjual tanahnya. Saksi-Saksi yang dihadirkan Pengugat pun hanyalah Saksi-Saksi yang bersifat *de auditu* dan tidak mengetahui langsung proses jual beli rumah panggung itu. Fakta persidangan menunjukkan pula bahwa ternyata sejak tahun 1998 Tergugat telah menempati objek sengketa dan baru ada permasalahan pada tahun 2020. Begitu lamanya Tergugat tinggal di atas objek sengketa tanpa adanya gangguan menurut Majelis Hakim telah memberikan petunjuk bahwa Tergugat memang telah membeli rumah Penggugat dan tanah yang kini menjadi objek sengketa itu;

Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan perkara ini, Turut Tergugat I yang menjadi perantara dalam jual beli antara Penggugat dan Tergugat tidak pernah mengajukan jawaban maupun pembuktian. Namun di dalam kesimpulan, Turut Tergugat I telah mengajukan kesimpulan yang isinya menyatakan bahwa Hatta sebagai Tergugat dulu mencari tempat tinggal karena rumahnya sudah tidak bisa ditinggali lagi karena adanya pemangku adat yang ingin menempati tanah yang ditinggali Hatta. Kesimpulan yang diajukan Turut Tergugat I itu ternyata didukung pula dengan keterangan Saksi-Saksi sehingga **semakin meneguhkan keyakinan** Majelis Hakim bahwa yang dibeli oleh



Tergugat Hatta adalah rumah beserta tanahnya karena Tergugat mencari tempat tinggal baru;

Menimbang, bahwa fakta di persidangan menunjukkan bahwa Tergugat ternyata begitu lama tinggal di atas tanah objek sengketa sejak tahun 1998. Selama itu pula, tidak ada gangguan dan keberatan dari pihak manapun termasuk Ibrahim (saudara Penggugat) yang tinggal persis di sebelah rumah Tergugat sebelum terjadinya masalah pada tahun 2020. Bahkan, Tergugat pada tahun 2011 telah pula memiliki sertifikat sebagaimana **bukti T-I** yang meskipun tidak ditunjukkan aslinya di persidangan, karena sedang dijadikan jaminan pada PT PNM UlaMM Unit Malili sebagaimana **bukti T-V**, Majelis Hakim tetap meyakini bahwa sertifikat itu benar adanya. Hal ini karena adanya sertifikat itu dibuktikan pula oleh Turut Tergugat II melalui bukti-bukti suratnya bahwa Tergugat pernah mengajukan permohonan sertifikat pada BPN Luwu Timur dengan melampirkan, Surat Permohonan dan lampirannya tertanggal 1 Maret 2011 (**bukti TT-2**), Surat Keterangan Nomor 593.2/148/DMR/III/2011 tertanggal 1 Maret 2011 (**bukti TT-3**), Surat Pernyataan tertanggal 1 Maret 2011 (**bukti TT-4**) Surat Pernyataan tidak sengketa tertanggal 1 Maret 2011 (**bukti TT-5**), KTP atas nama Hatta yang disahkan Kepala Desa Manurung tertanggal 8 Maret 2011 (**bukti TT-6**) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2011 atas nama wajib pajak Hatta (**bukti TT-7**) hingga akhirnya tanah dicatatkan pada Buku Tanah Hak Milik Nomor 01487 Desa/Kel Manurung atas nama Pemegang Hak Hatta sebagaimana **bukti TT-1**. Sertifikat yang dimiliki oleh Tergugat sebagaimana bukti T-I adalah suatu bukti yang sempurna (*volledig*) dan mengikat (*bindende*) atas objek sengketa karena tidak dapat dibuktikan ketidakabsahannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan di atas, Majelis Hakim menilai Penggugat tidak mampu membuktikan dalilnya bahwa objek sengketa adalah tanah warisan yang belum dibagi waris. Penggugat juga tidak mampu membuktikan dalilnya bahwa objek sengketa tidak pernah dijual kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa meskipun Ibrahim (saudara Penggugat) pernah melaporkan Tergugat ke kepolisian karena penyerobotan tanah, namun menurut Majelis Hakim Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penelitian Laporan (SP2HP) tertanggal 6 Juli 2020 yang dikeluarkan oleh Kepolisian Resor Luwu Timur sebagaimana **bukti P-10** tersebut tidaklah mengandung arti



apapun dan tidak dapat dijadikan dasar untuk menyatakan adanya suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil kepemilikannya dan tidak mampu membuktikan adanya perbuatan melawan hukum dilakukan oleh Tergugat, maka Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan petitum-petitum gugatan Penggugat sehingga seluruh petitum gugatan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat ditolak maka Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Musyawarah Majelis Hakim ;

Mengingat dan memperhatikan Pasal 162 RBg, Pasal 102 RV, Undang-undang Republik Indonesia nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, jo. Undang-undang Republik Indonesia nomor 4 Tahun 2004, Undang-undang Republik Indonesia Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan kedua atas Undang-undang Nomor 2 tahun 1986 Tentang Peradilan Umum serta Pasal 162 Rbg serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp2.287.000,00 (dua juta dua ratus delapan puluh tujuh juta rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malili, pada hari Selasa, tanggal 13 Desember 2022, oleh kami, La Rusman,S.H., sebagai Hakim Ketua, Ardy Dwi Cahyono,S.H. dan Satrio Pradana Devanto,S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 15

Halaman 51 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN MII



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 2022 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Sitti Kalsum, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Malili dan dihadiri oleh Penggugat dan Tergugat, tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II maupun Kuasanya.

Hakim Anggota,

TTD

Ardy Dwi Cahyono S.H.

TTD

Satrio Pradana Devanto S.H.

Hakim Ketua,

TTD

La Rusman S.H.

Panitera Pengganti,

TTD

Sitti Kalsum, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran gugatan	:	Rp30.000,00;
2. Materai	:	Rp10.000,00;
3. Redaksi	:	Rp10.000,00;
4. Pemberkasan ATK	:	Rp100.000,00;
5. PNBP Surat Kuasa	:	Rp10.000,00;
6. Panggilan Para Tergugat	:	Rp1.197.000,00;
7. Pemeriksaan setempat	:	Rp810.000,00;
8. Biaya Sumpah	:	Rp80.000,00;
9. PNBP Relas	:	Rp40.000,00;

Jumlah : Rp2.287.000,00;
(dua juta dua ratus delapan puluh tujuh ribu rupiah)

Halaman 52 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN MII