



**PUTUSAN**  
**Nomor 10/Pdt.G/2019/PN Mjn**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

- 1. Hidayah,** tempat/tanggal lahir Majene, 25.08.1941 (umur 78 tahun), jenis kelamin perempuan, agama islam, status perkawinan cerai mati, pekerjaan pensiunan, kewarganegaraan WNI, bertempat tinggal di Madatte, Kelurahan Madatte, Kabupaten Polewali Mandar, Provinsi Sulawesi Barat, sebagai **Penggugat I**;
- 2. Hadijah K,** tempat/tanggal lahir Majene, 31.12.1953 (umur 65 tahun), jenis kelamin perempuan, agama islam, status perkawinan cerai mati, pekerjaan wiraswasta, kewarganegaraan WNI, bertempat tinggal di Jl. KH Adam No.18 Saleppa, Kelurahan Banggae, Kecamatan Banggae, Kabupaten Majene, Provinsi Sulawesi Barat, sebagai **Penggugat II**;  
Selanjutnya Penggugat I dan Penggugat II disebut **Para Penggugat**;  
Para Penggugat dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Taufik, S.H., M.H., dan Nurhidayah, S.H., Advokat/Penasihat Hukum yang beralamat kantor di Jalan Kartini No.14, Kelurahan Polewali, Kecamatan Polewali, Kabupaten Polewali Mandar berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Oktober 2019 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Majene dibawah Register Nomor: 39/Pdt.G/HK/X/2019/PN Mjn tanggal 24 Oktober 2019;

Lawan:

- 1. Heryanto Rusdi, S.Pd.,** jenis kelamin Laki-laki, agama islam, status perkawinan kawin, pekerjaan PNS/ASN,

Halaman 1 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Mjn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kewarganegaraan WNI, bertempat tinggal di Lingkungan Saleppa, Kelurahan Banggae, Kecamatan Banggae, Kabupaten Majene, Provinsi Sulawesi Barat, sebagai **Tergugat I**;

2. **Nisma, A.Md.Kep**, jenis kelamin perempuan, agama islam, status perkawinan kawin, pekerjaan PNS/ASN, kewarganegaraan WNI, bertempat tinggal di Lingkungan Saleppa, Kelurahan Banggae, Kecamatan Banggae, Kabupaten Majene, Provinsi Sulawesi Barat, sebagai **Tergugat II**;

3. **Hasaniah/Cania**, jenis kelamin perempuan, agama islam, status perkawinan belum kawin, pekerjaan mengurus rumah tangga, kewarganegaraan WNI, bertempat tinggal di Dusun La'kading (belakang Puskesmas Sendana I), Desa Limbua, Kecamatan Sendana, Kabupaten Majene, Provinsi Sulawesi Barat, sebagai **Tergugat III**;

Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III selanjutnya disebut **Para Tergugat**;

Para Tergugat dalam hal ini memberikan kuasa kepada IKHSAN, S.H., Advokat/ Pengacara yang beralamat kantor di Jl. Lettu Muh. Yamin No.2, Kelurahan Labuang, Kecamatan Banggae Timur, Kabupaten Majene berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 November 2019, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Majene dibawah Register Nomor : 40/Pdt.G/HK/XI/2019/PN Mjn tanggal 6 November 2019;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 31 Oktober 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri

*Halaman 2 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Mjn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majene pada tanggal 1 November 2019 dalam Register perkara Nomor 10/Pdt.G/2019/PN Mjn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Bahwa sebagai obyek sengketa dalam perkara ini adalah mengenai tanah perumahan seluas  $\pm 5 \times 7$  m<sup>2</sup> yang terletak di Lingkungan Saleppa, Kelurahan Banggae, Kecamatan Banggae, Kabupaten Majene, Propinsi Sulawesi Barat, dengan batas-batas sebagai berikut:

- sebelah utara dengan tanah/rumah Para Penggugat;
- sebelah timur dengan tanah/rumah Para Penggugat;
- sebelah selatan dengan lorong/Jl. KH Adam;
- sebelah barat dengan tanah Heryanto Rusdi, S.Pd (eks tanah Hasaniah/Cania);

Bahwa gugatan serta tuntutan Penggugat I dan II/Para Penggugat kepada Tergugat I, II, III/Para Tergugat didasarkan atas alasan berkisar dan meliputi hal ikhwal:

1. Bahwa obyek sengketa adalah bagian dari tanah peninggalan **SU'DU almarhum** (Kakek Para Penggugat) dan **HADIJA almarhumah** (Nenek Para Penggugat);
2. Bahwa **SU'DU almarhum** telah meninggal dunia 30.10.1960, **HADIJA almarhumah** telah meninggal dunia dalam tahun 1979;
3. Bahwa dari pernikahan **SU'DU** almarhum dengan **HADIJA** almarhumah melahirkan 3 (tiga) orang anak masing-masing bernama : **1. IBRAHIM** almarhum (meninggal dunia dalam tahun 1986), **2. KANDI** almarhum (meninggal dunia dalam tahun 1972), **3. NAMBI** almarhumah (meninggal dunia dalam tahun 1960). Dari pernikahan **IBRAHIM** almarhum dengan **SAMAIYA** almarhumah tidak melahirkan anak. Dari pernikahan **KANDI** (Ayahanda Para Penggugat) dengan **SAMA** (Ibunda Para Penggugat) melahirkan 8 (delapan) orang anak dan yang masih hidup tinggal Para Penggugat. Sementara **NAMBI** almarhumah semasa hidupnya tidak pernah bersuami;
4. Bahwa semasa hidupnya, Kakek dan Nenek Para Penggugat tersebut mempunyai harta berupa tanah perumahan seluas  $\pm 300$  m<sup>2</sup> yaitu tanah obyek sengketa dan tanah yang berbatas pada sebelah Utara dan Timur obyek sengketa;

Halaman 3 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Mjn

#### 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

5. Bahwa sebelum Tergugat III menjual tanahnya yang berbatas pada sebelah Barat obyek sengketa kepada Tergugat I dan II, Tergugat III tidak pernah mengakui jika obyek sengketa adalah bagian dari tanah miliknya;
6. Bahwa diatas obyek sengketa pihak Para Penggugat mempunyai sumur yang dibuat pada tahun 1970-an, air dari sumur tersebut adalah sumber air minum sekaligus digunakan mencuci oleh pihak Para Penggugat dan warga disekitarnya;
7. Bahwa tanah yang berbatas pada sebelah Barat obyek sengketa yaitu tanah yang dijual Tergugat III kepada Tergugat I dan II, semula dipinjamkan oleh Kakek Para Penggugat kepada sahabatnya bernama **KANNA RAWI** (Bapak Tergugat III) untuk ditempati mendirikan rumah. Dengan alasan persahabatan tersebut, tanah yang semula hanya dipinjamkan kemudian diberikan kepada **KANNA RAWI**;
8. Bahwa Pajak/PBB untuk tanah obyek sengketa maupun tanah yang berbatas pada sebelah Utara dan Timur obyek sengketa dibayar oleh Pihak Para Penggugat dan tertulis atas nama **MUH. TAHIR** yaitu Ipar Para Penggugat/suami dari saudara kandung Para Penggugat bernama **MA'WIAH** (almarhumah);
9. Bahwa dalam tahun 2019 Tergugat I dan II membeli tanah yang terletak pada sebelah Barat obyek sengketa (yang diatasnya berdiri rumah Tergugat III) dari Tergugat III. Dan tanpa setahu pihak Para Penggugat ternyata Tergugat I dan II mengaku pula telah membeli tanah obyek sengketa dari **HASANIAH** Tergugat III;
10. Bahwa setelah Para Penggugat mengetahui tanah miliknya dikuasai oleh Tergugat I dan II dengan alasan telah membeli dari Tergugat III, selanjutnya Para Penggugat menghubungi Tergugat III dan menanyakan kepadanya : kenapa kamu menjual obyek sengketa padahal tanah tersebut bukan milikmu. Tergugat III kemudian menjawab saya tidak pernah menjual obyek sengketa kepada Tergugat I dan II karna takut kepada Allah, karna disitu terdapat sumur yang airnya dapat diminum dan tempat mencuci;
11. Bahwa setelah Para Penggugat menyampaikan kepada Tergugat I dan II hasil pembicaraannya dengan Tergugat III tersebut, Tergugat I dan II tetap bersikukuh bahwa tanah yang dijual Tergugat III kepada Tergugat I dan II meliputi obyek sengketa, dan bahkan menurut Tergugat I dan II tanah yang dibelinya dari Tergugat III masih kurang 1 (satu) meter;
12. Bahwa dalam bulan Juli 2019, Tergugat I dan II telah melakukan penimbunan atas tanah yang dibeli dari Tergugat III termasuk menimbun

Halaman 4 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Mjn

#### 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)



sumur milik Para Penggugat yang merupakan sumber air minum satu-satunya bagi Para Penggugat dan tetangga disekitarnya;

13. Bahwa Para Penggugat telah memohon dengan sangat kepada Tergugat I dan II agar tidak menimbun obyek sengketa terutama sumur air tawar serta tidak membangun pondasi diatasnya, sebelum ada penyelesaian secara kekeluargaan atas masalah obyek sengketa. Perbuatan Tergugat I dan II yang menimbun sumur milik Para Penggugat tersebut sangatlah tercelah/tidak layak dan tidak manusiawi serta mustahil dilakukan oleh orang yang berakal, beradab dan berpendidikan;
14. Bahwa Para Penggugat telah menghubungi Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Majene agar menegur Tergugat I dan II yang telah membangun pondasi liar tanpa adanya surat izin mendirikan bangunan, juga telah mengajukan keberatan kepada Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Majene agar tidak menerbitkan sertifikat atas tanah obyek sengketa;
15. Bahwa tindakan Tergugat I dan II yang mengaku membeli obyek sengketa dari Tergugat III serta tindakan Tergugat I dan II yang menimbun obyek sengketa kemudian menutup sumur milik Para Penggugat sebagai sumber air minum satu-satunya, serta tindakan Tergugat I dan II mendirikan bangunan liar berupa bangunan/pondasi di atas obyek sengketa tanpa setahu dan tanpa seizin Para Penggugat adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum sehingga harus dihentikan;
16. Bahwa upaya kekeluargaan telah Para Penggugat tempuh untuk menyelesaikan masalah ini tetapi ternyata sia-sia belaka, sehingga Para Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Majene;
17. Bahwa untuk mencegah agar obyek sengketa tidak beralih/dialihkan lagi kepada orang atau pihak lain maka berdasar hukum jika atas obyek sengketa diletakkan sita jaminan;

Berdasarkan segala uraian diatas, dimohon semoga, Yth. Bapak Ketua Pengadilan Negeri Majene Cq. Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan memanggil para pihak yang berperkara kemudian memutuskan:

#### **PRIMAIR**

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan atas obyek sengketa;

*Halaman 5 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Mjn*



3. Menyatakan bahwa obyek sengketa berupa tanah perumahan seluas  $\pm 5 \times 7 \text{ m}^2$  terletak di di Lingkungan Saleppa, Kelurahan Banggae, Kecamatan Banggae, Kabupaten Majene, Propinsi Sulawesi Barat, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara dengan tanah/rumah **Para Penggugat.**
  - Sebelah Timur dengan Tanah/rumah **Para Penggugat.**
  - Sebelah Selatan dengan Lorong/JL. K.H Adam.
  - Sebelah Barat dengan Tanah **HERYANTO RUSDI, S.Pd** (eks Tanah **HASANIAH/CANIA**).

Adalah harta peninggalan **SU'DU** Almarhum (Kakek Para Penggugat) dan **HADIJA** Almarhumah (Nenek Para Penggugat) yang berhak dikuasai/dimiliki oleh ahli warisnya yaitu Para Penggugat;

4. Menyatakan Jual beli antara Tergugat III dengan Tergugat I dan II sepanjang mengenai obyek sengketa harus dinyatakan batal/tidak sah dan tidak mengikat Para Penggugat;
5. Bahwa tindakan Tergugat I dan II yang mengaku membeli obyek sengketa dari Tergugat III serta tindakan Tergugat I dan II yang menimbun obyek sengketa kemudian menutup sumur milik Para Penggugat sebagai sumber air minum satu-satunya, serta tindakan Tergugat I dan II mendirikan bangunan liar berupa bangunan/pondasi diatas obyek sengketa tanpa setahu dan tanpa seizin Para Penggugat adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum sehingga harus dihentikan;
6. Menghukum Tergugat I dan II atau semua orang yang mendapatkan hak darinya untuk membongkar rumah/bangunan yang berdiri/didirikan diatas objek sengketa, kemudian menyerahkan objek sengketa kepada Para Penggugat secara utuh/kosong, sempurna tanpa syarat, beban atau ikatan apapun juga;
7. Menghukum Tergugat I dan II/Para Tergugat untuk masing-masing sendiri membayar uang paksa sebesar Rp.500.000 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap sampai diserahkan objek sengketa kepada Para Penggugat;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;



#### SUBSIDIAIR

Jika Majelis Hakim berpendapat lain Para Penggugat memohon putusan yang adil dan menurut hukum;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk Para Penggugat dan Para Tergugat masing-masing hadir Kuasanya tersebut diatas;

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 Moh. Fauzi Salam, S.H., M.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Majene, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 28 November 2019, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

#### DALAM EKSEPSI

1. Bahwa gugatan Penggugat adalah obscur libel (kabur), sebab objek sengketa yang didalilkan berupa tanah perumahan dengan luas  $\pm 5 \times 7 \text{ m}^2$  (kurang lebih tiga puluh lima meter persegi) sebagaimana batas-batas yang ditunjuk dalam gugatannya adalah sangat berbeda dengan alas hak dan bukti kepemilikan Para Tergugat diatas obyek sengketa, dimana dalam kwitansi pembelian Para Tergugat adalah  $10 \times 20 \text{ m}^2$  (meter persegi), dimana obyek yang dimaksud oleh Penggugat didalamnya masih ada orang (subjek) yang seharusnya menjadi pihak dalam gugatan Penggugat, yakni pihak Fakhruddin Kamil, hal mana obyek sengketa didapatkan oleh Tergugat III dengan cara membeli dari Fachruddin Kamil yang diwakilkan kepada saudara kandungnya bemama Hj. Malaniah Kamil, sehingga jelas bahwa Tergugat III sebelum menjual kepada Tergugat I dan II, Tergugat III mendapatkan tanah atau obyek tersebut, bukan dengan cara warisan atau

*Halaman 7 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Mjn*



meminjam kepada orang lain sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam posita gugatan Poin-7, melainkan dengan cara membeli berdasarkan kwitansi pembelian dan Akta Jual beli milik Tergugat III ditahun 2003, sehingga dengan dasar pembelian tersebut, Tergugat III tak sedikit pun mempunyai keraguan untuk juga menjual tanah atau obyek tersebut kepada Tergugat I dan II, Disamping itu, Tergugat I dan II selain telah membeli kepada Tergugat III bahwa di 7 Tahun sebelum membeli kepada Tergugat III, Tergugat I dan II telah lebih awal mendapatkan tanah tersebut dari seseorang yang bernama Hj. Salmah yang juga masih ada hubungan kerabat/keluarga dengan Tergugat III, dengan cara digadai (jaminan sementara), sampai akhirnya jaminan tersebut berlalu begitu saja tanpa ditebus, sebab Hj. Salmah meninggal dunia maka dengan demikian tidak ditariknya pihak Fachruddin Kamil dan pihak Hj. Salmah serta pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Majene sebagai pihak Tergugat dalam perkara ini, maka gugatan Penggugat kabur dan tidak sempurna sehingga gugatannya Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard (NO));

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa jawaban dalam pokok perkara ini berkaitan erat dengan eksepsi tersebut diatas dan tak terpisahkan. Namun pada pokoknya dalil gugatan Para Penggugat semuanya rekayasa belaka, olehnya itu Para Tergugat memberikan tanggapan yang ada kaitannya dengan objek sengketa, sebagai berikut:

1. Bahwa apaun dalih dan dalil dalam gugatan Penggugat haruslah dikesampingkan, kecuali hal yang tidak merugikan Tergugat;
2. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada poin ke-1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, dan 17 adalah dalil yang mengada-ada dan perlu dikesampingkan, maka apapun yang didalilkan oleh Para Penggugat haruslah dikesampingkan dan / atau ditolak;
3. Bahwa objek sengketa telah bersertifikat, bahkan luasan dalam sertifikat mencakup tanah perumahan milik Para Penggugat, namun dengan pertimbangan kemanusiaan, Tergugat I dan II masih memberikan kebijakan kepada Penggugat, untuk dapat memahami bahwa sebahagian tanah milik Tergugat diarah bagian selatan yang saat ini menjadi lorong atau setapak untuk akses Para Tergugat masih dibuka dan telah secara sukarela dihibahkan oleh Tergugat I dan II untuk jalan umum, dan dibagian timur pun demikian, masih dalam wilayah tanah milik Tergugat I dan II, serta sumur yang dimaksud dalam gugatan Penggugat masih dalam wilayah obyek milik

*Halaman 8 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Mjn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat yang masih tetap dinikmati secara khusus oleh keluarga Penggugat dan tidak dalam keadaan ditimbun ataupun tidak dimanfaatkan oleh Penggugat sebagaimana dalam dalil gugatannya, sehingga Tergugat menanggapi bahwa tindakan Para Penggugat yang membawa persoalan ini ke Pengadilan Negeri Majene adalah hal yang keliru dan sangat tidak masuk akal serta terkesan mengada-ada, sebab dalam hematnya, seharusnya yang berada diposisi Tergugat dalam perkara ini adalah Pihak Hidayah dan Hadijah K, sebab rumah Penggugatlah yang justru telah sekian lama berada pada obyek milik Tergugat I, II dan III tanpa meminta ijin, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Tahun 1990 dan Akte Jual beli tahun 2003 milik Para Tergugat sehingga gugatan Penggugat haruslah dikesampingkan dan atau ditolak;

Akhimya kepada Bapak Ketua / Majelis Hakim Yang Mulia yang mengadili perkara ini, kiranya berkenan memutuskan dengan amar:

## MENGADILI.

### DALAM EKSEPSI.

- Menerima Eksepsi Tergugat tersebut.

### DALAM POKOK PERKARA.

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Para Tergugat tersebut, Para Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 12 Desember 2019 dan terhadap Replik tersebut Para Tergugat mengajukan Duplik tertanggal 18 Desember 2019 sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Para Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan No.SPPT (NOP) : 76.02.010.002.011-0061.0 Tahun 2006 atas nama Muh Tahir, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan No.SPPT (NOP) : 76.02.010.002.011-0061.0 Tahun 2010 atas nama Muh Tahir, selanjutnya diberi tanda P-2;

Halaman 9 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Mjn

#### 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

3. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan No.SPPT (NOP) : 76.02.010.002.011-0061.0 Tahun 2016 atas nama Muh Tahir, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan No.SPPT (NOP) : 76.02.010.002.011-0061.0 Tahun 2019 atas nama Muh Tahir, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Surat Pernyataan Keberatan Atas Pembangunan Rumah tertanggal 29 Agustus 2019, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Surat Sanggahan yang dialamatkan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Majene tanggal 18 Juli 2019, selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Akta Jual Beli No.53/PPAT/KB/1980 tanggal 16 Desember 1980, selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Silsilah Keturunan Su'du, selanjutnya diberi tanda P-8;
9. Gambar lokasi tanah Su'du di Jl. KH Zainal Abidin Lingkungan Saleppa, selanjutnya diberi tanda P-9;

Menimbang bahwa bukti-bukti surat tersebut berupa fotocopy yang telah bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti tertanda P-7, namun demikian secara formil telah memenuhi syarat untuk dijadikan alat bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Para Penggugat telah pula mengajukan Saksi-saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

## 1. Saksi **Fatimah Adilalah Nur.**

- Bahwa Saksi mengenal Para Penggugat dan Para Tergugat, namun tidak mempunyai hubungan keluarga ataupun terikat karena hubungan pekerjaan dengan Para Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa ada sengketa tanah antara Para Penggugat dengan Para Tergugat;
- Bahwa tanah yang disengketakan tersebut terletak di Lingkungan Saleppa, Kecamatan Banggae, Kabupaten Majene;

Halaman 10 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Mjn

#### 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 batas tanah obyek sengketa dahulu adalah batu bersusun, dan merupakan tanahnya Cania/Hasaniah, dan setahu Saksi, batu bersusun kebawah sudah bukan tanahnya Cania/Hasaniah;
- Bahwa saat ini batu bersusun tersebut sudah tergeser;
- Bahwa batas-batas tanah obyek sengketa tersebut, sebelah timur berbatasan dengan rumah Hadijah, selatan ada jalan setapak, barat ada rumah Hasania/Cania, dan utara ada rumah Hadijah;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui ukuran dan luas tanah obyek sengketa;
- Bahwa nenek Saksi yang bernama Mahasim yang dahulu mempunyai tanah obyek sengketa tersebut dengan cara membuka lahan, dan saat ini pemiliknya adalah Hadijah, dimana Hadijah mendapatkan tanah tersebut dari orang tuanya yang bernama Su'du;
- Bahwa Su'du menikah dengan Hadijah, dan dikaruniai 3 (tiga) orang anak yaitu Ibrahim, Kandi, dan Nambi, dimana Kandi mempunyai 8 (delapan) orang anak yaitu Siti, Nur, Ibrahim, Idrus, Hidayah, Ahmad, Mustofa, Jamal dan Hadijah, dan yang masih hidup sampai saat ini adalah Hidayah dan Hadijah;
- Bahwa tanah yang dimiliki Kandi (orang tua Para Penggugat) satu kesatuan dengan tanah sengketa serta tanah di sebelah baratnya yang dikuasai oleh Para Penggugat;
- Bahwa rumah tua yang dibangun di sebelah timur tanah obyek sengketa sudah lama dibangun oleh neneknya Hadijah;
- Bahwa tanah Hasania/Cania dimulai dari batu bersusun sampai ke atas/jalan di sebelah barat;
- Bahwa orang tua Hasaniah yaitu Kanna Rawi, dan dahulu diatas tanah obyek sengketa ada rumahnya Kanna Rawi, dan setahu Saksi tanah tersebut tidak pernah bersengketa;
- Bahwa sejak tahun 1975, Saksi tinggal di balikpapan, dan saat ini kondisi tanah di sebelah batu bersusun sudah berubah;
- Bahwa pada tahun 1975 belum ada sumur diatas tanah obyek sengketa, namun sekarang sudah ada dan letaknya diantara rumah Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa dahulu nenek Saksi kenal baik dengan Kanna Rawi lalu Kanna Rawi disuruh tinggal di rumah, artinya rumahnya saja yang dipinjamkan sedangkan tanahnya tidak dipinjamkan;



- Bahwa Saksi tidak yakin dengan batas tanahnya Hasania/Cania, apakah batu bersusun ataukah bukan;
- Bahwa Hasania/Cania masih hidup sampai sekarang;
- Bahwa Saksi kenal dengan Fachruddin Kamil;
- Bahwa Saksi juga kenal dengan Hj. Salma, tetangga tante Saksi (Hadijah dan Hidayah) dan ia punya tanah di Saleppa termasuk pula tanah yang disengketakan saat ini;
- Bahwa sejak dahulu tanah sengketa ini tidak pernah bermasalah;
- Bahwa Hasaniah tidak mempunyai hubungan keluarga dengan Para Penggugat;

2. Saksi **Nelnia**.

- Bahwa Saksi mengenal Para Penggugat dan Para Tergugat, namun tidak mempunyai hubungan keluarga ataupun terikat karena hubungan pekerjaan dengan Para Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah tanah kosong yang terletak di Lingkungan Saleppa, Kecamatan Banggae, Kabupaten Majene dengan ukuran  $\pm 5 \times 7 \text{ m}^2$ ;
- Bahwa Saksi bertempat tinggal di samping tanah obyek sengketa;
- Bahwa batas tanah obyek sengketa tersebut adalah, disebelah utara rumah dan timur rumah Su'du/Hadijah, selatan ada jalan setapak, barat rumah Hasaniah/Cania;
- Bahwa obyek sengketa merupakan tanahnya Hadijah yang diperoleh dari neneknya yang bernama Su'du;
- Bahwa Su'du mempunyai istri yang bernama Hadijah, dan mempunyai 3 (tiga) orang anak yaitu Ibrahim, Kandi, dan Nambi;
- Bahwa Kandi mempunyai 8 (delapan) orang anak yaitu Siti, Nur, Ibrahim, Idrus, Hidayah, Ahmad, Mustofa, Jamal dan Hadijah, dan yang masih hidup sampai saat ini adalah Hidayah dan Hadijah;
- Bahwa diatas tanah obyek sengketa ada sumur yang masih berfungsi hingga saat ini, karena hanya ditutup oleh tergugat Heryanto saja;
- Bahwa batu bersusun lebih dahulu ada daripada sumur;
- Bahwa Saksi mengenal Fachruddin Kamil (mantan camat);
- Bahwa dahulu tanah obyek miliknya Fachruddin Kamil lalu dijual kepada Hasaniah (ada kwitansinya);



- Bahwa Saksi mengetahui pada saat Tergugat I Heryanto membeli tanah pada Hasaniah, karena Hasaniah bercerita kepadanya pada saat Saksi ke Somba tahun 2018;
- Bahwa kesepakatan pertama jual beli tanah antara Hasaniah dengan Andi Ariani (Puang Ani) adalah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), namun oleh karena setelah diukur katanya tanahnya kurang maka kesepakatan harga tanahnya dikurangi menjadi Rp90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah), namun karena uangnya Andi Ariani (Puang Ani) kurang maka kesepakatan tersebut batal/tidak jadi sehingga uang tersebut dikembalikan oleh Hasaniah/Cania;
- Bahwa Puang Ani sebelum menyepakati harga tersebut pernah mengukur sendiri tanah yang ditawarkan oleh Hasania/Cania tersebut, namun ketika sampai rumahnya Hadijah, Hadijah mengatakan "*begini, daripada bermasalah sampai disini saja*";
- Bahwa orang tua Hasaniah bernama Kanna Rawi, dan Saksi sempat mengenalnya;
- Bahwa dahulu batas rumah Kanna Rawi tepat di belakang batu bersusun;
- Bahwa yang membuat sumur diatas tanah obyek sengketa adalah suaminya Ma'wiyah (sekira tahun 1990 an);
- Bahwa Hasaniah/Cania dan Hadijah/Hidayah tidak berkeberatan ketika suami Ma'wiyah membuat sumur tersebut;
- rumah tua milik Hadijah dan Hidayah sudah ada sejak Saksi masih kecil dan saat ini ditempati oleh Rahmaniah (anaknyanya ma icah);
- Bahwa sebelum dijual kepada Tergugat I dan Tergugat II, Hasaniah/Cania pernah menjual kepada Andi Ariani;
- Bahwa tanah obyek sengketa termasuk pula tanah milik Saksi dahulu miliknya Su'du;
- Bahwa Hj. Salma mempunyai tanah yang dijualnya kepada tergugat Heryanto dengan posisi memanjang turun ke belakang;
- Bahwa Saksi kenal dengan Pua Puteh/Johorah yaitu sepupunya Pua Salma;
- Bahwa tanah Madya dijual Johorah kemudian dibeli lagi sama tergugat Heryanto;
- bahwa Fachruddin Kamil dan Hj. Salma bersepupu;

### 3. Saksi **Bahiah Nur**.

Halaman 13 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Mjn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengenal Para Penggugat dan Para Tergugat, namun tidak mempunyai hubungan keluarga ataupun terikat karena hubungan pekerjaan dengan Para Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa menurut informasi Para Penggugat, yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah tanah kosong yang terletak di Lingkungan Saleppa, Kecamatan Banggae, Kabupaten Majene dengan ukuran  $\pm 5 \times 7 \text{ m}^2$ ;
- Bahwa batas tanah obyek sengketa tersebut, sebelah utara dan timur rumah Para Penggugat, sebelah selatan selokan, sebelah barat tanah Cania;
- Bahwa batas tanah sengketa adalah batu bersusun yang berada di tiang dapurnya rumah Cania;
- Bahwa tanah sengketa adalah milik nenek Saksi yang bernama Su'du;
- Bahwa semasa hidupnya Su'du menikah dengan Hadijah dan dikaruniai 3 (tiga) orang anak yaitu Ibrahim, Kandi, dan Nambi. Ibrahim pernah menikah namun tidak dikaruniai anak, Nambi tidak pernah menikah, sedangkan Kandi memiliki 8 (delapan) orang anak yaitu Siti, Nur, Ibrahim, Idrus, Hidayah, Ahmad, Mustofa, Jamal dan Hadijah, dan yang masih hidup sampai saat ini adalah Hidayah dan Hadijah;
- Bahwa tanah obyek sengketa dengan tanah di sebelah timurnya dahulu satu kesatuan dan merupakan tanah milik Para Penggugat;
- Bahwa dahulu diatas tanah sengketa ada rumahnya, dan rumah tersebut diberikan oleh Su'du kepada Pua Rawi, Pua Rawi tidak pernah tinggal di lokasi tanah sengketa tersebut, setelah itu rumah tersebut diberikan kepada Kanna Rawi yang bersama anak-anaknya (termasuk Cania) lalu tinggal di lokasi tersebut;
- Bahwa dahulu tanah obyek sengketa pernah akan dibeli oleh Puang Ani dengan harga Rp90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah) dan uang sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) telah diterima oleh Cania, namun akhirnya uang tersebut sudah dikembalikan dan tanah tersebut tidak jadi dibeli, dan sekarang tanah tersebut sudah dibeli pak Heryanto;
- Bahwa dahulu di sebelah timur tanah sengketa ada batu bersusun yang diatasnya ada rumah;
- Bahwa Saksi mengenal Fahrudin Kamil, dan istri Fahrudin Kamil sering meminta uang kepada orang tua Saksi;

Halaman 14 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Mjn



- Bahwa Saksi meninggalkan Majene ke Makassar antara tahun 1973-1982, dan kemudian sekira tahun 1990 an baru Saksi lihat di lokasi sengketa sudah ada sumur yang dibuat oleh keluarga Para Penggugat;
- Bahwa Johora atau Pua Pute bersaudara dengan Tergugat II, namun tidak memiliki hubungan keluarga dengan Fahrudin Kamil;

#### 4. Saksi **Mardawiah**.

- Bahwa Saksi mengenal Para Penggugat dan Para Tergugat, namun tidak mempunyai hubungan keluarga ataupun terikat karena hubungan pekerjaan dengan Para Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa menurut informasi Para Penggugat, yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah tanah kosong yang terletak di Lingkungan Saleppa, Kecamatan Banggae, Kabupaten Majene dengan ukuran  $\pm 5 \times 7 \text{ m}^2$ ;
- Bahwa batas tanah sengketa tersebut, sebelah barat batu bersusun, sebelah timur dan utara rumah Para Penggugat, sebelah selatan jalan setapak;
- Bahwa tanah obyek sengketa adalah milik Hadijah yang berasal dari neneknya yang bernama Kandi;
- Bahwa Kandi memiliki 8 (delapan) orang anak yaitu Siti, Nur, Ibrahim, Idrus, Hidayah, Ahmad, Mustofa, Jamal dan Hadijah, dan yang masih hidup sampai saat ini adalah Hidayah dan Hadijah;
- Bahwa rumah Saksi di sebelah timur tanah sengketa;
- Bahwa dahulu diatas tanah sengketa tersebut ada rumah kayunya milik Hasaniah/Cania, dan ada sumur serta batu bersusun;
- Bahwa rumah Cania tersebut tidak melewati batu bersusun;
- Bahwa batu bersusun memanjang dari timur ke barat;
- Bahwa yang membuat sumur tersebut adalah Muh. Tahir, iparnya Hadijah sekira tahun 1990an;
- Bahwa sumur tersebut sekarang sudah ditimbun, namun airnya masih bisa dimanfaatkan oleh Hadijah;
- Bahwa lokasi obyek sengketa tersebut pernah mau dibeli oleh Puang Ani namun tidak jadi, dan akhirnya dibeli oleh Tergugat I dan II;
- Bahwa Saksi pernah mendengar perselisihan antara Para Penggugat dengan tergugat Heryanto sampai ke kelurahan, namun tidak ada penyelesaian, dan setahu Saksi kemenakan Hadijah yaitu Subaie yang saat itu datang ke kelurahan;



**5. Saksi Diah Nurdiawaty.**

- Bahwa Saksi mengenal Para Penggugat dan Para Tergugat, namun tidak mempunyai hubungan keluarga ataupun terikat karena hubungan pekerjaan dengan Para Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa tidak mengetahui persis permasalahan tersebut, namun ia pernah beberapa kali ditawarkan tanah tersebut oleh Hasaniah/Cania, batas tanah yang hendak dijual saat itu seingat Saksi sampai di sebelah timur sumur, namun Saksi dilarang untuk mengambil sumur tersebut;
- Bahwa awalnya saat itu ada kesepakatan jual beli sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) tetapi tidak ada buktinya, Saksi sudah membayarnya/membelinya namun tidak langsung dikuasainya;
- Bahwa Saksi sempat membawa surat-surat kwitansi pembelian tanah tersebut selama 5 (lima) tahun (2013-2017), baru kemudian diberikan kepada Puang Ani saat ia hendak membeli tanah tersebut;
- Bahwa tanah yang Saksi beli berukuran 7 x 16 m tidak termasuk tanah di seberang jalan, sehingga 16 meter dari jalan ketika diukur sampai di sebelah timurnya sumur;
- Bahwa yang punya inisiatif untuk menjual tanah obyek sengketa tersebut adalah Cania karena ia akan pindah ke Somba menurut informasi Para Penggugat, yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah tanah kosong yang terletak di Lingkungan Saleppa, Kecamatan Banggae, Kabupaten Majene dengan ukuran  $\pm 5 \times 7 \text{ m}^2$ ;
- Bahwa diatas tanah obyek sengketa, selain ada sumur juga ada batu bersusun;
- Bahwa batas tanah tersebut tidak sampai pada batu bersusun;
- Bahwa selanjutnya Cania bersama Saksi menawarkan tanah obyek sengketa tersebut kepada Puang Ani yang juga tinggal di Saleppa;
- Bahwa Saksi dan Cania membujuk dan mengatakan kepada Puang Ani jika lebih baik Puang Ani yang membeli daripada orang lain karena sumur itu akan diambil orang lain;
- Bahwa awalnya disepakati harga Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), namun karena sumurnya tidak termasuk harganya turun menjadi Rp90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi tidak mengetahui pasti apakah ukuran tanahnya Cania sampai dengan batas sumur (sumur termasuk) atau tidak;



- Bahwa Saksi mengenal bukti kwitansi yang diperlihatkan Kuasa Para Tergugat dipersidangan;

**6. Saksi Hasaniah T.**

- Bahwa Saksi mengenal Para Penggugat dan Para Tergugat, namun tidak mempunyai hubungan keluarga ataupun terikat karena hubungan pekerjaan dengan Para Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa ada permasalahan tanah pekarangan dengan ukuran 5 x 7 m antara Penggugat melawan Tergugat yang obyeknya berada di lingkungan Saleppa, Kelurahan Banggae, Kecamatan Banggae, Kabupaten Majene;
- Bahwa obyek sengketa tersebut berbatas, sebelah barat jalan, utara dan timur rumah Penggugat, selatan jalan setapak;
- Bahwa tanah sengketa miliknya Penggugat yang berasal dari neneknya yang bernama Kandi;
- Bahwa Kandi memiliki 8 (delapan) orang anak yaitu Siti, Nur, Ibrahim, Idrus, Hidayah, Ahmad, Mustofa, Jamal dan Hadijah, dan yang masih hidup sampai saat ini adalah Hidayah dan Hadijah;
- Bahwa orang tua Kandi dan Sama' merupakan anaknya Su'du dan Hadija P;
- Bahwa Saksi pernah bertempat tinggal di dekat lokasi tanah obyek sengketa pada tahun 1967-1996/1997;
- Bahwa diatas tanah obyek sengketa ada sumur dan batu bersusun, sumur tersebut dibuat oleh Muh Tahir (pamannya Saksi) yang menikah dengan Ma'wiyah (saudara kandung Hadijah);
- Bahwa sumur tersebut sampai saat ini masih ada dan dinikmati airnya oleh Hadijah;
- Bahwa dahulu Saksi pernah tinggal di rumah Para Penggugat, dan saat itu disebelah baratnya ada rumah panggung yang ditempati oleh Hasania/Cania dengan batas batu bersusun, tepat di dapurnya rumah Cania;
- Bahwa tanahnya Hadijah berasal dari orang tuanya karena orang tuanya yang menggarapnya;
- Bahwa tanah Hadijah dan Cania merupakan satu kesatuan milik Hadijah bersaudara;
- Bahwa di dekat batu bersusun ada sumur, batu bersusun di barat dan sumur di timur;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi kenal Johora/Pua Pute yang merupakan kemenakan Fachruddin Kamil, sedangkan Hj. Salma merupakan sepupu 1x nya Fachruddin Kamil, jadi Hj. Salma sepupunya Johora;
- Bahwa Hj. Salma mempunyai tanah namun bukan tanah obyek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi-saksi tersebut, Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Para Tergugat menyatakan akan memberikan tanggapan dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa Para Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Kwitansi tertanggal 12-5-1987, selanjutnya diberi tanda T-1;
2. Surat Keterangan Jual Beli tertanggal 12 Mei 1987, selanjutnya diberi tanda T-2;
3. Akta Jual Beli tertanggal 30 Juni 2003, selanjutnya diberi tanda T-3;
4. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan tahun 2019, selanjutnya diberi tanda T-4;
5. Kwitansi tertanggal 2 Februari 2019, selanjutnya diberi tanda T-5;
6. Perjanjian Jual Beli Rumah beserta Tanah Pekarangan tertanggal 2 Februari 2019, selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Kwitansi tertanggal 7-01-2012, selanjutnya diberi tanda T-1;
8. Berita Acara tertanggal 07 Mei 2019, selanjutnya diberi tanda T-8;
9. Sertipikat Hak Milik No.725 atas nama Salma dengan surat ukur No.6/1990 tanggal 3 Januari 1990 seluas 981 m<sup>2</sup>, selanjutnya diberi tanda T-9;
10. Struk Pembayaran Tagihan Listrik bulan November, dan Desember 2019 serta Januari 2020 melalui postpaid, selanjutnya diberi tanda T-10;

Menimbang bahwa bukti-bukti surat tersebut berupa fotocopy yang telah bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya;

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

1. Saksi **Rosmawati.**

Halaman 18 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Mjn



- Bahwa Saksi tidak mengenal Para Penggugat tetapi mengenal Para Tergugat, namun tidak mempunyai hubungan keluarga ataupun terikat karena hubungan pekerjaan dengan Para Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa ada permasalahan tanah pekarangan antara Penggugat melawan Tergugat yang obyeknya berada di lingkungan Saleppa, Kelurahan Banggae, Kecamatan Banggae, Kabupaten Majene;
- Bahwa Saksi dahulu yang mendampingi Cania kalau ada urusan tanah karena Cania tidak terlalu tahu berbicara;
- Bahwa luas tanah Tergugat 10 x 20 meter, panjang 20 meter lebar 10 meter, sedangkan yang disengketakan berukuran 5 x 7 meter;
- Bahwa obyek sengketa tersebut berbatas, sebelah barat jalan aspal, utara rumah Subaer, timur rumah Mursid, selatan jalan setapak;
- Bahwa tanah yang disengketakan setahu Saksi masih termasuk tanahnya Hasaniah/Cania karena Saksi dahulu pernah tinggal bersama dengan Cania dan orang tuanya (sejak SD sampai SMA);
- Bahwa tanah yang disengketakan memanjang ke belakang 20 meter, termasuk sumur saat ini sampai ke rumah Mursid (menurut Cania), dan dahulu di belakang ada dapur rumah Hasania/Cania dan pohon pisang;
- Bahwa tanah Cania tidak sampai menyeberang ke jalan raya di sebelah barat;
- Bahwa setahu Saksi, batas batu bersusun itu adanya di bagian selatan, memanjang dari timur ke barat;
- Bahwa tanah sengketa tersebut lalu dibeli Tergugat I pada tanggal 2 Februari 2002, ada kwitansi pembeliannya, dan Saksi juga ikut bertanda tangan;
- Bahwa Hasaniah/Cania memperoleh tanah tersebut dari membeli kepada Fachruddin Kamil, dan ada kwitansi pembeliannya;
- Bahwa sepeninggal Fachruddin Kamil, jual beli tersebut dilanjutkan oleh saudaranya yang bernama Malaniah Kamil;
- Bahwa sumur tersebut dibuat sekira tahun 2006;
- Bahwa saat jual beli tanah tersebut, pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah yang dijual tidak dilibatkan/dijadikan saksi;
- Bahwa Saksi pernah melihat kwitansi (bukti T-6), akte jual beli dan surat pajak tanah tersebut;



- Bahwa sebelum dibeli Tergugat I tanah obyek sengketa tersebut pernah akan dibeli oleh Puang Ani sejumlah Rp90.000000,00 (sembilan puluh juta rupiah) dan sudah dibayar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) namun tidak jadi karena ukurannya berbeda, dan uang tersebut juga sudah dikembalikan;
- Bahwa Nurdiawati tidak pernah membeli tanah tersebut, ia hanyalah makelar tanahnya saja;

## 2. Saksi **Nurman, SE.**

- Bahwa Saksi tidak mengenal Para Penggugat, tetapi mengenal Para Tergugat, namun tidak mempunyai hubungan keluarga ataupun terikat karena hubungan pekerjaan dengan Para Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa ada permasalahan tanah pekarangan antara Penggugat melawan Tergugat yang obyeknya berada di lingkungan Saleppa, Kelurahan Banggae, Kecamatan Banggae, Kabupaten Majene;
- Bahwa Saksi pernah ke lokasi tanah obyek sengketa yang berukuran 5 x 7 m, dan Saksi mengetahui ukuran tersebut setelah membaca surat gugatan;
- Bawa setahu Saksi, luas tanah Hasania/Cania 10 x 20 m, dengan lebar 10 meter dan panjang 20 meter;
- Bahwa batas-batas tanah tersebut, sebelah barat jalan aspal, utara rumah Subaer (ahli waris Tahir), timur rumah Mursid, dan selatan jalan setapak/lorong kecil dan ada rumah Nurjannah;
- Bahwa tanah yang sekarang disengketakan ada kwitansi dan akta jual beli pembeliannya dari Cania kepada Fachruddin Kamil;
- Bahwa dahulu Saksi yang membantu penjualan tanah tersebut karena Cania kurang bisa berkomunikasi/berbicara;
- Bahwa waktu itu Cania memperlihatkan kwitansi penjualan kepada Saksi lalu minta didampingi untuk mencari ahli warisnya, sehingga Saksi dan Cania kemudian berusaha menemukan keluarga Fachruddin Kamil dan karena yang bersangkutan sudah meninggal dunia maka Saksi menemui saudaranya yang bernama Malaniah Kamil;
- Bahwa Malaniah membenarkan tanda tangan dan kwitansi tersebut, Saksi kemudian menuju Mamuju untuk menemui keluarga Fachruddin Kamil, dan setelah bertemu keluarga Fachruddin Kamil juga

*Halaman 20 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Mjn*



membenarkannya, Saksi lalu menemui Ibu Andina (Lurah) untuk mengurus jual beli tersebut dengan membuat akta jual beli;

- Bahwa selain Saksi, Cania, dan Lurah, ada pula kepala lingkungan yaitu pak achyar yang kemudian ikut menanda tangani akta jual beli tersebut;
- Bahwa disampaikan juga oleh lurah jika setelah AJB nya diurus harus diumumkan dahulu lalu ditunggu 3 (tiga) bulan kemudian apakah ada tanggapan/keberatan dari pihak/orang lain;
- Bahwa sekira tahun 2002 akhir Saksi mengurus AJB tanah tersebut, dan sekira 6 (enam) bulan kemudian AJB tersebut selesai dibuat;
- Bahwa selama 6 bulan proses pengurusan akte jual beli tersebut, tidak ada orang yang keberatan;
- Bahwa setelah diarahkan oleh lurah, Saksi lalu menemui kepala lingkungan terkait pengukuran tanah dengan ukuran 10 x 20 m tersebut;
- Bahwa ketika dilakukan pengukuran tanah dihadiri oleh Saksi, kepala lingkungan (pak achyar), pihak kelurahan, dan dari pertanahan, saat diukur panjang 20 meter sampai rumah panggung di belakang yang ditempati (alm) Tahir, dan saat itu Tahir tidak berkeberatan;
- Bahwa pada saat dilakukan pengukuran pada tahun 2006, seingat Saksi belum ada sumur di tanah obyek sengketa karena sumur tersebut ada/dibuat pada tahun 2006;
- Bahwa pada tahun 2006 saat Tahir menyuruh orang untuk membuat sumur, Saksi lalu disuruh Cania untuk menegur Tahir dan Hadijah, namun Hadijah tidak menghiraukan dan tetap membuat sumur, dan justru mengatakan jika tanah nenekmu naik sampai diatas gunung;
- Bahwa obyek sengketa dahulu ada rumahnya dan ditinggali oleh Cania, Lotong, bommo, dan hadijah (saudara kandung Cania yang bisu dan tuli);
- Bahwa persoalan tersebut pernah di mediasi di kelurahan dan sudah selesai (tidak dipersoalkan lagi), dan hadir di kelurahan saat itu ada babinsa, lurah, Heriyanto, Subaer (anaknya Tahir);
- Bahwa berdasarkan kwitansi yang pernah Saksi lihat, Fachruddin Kamil telah menjual tanah kepada Cania pada tahun 1987;
- Bahwa kemudian pada tahun 2002 Cania/Hasania menjual tanah tersebut kepada Haryanto (Tergugat I);



- Bahwa Milaniah Kamil bersaudara kandung dengan Fachruddin Kamil;
- Bahwa setahu Saksi saat jual beli tahun 2003 sampai dengan saat ini, tanah tersebut belum bersertifikat;
- Bahwa sebelum 1987 sudah ada rumah Cania diatas tanah obyek sengketa dengan ukuran 10 x 20 m;
- Bahwa tanah tersebut dahulu pinjam dari Puang Pute (saudara Fachruddin Kamil);
- Bahwa pada tahun 1986 Puang Pute meminjam uang kepada Cania sejumlah Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah), karena Puang Pute terlanjut pinjam uang dan Cania sudah pula dipinjami tanah maka akhirnya Fachruddin Kamil akhirnya menjual tanah obyek sengketa tersebut kepada Cania;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti T-5 dan T-6;

### 3. Saksi **Muhammad Saupa, M.Pd.I.**

- Bahwa Saksi mengenal Para Penggugat dan Para Tergugat, namun tidak mempunyai hubungan keluarga ataupun terikat karena hubungan pekerjaan dengan Para Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa Saksi menjadi Kepala Kelurahan sejak tahun 2017 sampai dengan saat ini;
- Bahwa yang disengketakan Penggugat dan Tergugat adalah tanah yang terletak di lingkungan Saleppa, Kelurahan Banggae, Kecamatan Banggae, Kabupaten Majene;
- Bahwa setahu Saksi, tanah berukuran 10 x 20 m tersebut dibeli oleh Tergugat I Heryanto dari Hasaniah/Cania;
- Bahwa Saksi pernah melihat kwitansi pembelian tanah tersebut saat mediasi di kantor kelurahan;
- Bahwa yang dirundingkan dalam mediasi tersebut adalah persoalan tanah sengketa tersebut;
- Bahwa mediasi dilakukan di kantor kelurahan Banggae pada tanggal 7 Mei 2019 dengan dihadiri oleh Babinkamtibmas, Kepala Lingkungan Saleppa Ayyub Muchsin, Subaer (ditunjuk oleh muursid selaku wakil keluarga, dimana Subaer alah saudara kandung mursid), dan Heryanto;
- Bahwa dalam mediasi tersebut para pihak sepakat membawa bukti-bukti kepemilikan tanahnya, Subaer membawa bukti berupa



pembayaran pajak, sedangkan Heryanto membawa kwitansi pembelian tanah dari Hasaniah/Cania, Pajak tanahnya (PBB), Akta Jual Beli (AJB), dan rekening listrik atas nama Cania;

- Bahwa hasil mediasi tersebut tuntas, dibuatkan berita acara, dan tidak ada permasalahan, lalu berita acara tersebut dibagikan kepada kedua belah pihak;

- Bahwa setelah mediasi dilakukanlah pengukuran tanah obyek sengketa yang merupakan bagian dari tanah berukuran 10 x 20 m dengan dihadiri pihak kelurahan, dan saat itu tidak ada yang berkeberatan;

- Bahwa saat pengukuran seingat Saksi, sumur tersebut masuk didalam ukuran;

- Bahwa sumur tersebut saat ini masih ada dan masih dimanfaatkan airnya oleh Penggugat;

- Bahwa pernah ada orang yang datang membawa sertifikat induk asli keluarga Fachruddin Kamil sekira tahun 2019 di Kantor Kelurahan Saleppa yang menurutnya termasuk didalamnya tanah obyek sengketa tersebut;

- Bahwa yang mengadakan permasalahan tanah tersebut pertama kali ke Kelurahan Saleppa adalah keluarganya Hadijah yaitu Subaer, dan bukan Hadijah;

- Bahwa Hasaniah/Cania mendapatkan tanah tersebut dari Fachruddin Kamil, dan keluarga besar Fachruddin Kamil tinggal di Saleppa;

- Bahwa Saksi pernah melihat akte jual beli yang dimiliki Heryanto, juga pernah melihat dua kwitansi pembelian atas nama Hasaniah kepada Heryanto;

- Bahwa saat jual beli tanah antara Cania dengan Heryanto, orang kelurahan tidak ada yang mengetahui dan menjadi saksi jual beli;

#### 4. Saksi **Chairul Maarif, SE.**

- Bahwa Saksi mengenal Para Penggugat dan Para Tergugat, namun tidak mempunyai hubungan keluarga ataupun terikat karena hubungan pekerjaan dengan Para Penggugat dan Para Tergugat;

- Bahwa yang disengketakan Penggugat dan Tergugat adalah tanah yang terletak di lingkungan Saleppa, Kelurahan Banggae, Kecamatan Banggae, Kabupaten Majene;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu Saksi, batas tanah obyek sengketa tersebut, sebelah barat Jalan KH. Zaenal Abidin, utara rumah Pak Subaer, selatan jalan setapak dan ada rumah bu nurjannah, dan timur rumah Pak Mursid;
- Bahwa atas tanah obyek sengketa tersebut ada sertifikat induknya milik nenek Saksi yaitu Hj. Salma, Saksi pernah melihat dan mengetahuinya karena Saksi yang telah menggadaikan sertifikat tersebut kepada tergugat II Nisma yang merupakan istrinya Heryanto (Tergugat I);
- Bahwa Saksi menggadaikan sertifikat tersebut pada tahun 2012 untuk kepentingan membuka usaha;
- Bahwa saat menggadaikan sertifikat tanah tersebut Hj. Salma masih hidup dan ia mengetahui serta menyetujuinya;
- Bahwa obyek sengketa saat ini termasuk kedalam tanah bersertifikat induk tersebut;
- Bahwa pada saat Saksi menggadaikan sertifikat induk tersebut, saudara-saudaranya juga mengetahui serta tidak berkeberatan;
- Bahwa yang melihat dan mengetahui mengenai gadai ini hanyalah Heryanto dan istrinya (Nisma) serta mertuanya, Hj. Salma, dan Saksi;
- Bahwa Saksi menggadaikan sertifikat tanah itu sejumlah Rp65.000.000,00 (enam puluh lima juta rupiah), dan menanda tangani kwitansi gadainya;
- Bahwa Hj. Salma meninggal dunia tahun 2013;
- Bahwa sampai sekarang sertifikat induk tersebut belum bisa ditebus dan masih dipegang oleh Heryanto dan Nisma;
- Bahwa Saksi bersaudara ada 4 (empat) orang;
- Bahwa Hj. Salma mempunyai 7 (tujuh) orang anak;
- Bahwa nenek Saksi yaitu Hj. Salma pernah bercerita jika tanah sebagaimana sertifikat induk tersebut ada yang menempati, dan mereka menempati tanah atas dasar pinjaman dari nenek Saksi;
- Bahwa setahu Saksi yang menempati tanah milik Hj. Salma nenek Saksi yaitu Subair, Bellang (Mursid), Suman, dan ibu Nelnia;
- Bahwa Hj. Salma pernah bercerita jika saudara sepupu 1 (satu) kalinya nenek yang bernama Fachruddin Kamil pernah meminta lalu menjual sebagian tanah dalam sertifikat induk tersebut;
- Bahwa setahu Saksi tanah yang diberikan Hj. Salma kepada Fachruddin Kamil berukuran 10 x 20 m;

Halaman 24 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Mjn

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Hj. Salma menyampaikan jika selama keluarga yang menjual ia tidak berkeberatan, begitu pula ke-7 (tujuh) orang anak Hj. Salma tidak ada yang berkeberatan;
- Bahwa setahu Saksi, Fachruddin Kamil menjual tanah tersebut kepada Hasaniah/Cania;
- Bahwa Heryanto membeli tanah dari Hasaniah/Cania, dan tanahnya dari sebelah barat dimulai dari pinggir jalan sampai ke timur yaitu rumahnya pak mursid;
- Bahwa luas keseluruhan tanah yang dimiliki Hj. Salma  $\pm$  980 m<sup>2</sup> (sembilan ratus delapan puluh meter persegi);
- Bahwa luas tanah yang disengketakan 5 x 7 m;
- Bahwa saat Fachruddin Kamil menjual sebagian tanah pemberian Hj. Salma, saat itu Hj. Salma masih hidup;
- Bahwa Hj. Salma memperoleh tanah tersebut dari Puang Pute alias Johora;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi-saksi tersebut, Kuasa Para Penggugat dan Para Tergugat menyatakan akan memberikan tanggapan dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk memperoleh kejelasan mengenai obyek sengketa, Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 23 Januari 2020, yang hasil Pemeriksaan Setempat tersebut selengkapnya termuat dalam berita acara sidang;

Menimbang, bahwa dipersidangan masing-masing pihak telah mengajukan Kesimpulan secara tertulis pada persidangan tanggal 11 Maret 2020;

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

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;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM EKSEPSI

*Halaman 25 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Mjn*



Menimbang, bahwa pengertian dan tujuan eksepsi dalam konteks Hukum Acara Perdata bermakna tangkisan atau bantahan yang diajukan oleh Tergugat terhadap materi gugatan Penggugat, namun tangkisan atau bantahan yang diajukan dalam bentuk eksepsi ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah yang oleh karenanya tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*). Bahwa dengan demikian, keberatan yang diajukan dalam bentuk eksepsi tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara (*verweer ten principale*), melainkan bantahan atau tangkisan terhadap materi pokok perkara diajukan sebagai bagian tersendiri mengikuti eksepsi. Bahwa eksepsi yang bukan menyangkut kompetensi absolut atau pun relatif, diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa Kuasa Para Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa Gugatan Penggugat adalah Obscur Libel (kabur), sebab objek sengketa yang didalilkan berupa tanah perumahan seluas  $\pm 5 \times 7$  m<sup>2</sup> (kurang lebih tiga puluh lima meter persegi) sebagaimana batas-batas yang ditunjuk dalam gugatannya adalah sangat berbeda dengan alas hak dan bukti kepemilikan Para Tergugat diatas obyek sengketa, dimana dalam Kwitansi pembelian Para Tergugat adalah  $10 \times 20$  m<sup>2</sup> (meter persegi), dimana obyek yang dimaksud oleh Penggugat didalamnya masih ada orang (subjek) yang seharusnya menjadi pihak dalam gugatan Penggugat, yakni pihak Fakhruddin Kamil, hal mana obyek sengketa didapatkan oleh Tergugat III dengan cara membeli dari Fachruddin Kamil yang diwakilkan kepada saudara kandungnya bemama Hj. Malaniah Kamil sehingga jelas bahwa Tergugat III sebelum menjual kepada Tergugat I dan II telah mendapatkan tanah/obyek tersebut, bukan dengan cara warisan/meminjam kepada orang lain sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam posita gugatan poin-7, melainkan dengan cara membeli berdasarkan kwitansi pembelian dan akta jual beli milik Tergugat III pada tahun 2003, sehingga dengan dasar pembelian tersebut Tergugat III tak sedikitpun mempunyai keraguan untuk juga menjual tanah/obyek tersebut kepada Tergugat I dan II. Disamping itu, Tergugat I dan II selain telah membeli dari Tergugat III, Bahwa sekira 7 tahun sebelum membeli dari Tergugat III, Tergugat I dan II telah lebih dahulu mendapatkan tanah tersebut dari seseorang yang bemama Hj. Salmah yang juga masih ada hubungan kerabat/keluarga dengan Tergugat III,

*Halaman 26 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Mjn*



dengan cara digadai (jaminan sementara), sampai akhirnya jaminan tersebut berlalu begitu saja tanpa ditebus, sebab Hj. Salmah meninggal dunia, dengan demikian maka tidak ditariknya pihak Fachruddin Kamil dan pihak Hj. Salmah serta pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Majene sebagai pihak Tergugat dalam perkara ini, maka gugatan Penggugat kabur dan tidak sempurna, sehingga gugatannya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard* (NO));

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi tersebut setelah Majelis Hakim mempelajari dan mencermatinya, Majelis Hakim berpendapat bahwa keberatan/eksepsi tersebut telah masuk dalam pokok perkara yang kebenarannya tentu baru dapat diketahui setelah dilakukan pemeriksaan terhadap alat-alat bukti yang nantinya akan diajukan oleh para pihak, dengan demikian maka Majelis Hakim berpendapat eksepsi-eksepsi tersebut akan dipertimbangkan bersama dengan pertimbangan pokok perkara incasu;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat (incasu Tergugat I dan Tergugat II) karena menguasai tanah obyek sengketa berupa tanah perumahan seluas  $\pm 5 \times 7 \text{ m}^2$  yang terletak di Lingkungan Saleppa, Kelurahan Banggae, Kecamatan Banggae, Kabupaten Majene, Propinsi Sulawesi Barat, yang merupakan bagian dari harta peninggalan Su'du (almarhum kakek Para Penggugat) dan Hadija (almarhumah nenek Para Penggugat) seluas  $\pm 300 \text{ m}^2$ , dan terlebih lagi Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan penimbunan atas tanah yang dibeli dari Tergugat III, termasuk menimbun sumur milik Para Penggugat yang merupakan sumber air minum satu-satunya bagi Para Penggugat dan tetangga disekitarnya;

Menimbang, bahwa dalil-dalil Para Penggugat tersebut telah dibantah oleh Para Tergugat, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Para Tergugat menolak dalil-dalil Para Penggugat dengan menyatakan jika objek sengketa telah bersertifikat, bahkan luasan dalam sertifikat mencakup tanah perumahan milik Para Tergugat, namun dengan pertimbangan kemanusiaan, Tergugat I dan II masih memberikan kebijakan kepada Para Penggugat untuk dapat memahami bahwa sebagian tanah milik Para Tergugat di bagian selatan yang saat ini menjadi lorong atau setapak untuk akses Para Tergugat masih dibuka dan telah secara sukarela dihibahkan oleh Tergugat I dan II untuk jalan umum, demikian pula di bagian timur masih merupakan tanah milik Tergugat I dan II,

*Halaman 27 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Mjn*



serta sumur yang juga masih berada dalam wilayah obyek milik Para Tergugat dan masih tetap dinikmati secara khusus oleh keluarga Para Penggugat sehingga tidak dalam keadaan ditimbun ataupun tidak bisa dimanfaatkan oleh Para Penggugat sebagaimana dalam dalil gugatannya, sehingga tindakan Para Penggugat yang membawa persoalan ini ke Pengadilan Negeri Majene adalah hal yang keliru dan sangat tidak masuk akal serta terkesan mengada-ada, sebab seharusnya justru yang berada diposisi Tergugat dalam perkara ini adalah pihak Hidayah dan Hadijah K karena rumah Para Penggugat telah sekian lama berada pada obyek milik Tergugat I, II dan III tanpa meminta ijin sebagaimana Sertifikat Hak Milik tahun 1990 dan Akte Jual beli tahun 2003 milik Para Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil pokok gugatan incasu telah dibantah oleh Para Tergugat, maka merujuk pada ketentuan Pasal 283 R.Bg jo. Pasal 1865 BW yang merumuskan bahwa : "*Barang siapa mengatakan suatu hak atau mengatakan suatu perbuatan untuk meneguhkan haknya atau untuk membantah hak orang lain, haruslah membuktikan hak itu atau adanya perbuatan itu*", maka dengan demikian kedua belah pihak harus dibebani kewajiban untuk membuktikan kebenaran dalil-dalilnya masing-masing;

Menimbang, bahwa oleh karena kedua belah pihak dibebani kewajiban untuk membuktikan kebenaran dalil-dalilnya, maka untuk menentukan dalil siapa yang dianggap benar, alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak yang relevan dengan dalil pokok gugatan Para Penggugat seperti dimaksud diatas akan saling diperhadapkan dan dinilai kekuatannya;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan dalil pokok perkara incasu, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan perihal eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat terkait gugatan Para Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*) karena tidak ditariknya pihak Fachruddin Kamil, pihak Hj. Salmah serta pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Majene sebagai pihak Tergugat dalam perkara ini, dengan demikian maka gugatan Penggugat kabur dan tidak sempurna sehingga gugatannya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard* (NO));

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan tentang eksepsi Para Tergugat tersebut maka Majelis Hakim akan menguraikan terlebih dahulu tentang apa yang dimaksud dengan "Penggugat" sebagaimana doktrin hukum acara per data, bahwa **Retno Wulan Sutantio, SH.** dan **Iskandar Oeripkartawinata, SH.** dalam bukunya berjudul Hukum Acara Perdata dalam teori dan praktek (hlm.3) mengemukakan bahwa pihak yang memiliki kedudukan hukum sebagai Penggu

*Halaman 28 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Mjn*



gat adalah seorang yang “merasa” bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang “dirasa” melanggar haknya itu sebagai Tergugat dalam suatu perkara kedepan hakim, lebih lanjut dalam bukunya **Yahya Harahap, S.H.**, yang berjudul Hukum Acara Perdata (hal. 111-136) juga telah pula menjelaskan bahwa yang bertindak sebagai Penggugat harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum, dan perihal siapa pihak yang akan digugat atau sebagai pihak yang akan didudukkan dalam suatu perkara adalah hak dari Penggugat (*vide Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 305/K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971*);

Menimbang, bahwa untuk mempertimbangkan eksepsi-eksepsi a quo, dengan mengacu pada alat bukti yang diajukan oleh para pihak incasu baik Para Penggugat maupun Para Tergugat khususnya surat bukti tertanda T-1, T-2, dan T-3 berupa Kwitansi tertanggal 12-5-1987 (*vide bukti T-1*), Surat Keterangan Jual Beli tertanggal 12 Mei 1987 (*vide bukti T-2*), dan Akta Jual Beli tertanggal 30 Juni 2003 (*vide bukti T-3*), dapat diperoleh fakta bahwa sebelum menjual tanahnya kepada Tergugat I dan Tergugat II, Hasaniah/Cania awalnya memperoleh tanah obyek sengketa incasu dari Fachruddin Kamil melalui jual beli yang dilakukannya pada tanggal 12 Mei 1987 dan kemudian dibuatkan Akta Jual Belinya pada tanggal 30 Juni 2003, dengan demikian nampak jelas bahwa ada terdapat hubungan hukum yang mendahului terjadi jual beli antara Tergugat III dan Tergugat I serta Tergugat II, dan hal tersebut menjadi dasar penguasaan Tergugat I dan Tergugat II atas tanah tersebut, tak terkecuali terhadap tanah obyek sengketa yang termasuk didalamnya, oleh karenanya untuk mengetahui kejelasan mengenai obyek sengketa incasu sekalipun Fachruddin Kamil telah meninggal dunia, maka Majelis Hakim menilai keluarga Fachruddin Kamil (incasu ahli warisnya) harus pula diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara ini sebagai Tergugat (*vide Putusan MA-RI No.1078.K/Sip/1972, tanggal 11 Nopember 1975*), begitu pula dengan keluarga (Almh) Hj. Salma atau ahli warisnya harus pula diikutsertakan sebagai pihak oleh karena sebagaimana surat bukti tertanda T-9 berupa Sertipikat Hak Milik No.725 atas nama Salma dengan surat ukur No.6/1990 tanggal 3 Januari 1990 seluas 981 m<sup>2</sup> serta diperkuat dengan keterangan Saksi-saksi yang diajukan oleh Para Tergugat khususnya Muhammad Saupa, M.Pd.I. dan Chairul Maarif, SE yang pada pokoknya menerangkan, bahwa tanah obyek sengketa tersebut ada sertifikat induknya atas nama Hj. Salma, yang saat ini ada dalam penguasaan Tergugat II karena telah digadaikan oleh saksi Chairul Maarif, SE tersebut kepada Tergugat II yang merupakan istrinya Tergugat I, selain itu tanah bersertifikat induk

*Halaman 29 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Mjn*



tersebut saat ini ditempati oleh Subair, Bellang (Mursid), Suman, dan ibu Nelnia atas dasar pinjaman/meminjam kepada Hj. Salma, dan bahwa Hj. Salma pernah memberikan sebagian dari tanah induk tersebut berukuran 10 x 20 m kepada Fachruddin Kamil yang kemudian dijualnya kepada Hasaniah/Cania (incasu Tergugat III), dengan demikian maka untuk menegaskan pemberian tanah sengketa incasu dan menegaskan kepemilikan tanah yang didalamnya termasuk obyek sengketa incasu maka tentu ahli waris (Almh) Hj. Salma adalah orang yang berkepentingan langsung dan karenanya berhak atas tanah tersebut sehingga harus diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara ini (*vide Putusan MA-RI No.503.K/Sip/1974, tanggal 12 April 1977*);

Menimbang, bahwa bertitik tolak dari eksepsi aquo Majelis Hakim pun berpandangan bahwa untuk menegaskan batas-batas tanah milik Para Penggugat dan Para Tergugat, maka dengan tidak diikutsertakannya Kantor Pertanahan Kabupaten Majene sebagai pihak incasu, maka jika kemudian akan dilakukan upaya hukum eksekusi/sita eksekusi atas obyek sengketa tentu akan timbul lagi persoalan hukum karena obyek sengketa incasu berada dan menjadi bagian dari Sertipikat Hak Milik No.725 atas nama Salma sehingga nantinya jangan sampai terjadi adanya double sertifikat atau sertifikat diatas sertifikat, karena memang senyatanya sebagian dari tanah bersertifikat tersebut telah dilepaskan haknya oleh pemiliknya yang sah (incasu Hj. Salma), dengan demikian maka dengan tidak diikutsertakannya Kantor Pertanahan menjadi pihak incasu maka penyelesaian permasalahan hukum ini menjadi tidak tuntas secara menyeluruh;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum aquo, dengan tidak diikutsertakannya keluarga/ahli waris Fachruddin Kamil dan Hj. Salma serta Kantor Pertanahan sebagai pihak Tergugat dan /atau Turut Tergugat, maka Majelis Hakim menilai gugatan Para Penggugat menjadi cacat formil oleh karena itu gugatan Para Penggugat dinyatakan sebagai gugatan yang kabur (*obscuur libel*), dengan demikian maka gugatan tersebut haruslah dinyatakan untuk tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa karena gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*) maka seluruh posita dan petitum gugatan Para Penggugat tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan haruslah dinyatakan untuk tidak dapat diterima pula;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Para Penggugat oleh karenanya harus dihukum



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah seperti tercantum dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan Reglemen Hukum Acara untuk Luar Jawa dan Madura atau RBg, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, Yurisprudensi, dan peraturan-peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

## MENGADILI:

### Dalam Eksepsi

Mengabulkan Eksepsi Para Tergugat;

### Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.721.400,00 (satu juta tujuh ratus dua puluh satu ribu empat ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Majene, pada hari Kamis tanggal 5 Maret 2020, oleh kami, Hernawan, S.H., M.H, sebagai Hakim Ketua, Saiful HS, S.H., M.H. dan Nona Vivi Sri Dewi, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Majene Nomor 10/Pdt.G/2019/PN Mjn tanggal 1 November 2020, putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 7 April 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh Mukhtar Mursid, S.H., selaku Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Majene dan dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Para Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Saiful Hs, S.H., M.H..

Hernawan, S.H., M.H.

Halaman 31 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Mjn



Nona Vivi Sri Dewi, S.H.

Panitera Pengganti,

Mukhtar Mursid, S.H.

Perincian biaya perkara:

1. Pendaftaran	Rp.	30.000,00
2. ATK	Rp.	100.000,00
3. Panggilan	Rp.	315.400,00
4. Sumpah	Rp.	250.000,00
5. Pemeriksaan setempat	Rp.	1.010.000,00
6. Penerjemah	Rp.	-
7. Materai	Rp.	6.000,00
8. Redaksi	Rp.	10.000,00 +

Jumlah Rp1.721.400,00 (satu juta tujuh ratus dua satu ribu rupiah).