



**P U T U S A N**

**Nomor 110/Pdt.G/2022/PN Mks**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Makassar yang memeriksa dan mengadili perkara Perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**HJ. RAHMAH ARSYAD**, tempat lahir Bone, tanggal 07 Juli 1953, jenis kelamin Perempuan, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, agama Islam, alamat Jl. Andi Tadde I No. 30B, RT/RW. 005/005, Kel./Desa Kalukuang, Kecamatan Tallo, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : **ADE DARMAWAN BASRI, S.H.,M.H., MUHAMMAD AMIRUDDIN, S.H.,M.H., dan BARIEK RAMDHANI PABABBARI, S.H.,M.H.,** Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum dari Kantor Hukum “ADE DARMAWAN BASRI, S.H.,M.H., & PARTNERS”, beralamat di Jalan Kebahagiaan Utara 15 BTP Blok A/432 Kelurahan Tamalanrea, Kecamatan Tamalanrea, Kota Makassar No. Telp. 082245412128, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Maret 2022 dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 18 Agustus 2022 No. : 1096/Pdt/2022/KB. Selanjutnya disebut sebagai : **PENGUGAT**;

**L a w a n :**

**BASIS DG. NAI**, Jenis kelamin Laki-Laki, kewarganegaraan Indonesia, alamat Sebelumnya diketahui tinggal di Jl. Tamangapa Raya RT. 002 RW. 002 Kelurahan Bangkala, Kecamatan Manggala, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **SAID, S.H.,** Pekerjaan Advokat, Warga Negara Indonesia, Agama Islam, yang beralamat pada Kantor Hukum “SAID dan Rekan” Jl. Tamangapa III No. 14 Makassar berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 2 April 2022 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 04 April 2022 No. : 407/Pdt/2022/KB. Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri Tersebut;

Setelah membaca dengan cermat berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar hal-hal dari kedua belah pihak yang berperkara;

*Halaman 1 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2022/PN Mks*



**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 22 Maret 2022 yang diterima dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 23 Maret 2022 dalam Register No. 110/Pdt.G/2022/PN.Mks telah mengajukan gugatannya sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat memiliki bidang tanah seluas  $\pm 150 \text{ M}^2$  (seratus lima puluh meter persegi) yang Penggugat peroleh atas dasar Jual-Beli dengan bidang tanah yang telah dilandasi dengan dasar kepemilikan hak milik berupa Akta Jual Beli Nomor : 1763/III/3/KP/XII/1994 tanggal 14 Desember 1994 yang terletak di Desa/Kelurahan Bangkala, Kecamatan Panakukang, Kabupaten/Kotamadya Ujung Pandang, saat ini Jl. Tamangapa Raya, Kelurahan Bangkala, Kecamatan Manggala, Kota Makassar Provinsi Sulawesi Selatan dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tertanggal 1 Februari 2021 atas Hj Rahmah Arsyad (Penggugat).
2. Bahwa bidang tanah seluas  $\pm 150 \text{ M}^2$  (seratus lima puluh meter persegi) milik Penggugat dengan dasar kepemilikan hak milik Akta Jual Beli Nomor: 1763/III/3/KP/XII/1994 tanggal 14 Desember 1994 yang terletak di Desa/Kelurahan Bangkala, Kecamatan Panakukang, Kabupaten/Kotamadya Ujung Pandang, saat ini Jl. Tamangapa Raya, Kelurahan Bangkala, Kecamatan Manggala, Kota Makassar Provinsi Sulawesi Selatan memiliki batas-batas bidang tanah sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Haji Mumang;
  - Sebelah Timur : Supiaty;
  - Sebelah Selatan : Jalanan;
  - Sebelah Barat : Haji Mumang;Selanjutnya bidang tanah tersebut diatas sebagai objek sengketa dalam perkara ini;
3. Bahwa Penggugat merupakan satu-satunya pihak pembeli/pemilik atas bidang tanah seluas  $\pm 150 \text{ M}^2$  (seratus lima puluh metere persegi) yang Penggugat peroleh atas dasar Jual-Beli dengan bidang tanah yang telah didasari dengan Akta Jual Beli Nomor: 1763/III/3/KP/XII/1994 tanggal 14 Desember 1994 yang terletak di Desa/Kelurahan Bangkala, Kecamatan Panakukang, Kabupaten/Kotamadya Ujung Pandang, saat ini Jl. Tamangapa Raya, Kelurahan Bangkala, Kecamatan Manggala, Kota Makassar Provinsi Sulawesi Selatan.
4. Bahwa pada awalnya bidang tanah dengan Akta Jual Beli Nomor: 1763/III/3/KP/XII/1994 tanggal 14 Desember 1994 diperoleh atas dasar jual

Halaman 2 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2022/PN Mks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan pihak penjual atas nama Haji Mumang (Alm.) yang pada saat itu bekerja sebagai Developer/pengusaha tanah kapling.

5. Bahwa objek sengketa dalam perkara a quo milik Penggugat perolehannya sangatlah jelas dimana Penggugat pada mulanya membeli dengan cara pembayaran secara bertahap hingga lunas kepada Haji Mumang (Alm.)/pihak penjual/ bekerja sebagai Developer/pengusaha tanah kapling yang dimana pernyataan pembelian secara LUNAS tersebut dibuktikan dengan adanya Akta Jual Beli Nomor: 1763/III/3/KP/XII/1994 tanggal 14 Desember 1994 Sebagaimana penjelasan dalam Ketentuan huruf a dan huruf b halaman 2 (dua) Akta Jual Beli Nomor: 1763/III/3/KP/XII/1994 tanggal 14 Desember 1994 yang menyatakan :
  - huruf a :

“jual beli ini dilakukan dengan harga 1.500.000 satu juta lima ratus ribu rupiah”
  - huruf b :

“pihak pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari pihak kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi)”;
6. Bahwa Penggugat selaku pemilik tunggal bidang tanah/objek sengketa dalam perkara a quo sebelumnya pernah menjadikan bidang tanah/objek sengketa dalam perkara a quo miliknya sebagai agunan di BRI Unit Veteran atas pengajuan kredit yang dibuktikan dengan Surat Pernyataan tertanggal 21 Juli 2010 yang diketahui oleh Mustari/Lurah Bangkala, Kecamatan Manggala, Kota Makassar dengan No: 403/BKL/VII/2010. Sehingga dengan demikian secara tidak langsung Pemerintah Kota Makassar dalam hal ini Kelurahan Bangkala mengakui kepemilikan hak bidang tanah/objek sengketa dalam perkara a quo adalah milik Penggugat.
7. Bahwa Pada tahun 2017 Penggugat ingin melakukan pengurusan penerbitan sertifikat Hak Milik atas Akta Jual Beli Nomor: 1763/III/3/KP/XII/1994 tanggal 14 Desember 1994 Namun kepengurusan tersebut pada saat Penggugat akan melakukan pengisian formulir pendaftaran Kepengurusan Sertifikat Hak Milik pada tingkat Rukun Tetangga/RT menjadi terbengkal saat Bapak Rukun Tetangga/RT setempat menyampaikan formulir tersebut tidak dapat ditandatangani olehnya dikarenakan dengan adanya seseorang bernama Basis Dg Nai (Tergugat) yang pada saat itu menyampaikan kepada Bapak Rukun Tetangga/RT setempat bahwa objek sengketa dalam perkara a quo adalah sebagian milik Basis Dg Nai (Tergugat) dengan kata lain adanya

Halaman 3 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kelebihan tanah milik Basis Dg Nai (Tergugat) yang di cari dan mengakui/mengklaim bahwa kelebihan tanah yang dicari berada pada bidang tanah/objek sengketa dala perkara a quo.

8. Bahwa terhadap pengakuan/klaim kepemilikan hak sebagian dari bidang tanah/objek sengketa dalam perkara a quo milik Penggugat yang dilakukan oleh Basis Dg Nai (Tergugat) tidak dilandasi dengan adanya dasar hukum yang jelas sehingga sangat merugikan kepentingan hukum dan kepemilikan hak Penggugat dimana sampai saat ini Penggugat tidak dapat melakukan kepengurusan Sertifikat Hak Milik atas Akta Jual Beli Nomor: 1763/III/3/KP/XII/1994 tanggal 14 Desember 1994 dan juga tidak dapat menguasai bidang tanah/objek sengketa dalam perkara a quo milik Penggugat sendiri.
9. Bahwa sejak adanya pengakuan/klaim kepemilikan sebagian bidang tanah/objek sengketa dalam perkara a quo milik Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat, yang mengakibatkan Penggugat tidak lagi dapat menguasai bidang tanah/objek sengketa dalam perkara a quo miliknya tersebut dikarenakan Tergugat berupaya menguasai dan menolak kehadiran Penggugat di lokasi bidang tanah/objek sengketa dalam perkara a quo sehingga Penggugat sangat khawatir apabila terjadi hal-hal yang tidak diinginkan yang dapat saja dilakukan oleh Tergugat, sehingga dengan demikian Penggugat membuat Laporan Polisi dengan Nomor: LP/2741/XII/2017, tanggal 28 Desember 2017 tentang dugaan terjadinya tindak pidana melawan hak orang lain masuk dengan memaksa kedalam pekarangan tidak segera pergi atas permintaan orang yang berhak, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 167 KUHP pada Kantor Kepolisian Resort Kota Besar Makassar di Makassar.
10. Bahwa dari hasil Penyelidikan dan Penyidikan Laporan Polisi status hukum Basis Dg Nai (Tergugat) tidak dapat ditingkatkan dikarenakan Tergugat dalam pemeriksaannya, mengakui kepemilikan bidang tanah bukan merupakan bagian pada bidang tanah/objek sengketa dalam perkara a quo milik Penggugat namun disisi lain/diluar proses pemeriksaan secara hukum dikepolisian Tergugat mengklaim adanya sebagian haknya yang terdapat pada bidang tanah/objek sengketa dalam perkara a quo milik Penggugat bahkan menolak kehadiran Penggugat di lokasi bidang tanah/objek sengketa dalam perkara a quo milik Penggugat sendiri, sehingga dalam proses pemeriksaan dinyatakan bukan merupakan suatu tindak pidana dan berdasarkan Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan Kepolisian Resort Kota Besar Makassar Nomor : B/16/I/RES.1.2/2022/Reskrim yang

Halaman 4 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/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)



pada intinya “disarankan untuk melakukan upaya hukum lain melalui gugatan perdata di Pengadilan Negeri Makassar”.

11. Bahwa dengan kekhawatiran Penggugat sehingga Penggugat untuk sementara waktu tidak menguasai fisik bidang tanah/objek sengketa dalam perkara a quo miliknya sampai dengan adanya putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap yang menyatakan bidang tanah/objek sengketa dalam perkara a quo adalah benar milik Penggugat.
12. Bahwa pengakuan/klaim sebagian hak diatas bidang tanah/objek sengketa dalam perkara a quo milik Penggugat sebagaimana yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat tanpa adanya dasar hukum yang jelas sehingga perbuatan tersebut jelas merupakan suatu perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) yaitu telah melawan hukum hak subjektif orang lain, bertentangan dengan sikap kehati-hatian yang sepatutnya ada dalam masyarakat.
13. Bahwa dari urain perbuatan Tergugat diatas sehingga Penggugat dalam mengajukan gugatan ini sangat beralasan hukum.

Berdasarkan Dalil-dalil Gugatan diatas, kami memohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Makassar Kelas I A cq. Majelis Hakim yang mengadili perkara ini, berkenan untuk memberikan Putusan yang amar-nya sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah secara hukum Akta Jual Beli Nomor: 1763/III/3/KP/XII/1994 tanggal 14 Desember 1994 atas bidang tanah yang terletak di Desa/Kelurahan Bangkala, Kecamatan Panakukang, Kabupaten/Kotamadya Ujung Pandang, saat ini Jl. Tamangapa Raya, Kelurahan Bangkala, Kecamatan Manggala, Kota Makassar Provinsi Sulawesi Selatan adalah milik Penggugat;
3. Menyatakan secara hukum Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) yaitu dengan adanya pengakuan/klaim sebagian hak diatas bidang tanah yang terletak di Desa/Kelurahan Bangkala, Kecamatan Panakukang, Kabupaten/Kotamadya Ujung Pandang, saat ini Jl. Tamangapa Raya, Kelurahan Bangkala, Kecamatan Manggala, Kota Makassar Provinsi Sulawesi Selatan milik Penggugat tanpa adanya bukti kepemilikan yang sah secara hukum;
4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik tunggal atas bidang tanah yang terletak di Desa/Kelurahan Bangkala, Kecamatan Panakukang, Kabupaten/Kotamadya Ujung Pandang, saat ini Jl. Tamangapa Raya, Kelurahan Bangkala, Kecamatan Manggala, Kota Makassar Provinsi Sulawesi Selatan berdasarkan bukti kepemilikan hak milik Akta Jual Beli Nomor: Akta Jual Beli Nomor: 1763/III/3/KP/XII/1994 tanggal 14 Desember 1994;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan pengakuan/klaim sebagian hak diatas bidang tanah yang terletak di Desa/Kelurahan Bangkala, Kecamatan Panakukang, Kabupaten/Kotamadya Ujung Pandang, saat ini Jl. Tamangapa Raya, Kelurahan Bangkala, Kecamatan Manggala, Kota Makassar Provinsi Sulawesi Selatan milik Penggugat oleh Tergugat tidak dapat dibenarkan/dapat dikesampingkan;
6. Menyatakan Tergugat sama sekali tidak memiliki hak/tidak berhak atas bidang tanah yang terletak di Desa/Kelurahan Bangkala, Kecamatan Panakukang, Kabupaten/Kotamadya Ujung Pandang, saat ini Jl. Tamangapa Raya, Kelurahan Bangkala, Kecamatan Manggala, Kota Makassar Provinsi Sulawesi Selatan milik Penggugat;
7. Menghukum Tergugat untuk tidak mengakui/mengklaim sebagian hak serta tidak menghalang-halangi/menghambat kepengurusan Penerbitan Sertifikat hak Milik atas Akta Jual Beli Nomor : Akta Jual Beli Nomor: 1763/III/3/KP/XII/1994 tanggal 14 Desember 1994 milik Penggugat terhadap bidang tanah yang terletak di Desa/Kelurahan Bangkala, Kecamatan Panakukang, Kabupaten/Kotamadya Ujung Pandang, saat ini Jl. Tamangapa Raya, Kelurahan Bangkala, Kecamatan Manggala, Kota Makassar Provinsi Sulawesi Selatan milik Penggugat;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar Kelas IA yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan Penggugat datang menghadap Kuasanya tersebut, demikian juga pihak Tergugat hadir pula Kuasanya tersebut dipersidangan

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana yang diatur dalam ketentuan PERMA RI No. 1 tahun 2006 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk BURHANUDDIN, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Makassar sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Mediator secara Tertulis tertanggal 26 April 2022 menyatakan upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa selanjutnya persidangan dilanjutkan kembali dan Majelis Hakim memberikan kesempatan kepada pihak Penggugat melalui Kuasanya untuk membacakan surat gugatannya dan ternyata bertetap pada isi

Halaman 6 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2022/PN Mks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

surat gugatan tersebut, dimana isi dan maksudnya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat telah mengajukan Jawaban tertanggal 19 Mei 2022 sebagai berikut :

## **DALAM EKSEPSI**

### **1. Gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*).**

Bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat pada posita poin 4 dan 5 yang menyatakan bahwa Penggugat memperoleh Obyek Perkara berdasarkan perjanjian Akta Jual beli No. 1763/ III/3/KP/XII/1974, tanggal 14 Desember 1994 dari Haji Mumang (almarhum) yang pada saat itu bekerja sebagai developer/pengusaha tanah kapling. Dengan demikian karena Almarhum Haji Mumang selaku pihak ketiga dari perolehan penggugat atas Obyek perkara tersebut, maka prinsip umum atau ketentuan umum yang di terapkan dalam kasus sengketa tanah, mengharuskan menarik pihak ketiga (Ahli Waris Almarhum Haji Mumang) sebagai tergugat, karena Obyek sengketa di peroleh Penggugat dari pihak ketiga ( Almarhum Haji Mumang);

Bahwa oleh karena Penggugat tidak menarik pihak ketiga (Ahli Waris Almarhum Haji Mumang) sebagai Tergugat, maka mengakibatkan gugatan cacat formil dalam bentuk plurium litis consortium, yaitu yang di Tarik sebagai pihak tergugat tidak lengkap dan masih kurang (Putusan MA. No. 2752K/Pdt/1983);

Bahwa oleh gugatan penggugat adalah kurang pihak (*plurium litis consortium*), maka dengan demikian sangat beralasan Majelis Hakim untuk menyatakan Gugatan Penggugat TIDAK DAPAT DI TERIMA;

### **2. Gugatan penggugat kabur dan tidak jelas (*Obscuur libel*);**

Gugatan penggugat kabur dan tidak jelas (*Obscuur libel*), karena tidak sama atau berbeda batas-batas dan luas tanah yang di sebut dalam gugatan pengugat, dengan yang di kuasai oleh tergugat. Hal ini tertuang dalam Putusan MA No. 81 K/Sip/1971 tanggal 9-7-1973;

Batas - batas dan luas obyek perkara dalam gugatan Penggugat di sebutkan :  
Seluas kurang lebih 150 M2 (seratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Tamangapa Raya Kelurahan Bangkala, Kecamatan Manggala, Kota Makassar Provinsi Sulawesi Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Haji Mumang;

Sebelah Timur : Jalan;

Sebelah Selatan : Jalan

Sebelah Barat : Rahma/Haji Rahma Arsyad

Halaman 7 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2022/PN Mks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sedangkan batas-batas dan luas tanah Obyek perkara yang di kuasai oleh Tergugat sebagai berikut :

Luas kurang lebih 0,5 ha (500 meter persegi) dengan batas-batas :

- Utara : tanah hak milik ahli waris Rahim bin Cabu yaitu Dg. Nginga, Abdul Jabbar dan Rusdi Basirun
- Timur : Tanah hak milik Haji Waris yang beristri Bernama Hasnia;
- Selatan : Jalanan
- Barat : Haji Tamsir (ahli waris Haji Cole)

Bahwa selain batas-batas dan luas yang berbeda, juga nomor persil dan nomor kohir berbeda pula, Obyek gugatan Penggugat nomor persil dan nomor kohimya yaitu Persil 9 , SII kohir nomor 1664 CI sebagaimana yang tercantum dalam daftar keterangan Obyek Pajak untuk ketetapan Pajak bumi dan Bangunan atas nama Haji Mumang, sedangkan nomor persil dan nomor kohir di atas Obyek perkara yang di kuasai oleh Tergugat yaitu Persil 9 a, SI kohir nomor 710 CI, sebagaimana yang tercantum dalam Tanda Pendaftaran Sementara Tanah Hak Milik Indonesia tahun 1960, yang tercantum dalam Datar Keterangan Obyek untuk ketetapan IPEDA sektor pedesaan dan sektor perkotaan tertanggal 15-10-1988, dan yang tercantum dalam daftar nama dan tempat tinggal wajib IPEDA;

Bahwa oleh karena batas-batas, luas serta nomor persil dan nomor kohir, tidak sama antara yang tercantum dalam gugatan penggugat dengan yang di kuasai oleh Tergugat, maka gugatan penggugat adalah kabur dan tidak jelas (Obscuur libel) sehingga dengan demikian, maka gugatan penggugat sangat beralasan untuk di nyatakan TIDAK DAPAT DI TERIMA;

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa apa yang termuat dalam bagian eksepsi adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan apa yang termuat dalam pokok perkara;
2. Bahwa tidak benar Obyek Perkara tersebut adalah tanah Hak Milik Penggugat berdasarkan Akta Jual beli No. 1763/ III/3/KP/XII/1974, tanggal 14 Desember 1994 seluas kuran lebih 150 M2 (seratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Tamangapa Raya Kelurahan Bangkala, Kecamatan Manggala, Kota Makassar Provinsi Sulawesi Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Haji Mumang;

Sebelah Timur : Jalanan;

Sebelah Selatan : Jalanan

Sebelah Barat : Rahma/Haji Rahma Arsyad

Halaman 8 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/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

3. Bahwa yang benar adalah, di atas tanah Obyek Perkara tersebut, Tergugat adalah Pemilik yang di peroleh sebagai warisan dari pewaris dari TJENDA binti TJABU yang telah meninggal dunia pada tanggal 5 Juli 1967 di Jalan Tamangapa raya III RT 004, RW 002 Kelurahan Bangkala Kecamatan Manggala Kota Makassar, berdasarkan Surat Keterangan Kematian dari kelurahan Bangkala Kecamatan Manggala No. 48/BKL/VIII/2021 tanggal 24 Agustus 2021, dari perkawinan dengan MAHMUD bin BORA (suami) yang juga telah meninggal dunia pada tanggal 27 Desember 1966 berdasarkan Surat Keterangan Kematian dari kelurahan Bangkala Kecamatan Manggala No. 49/BKL/VIII/2021 tanggal 24 Agustus 2021, yang telah melahirkan 5 (lima) orang anak kandung, 4 (empat) orang anak kandung telah meninggal dunia, 1 (satu) orang anak kandung yang masih hidup. Bahwa TERGUGAT adalah anak dari almarhum DG. MUNA yang bersuamikan DG. Gassing yaitu salah satu anak kandung dari TJENDA binti TJABU yang bersuamikan dengan MAHMUD bin BORA;
4. Bahwa Obyek Perkara tersebut masih atas nama TJENDA binti TJABU yang awalnya seluas 0,15 ha. Persil 9 a, SI kahir nomor 710 CI, sebagaimana yang tercantum dalam Tanda Pendaftaran Sementara Tanah Hak Milik Indonesia tahun 1960, Datar Keterangan Obyek untuk ketetapan IPEDA sektor pedesaan dan sektor perkotaan tertanggal 15-10-1988, dan yang tercantum dalam daftar nama dan tempat tinggal wajib IPEDA;
5. Bahwa berdasarkan bukti-bukti pada poin 4 di atas, Tergugat telah menguasai Obyek Perkara dan pada tahun 2013 selaku pemilik /pewaris yang menguasai telah membayar PBB;
6. Bahwa Obyek Perkara yang di kuasai tergugat tersebut, telah berkurang dari luas 0,15 ha, dan hanya tertinggal kurang lebih 0,5 ha (500 meter persegi) karena telah di ambil oleh ahli waris lainnya;
7. Bahwa pada tanggal 18 Oktober 2021, para anak dari ahli waris lainnya (para cucu) dari TJENDA binti TJABU, termasuk satu ahli waris langsung yang masih hidup yaitu Haji CACCE, telah menguasai kepada Tergugat untuk segala macam Surat-surat terkait dengan Obyek Perkara;
8. Bahwa ada pun Obyek Perkara yang di miliki dan di kuasai oleh Tergugat yaitu terletak di Kecamatan Manggala, Kelurahan Bangkala Kota Makassar, dengan Persil 9 a, SI kahir nomor 710 CI, luas kurang lebih 0,5 ha (500 meter persegi) sebagaimana yang tercantum dalam Tanda Pendaftaran Sementara Tanah Hak Milik Indonesia tahun 1960, Daftar Keterangan Obyek untuk ketetapan IPEDA sektor pedesaan dan sektor perkotaan tertanggal 15-

Halaman 9 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2022/PN Mks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10-1988, dan yang tercantum dalam daftara nama dan tempat tinggal wajib IPEDA dengan batas-batas :

- Utara : tanah hak milik ahli waris Rahim bin Cabu yaitu Dg. Nginga, Abdul Jabbar dan Rusdi Basirun
- Timur : Tanah hak milik Haji Waris yang beristri Bernama Hasnia;
- Selatan : Jalanan
- Barat : Haji Tamsir (ahli waris Haji Cole)

Sedangkan Obyek perkara yang tercantum dalam gugatan Penggugat yang terletak di Jalan Tamangapa Raya Kelurahan Bangkala, Kecamatan Manggala, Kota Makassar Provinsi Sulawesi Selatan berdasarkan Akta Jual beli No. 1763/ III/3/KP/XII/1974, tanggal 14 Desember 1994 dengan Persil 9 , SII kahir nomor 1664 CI, seluas kurang lebih 150 M2 (seratus lima puluh meter persegi), sebagaimana yang tercantum dalam daftar keterangan Obyek Pajak untuk ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Haji Mumang dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Haji Mumang;
- Sebelah Timur : Jalanan;
- Sebelah Selatan : Jalanan
- Sebelah Barat : Rahma/Haji Rahma Arsyad,

Sehingga dengan demikian antara Obyek Perkara yang dikuasai dan di miliki oleh Tergugat, dengan Obyek perkara yang tercantum dalam gugatan penggugat adalah Obyek (tanah) yang berbeda.

9. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dengan sendirinya kepemilikan dan penguasaan oleh Tergugat terhadap Obyek Perkara, bukanlah perbuatan melawan hukum, sehingga dengan demikian sangat tidak berdasar kesemuanya permintaan penggugat sebagaimana yang tercantum dalam petitum gugatannya;
10. Bahwa berdasarkan pada dalil-dalil tersebut di atas maka sangat beralasan apabila majelis hakim menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Oleh karena itu kami memohon kehadiran Majekis Hakim yang mulia agar kiranya dapat menjatukan putusan sebagai berikut :

1. Menyatakan menerima eksepsi dalam jawaban Tergugat;
2. Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima;
3. Dan atau menyatakan menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya;
4. Menyatakan membebankan biaya perkara kepada penggugat;

A T A U

Mohon putusan seadil-adilnya

Halaman 10 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2022/PN Mks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi / jawaban dari pihak Tergugat tersebut, selanjutnya Kuasa Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 02 Juni 2022 dan terhadap Replik tersebut dari Kuasa Penggugat, pihak Tergugat melalui Kuasanya masing-masing telah pula mengajukan Duplik tertanggal 09 Juni 2022;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Kuasa Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa yaitu :

1. Foto Copy sesuai dengan aslinya Akta Jual Beli, Nomor: 1763/III/3/XII/1994, Tanggal 14 Desember 1994, diberi tanda, P-1;
2. Foto Copy sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Pedesaan, Tanggal 01 Februari 2021, diberi tanda, P-2;
3. Foto Copy sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Pedesaan, Tanggal 01 Maret 2020, diberi tanda, P-3;
4. Foto Copy sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Pedesaan, Tanggal 01 Maret 2017, diberi tanda, P-4;
5. Foto Copy dari foto copy Surat Keterangan Nomor: 403/BLK/VII/2010, Tanggal 20 Juli 2010, diberi tanda, P-5;
6. Foto Copy dari foto copy Surat Pernyataan, Tanggal 21 Juli 2010, diberi tanda P-6;
7. Foto Copy dari foto copy Surat Keterangan, Nomor: 374/BLK/VII/07, Tanggal 14 Agustus 2007, diberi tanda P-7;
8. Foto Copy sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Perkotaan Dan Pedesaan Tahun 2022, diberi tanda P-8;
9. Foto Copy dari hasil print out (aplikasi) Sistem Pembayaran Online Dinas Pendapatan Kota Makassar, diberi tanda P-9;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat tersebut diatas, Kuasa Penggugat juga telah menghadirkan saksi yaitu :

1. **Saksi HJ. SUPIATY**, Tempat Tanggal Lahir, Ujung Pandang, 12 Januari 1953, Jenis Kelamin Perempuan, Alamat Jl. Datuk Ribandang No. 67 RT. 003 RW. 001 Kel. La'Latang Kec. Tallo Kota Makassar, Agama Islam, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Halaman 11 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2022/PN Mks

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui tentang adanya Jual-beli terhadap objek sengketa dalam perkara a quo antara Penggugat selaku Pembeli dengan Hj. Mumang (Alm.) (Developer) selaku Penjual;
- Bahwa saksi mengetahui bukti kepemilikan Penggugat atas objek sengketa adalah Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 1763/III/3/KP/XII/1994 tanggal 14 Desember 1994;
- Bahwa saksi pernah melihat langsung bukti kepemilikan Penggugat berupa Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 1763/III/3/KP/XII/1994 tanggal 14 Desember 1994;
- Bahwa saksi mengetahui adanya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang selama ini dibayar oleh Penggugat dan atas nama Penggugat sendiri;
- Bahwa saksi menerangkan batas-batas objek sengketa disebelah Timur berbatasan dengan Supiaty, disebelah Barat berbatasan dengan Hj. Mumang (Alm.), disebelah Selatan berbatasan dengan Jalan, dan disebelah Utara berbatasan dengan Hj. Mumang (Alm.);
- Bahwa saksi menerangkan luas objek sengketa dalam perkara a quo adalah  $\pm 150$  M2 (seratus lima puluh metere persegi);
- Bahwa saksi pernah melihat adanya patok batas pada objek sengketa seukuran tanah kapling yang dibuat oleh Penggugat bersama dengan saksi sendiri dan disaksikan langsung oleh Hj. Mumang (Alm.);
- Bahwa saksi mengetahui dan melihat secara langsung adanya upaya Penggugat untuk penerbitan sertifikat hak milik atas objek sengketa berdasarkan bukti AJB yang Penggugat miliki bahkan saksi sendiri bersama-sama dengan Penggugat untuk melakukan kepengurusan sertifikat tersebut akan tetapi dihalangi oleh Tergugat dengan cara melakukan klaim kepemilikan atas objek sengketa sehingga pihak yang berwenang/RT tidak dapat melakukan proses pendaftaran penerbitan sertifikat hak milik apabila ada pihak lain yang melakukan klaim kepemilikan yang saksi sendiri tidak mengetahui dasar kepemilikan Tergugat;
- Bahwa saksi mengetahui adanya penimbunan yang dilakukan oleh Penggugat akan tetapi pada saat itu juga Tergugat mendatangi objek sengketa dan melarang adanya penimbunan diatas objek sengketa;
- Bahwa saksi menerangkan terhadap objek sengketa sampai saat ini Penggugat belum menguasai dikarenakan dengan perbuatan yang telah dilakukan Tergugat terhadap objek sengketa dan terhadap diri Penggugat sehingga Penggugat sangat khawatir apabila dikemudian hari Tergugat melakukan perbuatan yang tidak diinginkan dan dapat merugikan Penggugat;

Halaman 12 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2022/PN Mks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah melihat secara langsung pagar kawat berduri pada objek sengketa;

**2. Saksi MUH. NASRULLAH**, Tempat Tanggal Lahir, Bone, 01 Oktober 1970,

Jenis Kelamin Laki-laki, Alamat Tambasa Blok AB No. 15 A RT. 001 RW. 006 Kel. Tamalanrea Jaya Kec. Tamalanrea, Kota Makassar, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengetahui adanya jual beli atas objek sengketa antara Penggugat selaku Pembeli dengan Hj. Mumang (Alm.) (Develover) selaku Penjual;
- Bahwa saksi Pernah melihat langsung bukti kepemilikan Penggugat atas objek sengketa berupa Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 1763/III/3/KP/XII/1994 tanggal 14 Desember 1994;
- Bahwa saksi Kenal dengan Hj. Mumang (Alm.) yang pada waktu itu bekerja sebagai pengusaha tanah kapling atau Develover;
- Bahwa saksi pernah melihat langsung pagar kawat berduri pada objek sengketa;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat untuk menyangkal dalil-dalil Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa :

1. Foto Copy sesua dengan aslinya Tanda Pendaftaran sementara tanah milik Indonesia, Tanggal 14 September 1960, diberi tanda T-1;
2. Foto Copy dari foto copy Daftar Keterangan Objek untuk Ketetapan Ipeda Sektor Pedesaan dan Sektor Perkotaan, Tanggal 15 Oktober 1988, diberi tanda T-2;
3. Foto Copy dari foto copy Daftar nama tempat tinggal wajib Ipeda, diberi tanda T-3;
4. Foto Copy sesuai dengan aslinya Surat tanda terima setoran (STTS) tahun 2013, diberi tanda T-4;
5. Foto Copy sesuai dengan aslinya Surat Kuasa Ahli Waris, Tanggal 18 Oktober 2021, diberi tanda T-5;
6. Foto Copy sesuai dengan aslinya surat pernyataan ahli waris, Tanggal 02 November 2021, diberi tanda T-6;
7. Foto Copy dari foto copy Daftar keterangan objek pajak untuk ketetapan pajak bumi dan bangunan, Tanggal 16 April 1990, diberi tanda T-7;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Foto copy Surat Pernyataan, terkait dengan dalil jawaban Tergugat dalam pokok perkara point 7, diberi tanda T-8;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat telah pula menghadirkan saksi-saksi yaitu :

1. **Saksi H. KAMARUDDIN**, Tempat Tanggal Lahir, Ujung Pandang, 10 Juli 1949, jenis kelamin Laki-laki, Alamat Jl. Tamangapa Raya No. 57 B Kota Makassar, Agama Islam, Pekerjaan Petani/Perkebunan, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa pada tahun 1980 saksi adalah orang yang menggarap atau melakukan penanaman padi pada objek sengketa atas perintah dari Tergugat;
- Bahwa saksi menerangkan hasil dari tanaman padi diatas objek sengketa akan saksi diserahkan kepada Tergugat;
- Bahwa saksi menerangkan luas objek tanah yang saksi sendiri tanami padi adalah seluas 5 (lima) Are;
- Bahwa saksi pernah melihat seseorang melakukan penimbunan terhadap objek sengketa akan tetapi saksi tidak kenal dengan seseorang yang dimaksud tersebut sehingga saksi dengan segera menyampaikan upaya penimbunan tersebut kepada Tergugat;
- Bahwa pada saat saksi menyampaikan kepada Tergugat terkait adanya seseorang yang melakukan penimbunan terhadap objek sengketa maka dengan alasan itu sehingga Tergugat membuat pagar pada objek sengketa;
- Bahwa objek sengketa berada diluar dari wilayah perumahan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya jual beli antara Penggugat selaku Pembeli dengan Hj. Mumang (Alm.) (developer) selaku Penjual;
- Bahwa saksi tidak mengetahui dan tidak pernah melihat langsung Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 1763/III/3/KP/XII/1994 tanggal 14 Desember 1994;

2. **Saksi USMAN DG. SILA**, Tempat Tanggal Lahir, Ujung Pandang, 31 Desember 1954, Jenis Kelamin Laki-laki, Alamat Jl. Tamangapa Raya No. 106 A RT. 001 RW. 003 Kel. Bangkala Kec. Manggala, Kota Makassar, Agama Islam, Pekerjaan Perdagangan, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi tinggal di sekitar wilayah objek sengketa namun tidak mengetahui dan menyatakan objek sengketa bukanlah tanah kaplingan;
  - Bahwa saksi kenal dengan Hj. Mumang (Alm.);

Halaman 14 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2022/PN Mks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui langsung Hj. Mumang (Alm.) semasa hidupnya bekerja sebagai pengusaha tanah kapling yang disebut dengan depelover;
- Bahwa saksi pernah melihat ada patok batas yang pada objek sengketa namun patok batas tersebut dicabut oleh Tergugat;
- Bahwa saksi mengetahui tentang adanya pagar kawat berduri pada objek sengketa;
- Bahwa saksi yang membuat pagar kawat berduri diatas objek sengketa adalah Tergugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya jual beli atas objek sengketa antara Penggugat selaku Pembeli dengan Hj. Mumang (Alm.) (develover) selaku Penjual;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui lebih jelas mengenai obyek sengketa telah pula dilakukan pemeriksaan setempat pada hari Jumat tanggal 01 Juli 2022 dengan hasil sebagaimana telah termuat dalam Berita Acara Persidangan;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat dalam Jawaban telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menyatakan bahwa :

#### 1. Gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat pada posita poin 4 dan 5 yang menyatakan bahwa Penggugat memperoleh Obyek Perkara berdasarkan perjanjian Akta Jual beli No. 1763/ III/3/KP/XII/1974, tanggal 14 Desember 1994 dari Haji Mumang (almarhum) yang pada saat itu bekerja sebagai developer/pengusaha tanah kapling. Degan demikian karena Almarhum Haji Mumang selaku pihak ketiga dari perolehan penggugat atas Obyek perkara tersebut, maka prinsip umum atau ketentuan umum yang di terapkan dalam kasus sengketa tanah, mengharuskan menarik pihak ketiga (Ahli Waris Almarhum Haji Mumang) sebagai tergugat, karena Obyek sengketa di peroleh Penggugat dari pihak ketiga ( Almarhum Haji Mumang);



Bahwa oleh karena Penggugat tidak menarik pihak ketiga (Ahli Waris Almarhum Haji Mumang) sebagai Tergugat, maka mengakibatkan gugatan cacat formil dalam bentuk plurium litis consortium;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut, Kuasa Penggugat dalam Repliknya telah membantah dengan mengatakan bahwa Penggugat adalah selaku pihak pembeli dari Hj. Mumang (Alm) selaku penjual termasuk Para ahli Warisnya tidak pernah dan tidak ada perselisihan hukum sama sekali dikarenakan transaksi jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Hj. Mumang (Alm) adalah secara sah dan mengikat serta dibuat dan disaksikan oleh pejabat yang berwenang, serta tidak terdapat pihak manapun termasuk Hj. Mumang (Alm) dan para ahli warisnya yang mencoba atau yang pernah membatalkan Akta Jual Beli Nomor : 1763/III/3/KP/XII/1994 tanggal 14 Desember 1994 dengan demikian menjadi alasan hukum bagi Penggugat untuk tidak melibatkan pihak lain dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat Gugatan Penggugat kurang pihak (plurium litis consortium), Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam doktrin hukum dikenal bahwa inisiatif untuk mengajukan tuntutan hukum dan/atau siapa-siapa yang ditarik sebagai Tergugat sepenuhnya diserahkan kepada Penggugat yang berkepentingan/*nemo iudex sine actors*. Bahwa selain itu untuk mendudukan seseorang dalam kedudukannya sebagai Tergugat tidak dapat dilakukan sembarangan, sebagaimana dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 4 K/Sip/1958 tertanggal 13 Desember 1958 dan Putusan MA Nomor 995 K/Sip/1975 tertanggal 8 Agustus 1975, yang mana untuk menarik seseorang sebagai Tergugat haruslah dipenuhi 2 (dua) syarat yaitu *pertama*, harus ada perselisihan hukum diantara keduanya, *kedua*, harus ada sesuatu yang dilanggar oleh orang lain, sehingga apabila kedua syarat ini tidak ada pada diri seseorang maka orang yang bersangkutan tidak dapat ditempatkan sebagai Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas, jelaslah kalau pihak yang dijadikan Tergugat oleh Penggugat dalam perkara ini adalah para pihak yang secara nyata memiliki perselisihan hukum dengan Penggugat, sehingga gugatan Penggugat menurut Majelis Hakim telah lengkap dan benar pihaknya;

Menimbang, bahwa selain itu Penggugat berhak menentukan siapa saja yang akan digugat atau menentukan siapa saja yang dianggap merugikan pihak Penggugat sebagaimana yang terdapat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 305 K./Sip/1971;.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka terhadap eksepsi Kuasa Tergugat tersebut haruslah dinyatakan ditolak;



## 2. Gugatan penggugat kabur dan tidak jelas (*Obscuur libel*);

Gugatan penggugat kabur dan tidak jelas (*Obscuur libel*), karena tidak sama atau berbeda batas-batas dan luas tanah yang di sebut dalam gugatan pengugat, dengan yang di kuasai oleh tergugat. Batas - batas dan luas obyek perkara dalam gugatan Penggugat di sebutkan Seluas kurang lebih 150 M2 (seratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Tamangapa Raya Kelurahan Bangkala, Kecamatan Manggala, Kota Makassar Provinsi Sulawesi Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Haji Mumang;
- Sebelah Timur : Jalanan;
- Sebelah Selatan : Jalanan;
- Sebelah Barat : Rahma/Haji Rahma Arsyad;

Sedangkan batas-batas dan luas tanah Obyek perkara yang di kuasai oleh Tergugat Luas kurang lebih 0,5 ha (500 meter persegi) dengan batas-batas :

- Utara : tanah hak milik ahli waris Rahim bin Cabu yaitu Dg. Nginga, Abdul Jabbar dan Rusdi Basirun;
- Timur : Tanah hak milik Haji Waris yang beristri Bernama Hasnia;
- Selatan : Jalanan;
- Barat : Haji Tamsir (ahli waris Haji Cole);

Bahwa selain batas-batas dan luas yang berbeda, juga nomor persil dan nomor kohir berbeda pula, Obyek gugatan Penggugat nomor persil dan nomor kohimya yaitu Persil 9 , SII kohir nomor 1664 CI sebagaimana yang tercantum dalam daftara keterangan Obyek Pajak untuk ketetapan Pajak bumi dan Bangunan atas nama Haji Mumang, sedangkan nomor persil dan nomor kohir di atas Obyek perkara yang di kuasai oleh Tergugat yaitu Persil 9 a, SI kohir nomor 710 CI, sebagaimana yang tercantum dalam Tanda Pendaftaran Sementara Tanah Hak Milik Indonesia tahun 1960, yang tercantum dalam Datar Keterangan Obyek untuk ketetapan IPEDA sektor pedesaan dan sektor perkotaan tertanggal 15-10-1988, dan yang tercantum dalam daftara nama dan tempat tinggal wajib IPEDA. Bahwa oleh karena batas-batas, luas serta nomor persil dan nomor kohir, tidak sama antara yang tercantum dalam gugatan penggugat dengan yang di kuasai oleh Tergugat, maka gugatan penggugat adalah kabur dan tidak jelas (*Obscuur libel*) sehingga dengan demikian, maka gugatan penggugat sangat beralasan untuk di nyatakan TIDAK DAPAT DI TERIMA;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut, Kuasa Penggugat dalam Repliknya telah membantah dengan mengatakan bahwa gugatan Penggugat obscuur libel sangatlah keliru dalam memberikan analisis yang tergugat tuangkan dalam jawaban/eksepsi, sebagaimana obyek perkara dalam gugatan Penggugat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 1763/III/3/KP/XII/1994 tanggal 14 Desember 1994 dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Haji Mumang;
- Sebelah Timur : Supiaty;
- Sebelah Selatan : Jalan;
- Sebelah Barat : Haji Mumang;

Dan batas-batas objek sengketa tersebut telah sesuai dengan keadaan bidang tanah pada lokasi atau objek sengketa berada. Demikian halnya dengan dalil Tergugat yang menyatakan obyek dengan Persil 9 a, SI Kohir Nomor 710 CI yang dikuasai oleh Tergugat adalah dalil-dalil yang menyesatkan dan tidak dapat dipertimbangkan lagi sebagaimana perbuatan Tergugat berdasarkan fakta dilapangan adalah menguasai seluruh obyek yang berada di atas bidang tanah milik Penggugat atau bidang tanah yang dimaksud dalam Akta Jual Beli Nomor : 1763/III/3/KP/XII/1994 tanggal 14 Desember 1994 sehingga Penggugat sampai saat ini tidak dapat melakukan aktifitas apapun di atas bidang tanah/objek sengketa dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat yang menyatakan gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*Obscuur libel*), menurut Majelis Hakim akan lebih tepat dipertimbangkan dalam pokok perkara, oleh karena eksepsi tersebut sudah terkait dengan permasalahan dalam pokok perkara yang harus dibuktikan dalam persidangan;

### DALAM POKOK PERKARA

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

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara *aquo* sebagaimana didalilkan Penggugat dalam posita gugatannya yaitu :

- Bahwa Penggugat memiliki bidang tanah seluas  $\pm 150 \text{ M}^2$  (seratus lima puluh meter persegi) yang Penggugat peroleh atas dasar Jual-Beli dengan bidang tanah yang telah dilandasi dengan dasar kepemilikan hak milik berupa Akta Jual Beli Nomor : 1763/III/3/KP/XII/1994 tanggal 14 Desember 1994 yang terletak di Desa/Kelurahan Bangkala, Kecamatan Panakukang, Kabupaten/Kotamadya Ujung Pandang, saat ini Jl. Tamangapa Raya, Kelurahan Bangkala, Kecamatan Manggala, Kota Makassar Provinsi Sulawesi Selatan dengan batas-batas bidang tanah sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Haji Mumang;
  - Sebelah Timur : Supiaty;
  - Sebelah Selatan : Jalan;

Halaman 18 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2022/PN Mks





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

– Sebelah Barat : Haji Mumang;

Selanjutnya bidang tanah tersebut diatas sebagai objek sengketa dalam perkara ini;

- Bahwa pada awalnya bidang tanah dengan Akta Jual Beli Nomor: 1763/III/3/KP/XII/1994 tanggal 14 Desember 1994 diperoleh atas dasar jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan pihak penjual atas nama Haji Mumang (Alm.) yang pada saat itu bekerja sebagai Developer/pengusaha tanah kapling;
- Bahwa objek sengketa dalam perkara a quo milik Penggugat perolehannya sangatlah jelas dimana Penggugat pada mulanya membeli dengan cara pembayaran secara bertahap hingga lunas kepada Haji Mumang (Alm.)/pihak penjual/ bekerja sebagai Developer/pengusaha tanah kapling yang dimana pernyataan pembelian secara LUNAS tersebut dibuktikan dengan adanya Akta Jual Beli Nomor: 1763/III/3/KP/XII/1994 tanggal 14 Desember 1994 Sebagaimana penjelasan dalam Ketentuan huruf a dan huruf b halaman 2 (dua) Akta Jual Beli Nomor: 1763/III/3/KP/XII/1994 tanggal 14 Desember 1994 yang menyatakan :

– huruf a :

“jual beli ini dilakukan dengan harga 1.500.000 satu juta lima ratus ribu rupiah”

– huruf b :

“pihak pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari pihak kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi)”;

Menimbang, bahwa atas dalil pokok gugatan Penggugat tersebut,

Tergugat membantah dengan menyatakan pada pokoknya adalah :

- Bahwa tidak benar Obyek Perkara tersebut adalah tanah Hak Milik Penggugat berdasarkan Akta Jual beli No. 1763/ III/3/KP/XII/1974, tanggal 14 Desember 1994 seluas kuran lebih 150 M2 (seratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Tamangapa Raya Kelurahan Bangkala, Kecamatan Manggala, Kota Makassar Provinsi Sulawesi Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Haji Mumang;

Sebelah Timur : Jalan;

Sebelah Selatan : Jalan;

Sebelah Barat : Rahma/Haji Rahma Arsyad;

- Bahwa yang benar adalah, di atas tanah Obyek Perkara tersebut, Tergugat adalah Pemilik yang di peroleh sebagai warisan dari pewaris dari TJENDA

Halaman 19 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2022/PN Mks



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

binti TJABU yang telah meninggal dunia pada tanggal 5 Juli 1967 di Jalan Tamangapa Raya III RT 004, RW 002 Kelurahan Bangkala Kecamatan Manggala Kota Makassar, berdasarkan Surat Keterangan Kematian dari kelurahan Bangkala Kecamatan Manggala No. 48/BKL/VIII/2021 tanggal 24 Agustus 2021, dari perkawinan dengan MAHMUD bin BORA (suami) yang juga telah meninggal dunia pada tanggal 27 Desember 1966 berdasarkan Surat Keterangan Kematian dari Kelurahan Bangkala Kecamatan Manggala No. 49/BKL/VIII/2021 tanggal 24 Agustus 2021, yang telah melahirkan 5 (lima) orang anak kandung, 4 (empat) orang anak kandung telah meninggal dunia, 1 (satu) orang anak kandung yang masih hidup. Bahwa TERGUGAT adalah anak dari almarhum DG. MUNA yang bersuamikan DG. Gassing yaitu salah satu anak kandung dari TJENDA binti TJABU yang bersuamikan dengan MAHMUD bin BORA;

- Bahwa obyek perkara tersebut masih atas nama TJENDA binti TJABU yang awalnya seluas 0,15 ha. Persil 9 a, SI kahir nomor 710 CI, sebagaimana yang tercantum dalam Tanda Pendaftaran Sementara Tanah Hak Milik Indonesia tahun 1960, Datar Keterangan Obyek untuk ketetapan IPEDA sektor pedesaan dan sektor perkotaan tertanggal 15-10-1988, dan yang tercantum dalam daftar nama dan tempat tinggal wajib IPEDA;
- Bahwa berdasarkan bukti-bukti pada poin 4 di atas, Tergugat telah menguasai Obyek Perkara dan pada tahun 2013 selaku pemilik/pewaris yang menguasai telah membayar PBB;
- Bahwa obyek perkara yang di kuasai Tergugat tersebut, telah berkurang dari luas 0,15 ha, dan hanya tertinggal kurang lebih 0,5 ha (500 meter persegi) karena telah di ambil oleh ahli waris lainnya;
- Bahwa pada tanggal 18 Oktober 2021, para anak dari ahli waris lainnya (para cucu) dari TJENDA binti TJABU, termasuk satu ahli waris langsung yang masih hidup yaitu Haji CACCE, telah menguasai kepada Tergugat untuk segala macam surat-surat terkait dengan Obyek Perkara;
- Bahwa ada pun Obyek Perkara yang di miliki dan di kuasai oleh Tergugat yaitu terletak di Kecamatan Manggala, Kelurahan Bangkala Kota Makassar, dengan Persil 9 a, SI kahir nomor 710 CI, luas kurang lebih 0,5 ha (500 meter persegi) sebagaimana yang tercantum dalam Tanda Pendaftaran Sementara Tanah Hak Milik Indonesia tahun 1960, Daftar Keterangan Obyek untuk ketetapan IPEDA sektor pedesaan dan sektor perkotaan tertanggal 15-10-1988, dan yang tercantum dalam daftar nama dan tempat tinggal wajib IPEDA dengan batas-batas :

Halaman 20 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/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

- Utara : tanah hak milik ahli waris Rahim bin Cabu yaitu Dg. Nginga, Abdul Jabbar dan Rusdi Basirun;
- Timur : Tanah hak milik Haji Waris yang beristri Bernama Hasnia;
- Selatan : Jalan;
- Barat : Haji Tamsir (ahli waris Haji Cole);

Sedangkan Obyek perkara yang tercantum dalam gugatan Penggugat yang terletak di Jalan Tamangapa Raya Kelurahan Bangkala, Kecamatan Manggala, Kota Makassar Provinsi Sulawesi Selatan berdasarkan Akta Jual beli No. 1763/ III/3/KP/XII/1974, tanggal 14 Desember 1994 dengan Persil 9 , SII kahir nomor 1664 CI, seluas kurang lebih 150 M2 (seratus lima puluh meter persegi), sebagaimana yang tercantum dalam daftar keterangan Obyek Pajak untuk ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Haji Mumang dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Haji Mumang;

Sebelah Timur : Jalan;

Sebelah Selatan : Jalan;

Sebelah Barat : Rahma/Haji Rahma Arsyad;

Sehingga dengan demikian antara obyek perkara yang dikuasai dan dimiliki oleh Tergugat dengan obyek perkara yang tercantum dalam gugatan Penggugat adalah obyek (tanah) yang berbeda;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil pokok gugatan Penggugat telah dibantah oleh Tergugat, maka Penggugat berkewajiban membuktikan dalil pokok gugatan Penggugat tersebut, begitu pula Tergugat dibebani untuk membuktikan bantahannya sebagaimana ketentuan Pasal 163 HIR/283 RBg yang menegaskan bahwa barang siapa menyatakan mempunyai suatu hak atau mengemukakan suatu perbuatan untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah hak orang lain, haruslah membuktikan adanya hak itu atau adanya perbuatan itu (asas *actori in cumbit probation*);

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan alat bukti berupa bukti surat yaitu bukti P-1 sampai dengan P-9, serta 2 (dua) orang;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T-1 sampai dengan T-8 serta 2 (dua) orang saksi;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat yang diberi tanda P-1 berupa Akta Jual Beli No. 1763/III/3/KP/XII/1994 tanggal 14 Desember 1994, hal ini membuktikan bahwa tanah obyek sengketa yang didalilkan oleh Penggugat telah



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memiliki legalitas hukum yang mengikat sebagai dasar sah atas kepemilikan tanah/objek sengketa dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa oleh karena perolehan tanah obyek sengketa diperoleh Penggugat berdasarkan jual beli yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka menurut Majelis Hakim Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan putusan MARI No. 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 yaitu : *"Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah"*. Bahwa selanjutnya berdasarkan SEMA No. 4 tahun 2016 mengatur syarat pembeli beritikad baik yaitu : (1) Pembeli tanah melalui pelelangan umum, (2) Pembeli tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, (3) Pembelian terhadap tanah milik adat/ yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan Kepala Desa/Lurah setempat), didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah obyek jual beli adalah milik penjual dan pembelian dialukan dengan harga yang layak;

Menimbang, bahwa atas dasar kepemilikan sah atas bidang tanah/obyek sengketa, selanjutnya Penggugat telah melakukan pembayaran pajak sejak tahun 2017 sampai sekarang (Bukti P-2, P-3, P-4, P-9 dan P-10);

Menimbang, bahwa selanjutnya bukti surat yang diberi tanda P-6 berupa Surat Pernyataan dan bukti surat yang diberi tanda P-7 berupa Surat Keterangan, bukti surat ini mendukung dalil-dalil Penggugat sebagaimana dalam posita gugatannya yang menyatakan bahwa Penggugat selaku pemilik bidang tanah/objek sengketa dalam perkara a quo sebelumnya pernah menjadikan bidang tanah/objek sengketa dalam perkara a quo miliknya sebagai agunan di BRI Unit Veteran atas pengajuan kredit yang dibuktikan dengan Surat Pernyataan tertanggal 21 Juli 2010 yang diketahui oleh Mustari/Lurah Bangkala, Kecamatan Manggala, Kota Makassar dengan No: 403/BKL/VII/2010. Sehingga dengan demikian secara tidak langsung Pemerintah Kota Makassar dalam hal ini Kelurahan Bangkala mengakui kepemilikan hak bidang tanah/objek sengketa dalam perkara a quo adalah milik Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi Penggugat yaitu saksi atas nama (1) Saksi Hj. Supiaty dan (2) Saksi Muh. Nasrullah yang pada pokoknya menerangkan :

- Bahwa saksi mengetahui tentang adanya Jual-beli terhadap objek sengketa dalam perkara a quo antara Penggugat selaku Pembeli dengan Hj. Mumang (Alm.) (Developer) selaku Penjual;

Halaman 22 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2022/PN Mks



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui bukti kepemilikan Penggugat atas objek sengketa adalah Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 1763/III/3/KP/XII/1994 tanggal 14 Desember 1994;
- Bahwa saksi pernah melihat langsung bukti kepemilikan Penggugat berupa Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 1763/III/3/KP/XII/1994 tanggal 14 Desember 1994;
- Bahwa saksi mengetahui adanya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang selama ini dibayar oleh Penggugat dan atas nama Penggugat sendiri;
- Bahwa saksi menerangkan batas-batas objek sengketa disebelah Timur berbatasan dengan Supiaty, disebelah Barat berbatasan dengan Hj. Mumang (Alm.), disebelah Selatan berbatasan dengan Jalan dan disebelah Utara berbatasan dengan Hj. Mumang (Alm.);
- Bahwa saksi menerangkan luas objek sengketa dalam perkara a quo adalah  $\pm 150$  M2 (seratus lima puluh metere persegi);
- Bahwa saksi Muh. Nasrullah kenal dengan Hj. Mumang (Alm) yang pada waktu itu bekerja sebagai pengusaha tanah kapling atau developer;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat yaitu bukti surat yang diberi tanda T-1 (Bukti tanda pendaftaran tanah sementara tanah milik Indonesia) atas nama Tjenda Binti Cabu yaitu ibu Penggugat (Bukti T-5 dan T-6 berupa Surat Kuasa Ahli Waris dan Surat Pernyataan Ahli Waris), menurut Majelis Hakim bahwa bukti surat yang bertanda T-1 ini setelah terbitnya Undang-undang Pokok Agraria tahun 1960 bukanlah sebagai bukti kepemilikan tanah tetapi merupakan suatu tanda pembayaran pajak, yaitu sama dengan bukti surat yang bertanda T-2, T-3, T-4 dan T-7;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Tergugat yaitu saksi atas nama H. Kamaruddin dan saksi atas nama Usman Dg. Sila yang pada pokoknya adalah :

- Bahwa pada tahun 1980 saksi adalah orang yang menggarap atau melakukan penanaman padi pada objek sengketa atas perintah dari Tergugat;
- Bahwa saksi menerangkan hasil dari tanaman padi diatas objek sengketa akan saksi diserahkan kepada Tergugat;
- Bahwa saksi yang membuat pagar kawat berduri diatas objek sengketa adalah Tergugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya jual beli atas objek sengketa antara Penggugat selaku Pembeli dengan Hj. Mumang (Alm.) (develover) selaku Penjual;

Halaman 23 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2022/PN Mks





Menimbang, bahwa dari keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Tergugat tersebut tidak ada keterangan saksi yang mengetahui mengenai siapa pemilik tanah obyek sengketa, saksi-saksi Tergugat juga tidak mengetahui adanya jual beli antara Penggugat dengan Hj. Mumang (Alm) selaku penjual;

Menimbang, bahwa meskipun Tergugat membantah dalil-dalil Penggugat, namun dalil-dalil bantahan Tergugat sebagaimana dalam jawaban dan bukti-bukti suratnya serta saksi-saksi yang diajukan di persidangan, tidaklah dapat melumpuhkan pembuktian Penggugat, sehingga tentunya Penggugat telah dapat membuktikan dalil pokok gugatannya, yaitu Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum yang tentunya telah merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum dalam pokok perkara tersebut di atas, maka eksepsi Tergugat tentang gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscur libel*) tidaklah beralasan sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah mampu membuktikan kalau tanah yang menjadi objek sengketa adalah milik Penggugat, maka setelah mencermati petitum gugatan Penggugat yang dimohonkan saling bersesuaian dan berkaitan yaitu petitum angka 1 sampai dengan angka 8, maka tentunya petitum gugatan Penggugat tersebut dapat dikabulkan untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya, maka Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan pasal-pasal dalam R.Bg., dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

**MENGADILI:**

**DALAM EKSEPSI :**

- Menolak Eksepsi Tergugat;

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah secara hukum Akta Jual Beli Nomor: 1763/III/3/KP/XII/1994 tanggal 14 Desember 1994 atas bidang tanah yang terletak di Desa/Kelurahan Bangkala, Kecamatan Panakukang, Kabupaten/Kotamadya Ujung Pandang, saat ini Jl. Tamangapa Raya, Kelurahan Bangkala, Kecamatan Manggala, Kota Makassar Provinsi Sulawesi Selatan adalah milik Penggugat, seluas 150 M2 yang memiliki batas-batas bidang tanah sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Haji Mumang;

Halaman 24 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2022/PN Mks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : Supiaty;
  - Sebelah Selatan : Jalan;
  - Sebelah Barat : Haji Mumang;
3. Menyatakan secara hukum Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) yaitu dengan adanya pengakuan/klaim sebagian hak diatas bidang tanah yang terletak di Desa/Kelurahan Bangkala, Kecamatan Panakukang, Kabupaten/Kotamadya Ujung Pandang, saat ini Jl. Tamangapa Raya, Kelurahan Bangkala, Kecamatan Manggala, Kota Makassar Provinsi Sulawesi Selatan milik Penggugat tanpa adanya bukti kepemilikan yang sah secara hukum;
  4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik tunggal atas bidang tanah yang terletak di Desa/Kelurahan Bangkala, Kecamatan Panakukang, Kabupaten/Kotamadya Ujung Pandang, saat ini Jl. Tamangapa Raya, Kelurahan Bangkala, Kecamatan Manggala, Kota Makassar Provinsi Sulawesi Selatan berdasarkan bukti kepemilikan hak milik Akta Jual Beli Nomor: Akta Jual Beli Nomor : 1763/III/3/KP/XII/1994 tanggal 14 Desember 1994;
  5. Menyatakan pengakuan/klaim sebagian hak diatas bidang tanah yang terletak di Desa/Kelurahan Bangkala, Kecamatan Panakukang, Kabupaten/Kotamadya Ujung Pandang, saat ini Jl. Tamangapa Raya, Kelurahan Bangkala, Kecamatan Manggala, Kota Makassar Provinsi Sulawesi Selatan milik Penggugat oleh Tergugat tidak dapat dibenarkan/dapat dikesampingkan;
  6. Menyatakan Tergugat sama sekali tidak memiliki hak/tidak berhak atas bidang tanah yang terletak di Desa/Kelurahan Bangkala, Kecamatan Panakukang, Kabupaten/Kotamadya Ujung Pandang, saat ini Jl. Tamangapa Raya, Kelurahan Bangkala, Kecamatan Manggala, Kota Makassar Provinsi Sulawesi Selatan Selatan milik Penggugat;
  7. Menghukum Tergugat untuk tidak mengakui/mengklaim sebagian hak serta tidak menghalang-halangi/menghambat kepengurusan Penerbitan Sertifikat hak Milik atas Akta Jual Beli Nomor : Akta Jual Beli Nomor: 1763/III/3/KP/XII/1994 tanggal 14 Desember 1994 milik Penggugat terhadap bidang tanah yang terletak di Desa/Kelurahan Bangkala, Kecamatan Panakukang, Kabupaten/Kotamadya Ujung Pandang, saat ini Jl. Tamangapa Raya, Kelurahan Bangkala, Kecamatan Manggala, Kota Makassar Provinsi Sulawesi Selatan milik Penggugat;
  8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.310.000,- (satu juta tiga ratus sepuluh ribu rupiah).

Halaman 25 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2022/PN Mks



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Makassar, pada hari **Kamis**, tanggal **08 September 2022** oleh kami **Ir. Abdul Rahman Karim, SH** selaku Hakim Ketua, **Eddy, S.H.** dan **Yamto Susena, SH., MH** Masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Kamis**, tanggal **15 September 2022**, oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh **Kristian Sianus, S.H.**, Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Makassar pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**Eddy, S.H.**

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

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

Panitera Pengganti,

### **KRISTIAN SIANUS, S.H.**

#### Perincian biaya :

- PNBP Pendaftaran	: Rp. 30.000,-
- Biaya Proses	: Rp. 100.000,-
- PNBP Surat Kuasa	: Rp. 10.000,-
- Panggilan	: Rp. 120.000,-
- PNBP Panggilan	: Rp. 20.000,-
- PS	: Rp.1.000.000,-
- PNBP PS	: Rp. 10.000,-
- Redaksi	: Rp. 10.000,-
- Materai	: Rp. 10.000,-

Jumlah : Rp.1.310.000,-

(satu juta tiga ratus sepuluh ribu rupiah).