



**PUTUSAN**  
**Nomor 4/Pdt.G/2024/PN BIK**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Bulukumba yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Dr. HJ. Sri Setiawati Binti H. Ince Mansur**, berkedudukan di Griya Prima Tonasa Blok B12A Kelurahan PAI, Kecamatan Biringkanaya, Kota Makassar dalam ini memberikan kuasa kepada Lukman, S.H., Ardi, S.H., Kamsina, S.H. berkantor di Jalan Poros Kajang- Tanete Lingkungan Pannololo, Desa Bonto Baji, Kecamatan Kajang, Kabupaten Bulukumba, Provinsi Sulawesi Selatan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal ..... sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **Herman** berkedudukan di Jalan P Diponegoro Kelurahan Terang – Terang, Kecamatan Ujung Bulu, Kabupaten Bulukumba, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
2. **Warda**, berkedudukan di Jalan P Diponegoro Kelurahan Terang – Terang, Kecamatan Ujung Bulu, Kabupaten Bulukumba, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;
3. **Salmawati**, berkedudukan di Jalan P Diponegoro Kelurahan Terang – Terang, Kecamatan Ujung Bulu, Kabupaten Bulukumba, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;
4. **Ince Alimuddin**, berkedudukan di Jalan P Diponegoro Kelurahan Terang – Terang, Kecamatan Ujung Bulu, Kabupaten Bulukumba, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV**;
5. **Asri P**, berkedudukan di Jalan Teuku Umar Kelurahan Terang-Terang, Kecamatan Ujung Bulu, Kabupaten Bulukumba selanjutnya disebut sebagai **Tergugat V**;
6. **Rajamuddin**, berkedudukan di Jalan Teuku Umar Kelurahan Terang-Terang, Kecamatan Ujung Bulu, Kabupaten Bulukumba selanjutnya disebut sebagai **Tergugat VI**;
7. **Hj. Ti'no**, berkedudukan di Jalan Teuku Umar Kelurahan Terang-Terang, Kecamatan Ujung Bulu, Kabupaten Bulukumba selanjutnya disebut sebagai **Tergugat VII**;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. **Hj. Sitti Mang**, berkedudukan di Jalan P Diponegoro Kelurahan Terang-Terang, Kecamatan Ujung Bulu, Kabupaten Bulukumba selanjutnya disebut sebagai **Tergugat VIII**;
9. **Hj. Nurhayati**, berkedudukan di Jalan P Diponegoro Kelurahan Terang-Terang, Kecamatan Ujung Bulu, Kabupaten Bulukumba selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IX**;
10. **Darwiah**, berkedudukan di Jalan Katombong, Kelurahan Terang-Terang, Kecamatan Ujung Bulu, Kabupaten Bulukumba selanjutnya disebut sebagai **Tergugat X**;
11. **Iskandar**, berkedudukan di Jalan P Diponegoro, Kelurahan Terang-Terang, Kecamatan Ujung Bulu, Kabupaten Bulukumba selanjutnya disebut sebagai **Tergugat XI**;
12. **Suparno**, berkedudukan di Jalan Kattombong, Kelurahan Terang-Terang, Kecamatan Ujung Bulu, Kabupaten Bulukumba selanjutnya disebut sebagai **Tergugat XII**;
13. **Karim**, berkedudukan di Jalan P Diponegoro, Kelurahan Terang-Terang, Kecamatan Ujung Bulu, Kabupaten Bulukumba selanjutnya disebut sebagai **Tergugat XIII**;
14. **M. Ramli**, berkedudukan di Jalan P Diponegoro, Kelurahan Terang-Terang, Kecamatan Ujung Bulu, Kabupaten Bulukumba selanjutnya disebut sebagai **Tergugat XIV**;
15. **Syamsidar**, berkedudukan di Jalan Kattombong, Kelurahan Terang-Terang, Kecamatan Ujung Bulu, Kabupaten Bulukumba selanjutnya disebut sebagai **Tergugat XV**;
16. **Tamsir**, berkedudukan di Jalan Kattombong, Kelurahan Terang-Terang, Kecamatan Ujung Bulu, Kabupaten Bulukumba selanjutnya disebut sebagai **Tergugat XVI**;
17. **Ti'na**, berkedudukan di Jalan P Diponegoro, Kelurahan Terang-Terang, Kecamatan Ujung Bulu, Kabupaten Bulukumba selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Dalam ini memberikan kuasa kepada Dr. Muhammad Nur, S.H., M.H., Sulaeman, S.H., C.L.E., Djaya, SKM, S.H., L.L.M. berkantor di Jalan Tun Abdul Razak / Citraland Celebes Blok I No. 35 Hertasning Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal ..... selanjutnya di sebut sebagai **Para Tergugat dan Turut Tergugat**;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 20 Januari 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bulukumba pada tanggal 7 Februari 2024 dalam Register Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Blk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Bulukumba berdasarkan pilihan hukum bersama antara pemberi sewa dengan para penyewa in casu Para Tergugat dalam hal penyelesaian sebagaimana perjanjian sewa menyewa tanah antara H. Ince Mansur Almarhum orangtua Penggugat sebagai pemberi sewa dengan orang tua tergugat I, tergugat II, tergugat III, tergugat V, tergugat VI, tergugat VII, tergugat VIII, tergugat IX, tergugat X, tergugat XI, tergugat XII, tergugat XIII, tergugat XIV, tergugat XV, tergugat XVI yang pembuatan perjanjian sewa menyewa nya diketahui oleh Lurah Terang yang masing-masing waktu pembuatan perjanjian sewa –menyewa yaitu almarhumah tergugat I dibuat tanggal 15 Maret 2008, tergugat II dibuat tanggal 15-3-2008, tergugat III dibuat tanggal 15-3-2008, tergugat V dibuat tanggal 15-3-2008, tergugat VI dibuat tanggal 17-3-2008, tergugat VII dibuat tanggal , tergugat VIII dibuat tanggal 13-3-2008, tergugat IX dibuat tanggal 15-3-2008, tergugat IX dibuat tanggal 15-3-2008, tergugat X dibuat tanggal 15-3-2008, tergugat XI dibuat tanggal 15-3-2008, tergugat XII dibuat tanggal 15-3-2008, tergugat XII dibuat tanggal 15-3-2008, tergugat XIII dibuat tanggal 15-3-2008, tergugat XIV dibuat tanggal 15-3-2008, tergugat XV dibuat tanggal 15-3-2008, tergugat XVI dibuat tanggal 15-3-2008 serta perjanjian sewa menyewa tanah antara Arie Hamzah SP (anak H.Ince Mansur Almarhum )dengan Tergugat IV yang dibuat tanggal 12-12-2014 ;(bukti P-1 s/d P16);
2. Bahwa tanah H. Ince Mansur yang disewakan terbagi atas II sub yaitu pada Sub I, disewa oleh Tergugat I,tergugat II, Tergugat III, tergugat IV, tergugat V, tergugat VI , tergugat VII masing masing luas tanah kurang lebih 150 M2 (10 x 15);

Halaman 3 dari Halaman 47 Putusan Nomor: 4/Pdt.G/2024/PN Blk

### 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. Bahwa pada sub II, disewa oleh tergugat VIII, tergugat IX, tergugat X, tergugat XI, tergugat XII, tergugat XIII, tergugat XIV, tergugat XV, tergugat VI;
4. Bahwa sesuai dengan bunyi pasal 5 perjanjian sewa menyewa dengan Para Tergugat adalah peruntukannya sebagai tempat tinggal selanjutnya bunyi pasal 2 perjanjian sewa menyewa aquo, bahwa Para Tergugat berkewajiban uang sewa dibayar berkala setiap satu tahun ke penyewa tanah;
5. Bahwa sebagaimana yang diatur dalam pasal 9 (sembilan) perjanjian sewa menyewa tersebut, penyewa tidak diperbolehkan untuk mengoperkan hak sewanya kepada orang lain / pihak lain kecuali telah mendapat izin tertulis terlebih dahulu dari pihak yang menyewakan;
6. Bahwa ternyata tergugat IX (Hj.Nurhayati) melanggar ketentuan pasal 9 (Sembilan) perjanjian sewa – menyewa yang telah dibuat, dimana tergugat IX mengoperkannya untuk dikuasai kepada turut tergugat (Tinna) tanpa ada izin atau pemberitahuan kepada yang memberikan sewa tanah atau kepada ahli waris dari H. Ince Mansur Almarhum;
7. Bahwa selanjutnya diatur dalam pasal 11 perjanjian sewa menyewa aquo, bahwa apabila uang sewa tidak dibayar sebagaimana yang diatur dalam pasal 2 (dua) perjanjian sewa menyewa tersebut, maka sewa menyewa dianggap telah berakhir dan dalam waktu 2 (dua) bulan sejak perjanjian berakhir penyewa wajib mengosongkan obyek sewa;
8. Bahwa Para Tergugat tidak pernah lagi memenuhi kewajibannya sebagaimana yang diatur dalam ketentuan perjanjian sewa – menyewa pasal 2 (dua) untuk membayar uang sewa setiap satu tahunnya, para Tergugat tetap ingkar dan itu telah dilakukan selama bertahun – tahun , dan malahan tergugat IX telah memberikan penguasaan serta mengoperkan hak sewa nya kepada pihak ketiga (turut tergugat) tanpa ada penyampaian ke pemberi sewa tanah atau ahli warisnya hingga gugatan ini didaftarkan ke Pengadilan Negeri Bulukumba;
9. Bahwa sebagaimana uraian diatas sesuai pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan :“semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang – undang bagi mereka yang membuatnya”;

Halaman 4 dari Halaman 47 Putusan Nomor: 4/Pdt.G/2024/PN BIK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa kemudian Penggugat sebagai salah satu ahli waris Almarhum H. Ince Mansur, pada tanggal 01 Februari 2020 menyurati dan menyampaikan kepada semua tergugat yang menyewa tanah untuk segera mengosongkan lokasi tanah yang disewa dengan memberi batas akhir pengosongan paling lambat bulan juni tahun 2020 karena akan dipakai dan dipergunakan kembali oleh ahli waris .(bukti P-2 s/d bukti P-32);
11. Bahwa selanjutnya Penggugat tanggal 15 Juni 2020 kembali menyampaikan surat peringatan ke-2 (dua) kepada para tergugat, untuk mengosongkan tanah lokasi yang telah disewa dan diberi batas waktu paling lambat sampai bulan Desember 2020 karena kondisi Covid-19. ( bukti P-33 s/d bukti P-48);
12. Bahwa pada tahun 2023 karena Para Tergugat tidak mengindahkan somasi/ teguran yang dilayangkan oleh Penggugat, kemudian penggugat melalui kuasa hukumnya yaitu Lukman dan Rekan pada kantor POSBAKUMADIN melakukan somasi/Peringatan kepada semua tergugat dan/atau yang menempati obyek tanah yang disewa agar mengosongkan obyek tanah yang disewa sebagaimana pemberitahuan /somasi yang telah dilayangkan oleh Penggugat sebelum-sebelumnya yaitu pemberitahuan tanggal 01 februari 2020 dan pemberitahuan tanggal 15 juni 2020 . (bukti P-49 s/d bukti 65);
13. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas sudah sangat jelas para tergugat sampai gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Bulukumba dengan sengaja tidak melaksanakan serta tidak mematuhi sebagaimana yang telah diperjanjikan dan malahan tergugat IX (Hj.Nurhayati) mengoperkan penguasaannya kepada turut tergugat (Tinna) adalah merupakan "ingkar janji (wanprestasi);
14. Bahwa oleh karena itu sebagai akibat hukum bagi para tergugat yang telah ingkar janji (wanprestasi) atas perjanjian sewa menyewa adalah dilakukan pemutusan / pembatalan perjanjian sewa – menyewa atas tanah yang telah disewa dan yang telah ditempati serta membongkar rumah tinggal dan mengosongkan obyek tanah yang disewanya dalam keadaan kosong tanpa ada beban biaya apapun dari Penggugat;

Halaman 5 dari Halaman 47 Putusan Nomor: 4/Pdt.G/2024/PN BIK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa Sebagaimana bunyi dalam pasal 1266 KUHPperdata: “ syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan –persetujuan yang bertimbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya.serta bunyi pasal 1267 Kuhperdata: pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi ,dapat memilih apakah ia , jika hal itu masih dapat dilakukan , akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian,disertai penggantian biaya kerugian dan bunga;

16. untuk menjamin gugatan ini tidak sia-sia, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bulukumba cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap obyek perjanjian sewa menyewa masing-masing Para tergugat baik pada sub I maupun pada sub II baik yang terletak di Jalan Diponegoro, yang terletak di lorong Diponegoro, yang terletak di jalan Teuku Umar maupun yang terletak di jalan Katombong Kelurahan Terang – Terang Kecamatan Ujung Bulu Kabupaten Bulukumba:

Sub I yang ditempati tergugat I sampai tergugat VII masing-masing 150 M2 (10 x 15) :

- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Diponegoro;
- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Teuku Umar;
- Sebelah Timur berbatasan Rumah Sinang (tanah milik Hj. Rosmala Dewi Binti H. Ince Mansur);
- Selatan berbatasan dengan Lorong Diponegoro;

Sub II yang ditempati tergugat VIII sampai tergugat XVI dan turut tergugat masing –masing 150 M (10 x 15):

- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Diponegoro;
- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Setapak/Lorong Diponegoro;
- Sebelah Timur berbatasan dengan rumah H. Bahri, rumah Haya, rumah Imam Safa (tanah milik Hj. Rosmaladewi Binti H. Ince Mansur);
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah kosong milik Hj.Rosmiati dan Jalan Katombong;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa Penggugat merasa khawatir Para Tergugat dan Turut Tergugat tidak menginginkan putusan perkara ini, maka cukup beralasan Penggugat menuntut Para Tergugat dan turut tergugat membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari terhitung sejak putusan ini dibacakan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bulukumba;

18. Bahwa gugatan ini diajukan berdasarkan bukti –bukti autentik yang cukup, mohon putusan dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoer baar bijvoord) walaupun ada banding, kasasi atau verset;

Maka berdasarkan uraian diatas, Penggugat dengan ini mohon Ketua Pengadilan Negeri Bulukumba Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadadili perkara ini berkenan memutuskan:

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah salah satu ahli waris/ anak H. Ince Mansur;
3. Menyatakan Para Tergugat telah ingkar janji (wanprestasi);
4. Menyatakan oleh karena Para Tergugat telah ingkar janji (wanprestasi) atas perjanjian sewa menyewa tanah antara H. Ince Mansur Almarhum orangtua Penggugat sebagai pemberi sewa dengan orang tua tergugat I, tergugat II, tergugat III, tergugat V, tergugat VI, tergugat VII, tergugat VIII, tergugat IX, tergugat X, tergugat XI, tergugat XII, tergugat XIII, tergugat XIV, tergugat XV, tergugat XVI yang pembuatan perjanjian sewa menyewanya diketahui oleh Lurah Terang yang masing-masing waktu pembuatan perjanjian sewa –menyewa yaitu almarhumah tergugat I dibuat tanggal 15 Maret 2008, tergugat II dibuat tanggal 15-3-2008, tergugat III dibuat tanggal 15-3-2008, tergugat V dibuat tanggal 15-3-2008, tergugat VI dibuat tanggal 17-3-2008, tergugat VII dibuat tanggal , tergugat VIII dibuat tanggal 13-3-2008, tergugat IX dibuat tanggal 15-3-2008, tergugat IX dibuat tanggal 15-3-2008, tergugat X dibuat tanggal 15-3-2008, tergugat XI dibuat tanggal 15-3-2008, tergugat XII dibuat tanggal 15-3-2008, tergugat XII dibuat tanggal 15-3-2008, tergugat XIII dibuat tanggal 15-3-2008, tergugat XIV dibuat tanggal 15-3-2008, tergugat XV dibuat tanggal 15-3-2008, tergugat XVI dibuat tanggal 15-3-2008 serta perjanjian sewa menyewa

Halaman 7 dari Halaman 47 Putusan Nomor: 4/Pdt.G/2024/PN BIK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah antara Arie Hamzah SP (anak H.Ince Mansur Almarhum )dengan Tergugat IV (Ince Alimuddin) dibuat tanggal 12 -12-2014 maka perjanjian sewa menyewa a quo dinyatakan tidak lagi mengikat menurut hukum dan batal demi hukum;

5. Menyatakan perjanjian sewa menyewa dengan para tergugat tidak akan dilanjutkan lagi karena obyek perjanjian sewa menyewa akan dipakai dan ditempati oleh Penggugat sebagai ahli waris H. Ince Mansur;
6. Menghukum dan memerintahkan Para Tergugat untuk membongkar dan mengosongkan rumah tinggal diatas obyek tanah yang disewanya dalam keadaan kosong tanpa ada beban biaya apapun dari Penggugat;

Sub I yang ditempati tergugat I sampai tergugat VII masing-masing 150 M2 (10 x 15):

- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Diponegoro;
- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Teuku Umar;
- Sebelah Timur berbatasan Rumah Sinang (tanah milik Hj. Rosmala Dewi Binti H. Ince Mansur);
- Selatan berbatasan dengan Lorong Diponegoro;

Sub II yang ditempati tergugat VIII sampai tergugat XVI dan turut tergugat masing –masing 150 M (10 x 15):

- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Diponegoro;
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Setapak/Lorong Diponegoro;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan rumah H. Bahri, rumah Haya, rumah Imam Safa (tanah milik Hj. Rosmaladewi Binti H. Ince Mansur);
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah kosong milik Hj.Rosmiati dan Jalan Katombong;
7. Menghukum turut tergugat untuk mentaati putusan ini;
  8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya, jika lalai melaksanakan putusan perkara ini;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir Beslag) yang telah diletakkan Jurusita Pengadilan Negeri Bulukumba;
  10. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan /dilaksanakan terlebih dahulu , walaupun ada upaya hukum Banding dan Kasasi;
  11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;
- Atau: Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex ae quo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, pihak Penggugat hadir kuasanya, Para Tergugat dan Turut Tergugat beserta Para Kuasanya hadir;

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 Andi Muh Amin A.R, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Bulukumba, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 4 Maret 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

Adapun alasan-alasan Para Tergugat mengajukan Jawaban Gugatan ini didasarkan pada hal-hal berikut:

1. Bahwa Tergugat dengan ini membantah dan menolak dalik-dalil gugatan Penggugat seluruhnya, kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas dan rinci dan tidak merugikan kepentingan hukum Tergugat;
2. Bahwa benar Orang Tua Para Tergugat tinggal di tanah yang terletak di Jln. P. Diponegoro, Jln. Teuku Umar dan Jl. Katombong di kelurahan Terang-Terang Kecamatan Ujung Bulu Kabupaten Bulukumba sekitar 50 (lima puluh) Tahun;
3. Bahwa benar Orang Tua Para Tergugat terkait dalam sebuah perjanjian Sewa Menyewa tanah yang terletak di Jln. P. Diponegoro, Jln. Teuku Umar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Jl. Katombong di kelurahan Terang-Terang Kecamatan Ujung Bulu Kabupaten Bulukumba dengan H. Ince Mansur (Almarhum) Orang Tua Penggugat;

Bahwa benar Para Tergugat sudah beberapa tahun tidak pernah lagi membayar uang sewa tanah karena H.Ince Mansur sebelum meninggal dunia tidak pernah memperlihatkan alas hak yang diakui oleh negara atas Pemilik yang sah atas tanah yang terletak di Jln. P. Diponegoro, Jln Teuku Umar dan Jl. Katombong di kelurahan Terang-Terang Kecamatan Ujung Bulu Kabupaten Bulukumba kepada Para Tergugat;

4. Bahwa berdasarkan pasal 570 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, telah disebutkan:

*“Hak Milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalahan dengan Undang – Undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak – hak orang lain, kesemuanya itu dengan tidak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan Undang – Undang dengan pembayaran ganti rugi”;*

5. Bahwa Subekti dalam buku **“Pokok Pokok Hukum Perdata”**:

***“Seseorang yang mempunyai hak milik atas suatu benda dapat berbuat apa saja dengan benda itu ( menjual, menggadaikan, mensewakan, memberikan, bahkan merusak), asal saja ia tidak melanggar undang – undang atau hak orang lain”***

6. Bahwa benar Tergugat IX telah memberikan penguasaan serta mengoperkan hak sewanya kepada Turut Tergugat dan Tergugat tidak mesti harus ada izin atau pemberitahuan kepada Penggugat karena secara hukum Penggugat bukanlah pemilih yang sah atas tanah yang terletak di Jln. P. Diponegoro, Jln Teuku Umar dan Jl. Katombong di kelurahan Terang-Terang Kecamatan Ujung Bulu Kabupaten Bulukumba karena tidak pernah memperlihatkan Alas Hak yang diakui oleh negara sebagai pemilih yang sah;

7. Bahwa benar, Penggugat melalui kuasa hukumnya melakukan Somasi/Peringatan kepada Para Tergugat akan tetapi semua Para Tergugat tidak mengindahkan karena Penggugat tidak melampirkan bukti kepemilikan yang sah terhadap tanah yang terletak di Jln. P. Diponegoro, Jln Teuku Umar dan Jl. Katombong di kelurahan Terang-Terang Kecamatan Ujung Bulu Kabupaten Bulukumba;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa karena gugatan Penggugat tidak didukung oleh bukti-bukti yang sempurna menurut hukum, maka tidaklah beralasan Penggugat untuk memohon untuk meletakkan sita jaminan (**conservatoir beslag**) atas tanah di Jln. P. Diponegoro, Jln Teuku Umar dan Jl. Katombong di kelurahan Terang-Terang Kecamatan Ujung Bulu Kabupaten Bulukumba dan karenanya permohonan sita jaminan dimaksud harus ditolak;
9. Bahwa Tergugat dalam hal ini tidak memiliki kewajiban untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sekalipun adanya Putusan yang **in craht van gewijsde** (keputusan yang berkekuatan hukum tetap) dari Pengadilan Negeri Bulukumba;
10. Bahwa dalil - dalil Gugatan yang diajukan oleh Penggugat hanyalah merupakan karangan dari Penggugat sendiri dalam usahanya mencapai keinginannya untuk mendapatkan tanah yang terletak di Jln. P. Diponegoro, Jln Teuku Umar dan Jl. Katombong di kelurahan Terang-Terang Kecamatan Ujung Bulu Kabupaten Bulukumba tanpa memiliki bukti yang autentik;
11. Bahwa dengan semua yang dikemukakan di atas wajarlah menurut hukum apabila gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas Para Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bulukumba yang memeriksa dan memutus perkara ini, berkenan memutuskan sebagai berikut:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat berhak atas tanah yang terletak di Jln. P. Diponegoro, Jln Teuku Umar dan Jl. Katombong di kelurahan Terang-Terang Kecamatan Ujung Bulu Kabupaten Bulukumba, berdasarkan Pasal 1963 KUHPerdata bahwa suatu tanah yang telah diduduki oleh seseorang tanpa adanya sertifikat sebagai alat bukti yang kuat dapat memperoleh hak miliknya atas tanah tersebut dikarenakan daluwarsa atau lampaunya waktu dimana orang tersebut telah mengelolah dan memanfaatkan tanah tersebut dengan baik dalam kurun waktu dua puluh tahun sampai tiga puluh tahun;
3. Menyatakan Tergugat tidak melakukan Perbuatan Wanprestasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1243 Undang -Undang Kuhperdata;
4. Menyatakan kesepakatan sewa menyewa tanah antara H. Ince Mansyur (Almarhum) Orang Tua Penggugat dengan Orang Tua Para Tergugat batal demi hukum sesuai Pasal 1321 KUHPerdata yang menyatakan bahwa



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tiada Kata sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penepian;

5. Menyatakan Tergugat dalam hal ini tidak memiliki kewajiban untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat;
6. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

**Atau:**

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bulukumba yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex quoet bono*);

Menimbang bahwa terhadap Jawaban Para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut Penggugat mengajukan Replik pada hari Senin, tanggal 1 April 2024 sebagaimana terlampir pada berkas perkara;

Menimbang bahwa terhadap Replik Penggugat, Para Tergugat dan Turut Tergugat mengajukan Duplik pada hari Senin, tanggal 17 April 2024 sebagaimana terlampir pada berkas perkara;

Menimbang bahwa telah dilakukan pemeriksaan setempat terhadap objek sengketa pada hari Senin, Tanggal 13 Januari 2024 sebagaimana berita acara sidang pemeriksaan setempat;

Menimbang bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil Gugatannya telah mengajukan bukti surat yang disampaikan didepan persidangan berupa:

1. Fotokopi Perjanjian sewa -Menyewa tertanggal 15-3-2008 oleh Tergugat VIII, , diberi tanda P – 1;
2. Fotokopi Perjanjian sewa -Menyewa tertanggal 15-3-2008 oleh Tergugat XIII, diberi tanda P – 2;
3. Fotokopi Perjanjian sewa -Menyewa tertanggal 15-3-2008 oleh Tergugat X, diberi tanda P – 3;
4. Fotokopi Perjanjian sewa -Menyewa tertanggal 15-3-2008 oleh Tergugat XIV, diberi tanda P – 4;
5. Fotokopi Perjanjian sewa -Menyewa tertanggal 15-3-2008 oleh Tergugat XI, diberi tanda P – 5;
6. Fotokopi Perjanjian sewa -Menyewa tertanggal 15-3-2008 oleh Tergugat IX, diberi tanda P – 6;
7. Fotokopi Perjanjian sewa -Menyewa tertanggal 15-3-2008 oleh Tergugat XV, diberi tanda P – 7;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Fotokopi Perjanjian sewa -Menyewa tertanggal 15-3-2008 oleh Tergugat VII, diberi tanda P – 8;
9. Fotokopi Perjanjian sewa -Menyewa tertanggal 15-3-2008 oleh Tergugat XII, diberi tanda P – 9;
10. Fotokopi Perjanjian sewa -Menyewa tertanggal 15-3-2008 oleh Tergugat VI, diberi tanda P – 10;
11. Fotokopi Perjanjian sewa -Menyewa tertanggal 15-3-2008 oleh Tergugat I, diberi tanda P – 11;
12. Fotokopi Perjanjian sewa -Menyewa tertanggal 15-3-2008 oleh Tergugat II, diberi tanda P – 12;
13. Fotokopi Perjanjian sewa -Menyewa tertanggal 15-3-2008 oleh Tergugat V, diberi tanda P – 13;
14. Fotokopi Perjanjian sewa -Menyewa tertanggal 15-3-2008 oleh Tergugat III, diberi tanda P – 14;
15. Fotokopi Perjanjian sewa -Menyewa tertanggal 15-3-2008 oleh Tergugat XVI, diberi tanda P – 15;
16. Fotokopi perjanjian sewa menyewa tertanggal 12-12- 2014 oleh Tergugat IV, diberi tanda P – 16;
17. Fotokopi surat Penyampaian/Pemberitahuan Somasi tanggal 01 Februari 2020 dari Penggugat kepada Tergugat V, diberi tanda P – 17;
18. Fotokopi surat Penyampaian/Pemberitahuan Somasi tanggal 01 Februari 2020 dari Penggugat kepada Tergugat VII, diberi tanda P – 18;
19. Fotokopi surat Penyampaian/Pemberitahuan Somasi tanggal 01 Februari 2020 dari Penggugat kepada Tergugat VIII, diberi tanda P – 19;
20. Fotokopi surat Penyampaian/Pemberitahuan Somasi tanggal 01 Februari 2020 dari Penggugat kepada Tergugat III, diberi tanda P – 20;
21. Fotokopi surat Penyampaian/Pemberitahuan Somasi tanggal 01 Februari 2020 dari Penggugat kepada Tergugat IX, diberi tanda P – 21;
22. Fotokopi surat Penyampaian/Pemberitahuan Somasi tanggal 01 Februari 2020 dari Penggugat kepada Tergugat VI, diberi tanda P – 22;
23. Fotokopi surat Penyampaian/Pemberitahuan Somasi tanggal 01 Februari 2020 dari Penggugat kepada Tergugat I, diberi tanda P – 23;
24. Fotokopi surat Penyampaian/Pemberitahuan Somasi tanggal 01 Februari 2020 dari Penggugat kepada Tergugat IV, diberi tanda P – 24;
25. Fotokopi surat Penyampaian/Pemberitahuan Somasi tanggal 01 Februari 2020 dari Penggugat kepada Tergugat II, diberi tanda P – 25;

Halaman 13 dari Halaman 47 Putusan Nomor: 4/Pdt.G/2024/PN Blk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

26. Fotokopi surat Penyampaian/Pemberitahuan Somasi tanggal 01 Februari 2020 dari Penggugat kepada Tergugat XI, diberi tanda P – 26;
27. Fotokopi surat Penyampaian/Pemberitahuan Somasi tanggal 01 Februari 2020 dari Penggugat kepada Tergugat XIV, diberi tanda P – 27;
28. Fotokopi surat Penyampaian/Pemberitahuan Somasi tanggal 01 Februari 2020 dari Penggugat kepada Tergugat XIII, diberi tanda P – 28;
29. Fotokopi surat Penyampaian/Pemberitahuan Somasi tanggal 01 Februari 2020 dari Penggugat kepada Tergugat XII, diberi tanda P – 29;
30. Fotokopi surat Penyampaian/Pemberitahuan Somasi tanggal 01 Februari 2020 dari Penggugat kepada Tergugat XV, diberi tanda P – 30;
31. Fotokopi surat Penyampaian/Pemberitahuan Somasi tanggal 01 Februari 2020 dari Penggugat kepada Tergugat X, diberi tanda P – 31;
32. Fotokopi surat Penyampaian/Pemberitahuan Somasi tanggal 01 Februari 2020 dari Penggugat kepada Tergugat XVI, diberi tanda P – 32;
33. Fotokopi surat Peringatan ke-2 (somasi) tanggal 15 Juni 2020 kepada Tergugat IV, diberi tanda P – 33;
34. Fotokopi surat Peringatan ke-2 (somasi) tanggal 15 Juni 2020 kepada Tergugat VII, diberi tanda P – 34;
35. Fotokopi surat Peringatan ke-2 (somasi) tanggal 15 Juni 2020 kepada Tergugat VIII, diberi tanda P – 35;
36. Fotokopi surat Peringatan ke-2 (somasi) tanggal 15 Juni 2020 kepada Tergugat III, diberi tanda P – 36;
37. Fotokopi surat Peringatan ke-2 (somasi) tanggal 15 Juni 2020 kepada Tergugat IX, diberi tanda P – 37;
38. Fotokopi surat Peringatan ke-2 (somasi) tanggal 15 Juni 2020 kepada Tergugat VI, diberi tanda P – 38;
39. Fotokopi surat Peringatan ke-2 (somasi) tanggal 15 Juni 2020 kepada Tergugat I, diberi tanda P – 39;
40. Fotokopi surat Peringatan ke-2 (somasi) tanggal 15 Juni 2020 kepada Tergugat IV, diberi tanda P – 40;
41. Fotokopi surat Peringatan ke-2 (somasi) tanggal 15 Juni 2020 kepada Tergugat II, diberi tanda P – 41;
42. Fotokopi surat Peringatan ke-2 (somasi) tanggal 15 Juni 2020 kepada Tergugat XI, diberi tanda P – 42;
43. Fotokopi surat Peringatan ke-2 (somasi) tanggal 15 Juni 2020 kepada Tergugat XIV, diberi tanda P – 43;

Halaman 14 dari Halaman 47 Putusan Nomor: 4/Pdt.G/2024/PN Blk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

44. Fotokopi surat Peringatan ke-2 (somasi) tanggal 15 Juni 2020 kepada Tergugat XIII, diberi tanda P – 44;
45. Fotokopi surat Peringatan ke-2 (somasi) tanggal 15 Juni 2020 kepada Tergugat XII, diberi tanda P – 45;
46. Fotokopi surat Peringatan ke-2 (somasi) tanggal 15 Juni 2020 kepada Tergugat XV, diberi tanda P – 46;
47. surat Peringatan ke-2 (somasi) tanggal 15 Juni 2020 kepada Tergugat X, diberi tanda P – 47;
48. Fotokopi surat Peringatan ke-2 (somasi) tanggal 15 Juni 2020 kepada Tergugat XVI, diberi tanda P – 48;
49. Fotokopi bukti pengiriman surat dari Kantor Hukum LOPI LAW FIRM tanggal 29 November 2023 kepada Tergugat VII, diberi tanda P – 49;
50. Fotokopi bukti pengiriman surat dari Kantor Hukum LOPI LAW FIRM tanggal 29 November 2023 kepada Tergugat VIII, diberi tanda P – 50;
51. Fotokopi bukti pengiriman surat dari Kantor Hukum LOPI LAW FIRM tanggal 29 November 2023 kepada Tergugat X, diberi tanda P – 51;
52. Fotokopi bukti pengiriman surat dari Kantor Hukum LOPI LAW FIRM tanggal 29 November 2023 kepada Tergugat XI, diberi tanda P – 52;
53. Fotokopi bukti pengiriman surat dari Kantor Hukum LOPI LAW FIRM tanggal 29 November 2023 kepada Tergugat III, diberi tanda P – 53;
54. Fotokopi bukti pengiriman surat dari Kantor Hukum LOPI LAW FIRM tanggal 29 November 2023 kepada Tergugat II, diberi tanda P – 54;
55. Fotokopi bukti pengiriman surat dari Kantor Hukum LOPI LAW FIRM tanggal 29 November 2023 kepada Tergugat XV, diberi tanda P – 55;
56. Fotokopi bukti pengiriman surat dari Kantor Hukum LOPI LAW FIRM tanggal 29 November 2023 kepada Tergugat XIV, diberi tanda P – 56;
57. Fotokopi bukti pengiriman surat dari Kantor Hukum LOPI LAW FIRM tanggal 29 November 2023 kepada Tergugat XII, diberi tanda P – 57;
58. Fotokopi bukti pengiriman surat dari Kantor Hukum LOPI LAW FIRM tanggal 29 November 2023 kepada Tergugat XVI, diberi tanda P – 58;
59. Fotokopi bukti pengiriman surat dari Kantor Hukum LOPI LAW FIRM tanggal 29 November 2023 kepada Tergugat IV, diberi tanda P – 59;
60. Fotokopi bukti pengiriman surat dari Kantor Hukum LOPI LAW FIRM tanggal 29 November 2023 kepada Tergugat V, diberi tanda P – 60;
61. Fotokopi bukti pengiriman surat dari Kantor Hukum LOPI LAW FIRM tanggal 29 November 2023 kepada Tergugat VI, diberi tanda P – 61;

Halaman 15 dari Halaman 47 Putusan Nomor: 4/Pdt.G/2024/PN Bik

#### 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

62. Fotokopi bukti pengiriman surat dari Kantor Hukum LOPI LAW FIRM tanggal 29 November 2023 kepada Tergugat XIII, diberi tanda P – 62;
63. Fotokopi bukti pengiriman surat dari Kantor Hukum LOPI LAW FIRM tanggal 29 November 2023 kepada Tergugat VIII, diberi tanda P – 63;
64. Fotokopi bukti pengiriman surat dari Kantor Hukum LOPI LAW FIRM tanggal 29 November 2023 kepada Tergugat I, diberi tanda P – 64;
65. Fotokopi Surat Kuasa dari Arie Hamzah kepada Dr. Hj. Sri Setiawati Binti H. Ince Mansyur tanggal 09 Oktober 2023, diberi tanda P – 65;
66. Fotokopi Surat Kuasa tanggal 9 Oktober 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P – 66;
67. Fotokopi Surat Keterangan Kewarisan tanggal 23 November 2011, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P – 67;
68. Surat Keterangan Kematian H. Ince Mansyur diberi tanda P – 68;
69. Fotokopi Peta Blok Obyek Perkara diberi tanda P – 69;
70. Fotokopi surat keterangan kewarisan, diberi tanda P – 70;
71. Fotokopi Kesepakatan Pembagian Warisan, diberi tanda P – 71;
72. Fotokopi Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi (IPEDA),diberi tanda P – 72;
73. Fotokopi SPPT PBB atas nama Dr. H. Sri Setiawati tahun 2023 diberi tanda P – 73 a;
74. Fotokopi SPPT PBB atas nama Dr. H. Sri Setiawati tahun 2022 diberi tanda P – 73 b;
75. Fotokopi SPPT PBB atas nama Dr. H. Sri Setiawati tahun 2021 diberi tanda P – 73 c;
76. Fotokopi SPPT PBB atas nama Arie Hamzah ,tahun 2023, diberi tanda P – 74 a;
77. Fotokopi SPPT PBB atas nama Arie Hamzah ,tahun 2022, diberi tanda P – 74 b;
78. Fotokopi SPPT PBB atas nama Arie Hamzah ,tahun 2021, diberi tanda P – 74 c;
79. Fotokopi SPPT PBB atas nama Corry H Rosmiati tahun 2023, diberi tanda P – 75 a;
80. Fotokopi SPPT PBB atas nama Corry H Rosmiati tahun 2022, diberi tanda P – 75 b;
81. Fotokopi SPPT PBB atas nama Corry H Rosmiati tahun 2021, diberi tanda P – 75 c;

Halaman 16 dari Halaman 47 Putusan Nomor: 4/Pdt.G/2024/PN Blk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

82. Fotokopi Surat Perjanjian Sewa tanah tahun 1981 dari mansyur kepada, A. Burhan, di Kampung Passisirie Desa Terang -Terang Kec.Ujung Bulu kabupaten Bulukumba diberi tanda P – 76 1;
83. Fotokopi Surat Perjanjian Sewa tanah tahun 1981 dari mansyur kepada, Sersang Yusuf, di Kampung Passisirie Desa Terang -Terang Kec.Ujung Bulu kabupaten Bulukumba diberi tanda P – 76 2;
84. Fotokopi Surat Perjanjian Sewa tanah tahun 1981 dari mansyur kepada, A. Patombongi, di Kampung Passisirie Desa Terang -Terang Kec.Ujung Bulu kabupaten Bulukumba diberi tanda P – 76 3;
85. Fotokopi Surat Perjanjian Sewa tanah tahun 1981 dari mansyur kepada, H.Ambo Tennang, di Kampung Passisirie Desa Terang -Terang Kec.Ujung Bulu kabupaten Bulukumba diberi tanda P – 76 4;
86. Fotokopi Surat Perjanjian Sewa tanah tahun 1981 dari mansyur kepada, Muh. Basri, di Kampung Passisirie Desa Terang -Terang Kec.Ujung Bulu kabupaten Bulukumba diberi tanda P – 76 .5;
87. Fotokopi Surat Perjanjian Sewa tanah tahun 1981 dari mansyur kepada, Cening, di Kampung Passisirie Desa Terang -Terang Kec.Ujung Bulu kabupaten Bulukumba diberi tanda P – 76 .6;
88. Fotokopi SPPT PBB atas nama dr. Hj. Sri Setiawati tahun 2024 diberi tanda P – 77 a;
89. Fotokopi SPPT PBB atas nama Wiwik Hj. Rosmiati tahun 2024 diberi tanda P – 77 b;
90. Fotokopi SPPT PBB atas nama Herawati Hj.Rosmiati tahun 2024 diberi tanda P – 77 c;
91. Fotokopi SPPT PBB atas nama Erwin Hj. Rosmiati tahun 2024 diberi tanda P – 77 d;
92. Fotokopi SPPT PBB atas nama Corry D, Hj Rosmiati tahun 2024 diberi tanda P – 77 e;
93. Fotokopi SPPT PBB atas nama Arie Hj Rosmiati tahun 2024 diberi tanda P – 77 f;
94. Fotokopi SPPT PBB atas nama Erwin Hj Rosmiati tahun 2023 diberi tanda P – 78 1;
95. Fotokopi SPPT PBB atas nama Erwin Hj Rosmiati tahun 2022 diberi tanda P – 78 2;
96. Fotokopi SPPT PBB atas nama Erwin Hj Rosmiati tahun 2021 diberi tanda P – 78 3;

Halaman 17 dari Halaman 47 Putusan Nomor: 4/Pdt.G/2024/PN Blk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

97. Fotokopi SPPT PBB atas nama Wiwik Hj Rosmiati tahun 2023 diberi tanda P – 79 1;
98. Fotokopi SPPT PBB atas nama Wiwik Hj Rosmiati tahun 2021 diberi tanda P – 79 2;
99. Fotokopi SPPT PBB atas nama Wiwik Hj Rosmiati tahun 2023 diberi tanda P – 79 3;
100. Fotokopi SPPT PBB atas nama Herawati Hj Rosmiati tahun 2023 diberi tanda P – 80 a;
101. Fotokopi SPPT PBB atas nama Herawati Hj Rosmiati tahun 2021 diberi tanda P – 80 b;
102. Fotokopi SPPT PBB atas nama Herawati Hj Rosmiati tahun 2022 diberi tanda P – 80 c;
103. Fotokopi Peta Blok 005 Desa terang-terang diberi tanda P – 81;
104. Fotokopi Surat Keterangan Tanah No. S 39/WPJ.02/KI 3112/1986, diberi tanda P – 82;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat – surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

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

1. Saksi Abdul Majid, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa yang dipersengketakan antara Penggugat dengan Para Tergugat dan Turut Tergugat perihal sewa menyewa atas sebidang tanah;
  - Bahwa tanah tersebut terletak di Jalan Teuku Umar, Kelurahan Terang – terang, Kecamatan Ujung Bulu, Kabupaten Bulukumba;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui luas tanah yang disewa tersebut;
  - Bahwa tanah tersebut adalah milik Ince Mansur yang disewakan kepada Para Tergugat;
  - Bhowa Saksi mengetahui hal tersebut karena Saksi yang melakukan penagihan uang sewa atas permintaan istri Ince Mansur;
  - Bahwa Ince Mansur dan istrinya tersebut telah meninggal dunia sehingga tanah yang disewakan tersebut beralih kepada H. Rosmiati yang merupakan anak Ince Mansur;
  - Bahwa Ince Mansur meninggal pada tahun 2008;

Halaman 18 dari Halaman 47 Putusan Nomor: 4/Pdt.G/2024/PN Blk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi melakukan penagihan kepada Para Tergugat antara lain Herman, Asri Ti'na, Siti Maimunnah, Tamsir, Samsirdar, Siti Mang, Iskandar dan beberapa orang lainnya;
- Bahwa harga sewa yang Saksi tagih bervariasi dari harga Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) sampai dengan Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa yang disewa hanya tanah dengan luasnya rata – rata 10 m x 15 m, sedangkan bangunan yang berdiri di atasnya dibangun oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat;
- Bahwa Saksi menagih sejak tahun 2002 dan saat itu sudah ada nama – nama orang yang ditagih;
- Bahwa saat Saksi melakukan penagihan sebagian membayar dan sebagian tidak membayar;
- Bahwa bagi penyewa yang membayar maka pembayarannya akan Saksi catat dalam buku catatan dan oleh karena uang sewa tersebut bisa dicicil sehingga akan diberikan kwitansi dari Hj. Rosmiati saat sewanya lunas kemudian setelah Hj. Rosmiati;
- Bahwa uang sewa tersebut digunakan oleh Hj Rosmiati untuk membayar pajak tanah tersebut namun Saksi tidak mengetahui nama yang tertera SPTT;
- Bahwa Saksi mengenal Hajerah yakni ibu dari Tergugat I Herman, sedangkan ST Maemuna adalah ibu dari Tergugat XIII Karim;
- Bahwa Penggugat mempersengkatakan uang sewa tersebut karena Para Tergugat dan Turut Tergugat tidak membayar uang sewa tersebut;
- Bahwa Para Tergugat sejak tahun 2013 sampai 2017 sudah malas membayar dengan alasan belum ada uang;
- Bahwa sewa tersebut dituangkan dalam perjanjian sewa secara tertulis dan Saksi pernah melihat perjanjian tersebut di atas meja di rumah Ince Mansur;
- Bahwa jangka waktu sewa yang tertulis di perjanjian adalah 1 (satu) tahun sejak perjanjian;
- Bahwa sejak tahun 2020 Saksi sudah tidak melakukan penagihan karena lahan mau dikosongkan dan diambil alih oleh ibu Rosmiati;
- Bahwa objek sengketa tersebut dibagi kepada 6 (enam) orang anak Ince Mansur yakni Hj. Rosmiati, Hj. Rosmala Dewi, Dr Sri Setiawati, Sri Suswati, Ir. Zulkifli Darman, Dr Saiful Darman dengan posisi jika dilihat dari Jalan Katombong terus ke belakang;

Halaman 19 dari Halaman 47 Putusan Nomor: 4/Pdt.G/2024/PN Blk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengenal Ali Hamzah, Qori Erwin, Wiwik, Herawati yang merupakan anak dari Hj. Rosmiati dan Hj Rosmiati telah meninggal dunia;

Terhadap keterangan saksi, Para Pihak menyatakan akan menanggapi pada kesimpulannya;

2. Saksi Suardi Suruga bin Suruga, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat dan Para Tergugat mempersengkatakan tanah yang disewa oleh Para Tergugat;
- Bahwa tanah tersebut terletak di Jalan Teuku Umar, Kelurahan Terang – terang, Kecamatan Ujung Bulu, Kabupaten Bulukumba;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui luas tanah yang disengkatakan;
- Bahwa Saksi selaku ketua RT di wilayah tersebut pernah melakukan penagihan uang sewa kepada Para Tergugat selama 3 (tiga) bulan;
- Bahwa tanah tersebut milik Ince Mansur yang disewa oleh Para Tergugat;
- Bahwa Saksi mengenal Ince Mansur dan Saksi dan nenek Saksi tinggal di atas nama milik Ince Mansur;
- Bahwa Saksi melakukan penagihan karena di suruh oleh Hj. Rosmiati yang merupakan anak dari Ince Mansur dan saudara kandung Penggugat;
- Bahwa Saksi melakukan penagihan karena saat itu Muliati sedang sakit;
- Bahwa Hj. Rosmiati yang minta Saksi menagih karena Ince Mansur telah meninggal sehingga tanah beralih kepada anak Ince Mansur;
- Bahwa Saksi melakukan penagihan kepada Herman, Asri, Ti'na, Siti Maimunnah, Tamsir, Samsidar, Siti Mang, Iskandar yang dalam hal ini masuk ke dalam sub 2;
- Bahwa harga sewa tanah yang Saksi tagih bervariasi mulai dari Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) sampai dengan Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa yang disewa hanya tanah dengan luasnya rata – rata 10 m x 15 m, sedangkan bangunan yang berdiri di atasnya dibangun oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat;
- Bahwa Saksi melakukan penagihan pada tahun 2020 dan uang penagihan Saksi serahkan kepada Hj Rosmiati;
- Bahwa Penggugat menggugat karena Para Tergugat tidak membayar sewa;
- Bahwa Saksi mengenal Hajerah yakni ibu dari Tergugat I Herman, sedangkan ST Maemuna adalah ibu dari Tergugat XIII Karim;

Halaman 20 dari Halaman 47 Putusan Nomor: 4/Pdt.G/2024/PN Blk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Para Tergugat mengakui menyewa tanah tersebut karena sebagian ada yang membayar dengan cara mencicil seperti Herman, Wardah dan Ti'na;
- Bahwa Saksi juga pernah melakukan penagihan kepada Jurai, Sampara, Jumali, dan Nuri yang tinggal diwilayah milik Ince Mansur sedangkan tanah yang diseberang bukan milik Ince Mansur;
- Bahwa sewa menyewa tersebut dituangkan dalam perjanjian tertulis dan diketahui oleh lurah terang – terang dan nilai sewanya tertera pada penjaian tersebut berserta dengan lamanya sewa yakni 1 (satu) tahun sejak perjanjian;
- Bahwa saat Saksi menagih uang sewa Para Tergugat tidak pernah minta alas hak dari pembayaran sewa tersebut;
- Bahwa sejak tahun 2021 sudah tidak dilakukan penagihan karena tanah mau dikosongkan dan diambil alih oleh Rosmiati dan Saksi mengetahui terhadap tanah tersebut pernah dimintakan pengantar pengosongan tanah ke lurah dan camat;
- Bahwa tanah tersebut memiliki SPPT dan pajak tanah tersebut dibayar oleh anak Ince Mansur namun Saksi tidak mengetahui nama yang tertera pada SPPT tersebut atas nama siapa;
- Bahwa objek sengketa tersebut dibagi kepada 6 (enam) orang anak Ince Mansur yakni Hj. Rosmiati, Hj. Rosmala Dewi, Dr Sri Setiawati, Sri Suswati, Ir. Zulkifli Darman, Dr Saiful Darman dengan posisi jika dilihat dari Jalan Katombong terus ke belakang;
- Bahwa Saksi mengenal Ali Hamzah, Qori Erwin, Wiwik, Herawati yang merupakan anak dari Hj. Rosmiati dan Hj Rosmiati telah meninggal dunia;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya Para Tergugat dan Turut Tergugat di persidangan telah mengajukan bukti surat berupa;

1. Fotokopi surat keterangan Nomor: 13 .a/KLT/III/2024 Tanggal 05 Maret 2024 diberi tanda T – 1;
2. Fotokopi Salinan Buku Tanah Hak Milik No. 116 atas nama Rustam, diberi tanda bukti T – 2;
3. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 912 atas nama Abdul Hakim Daeng Tayang, diberi tanda bukti T – 3;
4. Fotokopi Setipikat Hak Milik No. 913 atas nama Abdul Halim, diberi tanda bukti T – 4;

Halaman 21 dari Halaman 47 Putusan Nomor: 4/Pdt.G/2024/PN Blk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat – surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, pihak Para Tergugat dan Turut Tergugat telah pula mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Syarifuddin bin H. Muhammad Dahlan, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat dan Para Tergugat mempersengketakan sewa menyewa tanah yang terletak di Jalan Teuku Umar, Kelurahan Terang – terang, Kecamatan Ujung Bulu, Kabupaten Bulukumba;
- Bahwa Saksi tinggal di wilayah tersebut dan rumah Saksi dekat dengan Para Tergugat tepatnya berjarak 100 meter dari rumah Para Tergugat;
- Bahwa tanah tempat rumah Saksi berdiri adalah milik Ince Mansur yang disewa oleh orangtua Saksi sejak Saksi masih kecil dan Saksi melihat orangtua Saksi membayar sewa tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Ince Mansur mendapat tanah tersebut dari siapa;
- Bahwa tanah yang ditempati oleh Para Tergugat juga milik Ince Mansur yang disewa oleh Para Tergugat dan yang memberi tahu Saksi adalah penagih sewa bernama Muliati;
- Bahwa orangtua Saksi berhenti membayar sewa sejak tahun 2010 karena Saksi mendengar ada yang bilang pemilik tanah yang disewa tersebut bukan pemiliknya dan Saksi pernah minta kepada Muliati bukti kepemilikan tanah tersebut namun tidak pernah dibawakan sehingga Saksi berhenti bayar;
- Bahwa Saksi bersama Andi Tajuddin, dan Indris pernah ke rumah anak Ince Mansur bernama Hj Rosmiati untuk menanyakan dasar kepemilikan tanah tersebut dan saat itu Saksi diperlihatkan rincik berupa peta namun tidak ada tulisannya, karena Saksi tidak mengerti sehingga dipanggil lurah;
- Bahwa menurut lurah juga tidak jelas untuk apa peta tersebut sehingga tidak dibahas lagi dan membahas masalah lain;
- Bahwa Saksi membayar sewa awalnya Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah), lalu tahun berikutnya naik menjadi Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah), kemudian naik lagi menjadi Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) hingga akhirnya Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah);
- Bahwa setelah membayar sewa tidak ada tanda bukti pembayaran hanya pembayaran tersebut dicatat di buku yang dipegang oleh penagih;

Halaman 22 dari Halaman 47 Putusan Nomor: 4/Pdt.G/2024/PN Blk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tujuan dibayar sewa tersebut hanya untuk sewa bukan untuk dimiliki;
- Bahwa Saksi tidak pernah diperlihatkan perjanjian sewa dan Saksi tidak pernah menandatangani perjanjian sewa, namun Saksi diberitahu oleh orangtua Saksi bahwa orangtua Saksi sewa dari Ince Mansur dan saat itu orangtua Saksi datang ke Ince Mansur ditemani oleh kepala lingkungan;
- Bahwa Saksi mengenal Hj Rosmiati yang merupakan anak Ince Mansur namun sebatas kenal nama karena Saksi tidak pernah lihat orangnya;
- Bahwa Saksi tidak pernah membayar pajak bumi dan bangunan;
- Bahwa Para Tergugat digugat oleh Penggugat karena tidak membayar sewa dan Saksi tidak mengetahui alasan Para Tergugat tidak membayar sewa;
- Bahwa Para Tergugat membayar sewa tanahnya melalui orang bernama bu Muli;
- Bahwa penduduk sekitar ada yang membeli tanah yakni H. Patopoi, Adnan Yusuf dan Yusri Yusuf;
- Bahwa mereka membeli tanah mereka dari Hj Suswati yang merupakan saudara Penggugat yang merupakan anak Ince Mansur;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah ada perjanjian sewa, Saksi juga tidak mengetahui apakah ada nilai sewa yang tertera dalam perjanjian dan Saksi tidak mengetahui jangka waktu sewa tersebut;
- Bahwa sekarang tidak pernah lagi datang penagih dan Saksi tidak mengetahui alasan tidak ditagih lagi;
- Bahwa selain Ince Mansur tidak ada yang mengakui tanah yang disewa tersebut ada pemilik lainnya;
- Bahwa Ince Mansur memiliki 8 (delapan) orang anak diantaranya adalah Suswati, Setiawati dan yang lain tidak Saksi ketahui;

Terhadap keterangan saksi, Para Pihak menyatakan akan menanggapi pada kesimpulannya;

2. Saksi Muhammad Amir bin Muhammad Yusuf, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat dan Para Tergugat mempersengkatakan sewa menyewa tanah yang terletak di Jalan Teuku Umar, Kelurahan Terang – terang, Kecamatan Ujung Bulu, Kabupaten Bulukumba;
- Bahwa Saksi tinggal di wilayah tersebut dan rumah Saksi dekat dengan Para Tergugat;
- Bahwa tanah tempat rumah Saksi berdiri adalah milik Ince Mansur yang disewa oleh orangtua Saksi sejak Saksi masih kecil;

Halaman 23 dari Halaman 47 Putusan Nomor: 4/Pdt.G/2024/PN Blk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengetahui tanah yang ditempati oleh Para Tergugat milik Ince Mansur atau bukan;
- Bahwa orangtua Saksi berhenti membayar sewa sejak tahun 2010 karena Saksi mendengar ada yang bilang pemilik tanah yang disewa tersebut bukan pemiliknya dan Saksi pernah minta kepada Muliati bukti kepemilikan tanah tersebut namun tidak pernah dibawakan sehingga Saksi berhenti bayar;
- Bahwa Saksi membayar sewa awalnya Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah), lalu tahun berikutnya naik menjadi Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah), kemudian naik lagi menjadi Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) hingga akhirnya Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah);
- Bahwa setelah membayar sewa tidak ada tanda bukti pembayaran hanya pembayaran tersebut dicatat di buku yang dipegang oleh penagih;
- Bahwa Saksi tidak pernah diperlihatkan perjanjian sewa dan Saksi tidak pernah menandatangani perjanjian sewa, namun Saksi diberitahu bahwa orangtua Saksi sewa dari Ince Mansur;
- Bahwa Saksi juga melihat orangtua Saksi membayar sewa dan Saksi percaya kalau tanah tersebut tanah Ince Mansur;
- Bahwa tujuan dibayar sewa tersebut hanya untuk sewa bukan untuk dimiliki;
- Bahwa Saksi mengenal Hj Rosmiati yang merupakan anak Ince Mansur namun sebatas kenal nama karena Saksi tidak pernah lihat orangnya;
- Bahwa Saksi tidak pernah membayar pajak bumi dan bangunan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah ada perjanjian sewa, Saksi juga tidak mengetahui apakah ada nilai sewa yang tertera dalam perjanjian dan Saksi tidak mengetahui jangka waktu sewa tersebut;
- Bahwa tanah yang Saksi tempati hanya sewa dan Saksi tidak ada bukti kepemilikan atau surat – surat terkait tanah tersebut;
- Bahwa tidak ada yang keberatan Ince Mansur memungut sewa atas tanah tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui Ince Mansur antara lain adalah Suswati, Setiawati dan yang lain tidak Saksi ketahui;
- Bahwa Saksi kenal dengan semua tetangga Saksi termasuk Turut Tergugat Ti'na yang mendapatkan tanah dipindah dari Nurhayati dan Saksi melihat sendiri tanah Turut Tergugat sempat disegel polisi mau dibongkar namun tidak jadi dan Saksi tidak mengetahui alasannya kenapa;

Halaman 24 dari Halaman 47 Putusan Nomor: 4/Pdt.G/2024/PN Blk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terhadap keterangan saksi, Para Pihak menyatakan akan menanggapi pada kesimpulannya;

3. Saksi Burhanuddin bin Mappamade, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa yang disengketakan Penggugat dan Para Tergugat adalah terkait sewa tanah yang ditempati Para Tergugat dan tanah tersebut diakui milik Penggugat;
- Bahwa tanah yang disengketakan terletak di Jalan Teuku Umar, Kelurahan Terang – terang, Kecamatan Ujung Bulu, Kabupaten Bulukumba;
- Bahwa tanah tersebut awalnya diakui oleh Ince Mansur, namun saat Saksi ke rumah Ince Mansur dengan tujuan mau membeli tanah tersebut, Ince Mansur tidak pernah memperlihatkan surat tanah tersebut dan Ince Mansur berkata tempati saja tanah tersebut sampai kamu tidak mau lagi tinggal di tanah tersebut namun Saksi sudah tidak pernah membayar sewa atas tanah tersebut sejak Saksi ingin membeli tanah tersebut;
- Bahwa tanah tersebut bukan tanah Ince Mansur melainkan tanah milik negara Republik Indonesia;
- Bahwa selain itu Saksi pernah diceritakan oleh asisten Ince Mansur yakni Ainal Abidin saat itu berinisiatif membagikan surat yang menyatakan tanah tersebut adalah tanah Ince Mansur namun Ince Mansur tidak pernah memiliki bukti kepemilikan tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah Para Tergugat membayar sewa tanah tersebut kepada Ince Mansur namun Saksi pernah didatangi penagih dan Saksi usir sehingga Saksi tidak bayar sewa atas tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak bayar sejak Saksi beli tanah dari Ambo Rappe sejak 30 (tiga puluh) tahun lalu;
- Bahwa tanah tersebut pernah di klaim oleh Ince Bora yang datang ke ketua lingkungan minta dibantu supaya bisa memiliki tanah tersebut namun ditolak oleh ketua lingkungan;
- Bahwa Saksi tidak pernah diperlihatkan perjanjian sewa dan menandatangani perjanjian sewa;
- Bahwa Saksi kenal Hj Rosmiati yang merupakan anak Ince Mansur namun Saksi tidak pernah melihat orangnya;
- Bahwa Penggugat mempersengketakan tanah tersebut karena hanya sebagian yang membayar sedangkan Para Tergugat tidak membayar sewa kepada keluarga Ince Mansur;

Halaman 25 dari Halaman 47 Putusan Nomor: 4/Pdt.G/2024/PN Blk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sewa tanah tersebut dibayar kepada Muli yang disuruh oleh keluarga Ince Mansur dan sepengetahuan Saksi, Herman dapatkan rumah diatas tanah tersebut dari orangtuanya yakni Hajerah, Karim juga tidak pernah membayar sejak orangtuanya Abdul Razak meninggal;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah ada yang beli dan mengurus sertifikat terhadap tanah yang disengketakan namun sepengetahuan Saksi tanah yang menyatakan batas tanah yang ditempati Para Tergugat adalah tanah negara sehingga bukan milik Ince Mansur dan Ince Mansur tidak memiliki bukti kepemilikan atas tanah tersebut;
- Bahwa tanah sudah sering bermasalah dan dibawa ke kantor desa dan anak Ince Mansur mengirim surat kepada Para Tergugat untuk mengosongkan tanah tersebut namun saat ditanya suratnya tidak ada dan hanya memperlihatkan peta lokasi tanpa ada tulisan bahkan sempat Saksi fotokopi dan bawa ke kantor desa namun juga tidak bisa membuktikan kepemilikan Ince Mansur;
- Bahwa sekarang sudah tidak ada penagihan dan Saksi tidak mengetahui kenapa;
- Bahwa untuk rumah Saksi sendiri tidak ada bukti kepemilikan karena saat itu hanya membeli rumah oleh ipar Saksi dan uangnya Saksi beri kepada Ambo Rappé;
- Bahwa Saksi kenal dengan Turut Tergugat Ti'na yang mendapat rumahnya dari Hj Hartati dan itupun hanya rumahnya bukan tanahnya;
- Bahwa Saksi sempat melihat tanah Ti'na disegel polisi dan mau dibongkar namun batal;

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

Menimbang, bahwa eksepsi yang diajukan oleh pihak Para Tergugat dalam Duplik, Majelis Hakim berpendapat bahwa tidak terdapat hal – hal yang sifatnya eksepsional, tanggapan yang diajukan hanya merupakan dalil – dalil pokok perkara yang merujuk pada substansi perkara maka Majelis Hakim memandang pengajuan eksepsi tersebut bukanlah pada porsi yang tepat dan oleh karenanya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok perkara sebagai berikut;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah gugatan pembatalan terhadap perjanjian sewa atas tanah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang terletak di Jalan Teuku Umar, Kelurahan Terang – terang, Kecamatan Ujung Bulu, Kabupaten Bulukumba dikarenakan Para Tergugat dan Turut Tergugat tidak melakukan kewajiban yang tertuang dalam perjanjian yang dilakukan oleh Para Tergugat dan/atau orangtua Para Tergugat serta Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil – dalil yang diuraikan oleh Penggugat dalam gugatannya, setelah dianalisis dapat disimpulkan yang harus dibuktikan yaitu:

1. Apakah perjanjian sewa menyewa antara almarhum orangtua Penggugat dengan Para Tergugat dan/atau orangtua Para Tergugat serta Turut Tergugat sah menurut hukum?;
2. Apakah perjanjian sewa menyewa yang terjadi antara almarhum orangtua Penggugat dengan Para Tergugat dan/atau orangtua Para Tergugat serta Turut Tergugat dapat dibatalkan dikarenakan Para Tergugat dan/atau orangtua Para Tergugat serta Turut Tergugat tidak melakukan kewajibannya yang tertuang dalam perjanjian tersebut?;

Ad. 1. Apakah perjanjian sewa menyewa antara almarhum orangtua Penggugat dengan Para Tergugat dan/atau orangtua Para Tergugat serta Turut Tergugat sah menurut hukum?;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan antara almarhum orangtua Penggugat bernama H. Ince Mansur dengan almarhum orangtua Tergugat I dibuat tanggal 15 Maret 2008, Tergugat II dibuat tanggal 15-3-2008, Tergugat III dibuat tanggal 15-3-2008, Tergugat V dibuat tanggal 15-3-2008, Tergugat VI dibuat tanggal 17-3-2008, Tergugat VII dibuat tanggal , Tergugat VIII dibuat tanggal 13-3-2008, Tergugat IX dibuat tanggal 15-3-2008, Tergugat IX dibuat tanggal 15-3-2008, Tergugat X dibuat tanggal 15-3-2008, Tergugat XI dibuat tanggal 15-3-2008, Tergugat XII dibuat tanggal 15-3-2008, Tergugat XII dibuat tanggal 15-3-2008, Tergugat XIII dibuat tanggal 15-3-2008, Tergugat XIV dibuat tanggal 15-3-2008, Tergugat XV dibuat tanggal 15-3-2008, Tergugat XVI dibuat tanggal 15-3-2008, sedangkan untuk Tergugat IV melakukan perjanjian sewa tanggal 12-12-2014 dengan Arie Hamzah SP yang juga merupakan anak dari Rosmiati sehingga merupakan ahli waris almarhum H. Ince Mansur atas dua bidang tanah dengan rincian sebagai berikut:

- Sub I yang ditempati Tergugat I sampai dengan Tergugat VII masing – masing 150 M<sup>2</sup> (10 x 15) dengan batas – batas:
  - Barat berbatasan dengan Jalan Diponegoro;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Utara berbatasan dengan Jalan Teuku Umar;
- Timur berbatasan Rumah Sinang (tanah milik Hj. Rosmala Dewi Binti H. Ince Mansur);
- berbatasan dengan Lorong Diponegoro;
- Sub II yang ditempati Tergugat VIII sampai dengan Tergugat XVI dan turut tergugat masing –masing 150 M<sup>2</sup> (10 x 15) dengan batas – batas:
  - Barat berbatasan dengan Jalan Diponegoro;
  - Utara berbatasan dengan Jalan Setapak/Lorong Diponegoro;
  - Timur berbatasan dengan rumah H. Bahri, rumah Haya, rumah Imam Safa (tanah milik Hj. Rosmaladewi Binti H. Ince Mansur);
  - Selatan berbatasan dengan tanah kosong milik Hj.Rosmiati dan Jalan Katombong;

Menimbang, bahwa menurut bentuknya perjanjian dibedakan menjadi:

1. Perjanjian lisan, adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak cukup dengan lisan atau kesepakatan para pihak (Pasal 1320 KUHPerdara);  
Termasuk dalam golongan ini adalah:
  - a. Perjanjian konsensual, adalah suatu perjanjian dimana adanya kata sepakat antara para pihak saja sudah cukup untuk timbulnya perjanjian yang bersangkutan;
  - b. Perjanjian riil, adalah suatu perjanjian yang baru terjadi apabila barang yang menjadi pokok perjanjian telah diserahkan. Misalnya utang-piutang, pinjam-pakai, penitipan barang;
2. Perjanjian tertulis, adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan. Bentuk perjanjian tertulis dibedakan menjadi dua yaitu:
  - a. Perjanjian dalam bentuk akta dibawah tangan, adalah akta yang cukup dibuat dan ditanda-tangani oleh para pihak;
  - b. Perjanjian dalam bentuk akta autentik, adalah suatu akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang;

Menimbang, bahwa selain kedua bentuk perjanjian tersebut masih terdapat bentuk perjanjian standar (perjanjian baku), yaitu perjanjian yang telah dituangkan dalam bentuk formulir dan telah dipersiapkan sebelumnya;

#### Disclaimer



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan bukti surat P – 1 sampai dengan P – 16 perjanjian tersebut adalah perjanjian tertulis dalam bentuk akta dibawah tangan;

Menimbang, bahwa akta dibawah tangan mempunyai nilai sebagai permulaan bukti tertulis dan akta dibawah tangan akan memiliki kekuatan pembuktian sempurna apabila isi dan tandatangannya diakui oleh para pihak;

Menimbang, bahwa jika Majelis Hakim memperhatikan Duplik yang diajukan secara e – court pada persidangan secara elektronik pada tanggal 17 April 2024 Para Tergugat dan Turut Tergugat menyatakan “tidak mengingkari perjanjian sewa menyewa dengan orangtua Penggugat (H. Ince Mansur)” sehingga dalam hal ini Para Tergugat dan Turut Tergugat telah membenarkan surat perjanjian tersebut sehingga bukti surat P – 1 sampai dengan P – 16 tersebut telah memiliki kekuatan sempurna;

Menimbang, bahwa suatu perjanjian dikatakan sah menurut hukum apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut (vide Pasal 1320 KUHPerduta):

1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak;
2. Adanya kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum;
3. Adanya objek tertentu;
4. Adanya kausa yang halal;

Menimbang, bahwa syarat pertama dan kedua merupakan syarat subjektif, sedangkan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat objektif. Tidak dipenuhinya syarat subjektif menyebabkan perjanjian dapat dibatalkan, artinya salah satu pihak yang dirugikan dapat mengajukan pembatalan perjanjian kepada pengadilan. Tidak dipenuhinya syarat objektif menyebabkan perjanjian batal demi hukum, artinya perjanjian tersebut sejak semula dianggap tidak pernah ada;

Menimbang, bahwa dari bukti surat tertanda P – 1 berupa surat perjanjian sewa lokasi perumahan antara orangtua Penggugat H. Ince Mansur dengan Tergugat VIII, bukti surat tertanda P – 2 perjanjian sewa lokasi perumahan antara orangtua Penggugat H. Ince Mansur dengan orangtua Tergugat XIII, bukti surat tertanda P – 3 berupa surat perjanjian sewa lokasi perumahan antara orangtua Penggugat H. Ince Mansur dengan Tergugat X, bukti surat tertanda P – 4 berupa surat perjanjian sewa lokasi perumahan antara orangtua Penggugat H. Ince Mansur dengan Tergugat XIV, bukti surat tertanda P – 5 berupa surat perjanjian sewa lokasi perumahan antara orangtua Penggugat H. Ince Mansur dengan Tergugat XI, bukti surat tertanda P – 6



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berupa surat perjanjian sewa lokasi perumahan antara orangtua Penggugat H. Ince Mansur dengan Tergugat IX, bukti surat tertanda P – 7 berupa surat perjanjian sewa lokasi perumahan antara orangtua Penggugat H. Ince Mansur dengan Tergugat XV, bukti surat tertanda P – 8 berupa surat perjanjian sewa lokasi perumahan antara orangtua Penggugat H. Ince Mansur dengan Tergugat VII, bukti surat tertanda P – 9 berupa surat perjanjian sewa lokasi perumahan antara orangtua Penggugat H. Ince Mansur dengan Tergugat XII, bukti surat tertanda P – 10 berupa surat perjanjian sewa lokasi perumahan antara orangtua Penggugat H. Ince Mansur dengan Tergugat VI, bukti surat tertanda P – 11 berupa surat perjanjian sewa lokasi perumahan antara orangtua Penggugat H. Ince Mansur dengan orangtua Tergugat I, bukti surat tertanda P – 12 berupa surat perjanjian sewa lokasi perumahan antara orangtua Penggugat H. Ince Mansur dengan Tergugat II, bukti surat tertanda P – 13 berupa surat perjanjian sewa lokasi perumahan antara orangtua Penggugat H. Ince Mansur dengan Tergugat V, bukti surat tertanda P – 14 berupa surat perjanjian sewa lokasi perumahan antara orangtua Penggugat H. Ince Mansur dengan Tergugat III, bukti surat tertanda P – 15 berupa surat perjanjian sewa lokasi perumahan antara orangtua Penggugat H. Ince Mansur dengan Tergugat XVI, bukti surat tertanda P – 16 berupa surat perjanjian sewa lokasi perumahan antara Arie Hamzah SP dengan Tergugat IV;

Menimbang, bahwa terhadap bukti – bukti perjanjian tersebut terdapat nama Arie Hamzah SP yang berdasarkan bukti P – 66 berupa Surat Kuasa dengan keterangan Arie Hamzah SP merupakan salah satu ahli waris Hj Rosmiati SP bin H. Ince Mansur yang merupakan saudara kandung Penggugat dan juga merupakan salah satu ahli waris H. Ince Mansur telah memberikan kuasa kepada Penggugat untuk mewakili kepentingannya berproses perdata sehingga masih memiliki kepentingan hukum yang sama dengan Penggugat, jika surat perjanjian – perjanjian tersebut dihubungkan dengan syarat sahnya perjanjian maka dapat diketahui antara orangtua Penggugat dengan Para Tergugat dan/atau orangtua Tergugat I dan Tergugat XIII telah bersepakat untuk mengikatkan diri dalam Perjanjian Sewa Menyewa dimana orangtua Penggugat bertindak sebagai Pihak yang menyewakan sedangkan Para Tergugat dan/atau orangtua Tergugat I dan Tergugat XIII bertindak sebagai Pihak yang menyewa. Dalam perjanjian antara orangtua Penggugat dengan Para Tergugat dan/atau orangtua Tergugat I dan Tergugat XIII berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan menunjukkan baik orangtua Penggugat dengan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Tergugat dan/atau orangtua Tergugat I dan Tergugat XIII merupakan Subyek Hukum yang cakap dalam melakukan perbuatan hukum. Objek dari perikatan antara orangtua Penggugat dengan Para Tergugat dan/atau orangtua Tergugat I dan Tergugat XIII ialah sebidang tanah yang merupakan milik dari orangtua Penggugat, selain itu pada Hukum Keperdataan yang berlaku di Indonesia sewa menyewa sebidang tanah merupakan kausa yang halal. Maka oleh karena keseluruhan syarat sahnya perjanjian telah terpenuhi dalam Perjanjian sewa menyewa antara orangtua Penggugat dengan Para Tergugat dan/atau orangtua Tergugat I dan Tergugat XIII (bukti P – 1 sampai dengan bukti P – 16), pada saat itu adalah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat tertanda P – 68 diketahui H. Ince Mansur telah meninggal dunia yang dalam hal ini jika memperhatikan bukti surat tertanda P – 67 diketahui Penggugat adalah salah satu anak kandung dari alm. H. Ince Mansur, sehingga timbul pertanyaan apakah dengan meninggalnya orangtua Penggugat menyebabkan perjanjian tersebut menjadi batal?;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1381 KUHPer perikatan yang tercipta karena perjanjian itu dapat berakhir karena:

1. Pembayaran;
2. Penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;
3. Pembaruan utang;
4. Perjumpaan utang atau kompensasi;
5. Pencampuran utang;
6. Pembebasan utang;
7. Musnahnya barang yang terutang;
8. Kebatalan atau pembatalan;
9. Berlakunya suatu syarat pembatalan yang diatur dalam Bab I buku ini, dan;
10. Lewat waktu yang akan diatur dalam suatu bab tersendiri;

Menimbang, bahwa dari ketentuan tersebut pada dasarnya dengan meninggalnya H. Ince Mansur yang merupakan orangtua Penggugat menyebabkan salah satu pihak dalam perjanjian tidak serta merta membuat kewajiban pihak tersebut hilang/tidak perlu dilakukan. Selain itu pula Penggugat sebagai salah seorang ahli waris H. Ince Mansur secara hukum memperoleh hak milik atas segala barang, segala hak, dan segala piutang dari pewaris, sekaligus berkewajiban membayar utang dan kewajiban – kewajiban pewaris dan hal ini disebut sebagai “hak saisine” sebagaimana diatur dalam Pasal 833 dan Pasal 1100 KUHPer;

Menimbang, bahwa demikian pula dengan ST Maemunah sebagaimana yang tertera pada bukti surat tertanda P – 2 dan Hajerah sebagaimana yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertera pada bukti surat tertanda P – 11 yang berdasarkan keterangan Saksi Syarifuddin bin H. Muhammad Dahlan dan Saksi Muhammad Amir bin Muhammad Yusuf bahwa Hajerah yakni ibu dari Tergugat I Herman, sedangkan ST Maemuna adalah ibu dari Tergugat XIII Karim sehingga dalam hal ini Tergugat I merupakan ahli waris dari Hajerah sedangkan Tergugat XIII Karim merupakan ahli waris dari ST Maemunah;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan surat perjanjian Para Tergugat dan Turut Tergugat pada bukti P – 1 sampai dengan P -16 tersebut dalam Pasal 13 menyebutkan yang “perjanjian – perjanjian dan kewajiban – kewajiban yang harus dipenuhi masing – masing pihak atau kekuatan perjanjian sewa – menyewa ini tidak berakhir karena meninggal dunia akan tetapi harus dipenuhi oleh ahli waris atau mendapat hak dari masing – masing pihak juga tidak berakhir karena apa yang disewakan itu dijual atau dipindahkan haknya kepada orang lain/pihak lain” sehingga berlaku pula hak saisine bagi diri Tergugat I dan Tergugat XIII;

Menimbang, bahwa terkait hak saisine ini juga pernah diputus oleh Mahkamah Agung melalui Putusan Mahkamah Agung Nomor 1030K/Pdt/2007 dalam kasus tersebut almarhum suami penggugat membuat perjanjian di bawah tangan dengan tergugat mengenai jual beli tanah dan rumah. Akan tetapi, hingga almarhum suami penggugat meninggal, tergugat tidak juga melakukan kewajibannya melunasi harga yang telah disepakati. Oleh karena itu penggugat melayangkan gugatan wanprestasi kepada tergugat dan Mahkamah Agung menyatakan tergugat melakukan wanprestasi;

Menimbang, bahwa sehingga dalam hal ini perjanjian tersebut masih mengikat dan sah menurut hukum maka kedua belah pihak mempunyai kewajiban hukum untuk melaksanakan isi dari perjanjian tersebut demikian pula dengan Turut Tergugat yang menempati objek sengketa dari Tergugat IX maka secara tidak langsung terikat dengan perjanjian yang dilakukan oleh Tergugat IX;

Ad.2. Apakah perjanjian sewa menyewa yang terjadi antara almarhum orangtua Penggugat dengan Para Tergugat dan/atau orangtua Para Tergugat serta Turut Tergugat dapat dibatalkan dikarenakan Para Tergugat dan/atau orangtua Para Tergugat serta Turut Tergugat tidak melakukan kewajibannya yang tertuang dalam perjanjian tersebut?;

Menimbang, bahwa dalam hukum perjanjian dikenal adanya asas kepastian hukum (*pacta sunt servanda*) seperti tercantum pada Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara yang mengatur “semua perjanjian yang dibuat secara sah



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berlaku sebagai undang – undang bagi mereka yang membuatnya”, artinya bagi para pihak yang membuat perjanjian tersebut wajib untuk melaksanakannya;

Menimbang, bahwa dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa antara orangtua Penggugat H. Ince Mansur dengan Para Tergugat dan/atau orangtua Para Tergugat (*vide* bukti surat P – 1 sampai dengan P – 16) yang berisi pihak pertama menyewakan kepada pihak kedua lokasi perumahan yang terletak di Provinsi Sulawesi Selatan, Kabupaten Bulukumba, Kecamatan Ujung Bulu, Kelurahan Terang – terang yang setempat dikenal dengan Jalan Diponegoro dan pada Pasal 1 yang pada pokoknya menguraikan perjanjian sewa menyewa tersebut akan dilakukan dan diterima untuk jangka waktu tertentu secara berkala setiap 1 (satu tahun) dan pada Pasal 11 yang pada pokoknya menguraikan bila uang sewa tidak dibayar oleh pihak kedua kepada pihak pertama maka sewa – menyewa dianggap telah berakhir dan dalam waktu 2 (dua) bulan sejak perjanjian berakhir penyewa wajib mengosongkan objek sewa, apabila penyewa tidak mematuhi maka pemilik tanah berhak mengosongkan sendiri menurut ketentuan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa dari keterangan Saksi Abdul Majid pada intinya menerangkan Saksi merupakan penagih sewa yang menagih uang sewa kepada Para Tergugat sejak tahun 2002 karena tanah tersebut telah disewakan oleh H. Ince Mansur kepada Para Tergugat dengan biaya sewa mulai Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) sampai dengan Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah), namun sejak H. Ince Mansur meninggal Para Tergugat sudah mulai malas membayar tepatnya mulai tahun 2017 dengan alasan belum ada uang sehingga sekitar tahun 2020 sudah tidak dilakukan penagihan lagi karena saudara kandung Penggugat ingin tanah tersebut dikosongkan, selanjutnya Saksi Suardi Suruga bin Suruga menerangkan yang pada intinya adalah Saksi merupakan ketua RT diwilayah objek sengketa terletak yakni di Jalan Teuku Umar, Kelurahan Terang – terang, Kecamatan Ujung Bulu, Kabupaten Bulukumba dan Saksi pernah menagih uang sewa kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat pada tahun 2020 dengan harga sewa mulai dari Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) sampai dengan Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) namun Para Tergugat tidak membayar uang sewanya sehingga sejak tahun 2021 sudah tidak ditagih uang sewa tanah tersebut karena saudara kandung Penggugat Rosmiati ingin mengosongkan tanah tersebut;

Menimbang, bahwa hingga gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bulukumba Para Tergugat belum juga memenuhi kewajibannya untuk membayar uang sewa tersebut secara berturut – turut dan Para Tergugat masih menggunakan tanah tersebut untuk aktifitas Para Tergugat demikian pula dengan Turut Tergugat yang menempati tanah tersebut dari Tergugat IX. Atas perbuatan Para Tergugat tersebut, Penggugat melalui Kuasanya telah mengirimkan Somasi kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat (*vide* bukti surat P – 17 sampai dengan P – 64) sebagai bentuk peringatan kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk segera memenuhi kewajibannya membayar uang sewa sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian sewa menyewa antara orangtua Penggugat dengan Para Tergugat;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah diuraikan di atas oleh Majelis Hakim mengenai benar adanya Para Tergugat tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar sewa sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian sewa menyewa antara orangtua Penggugat dengan Para Tergugat tersebut secara berturut – turut yang kemudian dihubungkan dengan ketentuan Pasal “1266 KUHPerdara “...*Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan.*”, dimana Pihak Penggugat memintakan pembatalan perjanjian kepada Pengadilan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban sudah dinyatakan dalam Pasal 11 masing – masing surat perjanjian tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat dalil Penggugat yang memohon agar Perjanjian Sewa Menyewa diantara Penggugat dan Para Tergugat (*vide* bukti surat tertanda P-1 sampai dengan P - 16) batal karena Para Tergugat tidak memenuhi isi dari perjanjian sewa menyewa tersebut telah dapat dibuktikan dan beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu tuntutan Penggugat sebagaimana tersebut dalam petitum gugatannya;

Menimbang, bahwa di dalam petitum gugatannya agar menyatakan Penggugat adalah salah satu ahli waris/anak H. Ince Mansur sebagaimana yang telah Majelis Hakim pertimbangkan berdasarkan bukti surat tertanda P – 67 diketahui Penggugat adalah anak dari H. Ince Mansur demikian pula Para Tergugat dan Turut Tergugat tidak membantah terkait hal tersebut, maka terkait petitum tersebut beralasan dan patut untuk dikabulkan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan Penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dengan Para Tergugat tidak akan dilanjutkan lagi karena obyek perjanjian sewa menyewa akan dilanjutkan dan ditempati oleh Penggugat sebagai ahli waris H. Ince Mansur;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat tersebut Majelis Hakim berpendapat yang harus dipertimbangkan terlebih dahulu apakah benar tanah yang diperjanjikan tersebut merupakan milik H. Ince Mansur orangtua Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalilnya tersebut Penggugat mengajukan bukti surat tertanda P – 73 a berupa SPPT PBB atas nama Dr. H. Sri Setiawati tahun 2023, bukti surat tertanda P – 73 b berupa SPPT PBB atas nama Dr. H. Sri Setiawati tahun 2022, bukti surat tertanda P – 73 c berupa SPPT PBB atas nama Dr. H. Sri Setiawati tahun 2021 dengan keterangan obyek pajak terdiri atas bumi seluas 1.676 m<sup>2</sup> terletak di Jalan Katombong dan bukti surat tertanda P – 77 a berupa SPPT PBB atas nama dr. Hj. Sri Setiawati tahun 2024 yang dari hasil Pemeriksaan setempat yang dilakukan pada hari Senin, tanggal 13 Mei 2024 maka diketahui bukti surat – surat tersebut merupakan SPPT PBB objek sengketa sub II sebagaimana gugatan Penggugat dengan batas – batas utara berbatasan dengan jalan setapak/lorong Pangeran Diponegoro, selatan berbatasan dengan tanah kosok milik Hj. Rosmiati dan jalan Katombong, timur berbatasan dengan rumah H. Bahri, rumah Haya, rumah Imam Safa (tanah milik Hj Rosmala Dewi binti H. Ince Mansur) dan sebelah barat berbatasan dengan jalan Pangeran Diponegoro;

Menimbang, bahwa di dalam objek sengketa sub II tersebut terdapat 9 (sembilan) rumah yang dikuasai oleh Tergugat VIII H. Sitti Mang, Tergugat IX Hj Nurhayati yang dioper kepada Turut Tergugat, Tergugat X Darwiah, Tergugat XI Iskandar, Tergugat XII Suparno, Tergugat XIII Karim anak ST Maemuna, Tergugat XIV M. Ramli, Tergugat XV Syamsidar, Tergugat XVI Tamsir dengan luas tanah yang masing – masing dikuasai oleh Para Tergugat tersebut adalah 150 m<sup>2</sup> dengan ukuran 10 m x 15 m;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti – bukti surat tersebut Penggugat juga mengajukan bukti surat tertanda P – 74 a berupa SPPT PBB atas nama Arie Hamzah tahun 2023, bukti surat tertanda P – 74 b berupa SPPT PBB atas nama Arie Hamzah tahun 2022, bukti surat tertanda P – 74 c berupa SPPT PBB atas nama Arie Hamzah tahun 2021, bukti surat tertanda P

Halaman 35 dari Halaman 47 Putusan Nomor: 4/Pdt.G/2024/PN Blk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

– 75 a berupa SPPT PBB atas nama Corry H Rosmiati tahun 2023, bukti surat tertanda P – 75 b berupa SPPT PBB atas nama Corry H Rosmiati tahun 2022, bukti surat tertanda P – 75 c SPPT PBB atas nama Corry H Rosmiati tahun 2021, bukti surat tertanda P – 77 b berupa SPPT PBB atas nama Wiwik Hj. Rosmiati tahun 2024, bukti surat tertanda P – 77 c berupa SPPT PBB atas nama Herawati Hj. Rosmiati tahun 2024, bukti surat tertanda P – 77 d berupa SPPT PBB atas nama Erwin Hj. Rosmiati tahun 2024, bukti surat tertanda P – 77 e berupa SPPT PBB atas nama Corry D, Hj Rosmiati tahun 2024, bukti surat tertanda P – 77 f berupa SPPT PBB atas nama Arie Hj Rosmiati tahun 2024, bukti surat tertanda P – 78 1 berupa SPPT PBB atas nama Erwin Hj Rosmiati tahun 2023 diberi tanda, bukti surat tertanda P – 78 2 berupa SPPT PBB atas nama Erwin Hj Rosmiati tahun 2022, bukti surat tertanda P – 78 3 berupa SPPT PBB atas nama Erwin Hj Rosmiati tahun 2021, bukti surat tertanda P – 79 1 berupa SPPT PBB atas nama Wiwik Hj Rosmiati tahun 2023, bukti surat tertanda P – 79 2 berupa SPPT PBB atas nama Wiwik Hj Rosmiati tahun 2021, bukti surat tertanda P – 79 3 berupa SPPT PBB atas nama Wiwik Hj Rosmiati tahun 2023, bukti surat tertanda P – 80 a berupa SPPT PBB atas nama Herawati Hj Rosmiati tahun 2023, bukti surat tertanda P – 80 b berupa SPPT PBB atas nama Herawati Hj Rosmiati tahun 2021, dan bukti surat tertanda P – 80 c berupa SPPT PBB atas nama Herawati Hj Rosmiati tahun 2022;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan isi dari bukti surat tersebut maka pertama – tama harus diperimbangkan siapakah Arie Hamzah, Corry H Rosmiati, Wiwik Hj. Rosmiati, Erwin Hj. Rosmiati dan Wiwik Hj Rosmiati dan apakah memiliki kaitan dengan perkara *aq quo*;

Menimbangm bahwa setelah memperhatikan bukti tertanda P – 66 maka diketahui Arie Hamzah, Corry H Rosmiati, Wiwik Hj. Rosmiati, Erwin Hj. Rosmiati dan Wiwik Hj Rosmiati adalah ahli waris dari Hj Rosmiati, SP binti H. Ince Mansur (almh) sehingga memiliki kaitan dengan perkara ini jika bukti – bukti surat tersebut di atas yang masing – masing menerangkan objek pajak berupa bumi seluas 236 tertelak di Jalan Pangeran Diponegoro dihubungkan dengan hasil Pemeriksaan setempat yang Majelis Hakim lakukan pada hari Senin, tanggal 13 Mei 2024 maka diketahui bukti surat – surat tersebut merupakan SPPT PBB objek sengketa sub I sebagaimana gugatan Penggugat dengan batas – batas utara berbatasan dengan jalan Teuku Umar, selatan berbatasan dengan lorong Diponegoro, timur berbatasan dengan rumah

Halaman 36 dari Halaman 47 Putusan Nomor: 4/Pdt.G/2024/PN Blk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sinang (tanah milik Hj Rosmala Dewi binti H. Ince Mansur) dan sebelah barat berbatasan dengan jalan Pangeran Diponegoro;

Menimbang, bahwa di dalam objek sengketa sub I tersebut terdapat 7 (tujuh) rumah yang dikuasai oleh Tergugat I Herman, Tergugat II Warda, Tergugat III Salmawati, Tergugat IV Ince Alimuddin, Tergugat V Asri P, Tergugat VI Rajamuddin, Tergugat VII Hj Tino, dengan luas tanah yang masing – masing dikuasai oleh Para Tergugat tersebut adalah 150 m2 dengan ukuran 10 m x 15 m;

Menimbang, bahwa SPPT PBB bukan merupakan bukti kepemilikan namun dari SPPT PBB tersebut dapat diketahui siapa yang menguasai suatu objek tanah sehingga orang tersebut dibebani untuk membayar pajak bahkan rekam jejak seseorang menguasai sebidang tanah bisa diketahui dari SPPT PBB tersebut;

Menimbang, bahwa dari bukti – bukti surat berupa SPPT PBB tersebut maka diketahui tanah yang menjadi objek sengketa memiliki pajak atas nama oleh ahli waris dari H. Ince Mansur dan dengan terbitnya pajak tersebut sehingga nama yang menguasai tanah objek sengketa atas nama Penggugat beserta para ahli waris H. Ince Mansur lainnya, serta jika bukti – bukti SPPT PBB tersebut dikaitkan dengan bukti P – 1 sampai dengan bukti P – 16 maka antara bukti – bukti tersebut terdapat persesuaian yakni pemilik tanah objek sengketa adalah H. Ince Mansur dan karena tanah objek sengketa milik H. Ince Mansur sehingga H. Ince Mansur menyewakan tanah sengketa kepada Para Penggugat dan/atau orangtua Para Tergugat

Menimbang, bahwa terkait kepemilikan tanah tersebut jika Majelis Hakim memperhatikan Jawaban yang diajukan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat pada angka 3 Para Tergugat dan Turut Tergugat menyatakan benar orangtua Para Tergugat terkait dalam sebuah perjanjian sewa menyewa tanah yang terletak di Jalan Pangeran Diponegoro, Jalan Teuku Umar dan Jalan Katombong di Kelurahan Terang – terang, Kecamatan Ujung Bulu, Kabupaten Bulukumba dengan orangtua Penggugat H. Ince Mansur dan benar Para Tergugat sudah tidak pernah lagi membayar uang sewa tanah karena H. Ince Mansur sebelum meninggal dunia tidak pernah memperlihatkan alas hak yang diakui oleh negara atas pemilik yang sah atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa dari Jawaban Para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut diperoleh fakta bahwasannya Para Tergugat dan Turut Tergugat mengakui memang tidak memenuhi kewajibannya membayar uang sewa



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut kepada Penggugat dikarenakan orangtua Penggugat H. Ince Mansur tidak pernah memperlihatkan alas hak kepemilikan tanah tersebut kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat sehingga menurut Majelis Hakim inilah yang menjadi dasar Para Tergugat dan Turut Tergugat tidak memenuhi kewajibannya tersebut bahkan jika Majelis Hakim memperhatikan Duplik Para Tergugat dan Turut Tergugat pada yang pada intinya Para Tergugat dan Turut Tergugat menyangkal objek sengketa bukan milik H. Ince Mansur karena H. Ince Mansur tidak memiliki alas hak yang sah terhadap objek sengketa sedangkan Para Tergugat dan Turut Tergugat telah menempati tempat tanah dalam perjanjian tersebut kurang lebih selama lima puluh tahun sehingga berdasarkan Pasal 1963 KUHPer yang tanah yang telah diduduki oleh seseorang tanpa adanya sertifikat sebagai alat bukti yang kuat dapat memperoleh hak miliknya atas tanah tersebut dikarenakan daluwarsa atau lampaunya waktu dimana orang tersebut telah mengelolah dan memanfaatkan tanah tersebut dengan baik dalam kurun waktu dua puluh tahun sampai tiga puluh tahun;

Menimbang, bahwa dengan mengingat asas *fair trial* dalam persidangan, beban pembuktian harus dilakukan dengan adil dan tidak berat sebelah maka Majelis Hakim juga akan mempertimbangkan dalil sangkalan Para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya terkait Para Tergugat dan Turut Tergugat telah menempati objek sengketa selama lima puluh tahun sehingga Para Tergugat dan Turut Tergugat mengajukan bukti surat tertanda T – 1 berupa Surat Keterangan Nomor: 13.a/KLT/III/2024 yang ditandatangani lurah Terang – terang atas nama Andi Mappijeppu, S.Sos., M.M menerangkan namanya yang terlampir (Para Tergugat dan Turut Tergugat) telah lama dan tinggal/bermukim turun temurun di lokasi tersebut yang selama ini di klaim sebagai milik saudara H. Ince Mansur;

Menimbang, bahwa setelah menelaah bukti surat tersebut maka surat keterangan tersebut menerangkan Para Tergugat dan Turut Tergugat benar telah menempati obyek sengketa namun dalam surat tersebut tidak jelas menyebutkan sudah berapa lama Para Tergugat dan Turut Tergugat menempati objek sengketa serta jika Majelis Hakim menilai kekuatan pembuktian dari surat keterangan yang dalam hal ini merupakan suatu pernyataan jika memperhatikan ketentuan Pasal 3 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10 tahun 2020 tentang Bea Materai, Surat pernyataan merupakan sebuah akta di bawah tangan, meskipun dibuat sebagai suatu



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti, pada dasarnya tidak memiliki kekuatan pembuktian apapun, pembubuhan materai pada surat pernyataan tidak serta merta merubah surat pembuktiannya, melainkan sebagai syarat agar surat tersebut dapat diajukan atau digunakan sebagai bukti tertulis dalam persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 3428 K/Pdt/1985 tanggal 26 Februari 1990 yang memiliki kaidah hukum surat bukti yang hanya berupa surat pernyataan tidaklah mengikat dan tidak dapat disamakan dengan kesaksian yang seharusnya diberikan dibawah sumpah dimuka persidangan;

Menimbang, bahwa terkait surat pernyataan tersebut menurut Majelis Hakim masih harus didukung dengan alat bukti lainnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Tergugat dan Turut Tergugat mengajukan bukti surat tertanda T – 2 berupa sertifikat hak milik dengan Nomor 116 atas nama Rustam dan bukti surat tertanda T – 3 berupa sertifikat hak milik Nomor 912 atas nama Abdul Hakim Daeng Tayang dan bukti surat tertanda T – 4 berupa sertifikat hak milik Nomor 913 atas nama Abdul Halim;

Menimbang, bahwa dari bukti – bukti surat tersebut Para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut pada hakekatnya ini menunjukkan objek sengketa bukan milik alm H. Ince Mansur akan tetapi bukti – bukti surat tersebut bukan merupakan bukti surat objek sengketa serta dalam Undang – undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - pokok Agraria terhadap tanah di wilayah Republik Indonesia melekat hak – hak atas tanah sehingga status tanah tidak dapat ditafsirkan secara umum semua tanah dengan sendirinya adalah berstatus tanah negara;

Menimbang, bahwa dari keterangan Saksi Syarifuddin bin H. Muhammad Dahlan yang menerangkan pada pokoknya Saksi sejak kecil tinggal diatas tanah yang berdekatan dengan objek sengketa dan tanah tempat rumah Saksi berdiri adalah tanah milik Ince Mansur yang merupakan orangtua dari Penggugat, Saksi juga melihat orangtua Saksi membayar sewa kepada Ince Mansur bahkan Saksi sendiri membayar sewa tanah yang Saksi tempati tersebut setiap tahun kepada Muli akan tetapi Saksi tidak mengetahui apakah tanah yang dtempati oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat juga merupakan milik Ince Mansur atau bukan. Saksi juga menerangkan sejak tahun 2010 sudah tidak membayar sewa karena saat itu Saksi minta Hj Rosmiati yang juga merupakan anak dari Ince Mansur untuk memperlihatkan bukti kepemilikan tanah tersebut yang saat itu tidak diperlihatkan oleh Hj. Rosmiati, meskipun

Halaman 39 dari Halaman 47 Putusan Nomor: 4/Pdt.G/2024/PN Blk

#### 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

demikian Saksi menerangkan tidak ada orang lain yang keberatan Ince Mansur memungut uang sewa;

Menimbang, bahwa Saksi Muhammad Amir bin Muhammad Yusuf menerangkan pada pokoknya Saksi sejak kecil tinggal diatas tanah yang berdekatan dengan objek sengketa namun tanah tempat rumah Saksi berdiri adalah tanah milik Ince Mansur yang merupakan orangtua dari Penggugat, akan tetapi Saksi tidak mengetahui apakah tanah yang ditempati oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat juga merupakan milik Ince Mansur atau bukan. Untuk pembayaran sewa tanah yang ditempati Saksi dan orangtua Saksi dibayar oleh orangtua Saksi kepada Ince Mansur akan tetapi sejak tahun 2010 sudah tidak membayar sewa karena saat itu Saksi minta Hj Rosmiati yang juga merupakan anak dari Ince Mansur untuk memperlihatkan bukti kepemilikan tanah tersebut yang saat itu tidak diperlihatkan oleh Hj. Rosmiati dan tidak ada yang keberatan memungut sewa dan tidak ada orang lain selain Ince Mansur yang mengaku tempat yang disewa adalah milik Ince Mansur;

Menimbang, bahwa jika keterangan kedua orang Saksi tersebut ditelaah lebih jauh, menurut Majelis Hakim sebenarnya kedua orang saksi tersebut justru mematahkan dalil Para Tergugat dan Turut Tergugat yang menyatakan objek sengketa bukan milik Ince Mansur, meskipun Para Saksi tidak mengetahui tanah yang ditempati oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* apakah disewa dari Ince Mansur atau bukan, namun dengan Para Saksi menerangkan rumah yang Para Saksi tempati diperoleh dari orangtua Penggugat yang dalam hal ini orangtua Para Saksi menyewa dari Ince Mansur sehingga dapat menjadi persangkaan Ince Mansur benar memiliki tanah di Jalan Teuku Umar Kelurahan Terang – terang tersebut dan tanah tersebut meliputi tanah Para Saksi;

Menimbang, bahwa Saksi Burhanuddin bin Mappamade pada pokoknya menerangkan tanah yang disengketakan bukan tanah Ince Mansur melainkan tanah milik negara Republik Indonesia akan tetapi Saksi mengetahui hal tersebut dari cerita asisten Ince Mansur yang bernama Ainal Abidin yang saat itu berinisiatif membagikan surat yang menyatakan tanah tersebut adalah tanah Ince Mansur namun Ince Mansur tidak pernah memiliki bukti kepemilikan tanah tersebut serta Saksi pernah minta diperlihatkan surat tanah karena hendak membeli tanah akan tetapi Ince Mansur tidak memperlihatkan dan hanya berkata tempati saja tanah tersebut sampai kamu tidak mau lagi tinggal di tanah tersebut;

Halaman 40 dari Halaman 47 Putusan Nomor: 4/Pdt.G/2024/PN Blk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari alat bukti diajukan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat yang secara langsung dapat mengarah objek sengketa bukan merupakan milik orangtua Penggugat menurut Majelis Hakim hanya keterangan Saksi Burhanuddin bin Mappamade, itupun Saksi Burhanuddin bin Mappamade peroleh dari cerita orang lain yang adapun saat Saksi Burhanuddin bin Mappamade minta ditunjukkan bukti kepemilikan tanah, Ince Mansur tidak memperlihatkan bukannya mengatakan tidak memiliki bukti terkait objek sengketa, sehingga karena keterangan Saksi Burhanuddin bin Mappamade hanya berdiri sendiri dan tidak bersesuaian dengan alat bukti lainnya maka berlaku asas *unus testis nullus testis* yang artinya jika keterangan saksi hanya berdiri sendiri tanpa didukung alat bukti lainnya maka tidak memiliki kekuatan pembuktian;

Menimbang, bahwa bahkan setelah mencermati keterangan Para Saksi yang dihadirkan Para Tergugat dan Turut Tergugat khususnya keterangan Saksi Syarifuddin bin H. Muhammad Dahlan dan Saksi Muhammad Amir bin Muhammad Yusuf yang menerangkan tidak ada orang lain yang mengakui tanah yang mereka tempati adalah milik orang lain dan tidak ada yang keberatan H. Ince Mansur memungut uang sewa terhadap orang – orang yang menyewa tanah tersebut dari Ince Mansur menurut Majelis Hakim dengan Para Saksi Para tersebut menerangkan hal demikian menurut Majelis Hakim keterangan Para Saksi tersebut tersebut menimbulkan persangkaan bagi Majelis Hakim yang menguatkan pembuktian Penggugat sebagaimana yang Majelis Hakim pertimbangkan diatas terkait persesuaian antara bukti – bukti surat berupa SPPT PBB dengan bukti perjanjian sewa yang dilakukan antara H. Ince Mansur orangtua Penggugat dimana H. Ince Mansur hanya menyewakan tanah – tanah miliknya di Kelurahan Terang – terang termasuk tanah objek sengketa dan selama ini tidak ada orang yang mengakui tanah – tanah yang disewakan oleh H, Ince Mansur tersebut merupakan milik orang lain;

Menimbang, bahwa dari alat – alat bukti di atas dapat dibuktikan tanah objek sengketa adalah milik Penggugat, namun berdasarkan fakta – fakta di persidangan Para Tergugat telah bertahun – tahun menguasai objek sengketa dan sebagaimana yang disampaikan di dalam Duplik dengan tanah tersebut di duduki oleh Para Tergugat dengan berdasarkan pada Pasal 1963 KUHPer;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa agar tidak salah memaknai pasal tersebut maka Majelis Hakim akan mencantumkan secara lengkap bunyi Pasal 1963 KUHPer tersebut yang berbunyi:

“Seseorang yang dengan itikad baik memperoleh suatu barang tak bergerak, suatu bunga atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk dengan suatu besit selama dua puluh tahun, memperoleh hak milik atasnya dengan jalan lewat waktu.

Seseorang yang dengan itikad baik menguasai sesuatu selama tiga puluh tahun memperoleh hak milik tanpa dapat dipaksa untuk menunjukkan alas haknya”

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan usia dari Para Tergugat dan Turut Tergugat dikaitkan dengan keterangan Para Saksi baik Saksi – Saksi dari Penggugat dan Saksi – Saksi dari Para Tergugat dan Turut Tergugat maka dapat disimpulkan bahwasannya Para Tergugat benar telah menempati objek sengketa setidaknya 30 (tiga puluh) tahun, namun apakah dengan Para Tergugat dan Turut Tergugat menempati tanah objek sengketa selama jangka waktu tersebut secara serta merta Para Tergugat dan Turut Tergugat berhak memiliki objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa jika Majelis Hakim mencermati bunyi pasal tersebut yang didalamnya mengharuskan adanya itikad baik dari orang yang memperoleh barang tak bergerak tersebut maka berdasarkan fakta di persidangan Para Tergugat mengetahui, menyadari dan mengakui tanah yang Para Tergugat tempati tersebut diperoleh dari H. Ince Mansur dengan cara disewa sebagaimana bukti P – 1 sampai dengan P – 16 dan setelah tahun 2010 beberapa tahun setelah Ince Mansur meninggal dunia Para Tergugat sudah mulai tidak membayar uang sewa tersebut dan mulai mempertanyakan terkait alas hak atas tanah yang mereka tempati, setelah memperhatikan fakta tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwasanya dalam hal ini Para Tergugat tidak memiliki itikad baik untuk dinyatakan sebagai orang yang berhak memiliki status sebagai pemilik objek sengketa karena Para Tergugat menyadari bahwa mereka sebenarnya bukanlah pemilik dari objek sengketa dan Para Tergugat mengakui H. Ince Mansur orangtua dari Penggugat merupakan pemilik objek sengketa karena jika tidak maka Para Tergugat tentu saja tidak akan menyewa dari H. Ince Mansur dan membayar sewa tersebut selama sekian lama hingga akhirnya tidak membayar lagi setelah H. Ince Mansur meninggal dunia, sehingga Para Tergugat tidak memenuhi kriteria dari Pasal 1963 KUHPer tersebut dan sebagaimana yang telah Majelis Hakim pertimbangkan dalam pertimbangan – pertimbangan di atas yang dalam hal ini Penggugat dapat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membuktikan objek sengketa adalah milik dari almarhum orangtuanya yang bernama H. Ince Mansur;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah dipertimbangkan secara terperinci sebelumnya melalui alat – alat bukti yang diajukan oleh Penggugat telah dapat membuktikan benar adanya alasan batalnya perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh Para Tergugat atas perjanjian sewa terhadap objek sengketa, maka menurut Majelis Hakim petitum gugatan Penggugat yang menyatakan membatalkan perjanjian sewa menyewa (*vide* bukti surat P -1 sampai dengan P – 16) berikut segala akibat hukumnya dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti tanah tersebut merupakan H. Ince Mansur yang tanahnya disewakan kepada Para Tergugat sebagaimana tertuang dalam perjanjian sewa menyewa (*vide* bukti surat P -1 sampai dengan P – 16) yang terbagi atas dua sub yakni:

- Sub I yang dikuasai Tergugat I Herman, Tergugat II Warda, Tergugat III Salmawati, Tergugat IV Ince Alimuddin, Tergugat V Asri P, Tergugat VI Rajamuddin, Tergugat VII Hj Tino, dengan luas tanah yang masing – masing dikuasai oleh Para Tergugat tersebut adalah 150 m<sup>2</sup> ukuran 10 m x 15 m dengan batas – batas sebelah utara berbatasan dengan jalan Teuku Umar, sebelah selatan berbatasan dengan lorong Diponegoro, sebelah timur berbatasan dengan rumah Sinang (tanah milik Hj Rosmala Dewi binti H. Ince Mansur) dan sebelah barat berbatasan dengan jalan Pangeran Diponegoro;
- Sub II yang dikuasai oleh Tergugat VIII H. Sitti Mang, Tergugat IX Hj Nurhayati yang dioper kepada Turut Tergugat, Tergugat X Darwiah, Tergugat XI Iskandar, Tergugat XII Suparno, Tergugat XIII Karim anak ST Maemuna, Tergugat XIV M. Ramli, Tergugat XV Syamsidar, Tergugat XVI Tamsir dengan luas tanah yang masing – masing dikuasai oleh Para Tergugat tersebut adalah 150 m<sup>2</sup> ukuran 10 m x 15 m dengan batas – batas sebelah utara berbatasan dengan jalan setapak/lorong Pangeran Diponegoro, sebelah selatan berbatasan dengan tanah kosok milik Hj. Rosmiati dan jalan Katombong, sebelah timur berbatasan dengan rumah H. Bahri, rumah Haya, rumah Imam Safa (tanah milik Hj Rosmala Dewi binti H. Ince Mansur) dan sebelah barat berbatasan dengan jalan Pangeran Diponegoro;

Menimbang, bahwa karena petitum sebelumnya mengenai perjanjian sewa menyewa tersebut dibatalkan oleh karena Para Tergugat telah terbukti tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar uang sewa sebagaimana yang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah disepakati dalam perjanjian sewa menyewa tersebut maka petitum Penggugat yang mohon menghukum Para Tergugat membongkar dan mengosongkan rumah tinggal diatas objek sengketa yang disewanya dalam kosong beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini terdapat pihak sebagai Turut Tergugat terbukti Turut Tergugat tersebut menempati objek sengketa karena diperoleh dari Tergugat IX dan berdasarkan pertimbangan sebelumnya Tergugat IX juga dihukum untuk membongkar dan mengosongkan rumah tinggal diatas objek sengketa yang disewanya maka petitum Penggugat agar menghukum Turut Tergugat untuk mentaati putusan ini beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terkait petitum Penggugat untuk menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari jika lalai melaksanakan putusan ini, menurut Majelis Hakim untuk memberikan jaminan kepada Para Tergugat untuk mematuhi putusan ini maka petitum gugatan Peggugat terkait uang paksa beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti – bukti surat lainnya yang tidak Majelis Hakim pertimbangkan karena tidak ada relevansinya dengan pembuktian perkara, maka Hakim berpendapat terhadap bukti – bukti tersebut patut untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum Penggugat agar Majelis Hakim menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang telah diletakkan Jurusita Pengadilan Negeri Bulukumba, Majelis Hakim berpendapat karena Majelis Hakim tidak pernah mengeluarkan penetapan sita jaminan demikian pula Penggugat tidak pernah memohon untuk meletakkan sita jaminan berkenaan dengan perkara ini maka terkait petitum Penggugat tersebut harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terkait petitum Penggugat agar putusan ini dapat dijalankan / dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) oleh karena tidak adanya jaminan yang nilainya sama dengan nilai objek, gugatan Penggugat tidak memenuhi ketentuan SEMA Nomor 3 tahun 2000 dan SEMA Nomor 4 tahun 2001, serta tidak memenuhi ketentuan di dalam Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Mahkamah Agung maka terkait petitum tersebut harus dinyatakan ditolak;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat berada pada pihak yang kalah dan berdasarkan ketentuan pasal 192 Rbg, maka Para Tergugat patut dihukum untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang besarnya sebagaimana dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum Penggugat dikabulkan sebagian maka petitum 1 ditolak, sehingga Majelis Hakim hanya mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dan menolak gugatan selain dan selebihnya;

Memperhatikan, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI

### DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah salah satu ahli waris H. Ince Mansur;
3. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*);
4. Menyatakan hukum perjanjian sewa menyewa tanah antara almarhum H. Ince Mansur dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII, Tergugat XIII, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XVI sebagaimana tertuang dalam perjanjian sewa menyewa yang masing – masing dibuat tanggal 15 – 3 – 2008 dan perjanjian sewa tanah antara Arie Hamzah SP anak Hj Rosmiati SP bin H. Ince Mansur ahli waris almarhum H. Ince Mansur dengan Tergugat IV (Ince Alimuddin) dibuat tanggal 12-12-2014 dinyatakan batal dengan segala akibat hukumnya;
5. Menghukum Para Tergugat untuk segera mengosongkan lahan tanah milik almarhum H. Ince Mansur yang disewa oleh Para Tergugat yang terdiri dari:  
Sub I yang ditempati Tergugat I sampai Tergugat VII masing-masing 150 M2 (10 x 15):
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Diponegoro;
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Teuku Umar;
  - Sebelah Timur berbatasan Rumah Sinang (tanah milik Hj. Rosmala Dewi Binti H. Ince Mansur);
  - Selatan berbatasan dengan Lorong Diponegoro;

Halaman 45 dari Halaman 47 Putusan Nomor: 4/Pdt.G/2024/PN Blk

#### 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

Sub II yang ditempati tergugat VIII sampai tergugat XVI dan turut tergugat masing –masing 150 M (10 x 15):-

- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Diponegoro;
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Setapak/Lorong Diponegoro;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan rumah H. Bahri, rumah Haya, rumah Imam Safa (tanah milik Hj. Rosmaladewi Binti H. Ince Mansur);
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah kosong milik Hj.Rosmiati dan Jalan Katombong;
6. Menghukum Turut Tergugat untuk mentaati putusan ini;
  7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya, jika lalai melaksanakan putusan perkara ini;
  8. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp3.059.000,00 (tiga juta lima puluh sembilan ribu rupiah);
  9. Menolak gugatan selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bulukumba, pada hari Jumat, tanggal 19 Juli 2024 oleh kami, Fitriana, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua , Ria Handayani, S.H. M.H. dan Muhammad Musashi Achmad Putra, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bulukumba Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Blk tanggal 7 Februari 2024, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 29 Juli 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Maya Helena Eka Putri S.H., Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Bulukumba dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Halaman 46 dari Halaman 47 Putusan Nomor: 4/Pdt.G/2024/PN Blk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ria Handayani, S.H., M.H.

Fitriana, S.H., M.H.

Muhammad Musashi Achmad Putra, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Maya Helena Eka Putri S.H.

## Perincian biaya-biaya :

1. Pendaftaran	Rp 30.000,00
2. Biaya Proses/ATK	Rp 100.000,00
3. Biaya Pengandaan Berkas	Rp 209.000,00
4. Biaya Panggilan	Rp 680.000,00
5. PNBP relaas panggilan pertama	Rp 10.000,00
6. Pemeriksaan Setempat	Rp 2.000.000,00
7. PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp 10.000,00
8. Materai	Rp 10.000,00
9. Redaksi	Rp 10.000,00
<b>JUMLAH</b>	<b>Rp 3.059.000,00</b>

Halaman 47 dari Halaman 47 Putusan Nomor: 4/Pdt.G/2024/PN Blk