



PUTUSAN

Nomor 30/Pdt.G/2021/PN.Mam.

Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa

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

NI KETUT ASRI NINGSIH

Lahir di Bali 31 Desember 1978, Agama Hindu, pekerjaan : wiraswasta, jenis kelamin : perempuan, warga negara : Indonesia, tempat tinggal : dusun Alle-alle kel. Tarailu kec. Sampaga kab. Mamuju.

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada ABU BAKAR, SH., MH. advokat dan konsultan hukum Law Office "ABU BAKAR, SH., MH. & PARTNERS" yang beralamat di Jl. Sultan Hasanuddin No.121 kel. Binanga kec. Mamuju kab. Mamuju berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Mamuju pada tanggal 16 Desember 2021 dengan, selanjutnya disebut **Penggugat.**

melawan :

Hj. HASNAWATI

Umur 50 tahun, agama : Islam, pekerjaan : wiraswasta, jenis kelamin : perempuan, tempat tinggal : Jl. Abd Syakur kel. Karema kec. Mamuju kab. Mamuju,

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada A TOBA dan ANDI SETIAWAN, SH. advokat yang beralamat di Jl. Poros Graha Nusa No.27 lingkungan Graha Madani Simboro kel. Simboro kec. Simboro kab. Mamuju berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang telah didaftarkan di kepaniteraan pengadilan Negeri Mamuju pada tanggal 31 Januari 2022, selanjutnya disebut **Tergugat.**

H a l a m a n 1 dari 16 Putusan nomor 30/Pdt.G./2021/PN.Mam.



Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

tentang duduk perkara

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mamuju dengan register nomor 30/Pdt.G/2021/PN.Mam dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah objek sengketa berdasarkan Sertipikat Hak milik (SHM) Nomor 931 atas nama NI KETUT ASRI NINGSIH (vide-bukti P-1).
2. Bahwa Penggugat memperoleh objek sengketa dari ZAINAL berdasarkan Akta jual Beli Nomor 25/2016 tertanggal 15 April 2016 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ANDI HAERIL SUMANGE, SH. M.Kn.
3. Bahwa duduk perkara selengkapny adalah sebagai berikut, dimana cara Penggugat memperoleh objek sengketa adalah awal mulanya Tergugat tinggal di objek sengketa tersebut karena berjanji kepada Zainal bahwa Tergugat yang akan membeli objek sengketa, karena Tergugat belum mampu untuk membeli objek tersebut, sedangkan Zainal sudah mendesak kepada Tergugat, sehingga Tergugat menghubungi Penggugat untuk menawarkan objek sengketa tersebut untuk dibeli.
4. Bahwa setelah Penggugat berniat untuk membeli objek sengketa tersebut maka Penggugat memberitahukan kepada notaris Andi Haeril Sumange, SH., M.Kn untuk memeriksa sertipikat untuk memastikan tidak ada masalah dengan sertipikat tersebut.
5. Bahwa Tergugat membawa sertifikat tersebut kepada notaris, setelah dicek oleh notaris, maka disampaikan kepada Penggugat bahwa sertipikat tersebut tidak ada masalah sehingga Penggugat sepakat untuk membeli objek tersebut.
6. Bahwa sebelum Penggugat membeli objek tersebut, Tergugat meminta kepada Penggugat agar memberikan waktu selama 6 (enam) bulan untuk mengembalikan segala kerugian Penggugat serta mengosongkan objek sengketa tersebut apabila dalam jangka waktu yang diperjanjikan Tergugat tidak mampu memenuhi janjinya dan Tergugat mengaku kepada Penggugat bahwa statusnya janda (single parent), sehingga Penggugat kasihan dan sepakat sehingga Tergugat membuat Surat Pernyataan tertanggal 07 April 2016.

H a l a m a n 2 dari 16 Putusan nomor 30/Pdt.G./2021/PN.Mam.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa setelah lewat waktu yang telah diperjanjikan, Tergugat belum juga mengembalikan segala kerugian Penggugat dan tidak pula mengosongkan objek tersebut walau telah berulang kali diingatkan oleh Penggugat.
8. Bahwa sampai sekarang Tergugat tetap menempati objek sengketa tersebut, hingga merenovasi rumah tanpa seizin pemilik yakni Penggugat.
9. Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, Penggugat mengalami kerugian materil dan immateril.
10. Bahwa karena upaya Penggugat untuk menyelesaikan masalah tersebut diluar pengadilan tidak tercapai maka Penggugat dengan itikad baik sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Mamuju untuk menuntut hak tanah objek sengketa yang merupakan hak milik Penggugat yang diperoleh dari Zainal berdasarkan akta jual beli dan sertifikat hak milik atas nama Penggugat.
11. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan, maka Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Mamuju cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memberi putusan dengan amar yang berbunyi sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menyatakan sah milik Penggugat objek sengketa berdasarkan sertifikat hak milik No. 931 atas nama NI KETUT ASRI NINGSIH terletak di Jl. Abd. Syakur kelurahan Karema kecamatan Mamuju kabupaten Mamuju.
4. Memerintahkan kepada Tergugat untuk menyerahkan objek sengketa secara sukarela kepada Penggugat.
5. Memerintahkan kepada Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap keputusan ini.
6. Menghukum Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDER : Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, baik Penggugat maupun Tergugat masing-masing datang menghadap Kuasanya ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam

H a l a m a n 3 dari 16 Putusan nomor 30/Pdt.G./2021/PN.Mam.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Nurlely, SH. Hakim pada Pengadilan Negeri Blitar sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 25 Januari 2022, 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, Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

Dalam eksepsi :

Bahwa gugatan Penggugat adalah kabur (obscuur libel) :

Uraian gugatan penggugat tidak jelas alias kabur, karena penggugat tidak menjelaskan secara jelas kronologis kejadian penguasaan tergugat terhadap objek sengketa secara nyata, kenapa tergugat bisa menguasai objek sengketa sementara penggugat mendalilkan bahwa objek sengketa adalah milik Penggugat.

Bahwa oleh karena uraian penggugat tidak jelas alias kabur (obscuur libel), maka gugatan penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat di terima (niet onvankelijke verrklaard).

Dalam pokok perkara :

Bahwa Penggugat mendalilkan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah tanah objek sengketa berdasarkan sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 931 atas nama NI KETUT ASRI NINGSIH (Vide- Bukti P1).
2. Bahwa penggugat memperoleh objek sengketa dari Zainal berdasarkan Akta Jual-beli No.25/2016 tertanggal 15 April 2016 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) NDI HAERIL SUMANGE, SH. M.K.

Bahwa terhadap dalil penggugat pada poin 1 dan 2 diatas, kami tergugat membantahnya sebagai berikut :

Bahwa dalil tersebut diatas adalah dalil yang secara administrasi yang dimiliki oleh penggugat sesungguhnya perolehannya adalah tidak benar, karena proses pengalihan yang dilakukan antara penggugat dengan Sainal adalah tidak benar / tidak sah, karena tanpa sepengetahuan tergugat, karena tanah yang menjadi objek sengketa adalah milik tergugat yang telah dibeli sebelumnya oleh tergugat pada tanggal 07 Maret 2011 seluas ± 105

H a l a m a n 4 dari 16 Putusan nomor 30/Pdt.G./2021/PN.Mam.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

m2 dari Sainal seharga Rp.84.500.000,00 (delapan puluh empat juta lima ratus ribu rupiah), dengan bukti kwitansi pembayaran, dan lokasi tanah tersebut bersertipikat atas nama Sainal.

Bahwa kemudian pada saat lokasi tanah tersebut dibeli tergugat dari Sainal pada tanggal 07 Maret tahun 2011. Kemudian sekitar tahun 2013 tergugat membangun pondasi dan pondok rumah dan telah dipasang batu keliling di atasnya dan telah diatapi kemudian tergugat tinggal di atasnya.

Bahwa kemudian sekitar tahun 2015 tergugat melanjutkan bangunan rumah tersebut, (lantai II) dan sampai pada tahun 2016 barulah plat lantai II rumah tergugat selesai di bangun, bahwa kemudian satu tahun kemudian rumah tergugat tersebut telah selesai selesai dibangun (tahun 2017).

Bahwa kemudian sekitar tahun 2016 tergugat meminjam uang dari Penggugat dengan memberikan pegangan kepada penggugat berupa sertipikat tanah yang menjadi objek sengketa, di mana sertipikat tersebut atas nama Sainal, dengan permohonan lisan kepada penggugat sebesar Rp.30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah), akan tetapi penggugat berkata boleh ji Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), akan tetapi harus ada surat keterangan dari SAINAL bahwa apakah benar lokasi tanah tersebut telah dijual oleh Sainal kepada tergugat (HJ. HASNAWATI).

Bahwa atas permintaan penggugat kepada tergugat, sehingga tergugat menghubungi Sainal untuk dibuatkan surat keterangan yang berisi pernyataan bahwa benar lokasi tersebut Sainal telah menjual kepada Hj. Hasnawati (tergugat), dimana surat keterangan ini dibuat pada tanggal 1 April 2016.

Bahwa dengan adanya Surat Keterangan tersebut, maka penggugat menyampaikan jasa pinjaman yang disampaikan langsung penggugat kepada tergugat secara lisan Rp.15% dari total pinjaman.

Bahwa setelah permohonan dikabulkan, sehingga tahapan pembayaran dilakukan sebagai berikut :

Awalnya diserahkan uang dari Niketut (penggugat), sebesar RP.13.000.000,00 (tiga belas juta rupiah), sekitar bulan april 2016 diserahkan di Tarailu (wisma Penggugat), selanjutnya sekitar satu minggu kemudian Tergugat menelpon penggugat untuk menanyakan bagaimana tambahan pinjaman saya (tergugat) yang katanya di ACC Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), jawaban penggugat melalui telepon HP, bahwa tunggu saya di Mamuju.

H a l a m a n 5 dari 16 Putusan nomor 30/Pdt.G./2021/PN.Mam.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa selanjutnya Penggugat menelpon tergugat agar supaya kita ketemu di depan Kantor PLN di puncak Mamuju.

Bahwa selanjutnya setelah itu tergugat pergi menemui penggugat di depan kantor PLN puncak dimaksud. Bahwa selanjutnya setelah tergugat bertemu dengan penggugat ternyata Penggugat menyerahkan uang kepada tergugat sebesar Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) jadi total uang yang diterima tergugat sebesar Rp. 23.000.000,00 (dua puluh tiga juta rupiah).

Bahwa selanjutnya tergugat bertanya kepada penggugat kenapa Cuma Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta) saja tambahannya sementara pinjaman saya katanya di ACC Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), jawaban penggugat katanya dititip di Notaris Hairil sumangelipu, untuk biaya balik nama setelah kita menunggu.

Bahwa selanjutnya saya (tergugat) menemui notaris dimaksud, selanjutnya saya diserahkan kwitansi dari pihak notaris senilai Rp.26.500.000,00 (dua puluh enam juta lima ratus ribu rupiah) yang katanya biaya balik nama jika tergugat Menunggak pembayaran, dan pula tergugat bertanya lagi kepada staf Notaris atas nama Yusuf kenapa kurang Rp.500.000,00 (lima ratus ribu rupiah), jawaban yusuf katanya biaya Administrasi kata penggugat (Niketut) kepada Yusuf.

Bahwa terhadap pinjaman tergugat, tergugat telah membayarkannya sebesar :

Pada tanggal 17-9-2016 sebesar Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah) yang di terimah oleh karyawan penggugat bernama ULLA.

Pada tanggal 07 Februari 2017 sebesar Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah), yang diterima oleh ALDIN (karyawan Penggugat).

Pada tanggal 7 April 2017 sebesar Rp.4.500.000,00 (lima juta rupiah), yang diterima oleh ALDIN.

Jadi total pembayaran pinjaman tergugat kepada penggugat sebesar Rp.14.500.000,00 (empat belas juta lima ratus ribu rupiah).

3. Bahwa terhadap dalil penggugat pada poin 3 gugatan penggugat, telah terjawab pada uraian jawaban tergugat diatas.
4. Bahwa mengenai uraian gugatan penggugat pada poin 4 dan 5, tergugat tergugat menanggapi sebagai berikut :

Bahwa terhadap dalil penggugat yang menghubungi Notaris untuk memeriksa berkas sertifikat Sainal, itu tidak beralasan karena seharusnya pembelian dilakukan oleh penggugat dan tergugat, karena secara hukum lokasi tanah tersebut yang telah dibangun rumah oleh tergugat adalah milik

H a l a m a n 6 dari 16 Putusan nomor 30/Pdt.G./2021/PN.Mam.

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

tergugat, yang awalnya tanahnya berasal dari Sainal, yang telah dibeli oleh tergugat pada tanggal 07 Maret 2011, sebesar Rp.84.500.000,00 (delapan puluh empat juta lima ratus ribu rupiah) dan tergugat mendirikan rumah di atasnya dan selesai pada tahun 2017.

Bahwa atas uraian tersebut di atas, jika ternyata ada transaksi lain tanpa sepengetahuan tergugat, terhadap objek sengketa adalah tidak sah cacat dan tidak mengikat ;

5. Bahwa terhadap dalil penggugat pada poin 6 dan 7 adalah tidak benar karena hal tersebut adalah langkah penggugat sebagai rentenir yang meminjamkan uang kepada tergugat tidaklah sesuai dengan prosudur hukum tentang lembaga keuangan yang berlaku di Indonesia, yang memaksa tergugat untuk mengembalikan kerugian penggugat, sementara tergugat tidak mengerti berapa kerugian yang dialami penggugat secara umum, karena tergugat telah melakukan pembayaran atas pinjaman tergugat kepada penggugat, sebesar Rp.14.500.000,00 (empat belas juta lima ratus ribu rupiah).
6. Bahwa terhadap permintaan penggugat untuk mengosongkan rumah tergugat, rasanya tidak masuk akal, sehingga tergugat tidak berkenan untuk mengosongkan rumah tergugat atas permintaan penggugat, akan tetapi tergugat tetap akan membayar sisa pinjaman tergugat kepada penggugat.
7. Bahwa terhadap dalil penggugat pada poin 8 gugatan penggugat, yang mendalilkan bahwa tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum, adalah suatu dalil yang tidak berdasarkan hukum, dan harus di kesampingkan, karena penguasaan tergugat atas objek sengketa adalah atas dasar penguasaan yang sah karena memang rumah tersebut adalah milik tergugat, yang dibangun sendiri oleh tergugat, sedangkan hubungan hukum penggugat dengan tergugat adalah mengenai peminjaman uang oleh tergugat kepada Penggugat, yang jumlah uang yang diterima tergugat secara keseluruhan adalah sebesar Rp.23.000.000,00 (dua puluh tiga juta rupiah), dan tergugat telah membayarkannya sebesar Rp.14.500.000,00 (empat belas juta lima ratus ribu rupiah) ditambah jasa sesuai hukum yang berlaku.
8. Bahwa terkait kerugian kerugian Materil dan Imateril yang dialami penggugat adalah tidak jelas berapa nilainya, sehingga kami tergugat merasa bingung untuk menjawab berapa yang harus tergugat bayarkan atas sisa pinjaman yang tergugat belum bayarkan, olehnya itu gugatan

H a l a m a n 7 dari 16 Putusan nomor 30/Pdt.G./2021/PN.Mam.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penggugat haruslah dinyatakan kabur dan dinyatakan tidak dapat di terima (Niet Onvankelijke Verklaard).

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, kami tergugat memohon kepada Majelis hakim yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan memeriksa dan mengadili dan dapat memberikan putusannya sebagai berikut :

Dalam eksepsi :

Mengabulkan eksepsi tergugat, Menyatakan Gugatan penggugat adalah kabur (abschuur libel), karena penggugat tidak menguraikan secara jelas tentang bagaimana proses penguasaan tergugat terhadap objek sengketa, melainkan hanya menjelaskan tentang sertifikat yang telah di balik nama oleh Penggugat.

Dalam pokok perkara :

1. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (Niet onvankelijk verklaard).
2. Menyatakan Jual beli yang di lakukan oleh Penggugat dengan Zainal terhadap objek sengketa Nomor : 25/2016 tertanggal 15 April 2016 yang di buat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Andi Haeril Sumange Lipu, SH. M.Kn, , adalah tidak sah, cacat dan tidak mengikat, karena dilakukan oleh orang yang tidak berhak, dan pula tidak sesuai dengan prosedur hukum, dan diikuti dengan etiked yang tidak baik oleh penggugat.
3. Menghukum penggugat untuk mengembalikan sertifikat atas nama Penggugat kepada atas nama Sainal secara administrasi, sesuai keadaan semula.
4. Menyatakan bahwa pinjaman yang diterima tergugat dari Penggugat adalah sebesar Rp.23.000.000,00 (dua puluh tiga juta rupiah).
5. Menyatakan bahwa pembayaran angsuran pinjaman tergugat kepada Penggugat melalui stafnya :
 - Pada tanggal 17-9-2016 sebesar Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah) yang diterima oleh karyawan penggugat bernama ULLA.
 - Pada tanggal 07 Februari 2017 sebesar Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah), yang di terima oleh ALDIN (karyawan Penggugat).
 - Pada tanggal 7 April 2017 sebesar Rp.4.500.000,00 (lima juta rupiah), yang diterima oleh ALDIN.Jadi total pembayaran pinjaman tergugat kepada penggugat sebesar Rp. 14.500.000,00 (empat belas juta lima ratus ribu rupiah) adalah sah menurut hukum.

H a l a m a n 8 dari 16 Putusan nomor 30/Pdt.G./2021/PN.Mam.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum penggugat untuk mengembalikan sertifikat tergugat apabila sisa utang tergugat, tergugat bayarkan kepada penggugat setelah ada putusan hukum yang mengikat.

Subsidiar :

Mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas jawaban yang diajukan oleh Tergugat tersebut, Penggugat mengajukan replik tanggal 9 Februari 2022;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dan membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka Penggugat telah mengajukan bukti-bukti tertulis (*written evidences*) berupa fotocopy kecuali P-4 tidak ditunjukkan aslinya, yang telah diberi materai secukupnya dan dicocokkan dengan aslinya masing-masing sebagai berikut :

1. Fotocopy SHM No.931 a/n pemegang hak Ni Ketut Asri Ningsih, tanah seluas 107 m2 terletak di kel. Karema kec. Mamuju Kab Mamuju, diberi tanda bukti P-1.
2. Fotocopy Akta Jual Beli nomor 25/2016 tertanggal 15 April 2016, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan PPAT Andi Haeril Sumange, SH. Mkn, diberi tanda bukti P-2.
3. Fotocopy Surat Pernyataan tertanggal 7 april 2016, yang dibuat dan ditandatangani oleh Hj. Hasnawati, diberi tanda bukti P-3.
4. Fotocopy KTP NIK 7602013012640001 a/n Zainal, laki-laki lahir di Karampuang 30-12-64, diberi tanda bukti P-4.
5. Fotocopy Surat Tanda Setoran Pajak (STTS) 2017 tertanggal 16-3-2022 a/n wajib pajak Ni Ketut Asri Ningsih, letak objek pajak di kel. Karema, diberi tanda bukti P-5.

Menimbang, bahwa sebaliknya, untuk meneguhkan dan menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat telah mengajukan bukti tertulis berupa fotocopy yang telah diberi materai secukupnya dan dicocokkan dengan aslinya, sebagai berikut :

1. Fotocopy kwitansi, yang ditandatangani oleh Zainal, diberi tanda bukti T-1.
2. Fotocopy kwitansi, yang ditandatangani oleh Ulla, diberi tanda bukti T-2.
3. Fotocopy kwitansi, yang ditandatangani oleh Aldin, diberi tanda bukti T-3.
4. Fotocopy kwitansi, yang ditandatangani oleh Husain, diberi tanda bukti T-4;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dan menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat selain telah mengajukan bukti-bukti tertulis sebagaimana disebutkan di atas, juga telah mengajukan saksi-saksi (*witnesses*)

H a l a m a n 9 dari 16 Putusan nomor 30/Pdt.G./2021/PN.Mam.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah / janji yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1.

Sri Lining Wardani.

- Bahwa kenal Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi pernah mendampingi Penggugat mendatangi rumah Tergugat untuk menagih hutang Tergugat sebesar 350 juta;
- Bahwa obyek yang disengketakan Penggugat dan Tergugat berupa tanah yang terletak di Jl Andi Syakur di wilayah kota Mamuju;
- Bahwa tanah sengketa dibeli oleh Penggugat dari Zainal pada tahun 2014 dan tanah tersebut sudah bersertifikat;
- Bahwa tanah sengketa dulunya masih berupa tanah kosong dan kemudian sejak sekitar tahun 2014 Tergugat mendirikan bangunan dan tinggal di tempat tersebut sampai sekarang ini;
- Bahwa Tergugat tinggal di tanah sengketa atas seizin Penggugat dan Penggugat mengizinkannya dengan syarat tanah tersebut dibeli oleh Tergugat seharga 350 juta, namun sampai saat ini belum dibayar;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

2.

Muh. Adi Putro.

- Bahwa kenal Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi merupakan karyawan hotel milik Penggugat;
- Bahwa yang disengketakan Penggugat dan Tergugat terkait jual-beli tanah / rumah yang terletak di Jl Abdul Syakur di wilayah kota Mamuju;
- Bahwa Tergugat menempati tanah sengketa dengan cara terlebih dahulu meminjam tanah untuk ditempati selama 6 (enam) bulan dan dengan syarat Tergugat membeli tanah tersebut seharga 350 juta, namun sampai saat ini tanah tersebut belum dibayar;
- Bahwa saksi sering bolak-balik Mamuju Bali dan terakhir saksi melihat tanah sengketa tahun 2021, dimana di tanah tersebut telah berdiri milik rumah Tergugat;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dan menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat selain telah mengajukan bukti-bukti tertulis, juga telah mengajukan saksi-saksi (*witnesses*) yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah / janji, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

H a l a m a n 10 dari 16 Putusan nomor 30/Pdt.G./2021/PN.Mam.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Husain.

- Bahwa kenal Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa ada masalah utang piutang antara Penggugat dan Tergugat, dimana Tergugat hutang kepada Penggugat;
- Bahwa pernah bekerja sebagai penagih hutang atas perintah Penggugat sekitar 4 (empat) bulan lamanya pada sekitar antara tahun 2017 s/d 2018;
- Bahwa menurut informasi dari Penggugat, Tergugat mempunyai hutang sebanyak 350 juta, namun saksi tidak pernah melihat akta hutang-piutangnya;
- Bahwa saksi pernah konfirmasi ke Tergugat mengenai jumlah nominal hutangnya dan Tergugat mengatakan hutangnya kepada Penggugat sebanyak 23 juta;
- Bahwa karena ada perbedaan jumlah nominal hutang, saksi pernah berusaha memediasi antara Penggugat dan Tergugat, namun Penggugat menolaknya;
- Bahwa karena ada ketidakjelasan mengenai jumlah nominal hutang, sehingga akhirnya saksi mengundurkan diri sebagai penagih hutang, namun demikian sebelumnya saksi berhasil menagih hutang kepada Tergugat yang totalnya sekitar 8 juta dan pembayaran tersebut dicicil 2 juta sebanyak 4 kali;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Tergugat dan Kuasa Pengugat menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

2. Agustina Usman.

- Bahwa saksi kenal Tergugat, namun saksi tidak kenal Pengugat;
- Bahwa yang disengketakan Penggugat dan Tergugat terkait tanah / rumah yang terletak di Jl Abdul Syukur di wilayah kota Mamuju yang ditinggali / ditempati Tergugat;
- Bahwa saksi bekerja sebagai penjual bahan bangunan dan pada sekitar tahun 2013 Tergugat membeli batu gunung, batu batu dan pasir dengan tujuan untuk mendirikan rumah Tergugat di Jl Andi Syukur;
- Bahwa ketika Tergugat mendirikan rumah tersebut, tidak ada pihak-pihak yang berkeberatan;
- Bahwa setelah rumah tersebut jadi, kemudian Tergugat tinggal dan menempati rumah tersebut sampai sekarang ini, saksi mengetahuinya karena saksi tinggal di sekitar rumah Tergugat;

H a l a m a n 11 dari 16 Putusan nomor 30/Pdt.G./2021/PN.Mam.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Tergugat dan Kuasa Pengugat menyatakan menanggapinya dalam kesimpulan;

3. Ridwan.

- Bahwa saksi kenal Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi bekerja sebagai tukang batu;
- Bahwa sekitar awal tahun 2013 saksi pernah mengerjakan rumah Tergugat di Jalan Abdul Syakur secara borongan tenaga tukang;
- Bahwa rumah Tergugat tersebut dikerjakan oleh 6 orang pekerja, dimana saksi sebagai pimpinannya;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Tergugat dan Kuasa Pengugat menyatakan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa pada hari Jumat tanggal 11 Maret 2022 Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat (PS) atas tanah obyek sengketa dan diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut :

- Bahwa pemeriksaan setempat dihadiri oleh Penggugat dan Tergugat dengan didampingi Kuasanya masing-masing.
- Bahwa lokasi obyek tanah sengketa terletak di Jl Abdul Syakur kel. Karema kec. Mamuju kab. Mamuju.
- Bahwa batas-batas obyek tanah sengketa meliputi :
sebelah utara : rumah milik Mawar,
sebelah selatan : tanah milik Ir Akmaluddin.
Sebelah barat rumah : milik ustad Firman.
Sebelah timur : jalan Abdul Syakur.
- Bahwa di atas obyek tanah sengketa berdiri sebuah rumah.
- Bahwa tanah obyek sengketa seluas sekitar 100 m²
- Bahwa pihak yang menguasai tanah sengketa adalah Tergugat.

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat telah mengajukan kesimpulan masing-masing tanggal 19 April 2021;

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

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

tentang pertimbangan hukum

Dalam eksepsi :

H a l a m a n 12 dari 16 Putusan nomor 30/Pdt.G./2021/PN.Mam.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, di persidangan Tergugat telah mengajukan jawabannya secara tertulis, jawaban mana selain berisi tentang eksepsi juga menyangkut tentang substansi pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah mengajukan tentang eksepsi disamping tentang materi pokok perkaranya dalam jawabannya tersebut, maka sesuai dengan tertib hukum acara perdata yang berlaku, Majelis Hakim perlu terlebih dahulu mempertimbangkan tentang benar tidaknya isi eksepsi dari Tergugat tersebut, sebelum mempertimbangkan lebih lanjut mengenai substansi materi pokok perkaranya sendiri;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan eksepsi (*exceptie*) ialah suatu sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat yang tidak langsung mengenai pokok perkara, yang berisi tuntutan batalnya gugatan. Sedangkan yang dimaksud dengan sangkalan (*verweer ten principale*) adalah sanggahan yang berhubungan dengan pokok perkara (vide: Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H., Hukum Acara Perdata Indonesia, penerbit Liberty, edisi kelima);

Menimbang, bahwa Hukum Acara Perdata Indonesia sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 125 ayat 2, 134-136 HIR hanyalah mengatur eksepsi tentang tidak berkuasanya Hakim untuk memeriksa gugatan (*exceptie van onbevoegheid*), baik mengenai kompetensi relative (*relatif competentie/ distribution of authority*) maupun kompetensi absolute (*absolute competentie/ attribution of authority*);

Menimbang, bahwa tangkisan / eksepsi mengenai tidak berkuasanya Hakim secara relative (*relatif competentie/ distribution of authority*) sesuai dengan ketentuan pasal 125 ayat 2, 133 HIR harus diajukan pada permulaan sidang, sedangkan jika mengenai eksepsi yang menyatakan Hakim tidak berkuasa untuk mengadili secara absolute (*absolute competentie / attribution of authority*) sesuai dengan ketentuan pasal 134 HIR dapat diajukan setiap saat sepanjang pemeriksaan, bahkan dalam hal ini, Hakim wajib secara ex officio untuk memutuskannya;

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan eksepsi yang isinya pada pokoknya yaitu : Bahwa gugatan Penggugat adalah tidak jelas alias kabur, karena Penggugat tidak menjelaskan secara jelas kronologis kejadian penguasaan Tergugat terhadap objek sengketa secara nyata, kenapa Tergugat bisa menguasai objek sengketa sementara Penggugat mendalilkan bahwa objek sengketa adalah milik Penggugat. Oleh karena itu gugatan penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verrklaard*);

H a l a m a n 13 dari 16 Putusan nomor 30/Pdt.G./2021/PN.Mam.



Menimbang, bahwa terhadap eksepsi / keberatan di atas, Penggugat tidak mengajukan replik atau tanggapan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkannya eksepsi / keberatan Tergugat sebagaimana berikut ini :
Bahwa substansi yang dipermasalahkan Penggugat dalam perkara ini adalah mengenai kepemilikan dan penguasaan tanah obyek sengketa, dimana Penggugat dalam gugatannya mendalilkan hal-hal yang pada intinya adalah *"dimana cara Penggugat memperoleh objek sengketa awal mulanya Tergugat tinggal di objek sengketa tersebut karena Tergugat berjanji kepada Zainal akan membeli tanah tersebut, namun karena Tergugat belum mampu untuk membeli tanah tersebut sedangkan Zainal mendesak Tergugat, sehingga Tergugat menghubungi Penggugat untuk menawarkan tanah tersebut untuk dibeli"*

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian posita nomor 3 di atas, maka Majelis Hakim menilai posita gugatan Penggugat tersebut tidak bisa memberi gambaran secara jelas tentang hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat, apakah hubungan hukum berupa hutang-piutang atau yang lainnya, padahal sebagaimana praktek penyusunan surat gugatan, posita / fundamentum petendi (dalil-dalil gugatan) haruslah memuat 2 (dua) bagian yang utama, yaitu :

1. Uraian tentang kejadian-kejadian atau peristiwa-peristiwa (*eitelijkegronden*), yaitu penjelasan duduk perkaranya dan
2. Uraian tentang hukumnya (*rechtgronden*), yaitu tentang adanya hak atau hubungan hukum yang menjadi dasar yuridis dari gugatan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca secara seksama gugatan Penggugat, ternyata tidak ditemukan dalil-dalil mengenai latar belakang atau asal-muasal sehingga Tergugat bisa masuk dan menguasai tanah obyek sengketa padahal sertifikat tanah obyek sengketa bukan atas nama Tergugat;

Menimbang, bahwa sudah semestinya Penggugat menguraikan secara terperinci, jelas dan lengkap perihal mengenai *sejak kapan Tergugat masuk dan menguasai tanah obyek sengketa dan apa yang menjadi alasan sehingga Tergugat bisa menguasai tanah obyek sengketa*. Selain itu alangkah bijak jika Penggugat juga menarik Zainal sebagai pihak / subyek dalam perkara ini dengan tujuan diperoleh gambaran yang jelas tentang perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan argumentasi hukum tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*). Dengan demikian disimpulkan bahwa surat gugatan Penggugat tersebut terdapat ketidaksempurnaan secara formil, maka teranglah bahwa isi eksepsi /



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keberatan dari Tergugat tersebut beralasan hukum dan oleh karena itu eksepsi / keberatan dari Tergugat tersebut haruslah dikabulkan menurut hukum;

Dalam pokok perkara :

Menimbang, bahwa adapun maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah mengenai perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan atas eksepsi / keberatan Tergugat tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscur libel*) yang mana mengakibatkan ketidaksempurnaan formalitas gugatan, maka oleh karena itu gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*), dan tentang materi pokok perkaranya tidak perlu diperiksa lebih lanjut;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka kepada pihak Penggugat dibebankan untuk membayar biaya perkara ini, yang besarnya akan ditentukan dalam putusan dibawah ini;

MENGADILI

Dalam eksepsi :

- Mengabulkan eksepsi / keberatan Tergugat.

Dalam pokok perkara :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.920.000,00 (sembilan ratus dua puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mamuju pada hari Rabu tanggal 27 April 2022 oleh Rahid Pambingkas, SH. sebagai Hakim ketua, Muhajir, SH. dan Yurhanudin Kona, SH. masing-masing sebagai Hakim anggota. Putusan tersebut diucapkan pada hari itu juga pada persidangan yang terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh Norpaida, SH., MH. sebagai Panitera pengganti, yang dihadiri oleh Penggugat dan Tergugat secara elektronik.

Hakim anggota,

Hakim ketua,

ttd

ttd

1. Muhajir, SH.

Rahid Pambingkas, SH.

H a l a m a n 15 dari 16 Putusan nomor 30/Pdt.G./2021/PN.Mam.



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

ttd

2. Yurhanudin Kona, SH.

Panitera pengganti,

ttd

Norpaida, SH., MH.

Perincian biaya perkara :

1. Pendaftaran	Rp. 30.000,00.
2. ATK	Rp. 100.000,00.
3. Panggilan	Rp. 100.000,00.
4. PNPB panggilan	Rp. 20.000,00.
5. Pemeriksaan setempat	Rp. 650.000,00
6. Redaksi	Rp. 10.000,00.
7. Materai	Rp. 10.000,00.
Jumlah	Rp. 920.000,00