



PUTUSAN
Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Mks

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Drs. M. Subier Thalib, MBA, berkedudukan di Jl. Ade Irma Nasution I No. 3, Ujung Pandang Baru, Tallo, Kota Makassar, Sulawesi Selatan. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hasan, S.H., M.H., CIL. beralamat di JL. Pajaiang, Kompleks Daya Indah Persada No. 9 A Kelurahan Berua, Kecamatan Biringkanaya, Kota Makassar berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 03 Januari 2022 sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **Kurnia Bin Rate**, bertempat tinggal di Jl. Muh. Yamin Lrg 21 B No. 8, Kel. Bara-baraya Timur, Makassar, Kota Makassar, Sulawesi Selatan, sebagai **Tergugat I**;
2. **Saddiah**, bertempat tinggal di Jalan Pongtiku Lorong 8 No. 8 RT. 001 RW. 004, Kelurahan Timungan Lompoa, Kecamatan Bontoala, Kota Makassar, sebagai **Tergugat II**;
3. **Sabaruddin**, bertempat tinggal di Jalan Pongtiku Lorong 8 No. 8 RT. 001 RW. 004, Kelurahan Timungan Lompoa, Kecamatan Bontoala, Kota Makassar, sebagai **Tergugat III**;
4. **Syarifuddin**, bertempat tinggal di Jalan Pongtiku Lorong 8 No. 8 RT. 001 RW. 004, Kelurahan Timungan Lompoa, Kecamatan Bontoala, Kota Makassar, sebagai **Tergugat IV**;
5. **Santi**, bertempat tinggal di Jalan Pongtiku Lorong 8 No. 8 RT. 001 RW. 004, Kelurahan Timungan Lompoa, Kecamatan Bontoala, Kota Makassar, sebagai **Tergugat V**;
6. **Hj. Sarinah**, bertempat tinggal di Jl. Pongtiku Lrg. 8 No. 8, Timungan Lompoa, Bontoala, Kota Makassar, Sulawesi Selatan, sebagai **Tergugat VI**;
7. **Sari Bulan**, bertempat tinggal di Jalan Pongtiku Lorong 8 No.8 RT.001/ RW.004 Kelurahan Timungan Lompoa, Kec. Bontoala Kota Makassar Prov. Sulawesi Selatan, sebagai **Tergugat VII**;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. **Ida Binti Muso**, bertempat tinggal di Jalan Batara Bira RT.008/RW.006, Kelurahan Pai, Kecamatan Biringkanaya, Kota Makassar, sebagai **Tergugat VIII**;
9. **Saharia Binti Muso**, bertempat tinggal di Kampung Asang, Pai, Biringkanaya, Kota Makassar, Sulawesi Selatan, sebagai **Tergugat IX**;
10. **Norma Binti Muso**, bertempat tinggal di JL K.H. DJABBAR AZIRI, RT 002/RW 002 KEL. PAI, KEC. BIRINGKANAYA KOTA MAKASSAR, sebagai **Tergugat X**;
11. **Bunga Lia Binti Muso**, bertempat tinggal di JL K.H. DJABBAR AZIRI, RT 002/RW 002 KEL. PAI, KEC. BIRINGKANAYA KOTA MAKASSAR, sebagai **Tergugat XI**;
12. **Suhardi Bin Muso**, bertempat tinggal di Kampung Asang No. 8 RT. 002. RW. 002, Kelurahan Pai, Kecamatan Biringkanaya, Kota Makassar, sebagai **Tergugat XII**;

Dalam hal ini Tergugat I Kurnia Binti Rate, Ahli Waris Tergugat II yakni Sabaruddin, Hj. Sarinah, dan Sari Bulan dan Ahli Waris Tergugat II yakni Ida Binti Muso, Saharia Binti Muso, Normah M. Binti Muso, Bungalia Binti Muso dan Sahardi Binti Muso memberi kuasa kepada 1. Muhammad Ompo Massa, S.H. dan 2. Ikram Hasanuddin Rustam, S.H., M.H. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Februari 2022;

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 17 Januari 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 18 Januari 2022 dalam Register Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Mks, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, pada tanggal 08 September 2003, PENGUGAT dengan TERGUGAT I (KURNIA BIN RATE), Almarhumah NAISA BINTI PATONG BIN TJELLA dan SAHARIA BINTI MUSO mengadakan Kesepakatan dan persetujuan dalam bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli, selanjutnya disebut "**Perjanjian**". Bahwa, dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli oleh ke tiga orang ahli waris PATONG BIN TJELLA telah sepakat menjual tanahnya kepada PENGUGAT berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli

Halaman 2 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 02 tanggal 08 September 2003 yang dibuat dan Cap Jempol/ditandatangani dihadapan KARTINI, SH. Notaris di Kota Makassar;

2. Bahwa objek kesepakatan diuraikan dalam Pengikatan Jual Beli tanggal 8 September 2003 dengan Akta Nomor : 2 (adalah sebidang tanah Milik Indonesia (Tanah Kosong) dengan Persil Nomor : 46 DII, Kohir Nomor : 39 C1, seluas lebih kurang 130.000 M² (seratus tiga puluh ribu meter persegi) terdaftar atas nama PATONG BIN TJELLA yang terletak di Kelurahan Pai, Kecamatan Biringkanaya, Kota Makassar Provinsi Sulawesi Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Tanah Milik Haji Ressa;
 - Sebelah Selatan : Tanah Milik Sersan Matto Dan Puang Nambung;
 - Sebelah Timur : Tanah Milik DAENG SIKING;
 - Sebelah Barat : Jalan Perintis Kemerdekaan;
3. Bahwa Pengikatan Jual Beli dibuat dengan memenuhi syarat hukum untuk sahnyanya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang berbunyi:
 - Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya.
 - Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
 - Suatu pokok permasalahan tertentu
 - Suatu sebab yang tidak terlarang
4. Bahwa Pokok Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanggal 8 September 2003 dengan Akta Nomor : 2 menegaskan dalam Pasal 2 huruf b, Perjanjian mengatakan : ketika pembayaran mencapai 50 % (lima puluh persen) dan atau Pembeli (Pengugat) telah mencapai 1/2 (setengah) dari harga maka pihak pembeli (Penggugat) berhak untuk mengelola lahan tersebut dengan dukungan penuh dari pihak pertama (Tergugat) termasuk Penggugat berhak memecah/memisah Sertipikat tersebut, baik untuknya dan atau untuk orang lain minimal sesuai dengan harga yang telah dibayar oleh pihak kedua (Penggugat) kepada pihak Pertama (Tergugat);
5. Demikian pula ketentuan Pasal 6 Akta Nomor 2 tertanggal 8 September 2003 berbunyi : selama perjanjian ini berlaku dan berjalan antara kedua pihak, maka pihak pertama tidak berhak untuk menjual atau dengan cara lain memindahtangankan ataupun untuk memberatinya dengan beban-beban yang bersifat apapun atas Persil tersebut kepada pihak lain, jika

Halaman 3 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/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)



tidak memperoleh persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pihak kedua. Segala tindakan dan perbuatan yang dilakukan oleh pihak pertama mengenai Persil tersebut yang bertentangan dengan apa yang ditentukan dalam ayat pertama di atas, adalah tidak sah dan batal dengan sendirinya menurut hukum, yang memberikan hak bagi pihak kedua untuk menuntut dikembalikannya kepada keadaan semula dan untuk melakukan segala sesuatu yang perlu dan berguna untuk itu, dengan ketentuan bahwa semua biaya yang bertalian dengan itu menjadi tanggungan dan dibiayai oleh pihak pertama;

6. Bahwa oleh karena Almarhumah Naisa Binti Patong Bin Tjella dan Almarhumah Johora Binti Patong Bin Tjella telah meninggal dunia maka dalam gugatan ini secara hukum ahli warisnya didudukkan sebagai para Tergugat bersama Kurnia Bin Rate untuk memenuhi kesepakatan yang diatur dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 2 tanggal 8 September 2003 dengan harga penjualan dan pembelian dari Persil Nomor : 46 DII, Kohir Nomor : 39 C1 tersebut sejumlah Rp. 3. 250.000.000,- (tiga milyar dua ratus lima puluh juta rupiah), oleh Penggugat telah membayarkan harga tanah sebesar Rp. 1. 649.575.000,- (satu milyar enam ratus empat puluh sembilan juta lima ratus tujuh lima ribu rupiah) yang diterima oleh para Tergugat;
7. Bahwa di dalam kesepakatan sebagaimana tertuang dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 2 tahun 2003 tertanggal 8 September 2003 Kurnia Bin Rate bersama Naisa Binti Patong Bin Tjella dan Saharia Binti Muso berkewajiban menyelesaikan proses Pengurusan Sertipikat atas tanah objek pada Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar dan selanjutnya setelah terbit Sertipikat maka harga tanah objek akan dilunasi oleh Penggugat;
8. Bahwa untuk meyakinkan Penggugat, Para Ahli Waris Patong Bin Tjella yang melakukan transaksi jual beli pada tanggal 08 September 2003 dengan Penggugat :
 - Kurnia Bin Rate, Tergugat I.
 - Naisa Binti Patong Bin Tjella, Tergugat II.
 - Saharia Binti Muso, Tergugat III.

Ketiga Ahli Waris Patong Bin Tjella tersebut membuat Surat Pernyataan dihadapan Kartini, SH. Notaris di Kota Makassar pada tanggal 09 Januari 2004, yang menyatakan bahwa Pemilik sah sebidang tanah Milik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indonesia (Tanah Kosong) dengan Persil Nomor : 46 DII, Kohir Nomor : 39 C1, seluas lebih kurang 130.000,- (seratus tiga puluh ribu meter persegi) yang mana Sertipikat dari objek tanah tersebut masih sementara terproses pada Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Makassar, terdaftar atas nama Patong Bin Tjella dan apabila Sertipikat dari objek tanah tersebut sudah selesai dan ternyata dikemudian hari muncul gugatan/tuntutan dari Pihak lain yang mengaku mempunyai hak atas tanah tersebut diatas maka Kami (Para Ahli Waris) dengan segera mengembalikan seluruh uang yang telah kami terima berdasarkan kwitansi resmi yang sah;

9. Bahwa kemudian setelah Naisa Binti Patong Bin Tjella meninggal dunia, Kurnia Bin Rate dan Sahariah sudah susah ditemui dan bahkan mempersulit Penggugat untuk mencari solusi dan alternatif penyelesaian atas kesepakatan Jual beli objek sebidang tanah Milik Indonesia (Tanah Kosong) dengan Persil Nomor : 46 DII, Kohir Nomor : 39 C1, seluas lebih kurang 130.000 M² (seratus tiga puluh ribu meter persegi) terdaftar atas nama Patong Bin Tjella yang terletak di Kelurahan Pai, Kecamatan Biringkanaya, Kota Makassar Provinsi Sulawesi Selatan ;
10. Bahwa ironisnya Tergugat I dan para ahli waris Naisa Binti Patong Bin Tjella serta para ahli waris Johora Binti Patong Bin Tjella secara diam-diam mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri Makassar di bawah register perkara Nomor : 240/ Pdt.G/2015/PN.Mks tanpa sepengetahuan Penggugat, dan telah diputus pada tanggal 01 Februari 2016 dengan amar putusan:

MENGADILI

- 1) Menyatakan bahwa Tergugat yang telah dipanggil dengan patut untuk menghadap persidangan tidak hadir ;
- 2) Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) dengan verstek;
- 3) Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 796.000,- (tujuh ratus sembilan puluh enam ribu rupiah) ;
11. Bahwa kemudian gugatan kedua yang diajukan oleh ahli waris Tergugat III tertanggal 24 Agustus 2016 pada Pengadilan Negeri Makassar di bawah register perkara Nomor : 284/Pdt.G/2016/PN. Mks, setelah mediasi gagal dan pada sidang berikutnya Penggugat

Halaman 5 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/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

menyerahkan Surat Pencabutan tertanggal 19 Desember 2016 serta lampiran surat perjanjian perdamaian yang dilakukan diluar Pengadilan :

MENETAPKAN

- 1) Menerima pencabutan gugatan oleh Penggugat ;
 - 2) Menyatakan pemeriksaan perkara Nomor : 284/Pdt.G/2016/PN. Mks selesai karena dicabut;
 - 3) Membebaskan kepada para Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.061.000,- (dua juta enam puluh satu ribu rupiah);
12. Bahwa, pada tanggal 04 Mei 2015 telah mengajukan Permohonan Hak untuk Pertama kali Pengakuan/Pengesahan hak dengan Nomor berkas 27028/2015 oleh Tergugat I dan para ahli waris Naisa Binti Patong Bin Tjella selaku Tergugat II serta para ahli waris Johora Binti Patong Bin Tjella selaku Tergugat III kepada Kepala Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Kota Makassar, sehingga Penggugat mendapat kabar dan informasi dari pihak Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar yang Penggugat melalui Kuasa Hukumnya mengajukan Surat Sanggahan Nomor 27/PSPS/ KA-HP/XI/2021 tanggal 26 November 2021. Atas fakta tersebut pada tanggal 24 Desember 2021 pihak Kepala Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Kota Makassar mengundang Penggugat dengan Surat Nomor : 4691/UND-73.71.600. MP.01.02/XII/2021 Perihal Undangan Klarifikasi yang dilaksanakan pada tanggal 27 Desember 2021 di ruang rapat Kantor Pertanahan Kota Makassar, dengan agenda pembahasan terkait objek tanah Persil Nomor: 46 DII Kohir Nomor : 39 C1, luas 13 Ha atas nama Patong B. Tjella;
13. Bahwa pada tanggal 29 Desember 2021 Kepala Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar mengundang kembali Penggugat dengan Surat Nomor : 4977/ UND-73.71.600. MP.01.02/XII/2021 Perihal Undangan Mediasi para pihak dan telah dilakukan pertemuan pada tanggal 03 Januari 2022 di ruang rapat Kantor Pertanahan Kota Makassar yang intinya disarankan kepada para pihak untuk menyelesaikan konflik atas objek tanah Persil Nomor : 46 DII Kohir Nomor : 39 C1, luas 13 Ha atas nama Patong B. Tjella yang disarankan agar para pihak melakukan mediasi guna menyelesaikan secara kekeluargaan;

Halaman 6 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/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)



14. Bahwa berdasarkan hasil pertemuan mediasi yang difasilitasi oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar pada tanggal 03 Januari 2022, maka pada tanggal 10 Januari 2022 Penggugat melalui Kuasa Hukumnya mengajukan surat kepada para Ahli Waris Patong Bin Tjella meminta agar permasalahan tersebut ditempuh dengan upaya penyelesaian secara musyawarah dan kekeluargaan dan atau menyerahkan 1/2 (setengah) dari jumlah luas keseluruhan 13 Hekto are kepada Penggugat sesuai dengan pembayaran yang telah diserahkan kepada para Tergugat, namun hingga gugatan ini didaftarkan pada Pengadilan Negeri Makassar Para Tergugat tetap tidak memberikan tanggapan dan jawaban;
15. Bahwa, dengan tidak dilaksanakannya kewajiban Para TERGUGAT tersebut, maka Para TERGUGAT telah melakukan cidera janji (**wanprestasi**) terhadap Perjanjian, yaitu dengan tidak dapat memberikan Sertipikat sebagaimana yang diperjanjikan sehingga dengan demikian cidera janji tersebut telah mengakibatkan kerugian bagi PENGGUGAT;
16. Bahwa, untuk menjamin agar gugatan ini tidak sia-sia dan guna menghindari usaha Para TERGUGAT untuk mengalihkan objek sengketa kepada pihak lain selama proses persidangan, maka Penggugat mohon agar dapat dilakukan sita jaminan terhadap: tanah Persil Nomor : 46 DII, Kohir Nomor : 39 C1, seluas lebih kurang 130.000,- (seratus tiga puluh meter persegi) terdaftar atas nama Patong Bin Tjella yang terletak di Kelurahan Pai, Kecamatan Biringkanaya, Kota Makassar Provinsi Sulawesi Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut :
- Sebelah Utara : Tanah Milik Haji Ressa;
 - Sebelah Selatan : Tanah Milik Sersan Matto dan Puang Nambung;
 - Sebelah Timur : Tanah Milik Daeng Siking;
 - Sebelah Barat : Jalan Perintis Kemerdekaan;
17. Bahwa Penggugat telah membayar harga tanah sesuai ketentuan dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 2 tanggal 8 September 2003 dengan harga penjualan dan pembelian dari Persil Nomor : 46 DII, Kohir Nomor : 39 C1 sebesar Rp. 1. 649.575.000,- (satu milyar enam ratus empat puluh sembilan juta lima ratus tujuh lima ribu rupiah) yang diterima oleh Kurnia Bin Rate, Saharia dan Naisa Binti Patong Bin Tjella (orangtua Para Tergugat II), maka menurut hukum para Tergugat berkewajiban menyerahkan tanah objek sengketa seluas 65.983 M² (enam puluh lima ribu sembilan ratus delapan puluh tiga meter persegi) yang jika dikalikan dengan harga standar sekarang sebesar Rp. 5.000.000,- X 65.983 M² =

Halaman 7 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 329.915.000.00 (tiga ratus dua puluh sembilan milyar sembilan ratus lima belas juta rupiah);

18. Bahwa, dikarenakan cidera janji yang dilakukan oleh Kurnia Bin Rate, Saharia dan Almarhumah Naisa Binti Patong Bin Tjella (orang tua Para Tergugat II), maka Penggugat mengalami kerugian **materiil** sebesar Rp. 329.915.000.000.00,- (tiga ratus dua puluh sembilan milyar sembilan ratus lima belas juta rupiah), dan kerugian **immateriil** sebesar Rp. 131.966.000.000.00,- (seratus tiga puluh satu milyar sembilan ratus enam puluh enam juta rupiah), maka dengan total keseluruhan sebesar Rp. 461.881.000.000.00,- (empat ratus enam puluh satu milyar delapan ratus delapan puluh satu juta rupiah);

19. Bahwa, sesuai dengan ketentuan Pasal 9 Perjanjian ini, bila terjadi sengketa antara Penggugat dan Tergugat akan diselesaikan di Pengadilan Negeri Makassar;

20. Bahwa, karena gugatan ini didukung bukti-bukti yang otentik, maka Penggugat mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dulu walau ada banding, kasasi maupun verzet (*iut voerbaar bij voorraad*).

Berdasarkan fakta-fakta dan alasan-alasan yang telah Penggugat uraikan tersebut diatas, maka Penggugat mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar Kelas 1 A Khusus yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut:

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan atas tanah Persil Nomor : 46 DII, Kohir Nomor: 39 C1, seluas lebih kurang 130.000,- (seratus tiga puluh ribu meter persegi) terdaftar atas nama Patong Bin Tjella yang terletak di Kelurahan Pai, Kecamatan Biringkanaya, Kota Makassar Provinsi Sulawesi Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Tanah Milik Haji Ressa;
 - Sebelah Selatan : Tanah Milik Sersan Matto Dan Puang Nambung
 - Sebelah Timur : Tanah Milik Daeng Siking ;
 - Sebelah Barat : Jalan Perintis Kemerdekaan ;
3. Menyatakan secara hukum Pengikatan Jual Beli Nomor : 2 tahun 2003 tertanggal 8 September 2003 mengikat Kurnia Bin Rate, Saharia dan Ahli Waris Naisa Binti Patong sah dan mengikat seluruh ahli waris Patong Bin Tjella;

Halaman 8 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Mks



4. Menyatakan bahwa Kurnia Bin Rate, Saharia dan Naisa Binti Patong telah melakukan perbuatan cidera janji, sehingga para ahli waris Almarhumah Naisa Binti Patong Bin Tjella patut secara hukum untuk mematuhi Perjanjian Pengikatan Jual beli tersebut;
5. Menyatakan segala surat dan dokumen yang diurus dan terbit atas tanah objek sengketa tanpa sepengetahuan Penggugat adalah tidak sah dan tidak mengikat ;
6. Menghukum Kurnia Bin Rate, Saharia dan Ahli Waris Naisa Binti Patong dan atau seluruh Ahli Waris Patong Bin Tjella **untuk membayar kerugian materiil** sebesar Rp 329.915.000.000,- (tiga ratus dua puluh sembilan milyar sembilan ratus lima belas juta rupiah) secara tanggung renteng membayar secara tunai dan seketika putusan telah memperoleh kekuatan hukum tetap ;
7. Menghukum Para Tergugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan banding, kasasi, maupun verzet;

SUBSIDAIR :

Atau:

Jika Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar Kelas 1 A Khusus berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang seadil – adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan , para pihak hadir di persidangan yakni Penggugat Drs. M. Subier Thalib, MBA diwakili oleh Kuasanya, Tergugat I Kurnia Binti Rate, ahli Waris Tergugat II yakni Sabaruddin, Hj. Sarinah, dan Sari Bulan, serta ahli Waris Tergugat III yakni Ida Binti Muso, Saharia Binti Muso, Normah M. Binti Muso, Bungalia Binti Muso dan Sahardi Binti Muso diwakili oleh Kuasanya, sedangkan ahli Waris Tergugat II yang lain Saddiah, Syarifuddin, dan Santi tidak hadir di persidangan meskipun telah dipanggil dengan patut, sehingga pemeriksaan perkara dilanjutkan tanpa hadirnya Saddiah, Syarifuddin dan Santi;

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 Ir. Abdul Rahman Karim, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Makassar, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 22 Maret 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Halaman 9 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Mks



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

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

I. KONVENSI:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa para Tergugat menolak dan membantah keras seluruh dalil dan alasan-alasan Penggugat, kecuali yang diakui sendiri dan tidak merugikan kepentingan hukum para Tergugat;
2. Bahwa Penggugat tidak memiliki Legal Standing terhadap obyek perkara sebab tidak memiliki alas hak terhadap tanah;
3. Bahwa gugatan Penggugat kabur mengenai subyek Error in Subyekto:
 - a. Bahwa gugatan penggugat error in subyekto sebab kurang Pihak, sebab Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat mengaku pernah menyerahkan uang yang dianggap pembelian tanah milik para Tergugat, namun para Tergugat tidak pernah menerima uang sejumlah Rp. 1.649.575.000,00,- (satu milyar, enam ratus empat puluh sembilan juta, lima ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) sebagaimana dalil Penggugat. Oleh karena itu siapapun yang pernah menerima uang yang dimaksud Penggugat harus dilibatkan/dalam perkara ini selaku Tergugat; Bahwa tidak dilibatkannya pihak-pihak yang pernah menerima uang pembayaran tersebut maka gugatan a quo tergolong kurang pihak, atau error in subyekto, sehingga gugatan tidak memenuhi syarat-syarat formal gugatan.
 - b. Bahwa secara faktual di atas tanah yang merupakan obyek Pengikatan Jual-Beli No. 2 tanggal 08 September 2003, terdapat pihak ketiga antara lain:

1. Perumahan Dinas Pertanian Provinsi Sulawesi Selatan;
2. Haji Darwis, telah mendirikan beberapa unit rumah di atas tanah tersebut.

Bahwa tidak dilibatkannya Dinas Pertanian Provinsi Sulawesi Selatan, dan Haji Darwis yang turut menguasai tanah yang dijadikan obyek perjanjian Pengikatan Jual-Beli, maka gugatan a quo juga tergolong error



in subyekto karena kurang pihak, sehingga tidak memenuhi syarat-syarat formal suatu gugatan.

4. Bahwa Gugatan tidak benar sebab meminta pembayaran yang dihitung/dikalkulasi sesuai perhitungan harga tanah, namun tidak meminta agar Pengikatan Jual Beli dibatalkan. Jadi sangat tidak logis jika Penggugat meminta pengembalian uang sementara Akta Pengikatan Jual-Beli, tetap berlaku;
5. Bahwa oleh karena dalil gugatan a quo adalah gugatan WANPRESTASI terhadap Akta Pengikatan Jual Beli No. 2 tanggal 8 September 2003, maka tidak berdasar jika menuntut dan melibatkan pihak-pihak sebagai tergugat yang tidak terlibat/tidak bertanda tangan dalam Akta Pengikatan tersebut yakni : Saddiah, Sabaruddin, Syarifuddin, Santi, HJ. Sarinah, Sari Bulan, Ida Binti Muso Normah Binti Muso, Bunga Lia Binti Muso, dan Sahardi Binti Muso, sebab tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat. Dengan demikian dengan dilibatkannya para tergugat tersebut diatas, menunjukkan bahwa gugatan a quo Error In Subyekto;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam pokok perkara ini, merupakan satu kesatuan dengan eksepsi dan tidak dapat dipisahkan satu sama lain sepanjang ada kaitannya;
2. Bahwa tidak benar dalil Penggugat pada point 1 dan 2, yang menyatakan bahwa pada tanggal 08 September 2003 Penggugat dengan Tergugat I Kurnia Bin Rate, Almarhum NAISA BINTI PATONG Bin TJELLA, SAHARIA Binti MUSO mengadakan kesepakatan dan persetujuan dalam Bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Dalam Pengikatan Jual Beli, ketiga ahli waris PATONG BIN TJELLA telah sepakat menjual tanahnya kepada Penggugat berdasarkan Pengikatan Jual Beli No. 2, tanggal 08 September 2003, yang dibuat oleh Notaris Kartini, S.H.
Bahwa dalil Penggugat tersebut tidak benar sebab Pengikatan Jual Beli No. 2 tanggal 08 September 2003, yang dibuat oleh Notaris/PPAT Kartini, S.H., dijempol oleh almarhumah Naisah (ibu Tergugat II) dan ditanda tangani oleh Tergugat I, dan Tergugat III bernama SAHARIA di



rumah almarhumah Nasiah, cacat yuridis, sehingga tidak mengikat para Tergugat sebab:

1. Bahwa pada saat Akta Pengikatan Jual-Beli ditanda tangani, Oleh Almarhumah NAISAH, KURNIA Bin Rare, dan SAHARIA Binti MUSO Pengikatan Jual Beli tersebut tidak dibacakan, tetapi disampaikan oleh Notaris bahwa tanah tersebut akan dibayar pada saat tanda tangan Pengikatan Jual-Beli sejumlah Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah), namun pada saat tanda tangan tanggal 08 September 2004, tidak pernah memberikan uang kepada para Tergugat;
2. Bahwa nanti pada tanggal 26 Januari 2004, Penggugat meminta kepada Almarhumah NAISAH, KURNIA Bin Rare, dan SAHARIA Binti MUSO, untuk menandatangani kwitansi sejumlah Rp.150.000.000 (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah), namun Penggugat hanya menyerahkan uang sejumlah Rp. 75.000.000,00 (tujuh Puluh Lima Juta rupiah), di rumah Penggugat in casu Drs. M. Subier Thalib. Ketika itu Tergugat I bertanya kepada Penggugat, kenapa cuma Rp. 75.000.000 Juta yang diserahkan, sementara dalam kwitansi yang telah ditandatangani tertulis Rp.150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), dijawab oleh Penggugat, bahwa separuh (Rp. 75.000.000) ada didalam kamar, tetapi sampai almarhum Naisa, Tergugat I dan Saharia meninggalkan rumah Penggugat, uang tersebut tidak diserahkan kepada Tergugat; Hal tersebut menunjukkan bahwa pembayaran tidak sesuai dengan Akta Pengikatan Jual-Beli, dan kwitansi yang ditandatangani juga tidak sesuai dengan fakta hukum, sebab menurut Penggugat yang diperjanjikan dalam Pengikatan Jual-Beli sejumlah Rp.100.000.000,00 dan Kwitansi yang ditandatangani Tergugat sejumlah Rp.150.000.000,00, sedangkan yang diserahkan hanya Rp. 75.000.000,00. (tujuh puluh lima juta rupiah);
3. Bahwa turunan APJB tersebut tidak diberikan kepada Pihak Kedua KURNIA, almarhumah NAISAH, dan SAHARIA, dan sampai sekarang APJB tersebut tidak pernah diberikan;
4. Bahwa ketika APJB ditandatangani oleh KURNIA, NAISAH, dan SAHARIA di rumah almarhumah NAISA, dalam keadaan gelap sebab pada waktu itu mati lampu, dan hanya menggunakan lilin, sehingga mereka tidak sempat membaca, dan Notaris juga tidak membacakan;

Halaman 12 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Mks



5. Selanjutnya harga tanah yang disebutkan dalam pengikatan yakni seharga Rp.25.000/m², sangat tidak pantas dan tidak logis, sebab harga tanah pada tahun 2003 sesuai Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) adalah Rp.103.000,00 (seratus tiga ribu rupiah), sehingga harga pasaran pasti di atas Rp.103.000.000,00;
6. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut maka jelas Pengikatan Jual-Beli, Cacat Yuridis karena tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana diamanahkan pada Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu:

Syarat Subyektif

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat perjanjian.

Syarat Obyektif

3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu hal yang halal.

7. Bahwa dengan mencermati proses pembuatan APJB No. 2, tanggal 08 September 2003, terbukti bahwa baik syarat subyektif maupun syarat obyektif tidak terpenuhi, sebab para Tergugat selaku Pihak Pertama (Penjual) yakni almarhum Naisah, Kurnia, dan Saharia tidak sepakat sebagaimana dijelaskan di atas, sebab isi perjanjian tersebut sama sekali tidak diketahui isinya/bunyinya karena selain tidak dibacakan oleh Notaris, juga ditandatangani dalam keadaan gelap, dan disampaikan bahwa tanda tangan saja cepat karena ada urusan mendesak sehingga Pihak Pertama juga tidak sempat membaca, dan turunannya satu rangkap juga tidak diberikan kepada Pihak Pertama. Dengan demikian syarat subyektif tidak terpenuhi;

Bahwa syarat obyektif juga tidak terpenuhi sebab di atas tanah yang dijadikan obyek dalam Pengikatan tersebut terdapat pihak-pihak yang turut menguasai, sehingga tidak benar jika tanah seluas 130.000 m² seluruhnya diperjanjikan. Seandainya Pihak Pertama in casu para Tergugat mengetahui isi surat tersebut, maka jelas para Tergugat tidak bersedia menandatangani;

Bahwa apabila dalam perjanjian atau pengikatan syarat subyektif tidak terpenuhi maka konsekwensi hukumnya, Perjanjian tersebut dapat dibatalkan (Voidable).

Halaman 13 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Mks



Selanjutnya apabila dalam suatu perjanjian syarat obyektif tidak terpenuhi maka konsekwensi hukumnya, Perjanjian Batal Demi Hukum (nuul and void), artinya perjanjian dianggap tidak pernah ada, sehinggah tidak mengikat para pihak; - Dari fakta hukum tersebut, maka Akta Pengikatan Jual beli No. 2 tanggal 08 September 2003, jelas tidak memenuhi ketentuan pasal 1320 KUHPerdara sehingga beralasan untuk dibatalkan dan/atau dinyatakan batal Demi Hukum, karena merugikan salah satu pihak yakni Pihak Pertama selaku Penjual;

Bahwa oleh karena Akta Pengikatan Jual-Beli No. 2, tanggal 8 September 2003, Cacat Yuridis, maka dalil Penggugat yang lain harus pula ditolak.

8. Bahwa mengenai dalil Penggugat pada posita gugatan point 6, yang menyatakan bahwa Penggugat telah membayarkan harga tanah sejumlah Rp. 1.649.575.000,00,- (satu milyar, enam ratus empat puluh sembilan juta, lima ratus tujuh puluh lima ribu rupiah yang telah diterima oleh para Tergugat;

Bahwa dalil Penggugat tersebut tidak benar, tidak berdasar, dan mengada-ada, sebab baik KURNIA, almarhumah NAISA, maupun SAHARIA, dan ahli waris lain dari PATONG BIN TJELLA, tidak pernah menerima uang sejumlah Rp. 1.649.575.000,00. Para Tergugat hanya menerima uang pada tanggal 26 Januari 2004 sejumlah Rp. 75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah), di rumah Penggugat yang disaksikan beberapa orang. Hal tersebut akan dibuktikan di persidangan;

Bahwa oleh karena dalil pada poin 6 tidak benar, mengada-ada, maka dalil Penggugat pada point 8 yang menuntut KURNIA, Ahli Waris NAISA, dan SAHARIAH mengembalikan uang sejumlah Rp. 1.649.575.000,00., mustahil atau tidak mungkin dikembalikan oleh para Tergugat.

6. Bahwa lagi-lagi tidak benar dan mengada-ada dalil Penggugat pada point 9 yang menyatakan bahwa setelah NAISA telah meninggal dunia maka KURNIA dan SAHARIA susah ditemui;

Dalil Penggugat tersebut tidak benar sebab baik Kurnia maupun Saharia tidak pernah mengganti nomor handphonenya dan tidak pernah meninggalkan rumahnya sesuai alamat yang tercatat dalam APJB sampai sekarang, akan tetapi justru sebaliknya Penggugat yang sudah

Halaman 14 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meninggalkan rumahnya di alamat Jalan Ade Irma Nasution No. 1 No. 3 RT. 004 RW. 001 Kelurahan Ujung Pandang Baru, Kecamatan Tallo, Kota Makassar, sehingga Relas Panggilan sidang Perkara No. 240/Pdt.G/2015/PN.Mks, yang diajukan para Tergugat untuk Membatalkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 2, Penggugat tidak berada dirumahnya. Pada saat Jurusita Pengadilan Negeri Makassar mengantar surat panggilan sidang ternyata Penggugat tidak ditemukan di alamat rumah Jalan Ade Irma Nasution 1 No. 3 RT. 004 RW. 001 Kelurahan Ujung Pandang Baru, Kecamatan Tallo, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan, namun Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan gugatan tidak dapat diterima dengan pertimbangan bahwa kurang pihak karena masih ada pihak yang menguasai tanah yang dijadikan obyek dalam Akta Pengikatan Jual Beli yang tidak digugat yakni DINAS PERTANIAN PROVINSI SULAWESI SELATAN.

Bahwa Fakta hukum tersebut juga menunjukkan bahwa APJB tidak memenuhi syarat- syarat perjanjian sebagaimana diatur pada pasal 1320 KUHPerdata, sebab obyek yang diperjanjikan berupa tanah seluas 130.000 m2, sebahagian dikuasai pihak lain sehingga APJB tersebut beralasan untuk dinyatakan Batal Demi Hukum;

Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut membuktikan bahwa APJB No. 2, tanggal 08 September 2003, Cacat Yuridis, menunjukkan bahwa para Tergugat Tidak Ingkar Janji atau Tidak melakukan WANPRESTASI terhadap APJB No. 2, dan tidak terbukti bahwa telah menerima uang sejumlah Rp. 1.649.575.000,00,- (satu milyar, enam ratus empat puluh sembilan juta, lima ratus tujuh puluh lima ribu rupiah), sehingga sangat tidak masuk akal untuk dihukum membayar uang sejumlah Rp.329.915.000.000,00 (tiga ratus dua puluh sembilan milyar, sembilan ratus lima belas juta rupiah).

Pertanyaannya adalah kapan, dan dimana, para Tergugat menerima uang dari Penggugat sejumlah Rp. 1.649.575.000,00,- (satu milyar, enam ratus empat puluh sembilan juta, lima ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) karena jelas para Tergugat tidak pernah menerima uang sejumlah itu.

7. Bahwa mengenai dalil gugatan pada point 10, yang menyatakan bahwa Tergugat I dan para Ahli Waris Patong Bin Tjella, mengajukan gugatan ke

Halaman 15 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/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

Pengadilan negeri Makassar dengan Register Perkara No. 240/Pdt.G/2015/PN.Mks; Bahwa gugatan tersebut diajukan untuk Membatalkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 2/2003, karena cacat yuridis, namun gugatan dinyatakan Tidak Dapat Diterima karena Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menganggap gugatan tersebut kurang pihak karena masih ada pihak yang menguasai tanah yang dijadikan obyek dalam perjanjian Pengikatan Jual Beli yang tidak digugat yakni DINAS PERTANIAN PROVINSI SULAWESI SELATAN. Dengan demikian dengan tidak dilibatkannya DINAS PERTANIAN PRIVINSI SULAWESI SELATAN dalam perkara ini maka jelas pula perkara ini kurang pihak.

8. Bahwa mengenai dalil Penggugat pada point 12 s/d 14 tidak urgen untuk ditanggapi sebab tidak ada relevansinya dengan gugatan a quo;
9. Bahwa mengenai dalil posita pada point 15 s/d 19, telah ditanggapi pada point 2-6, yang intinya Akta Pengikatan Jual-Beli No. 2, tanggal 08 September 2003 cacat yuridis sehingga tidak dapat dilaksanakan;
10. Bahwa tidak berdasar dan tidak beralasan hukum dalil posita gugatan pada 20, yang meminta agar putusan perkara a quo dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada banding, kasasi maupun verzet (Uit voerbaar bij vorraad).

Bahwa dalil tersebut tidak beralasan sebab selain tidak didukung oleh bukti-bukti autentik, juga bertentangan dengan Pasal 191 RBG dan Pasal 180 HIR, yang berbunyi:

Upaya hukum banding dan kasasi merupakan hak bagi setiap pihak yang tidak menerima putusan, sebab upaya hukum dapat saja dikabulkan oleh Judex Facti dan Judex Juris, sehingga putusan yang dilaksanakan sebelum berkekuatan hukum pasti, dapat menimbulkan masalah baru dikemudian hari”;

Bahwa bertitik tolak dari ketentuan Pasal 191 RBG dan Pasal 180 HIR tersebut di atas, maka posita gugatan pada point 20 tersebut beralasan untuk ditolak.

11. Bahwa mengenai dalil petitum pada point 2 yang minta agar tanah milik para Tergugat dilakukan sita jaminan adalah tidak beralasan hukum sebab, Penggugat tidak memiliki hak atas tanah tersebut;

DALAM REKONVENSI

Halaman 16 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Mks



1. Bahwa berdasarkan pasal 132 huruf b angka (1) HIR, maka gugatan rekonvensi ini diajukan bersamaan dengan jawaban dalam gugatan konvensi;
2. Bahwa dalam gugatan Rekonvensi ini para Tergugat Konvensi menjadi Penggugat Rekonvensi, dan Penggugat Konvensi menjadi Tergugat I Rekonvensi, dan Notaris/PPAT Kartini, S.H, selaku Tergugat II Rekonvensi;
3. Bahwa obyek gugatan Rekonvensi adalah Akta Pengikatan Jual-Beli No. 2, tanggal 8 September 2003, yang dibuat oleh Notaris/PPAT Kartini, S.H., menyebutkan Kurnia, Naisah dan Saharia selaku Penjual, dan M. Subier Thalib, MBA, selaku Pembeli;
4. Bahwa Akta Pengikatan Jual-Beli No. 2, tanggal 8 September 2003, CACAT YURIDIS, sebab:
 1. Bahwa pada saat Akta Pengikatan Jual-Beli ditanda tangani, Oleh Almarhumah NAISAH, KURNIA Bin Rare, dan SAHARIA Binti MUSO Pengikatan Jual Beli tersebut tidak dibacakan, tetapi disampaikan oleh Notaris bahwa tanah tersebut akan dibayar pada saat tanda tangan Pengikatan Jual-Beli sejumlah Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah), namun pada saat tanda tangan tanggal 08 September 2004, tidak pernah memberikan uang kepada para Tergugat;
 2. Bahwa nanti pada tanggal 26 Januari 2004, Penggugat meminta kepada Almarhumah NAISAH, KURNIA Bin Rate, dan SAHARIA Binti MUSO, untuk menandatangani kwitansi sejumlah Rp.150.000.000 (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah), namun Penggugat hanya menyerahkan uang sejumlah Rp. 75.000.000,00 (tujuh Puluh Lima Juta rupiah), di rumah Penggugat in casu Drs. M. Subier Thalib. Ketika itu Tergugat I bertanya kepada Penggugat, kenapa Cuma Rp. 75.000.000 Juta yang diserahkan, sementara dalam kwitansi yang telah ditandatangani tertulis Rp.150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), dijawab oleh Penggugat, bahwa separuh (Rp. 75.000.000) ada didalam kamar, tetapi sampai almarhum Naisa, Tergugat I dan Saharia meninggalkan rumah Penggugat, uang tersebut tidak diserahkan kepada Tergugat;

Hal tersebut menunjukkan bahwa pembayaran tidak sesuai dengan Akta Pengikatan Jual-Beli, dan kwitansi yang ditandatangani juga tidak sesuai dengan fakta hukum, sebab menurut Penggugat yang diperjanjikan dalam Pengikatan Jual- Beli sejumlah Rp.100.000.000,00 dan Kwitansi yang

Halaman 17 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditandatangani Tergugat sejumlah Rp.150.000.000,00, sedangkan yang diserahkan hanya Rp. 75.000.000,00. (tujuh puluh lima juta rupiah);

3. Bahwa turunan APJB tersebut tidak diberikan kepada Pihak Kedua KURNIA, almarhumah NAISAH, dan SAHARIA, dan sampai sekarang APJB tersebut tidak pernah diberikan;
4. Bahwa ketika APJB ditandatangani oleh KURNIA, NAISAH, dan SAHARIA di rumah almarhumah NAISA, dalam keadaan gelap sebab pada waktu itu mati lampu, dan hanya menggunakan lilin, sehingga mereka tidak sempat membaca, dan Notaris juga tidak membacakan;
5. Selain itu harga tanah yang disebutkan dalam perjanjian yakni seharga Rp. 25.000/meter pada tahun 2003, sangat tidak pantas dan tidak logis, sebab harga tanah pada saat itu (tahun 2003) sesuai NJOP sekitar Rp. 100.000.000,00 (seratus ribu rupiah), Jadi harga pasaran pasti diatas Rp.100.000.000,00;
5. Bahwa berdasarkan Pasal 1320 KUHPdata, maka Pengikatan Jual-Beli, tersebut jelas Cacat Yuridis karena tidak memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian atau pengikatan, baik syarat subyektif maupun syarat obyektif sehingga konsekwensi hukumnya dapat dibatalkan dan atau batal demi hukum;
6. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut baik dalil jawaban konvensi maupun dalil-dalil dalam gugatan rekonvensi, diperoleh fakta hukum bahwa APJB No. 2, tanggal 08 September 2003, Cacat Yuridis sehingga sangat beralasan untuk dibatalkan dan atau dinyatakan Batal Demi Hukum, dan tidak mengikat para Tergugat;
7. Bahwa oleh karena APJB tersebut dibuat oleh Notaris/PPAT Kartini, S.H., maka seharusnya Notaris Kartini membatalkan APJB tersebut dan mencoret dari buku inventaris;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil jawaban tersebut di atas, kami mohon kepada Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenaan memutus dengan amar putusan sebagai berikut:

MENGADILI

I. DALAM KONVENSI DALAM EKSEPSI

Halaman 18 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/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)



1. Menerima dan mengabulkan eksepsi dari para Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

II DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan APJB No. 2, tanggal 08 September 2003, cacat yuridis, batal demi hukum atau setidaknya tidaknya menyatakan tidak sah dan tidak mengikat para Tergugat;
3. Menghukum para Tergugat Rekonvensi untuk menaati isi putusan;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

III. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menghukum Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau sekiranya yang mulia Ketua dan Anggota Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Replik dan Tergugat telah pula mengajukan duplik sebagaimana yang tercantum dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya masing-masing;

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

- a. **P-1** Foto Copy Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 2, tanggal 08 September 2003 membuktikan adanya transaksi Jual Beli Tanah Persil No. 46 DII Kohir No. 39 C1 antara para Ahli Waris Patong Bin Tjella



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Drs. M. Subier Thalib, MBA yang dibuat oleh Kartini, SH.
Notaris di Kota Makassar;

- b. **P-2** Foto Copy Salinan Akta Pernyataan Nomor : 2, tanggal 09 Januari 2004, yang dibuat oleh Kartini, SH. Notaris di Kota Makassar membuktikan adanya pengakuan dari para Ahli Waris Patong Bin Tjella yang menyatakan bahwa apabila Sertipikat sudah selesai dan muncul suatu masalah maka Para Ahli Waris Patong Bin Tjella dengan segera mengembalikan semua uang yang telah diterima;
- c. **P-3** Foto Copy Surat Keterangan Nomor : 1/KT-IX/2003, tanggal 16 September 2003, menerangkan bahwa benar sebidang tanah milik Persil No. 46 DII, Kohir No. 39 C1 luas 130.000 M² (seratus tiga puluh ribu meter persegi), Sertipikatnya sedang dalam proses di BPN Kota Makassar, sesuai Gambar Situasi No. 431 Tahun 1995;
- d. **P-4** Foto Copy Buku Pajak Tanah Tahun 1947 sampai 1950 atas nama Patong Bin Tjella dengan Persil No. 46 DII Kohir No. 39 C1 luas 130.000 M² (seratus tiga puluh ribu meter persegi);
- e. **P-5** Foto Copy Surat Keterangan Kewarisan Patong Bin Tjella, tanggal 12 Agustus 2003, membuktikan bahwa Para Ahli Waris antara lain, NAISA, KURNIA dan JOHORA mewakili ahli waris lainnya, yang tidak dapat diperlihatkan aslinya bermaterai cukup;
- f. **P-6** Foto Copy Surat Keterangan Kewarisan Patong Bin Tjella, tanggal 08 September 2003, karena JOHORA meninggal diganti oleh SAHARIA, yang tidak dapat diperlihatkan aslinya bermaterai cukup;
- g. **P-7** Foto Copy Surat Pernyataan Para Ahli Waris PATONG BIN TJELLA, tanggal 20 Desember 2010, antara lain : Ida, Norma M., Saharia, Bungalia dan Suhardi;
- h. **P-8** Foto Copy Surat Penetapan Status Tanah Persil 46 DII Kohir 39 C1. Luas 10.00 Ha dan luas 3.00 Ha yang terletak di Kampung Pai No. 157 Kelurahan Bulurokeng yang dikenal dengan Lompo PATONG berdasarka data yang ada didalam pembukuan Letter C;
- i. **P-9** Foto Copy Tanda Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia atas nama PATONG BIN TJELLA Tahun 1958 Persil 46 DII Kohir 39 C1, luas 10.00 Ha dan luas 3.00 Ha;
- j. **P-10** Foto Copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2003, NOP : 73.71.110.011-001-0039.0

Halaman 20 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membuktikan sebagai wajib pajak, yang tidak dapat diperlihatkan aslinya bermaterai cukup;

- 11.**P-11** Foto Copy Surat Ukur Nomor : 483/ 2004/Pai, tanggal 02-03-2004 Penunjukan dan penetapan batas oleh NAISA Ahli Waris Patong Bin Tjella;
- 12.**P-12** Foto Copy Berita Acara Pengecekan Lokasi oleh BPN Kota Makassar, tanggal 04-08-2004, atas permohonan dari Drs. M. Subier Thalib, MBA (Penggugat), yang tidak dapat diperlihatkan aslinya bermaterai cukup;
- 13.**P-13** Foto Copy Surat Keterangan Kematian Nomor : 420/KTL/VIII/2013, tanggal 27 Agustus 2013, membuktikan salah satu ahli waris Patong Bin Tjella atas nama NAISA telah meninggal dunia pada tanggal 20 April 2009;
- 14.**P-14** Foto Copy Surat Keterangan Nomor : 973/01/VIII/KP/2004, tanggal 09 Agustus 2004, menerangkan bahwa objek tanah Persil 46 DII Kohir 39 C1 masih dalam daftar Buku C yang ada di kelurahan Pai, yang tidak dapat diperlihatkan aslinya bermaterai cukup;
- 15.**P-15** Foto Copy Salinan Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor : 284/PDT.G/2016/PN.Mks, tanggal 21 Desember 2016, membuktikan bahwa Para Ahli Waris Patong Bin Tjella pernah mengajukan gugatan terhadap Penggugat;
- 16.**P-16** Foto Copy Surat Permohonan Sanggahan Penerbitan Sertipikat oleh Ahli Waris Patong Bin Tjella Nomor : 027/PSPS/KA-HP/XI/2021, tanggal 26 November 2021, membuktikan bahwa Para Ahli Waris Patong Bin Tjella pernah mengajukan permohonan penerbitan Sertipikat;
- 17.**P-17** Foto Copy Surat Pernyataan yang dibuat oleh Para Ahli Waris Patong Bin Tjella tanggal 14 Agustus 2003, menyatakan bahwa selaku pemilik dari sebidang tanah milik Indonesia Persil No. 46 DII, Kohir No. 39 C1 luas 130.000 M² (seratus tiga puluh ribu meter persegi);
- 18.**P-18** Foto Copy Salinan Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor : 240/PDT.G/2015/PN.Mks, tanggal 15 Februari 2016, Gugatan Para Ahli Waris tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
- 19.**P-19** Foto Copy Kwitansi Penerimaan Uang sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah), 09 Agustus 2003 sebagai tanda jadi atas pembelian sebidang tanah seluas ± 13 Hektar yang diterima oleh Andi Kahar, SE selaku pengurus yang ditunjuk oleh Para Ahli Waris Patong Bin Tjella;

Halaman 21 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 20.P-20** Foto Copy Kwitansi Penerimaan Uang sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah), 01 September 2003 sebagai pembayaran pengambilan Buku C dan Petak Tanah serta GS yang diterima oleh Andi Kahar, SE selaku pengurus yang ditunjuk oleh Para Ahli Waris Patong Bin Tjella;
- 21.P-21** Foto Copy dari Asli Kwitansi Penerimaan Uang sebesar Rp. 28.000.000,- (dua puluh delapan juta rupiah) pada tanggal, 04 – 09 - 2003 Panjar ke III untuk tambahan biaya surat-surat tanah seluas 13 Hektar, yang diterima oleh Andi Kahar, SE selaku pengurus yang ditunjuk oleh Para Ahli Waris Patong Bin Tjella;
- 22.P-22** Foto Copy Kwitansi Penerimaan Uang sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah), 10 September 2003 biaya Akta Pengikatan Jual Beli sebidang tanah milik Persil No. 46 DII, Kohir No. 39 C1, luas 130.000 (seratus tiga puluh ribu meter persegi) yang diterima oleh Kartini, SH. Notaris di Kota Makassar;
- 23.P-23** Foto Copy Kwitansi Penerimaan Uang sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) pada tanggal, 24-9-2003 tambahan pembayaran harga tanah milik Patong Bin Tjella, yang diterima oleh Andi Kahar, SE sebagai pengurus yang ditunjuk mewakili Para Ahli Waris Patong Bin Tjella;
- 24.P-24** Foto Copy Kwitansi Penerimaan Uang sebesar Rp. 18.000.000,- (delapan belas juta rupiah) pada tanggal, 21-11-2003 tambahan pembayaran harga tanah milik Patong Bin Tjella, yang diterima oleh NAISA Ahli Waris Patong Bin Tjella;
- 25.P-25** Foto Copy Kwitansi Penerimaan Uang sebesar Rp. 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) pada tanggal, 28 Januari 2004, Panjar pengurusan Sertipikat tanah yang diterima oleh Andi Kahar, SE sebagai pengurus yang ditunjuk mewakili Para Ahli Waris Patong Bin Tjella;
- 26.P-26** Foto Copy Kwitansi Penerimaan Uang sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) pada tanggal, 26 – 01 – 2004, tambahan pembayaran harga sebidang tanah milik Persil No. 46 DII, Kohir No. 39 C1 luas 130.000 (seratus tiga puluh ribu meter persegi) yang diterima oleh Naisa, Kurnia dan Saharia Ahli Waris Patong Bin Tjella;

Halaman 22 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/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

- 27.P-27** Foto Copy Kwitansi Penerimaan Uang sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) pada tanggal, 29 Maret 2004, Pinjaman sementara akan diselesaikan pada saat pembayaran, yang diterima oleh NAISA Ahli Waris Patong Bin Tjella;
- 28.P-28** Foto Copy Kwitansi Penerimaan Uang sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) pada tanggal, 23 Maret 2004, tambahan biaya pengurusan Sertipikat tanah milik Patong Bin Tjella yang diterima oleh NAISA Ahli Waris Patong Bin Tjella;
- 29.P-29** Foto Copy Kwitansi Penerimaan Uang sebesar Rp. 23.000.000,- (dua puluh tiga juta rupiah) pada tanggal, 23 Maret 2004, panjar biaya Sertipikat, yang diterima oleh Drs. M. Suyuti, SH., pengurus Ahli Waris Patong Bin Tjella;
- 30.P-30** Foto Copy Kwitansi Penerimaan Uang sebesar Rp. 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) pada tanggal, 11 Mei 2004, pelunasan Konversi penerbitan Sertipikat Hak Milik atas nama Patong Bin Tjella, yang diterima oleh Drs. M. Suyuti, SH. sebagai pengurus yang ditunjuk mewakili Para Ahli Waris Patong Bin Tjella;
- 31.P-31** Foto Copy Kwitansi Penerimaan Uang sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) pada tanggal, 29 April 2004, tambahan biaya surat-surat tanah milik Patong Bin Tjella, yang diterima oleh Andi Kahar, SE, selaku pengurus yang ditunjuk oleh para Ahli Waris Patong Bin Tjella;
- 32.P-32** Foto Copy Kwitansi Penerimaan Uang sebesar Rp. 22.000.000,- (dua puluh dua juta rupiah) pada tanggal, 09 September 2003, panjar panjar ke IV untuk tambahan biaya surat-surat tanah seluas 13 Ha atas nama PATong Bin Tjella yang diterima oleh Andi Kahar, SE. sebagai pengurus yang ditunjuk mewakili Para Ahli Waris Patong Bin Tjella;
- 33.P-33** Foto Copy dari Asli Kwitansi Penerimaan Uang sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) pada tanggal, 12 November 2004, pinjaman biaya GS dari tanah milik Ibu NAISA yang diterima oleh Yusman Hasan dengan Muh. Irfan Makmur, SH. sebagai pengurus yang ditunjuk mewakili Para Ahli Waris Patong Bin Tjella;

Halaman 23 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/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

- 34.**P-34** Foto Copy Kwitansi Penerimaan Uang sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) pada tanggal, 15 Maret 2004, tambahan biaya pengurusan Sertipikat tanah milik Patong Bin Tjella seluas 13 Ha. yang diterima oleh Drs. M. Suyuti, SH. sebagai pengurus yang ditunjuk mewakili Para Ahli Waris Patong Bin Tjella;
- 35.**P-35** Bahwa Foto Copy Kwitansi Penerimaan Uang sebesar Rp. 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) pada tanggal, 14 Juni 2004, pelunasan biaya penerbitan dan pengurusan SHM Patong Bin Tjella seluas 13 Ha atas nama Patong Bin Tjella yang diterima oleh Drs. M. Suyuti, SH. sebagai pengurus yang ditunjuk mewakili Para Ahli Waris Patong Bin Tjella;
- 36.**P-36** Foto Copy Kwitansi Penerimaan Uang sebesar Rp. 50.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) pada tanggal, 30 Juni 2004, Biaya Balik Nama yang diterima oleh Drs. M. Suyuti, SH. sebagai pengurus yang ditunjuk mewakili Para Ahli Waris Patong Bin Tjella;
- 37.**P-37** Foto Copy dari Asli Bukti Tanda Terima Uang sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) pada tanggal, 15 Januari 2005, panjar harga tanah milik Patong Bin Tjella seluas 13 Ha. yang diterima oleh NAISA Ahli Waris Patong Bin Tjella;
- 38.**P-38** Foto Copy Kwitansi Penerimaan Uang sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) pada tanggal, 18 Agustus 2005, panjar harga tanah yang diterima oleh NAISA Ahli Waris Patong Bin Tjella;
- 39.**P-39** Foto Copy Kwitansi Penerimaan Uang sebesar Rp. 5.500.000,- (lima juta lima ratus ribu rupiah) pada tanggal, 09 Januari 2006, panjar tanah seluas 13 Ha atas nama Patong Bin Tjella yang diterima oleh NAISA Ahli Waris Patong Bin Tjella;
- 40.**P-40** Foto Copy dari Asli Kwitansi Penerimaan Uang sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) pada tanggal, 12 Januari 2006, panjar tanah seluas 13 Ha atas nama Patong Bin Tjella yang diterima oleh NAISA Ahli Waris Patong Bin Tjella;
- 41.**P-41** Foto Copy Kwitansi Penerimaan Uang sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) pada tanggal, 07 Juli 2006, panjar tanah seluas

Halaman 24 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13 Ha atas nama Patong Bin Tjella yang diterima oleh NAISA Ahli Waris Patong Bin Tjella;

- 42.**P-42** Foto Copy Kwitansi Penerimaan Uang sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) pada tanggal, 10 Juli 2007, panjar harga tanah yang diterima oleh DAENG KULLE atas suruhan NAISA;
- 43.**P-43** Foto Copy Kwitansi Penerimaan Uang sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) pada tanggal, 09 Oktobr 2007, panjar harga tanah seluas 13. Ha. Atas nama Patong Bin Tjella, yang diterima oleh Ibu NAISA;
- 44.**P-44** Foto Copy Kwitansi Penerimaan Uang sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) pada tanggal, 23 Februari 2008, panjar tanah seluas 13 Ha. atas nama Patong Bin Tjella yang diterima oleh Sainuddin (Suami dari Naisa);
- 45.**P-45** Foto Copy Bukti Tanda Terima Uang sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) pada tanggal, 03 Agustus 2004, tambahan biaya pengurusan SHM di BPN Koata Makassar, yang diterima oleh Drs. M. Suyuti, SH. sebagai pengurus yang ditunjuk mewakili Para Ahli Waris Patong Bin Tjella;
- 46.**P-46** Foto Copy Bukti Tanda Terima Uang sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) pada tanggal, 15 Juni 2004, tambahan biaya balik nama di BPN Kota Makassar, yang diterima oleh Drs. M. Suyuti, SH. sebagai pengurus yang ditunjuk mewakili Para Ahli Waris Patong Bin Tjella;
- 47.**P-47** Foto Copy Kwitansi Penerimaan Uang sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) pada tanggal, 24 Januari 2004, pembayaran Fee penjualan tanah seluas 13. Ha. yang diterima oleh Ir. Hidayat Baharuddin berdasarkan Surat Pernyataan kesepakatan para Ahli Waris Patong Bin Tjella;
- 48.**P-48** Foto Copy Kwitansi Penerimaan Uang sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) pada tanggal, 09 Maret 2004, biaya administrasi atas pengurusan RT/RW tanah seluas 13 Ha. atas nama Patong Bin Tjella yang diterima oleh Andi Kahar, SE;

Halaman 25 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/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

- 49.**P-49** Foto Copy Kwitansi Penerimaan Uang sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) pada tanggal, 09 Maret 2004, penjamin sementara untuk pelunasan sebagian hutang Perusahaan PT. GEN yang diterima oleh Ir. Hidayat Baharuddin;
- 50.**P-50** Foto Copy Kwitansi Penerimaan Uang sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) pada tanggal, 15 Maret 2004, penjamin sementara untuk pelunasan sebagian hutang Perusahaan PT. GEN yang diterima oleh Ir. Hidayat Baharuddin;
- 51.**P-51** Foto Copy Kwitansi Penerimaan Uang sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) pada tanggal, 16 April 2004, penjamin sementara untuk pelunasan sebagian hutang Perusahaan PT. GEN yang diterima oleh Ir. Hidayat Baharuddin;
- 52.**P-52** Foto Copy Kwitansi Penerimaan Uang sebesar Rp. 7.575.000,- (tujuh juta lima ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) pada tanggal, 26 April 2004, penjamin sementara untuk pelunasan sebagian hutang Perusahaan PT. GEN yang diterima oleh Ir. Hidayat Baharuddin;
- 53.**P-53** Foto Copy Surat Pemberitahuan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar No. 002/SP/KA-HP/I/ 2022 tanggal 21 Januari 2022, untuk tidak melanjutkan proses penerbitan Sertipikat yang diajukan oleh Para Ahli Waris Patong Bin Tjella;
- 54.**P-54** Foto Copy Surat Penyampaian kepada Sdri Sarinah selaku kuasa Para Ahli Waris Patong Bin Tjella No. HP.02.02/4690-73.71/XII/2021, tanggal 24 Desember 2021, sehubungan dengan Permohonan Hak yang diajukan ke BPN Kota Makassar pada tanggal 04 Mei 2015;

Menimbang, bahwa selain alat bukti tertulis tersebut di atas, Penggugat guna membuktikan dalil-dalil gugatannya juga menghadirkan saksi-saksi di persidangan, masing-masing yaitu:

Menimbang, bahwa selain alat bukti tertulis tersebut di atas, Penggugat guna membuktikan dalil-dalil gugatannya juga menghadirkan saksi-saksi di persidangan, masing-masing yaitu:

Saksi 1: HAIRUDDIN A. GENDA, SE, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Halaman 26 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat namun tidak memiliki hubungan keluarga;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I dan NAISA BINTI PATONG BIN TJELLA namun tidak mempunyai hubungan keluarga;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan beberapa Tergugat lainnya;
- Bahwa sepengetahuan Saksi pada tahun 2010 ada pembeli yang mencari tanah persis di lokasi tersebut;
- Bahwa surat yang dapat diperlihatkan dari tanah tersebut adalah rincik;
- Bahwa pada tahun 2010 Saksi mempunyai pembeli yang kebetulan mencari lokasi disekitar tanah sengketa tersebut;
- Bahwa yang memiliki dan menyimpan semua surat-surat tanah tersebut adalah Penggugat;
- Bahwa yang menguasai tanah sengketa saat ini adalah Penggugat sejak tahun 2010 sampai sekarang;
- Bahwa Saksi mengetahui dari Ahli Waris NAISAH jika pemilik tanah tersebut adalah Penggugat;
- Bahwa Saksi terakhir kalinya mendatangi lokasi sengketa tersebut pada tahun 2010;
- Bahwa luas tanah sengketa tersebut ± 9 (sembilan) hektar lebih;
- Bahwa APJB dari tanah tersebut atas nama NAISAH, KURNIA dan SAHARIA;
- Bahwa luas tanah yang Saksi lihat melalui rincik ± 13 (tiga belas) hektar atas nama PATONG Bin TJELLA;
- Bahwa Saksi hanya mengetahui 3 (tiga) ahli waris saja dari PATONG Bin TJELLA;
- Bahwa ada kwitansi yang atas nama NAISAH tapi nominalnya Saksi tidak tau;
- Bahwa saksi tidak mengetahui harga tanah di lokasi sengketa tersebut;
- Bahwa yang saksi lihat melalui APJB harga tanah tersebut Rp.25.000/meter;
- Bahwa diatas tanah sengketa tersebut ada rumah panggung milik PATONG;
- Bahwa pada saat tahun 2010 saksi bekerja di Telkom;
- Bahwa saksi tidak mengetahui batas-batas dari tanah sengketa;
- Bahwa Tergugat I telah menjual tanah ± 1 (satu) hektar lebih;
- Bahwa saksi tidak mengetahui persis ahli waris yang telah menjual tanah tersebut;

Halaman 27 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/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 tanah tersebut dijual kepada seorang polisi yang saksi tidak ketahui namanya;

Terhadap keterangan saksi, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapi keterangan saksi tersebut dalam kesimpulan;

Saksi 2: SAIFUL, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat namun tidak memiliki hubungan keluarga;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I dan NAISA BINTI PATONG BIN TJELLA namun tidak mempunyai hubungan keluarga;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan beberapa Tergugat lainnya;
- Bahwa yang menyuruh saksi datang untuk memberikan keterangan dipersidangan adalah Penggugat;
- Bahwa alasannya sehingga saksi disuru untuk memberikan keterangan karena saksi adalah penjaga di lokasi tanah sengketa tersebut;
- Bahwa setau saksi pemilik tanah tersebut adalah Penggugat;
- Bahwa setau saksi luas tanah tersebut 13 hektar;
- Bahwa saksi tidak mengetahui batas-batas dari lokasi tanah tersebut;
- Bahwa Penggugat memperoleh tanah tersebut dari hasil pengikatan jual beli;
- Bahwa lokasi tanah sengketa berada Kelurahan Pai Kecamatan Biringkanaya;
- Bahwa saksi tidak berada dilokasi pada saat terjadinya jual beli;
- Bahwa saksi pernah melihat dan membaca AJB tanah tersebut dirumah Penggugat;
- Bahwa saksi melihat AJB tanah sengketa pada tahun 2010;
- Bahwa alasan Penggugat memperlihatkan AJB tersebut adalah saksi akan disuruh untuk menjaga tanah sengketa tersebut;
- Bahwa APJB tanah tersebut di buat oleh Notaris Kartini;
- Bahwa saksi tidak mengetahui batas-batas dari tanah sengketa tersebut;
- Bahwa saksi tidak tinggal dilokasi tanah tersebut dan tidak digaji oleh Penggugat;
- Bahwa yang ada diatas tanah tersebut ada rumah dan gudang pertanian;
- Bahwa sampai saat ini setau saksi tanah tersebut belum memiliki sertifikat;
- Bahwa saksi ditugaskan untuk menjaga tanah tersebut pada tanggal 16 November 2011 dan sudah tidak aktif lagi 2019;

Halaman 28 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang saksi tau pada tanggal 07 Juni 2015 ada ahli waris yang datang mengukur tanah tersebut;
- Bahwa yang terjadi pada saat itu pihak dari BPN tidak jadi melakukan pengukuran karena dianggap lokasi tersebut adalah tanah bersengketa atau milik orang lain;
- Bahwa setelah itu saksi tidak mengetahui lagi masalah-masalah lain terkait tanah yang yang bersengketa saat ini;
- Bahwa surat kuasa secara tertulis yang diberikan kepada saksi itu ada di tahun 2011;
- Bahwa saksi tidak tau kapan pihak Pertanian mendirikan pagar diatas tanah sengketa tersebut;

Terhadap keterangan saksi, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapi keterangan saksi tersebut dalam kesimpulan;

Saksi 3: MUH. TAMSIL, SE, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi bertemu dengan Penggugat pada tahun 2013;
- Bahwa pembicaraan yang saksi dengar pada saat itu ibu Naisah ingin menjual tanah tersebut;
- Bahwa luas tanah sengketa 13 hektar;
- Bahwa saksi tidak mengetahui batas-batas dari tanah sengketa tersebut;
- Bahwa harga dari tanah tersebut Rp.25.000/meter;
- Bahwa pembayaran dari penjualan tanah tersebut di bayar secara bertahap dan ada kwitansi;
- Bahwa terakhir kali saksi ke lokasi tanah sengketa pada saat pemeriksaan setempat selesai;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat-surat dari tanah tersebut;

Terhadap keterangan saksi, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapi keterangan saksi tersebut dalam kesimpulan;

Saksi Ahli: DR. SITTI ZAINAB DJAFFAR, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Ahli kenal dengan beberapa ahli waris (Tergugat) namun tidak ada hubungan keluarga dengannya;
- Bahwa Ahli diperkenalkan ke Ahli Waris oleh saudara sepupu yang bernama Djamaluddin Djafar;
- Bahwa Djamaluddin Djafar mempunyai hubungan kerja dengan bapak H. Sam yang sama tukang emas;

Halaman 29 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/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 Djameluddin Djafar dan H. Sam menyampaikan kepada Ahli jika ada lokasi yang ingin dibantu legalitasnya;
- Bahwa Ahli sebagai PPAT mencoba melihat berkas-berkas tersebut;
- Bahwa sekitar 10 (sepuluh) tahun yang lalu Ahli pernah meninjau lokasi bersama dengan Ahli Waris Hj. Sarinah;
- Bahwa informasi yang Ahli dapatkan dari Lurah Kecamatan PAI adalah tanah tersebut adalah tanah veteran yang kepemilikannya belum jelas;
- Bahwa Saksi pernah dipertemukan oleh Ahli Waris dengan seseorang yang bernama bapak Nasir dan mengatakan tidak perlu mengurus kepemilikan tanah tersebut;
- Bahwa yang telah membeli tanah tersebut adalah bapak Subir dan penjualnya adalah Kumia Bin Rate dan beberapa ahli waris lainnya;
- Bahwa luas tanah tersebut \pm 9 hektar lebih;
- Bahwa batas-batas tanah tersebut Ahli tidak ketahui pasti;
- Bahwa Ahli pernah melihat surat-surat tanah tersebut dalam bentuk rincik atas nama Patong;
- Bahwa diatas tanah sengketa tersebut ada 1 (satu) rumah kayu;
- Bahwa pemilik surat-surat tanah tersebut yang bernama Patong setau Ahli sudah meninggal;
- Bahwa bapak Kumia Bin Rate adalah cucu dari Alm. Patong;
- Bahwa semua Ahli Waris dari Alm. Patong bertanda tangan pada AJB;
- Bahwa penjualan tanah sengketa tersebut dilakukan setelah Alm. Patong meninggal;
- Bahwa Ahli telah diberikan kepercayaan secara lisan oleh pihak Tergugat pada tahun 2010 untuk mengurus sertifikat mengenai kepemilikan tanah sengketa tersebut;
- Bahwa Ahli ketemu dengan Pak Zubir sekitar tahun 2015;
- Bahwa setau Ahli PPJB dari tanah sengketa tersebut dibatalkan karna ada pembayaran yang tidak terselesaikan (tidak lunas);
- Bahwa Ahli Waris mengakui menerima uang dari pihak pembeli pak Zubir dan ada kwintasi pembayaran yang diberikan;
- Bahwa uang yang diterima Ahli sudah tidak ingat lagi nominalnya;
- Bahwa tanda tangan dan cap jempol yang ada di PPJB dibenarkan oleh para Ahli Waris;
- Bahwa H. Sam adalah cucu dari Patong suami dari Hj. Sarinah;
- Bahwa pernah dilakukan mediasi dikantor Ahli sendiri dengan memanggil satu persatu Ahli Waris;

Halaman 30 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/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 harapan dari para Ahli Waris tetap ingin menjual tanah sengketa tersebut;
- Bahwa Ahli sudah berhenti untuk mengurus sertifikat tersebut sejak tahun 2016;
- Bahwa Ahli menjadi Notaris PPAT sejak 2007 dan berkantor di Jalan Abdullah Daeng Sirua;
- Bahwa pengalaman Ahli sebagai Notaris PPAT jika APJB itu harus dibacakan kesemua pihak sesuai kode etik;
- Bahwa yang menyuruh Ahli untuk mengurus sertifikat tersebut adalah Hj. Sarinah dan Saddiah;
- Bahwa APJB tersebut terbit ketika sudah terjadi jual beli;
- Bahwa APJB terbit ketika semua pembayaran telah dilunasi oleh pihak pembeli sementara APJB terbit ketika telah ada pengikatan penjualan tanah dan belum dilunasi (dicicil);
- Bahwa Ahli lupa dengan harga jual dari tanah sengketa tersebut;
- Bahwa surat yang terbit dari tanah sengketa tersebut masih dalam bentuk rincik;
- Bahwa yang menerima uang tersebut adalah Naisah;
- Bahwa Ahli tidak kenal dengan Andi Bahar dan Suyuti;
- Bahwa Ahli lupa kapan menyerahkan berkas kepada H. Sam pada saat itu;
- Bahwa Ahli tidak mendapatkan upah dari para Ahli Waris;

Terhadap keterangan saksi, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapi keterangan saksi tersebut dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat I, Ahli Waris Tergugat II dan ahli Waris Tergugat III di persidangan telah mengajukan alat bukti surat berupa:

1. **T-1** Foto copy Rincik atau Simana Buttaja/Tanae Persil No.46 D.II, Kohir No.39 C.I, Blok 157 Tahun 1941-1944 Luas 13 Ha atas nama Patong Bin Tjella, telah dicocokkan dengan aslinya dan bermaterai cukup;
2. **T-2** Foto copy Surat Keterangan Penguasaan Tanah Sporadik oleh Hj. Sarinah diketahui Lurah Pai, telah dicocokkan dengan aslinya dan bermaterai cukup;

Halaman 31 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. **T-3** Foto copy Surat Keterangan Tanah (SKT) Lurah Pai No.593/001/KP/V/2015 tanggal 16 April 2015, telah dicocokkan dengan aslinya dan bermaterai cukup;
4. **T-4** Foto copy Surat Keterangan Warisan tanggal 09 Januari 2008, yang telah dicocokkan dengan aslinya dan bermaterai cukup;
5. **T-5** Foto copy Surat Keterangan Ahli Waris Sembah Binti Patong tanggal 21 Juni 2010, yang telah dicocokkan dengan aslinya dan bermaterai cukup;
6. **T-6** Foto copy Surat Keterangan Ahli Waris Johora Binti Patong tanggal 19 Maret 2009, yang telah dicocokkan dengan aslinya dan bermaterai cukup;
7. **T-7** Foto copy Surat Pernyataan Ahli Waris tanggal 27 April 20015, yang telah dicocokkan dengan aslinya dan bermaterai cukup;
8. **T-8** Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama Patong Bin Tjella seluas 100.000 M², yang telah disesuaikan dengan aslinya dan bermaterai cukup;
9. **T-9** Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama Patong Bin Tjella seluas 100.000 M², yang telah disesuaikan dengan aslinya dan bermaterai cukup;
10. **T-10** Foto copy Surat Tanda Terma Setoran dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama Patong Bin Tjella seluas 28.488 M², yang telah disesuaikan dengan aslinya dan bermaterai cukup;
11. **T-11** Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama Patong Bin Tjella seluas 28.488 M² Tahun 2012 yang telah disesuaikan dengan aslinya dan bermaterai cukup;
12. **T-12** Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama Patong Bin Tjella seluas

Halaman 32 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/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)



28.488 M2 Tahun 2015 yang telah disesuaikan dengan aslinya dan bermaterai cukup;

13. **T-13** Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama Patong Bin Tjella seluas 28.488 M2 Tahun 2018 yang telah disesuaikan dengan aslinya dan bermaterai cukup;

14. **T-14** Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama Patong Bin Tjella seluas 28.488 M2 Tahun 2020 yang telah disesuaikan dengan aslinya dan bermaterai cukup;

15. **T-15** Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama Patong Bin Tjella seluas 28.488 M2 Tahun 2021 yang telah disesuaikan dengan aslinya dan bermaterai cukup;

16. **T-16** Foto copy Daftar Nama Penerima Harga Tanah Ahli Waris Patong Bin Tjella tanggal 30 Desember 2021 yang tidak dapat diperlihatkan aslinya dan bermaterai cukup;

17. **T-17** Foto copy Surat Permohonan Penerbitan Hak Milik ke Kantor Pertanahan Kota Makassar oleh ahli Waris Patong Bin Tjella, yang tidak dapat diperlihatkan aslinya dan bermaterai cukup;

18. **T-18** Foto copy Surat Tanda Terima Dokumen Permohonan Sertifikat oleh Kantor Pertanahan Kota Makassar, yang tidak dapat diperlihatkan aslinya dan bermaterai cukup;

19. **T-19** Foto copy Surat Pemblokiran dari Drs. M. Subier Thalib, MBA in casu Penggugat tanggal 14 Januari 2022, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan bermaterai cukup;

20. **T-20** Foto copy **Putusan Pengadilan Negeri Makassar No.240/Pdt.G/2015/PN.Mks** tanggal 15 Pebruari 2016, yang telah disesuaikan dengan salinan putusan dan bermaterai cukup;

Menimbang, bahwa selain alat bukti tertulis tersebut di atas, para Tergugat guna meneguhkan dalil-dalil sangkalannya juga mengajukan saksi-saksi di persidangan, masing-masing yaitu:

Halaman 33 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Mks



Saksi 1: HAERUDDIN, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi tidak kenal dengan bapak Drs. M. Subier Thalib, MBA (Penggugat);
- Bahwa Saksi kenal dengan Kurnia Bin Rate namun tidak mempunyai hubungan keluarga dengannya;
- Bahwa Saksi kenal dengan Hj. Sarinah namun tidak mempunyai hubungan keluarga dengannya;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Naisa Binti Patong Bin Tjella dan beberapa para Tergugat lainnya;
- Bahwa Saksi sering mengantar yang punya tanah untuk bersilaturahmi;
- Bahwa Saksi ditugaskan untuk menjaga lokasi tersebut;
- Bahwa Saksi disuruh untuk menjaga lokasi tersebut atas perintah dari Hj. Sarinah;
- Bahwa Saksi menjaga tanah (kebun) tersebut \pm 4 sampai 5 tahun;
- Bahwa tugas Saksi menjaga tanah tersebut adalah untuk menjaga binatang yang sering datang dan mengawasi orang-orang yang selalu mengukur tanah tersebut;
- Bahwa tidak ada kuasa yang diberikan secara tertulis oleh Hj. Sarinah untuk menjaga lokasi tersebut hanya disampaikan secara lisan saja yang mengatakan "Minta tolong agar Saksi jaga kebun dibawah";
- Bahwa yang mempunyai tanah tersebut adalah nenek dari Hj. Sarinah;
- Bahwa yang Saksi dengar melalui Ahli Waris luas tanah tersebut \pm 13 hektar;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat-surat tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar jika tanah tersebut dijual;
- Bahwa Saksi pernah mendengar Kurnia dan Hj. Sarinah pernah menerima uang;
- Bahwa uang yang telah diterima oleh ahli waris adalah Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah);
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar jika ahli waris pernah menerima uang senilai Rp.1.600.000.000,- (satu milyar enam ratus juta rupiah);
- Bahwa terakhir Saksi melihat lokasinya sebelum persidangan hari ini dimulai;
- Bahwa diatas tanah tersebut saat ini ada perumahan, gudang pertanian, kandang bebek milik Hj. Sarinah dan rumah ahli waris milik ibu Hj. Sarinah;

Halaman 34 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Mks



- Bahwa yang menempati rumah warisan milik ibu Hj. Sarinah saat ini adalah bapak Suhardi Bin Muso (Tergugat XII);
- Bahwa Saksi pernah mendapati orang dari Pertanian datang mengukur ke lokasi tanah tersebut;
- Bahwa Saksi mulai menjaga tanah tersebut sekitar 2018;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui batas-batas dari lokasi tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tinggal di Jalan Adipura Kota Makassar;
- Bahwa Saksi diberitahu jika ahli waris pernah menerima uang senilai Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) pada saat Hj. Sarinah diantar ke lokasi;
- Bahwa mulai 2018 sampai 2022 orang dari Pertanian belum pernah datang kelokasi tersebut;
- Bahwa Saksi menjaga lokasi tersebut dibagian belakang sementara Saksi Amir Sukri menjaga didepan;
- Bahwa Hj. Sarinah memiliki 9 (sembilan) saudara kandung;
- Bahwa Saksi menjaga dibagian belakang yang ada pagar Pertanian;
- Bahwa dibelakang tanah tersebut ada perumahan milik H. Darwis;
- Bahwa yang meminta agar Saksi datang menghadap dalam persidangan saat ini adalah bapak Kurnia Bin Rate;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui asal usul dari tanah tersebut;

Terhadap keterangan saksi, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapi keterangan saksi tersebut dalam kesimpulan;

Saksi 2: AMIR SUKRI, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa terakhir Saksi melihat lokasinya sebelum persidangan hari ini dimulai;
- Bahwa Saksi tinggal dirumah Ahli Waris bersama dengan bapak Suhardi Bin Muso (Tergugat XII) namun yang telah membangun rumah tersebut adalah Hj. Sarinah;
- Bahwa diatas tanah tersebut saat ini ada perumahan, gudang, dan ruko;
- Bahwa lokasi tersebut berhadapan dengan Jl. Perintis Kemerdekaan;
- Bahwa lokasi tersebut Saksi gunakan untuk berkebun;
- Bahwa Saksi disana bekerja tidak gaji;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar jika tersebut dijual;
- Bahwa uang yang telah diterima oleh ahli waris adalah Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak pernah mendengar jika ahli waris pernah menerima uang senilai Rp.1.600.000.000,- (satu milyar enam ratus juta rupiah);
- Bahwa yang menyuruh Saksi untuk menjaga tanah tersebut adalah bapak Suhardi Bin Muso (Tergugat XII);
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Andi Kahar dan Sayuti;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui batas-batas dari lokasi tanah tersebut;
- Bahwa Saksi kenal dan akrab dengan ahli waris sudah lama tapi tinggalnya sejak 2 (dua) tahun yang lalu;
- Bahwa lokasi tersebut berada di Kelurahan PAI;
- Bahwa Saksi tidak berada ditempat pada saat dilakukan Pemeriksaan Setempat;
- Bahwa Ahli Waris yang Saksi kenal bapak Suhardi Bin Muso (Tergugat XII), bapak Kurnia Bin Rate dan Bunga Lia Binti Muso Tergugat XI;
- Bahwa selama 8 (delapan) tahun tidak pernah ada dari pihak Pertanahan ingin melakukan penggusuran;
- Bahwa Saksi lebih aktif menjaga lokasi tersebut pada tahun 2021;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui pasti luas tanahnya, hanya saja yang ada dipapan \pm 10 hektar untuk bagian depan;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat-surat mengenai kepemilikan tanah tersebut;
- Bahwa dibagian depan tanah tersebut ada \pm 15 (lima belas) ruko;
- Bahwa Saksi tidak pernah ketemu dengan Penggugat;
- Bahwa tidak ada pernah yang komplek mengenai kepemilikan tanah milik Tergugat;
- Bahwa yang meminta agar Saksi datang menghadap dalam persidangan saat ini adalah bapak Kurnia Bin Rate;

Terhadap keterangan saksi, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapi keterangan saksi tersebut dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa para pihak tidak mengajukan alat bukti lain selain yang disebutkan di atas;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim beserta Panitera Pengganti pada tanggal 10 Juni 2022 telah melakukan Pemeriksaan Sengketa atas objek sengketa, yang dihadiri oleh kuasa Penggugat dan Kuasa para Tergugat;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya masing-masing;

Halaman 36 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Mks



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

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana terurai di atas;

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah Majelis Hakim memperhatikan secara seksama jawaban Kuasa Tergugat, ternyata di samping menjawab pokok perkara yang isinya membantah kebenaran gugatan Penggugat, Tergugat juga mengajukan eksepsi/tangkisan terhadap gugatan tersebut, sehingga Majelis Hakim berkewajiban mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi tersebut, barulah kemudian mempertimbangkan pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa setelah pula mempelajari dengan seksama tanggapan Penggugat terhadap eksepsi Tergugat, maka Majelis Hakim mempertimbangkan eksepsi tersebut sebagaimana diuraikan di bawah ini;

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat tidak memiliki *legal standing* terhadap obyek perkara sebab tidak memiliki alas hak terhadap tanah;
2. Bahwa gugatan Penggugat kabur mengenai subyek *error in subyekto*:
 - a. Penggugat mengaku pernah menyerahkan uang yang dianggap pembelian tanah milik para Tergugat, namun para Tergugat tidak pernah menerima uang sejumlah Rp.1.649.575.000,00 (satu milyar enam ratus empat puluh sembilan juta lima ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) sebagaimana dalil Penggugat. Oleh karena itu siapapun yang pernah menerima uang yang dimaksud Penggugat harus dilibatkan dalam perkara sebagai Tergugat;
 - b. Secara faktual di atas tanah yang merupakan obyek pengikatan jual beli Nomor 2 Tanggal 08 September 2003 terdapat pihak ketiga antara lain:
 1. Perumahan Dinas Pertanian Propinsi Sulawesi Selatan;
 2. Haji Darwis telah mendirikan beberapa unit rumah di atas tanah tersebut;

Halaman 37 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan tidak dilibatkannya Dinas Pertanian Propinsi Sulawesi Selatan dan Haji Darwis sebagai pihak dalam perkara *a quo* maka gugatan tergolong *error in subyekto*;

3. Bahwa gugatan tidak benar karena meminta pembayaran sesuai perhitungan harga tanah namun tidak meminta agar pengikatan jual beli dibatalkan;
4. Bahwa oleh karena dalil gugatan *a quo* adalah gugatan wanprestasi maka adalah tidak berdasar jika menuntut dan melibat Tergugat sebagai pihak dalam perkara *a quo* karena pihak Tergugat tidak bertanda tangan dalam akta pengikatan jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi poin 1, 2, 3 dan poin 4 para Tergugat tersebut di atas, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa eksepsi tersebut sudah menyangkut materi pokok perkara, yang hanya dapat diketahui setelah adanya pembuktian dalam perkara ini. Lagi pula menurut ketentuan yang diatur dalam Pasal 162 Rbg/Pasal 136 HIR, maka hanya eksepsi mengenai kewenangan saja yang akan diputus secara terpisah dari pokok perkara, sedangkan eksepsi lainnya akan diputus bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, eksepsi dari para Tergugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak pada pokoknya adalah:

1. Bahwa Penggugat mendalilkan bahwa pada tanggal 08 September 2003, PENGUGAT dengan TERGUGAT I (KURNIA BIN RATE), Almarhumah NAISA BINTI PATONG BIN TJELLA dan SAHARIA BINTI MUSO mengadakan Kesepakatan dan persetujuan dalam bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli, selanjutnya disebut "**Perjanjian**". Bahwa, dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli oleh ke tiga orang ahli waris PATONG BIN TJELLA telah sepakat menjual tanahnya kepada PENGUGAT berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 02 tanggal 08 September 2003 yang dibuat dan Cap Jempol/ditandatangani dihadapan KARTINI, SH. Notaris di Kota Makassar;
2. Bahwa objek kesepakatan diuraikan dalam Pengikatan Jual Beli tanggal 8 September 2003 dengan Akta Nomor : 2 (adalah sebidang tanah Milik Indonesia (Tanah Kosong) dengan Persil Nomor : 46 DII, Kohir Nomor : 39

Halaman 38 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Mks



C1, seluas lebih kurang 130.000 M² (seratus tiga puluh ribu meter persegi) terdaftar atas nama PATONG BIN TJELLA yang terletak di Kelurahan Pai, Kecamatan Biringkanaya, Kota Makassar Provinsi Sulawesi Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Milik Haji Ressa;
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Sersan Matto Dan Puang Nambung;
- Sebelah Timur : Tanah Milik DAENG SIKING;
- Sebelah Barat : Jalan Perintis Kemerdekaan;

3. Bahwa berdasarkan hasil pertemuan mediasi yang difasilitasi oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar pada tanggal 03 Januari 2022, maka pada tanggal 10 Januari 2022 Penggugat melalui Kuasa Hukumnya mengajukan surat kepada para Ahli Waris Patong Bin Tjella meminta agar permasalahan tersebut ditempuh dengan upaya penyelesaian secara musyawarah dan kekeluargaan dan atau menyerahkan 1/2 (setengah) dari jumlah luas keseluruhan 13 Hekto are kepada Penggugat sesuai dengan pembayaran yang telah diserahkan kepada para Tergugat, namun hingga gugatan ini didaftarkan pada Pengadilan Negeri Makassar Para Tergugat tetap tidak memberikan tanggapan dan jawaban;

4. Bahwa, dengan tidak dilaksanakannya kewajiban Para Tergugat tersebut, maka Para Tergugat telah melakukan cidera janji (**wanprestasi**) terhadap Perjanjian, yaitu dengan tidak dapat memberikan Sertipikat sebagaimana yang diperjanjikan sehingga dengan demikian cidera janji tersebut telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap atas dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut di atas, Tergugat menyangkalnya dengan mengatakan:

1. Bahwa dengan mencermati proses pembuatan APJB No. 2, tanggal 08 September 2003, terbukti bahwa baik syarat subyektif maupun syarat obyektif tidak terpenuhi, sebab para Tergugat selaku Pihak Pertama (Penjual) yakni almarhum Naisah, Kurnia, dan Saharia tidak sepakat sebagaimana dijelaskan di atas, sebab isi perjanjian tersebut sama sekali tidak diketahui isinya/bunyinya karena selain tidak dibacakan oleh Notaris, juga ditandatangani dalam keadaan gelap, dan disampaikan bahwa tanda tangan saja cepat karena ada urusan mendesak sehingga Pihak Pertama juga tidak sempat membaca, dan turunannya satu rangkap juga tidak diberikan kepada Pihak Pertama. Dengan demikian syarat subyektif tidak terpenuhi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat telah menyerahkan uang kepada para Tergugat sejumlah Rp. 1.649.575.000,00. (satu milyar enam ratus empat puluh sembilan juta lima ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) adalah tidak benar, tidak berdasar, dan mengada-ada, sebab baik KURNIA, almarhumah NAISA, maupun SAHARIA, dan ahli waris lain dari PATONG BIN TJELLA, tidak pernah menerima uang sejumlah Rp. 1.649.575.000,00. Para Tergugat hanya menerima uang pada tanggal 26 Januari 2004 sejumlah Rp. 75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah), di rumah Penggugat yang disaksikan beberapa orang;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat disangkal oleh Para Tergugat, maka berdasarkan ketentuan Pasal 283 RBg (Pasal 163 HIR, Pasal 1865 BW) yang mengatur: "Barangsiapa yang mengaku mempunyai hak atau yang mendasarkan pada suatu peristiwa untuk menguatkan haknya itu atau untuk menyangkal hak orang lain, harus membuktikan adanya hak atau peristiwa itu", maka kepada Penggugat terlebih dahulu dibebani beban pembuktian;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dan memperhatikan dalil-dalil gugatan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa dasar gugatan Penggugat adalah berkenaan ingkar janji atau wanprestasi;

Menimbang, bahwa dalam konteks ingkar janji/wanprestasi, R. Subekti dalam bukunya berjudul Hukum Perjanjian halaman 45 terbitan Tahun 1990 mengemukakan:

Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat macam, yaitu:

- a. tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- c. melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- d. melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim membuktikan apakah Tergugat telah lalai memenuhi isi perjanjian sebagaimana dalil gugatan Penggugat tersebut di atas, Majelis Hakim terlebih dahulu akan menguraikan apakah perjanjian yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat telah sesuai dengan syarat-syarat perjanjian;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1320 KUHPdata diatur tentang syarat-syarat perjanjian yaitu:

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. cakap untuk membuat perjanjian;

Halaman 40 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. mengenai suatu hal tertentu;
4. suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa untuk menguji apakah perjanjian yang dibuat oleh para pihak telah sesuai dengan syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara dan apakah pihak Tergugat telah lalai memenuhi isi perjanjian, Majelis Hakim akan menilai alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat dipersidangan telah mengajukan alat bukti surat berupa P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, P-11, P-12, P-13, P-14, P-15, P-16, P-17, P-18, P-19, P-20, P-21, P-22, P-23, P-24, P-25, P-26, P-27, P-28, P-29, P-30, P-31, P-32, P-33, P-34, P-35, P-36, P-37, P-38, P-39, P-40, P-41, P-42, P-43, P-44, P-45, P-46, P-47, P-48, P-49, P-50, P-51, P-52, P-53, dan P-54, serta 4 (empat) orang saksi, sedangkan Tergugat untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya telah mengajukan alat bukti surat berupa T-1, T-2, T-3, T-4, T-5, T-6, T-7, T-8, T-9, T-10, T-11, T-12, T-13, T-14, T-15, T-16, T-17, T-18, T-19, dan T-20 serta 2 (dua) orang saksi;

Menimbang, bahwa bukti P-1 adalah Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 Tahun 2003 yang dibuat pada tanggal 8 September 2003 antara Penjual Naisa, Kurnia dan Saharia (Para Tergugat) yang merupakan ahli waris Patong Bin Tjella dengan Muhammad Subier Thalib (Pembeli) atas sebidang tanah seluas lebih kurang 130.000 M² yang terletak di Kelurahan Pai, Kecamatan Biringkanaya, Kota Makassar;

Menimbang, bahwa Akta Pengikatan Jual Beli (bukti P-1) didasarkan atas bukti T-1 berupa Rincik atau Simanna Buuttaja/Tane Persil No.46 D.II Kohir No.39 CI Blok 157 Tahun 1941-1944 luas 13 Ha atas nama Patong Bin Tjella yang terletak di Kelurahan Pai, Kecamatan Biringkanaya, Kota Makassar;

Menimbang, bahwa sesuai dengan gugatan Penggugat (sebagaimana ternyata subyek gugatan yang digugat oleh Penggugat) bahwa ahli waris Patong Bin Tjella adalah **Kurnia Bin Rate, Saddiah, Sabaruddin, Syarifuddin, Santi, Hj. Sarinah, Sari Bulan, Ida Binti Muso, Saharia Binti Muso, Norma Binti Muso, Bunga Lia Binti Muso, dan Suhardi Bin Muso**;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-4 bahwa Pewaris Patong Bin Tjella memiliki ahli waris: 1. Kurnia BT. Sembo, 2. Saharia BT Johora dan Naisa BT Patong, berdasarkan bukti T-5 Sembo Binti Patong mempunyai ahli waris bernama Kurnia Bin Rare dan berdasarkan bukti T-6 bahwa Johora Binti Patong yang telah meninggalkan dunia pada tahun 1994 mempunyai ahli waris

Halaman 41 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Saharia Binti Muso, Ida Binti Musa, Norma Binti Muso, Bungadia Binti Muso dan Suhardi Binti Muso;

Menimbang, bahwa objek jual beli sebagaimana yang ada dalam bukti P-1 dan bukti T-1 yang berupa Tanah seluas 130.000 M² (seratus tiga puluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Pai, Kecamatan Biringkanaya, Kota Makassar Provinsi Sulawesi Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Milik Haji Ressa;
- Sebelah Selatan: Tanah Milik Sersan Matto Dan Puang Nambung;
- Sebelah Timur : Tanah Milik DAENG SIKING;
- Sebelah Barat : Jalan Perintis Kemerdekaan;

Adalah terdaftar atas nama Patong Bin Tjella yang meninggal pada tahun 1973 jauh sebelum lahirnya akta pengikatan jual beli;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 dan bukti T-1 maka tanah seluas 130.000 M² yang terletak di Kelurahan Pai, Kecamatan Biringkanaya, Kota Makassar Provinsi Sulawesi Selatan sebagaimana yang dipertimbangkan di atas adalah tanah warisan (boedel) dari Patong Bin Tjella yang berhak diwarisi oleh seluruh ahli waris Patong Bin Tjella yakni Kurnia Bin Rate, Saddiah, Sabaruddin, Syarifuddin, Santi, Hj. Sarinah, Sari Bulan, Ida Binti Muso, Saharia Binti Muso, Norma Binti Muso, Bunga Lia Binti Muso, dan Suhardi Bin Muso dan bahwa tidak ada bukti yang terungkap di persidangan bahwa boedel/warisan tersebut telah dibagi waris oleh para ahli waris;

Menimbang, bahwa apabila diperhatikan secara seksama bukti P-1 tersebut, ternyata bahwa yang melakukan pengikatan jual beli atas boedel waris tersebut hanyalah ahli waris Patong Bin Tjella yang bernama Naisa, Kurnia dan Nyonya Saharia, sedangkan masih ada ahli waris Patong Bin Tjella yang tidak menandatangani dan tidak mengetahui adanya bukti P-1 tersebut;

Menimbang, bahwa keberadaan bukti P-1 tersebut telah merugikan ahli waris Patong Bin Tjella yang lain, oleh karena ahli waris patong Bin Tjella yang lain tersebut juga mempunyai hak atas boedel warisan, sehingga dengan tidak dilibatkannya ahli waris Patong Bin Tjella yang lain dalam jual beli boedel warisan tersebut berakibat pada tidak dipenuhinya subyek perjanjian yakni sepakat mereka yang mengikatkan dirinya. Bahwa ahli waris Saddia, Sabaruddin, Syarifuddin, Santi, Sari Bulan, Ida Binti Muso, Norma Binti Muso, Bunga Lia Binti Muso dan Suhardi Binti Muso sebagai ahli waris Patong Bin Tjella tidak pernah mengikatkan dirinya sebagaimana bukti P-1;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan para saksi yang diajukan baik oleh Penggugat maupun para Tergugat Majelis Hakim mempertimbangkan

Halaman 42 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa oleh karena para saksi tersebut bukanlah pihak yang terlibat langsung dalam bukti P-1 dan tidak berada di tempat ketika jual beli dilakukan, maka keterangan saksi-saksi tersebut tidak dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka bukti P-1 haruslah dinyatakan batal demi hukum;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-19, P-20, P-21, P-22, P-23, P-24, P-25, P-26, P-27, P-28, P-29, P-30 dan P-31 oleh karena jual beli boedel waris tidak disepakati oleh seluruh ahli waris Patong Bin Tjella yang juga berhak atas boedel waris sebagaimana yang telah dipertimbangkan di atas, maka bukti P-19, P-20, P-21, P-22, P-23, P-24, P-25, P-26, P-27, P-28, P-29, P-30 dan P-31 haruslah dinyatakan batal demi hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli objek/boedel waris dinyatakan batal demi hukum, maka gugatan Penggugat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Dalam Rekonvensi:

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi mengajukan gugatan rekonvensi pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa turunan APJB tersebut tidak diberikan kepada Pihak Kedua KURNIA, almarhumah NAISAH, dan SAHARIA, dan sampai sekarang APJB tersebut tidak pernah diberikan;
2. Bahwa ketika APJB ditandatangani oleh KURNIA, NAISAH, dan SAHARIA di rumah almarhumah NAISA, dalam keadaan gelap sebab pada waktu itu mati lampu, dan hanya menggunakan lilin, sehingga mereka tidak sempat membaca, dan Notaris juga tidak membacakan;
3. Bahwa Selain itu harga tanah yang disebutkan dalam perjanjian yakni seharga Rp. 25.000/meter pada tahun 2003, sangat tidak pantas dan tidak logis, sebab harga tanah pada saat itu (tahun 2003) sesuai NJOP sekitar Rp. 100.000.000,00 (seratus ribu rupiah), Jadi harga pasaran pasti diatas Rp.100.000.000,00;
4. Bahwa berdasarkan Pasal 1320 KUHPdata, maka Pengikatan Jual-Beli, tersebut jelas Cacat Yuridis karena tidak memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian atau pengikatan, baik syarat subyektif maupun syarat obyektif sehingga konsekwensi hukumnya dapat dibatalkan dan atau batal demi hukum;

Halaman 43 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Mks



Menimbang, bahwa terhadap tuntutan reconvensi dari Penggugat dalam Reconvensi tersebut di atas, Majelis hakim mempertimbangkan bahwa tuntutan reconvensi tersebut telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim sebagaimana ternyata dalam pertimbangan hukum pokok perkara. Oleh karena itu, tuntutan reconvensi tersebut dapat dikabulkan bahwa akta pengikatan jual beli haruslah dinyatakan batal demi hukum;

Dalam Kovensi dan Reconvensi:

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat dalam Reconvensi dinyatakan ditolak, maka kepada Penggugat Konvensi dan Tergugat dalam Reconvensi haruslah dibebani untuk membayar biaya perkara yang jumlah sebagaimana tercantum dalam diktum putusan ini;

Memperhatikan Pasal 1320 KUHPerdeata, Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 8 Tahun 2004, terakhir diubah dengan Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009, serta Peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi para Tergugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Reconvensi:

- Mengabulkan gugatan Reconvensi dari Penggugat Reconvensi/Tergugat dalam Konvensi;
- Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2, tanggal 08 September 2003 batal demi hukum;

Dalam Konvensi dan Rekovensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat dalam Reconvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 6.050.000 ,- (enam juta lima puluh ribu rupiah);
-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar, pada hari Selasa, tanggal 9 Agustus 2022 oleh Majelis Hakim, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Makassar Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Mks tanggal 18 Januari 2022, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 16 Agustus 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Muzdalifah, S.H., M.H. Panitera Pengganti, Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat II (Sabaruddin, Hj. Sarinah, dan Sari Bulan) Kuasa Tergugat III (Ida Binti Muso, Saharia Binti Muso, Normah M Binti Muso, Bungalia Binti Muso dan Sahardi Binti Muso) akan tetapi tidak dihadiri oleh Tergugat II (Saddiah), Tergugat IV (Syarifuddin), dan Tergugat VII (Santi)

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Hj. HALIDJA WALLY, S.H., M.H.

HERIANTO, S.H., M.H.

HARTO PANCONO, S.H.

Panitera Pengganti,

MUZDALIFAH, S.H., M.H.

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp0,00;
2. Redaksi	:	Rp0,00;
3. Proses	:	Rp100.000,00;
4. PNBPN	:	Rp150.000,00;
5. Panggilan	:	Rp2.940.000,00;
6. Pemeriksaan setempat	:	Rp0,00;
7. Sita	:	Rp0,00;
Jumlah	:	<u>Rp3.190.000,00;</u>

Halaman 45 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Mks



(tiga juta seratus sembilan puluh ribu)

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)