



## **P U T U S A N**

**NOMOR : 11/PDT.G/2011/PN.BLK.**

### **DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Bulukumba yang mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama yang bersidang secara Majelis telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara:

**ARFIN BIN MUHAMMAD**, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di RT I/RW I lingkungan Limbua, Kelurahan Bonto Bahari, Kabupaten Bulukumba, selanjutnya disebut sebagai: **PENGGUGAT**

### **M E L A W A N**

I. **JUMRIAH Binti SALASA**, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di RT I/RW I lingkungan Limbua, Kelurahan Bonto Bahari, Kabupaten Bulukumba, selanjutnya disebut : **TERGUGAT I**.

II. **Kepala Badan Pertanahan Nasional Cq Kanwil Badan Pertanahan Sulawesi Selatan Cq Badan Pertanahan Kabupaten Bulukumba**, berkantor di Jalan Durian No.9 Kabupaten Bulukumba, selanjutnya disebut : **TERGUGAT II**.

Pengadilan Negeri tersebut;



- Telah membaca surat-surat dalam berkas perkara yang bersangkutan;
- Telah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;
- Telah memperhatikan bukti-bukti yang diajukan di persidangan;

#### TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang bahwa, Penggugat dengan surat gugatannya bertanggal 27 Maret 2011, yang diterima dan didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bulukumba pada tanggal 04 Maret 2011 dengan perkara perdata register No. 11/PDT.G/2011/PN.BLK dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah terletak di Lingkungan Limbua, Kelurahan Benjala, Kecamatan Bonto Bahari, Kabupaten Bulukumba seluas kurang lebih 400 M<sup>2</sup> dengan batas-batas seperti berikut:

Sebelah barat : Tanah Abdul Rauf

Sebelah timur : Jalanan

Sebelah Utara : Rumah/tanah Saleh

Sebelah Selatan : Tanah H. Sainuddin

Tanah tersebut di atas diperoleh Penggugat melalui transaksi jual beli dengan Sangkala Bin Badulu pada tanggal 27 Desember tahun 2004 dan disaksikan oleh aparat pemerintah setempat yaitu Kepala Lingkungan Limbua dan Ketua RW serta beberapa tokoh masyarakat setempat.



2. Bahwa sekitar tahun 2008, Penggugat berada di perantaraan (Daerah Riau) dan kemudian Jumriah/Tergugat I mengurus serta mengajukan permohonan sertifikat hak milik di atas tanah milik Penggugat (objek sengketa) kepada Badan Pertanahan Kabupaten Bulukumba/ Tergugat II tanpa seizin dan persetujuan dari Penggugat. Kemudian, sertifikat yang dimohonkan oleh Tergugat I telah diterbitkan oleh Tergugat II sesai SHM No. 00301 00352 tanggal 25 Juni 2009 atas nama Jumriah sekaligus menjadi dasar untuk mengklaim sebagai pemilik obyek sengketa. Akibatnya, Penggugat tidak memiliki kebebasan lagi untuk menguasai dan menikmati hak-haknya di atas obyek sengketa. Tindakan Tergugat II yang menerbitkan sertifikat sebagai suatu tindakan yang tidak prosedural dan produknya dimaksud tidak sah serta tidak mengikat. Atas kejadian ini, Penggugat telah berbagai upaya dilakukan ke arah penyelesaian secara kekeluargaan termasuk melalui aparat pemerintah di tingkat kelurahan dan kecamatan tetapi tidak membuahkan hasil.

3. Kemungkinan Tergugat memiliki alasan-alasan tersendiri di balik tindakannya yang demikian tetapi pendekatannya tersebut mengabaikan hak-hak dan kepentingan Penggugat sehingga hal dimaksud dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum.

4. Bahwa apabila terdapat alas-alas hak yang terbit atas nama Tergugat di atas obyek sengketa termasuk sertifikat



yang diterbitkan oleh Tergugat II adalah batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan tidak mengikat karena semuanya berlangsung di luar prosedur hukum dan mengeliminasi hak pemilikan yang sah dari Penggugat.

Bahwa sangat mendesak adanya tindakan penyitaan terhadap obyek sengketa sebagai proteksi terhadap kepentingan Penggugat di atas objek sengketa apalagi tergugat telah menggunakan berbagai cara untuk menguasainya dan bahkan belakangan ini telah berusaha mengalihkan kepada pihak lain dalam bentuk jual beli sehingga permohonan ini dapat dikabulkan. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, dimohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bulukumba atau Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar dapat menjatuhkan keputusan seperti berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat secara keseluruhan.
2. Menyatakan obyek sengketa yang berada di bawah penguasaan Tergugat I seluas kurang lebih 400 m<sup>2</sup> adalah milik Penggugat dengan batas-batas :  
Sebelah Barat Tanah Abdul Rauf  
Sebelah Timur Jalanan  
Sebelah Utara Rumah /Tanah Saleh  
Sebelah Selatan Tanah H. Sainuddin
3. Menyatakan tindakan Tergugat I yang menguasai serta mengklaim sebagai pemilik atas obyek sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum.



4. Menyatakan tindakan Tergugat II yang menerbitkan sertifikat Tergugat I sesuai sertifikat hak milik (SHM) No. 00301 00352 tanggal 25 Juni 2009 atas nama Jumriah/Tergugat I adalah tidak prosedural sehingga sertifikat dimaksud tidak sah serta tidak mengikat.
5. Menyatakan meletakkan sita jaminan secara sah dan berharga di atas obyek sengketa.
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II serta pihak lain yang mendapatkan hak di atas obyek sengketa untuk melepaskan serta mengembalikan kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah dalam keadaan utuh seperti semula.
7. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara.
8. Jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, maka penggugat hadir di persidangan, tergugat I dan Tergugat II hadir di persidangan ;

Menimbang, bahwa pada hari sidang tersebut di atas, kedua belah pihak telah diupayakan damai oleh Majelis akan tetapi tidak berhasil, maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membacakan gugatan Penggugat dimana kemudian Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya ;



Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, maka Tergugat I dan Tergugat II mengajukan eksepsi jawaban menjadi satu sebagai berikut :

**TERGUGAT I :**

**EKSEPSI :**

- Bahwa memperhatikan secara seksama gugatan Penggugat maka secara formal tidaklah sempurna karena objek sengketa yang dikuasai oleh tergugat tidaklah sesuai dengan batas-batasnya adapun batas-batas yang tercantum dalam gugatan Penggugat adalah sebagai berikut :

Sebelah Utara berbatasan dengan : Rumah / tanah saleh

Sebelah Selatan berbatasan dengan : Tanah H. Sainuddin

Sebelah Timur berbatasan dengan : Jalanan

Sebelah Barat berbatasan dengan : Tanah Abdul Rauf

dan dengan demikian objek sengketa yang dimaksud Penggugat adalah kabur (obcecur libal) ;

- Adapun objek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat bukan seperti batas-batas tersebut di atas, akan tetapi batas-batas yang dikuasai oleh Tergugat adalah sebagai berikut:

Sebelah Utara berbatasan dengan : Rumah / tanah saleh

Sebelah Selatan berbatasan dengan : tanah H. Sainuddin

Sebelah Timur berbatasan dengan : Jalanan

Sebelah Barat berbatasan dengan : Kebun Arifin



- Bahwa adanya batas-batas yang berbeda, maka berdasarkan dan beralasan hukum, gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Nier Onvan Kelijk Verkleoord) hal ini sejalan dengan penggarisan Yuris Prudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam putusannya tertanggal 09 juni 1973 dengan Nomor 81 K/ SIP / 1971. Berfatwa objek tanah dikuasai oleh Tergugat ternyata tidak ada batas-batas yang tercantum dalam gugatan atau tidak ada batas-batasnya, maka gugatan tersebut tidak dapat diterima ;

**POKOK PERKARA :**

Bahwa Tergugat dalam hal ini mengatakan secara hukum menolak dan menyangkali sekeras-kerasnya dalil dan dalih yang dipaparkan Penggugat dalam gugatannya, terkecuali apa yang telah diakui dan tidak merugikan kepentingan hak/hukum Tergugat.

Bahwa segala hal ihwal dan alasan hukum yang telah dipaparkan dalam Eksepsi tersebut di atas sepanjang ada kaitannya dan relevansi yuridisnya dengan pokok perkara kiranya dipandang pula termuat secara Mutatis sebagai satu kesatuan yang terpisahkan.

Bahwa sebagai dalil, gugatan yang menyatakan tanah objek sengketa Penggugat yang menyatakan ; " Tanah tersebut diperoleh melalui transaksi jual beli dengan Sangkala Bin



Badulu pada tanggal 27 Desember 2004 dan disaksikan oleh Aparat Pemerintah setempat yakni Kepala Lingkungan Limbua dan Ketua RW serta beberapa Tokoh Masyarakat adalah mengada-ada dan hanya merupakan rekayasa Penggugat, yang berusaha mengklaim objek tanah yang bukan haknya karena bagaimana tidak.

- Pada tahun 2003, tanah yang terdapat sebuah Rumah di dalamnya diperoleh Tergugat dengan cara membelinya dari Sangkala Bin Badulu seharga Rp 27.000.000 (dua puluh tujuh juta rupiah) dan perjanjian pembayaran dilakukan 2x angsuran, setelah sepakat demikian maka tanggal 27 Oktober 2003, Tergugat dan Sangkala Bin Badulu melakukan persetujuan pembayaran, yakni Tergugat membayar uang sebesar Rp 7.000.000 (tujuh juta rupiah) dan 1 buah Sinso (pemotong kayu) seharga Rp 6.000.000 (enam juta rupiah) sehingga jumlah total pembayaran 1 Tergugat kepada Sangkala Bin Badulu sebesar Rp 13.000.000 (tiga belas juta rupiah).

- Pada tanggal 20 April 2004, Tergugat membayar kembali sebesar Rp 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) kepada Ibu Rawang Istri dari Sangkala Badulu, maka keseluruhan jumlah uang Tergugat yang telah dibayarkan kepada Sangkala Bin Badulu adalah " Rp 23.000.000 (dua puluh tiga juta rupiah) dan itu mutlak uang pribadi Tergugat dari hasil penjualan emas-emas tergugat dahulu sebelum menikah dengan Arifin untuk membeli Tanah dan Rumah



tersebut di atas. Jadi sisa yang belum Tergugat bayar adalah sebesar Rp 4.000.000 (empat juta rupiah).

- Bahwa jika Penggugat memiliki surat bukti pelunasan dari tanah yang di klaim miliknya itu, adalah memang benar, oleh karena itu Penggugat yang pada waktu itu masih berstatus Suami Tergugat telah menyerahkan sisa pembayaran sebesar Rp 4.000.000 (empat juta rupiah) sebagai pelunasan dari tanah dan rumah yang tergugat beli sebagaimana tersebut di atas dan yang mengeluarkan surat pelunasan tersebut adalah lelaki Hasanuddin (almarhum) Adik Ipar dari Sangkala Bin Badulu yang waktu itu diberikan kuasa untuk menerima sisa pembayaran Tanah dan Rumah tersebut di atas, maka akan tetapi dalam hal ini Sangkala Bin Badulu sama sekali tidak pernah memberikan surat tanda pelunasan apalagi menandatangani, melainkan adik iparnya lah (almarhum) yang membuat surat pelunasan tersebut dan menandatangani sendiri.

Bahwa sekitar tahun 2008 dimana Penggugat di perantauan (Daerah Riau) dan kemudian Tergugat mengurus dan mengajukan permohonan sertifikat hak milik tanah yang diklaim Tergugat sebagai tanahnya, adalah karena sebelum Penggugat merantau dan waktu itu masih berstatus Suami Tergugat, tanah tersebut telah dibagi oleh Penggugat sendiri, dimana Penggugat mengatakan batas-batas tanah dan juga rumah diberikan kepada Tergugat dan sisa tanah yang di belakang rumah Tergugat diserahkan kepada anak tiri Tergugat saru-satunya. Hal ini



Penggugat lakukan karena beralasan bahwa siapa tahu di belakang hari anak tiri Tergugat keberatan dan melakukan gugatan kepada Tergugat. Dan atas alasan tersebutlah Penggugat memerintahkan kepada Tergugat agar mengurus sendiri sertifikat atas tanah tersebut agar menjadi hak milik Tergugat sesuai dengan batas-batas yang diperintahkan oleh Penggugat masa itu.

Bahwa dengan alasan tersebut di ataslah maka Tergugat memohonkan sertifikat bertepatan dikeluarkannya sertifikat Perona, yang kemudian Tergugat adalah salah satunya yang mendapatkan sertifikat Perona tersebut. Dan tidaklah mungkin Pemerintah setempat termasuk Badan Pertanahan menyalahi prosedur penerbitan sertifikat Perona tersebut, apalagi itu adalah murni kebijakan Pemerintah Pusat, maka tidak beralasan Hukum untuk dibatalkan sertifikat Perona Tergugat.

Bahwa juga sangat tidak beralasan hukum jika dilakukan penyitaan terhadap objek sengketa apalagi untuk kepentingan pribadi Penggugat, yang akan menguasainya dan apalagi Penggugat telah mengumbar fitnah yang mengatakan Tergugat berusaha mengalihkan kepada orang lain, dalam bentuk jual beli. Melainkan sampai saat ini masih sah milik Tergugat dan tidak bermaksud menjualnya kepada orang lain. Jadi sejak itu pula Tanah dan sebuah Rumah di dalamnya masih dikuasai oleh Tergugat maka untuk itu berdasar dan beralasan hukum maka gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya gugatan



Penggugat tidak dapat diterima (Nier Onvan Kelijk Verkleoord).

Berdasarkan hal-hal dan alasan hukum sepanjang eksepsi dan jawaban pokok perkara, maka saya Tergugat dengan segala kerendahan hati di hadapan Bapak yang Mulia/Bapak Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini kiranya secara hukum memutuskan sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

- Menerima Eksepsi

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, setidaknya tidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah sengketa tersebut adalah milik Tergugat I yang dibeli dari Sangkala Bin Badulu.
3. Menyatakan tindakan Tergugat II yang menerbitkan sertifikat Tergugat I telah sesuai dengan Hak Milik (SHM) nop. 0031000352 tertanggal 25 juni 2009 atas nama tergugat I adalah sesuai prosedur sehingga sertifikat yang dimaksud adalah Sah dan mengikat.
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

**TERGUGAT II :**

**EKSEPSI :**



1. Bahwa Tergugat menyatakan menolak seluruh dalil-dalil gugatan dan Tuntutan Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas maupun diam-diam diakui kebenarannya oleh Penggugat sepanjang tidak merugikan kepentingan Hukum Tergugat.
2. Bahwa sangat jelas pokok gugatan penggugat terhadap tergugat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bulukumba sangat keliru dan salah alamat melakukan upaya hukum gugatan seharusnya ditujukan kepada pengadilan Tata Usaha Negara Makassar.

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa apa yang dikemukakan dalam perkara ini tetap berkaitan secara mutatis mutandis dengan eksepsi, sehingga ulasan-ulasan berikut ini terjadi pencerminan makna yuridis dan tidak merugikan kepentingan Hukum Tergugat.
2. Bahwa apa yang dikemukakan penggugat sangat jelas kebenarannya pada halaman pertama poin ke satu bahwa perolehan tanah sebelum terbitnya Sertifikat, Obyek Perkara merupakan Milik Bersama ;
3. Bahwa Surat Keterangan Jual Beli Sangkala Bin Badulu dialihkan kepada ARIFIN BIN MUHAMMAD tertanggal 27 Desember 2004 sangat jelas, seharusnya yang bermohon Sertifikat ke Kantor



Pertanahan Kabupaten Bulukumba atas nama ARIFIN BIN MUHAMMAD. Bukan JUMARIAH (Tergugat I).

4. Bahwa Tergugat I JUMARIAH bermohon Sertifikat kepada tergugat II Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bulukumba, sangat bertentangan dengan peraturan pertanahan KARENA TIDAK DISERTAI ETIKAT BAIK, sehingga tergugat II Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bulukumba MENGELUARKAN SUATU BUKTI KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH (Sertifikat HM No : 00352/Kel. Benjala) YANG BERSIFAT NEGATIF.

Bahwa berdasarkan Uraian-Uraian di atas, maka kami selaku tergugat II, mohon kepada Ketua/Majelis Hakim berkenan memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

- Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum ;

Menimbang bahwa, selanjutnya Penggugat telah mengajukan Replik, dan para tergugat I dan Tergugat II mengajukan Dupliknya yang masing-masing replik dan duplik tersebut disatukan dalam berkas perkara ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat disangkal oleh tergugat I dan Tergugat II, maka berdasarkan pasal 174 Rbg, maka Penggugatlah yang harus membuktikan dalil-dalil gugatannya terlebih dahulu ;



Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, maka penggugat telah mengajukan surat bukti berupa :

- Fotokopy Surat Keterangan Persetujuan Permufakatan Jual Beli (Ganti Rugi) Tanah dan Rumah bertanggal 27 Desember 2004 (diberi tanda bukti P) ;

Menimbang, bahwa bukti surat Penggugat tersebut di atas telah dicocokkan dengan aslinya dan telah pula diberi materai secukupnya ;

Menimbang bahwa, selain dari bukti surat yang diajukan oleh Penggugat tersebut, Penggugat juga mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang masing-masing bernama :

1. ARIFUDDIN ;
2. AMBO TANG ;
3. SALEH ;

Menimbang, bahwa ketiga saksi yang diajukan oleh penggugat tersebut telah memberikan keterangan di bawah sumpah menurut agamanya masing-masing pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi **Arifuddin** ;

- Bahwa saksi mengetahui kalau yang dipersengketakan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II adalah masalah Tanah;



- Bahwa tanah yang menjadi objek sengketa sebelumnya milik Sangkala yang telah dijual dengan harga Rp 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) ;
- Bahwa Penggugat yang memegang kuitansi dan sisa uang pembayaran harga tanah ;
- Bahwa pada saat pelunasan sejumlah Rp 4.000.000,- (empat juta rupiah) saksi pada saat itu adalah kepala lingkungan ;
- Bahwa pada saat pelunasan tersebut, Tergugat I (Jumriah) yang tinggal di tanah objek sengketa ;
- Bahwa saksi mengetahui kalau antara Penggugat (Arifin) dan Tergugat I (Jumriah) adalah suami istri yang telah menikah di Malaysia karena diberi tahu sendiri kedua belah pihak ;
- Bahwa sekarang Penggugat dan Tergugat I telah bercerai ;

2. Saksi **Ambo Tang** ;

- Bahwa saksi mengetahui kalau yang dipersengketakan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II adalah masalah Tanah;
- Bahwa saksi mengetahui kalau Penggugat pernah membeli tanah objek sengketa pada tahun 2004 ;



- Bahwa yang saksi pembelian tersebut karena diberi tahu sendiri oleh Penggugat ;
- Bahwa saksi mengetahui kalau pada saat pembelian tanah objek sengketa Penggugat dan Tergugat I adalah suami istri ;
- Bahwa saksi tidak tahu sekarang apakah sudah bercerai atau belum;
- Bahwa setelah disampaikan oleh Penggugat kalau telah membayar lunas tanah objek sengketa kemudian ditinggali oleh Tergugat I (Jumriah) ;

3. Saksi **Saleh** ;

- Bahwa saksi mengetahui yang menjadi permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat I adalah masalah Tanah perumahan ;
- Bahwa saksi mengetahui kalau Penggugat pernah membeli tanah dan rumah yang dibayar dirumah Pak Lingkungan ;
- Bahwa saksi pada saat itu dipanggil untuk menandatangani tanda pelunasan sisa pembayaran sejumlah Rp 4.000.000,- (empat Juta rupiah) ;
- Bahwa yang menerima sisa pembayaran pada waktu itu adalah Basra lalu diberikan kepada Hasanuddin ;



- Saksi mengetahui kalau antara Penggugat dan Tergugat I pernah sama-sama tapi sekarang sudah pisah ;
- Bahwa pada waktu pembelian tanah yang menjadi objek sengketa antara Penggugat dan Tergugat I masih sama ;
- Bahwa saksi tahu kalau harga tanah yang menjadi objek sengketa adalah Rp 27.000.000,- (dua puluh juta rupiah) ;

Menimbang bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil sangkalannya, maka tergugat I mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor:00352 tanggal 11 Juni 2009 atas nama JUMRIAH (diberi tanda bukti T.1) ;
2. Fotocopy dari Fotocopy Surat Keterangan Sangkala Bin Badulu tertanggal 27 Oktober 2003 atas (diberi tanda bukti T.2) ;
3. Fotokopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2010 tertanggal 9 Agustus 2010 atas nama wajib pajak JUMRIAH (diberi tanda Bukti T.3) ;
4. Fotokopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2011 tertanggal 1 Februari 2011 atas nama wajib pajak JUMRIAH (diberi tanda bukti T.4) ;



5. Fotokopy surat Pernyataan Jual Belitertanggal 27 Mei 2011 (diberi tanda bukti T.5) ;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut di atas telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi materai secukupnya ;

Menimbang, bahwa selain dari bukti surat tersebut di atas maka tergugat I mengajukan 2 (dua) orang saksi yang masing-masing bernama :

1. MUH.KASIM ;
2. MUHAMMAD YUNUS ;

Menimbang, bahwa kedua saksi yang diajukan oleh tergugat I tersebut telah memberikan keterangan di bawah sumpah menurut agamanya masing-masing pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi **Muh.Kasim** ;

- Bahwa saksi mengetahui kalau yang dipersengketakan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II adalah masalah Tanah;
- Bahwa saksi tahu kalau tanah yang dipersengketakan tersebut asalnya dari Sangkala yang telah dijual pada tahun 2003 ;
- Bahwa saksi tahu tanah tersebut dijual karena disampaikan oleh Sangkala dengan harga Rp 27.000.000,- (dua puluh juta rupiah) ;



- Bahwa yang menguasai tanah objek sengketa adalah Tergugat I (Jumriah) ;
- Bahwa yang membeli tanah objek sengketa adalah Jumriah yang disampaikan oleh Sangkala pada tahun 2010 ;
- Bahwa saksi mengetahuinya karena sebelumnya tanah yang menjadi objek sengketa sebelumnya oleh Sangkala ditawarkan kepada saksi ;
- Bahwa saksi mengetahui kalau tanah objek sengketa telah bersertifikat atas nama Jumriah yang saksi ketahui karena pada waktu pengurusan sertifikat bersamaan dengan milik saksi ;

2. Saksi **Muhammad Yunus** ;

- Bahwa saksi mengetahui kalau yang dipersengketakan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II adalah masalah Tanah ;
- Bahwa saksi mengetahui kalau Penggugat dan Tergugat I adalah suami istri yang disampaikan sendiri oleh Penggugat dan Tergugat I ;
- Bahwa sekarang sudah bercerai sejak setahun yang lalu ;



- Bahwa tanah yang menjadi objek sengketa sebelumnya milik Sangkala yang sekarang telah bersertifikat atas nama Jumriah ;
- Bahwa sertifikat tanah objek sengketa saksi ketahui karena pernah diperlihatkan oleh Jumriah ;
- Bahwa saksi melihat sendiri kalau yang membayar pertama kali uang pembelian tanah objek sengketa adalah Jumriah kepada sangkala sejumlah Rp 3.000.000,- (tiga juta rupiah) kemudian membayar lagi sejumlah Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) ;
- Bahwa pada saat tanah objek sengketa dibeli, antara Penggugat dan Tergugat I masih suami istri ;

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam perkara ini tidak mengajukan satupun alat bukti dalam meneguhkan bantahan gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa untuk mendapatkan gambaran, kejelasan dan keyakinan terhadap obyek yang dipersengketakan antara pihak-pihak yang berperkara, terutama mengenai batas-batas obyek sengketa, maka dengan berpedoman pada ketentuan pasal 180 Rbg/153 HIR, telah dilakukan pemeriksaan setempat pada hari Jumat Tanggal 12 Agustus 2011, yang hasil selengkapnya dari pemeriksaan setempat tersebut sebagaimana tertuang dalam berita acara pemeriksaan setempat, yang untuk menyingkat



uraian dari putusan ini dianggap sebagai bagian dari putusan ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena baik penggugat maupun tergugat I dan Tergugat II sudah tidak akan lagi mengajukan alat bukti apapun, maka untuk mengakhiri pemeriksaan perkara ini, penggugat dan tergugat I masing - masing mengajukan kesimpulannya dan selanjutnya Penggugat dan Tergugat I mohon putusan sedangkan Tergugat II tidak Mengajukan Kesimpulannya ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan sebagaimana termuat dalam berita acara pemeriksaan perkara ini dan telah pula dipertimbangkan adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini ;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

##### **DALAM EKSEPSI :**

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

Menimbang, bahwa tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan eksepsi sebagaimana masing-masing diuraikan dalam surat jawabannya yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

TERGUGAT I :



Gugatan Penggugat secara formal tidak sempurna karena objek sengketa yang dikuasai Tergugat I tidaklah sesuai dengan batas-batas yang disebutkan oleh Penggugat dalam gugatannya sehingga gugatan Penggugat tersebut Kabur maka sangatlah beralasan hukum gugatan Penggugat dinyatakan "tidak dapat diterima" ;

TERGUGAT II :

Gugatan Penggugat terhadap Tergugat II adalah salah alamat seharusnya apabila Tergugat II hendak digugat oleh Penggugat maka Surat Gugatannya seharusnya diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari tergugat I dan Tergugat II tersebut, oleh Penggugat mengajukan Repliknya sebagaimana telah diuraikan dalam Repliknya yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

Kepada Tergugat I :

Bahwa eksepsi Tergugat I tidak berdasar karena Penggugat sebelum mengajukan gugatan telah meneliti objek sengketa yang telah dibenarkan oleh aparat Pemerintah setempat ;

Kepada Tergugat II :

Bahwa terdapat kekeliruan dalam penerbitan sertifikat atas nama JUMRIAH BINTI SALASA karena yang seharusnya bermohon adalah ARIFIN Bin MUHAMMAD dan tidaklah mungkin Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat II ke Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar karena penggugat telah mengupayakan pengembalian tanah bersertifikat atas nama Tergugat I yang



merupakan milik penggugat selama satu tahun sedangkan pengajuan gugatan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara dibatasi hanya selama 90 (sembilan puluh) hari sejak diketahuinya surat keputusan Pejabat Tata Usaha Negara ;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari surat gugatan Penggugat, Jawaban, Replik dan Duplik sebagaimana telah diuraikan dalam duduknya perkara di atas, dan apabila dihubungkan dengan alat bukti yang diajukan oleh pihak-pihak yang berperkara, maka terhadap eksepsi yang diajukan tersebut Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

- Bahwa tentang objek sengketa menurut Tergugat I adalah keliru tentang batas-batasnya sedangkan tentang luas yang digugat tidak dibantah oleh Tergugat I menurut Pendapat Majelis untuk dapat mengetahui batas-batas tentang objek sengketa dalam perkara perdata akan diketahui setelah memeriksa pokok perkara dan akan dipertimbangkan bersama pokok perkara, oleh karena itu eksepsi Tergugat I tentang batas-batas yang keliru cukup beralasan untuk ditolak ;
- Bahwa setelah mencermati gugatan Penggugat menurut pendapat Majelis dasar gugatan penggugat adalah penguasaan dan penerbitan sertifikat hak kepemilikan terhadap tanah adalah penguasaan tanpa hak bukanlah suatu permohonan pembatalan sertifikat yang dikeluarkan oleh Badan Pertahanan Nasional



maka menurut pendapat Majelis terhadap eksepsi Tergugat II patut ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis berpendapat bahwa alasan-alasan eksepsi tergugat I dan Tergugat II, sudah menyangkut substansi pokok perkara, oleh karenanya eksepsi tergugat I dan Tergugat II tidak dapat dipertahankan dan tidak berlandaskan hukum, oleh karenanya harus dinyatakan ditolak, dan pemeriksaan perkara ini dilanjutkan ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat tersebut adalah sebagaimana telah diuraikan dalam surat gugatan penggugat ;

Menimbang, bahwa inti pokok dari gugatan penggugat tersebut adalah "apakah Penggugat adalah pemilik dari sebidang tanah yang terletak di lingkungan Limbua Kelurahan, Benjara Kecamatan, Bonto Bahari, Kabupaten Bulukumba yang luasnya kurang lebih 400 m<sup>2</sup> yang dibeli penggugat dari Sangkala Bin Beddu pada tahun 2004 ataukah milik Jumriah Binti Salasa yang dibeli juga dari Sangkala Bin Badulu serta apakah penerbitan sertifikah tanah atas nama Jumriah binti Salasa tidak mempunyai dasar" ;

Menimbang, bahwa untuk menentukan kepada siapa beban bukti diletakkan, harus dikembalikan kepada ketentuan pasal 283 Rbg, yang menyatakan "Barang siapa yang menyatakan



mempunyai sesuatu hak, atau berdasarkan kepada sesuatu peristiwa untuk meneguhkan haknya atau untuk menyangkal hak seseorang harus membuktikan adanya hak atau peristiwa itu". Oleh karena itu di dalam perkara ini penggugat yang menyatakan mempunyai hak atas tanah objek sengketa dan tergugat I dengan tegas menyangkali dalil-dalil gugatan penggugat, maka penggugatlah yang wajib membuktikan dalil-dalil gugatannya terlebih dahulu ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatan, penggugat mengajukan satu lembar bukti surat dan 3 (tiga) orang saksi, sedangkan tergugat I untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, telah mengajukan bukti T.1 sampai dengan T.5 dan 2 (dua) orang saksi ;

Menimbang, bahwa dalam gugatan penggugat mendalilkan bahwa Penggugat adalah pemilik dari sebidang tanah yang terletak di lingkungan Limbua Kelurahan Benjala, Kecamatan Bonto Bahari, Kabupaten Bulukumba yang luasnya kurang lebih 400 m<sup>2</sup> yang dibeli oleh penggugat dari Sangkala Bin Beddu pada tahun 2004 ;

Menimbang, bahwa untuk hal tersebut, majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut :

- Bahwa bukti surat Penggugat berupa surat keterangan persetujuan permufakatan jual beli (ganti rugi tanah dan rumah) tertanggal 27 Desember 2004 yang menurut pendapat Majelis alat



bukti surat tersebut bukanlah merupakan bukti kepemilikan melainkan hanya dapat menjelaskan bahwa telah terjadi kesepakatan antara Sangkala Bin Badulu dan Hasanuddin Bin Miro dengan Arifin Bin Muhammad melakukan jual beli atas sebidang tanah dan rumah dengan harga Rp 27.000.000,- (dua puluh juta rupiah) ;

- Bahwa alat bukti surat yang diajukan oleh Penggugat tersebut apabila dihubungkan dengan keterangan saksi yang diajukan oleh Penggugat yaitu saksi Arifuddin dan Ambo Tang yang menerangkan bahwa penggugat (Arifin Bin Muhammad) melakukan pembayaran sejumlah Rp 4.000.000,- (empat juta rupiah) kepada Sangkala Bin Baddulu sebagai pelunasan harga tanah dihubungkan pula dengan keterangan saksi Penggugat yaitu Saleh yang menerangkan bahwa saksi dipanggil oleh Pak Lingkungan untuk menandatangani sisa pembayaran kepada Sangkala maka berdasarkan pertimbangan tentang alat bukti berupa keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat dihubungkan dengan alat bukti surat yang diajukan oleh Penggugat Majelis Hakim berpendapat bahwa antara Penggugat dengan Sangkala Bin Baddulu dan Hasanuddin hanya melakukan suatu Perjanjian Jual Beli ;



- Bahwa akibat hukum yang ditimbulkan oleh suatu surat perjanjian akan menimbulkan suatu kewajiban kepada penjual untuk menyerahkan sesuatu yang menjadi objek perjanjian apabila persyaratan jual beli dipenuhi oleh pembeli maka menurut Majelis Hakim alat bukti surat yang diajukan oleh Penggugat tersebut belumlah terjadi peralihan hak terhadap tanah yang menjadi objek perjanjian antara penggugat dengan Sangkala Bin Baddulu ;
- Bahwa dalam gugatan penggugat yang mendalilkan bahwa penggugat yang berhak atas objek sengketa berdasarkan surat permufakatan yang dibuat pada tanggal 27 Desember 2004 berdasarkan bukti-bukti yang nilai pembuktiannya telah diuraikan di atas, Majelis berpendapat bahwa penggugat *belum* dapat membuktikan bahwa tanah objek sengketa adalah milik Penggugat karena masih memerlukan penilaian bukti yang lain ;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena penggugat belum dapat membuktikan dalil gugatannya karena masih memerlukan alat bukti lain, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah tergugat I, dapat membuktikan dalil sangkalannya ;

- Bahwa bukti T.I adalah bukti berupa sertifikat hak milik atas nama Jumriah menurut Majelis Hakim



merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan yang berarti sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar vide PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 32 Ayat (1) yaitu Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya ;

- Bahwa bukti T.2 berupa fotocopy dari fotocopy adalah suatu surat keterangan perjanjian jual beli tertanggal 27 Oktober 2003 antara Sangkala Bin Baddulu dengan Tergugat I (Jumriah Binti Salasa) ;
- Bahwa bukti T.3 dan bukti T.4 berupa fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang tahun 2010 dan tahun 2011 atas nama wajib pajak Jumriah adalah suatu alat bukti yang bukan merupakan bukti dari kepemilikan suatu hak akan tetapi hanya menggambarkan penguasaan terhadap objek pajak tahun 2010 dan tahun 2011 ;



- Bahwa bukti T.5 berupa fotocopy Surat Pernyataan Jual Beli tertanggal 27 Mei 2011 antara Sangkala Bin Baddulu sebagai Penjual dan Jumriah Binti Salasa sebagai Pembeli ;
- Bahwa terhadap bukti T.2 menurut pendapat Majelis Hakim bukan suatu alat bukti kepemilikan dan Tergugat I tidak dapat menunjukkan Asli dari bukti surat tersebut akan tetapi apabila dihubungkan dengan alat bukti T.5 berupa surat Pernyataan Jual Beli setelah Majelis Hakim mencermatinya kedua alat bukti surat Majelis Hakim berpendapat bahwa maksud dari Bukti T.2 adalah sama dengan bukti T.5 sehingga terhadap alat bukti T.2 tersebut meskipun tidak dapat ditunjukkan aslinya akan tetapi mempunyai nilai pembuktian ;
- Bahwa apabila bukti T.2 dan T.5 apabila dihubungkan dengan bukti T.1 menurut Pendapat Majelis Hakim hal ini menggambarkan bahwa sejak bulan 27 Oktober 2003 telah terjadi kesepakatan antara Tergugat I dengan Sangkala Bin Baddulu untuk melakukan perjanjian Jual Beli tanah yang pembayarannya dilakukan dengan bertahap kemudian terbit Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I ;
- Bahwa berdasarkan Bukti T.3 dan T.4 yang jika dihubungkan dengan bukti T.1 menurut Majelis Hakim



lebih menguatkan penguasaan terhadap objek sengketa karena terbitnya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang tahun 2010 dan tahun 2011 (bukti T.3 dan T.4) atas nama wajib pajak Jumriah didasari sertifikat hak milik (bukti T.1) ;

- Bahwa dalam surat Jawaban Tergugat I yang mendalilkan bahwa antara tergugat I dan Penggugat pernah menikah yang oleh Penggugat tidak secara tegas membantah dalil Tergugat I tersebut hanya mempertanyakan apa yang menjadi dasar pernyataan Tergugat I tersebut karena tidak ada bukti surat nikah dihubungkan pula dengan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat dan saksi-saksi yang diajukan oleh Tergugat I yang kesemua saksi-saksi tersebut menerangkan bahwa Penggugat dan Tergugat I dahulunya sebagai suami istri yang diketahui karena disampaikan sendiri oleh Penggugat dan Tergugat I, Majelis berpendapat berdasarkan pasal 2 Undang-undang No.1 tahun 1974 dan pasal 5 Kompilasi Hukum Islam yang mensyaratkan agar pernikahan dinyatakan sah harus dicatat maka antara Tergugat I dan Penggugat meskipun diakui oleh Tergugat I Majelis menganggap pernikahan dimaksud hanya pengakuan saja karena faktanya tidak ada Akta Nikah dan juga Penggugat tidak mengakuinya ;



- Bahwa dari keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat yang menerangkan tentang penyerahan uang sejumlah Rp 4.000.000,- (empat juta rupiah) oleh Penggugat kepada Sangkala Bin Baddulu dan keterangan tersebut tidak dibantah oleh Tergugat I maka terdapat bukti persangkaan penyerahan uang sejumlah Rp 4.000.000,- (empat juta rupiah) oleh Penggugat adalah sepengetahuan Tergugat I dan hal itu hanyalah suatu proses atau pelaksanaan perjanjian jual beli sesuai bukti T.2 dan oleh karena telah terbit Sertifikat Hak Milik dapatlah dikatakan telah terjadi penyerahan sehingga peralihan terhadap kepemilikan telah sempurna ;
- Bahwa Badan Pertanahan Nasional adalah sebagai penyelenggara pendaftaran tanah sedangkan pelaksana pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional yang dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor Badan Pertanahan dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional dalam memproses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya meliputi:



- Pengumpulan dan pengolahan data fisik ;
- Pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan haknya;
- Penerbitan sertifikat ;
- Penyajian data fisik dan data yuridis ;
- Penyimpanan daftar umum dan dokumen ;
- Dalam kegiatan pengumpulan data yuridis diadakan perbedaan antara pembuktian hak-hak baru dan hak lama dimana Hak baru ialah hak yang baru diberikan atau diciptakan sejak mulai berlakunya PP 24/1997, Sedangkan hak-hak lama ialah hak-atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak yang ada pada waktu mulai berlakunya UUPA dan hak-hak yang belum didaftar menurut PP 10/1961 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya maka gugatan Penggugat haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka tuntutan Penggugat yang lain harus pula dikesampingkan ;



Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka Penggugat adalah pihak yang kalah dalam perkara ini dan berdasarkan Pasal 181 HIR maka Penggugat haruslah dibebani untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Mengingat, Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, Undang-undang Nomor 04 Tahun 2004 tentang Mahkamah Agung serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan ;

### MENGADILI

#### **DALAM EKSEPSI :**

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II ;

( 28 )

#### **DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dari perkara ini yang hingga kini di taksir sejumlah Rp 351.000,- (Tiga ratus lima puluh satu ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pada Hari Senin Tanggal 12 September 2011 oleh kami GANJAR SUSILO, SH. selaku Hakim Ketua Majelis, LINGGA SETIAWAN, SH. dan ACHMAD RASJID, SH. masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan dalam sidang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id pada hari Kamis Tanggal 15 September 2011

oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim anggota tersebut, dibantu oleh SYAHRIR K. sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Penggugat dan Tergugat I tanpa dihadiri oleh Tergugat I.

<p>Hakim Anggota</p> <p>TTD.</p> <p>1. LINGGA SETIAWAN, SH.</p> <p>TTD.</p> <p>2. ACHMAD RASJID, SH.</p>	<p>Hakim Ketua</p> <p>TTD.</p> <p>GANJAR SUSILO, SH.</p>
<p>Panitera Pengganti</p> <p>TTD.</p> <p>SYAHRIR K.</p>	

Biaya-Biaya Perkara :

1. Biaya Pendaftaran : Rp 30.000,-
2. Biaya Lain-lain : Rp 50.000,-
3. Biaya Panggilan : Rp 260.000,-
4. Biaya Materai : Rp 6.000,-
- 5.

Biaya Redaksi :                      Rp 5.000,-  
 Jumlah Rp 351.000,-

**Nomor : W22.U11/18/HK.08.02/IX/2011**

Turunan Putusan Pengadilan Negeri Bulukumba Nomor : 11/PDT.G/2011/PN.BLK. tanggal 15 September 2011 sesuai dengan aslinya, diberikan kepada **JUMRIA Binti SALASA** (Tergugat) pada tanggal 11 Oktober 2011.

PENGADILAN NEGERI BULUKUMBA  
PANITERA,

**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)



FIRMAN, SH., MH.

NIP : 19590828 198703 1 005



Hakim Anggota

Ttd.

3. LINGGA  
SETIAWAN, SH.

Ttd.

4. ACHMAD  
RASJID, SH.

Hakim Ketua

Ttd.

GANJAR SUSILO, SH.

Panitera Pengganti

Ttd.

SYAHRIR K.

Hakim Anggota

Ttd.

5. LINGGA SETIAWAN, SH

Ttd

6. ACHMAD RASJID, SH

Hakim Ketua

Ttd

Ganjar Susilo, S H



Panitera Pengganti

Ttd

SYAHRIR. K