



**PUTUSAN**

**Nomor 43/Pdt.G/2022/PN Mks**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**H. Hamuddin**, berkedudukan di Jl. Angkasa I, No. 4. RT.003/RW.005, Kel. Panaikang, Kec. Panakukang, Kota Makassar, Panaikang, Panakkukang, Kota Makassar, Sulawesi Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Arif, S.H., Achmad Taoefiq, S.H., dan Sri Abriani, S.H., kesemuanya adalah Advokat, Mediator, & Legal Konsultan pada Kantor Hukum AIR & Partners yang beralamat di JL. Letjen Mappaoddang No. 104 Z, RT/RW : 001/003 Kel. Bonagaya Kec. Tamalate Kota Makassar berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 1 Februari 2022, selanjutnya disebut sebagai.....**Penggugat**;

Lawan:

- ASINDO INDAH GRIYATAMA PT** berkedudukan di Kompleks Business Center, Ruko Sardonix No. 17, Jl. A.P. Pettarani, Kelurahan Pandang, Kecamatan Panakukang, Kota Makassar, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Donald D. Napang, S.H., Muhammad Saleh, S.H., dan Mardani P. Napang, S.H., kesemuanya adalah Advokat-Penasihat Hukum pada Kantor Pusat Bantuan Hukum Yusticia Jalan Inde Nurdin No. 11 Makassar berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Maret 2022 Selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT**.
- CICILIA TH** beralamat di Jl. Lure No. 7, Kelurahan Barana, Kecamatan Makassar, Kota Makassar, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Hannani Parani, S.H., dan Abdul Malik Karim., S.H., M.H., keduanya adalah Advokat dan

Halaman 1 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2022/PN Mks



Konsultan Hukum beralamat pada Kantor Advokat Abdul Malik Karim & Rekan Jalan Bung Perumahan Bumi Bung Permai Blok A. 14 No. 19 Makassar berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Maret 2022 Selanjutnya disebut sebagai.....**TURUT TERGUGAT I.**

3. **KANTOR PERTANAHAN KOTA MAKASSAR** berkedudukan di Jl. A.P. Pettarani No. 8 Kota Makassar, dalam hal memberikan kuasa kepada Hardiansyah, S.H., M.H., Khadijah Syahrana, S.H., Nadila Maysila Herdarezki, S.H., Nur Jannah, S.H., Putu Lingga Prabhawati, S.H., Miranda, S.H., dan Resty Haestriani Buhaerah, S.H., kesemuanya memiliki alamat pada Kantor Pertanahan Kota Makassar, Jl. A.P. Pettarani No. 8 Makassar berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Februari 2022 Selanjutnya mohon disebut sebagai.....**TURUT TERGUGAT II.**

4. **LIEKE TUNGGU. SH, NOTARIS DAN P.P.A.T,** beralamat di Jl. A. Mappanyukki No. 24, Kunjung Mae, Kec. Mariso, Kota Makassar dalam hal ini memberikan kuasa kepada Mardani Pracipto Napang, S.H., dan Donald Duocipto Napang, S.H., keduanya adalah Advokat-Penasihat Hukum pada kantor Pusat Bantuan hukum YUSTICIA, Jalan Ince Nurdon No. 11 Makassar berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Maret 2022 Selanjutnya disebut sebagai.....**TURUT TERGUGAT III.**

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 2 Februari 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Makassar pada tanggal 3 Februari 2022 dalam Register Nomor 43/Pdt.G/2022/PN Mks, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Penggugat menguasai objek tanah tersebut yang beralamat di Kelurahan Pandang, Kecamatan Panakukang, Kota Makassar, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Jalan;
  - Sebelah Timur : Got / Saluran Air;
  - Sebelah Selatan : Jalan; dan
  - Sebelah Barat : Tanah Milik Abd Hafid.sejak tahun 1974 hingga saat ini dikarenakan semenjak Penggugat menguasai objek tanah tersebut, Penggugat tidak pernah memindah tangankan baik dengan cara menyewakan atau menjual ke pihak lain;
2. Bahwa sekitar Tahun 2005 hingga tahun 2008 Tergugat melakukan pembelian dan atau pembebasan lahan dari beberapa lahan/tanah masyarakat di Lingk. Panaikang Kec. Panakukang, (saat ini Kel. Pandang), yang dimana hal tersebut tidak termasuk objek tanah Penggugat, dikarenakan Penggugat pada saat itu tidak berkeinginan atau belum ada niat untuk menjual atau mengalihkan objek tanah tersebut kepada pihak lain;
3. Bahwa sekitar Tahun 2005 hingga tahun 2008 diatas objek tanah Penggugat tersebut dilakukan aktifitas penimbunan oleh Tergugat tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat, yang kemudian oleh Penggugat merasa keberatan atas aktifitas penimbunan tersebut dan menyampaikan kepada pihak Tergugat jika objek tanah Penggugat tersebut tidak termasuk dalam wilayah yang telah dibebaskan dan atau dibeli oleh Tergugat;
4. Bahwa dikarenakan aktifitas penimbunan saat itu telah selesai dilakukan, oleh Tergugat kemudian menawarkan kepada Penggugat bahwa jika Tergugat akan membeli objek tanah Penggugat, namun Penggugat menolak untuk menjual objek tanah tersebut kepada Tergugat;
5. Bahwa atas penolakan Penggugat untuk menjual objek tanah tersebut kepada Tergugat, oleh Tergugat tetap memasukkan dan atau mendaftarkan objek tanah milik Penggugat kedalam SHGB induk milik Tergugat tanpa sepengetahuan Penggugat;
6. Bahwa berselang beberapa tahun kemudian, tepatnya pada Tahun 2021, pada saat dimana Penggugat berniat mengalihkan dan atau menjual objek tanah tersebut kepada orang lain, hal tersebut tidak dapat dilakukan oleh

Halaman 3 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2022/PN Mks



Penggugat, dikarenakan adanya surat HGB (*hak guna bangunan*) di atas objek tanah tersebut atas nama Turut Tergugat I yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II, yang dimana perolehan surat HGB (*hak guna bangunan*) atas nama Turut Tergugat I diperoleh dari proses peralihan atau jual beli dari Tergugat kepada Turut Tergugat I berdasarkan surat akta jual beli (AJB) yang di buat oleh Turut Tergugat III;

7. Bahwa sebagaimana uraian di atas, dimana Tergugat dengan tanpa Hak menerbitkan dokumen alas hak atas objek tanah Penggugat dan mengalihkan, menyewakan, memberikan izin menggunakan dan atau menjual objek tanah tersebut kepada Turut Tergugat I, yang dimana hal tersebut dapat disimpulkan tentang adanya itikad buruk Tergugat mengalihkan, menyewakan, memberikan izin menggunakan atau menjual objek tanah yang bukan miliknya kepada Turut Tergugat I, dan akibat dari tindakan tersebut adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH);
8. Bahwa dikarenakan adanya Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang dilakukan oleh Tergugat mengalihkan, menyewakan, memberikan izin atau menjual objek tanah yang bukan miliknya kepada Turut Tergugat I, serta proses perolehan atas obyek tanah tersebut antara Tergugat kepada Turut Tergugat I maupun orang lain tanpa sepengetahuan Penggugat dapat dinyatakan secara hukum bahwa segala dokumen atau surat-surat yang terbit atas nama Tergugat dan atau Turut Tergugat I maupun orang lain tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat atas objek tanah tersebut adalah batal demi hukum atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak mengikat secara hukum;
9. Bahwa oleh karena terhadap objek tanah tersebut sangatlah beralasan hukum jika Penggugat meminta kepada Majelis Hakim Yang Mulia, menyatakan bahwa objek tanah tersebut diatas adalah merupakan hak milik Penggugat dan memerintahkan kepada Tergugat dan Turut Tergugat I untuk mengembalikan hak sepenuhnya atas objek tanah tersebut kepada Penggugat yaitu (*H. HAMUDDIN*), dan memerintahkan kepada Turut Tergugat II untuk menghapus dan atau membatalkan segala bentuk dokumen dalam register buku Kantor Pertanahan atas nama Tergugat dan atau Turut Tergugat I;
10. Bahwa akibat perbuatan Tergugat yang tanpa hak dan tanpa sepengetahuan Penggugat telah mengalihkan, menyewakan, memberikan izin menggunakan atau menjual objek tanah tersebut sehingga menimbulkan kerugian terhadap Penggugat baik materiil maupun immateril,



yang dimana saat ini Penggugat tidak dapat menjual objek tanah tersebut kepada orang lain dikarenakan adanya kebutuhan yang mendesak.

11. Bahwa adapun kerugian yang dialami oleh Penggugat akibat perbuatan Tergugat adalah sebagai berikut :
  - a. *Materiil* : batal dilakukan penjualan/pembelian dengan taksiran harga objek Rp. 9.000.000,00 /Meter (*Sembilan juta rupiah per-meter*) li 700 M<sup>2</sup> dengan jumlah total keseluruhan Rp.6.300.000.000,00 (*enam miliar tiga ratus juta rupiah*);
  - b. *Immateriil* ; diakibatkan batalnya jual beli objek tanah tersebut menyebabkan Penggugat merasa menjadi beban pikiran dan membuat Penggugat sering sakit, dan juga mengalami kerugian, dimana jika objek tanah terjual, maka sebagaimana hasil penjualannya akan dimasukkan kedalam deposito bank atau modal usaha, yang sudah tentu bisa mendapatkan hasil yang lebih besar;  
Dan adapun nilai kerugian perbulan sekita Rp. 3.000.000,00 dikali 24 bulan, Penggugat akan peroleh hasil dari objek tanah tersebut sekitar Rp. 72.000.000,00 per-dua tahun dikali ;
12. Bahwa dikarenakan perbuatan Tergugat yang mengakibatkan kerugian terhadap Penggugat tersebut, maka Tergugat sudah sepatutnya dan patut untuk melakukan pembayaran ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp. 7.200.000.000,00 (*tujuh miliar dua ratus juta rupiah*);
13. Bahwa agar Tergugat dan para Turut Tergugat mau melaksanakan putusan dalam perkara ini nantinya, mohon agar Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp 100.000 (seratus ribu rupiah) perhari untuk setiap kelalaian Tergugat dan para Turut Tergugat dalam memenuhi isi putusan ini, terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan Hukum tetap (*inkrahct van gewisjde*);
14. Bahwa untuk menghindari dan lebih menjamin agar tanah obyek sengketa tersebut tidak dialihkan atau dipindah tangankan serta tidak diterbitkan surat-surat apapun yang dapat merugikan kepentingan hak-hak Penggugat dan atau membebani Hipotik/ beban lainnya serta untuk menjamin agar putusan ini kelak tidak sia-sia serta dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya, tidak illusoir, sehubungan dengan diajukannya gugatan aquo ini, maka Penggugat memohon kepada yang Mulia Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa serta mengadili perkara ini, kiranya berkenan untuk segera meletakkan Sita jaminan **Conservatoir Beslaag** terhadap tanah obyek sengketa tersebut;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa gugatan Penggugat ini cukup memiliki dasar hukum yang kuat, maka patut dan cukup beralasan hukum jika putusan dalam perkara ini nantinya dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada upaya Hukum banding, kasasi atau Verzet (*bantahan*);

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana telah diuraikan diatas, kami memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kelas IA Khusus Makassar C.q. Majelis Hakim agar segera memanggil Tergugat dan Para Turut Tergugat dalam perkara ini, selanjutnya memeriksa dan mengadili serta berkenan memutus dengan AMAR Putusan sebagai berikut :

## **PRIMAIR :**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa objek tanah seluas 700 M<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Pandang, Kecamatan Panakukang, Kota Makassar, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Jalan;
  - Sebelah Timur : Got / Saluran air;
  - Sebelah Selatan : Jalan; dan
  - Sebelah Barat : Tanah Milik Abd Hafid.Adalah sah milik Penggugat atas nama H. HAMUDIN;
3. Menyatakan bahwa segala dokumen atas nama Tergugat maupun Turut Tergugat I yang terbit diatas objek tanah tersebut batal demi hukum dan atau setidak-tidaknya tidak mengikat;
4. Memerintahkan kepada Turut Tergugat II untuk menghapus segala bentuk dokumen atas nama Tergugat dan Turut Tergugat I atas objek tanah tersebut;
5. Menyatakan bahwa Akta Jual Beli (AJB) antara Tergugat dengan Turut Tergugat I atas tanah objek sengketa yang diterbitkan Turut Tergugat III batal demi hukum dan atau setidak-tidaknya tidak mengikat;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan atas objek tanah sengketa tersebut;
7. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat I untuk mengembalikan dan atau menyerahkan hak dan atau penguasaan objek tersebut kepada Penggugat dalam keadaan utuh dan tanpa syarat;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. Rp.7.200.000.000,00 (*tujuh miliar dua ratus juta rupiah*);

Halaman 6 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2022/PN Mks



9. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp. 100.000 (*seratus ribu rupiah*) setiap hari untuk setiap kelalaian Tergugat dan Turut Tergugat dalam memenuhi isi putusan ini, terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkrahct Van Gewisjde*);
10. Menghukum Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
11. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

## SUBSIDAIR :

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Kelas IA Khusus Makassar C.q. Yang Mulai Majelis Hakim berpendapat lain, maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat I, Turut tergugat II, turut tergugat III, datang menghadap kuasanya, dipersidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Ig Eko Purwanto, S.H., M.H.um, Hakim pada Pengadilan Negeri Makassar, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 29 Maret 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:

## Jawaban Tergugat :

### I. Dalam Eksepsi :

Bahwa gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas serta tidak lengkap sehingga beralasan hukum dan keadilan untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima karena:

- a. Tidak disebutkan asal usul bukti kepemilikannya,
- b. batas — batasnya kabur tidak sesuai dengan fakta dilapangan,
- c. kurang pihak karena tidak turut menggugat pihak-pihak



pemilik tanah yang menjual tanah objek gugatan kepada

Tergugat.

II. Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa tidak benar tanah objek gugatan adalah tanah milik Penggugat yang dikuasainya sejak tahun 1974 apalagi sampai sekarang, melainkan baru sekarang tiba-tiba Penggugat mengajukan gugatan dan menyatakan dalilnya menguasai dan memiliki tanah objek gugatan.
2. Bahwa tidak benar Penggugat pernah mengajukan keberatan kepada Tergugat saat Tergugat melakukan pembelian dan pembebasan tanah dilokasi tanah objek gugatan, lalu menimbunnya dan diukur untuk disertifikatkan oleh Turut Tergugat II selaku instansi yang berwenang menerbitkan sertifikat tanah atas nama Tergugat. Apalagi telah lewat waktu 17 tahun lamanya sejak pembelian dan pembebasan dan penimbunan lokasi tanah tersebut.
3. Bahwa tidak benar dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat pernah mengajukan penawaran kepada Penggugat atas lokasi tanah objek gugatan yang sudah ditimbun Tergugat.
4. Tidak benar dalil gugatan yang menyatakan tanah objek gugatan tidak termasuk tanah yang dibeli, dibebaskan, ditimbun, dikamplang, diukur dan disertifikatkan atas nama Tergugat. Apalagi dalil gugatan Penggugat baru sekarang diajukan setelah lewat waktu 17 tahun lamanya.
5. Bahwa Tergugat membeli dan membebaskan tanah termasuk tanah objek gugatan secara sah dan beritikad baik yaitu dilakukan di Pejabat Pembuat Akte Tanah yang berwenang, dilakukan dengan pihak penjual berdasarkan surat bukti tanahnya, harga tanah dilunasi dan tanah objek pembelian dan pembebasan diserahkan oleh pemilik tanah selaku penjual kepada Tergugat selaku pembeli. Kemudian memenuhi syarat dan prosedur untuk diukur dan disertifikatkan oleh Turut Tergugat II selaku Kantor Pertanahan Kota Makassar yang berwenang.
6. Bahwa jual beli tanah antara Tergugat dan Turut Tergugat I adalah jual beli yang sah dan beritikad baik karena:
  - a. Dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang
  - b. Jual beli dilakukan berdasarkan bukti kepemilikan yang sah dan

Halaman 8 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2022/PN Mks



terkuat berupa Sertifikat HGB atas nama Tergugat selaku penjual.

- c. Terjadi penyerahan tanah objek jual beli beserta penyerahan asah sertifikat HGB antara Tergugat selaku Penjual kepada Turut Tergugat I selaku Pembehi, disertai pelunasan harga tanah dan Turut Tergugat I kepada Tergugat.
- d. Sertifikat HGB telah dibalik nama sesuai syarat dan procedure oleh Turut Tergugat II Kantor Pertanahan Kota Makassar yang berwenang.

Dengan demikian terjadi jual beli yang sah dan beritikad baik. Tergugat adalah penjual yang sah dan beritikad baik, Turut Tergugat I adalah Pembeli yang sah dan beritikad baik yang dilindungi undang-undang. Dengan demikian pula tidak terbukti Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (PMH) sehingga tidak beralasan hukum dan keadilan untuk menghukum Tergugat membayar ganti-rugi apapun kepada Penggugat.

Berdasarkan alasan — alasan diatas dimohon dengan kerendahan hati kiranya Ketua/Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

**M E N G A D I L I :**

**Dalam Eksepsi:**

- **Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;**
- **Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;**

**Dalam Pokok Perkara:**

- **Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;**
- **Menghukum Penggugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;**

**Jawaban Turut Tergugat I :**

**I. EKSEPSI-EKSEPSI**

Bahwa dengan memperhatikan, mempelajari dan mencermati secara seksama sepanjang keseluruhan isi Surat Gugatan Penggugat yang telah diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Makassar bertanggal 2 Februari 2022, yang ditandatangani oleh Kuasa Hukumnya MUHAMMAD ARIF, SH, ACHMAD TAOEFIK, SH dan SRI ABRIANI, SH. maka tampak jelas dan nyata bahwa Gugatan tersebut adalah Gugatan Kabur/Tidak Jelas (obscur libel), karena tidak memenuhi persyaratan formil baik menyangkut obyek Gugatan maupun



subyek Gugatan, dan sebagai Konsekwensi/Risiko Hukum, Gugatan Penggugat yang demikian itu haruslah dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA.

Gugatan Kabur/Tidak Jelas (Obscuur libel) dapat dilihat dari Gugatan Penggugat berupa :

- A. Bahwa dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Pemilik tanah Obyek Sengketa, namun Penggugat tidak mampu menunjukkan dari mana asal perolehan hak Penggugat atas tanah obyek sengketa dan apa yang menjadi alas haknya sehingga menyatakan memiliki tanah obyek sengketa.
- B. Bahwa dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa memiliki tanah seluas 700 M2 (tujuh ratus meter persegi) yang menurut Penggugat telah diklaim oleh Turut Tergugat-I, adalah dalil yang mengada-ada karena faktanya Turut Tergugat-I luas tanah milik Turut Tergugat I seluas 420 M2 (empat ratus meter persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang dimiliki oleh Turut Tergugat-I dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Tembok  
Sebelah Timur : Tanah kosong  
Sebelah Selatan : Jalan Kompleks  
Sebelah Barat : Tanah milik Sugiarti

Oleh karena Gugatan Penggugat tidak ditujukan kepada pihak yang seharusnya digugat, menyebabkan GUGATANNYA MENJADI TIDAK SEMPURNA, maka adalah sangat berdasar hukum Ketua/Majelis Hakim Yang Terhormat menyatakan GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA.

Hal ini sejalan dengan prinsip ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 8 Nopember 1960 dalam Putusannya No.371 K/Sip/1960 memberi FATWA HUKUM sebagai berikut :

" Gugatan Penggugat yang tidak ditujukan terhadap pihak yang seharusnya digugat, maka gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima"

- C. Bahwa selanjutnya menyatakan bahwa menguasai tanah tersebut sejak 1974, namun disisi lain Penggugat juga mengakui bahwa tanah tersebut telah ditimbun oleh Tergugat. Bila tanah tersebut dikuasai sejak tahun 1974, maka bagaimana mungkin Tergugat dapat menimbun tanah obyek sengketa.



- D. Bahwa pada point-6 Penggugat mendalikan bahwa pada tahun 2021, hendak menjual obyek tanah tersebut kepada orang lain, namun tidak dapat dilakukan oleh karena adanya surat HGB (hak guna bangunan) diatas obyek tanah tersebut atas nama Turut Tergugat I yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II, yang dimana perolehan surat HGB (hak guna bangunan) atas nama Turut Tergugat I peroleh dari proses peralihan atau jual beli dari Tergugat kepada Turut Tergugat I berdasarkan surat akta jual beli (AJB) yang dibuat oleh Turut Tergugat III.

Dalil gugatan tersebut Kabur/Tidak Jelas (Obscuur libel) karena tidak dapat menyebutkan Sertipikat Hak Guna Bangunan dan akta jual beli mana yang dimaksud dalam gugatannya tersebut.

- E. Bahwa dalil Penggugat pada Point-7 menyatakan Tergugat tanpa hak menjual/mengalihkan kepada Turut Tergugat I dan merupakan perbuatan melawan hukum, namun dalam Point-6 menyatakan ada surat HGB milik Tergugat dan selanjutnya dijual kepada Turut Tergugat I yang dibuat oleh Turut Tergugat III dan Surat HGB tersebut sudah atas nama Turut Tergugat I berdasarkan surat HGB yang dibuat oleh Turut Tergugat II, maka dimanakah letak perbuatan melawan hukumnya jika transaksi jual beli tersebut dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang dan Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut dibuat pula oleh lembaga yang berwenang.

- F. Bahwa dalil gugatan Poin-11 dan 12 dengan dalil-dalil Gugatan Penggugat sebelumnya saling bertentangan dan tidak jelas, apakah menggugat ganti rugi atau menggugat hak atas tanah yang diakuinya.

- G. Bahwa Gugatan Penggugat dan petitumnya saling bertentangan, pada dalil-dalil gugatannya menyatakan menguasai tanah yang digugat dalam perkara ini, namun dalam petitum point-7 menyatakan Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat I untuk menyerahkan hak dan atau penguasaan obyek tersebut kepada Penggugat dalam keadaan utuh dan tanpa syarat.

Oleh karena sesuai fakta dan kenyataan sebagaimana Keberatan Hukum/Eksepsi-Eksepsi yang telah kami kemukakan tersebut di atas, kiranya jelas bahwa Gugatan Penggugat kabur, tidak jelas dan tidak beralasan hukum, sehingga menurut prinsip Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI, sepanjang Gugatan Penggugat berdasar dan



beralasan hukum untuk dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard)

## II. JAWABAN POKOK PERKARA

1. Bahwa segala hak ikhwal dalil dan alasan hukum yang telah dikemukakan dalam bagian Eksepsi tersebut di atas kiranya dipandang pula termuat secara mutatis mutandis dalam Jawaban terhadap pokok perkara ini sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan.
2. Bahwa Turut Tergugat I menyatakan secara hukum menolak dan menyangkali seluruh dalil/posita maupun petitum Gugatan Penggugat, kecuali apa yang telah diakui secara tegas dan jelas oleh Penggugat serta tidak merugikan kepentingan hak/kepentingan hukum Turut Tergugat I.
3. Bahwa tidak benar dan tidak berdasar hukum dalil gugatan Penggugat point-1, apabila tanah yang dimaksudkan oleh Penggugat adalah tanah milik Turut Tergugat I dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Tembok  
Sebelah Timur : Tanah kosong  
Sebelah Selatan : Jalan Kompleks  
Sebelah Barat : Tanah milik Sugiarti

Oleh karena Turut Tergugat I yang menguasai tanah Obyek Sengketa sejak membeli tanah tersebut dari Tergugat sesuai Akta Jual Beli Nomor 150/2014 tanggal 06 Agustus 2014 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT LIEKE TUNGGAL, SH. dan tanah tersebut dimiliki dan dikuasai oleh Turut Tergugat I berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 21401/Kel. Pandang, Surat Ukur No. 02553/Pandang/2013 dengan luas 440 M2 (empat ratus empat puluh meter persegi) atas nama CICILIA TH (Turut Tergugat I), dan sampai saat ini Turut Tergugat I sebagai pemegang hak atas tanah tersebut tetap memiliki dan menguasai tanah tersebut sekaligus tetap melakukan pemenuhan kewajiban kepada negara dengan membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

Bahwa CICILIA TH (Turut Tergugat I) adalah pembeli yang beritikad baik, yang tentunya harus mendapat perlindungan hukum sebagaimana sesuai dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1230 K/Sip/1980, tanggal 29 Maret 1980, yang pada pokoknya menyatakan:**

**“Pembeli yang beritikad baik harus mendapat Perlindungan Hukum”;**

*Halaman 12 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2022/PN Mks*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 25 K/Sip/1958, tanggal 26 Desember 1958, yang pada pokoknya menyatakan:**

**“Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah”**

**Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 751 K/Pdt/2010 tanggal 26 April 2011 menentukan:**

**“...Pembeli terakhir yang beritikad baik harus dilindungi”**

4. Bahwa adapun tindakan Penggugat yang memasuki tanah milik Turut Tergugat I secara melawan hukum dengan memasang papan bicara sekitar tahun 2020 telah kami laporkan pada aparat penegak hukum, yakni pada Polrestabes Makassar.
5. Bahwa tidak benar dan tidak berdasar hukum dalil Penggugat yang menyatakan bahwa PT. ASINDO INDAH GRIYATAMA (Tergugat) tanpa alas hak menjual tanah kepada CICILIA TH (Turut Tergugat), oleh karena PT. ASINDO INDAH GRIYATAMA memiliki alas hak berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 21401/Pandang, selanjutnya Tanah tersebut dijual kepada Turut Tergugat I di hadapan Notaris/PPAT PPAT LIEKE TUNGGAL, SH. sesuai Akta Jual Beli Nomor 150/2014 tanggal 06 Agustus 2014.
6. Bahwa tidak benar dan tidak berdasar hukum Penggugat memohon sita jaminan terhadap tanah milik Turut Tergugat I oleh karena Turut Tergugat I adalah pemilik tanah tersebut sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 21401/Kel. Pandang, Surat Ukur No. 02553/Pandang/2013 dengan luas 440 M2 (empat ratus empat puluh meter persegi) atas nama CICILIA TH (Turut Tergugat I)

Berdasarkan hal-hal dan alasan-alasan hukum sepanjang EKSEPSI DAN JAWABAN terhadap Perkara Perdata ini, maka Turut Tergugat I dengan segala kerendahan hati Memohon ke hadapan Ketua/Anggota Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar, kiranya berkenan MEMUTUS perkara ini sebagai berikut :

## **DALAM EKSEPSI**

- Menerima Eksepsi-Eksepsi Turut Tergugat I sebagai Eksepsi yang berdasar hukum dan beralasan hukum ;

## **DALAM POKOK PERKARA**

*Halaman 13 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2022/PN Mks*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan menolak Keseluruhan Gugatan Penggugat setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard) ;
2. Menyatakan menurut hukum Akta Jual Beli Nomor 150/2014 tanggal 06 Agustus 2014 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT LIEKE TUNGGAL, SH dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 21401/Kel. Pandang, Surat Ukur No. 02553/Pandang/2013 dengan luas 440 M2 (empat ratus empat puluh meter persegi) atas nama CICILIA TH adalah sah dan berharga ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Bila Ketua/Majelis Hakim Berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

## Jawaban Turut Tergugat II :

### DALAM EKSEPSI

#### 1. Gugatan Penggugat Lewat Waktu (Daluwarsa)

Bahwa dalil Gugatan Penggugat pada Angka 3 (tiga) sampai dengan Angka 6 (enam) halaman 3 (tiga) sampai dengan halaman 4 (empat) yang menyatakan,

*“Bahwa sekitar Tahun 2005 hingga tahun 2008 diatas objek tanah Penggugat tersebut dilakukan aktifitas penimbunan oleh Tergugat tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat, yang kemudian oleh Penggugat merasa keberatan atas aktifitas penimbunan tersebut dan menyampaikan kepada pihak Tergugat jika objek tanah Penggugat tersebut tidak termasuk dalam wilayah yang telah dibebaskan dan atau dibeli oleh Tergugat;”*

*“Bahwa dikarenakan aktifitas penimbunan saat itu telah selesai dilakukan, oleh Tergugat kemudian menawarkan kepada Penggugat bahwajika Tergugat akan membeli objek tanah Penggugat, namun Penggugat menolak untuk menjual objek tanah tersebut kepada Tergugat;”*

*“Bahwa atas penolakan Penggugat untuk menjual objek tanah tersebut kepada Tergugat, oleh Tergugat tetap memasukkan dan atau mendaftarkan objek tanah milik Penggugat kedalam SHGB induk milik Tergugat tanpa sepengetahuan Penggugat;”*

*“Bahwa berselang beberapa tahun kemudian, tepatnya pada Tahun 2021, pada saat dimana Penggugat berniat mengalihkan dan atau menjual objek tanah tersebut kepada orang lain, hal tersebut tidak dapat*

Halaman 14 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2022/PN Mks



dilakuka oleh Penggugat, dikarenakan adanya surat SHGB (hak guna bangunan) di atas objek tanah tersebut atas nama Turut Tergugat I yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II, yang dimana perolehan surat HGB (hak guna bangunan) atas nama Turut Tergugat I diperoleh dari proses peralihan atau jual beli dari Tergugat kepada Turut Tergugat I berdasarkan surat akta jual beli (AJB) yang di buat oleh Turut Tergugat III.”

Bahwa atas dalil gugatan tersebut sangat jelas bahwa Hak Penggugat untuk menuntut tidak ada lagi dikarenakan atas gugatan Penggugat telah daluwarsa sebagaimana ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang pada intinya dinyatakan bahwa 5 (lima) tahun sejak terbitnya sertipikat atau objek perkara *a quo* tidak terdapat keberatan ataupun gugatan ke pengadilan sehingga hak untuk menuntut tidak ada lagi.

Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dinyatakan “*Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut*”. Maka sangat jelas dan terang bahwa gugatan Penggugat telah lewat waktu (Daluwarsa).

## 2. Obscuur Libel (Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas)

Bahwa dalil gugatan penggugat pada angka 6 (enam) halaman 4 (empat) yang intinya menyatakan,

“*Bahwa berselang beberapa tahun kemudian, tepatnya pada Tahun 2021, pada saat dimana Penggugat berniat mengalihkan dan atau menjual objek tanah tersebut kepada orang lain, hal tersebut tidak dapat dilakuka oleh Penggugat, dikarenakan adanya surat SHGB (hak guna bangunan) di atas objek tanah tersebut atas nama Turut Tergugat I yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II, yang dimana perolehan surat HGB (hak guna bangunan) atas nama Turut Tergugat I diperoleh dari proses peralihan atau jual beli dari Tergugat kepada Turut Tergugat I*



*berdasarkan surat akta jual beli (AJB) yang di buat oleh Turut Tergugat III;”*

Lebih lanjut, dalam petitum gugatan Para Penggugat pada angka 4 (empat) Halaman 7 (tujuh), *”Memerintahkan kepada Turut Tergugat II untuk menghapus segala bentuk dokumen atas nama Tergugat dan Turut Tergugat I atas objek tanah tersebut”*. Berdasar hal tersebut sangat jelas bahwa Penggugat tidak menyebutkan secara jelas mengenai Sertipikat Hak Guna Bangunan yang dimaksud, sehingga atas uraian posita gugatan dan petitum gugatan Penggugat tersebut mengandung ketidakjelasan letak objek perkara *a quo* sehingga gugatan ini sangat tidak jelas dan tidak berdasar hukum. Maka sudah sepatutnya kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* agar mengenyampingkan dalil gugatan Penggugat dan menyatakan gugatan tidak dapat diterima.

Bahwa kemudian dasar pengklaiman Penggugat atas objek perkara sangat tidak jelas hal tersebut sebagaimana dalil gugatan Penggugat pada Angka 1 (satu) Halaman 3 (tiga) yang menyatakan,

*”Bahwa Penggugat menguasai objek tanah tersebut yang beralamat di Jelurahan Pandang, Kecamatan Panakukang, Kota Makassar, dengan batas-batas sebagai berikut :*

- *Sebelah Utara : Jalan;*
- *Sebelah Timur : Got/Saluran Air;*
- *Sebelah Selatan : Jalan; dan*
- *Sebelah Barat : Tanah Milik Abd Hafid.*

*sejak tahun 1974 hingga saat ini dikarenakan semenjak Penggugat menguasai objek tanah tersebut, Penggugat tidak pernah memindah tangankan baik dengan cara menyewa atau menjual ke pihak lain.”*

Berdasar dalil tersebut, sangat jelas bahwa dasar pengklaiman Penggugat atas objek sengketa tidak diketahui serta tidak jelas/kabur sehingga sangat nyata atas segala dalil gugatan Penggugat patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima, sebagaimana ***Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.556 K/Sip/1973 Tanggal 21 Agustus 1974, sebagai berikut: “Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima”***.



Hal tersebut juga ditegaskan dalam **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 6 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973** yang menyatakan,

*"Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna."*

### 3. **Eksepsi Gugatan Prematur (Dilatoria Exceptie)**

Bahwa sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya pada angka 9 (sembilan) halaman 4 (empat) yang intinya menyatakan,

*"Bahwa oleh karena terhadap objek tanah tersebut sangatlah beralasan hukum jika Penggugat meminta kepada Majelis Hakim Yang Mulia, menyatakan bahwa objek tanah tersebut di atas adalah merupakan hak milik Penggugat dan memerintahkan kepada Tergugat dan Turut Tergugat I untuk mengembalikan hak sepenuhnya atas objek tanah tersebut kepada Penggugat yaitu (H. HAMUDDIN), dan memerintahkan kepada Turut Tergugat II untuk menghapus dan atau membatalkan segala bentuk dokumen dalam register buku Kantor Pertanahan atas nama Tergugat dan atau Turut Tergugat I".*

Bahwa sehubungan dengan dalil gugatan di atas, masih terlalu dini (prematuur) bagi Penggugat untuk mengajukan gugatannya oleh karena Penggugat harus membuktikan terlebih dahulu seluruh dalil terkait dasar pengklaiman Penggugat atas objek perkara, sebagaimana dalam Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa, *"Setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak, atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan itu."* Berdasar ketentuan tersebut sangat berdasar hukum jika gugatan Penggugat belum dapat diterima oleh Majelis Hakim yang Terhormat terkait dengan gugatan perkara *a quo* untuk diperiksa di Pengadilan. Oleh karena itu, sudah sepatutnya apabila gugatan yang diajukan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa apa yang dikemukakan dalam bagian eksepsi dipergunakan kembali pada bagian pokok perkara dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini;



2. Bahwa Turut Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang sebelumnya diakui secara tegas oleh penggugat dan tidak merugikan kepentingan hukum Turut Tergugat II;
3. Bahwa Turut Tergugat II sampaikan, berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dinyatakan "*Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut*".
4. Bahwa Turut Tergugat II tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat yang tidak memiliki relevansi hukum dengan Turut Tergugat II dikarenakan setelah membaca seluruh uraian Penggugat dalam gugatannya, tidak ditemukan adanya dalil yang menjelaskan Turut Tergugat II telah melakukan suatu perbuatan yang telah merugikan kepentingan hukum Penggugat, oleh karena berdasar hal tersebut, maka sangat patut bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menolak seluruh dalil Penggugat tersebut.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum yang telah dikemukakan tersebut diatas dan terhadap dalil-dalil Penggugat yang tidak ada relevansi hukumnya dengan Turut Tergugat II, tidak perlu ditanggapi secara mendalam. Oleh karena itu, dengan ini kami memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat berkenan untuk memutus perkara ini dengan amar sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Menerima eksepsi Turut Tergugat II;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

*Dan atau apabila yang terhormat Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan lain yang seadil – adilnya menurut hukum (ex aequo et bono).*



**Jawaban Turut Tergugat III :**

I. Dalam Eksepsi:

Bahwa gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas serta tidak lengkap sehingga beralasan hukum dan keadilan untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima karena:

- a. Tidak disebutkan asal usul bukti keputusannya,
- b. batas — batasnya kabur tidak sesuai dengan fakta dilapangan,
- c. kurang pihak karena tidak turut menggugat pihak-pihak pemilik tanah yang menjual tanah objek gugatan kepada Tergugat.

II. Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa Tergugat III telah melaksanakan Tugas fungsi dan kewenangannya secara sah menurut ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku membuat Akta Jual Bell antara pihak Jeffrey Jurianto Rush selaku Direktur utama dan Wardi Nyolo Nyolo (Penjual) dengan Cichia Th sebagai Pembeli
2. Bahwa antara Penjual dan Pembeli tersebut diatas telah melakukan perjanjian jual bell berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 150/2014 dikantor Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Lieke Tunggal (Turut Tergugat HI)
3. Bahwa Obyek Jual bell sebidang tanah seluas 440 m2 terletak dilokasi jalan Abdullah dg.Sirua, Komp Bukit Villa Indah Blok A No.1 Berdasarkan Hak Guna Bangunan Nomor 21401/Pandang kelurahan pandang kecamatan panakukang kota Makassar
4. Bahwa antara pihak pembehi dan penjual telah menyelesaikan hak dan kewajibannya telah lunas dibayar.
5. Bahwa tergugat III membuat perjanjian jual behi secara itikad baik dan dilindungi oleh ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku

Berdasarkan alasan — alasan diatas dimohon dengan kerendahan hati kiranya Ketua/Majelis Hakim yang mengadilhi perkara mi berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

**MENGADILI:**

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;



**Dalam Pokok Perkara:**

- **Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;**
- **Menghukum Penggugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;**

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat, dan Turut Tergugat III tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 19 April 2022 dan atas Replik tersebut, sedangkan Tergugat, turut tergugat I, Turut tergugat II, turut Tergugat III mengajukan Duplik tertanggal 10 Maret 2022, semuanya terlampir dalam berkas perkara dan termuat pula dalam Berita Acara Persidangan perkara ini, dan merupakan satu kesatuan sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy sesuai Asli Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah (IPEDA) atas nama Hamuddin/Penggugat atas Persil 42 S.II, Kohir 1118 CI dengan Luas 0,7 are/700 M<sup>2</sup> di Kampung Panakkukang Kec. Panakkukang Kota Ujung Pandang, diberi tanda bukti.....P-1;
2. Fotocopy sesuai Asli Surat Keterangan Terdaftar dari Pemerintah Kecamatan Panakkukang, Nomor : 331/593/KP/VI/2011, tanggal 08 Juni 2011, diberi tanda bukti.....P-2;
3. Fotocopy sesuai Asli Surat Pernyataan yang ditandatangani oleh Hamuddin tentang penguasaan Fisik atas Tanah Persil 42 S.II, Kohir 1118 C.I., diberi tanda bukti.....P-3;
4. Fotocopy sesuai Asli Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) Hamuddin/Penggugat, diberi tanda bukti.....P-4;
5. Fotocopy sesuai Asli Surat Pernyataan Pemasangan Tanda Batas dan Persetujuan Pemilik yang berbatas atas Objek Tanah Kohir 1118, Persil 42 S.II Luas 700 M<sup>2</sup> Kel. Pandang Kec. Panakkukang Kota Makassar berdasarkan IPEDA yang diketahui dan ditandatangani oleh Lurah Pandang, Persil, diberi tanda bukti.....P-5;
6. Fotocopy sesuai Asli Surat Pemberitahuan Pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan pedesaan Nop. 73.71.100.015.001-0781.0 atas nama Hamuddin/Penggugat dengan luas 700 M<sup>2</sup> letak Objek Pajak Kec. Panakkukang Kota Makassar, diberi tanda bukti.....P-6;



7. Fotocopy dari Fotocopy Lampiran Surat Daftar Nama-Nama Pemilik tanah Persil 42, Lingkungan Panaikang Kec. Panakkukang, diberi tanda bukti.....P-7;
8. Fotocopy dari Fotocopy Surat Data Objek Pajak PBB Nomor : 39/KPD/VI/2010, diberi tanda bukti.....P-8;
9. Fotocopy dari Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak terhutang pajak Bumi dan Bangunan/SPPT Tahun 2010 Nomor : 73.71.100.015.001-0422.0 atas nama Muh. Asty, diberi tanda bukti.....P-9;
10. Fotocopy dari Fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 2352 Tahun 1985 atas nama Muhammad Asty berdasarkan Perolehan Akta Jual Beli tanggal 3 April 1993 dengan Luas 180 M<sup>2</sup> dari Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2352 atas nama A. Syahrir Maula, diberi tanda bukti.....P-10;
11. Fotocopy dari Fotocopy Surat Badan Pertanahan Nasional RI, Kantor Pertanahan Kota Makassar, diberi tanda bukti.....P-11;
12. Fotocopy dengan cap/stempel Bapemda Kpta Makassar UPTD PBB, Surat/Sistem Pembayaran Pajak On Line PBB Tahunj 2010 Nomor/NOP : 73.71.100.015.001-0422.0 atas nama CICILIA TH, diberi tanda bukti..P-12;
13. Printout Foto Dokumentasi pada saat di mediasi di Kantor Kecamatan Panakkukang antara Hamuddin dengan Pihak Asindo yang diwakili oleh Wardi Nyolo-Nyolo tanggal 7 November 2016, diberi tanda bukti.....P-13;

Menimbang, bahwa foto copy bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-7 s/d P-12 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya dan P-13 berupa printout, dan semua telah diberi materai secukupnya, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Tergugat dan Para Turut Tergugat kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini dan berkas aslinya dikembalikan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya , Penggugat mengajukan saksi -saksi sebagai berikut:

1. Saksi **Nurbaedah Tandi**, di bawah Sumpah memberikan keterangan, yang pada pokoknya:
  - Bahwa saksi pernah melakukan pengurusan alas Hak untuk penerbitan sertifikat atas objek tanah sengketa tersebut;
  - Bahwa yang menguasai obyek sengketa adalah penggugat;
  - Bahwa pihak BPN menjelaskan objek tanah sengketa tersebut sudah ada sertifikat induk dan sudah terjual Sebagian;



- Bahwa adanya penjelasan data tanah melalui kantor camat yang terdaftar juga dikantor camat dan PBB terbayar tahun 2021;
  - Bahwa sertifikat tersebut atas nama ASINDO;
  - Bahwa penggugat mengatakan tidak pernah menjual objek tanah tersebut;
  - Bahwa BPN melakukan pengukuran ulang atas objek tanah sengketa tersebut karena adanya laporan polisi yang dibuat oleh CICILIA TH namun tidak jadi diukur sebab H.Hamuddin keberatan karena Pihak BPN tidak mampu menunjukkan surat tugas dan Warkah atau surat-surat atas objek tanah yang mau diukur;
  - Bahwa tanah tersebut sudah di timbun;
2. Saksi **Abdul Aziz**, di bawah Sumpah memberikan keterangan, yang pada pokoknya:
- Bahwa saksi mengetahui letak tanah tersebut di kelurahan Pandang, Kecamatan Pannakukang, kota Makassar;
  - Bahwa batas-batasnya sbb:
    - sebelah utara tembok,
    - sebelah timur saluran/Got,
    - sebelah barat tanah H.Hafid,
    - sebelah selatan Jln.Asalea
  - Bahwa saksi pernah melihat penggugat;
  - Bahwa saksi melihat Penggugat di Asindo karena sering keluar masuk di Asindo ;
  - Bahwa saksi tahu penggugat keluar masuk di Asindo karena Mengurus Tanah;
  - Bahwa tanah tersebut sudah disertifikatkan oleh Asindo, dan objek tersebut di luar CV.Dewi;
  - Bahwa saksi pernah mendengar;
  - Bahwa saksi mendengar dari CICILIA TH(turut Tergugat I) dan waktu itu saya memberitahukan CCILIA bahwa tanah tersebut bermasalah;
  - Bahwa aksi mengetahui bahwa Asindo menjual ke CICILIA;
  - Bahwa saksi pernah mendengar bahwa penggugat melakukan pemagaran Lokasi tersebut;
  - Bahwa yang duluan memamgari objek tersebut adalah Asindo;
  - Bahwa saksi pernah mendengar Asindo di gugat Di Pengadilan Tata Usaha Negara;
  - Bahwa yang menggugat Asindo adalah Pihak ke III bukan penggugat;
  - Bahwa dasar Asindo Memperole Tanah adalah buku induk;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa lokasi tersebut bukan wilayah CV.DEWI;
- Bahwa lokasi tersebut dahulu berupa sawah;
- Bahwa saksi tidak pernah menghadiri Mediasi hanya mendengar;
- Bahwa mediasi diadakan 2 (dua) kali, Mediasi pertama diadakan di kelurahan tahun 1991, Kemudian Mediasi Ke-2 di kecamatan dan jadinya Agak jauh;
- Bahwa waktu Mediasi Penggugat Hadir;
- Bahwa saksi tidak mengetahui hasil mediasi;
- Bahwa saksi hanya diminta oleh Asindo untuk menjaga objek tersebut sejak tahun 1996;
- Bahwa saksi pernah melihat CICILIA di lokasi tersebut;
- Bahwa sertifikat AGB tersebut Atas Nama Asindo;
- Bahwa saksi pernah mendengar Asindo menjual ke Cicilia;
- Bahwa Cicidia pernah menguasai tanah tersebut;
- Bahwa yang lebih dulu menguasai tanah tersebut adalah Ahli Waris H.Hamuddin;
- Bahwa tanah tersebut telah dipagari;
- Bahwa yang memagari objek tanah tersebut adalah Asindo dan saya yang memasang pagarnya;
- Bahwa pada waktu saksi memagari ada yang komplek dan melarang namun tetap dipasang pagarnya;
- Bahwa penggugat memiliki alas Hak berupa Rincik;
- Bahwa Rincik tersebut berupa IPEDA;
- Bahwa saksi Pernah melihat Rincik tersebut tapi tidak tahu isinya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui asal usul tanah yang diperoleh penggugat
- Bahwa tahun 1980-an ada pagar pada lokasi tersebut dan saksi pernah diantar dan dipertemukan serta somasi dan sertifikat yang diperlihatkan;;
- Bahwa dalam perkara Pidana Syamsul Bunadi pernah melaporkan ke Polisi Polrestabes Makassar, pihak Polrestabes Makassar serta BPN pernah turun kelokasi;
- Bahwa saat Polrestabes Makassar serta BPN turun, saksi mendengar tidak jadi pengembalian batas;
- Bahwa penyebabnya adalah tidak ada bukti dan banyak ahli waris penggugat menghalangi;
- Bahwa saksi pernah melihat buku induk dari Asindo;
- Bahwa SHB milik Asindo tersebut tidak masuk di objek sengketa menurut saksi;
- Bahwa Luas objek sengketa seluas 700M<sup>2</sup> ;

Halaman 23 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2022/PN Mks

#### 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 saksi mendengar suami (Syamsul Munadi) Cicilia membeli satu objek;
- Bahwa suami (Syamsul Munadi) Cicilia membeli tahun 2009;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya ,  
Tergugat mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy sesuai Asli Surat Ralat dari Kecamatan panakkukang Kota Makassar tanggal 09 Agustus 2011 No. 4380/593/KP/VIII/2019 yang ditujukan kepada Jabbar Abdul Hafid dan Hamuddin, selanjutnya diberi tanda bukti.....T-1;
2. Fotocopy sesuai Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) No. B/11137//RES.1.9/2022/RESKRIM tanggal 19 Januari 2022, selanjutnya diberi tanda bukti.....T-2;

Menimbang, bahwa foto copy bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan semua telah diberi materai secukupnya, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Penggugat kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini dan berkas aslinya dikembalikan kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Tergugat mengajukan saksi sebagai berikut:

1. Saksi **MUHLIS**, di bawah Sumpah memberikan keterangan, yang pada pokoknya:
  - Bahwa saya mengetahui tentang PT Asindo;
  - Bahwa Saya bekerja di PT. Asindo secara prilence dan mendapat gaji/upah dari PT. Asindo;
  - Bahwa saya mengetahui lokasi objek sengketa;
  - Bahwa saya tidak mengetahui batas-batas lokasi yang menjadi objek sengketa, yang diketahui hanya jalanan yang membentuk tusuk sate dan disamping lokasi tersebut berbatas dengan rumahnya pak PROF dan sekolah kosong.
  - Bahwa mulai Tahun 2004 sampai Tahun 2020 bekerja secara prilence di PT Asindo dan seluruh lokasi/tanah PT Asindo saya jaga;
  - Bahwa terhadap objek sengketa terakhir saya jaga Tahun 2020 atas perintah PT Asindo dan di Tahun 2020 lokasi yang menjadi objek sengketa belum pernah di jual ke orang lain;
  - Bahwa saya mengetahui kalau lokasi yang menjadi objek sengketa telah dijual oleh PT Asindo setelah Tahun 2020;
  - Bahwa Saksi menerangkan bahwa saksi tidak mengenal H.Hamuddin;

Halaman 24 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2022/PN Mks



- Bahwa saya tidak mengetahui asal perolehan tanah yang saksi jaga, hanya disuruh oleh pihak PT Asindo;
- Bahwa saya tidak pernah melihat ada papan bicara H.Hamuddin dilokasi tersebut;
- Bahwa pada saat saya diperlihatkan bukti surat Turut Tergugat I terkait dengan dena lokasi sehingga saksi menjawab bahwa kotak 1 dan kotak 2 adalah rumah dan kotak 3 itu adalah tanah yang menjadi objek sengketa yang masih kosong;

2. Saksi **ALEK**, di bawah janji memberikan keterangan, yang pada pokoknya:

- Bahwa saya megetahui tentang PT Asindo;
- Bahwa saya pernah bekerja di PT Asindo
- Bahwa saya pernah menjadi Karyawan di PT Asindo sejak Tahun 1994 sampai dengan Tahun 2005;
- Bahwa saya mengetahui lokasi yang menjadi objek sengketa;
- Bahwa lokasi yang disengketakan berada di perumahan Bukit Villa Mas;
- Bahwa saya mengetahi batas-batas lokasi yang menjadi objek sengketa sebagaimana dibawah ini:

- Batas Utara : Pagar;
- Batas Selatan : Jalan;
- Batas Timur : Jalan;
- Batas Barat : Rumah.

- Bahwa yang menjadi objek sengketa itu tanah kosong dan disebelah baratnya rumah;
- Bahwa saya sebelum dipanggil menjadi saksi dipersidangan, pihak PT Asindo mengajak saksi untuk melihat lokasi yang menjadi objek sengketa;
- Bahwa saya mengetahui bahwa yang menimbung lokasi tersebut adalah PT Asindo;
- Bahwa saya yang mengawasi pekerjaan penimbunan dilokasi tersebut yang menjadi objek sengketa saat ini karena pada saat itu saksi masih menjadi Karyawan di PT Asindo dan yang ditimbu pada saat itu ada beberapa lokasi termasuk lokasi yang menjadi objek sengketa;
- Bahwa lokasi yang ditimbu PT Asindo adalah tanah kosong yang berbentuk hamparan yang ditumbuhi banyak pohon dan rumput;
- Bahwa penimbunan itu dilakukan sekitar Tahun 2001 sampai Tahun 2002;



- Bahwa saya tidak mengetahui asal usul lokasi yang ditimbun oleh PT Asindo karena saya hanya Karyawan
- Bahwa saya tidak pernah melihat dokumen atau surat-surat terkait lokasi yang ditimbun oleh PT Asindo;
- Bahwa saya tidak mengetahui sumber perolehan lokasi yang ditimbun termasuk lokasi yang menjadi sengketa.

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya Turut Tergugat I, mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy sesuai Asli Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 21401/Kel. Pandang, Surat Ukur No. 02553/Pandang/2013 dengan luas 440 M<sup>2</sup> atas nama CICILIA TH, selanjutnya diberi tanda bukti.....T.T.I-1;
2. Fotocopy sesuai Asli Akta Jual Beli Nomor 150/2014 tanggal 06 Agustus 2014 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT LIEKE TUNGGAL, S.H., selanjutnya diberi tanda bukti.....T.T.I-2;
3. Fotocopy sesuai Asli Akta Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan pedesaan Tahun 2019, atas nama Cicilia TH, selanjutnya diberi tanda bukti.....T.T.I-3;
4. Fotocopy sesuai Asli Akta Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Pedesaan Tahun 2020, Wajib Pajak Cicilia TH, selanjutnya diberi tanda bukti.....T.T.I-4;
5. Fotocopy sesuai Akta Asli Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2021 Wajib Pajak Cicilia TH, selanjutnya diberi tanda bukti.....T.T.I-5;
6. Fotocopy sesuai Asli Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil penyelidikan tanggal 19 Januari 2020 dari Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Sulawesi Selatan Resort Kota Besar Makassar, selanjutnya diberi tanda bukti.....T.T.I-6;

Menimbang, bahwa foto copy bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan semua telah diberi materai secukupnya, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Kuasa Penggugat kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini dan berkas aslinya dikembalikan kepada Turut Tergugat I dan Kuasa Turut Tergugat I tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya Kuasa Turut Tergugat III mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy sesuai Asli Akta Jual Beli Nomor 150/2014, selanjutnya diberi tanda bukti.....T.T.III-1;



2. Fotocopy sesuai Asli Akta Jual Beli Nomor 151/2014, selanjutnya diberi tanda bukti.....T.T.III-2;

Menimbang, bahwa foto copy bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan semua telah diberi materai secukupnya, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Kuasa Penggugat kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini dan berkas aslinya dikembalikan kepada Kuasa Turut Tergugat III dan kuasa Turut Tergugat III tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa majelis hakim telah melakukan pemeriksaan setempat yakni pada hari Selasa tanggal 28 Juni 2022, yang hasil selengkapannya termuat dalam berita acara perkara ini ;

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

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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA;**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut diatas;

**DALAM EKSEPSI;**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan eksepsi dari tergugat, Turut tergugat I, Turut tergugat II, tergugat III adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa inti dari eksepsi tergugat, Bahwa gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas serta tidak lengkap sehingga beralasan hukum dan keadilan untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima karena:

- a. Tidak disebutkan asal usul bukti kepemilikannya,
- b. batas — batasnya kabur tidak sesuai dengan fakta dilapangan,
- c. kurang pihak karena tidak turut menggugat pihak-pihak pemilik tanah yang menjual tanah objek gugatan kepada Tergugat.

Menimbang, bahwa turut tergugat III, telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

-Bahwa gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas serta tidak lengkap sehingga beralasan hukum dan keadilan untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima karena:



- a. Tidak disebutkan asal usul bukti keputusannya,
- b. batas — batasnya kabur tidak sesuai dengan fakta dilapangan,
- c. kurang pihak karena tidak turut menggugat pihak-pihak pemilik tanah yang menjual tanah objek gugatan kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa turut tergugat I telah mengajukan eksepsi bahwa Gugatan penggugat tersebut adalah Gugatan Kabur/Tidak Jelas (*obscuur libel*), karena tidak memenuhi persyaratan formil baik menyangkut obyek Gugatan maupun subyek Gugatan;

Menimbang, bahwa turut tergugat II, juga telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. **Gugatan Penggugat Lewat Waktu (Daluwarsa)**

-Bahwa atas dalil gugatan tersebut sangat jelas bahwa Hak Penggugat untuk menuntut tidak ada lagi dikarenakan atas gugatan Penggugat telah daluwarsa sebagaimana ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang pada intinya dinyatakan bahwa 5 (lima) tahun sejak terbitnya sertipikat atau objek perkara *a quo* tidak terdapat keberatan ataupun gugatan ke pengadilan sehingga hak untuk menuntut tidak ada lagi.

-Bahwa Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dinyatakan "*Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut*". Maka sangat jelas dan terang bahwa gugatan Penggugat telah lewat waktu (Daluwarsa).

2. **Obscuur Libel (Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas)**

Bahwa berdasar dalil gugatan penggugat tersebut, sangat jelas bahwa dasar pengklaiman Penggugat atas objek sengketa tidak diketahui serta tidak jelas/kabur sehingga sangat nyata atas segala dalil gugatan Penggugat patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima, sebagaimana ***Yurisprudensi Mahkamah***



**Agung RI No.556 K/Sip/1973 Tanggal 21 Agustus 1974, sebagai berikut:**

**“Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima”.**

-Hal tersebut juga ditegaskan dalam **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 6 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973** yang menyatakan,

*“Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna.”*

**3.Eksepsi Gugatan Prematur (Dilatoria Exceptie)**

-Bahwa sehubungan dengan dalil gugatan di atas, masih terlalu dini (prematurnya) bagi Penggugat untuk mengajukan gugatannya oleh karena Penggugat harus membuktikan terlebih dahulu seluruh dalil terkait dasar pengklaiman Penggugat atas objek perkara, sebagaimana dalam Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa, *“Setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak, atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan itu.”*

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tergugat tersebut, penggugat telah menjawabnya yang pada pokoknya sebagai berikut ;

-bahwa materi eksepsi dan jawaban tergugat dan turut tergugat III yang mendalilkan gugatan penggugat tidak menjelaskan dan atau mendalilkan tentang asal usul kepemilikan Penggugat terhadap obyek sengketa, dimana hal tersebut sudah terlalu jauh masuk ke dalam pokok perkara dan hal tersebut merupakan bagian dari agenda pembuktian ;

-bahwa materi eksepsi yang diajukan oleh turut tergugat I dan turut tergugat telah memasuki ranah pokok perkara ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tergugat dan turut tergugat III tersebut majelis hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa untuk membuktikan asal usul kepemilikan, haruslah dengan memeriksa bukti-bukti tertulis dan saksi – saksi dalam pemeriksaan pokok perkara, sehingga eksepsi tersebut dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan eksepsi tentang batas-batasnya kabur, tidak sesuai dengan fakta persidangan, menurut majelis hakim eksepsi tersebut, juga telah memasuki ranah pokok, yang harus dibuktikan dengan memeriksa bukti-bukti dan saksi-saksi dipersidangan



,sehingga eksepsi tersebut dari tergugat dan tuntutan tergugat III dinyatakan ditolak ;

Menimbang,bahwa berkaitan dengan eksepsi tentang gugatan penggugat kurang pihak ,majelis hakim berpendapat untuk menentukan pihak pihak yang dalam perkara ini adalah hak dari Penggugat ,sepanjang menurut penggugat ,hal tersebut ada hubungan hukum dengan dalam perkara ini,oleh karena eksepsi tersebut dari tergugat dan tuntutan tergugat III dinyatakan ditolak ;

Menimbang,bahwa terhadap eksepsi tuntutan tergugat I,tentang Gugatan penggugat tersebut adalah Gugatan Kabur/Tidak Jelas (obscuur libel), dan materi eksepsi tuntutan tergugat II tentang gugatan penggugat lewat waktu (daluwarsa),gugatan penggugat kabur atau tidak jelas(obscuur libel), dan gugatan penggugat prematur ,menurut majelis hakim eksepsi tersebut telah memasuki ranah pokok perkara yang harus dibuktikan dengan memeriksa bukti bukti dan saksi saksi dipersidangan ,sehingga eksepsi tersebut dinyatakan ditolak;

Menimbang,bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan hukum diatas, maka eksepsi tergugat ,tuntutan tergugat I, Tuntutan tergugat II dan tuntutan tergugat III,dinyatakan ditolak seluruhnya ;

**DALAM POKOK PERKARA:**

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang berkaitan penguasaan tanah yang dilakukan oleh tergugat ;

Menimbang,bahwa dipersidangan mendalilkan Bahwa Penggugat menguasai objek tanah tersebut yang beralamat di Kelurahan Pandang, Kecamatan Panakukang, Kota Makassar, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan;
- Sebelah Timur : Got / Saluran Air;
- Sebelah Selatan : Jalan; dan
- Sebelah Barat : Tanah Milik Abd Hafid.

sejak tahun 1974 hingga saat ini dikarenakan semenjak Penggugat menguasai objek tanah tersebut, Penggugat tidak pernah memindahkan tangankan baik dengan cara menyewakan atau menjual ke pihak lain;

Menimbang, Bahwa sekitar Tahun 2005 hingga tahun 2008 Tergugat melakukan pembelian dan atau pembebasan lahan dari beberapa lahan/tanah masyarakat di Ling. Panaikang Kec. Panakukang, (saat ini Kel. Pandang),



yang dimana hal tersebut tidak termasuk objek tanah Penggugat, dikarenakan Penggugat pada saat itu tidak berkeinginan atau belum ada niat untuk menjual atau mengalihkan objek tanah tersebut kepada pihak lain;

Menimbang, Bahwa sekitar Tahun 2005 hingga tahun 2008 diatas objek tanah Penggugat tersebut dilakukan aktifitas penimbunan oleh Tergugat tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat, yang kemudian oleh Penggugat merasa keberatan atas aktifitas penimbunan tersebut dan menyampaikan kepada pihak Tergugat jika objek tanah Penggugat tersebut tidak termasuk dalam wilayah yang telah dibebaskan dan atau dibeli oleh Tergugat;

Menimbang, Bahwa dikarenakan aktifitas penimbunan saat itu telah selesai dilakukan, oleh Tergugat kemudian menawarkan kepada Penggugat bahwa jika Tergugat akan membeli objek tanah Penggugat, namun Penggugat menolak untuk menjual objek tanah tersebut kepada Tergugat;

Menimbang, Bahwa atas penolakan Penggugat untuk menjual objek tanah tersebut kepada Tergugat, oleh Tergugat tetap memasukkan dan atau mendaftarkan objek tanah milik Penggugat kedalam SHGB induk milik Tergugat tanpa sepengetahuan Penggugat;

Menimbang, Bahwa berselang beberapa tahun kemudian, tepatnya pada Tahun 2021, pada saat dimana Penggugat berniat mengalihkan dan atau menjual objek tanah tersebut kepada orang lain, hal tersebut tidak dapat dilakukan oleh Penggugat, dikarenakan adanya surat HGB (*hak guna bangunan*) di atas objek tanah tersebut atas nama Turut Tergugat I yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II, yang dimana perolehan surat HGB (*hak guna bangunan*) atas nama Turut Tergugat I diperoleh dari proses peralihan atau jual beli dari Tergugat kepada Turut Tergugat I berdasarkan surat akta jual beli (AJB) yang di buat oleh Turut Tergugat III;

Menimbang, bahwa selain dalil dalil tersebut, Penggugat juga mengajukan bukti -1 ,sampai dengan bukti P- 13 serta saksi Saksi Nurbaedah Tandi ydan saksi Abdul Aziz , yang menerangkan di bawah Sumpah ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil dalil yang diajukan oleh Penggugat tersebut, tergugat telah menjawabnya yang pada pokoknya

-Bahwa tidak benar tanah objek gugatan adalah tanah milik Penggugat yang dikuasainya sejak tahun 1974 apalagi sampal sekarang, melainkan baru sekarang tiba-tiba Penggugat mengajukan gugatan dan menyatakan dalilnya menguasai dan memiliki tanah objek gugatan.

-Bahwa tidak benar Penggugat pernah mengajukan keberatan kepada Tergugat saat Tergugat melakukan pembelian dan pembebasan tanah



dilokasi tanah objek gugatan, lalu menimbunnya dan diukur untuk disertifikatkan oleh Turut Tergugat II selaku instansi yang berwenang menerbitkan sertifikat tanah atas nama Tergugat. Apalagi telah lewat waktu 17 tahun lamanya sejak pembelian dan pembebasan dan penimbunan lokasi tanah tersebut.

-Bahwa tidak benar dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat pernah mengajukan penawaran kepada Penggugat atas lokasi tanah objek gugatan yang sudah ditimbun Tergugat.

-Tidak benar dalil gugatan yang menyatakan tanah objek gugatan tidak termasuk tanah yang dibeli, dibebaskan, ditimbun, dikamplang, diukur dan disertifikatkan atas nama Tergugat. Apalagi dalil gugatan Penggugat baru sekarang diajukan setelah lewat waktu 17 tahun lamanya.

Menimbang, bahwa selain dalil –dalil tersebut diatas tergugat juga telah mengajukan bukti T-1 sampai dengan T-2 Saksi Mukhlis dan saksi Alex, menerangkan dibawah sumpah ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil dalil gugatan yang diajukan oleh penggugat tersebut, turut tergugat I, telah menjawabnya menolak dalil –dalil gugatan yang diajukan oleh penggugat;;

Menimbang, bahwa turut tergugat juga telah mengajukan bukti TT-I.1 sampai dengan TT-.I-6 dan saksi Ir.Muhammad Nurdin;

Menimbang, bahwa turut tergugat II juga menjawabnya yang pada pokoknya sebagai berikut

- Bahwa Turut Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang sebelumnya diakui secara tegas oleh penggugat dan tidak merugikan kepentingan hukum Turut Tergugat II;

-Bahwa Turut Tergugat II sampaikan, berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dinyatakan *“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut”*.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa turut tergugat III juga telah menjawab dalil –dalil gugatan penggugat yang pada pokoknya :

1. **Bahwa Tergugat III telah melaksanakan Tugas fungsi dan kewenangannya secara sah menurut ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku membuat Akta Jual Bell antara pihak Jeffrey Jurianto Rush selaku Direktur utama dan Wardi Nyolo Nyolo (Penjual) dengan Cicihia Th sebagai Pembeli**
2. **Bahwa antara Penjual dan Pembeli tersebut diatas telah melakukan perjanjian jual bell berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 150/2014 dikantor Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Lieke Tunggal (Turut Tergugat HI)**
3. **Bahwa Obyek Jual bell sebidang tanah seluas 440 m2 terletak dilokasi jalan Abdullah dg.Sirua, Komp Bukit Villa Indah Blok A No.1 Berdasarkan Hak Guna Bangunan Nomor 21401/Pandang kelurahan pandang kecamatan panakukang kota Makassar**
4. **Bahwa antara pihak pembehi dan penjual telah menyelesaikan hak dan kewajibannya telah lunas dibayar.**

Menimbang, bahwa oleh karena dalil dalil gugatan penggugat dibantah oleh tergugat dan turut tergugat I, turut tergugat II dan turut tergugat III, maka berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg, Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.1, P.5, P.6., berkaitan dengan luas obyek sengketa, yang dipermasalahkan oleh penggugat yaitu kurang lebih 700 m2, atas nama Hamuddin (Penggugat), yang terletak di Perumahan Azalea Rt.006, Rww 001, Panakukang, Makasar ;

Menimbang, bahwa turut tergugat I, telah menjawabnya terhadap luas tanah obyek sengketa yaitu 440 m2 dalam bukti T.T.1-3, yaitu obyek tanah yang terletak di Komplek Bukit Villa Indah A.1, Pandang, Panakukang, Makassar ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti tergugat yaitu bukti T.1, yang menyatakan luas tanah atas nama Hamuddin berdasarkan kohir 118 c.1 persil 42 D II luas 0,07 Ha;

Menimbang, bahwa dari bukti yang diajukan oleh turut tergugat I yaitu bukti T.T.I -1 yaitu bukti sertifikat Hak Guna Bangunan No. 21401, atas nama cicilia TH., luas tanah tersebut adalah 440 m2. Dan tanah HGB atas nama

*Halaman 33 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2022/PN Mks*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cicilia TH, perolehannya berdasarkan jual beli antara tergugat (PT.Asindo Griyatama berkedudukan di Makassar dengan Cicilia TH (turut tergugat I);

Menimbang,bahwa jual beli tersebut dibuat dihadapan Notaris Like Tunggal ,SH,yaitu Akta Jual Beli No.150/2014,antara Pihak I,yaitu PT Asindo Indah Griya Tama yang diwakili oeh Jeffrey Jurianto Rusli dan wardi Nyolo Nyolo ( tergugat ) sebagai penjual dengan Cicilia TH (turut tergugat I ) sebagai Pembeli ;( bukti T.T.1-2 dan bukti T.T.III-1);

Menimbang,bahwa berdasarkan pemeriksaan setempat diperoleh fakta bahwa luas tanah obyek sengketa sesuai dengan keterangan penggugat dan tergugat ,turut tergugat I ,turut ketua III,luas tanah kurang lebih 400 m2,sehingga menurut majelis hakim antara bukti yang diajukan oleh penggugat dan hasil pemeriksaan setempat sangat berbeda ;

Menimbang,bahwa dari fakta- fakta tersebut dapat disimpulkan ,bahwa luas tanah obyek sengketa antara yang dipermasalahkan Penggugat dengan tergugat ,turut tergugat I dan turut tergugat III,sangatlah berbeda dan perolehan tanah yang dikuasai turut tergugat I, diperoleh dari tergugat bukanlah dari penggugat ;;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas antara bukti penggugat dan tergugat maupun turut tergugat ternyata tidak bersesuaian Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum dari penggugat yaitu petitum 2,3,4 ,5 ,6 ,7 ,8 ,9 dan 10 dinyatakan ditolak ;

Meimbang,bahwa bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas maka gugatan penggugat dinyatakan ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak seluruhnya dan Penggugat berada di pihak yang kalah , maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Ketentuan KUHPerdata,RBG dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

DALAM EKSEPSI;

-Menolak eksepsi dari tergugat,Turut tergugat I ,Turutt tergugat II dan turut tergugat III,untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA;

-Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 34 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2022/PN Mks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dari perkara ini sebesar Rp. 2.480.000,- (dua juta empat ratus delapan puluh ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar, pada hari Senin, tanggal 12 September 2022 oleh kami, Yamto Susena, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Ir. Abdul Rahman Karim, S.H. dan Ni Putu Sri Indayani, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Makassar Nomor 43/Pdt.G/2022/PN Mks tanggal 3 Februari 2022, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 15 September 2022, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Hj. Maryam, S.H., Panitera Pengganti dandi ahdiri kuasa Penggugat, kuasa Tergugat, Kuasa turut tergugat I, kuasa Turut tergugat II, tanpa dihadiri kuasa turut tergugat II;

Hakim Anggota

Hakim Ketua,

**Ir. Abdul Rahman Karim, S.H.**

**Yamto Susena, S.H., M.H.**

**Ni Putu Sri Indayani, S.H., M.H.**

Panitera Pengganti,

**Hj. Maryam, S.H.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Perincian biaya :

1. PNBP Pendaftaran .....	:	Rp30.000,00;
2. Biaya Proses .....	:	Rp100.000,00;
3. PNBP Surat Kuasa .....	:	Rp10.000,00;
4. Panggilan .....	:	Rp1.260.000,00;
5. PNBP Panggilan .....	:	Rp50.000,00;
6. PS .....	:	Rp1.000.000,00;
7. PNBP PS.....	:	Rp10.000,00;
8. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
9. Materai .....	:	Rp10.000,00;
Jumlah	:	<u>Rp2. 480.000,00;</u>

( dua juta empat ratus delapan puluh ribu rupiah )

### 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)