



P U T U S A N
Nomor: 325/PDT/2014/PT. MKS.

“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA ”

Pengadilan Tinggi Makassar yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

SAMSON SUCAHYO, bertempat tinggal di Jalan Ratulangi Nomor 81 Kelurahan Labuang Baji, Kecamatan Mamajang, Kota Makassar, dalam hal ini memberi Kuasa kepada **ABDUL MALIK KARIM, SH**, Advokat/Pengacara berkantor di Jl. Sunu Perumahan UNHAS Blok IX.No.6, Makassar. berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 24 Juni 2013 dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 24 Juni 2013 No.455/Pdt/13/KB selanjutnya disebut sebagai,-----

-----**PEMBANDING** **semula**
PENGGUGAT;
MELAWAN

1. HAJJA KANANG, bertempat tinggal di Jalan Karaeng Pattingaloan RT/RW001/002 Kelurahan Sudiang, Kec. Biringkanaya, Kota Makasaar, dalam hal ini memberi kuasa kepada **KAHARUDDIN ABBAS, SH**, Advokat/ Pengacara



berkantor di BTN Pao-pao Permai Blok C 8
No.11 RT/RW 004/006, Kelurahan. Paccinongan,
Kecamatan. Bomba Opu, Sungguminasa,
Kabupaten. Gowa berdasarkan surat kuasa
khusus tertanggal 01 Agustus 2013
dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan
Negeri Makassar tanggal 01 Agustus 2013
Nomor:547/Pdt/13/Kb selanjutnya disebut
sebagai,----

-----**TERBANDING-I semula TERGUGAT-**

I;

2.

ABDUL RAHMAN LA TUNRUNG, bertempat
tinggal di Jalan Monginsidi No.42 Makasar,
dalam hal ini memberi kuasa kepada H.
BAHARUDDIN SIDE, SH, MH dan SULAIMAN
MANSYUR, SH Advokat/Pengacara dan
Konsultan Hukum, berkantor di Jl. Tamalanrea
Raya Blok M No.5 Bumi Tamalanrea Permai Kota
Makassar berdasarkan dengan surat kuasa
khusus tertanggal 17 Juli 2013 dan telah
terdaftar dikepaniteraan Pengadilan Negeri
Makassar pada tanggal 18 Juli 2013
Nomor:509/Pdt/13/Kb selanjutnya disebut
sebagai,----

-----**TERBANDING-II semula TERGUGAT-**

II;



3. ANDI SENGNGENG PULAWENG

SALAHUDDIN, SH, Mkn.

Notaris/PPAT di Makassar beralamat di
jalan Lamaddukelleng No.83 Kota Makassar,
selanjutnya disebut sebagai,

**TURUT TERBANDING-I semula TURUT
TERGUGAT-I;-----**

4. Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar,
beralamat di jalan AP Pettarani Kota Makassar
selanjutnya disebut sebagai,-

**TURUT TERBANDING-II semula TURUT
TERGUGAT-II;-----**

PENGADILAN TINGGI tersebut ;

Setelah membaca ;

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Makassar tanggal 18 Desember 2014, Nomor: 325/PDT/2014/PT.MKS. tentang penunjukan Hakim Majelis untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding;-----
2. Penunjukan Wakil Panitera Pengadilan Tinggi Makassar tanggal 18 Desember 2014 Nomor: 325/PDT/2014/PT.MKS. tentang penunjukan Panitera Pengganti untuk mendampingi dan membantu Majelis Hakim memeriksa dan mengadili perkara tersebut ;-----
3. Berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;----

TENTANG DUDUK PERKARANYA :



Menimbang, bahwa Pemanding semula Penggugat dalam Surat Gugatannya tertanggal 24 Juni 2013 yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 24 Juni 2013 dengan register Perkara No. 183/PDT.G/2013/PN Mks telah mengajukan gugatan dengan alasan-alasan sebagai berikut :

1. Bahwa SAMSON SUCAHYO (Penggugat) adalah pemilik sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Sudiang Kecamatan Biringkanaya Kota seluas 420 M2 dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Samson Suchahyo ;

Timur : Rajja Buseng ;

Selatan : Jalan Raya Ir. Sutami ;

Barat : Amir ;

Selanjutnya dalam pemeriksaan perkara ini tanah tersebut diatas disebut obyek sengketa;

2. Bahwa Penggugat memperoleh hak terhadap tanah obyek sengketa dengan membeli dari lelaki Rajja Buseng (Almarhum) yang merupakan ayah kandung Hj. Kanang (Tergugat), proses jual beli dilakukan dihadapan Notaris PPAT Febert Ricardo Pinontoan, SH. di Makassar pada tanggal 2 Juni 2008 dimana Rajja Buseng (Almarhum) bertindak selaku penjual terhadap sebidang tanah milik berdasarkan Serifikat Hak Milik 3097/Sudiang kepada Samson Suchahyo (Penggugat) selaku pembeli dengan luas tanah yang diperjual belikan adalah 420 M2 (empat ratus dua puluh meter persegi). Tergugat I selaku anak kandung Rajja Buseng (Almarhum) telah menyetujui tindakan hukum yang dilakukan oleh Rajja Buseng (Almarhum) dengan cara membubuhkan cap jempol pada Akta



Jual Beli tersebut. Hal tersebut tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor. 177/AJB/BRKN/VI/2008, tanggal 2 Juni 2008 ;

3. Bahwa pada tanggal 7 Juni 2010, walaupun diketahui secara pasti oleh Tergugat I bahwa tanah obyek sengketa adalah milik Penggugat namun secara diam-diam dan secara melawan hukum Tergugat I telah mengalihkan/menjual tanah milik Penggugat kepada Abdul Rahman La Tunrung (tergugat II) yang dilakukan dihadapan Notaris PPAT Andi Sengngeng Palaweng Salahuddin, SH., M.Kn (Turut Tergugat I). tindakan Tergugat I menjual tanah obyek sengketa milik Penggugat kepada Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum, demikian pula tindakan Notaris PPAT Andi Sengngeng Palaweng Salahuddin, SH., M.Kn (Turut Tergugat I). membuat Akta Jual Beli Nomor. 191/2010 tanggal 7 Juni 2010 adalah tidak benar dan tidak berdasar hukum karena sebagian tanah yang diperjual belikan tersebut sebagian milik Penggugat ;
4. Bahwa Tergugat II setelah melakukan jual beli terhadap obyek sengketa selanjutnya bermohon kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar (Turut Tergugat II) guna melakukan pemecahan terhadap Sertifikat Hak Milik 3097/Sudiang, berdasarkan pemecahan Tergugat II tersebut, Turut Tergugat II telah melakukan pemecahan terhadap Sertifikat Hak Milik 3097/Sudiang atas nama pemegang hak Rajja Buseng, dengan cara menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor. 27194/Sudiang atas nama pemegang hak Abdul Rahman La Tunrung (Tergugat II) seluas 912 M2 tanggal 03 September 2010. Tindakan turut Tergugat II menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor. 27194/Sudiang atas nama pemegang hak Abdul Rahman La Tunrung seluas 912 M2 adalah tidak benar dan tidak berdasar hukum karena sebagian tanah yang tercantum dalam Sertifikat



tersebut adalah tanah milik Penggugat. Selanjutnya atas permohonan Tergugat II kepada Turut Tergugat II, Sertifikat Hak Milik Nomor. 27194/Sudiang atas nama pemegang hak Abdul Rahman La Tunrung (Tergugat II) seluas 912 M2 telah dilakukan pemecahan oleh Turut Tergugat II menjadi 3 (tiga) masing-masing Sertifikat Hak Milik Nomor. 27482/Sudiang, Sertifikat Hak Milik Nomor. 27485/Sudiang dan Sertifikat Hak Milik Nomor. 27486/Sudiang, ketiga Sertifikat tersebut tercatat atas nama pemegang hak Abdul Rahman La Tunrung (Tergugat II). Bahwa tindakan Turut Tergugat II menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor. 27194/Sudiang atas nama pemegang hak Abdul Rahman La Tunrung (Tergugat II) seluas 912 M2 selanjutnya melakukan pemecahan menjadi 3 (tiga) Sertifikat adalah tidak benar dan tidak berdasar hukum ;

5. Bahwa secara melawan hukum pula Tergugat II telah menguasai tanah obyek sengketa untuk selanjutnya Tergugat II telah pula mendirikan rumah toko (Ruko) diatas tanah obyek sengketa;
6. Bahwa berulang kali Penggugat menyampaikan dan meminta kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan kembali tanah obyek sengketa yang telah dikuasai oleh tergugat II, namun Tergugat II tetap tidak mau meninggalkan dan menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat ;
7. Berbagai upaya telah ditempuh oleh Penggugat untuk memperoleh kembali tanah obyek sengketa milik Penggugat namun tidak ada jalan keluar, sehingga ditempuhlah upaya hukum ini yakni mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Makassar ;
8. Bahwa guna mencegah dialihkannya tanah obyek sengketa kepada pihak-pihak lainnya, maka sangat berdasar hukum dan beralasan hukum



Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini untuk meletakkan Sita Jaminan (Conservatoie Beslag) terhadap tanah obyek sengketa ;

Berdasarkan hal - hal tersebut diatas maka dengan ini dimohonkan kehadiran

Ketua/ Majelis Hakim berkenan memeriksa dan memutus perkara ini dengan menyatakan:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan menurut hukum jual beli antara Rajja Buseng selaku penjual dan Syamson Sucahyo (Penggugat) selaku pembeli yang dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor. Akta Jual Beli Nomor. 177/AJB/BRKN/VI/2008 tanggal 2 Juni 2008 yang dibuat dihadapan Notaris PPAT Febert Ricardo Pinontoan di Makassar adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat secara hukum ;
3. Menyatakan menurut hukum obyek sengketa adalah milik Samson Sucahyo (Penggugat) ;
4. Menyatakan menurut hukum tindakan Hj. Kanang (Penggugat) menjual tanah obyek sengketa kepada Abdul Rahman La Tunrung (Tergugat II) adalah perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan menurut hukum Akta Jual Beli Nomor. 191/2010 tanggal 7 Juni 2010 yang dibuat di Notaris PPAT Andi Sengngeng Pulaweng Salahuddin, SH.M.Kn (Turut Tergugat I adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat secara hukum ;
6. Menyatakan menurut hukum Sertifikat Hak Milik Nomor.27194/Sudiang atas nama Pemegang hak Abdul Rahman La Tunrung (Tergugat II) seluas



912 M2 yang telah dipecah menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor.27484/Sudiang, Sertifikat Hak Milik Nomor.27485/Sudiang dan Sertifikat Hak Milik Nomor. 27486/Sudiang ketiga Sertifikat tersebut tercatat atas nama pemegang hak Abdul Rahman La Tunrung (Tergugat II) adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat secara hukum;

7. Menyatakan menurut hukum penguasaan Abdul Rahman La Tunrung (Tergugat II) terhadap tanah obyek sengketa adalah tanpa hak dan melawan hukum ;

8. Menghukum Abdul Rahman La Tunrung (Tergugat II) atau yang mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan sempurna ;

9. Menghukum Hj. Kanang (Penggugat), Abdul Rahman La Tunrung (Tergugat II), Andi SengngengPulaweng Salahuddin, SH.M.Kn. Notaris/PPAT di Makassar (Turut Tergugat I) dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar untuk mentaati putusan perkara perdata ini ;

10. Menyatakan menurut hukum bahwa sita jaminan/ Conservatoir beslag atas tanah obyek sengketa yang telah dijalankan oleh Pengadilan Negeri Makassar, adalah sah dan berharga ;

11. Membebaskan biaya perkara kepada para Tergugat ;

Bila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Terbanding-I semula Tergugat I telah menyampaikan jawaban tertanggal 11 Nopember



2013 dengan mengemukakan dalil-dalil sebagai berikut :-----

DALAM PERKARA KONVENSI :

A. Tentang Eksepsi-Eksepsi :

Dengan mempelajari secara cermat dan saksama Surat Gugatan Penggugat Konvensi Perkara No.183/Pdt.G/2013/PN.MKS, ternyata secara hukum dan undang-undang gugatan Penggugat Konvensi tidak memenuhi persyaratan yuridis sebagai gugatan yang sempurna sebagaimana dituntut dan disyaratkan oleh undang-undang dan penggarisan yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI yang dianut dalam khazanah praktek peradilan di Indonesia terlihat materi eksepsi sebagai berikut :

1. Bahwa gugatan penggugat konvensi dalam perkara ini secara hukum dan undang-undang beralasan hukum dinyatakan tidak lengkap dan tidak sempurna sebab masih ada pihak yang seharusnya dilibatkan dalam perkara perdata ini selaku pihak apakah selaku pihak tergugat atau pihak turut tergugat, orang atau pihak yang dimaksud adalah NOTARIS PPAT FEBERT RICARDO PINONTOAN, SH., tempat dimana SAMSON SUCAHYO (Penggugat) melakukan transaksi Jual Beli dengan lelaki RAJJA BUSENG atas tanah obyek sengketa pada tanggal 2 Juni 2008 sebagaimana Penggugat Konvensi dalilkan dalam dalil gugatan pada halaman-2 point 2, -- demi sempurnanya surat gugatan penggugat dan demi tuntasnya perkara perdata ini maka pihak Notaris/PPAT termaksud harus dilibatkan selaku pihak tergugat atau turut tergugat, dengan tidak dilibatkannya Notaris/PPAT tersebut dalam perkara perdata ini, maka gugatan penggugat harus



dinyatakan tidak lengkap dan tidak sempurna sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Hal dan alasan Hukum tersebut di atas sesuai dan sejalan dengan penggarisan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI sebagai berikut :

- Keputusan Mahkamah Agung RI tanggal 8 Nopember 1960 No.371 K/Sip/1960, memberikan fatwa Hukum :

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

2. Bahwa bukan itu saja ketidaksempurnaan surat gugatan Penggugat Konvensi oleh karena ternyata antara dalil gugatan dengan petitum gugatan saling bertentangan antara yang satu dengan yang lainnya seperti dapat dibaca pada dalil/posita gugatan orang yang bernama HAJJA KANANG didudukkan sebagai Tergugat-1 (**Vide,** Gugatan Penggugat halaman-1) sementara pada bagian Petitum gugatan Penggugat HAJJA KANANG justeru disebutkan sebagai PENGGUGAT (**Vide,** petitum gugatan point-4), disinilah letak ketidakjelasan dan tidak konsisten antara dalil gugatan dengan petitum gugatan penggugat konvensi (obscur libel), sehingga Terqugat-II Konvensi sangat sulit memahami makna hukum gugatan dan membela kepentingan hukumnya dalam perkara perdata ini, karenanya berdasar dan beralasan hukum gugatan penggugat konvensi dinyatakan tidak dapat diterima ;
3. Bahwa nampak lagi dengan jelas ketidaksempurnaan surat gugatan penggugat konvensi dimana pada bahagian petitum gugatan penggugat sama sekali tidak jelas tanah obyek sengketa yang diminta oleh penggugat konvensi untuk diserahkan kepada



penggugat konvensi dalam keadaan kosong dan sempurna dan tidak jelas tanah obyek sengketa yang dinyatakan milik penggugat konvensi, sebab permintaan untuk menyatakan obyek sengketa adalah milik penggugat tanpa merinci obyek sengketa yang mana yang dimaksud oleh penggugat, oleh karena dalam petitum gugatan **harus jelas obyek sengketa apa ? apa berapa TANAH dan RUMAH atau RUKO atau TANAH KOSONG, berapa LUASNYA, LETAKNYA DIMANA, harus jelas BATAS-BATASNYA**, kesemua hal tersebut tidak dicantumkan dan tidak dimuat dalam petitum gugatan penggugat konvensi, sehingga tidak jelas yang mana hak penggugat konvensi dalam perkara perdata ini, dengan menyatakan dan mencantumkan saja dalam gugatan "**obyek sengketa**" adalah milik penggugat, adalah dinilai secara hukum kabur dan tidak jelas bahkan jika kelak gugatan dikabulkan akan mengalami kesulitan dalam pelaksanaan eksekusi, karenanya tidak ada jalan lain, selain menyatakan gugatan penggugat konvensi tidak dapat diterima ;

- Alasan hukum tersebut di atas sesuai dan sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 21 Agustus 1974 No.565 K/Sip/Sip/1973, berfatwa hukum:

"Karena dasar gugatan tidak sempurna in casu karena hak penggugat tidak jelas maka gugatannya dinyatakan tidak dapat diterima " ;

4. Bahwa disamping alasan eksepsi-eksepsi tersebut di atas juga nampak



lagi ketidak sempurnaan surat gugatan penggugat konvensi oleh karena ternyata yang didalilkan dalam surat gugatan serta yang diminta untuk dinyatakan tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan mengikat menurut hukum adalah Sertipikat Hak Milik Nomor : 27194/Sudiang, luas 912 M2 tercatat atas nama ABDUL RAHMAN LA TUNRUNG (Tergugat-11) yang telah dilakukan pemecahan oleh Turut Tergugat-11 menjadi 3 (tiga) bagian masing-masing Sertipikat Hak Milik Nomor : 27484/Sudiang, Sertipikat Hak Milik Nomor : 27485/Sudiang, Sertipikat Hak Milik Nomor : 27486/Sudiang (**Vide**, gugatan penggugat konvensi halaman-3 point-4) padahal secara kenyataan pemecahan Sertipikat Hak Milik Nomor : 27194/Sudiang, luas 912 M2 yang dilakukan oleh Turut Tergugat-II atas permohonan Tergugat-11 Konvensi adalah 6 (enam) Sertipikat Hak Milik yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor : 27484/Sudiang, Sertipikat Hak Milik Nomor : 27485/Sudiang, Sertipikat Hak Milik Nomor : 27486/Sudiang, Sertipikat Hak Milik Nomor : 27487/Sudiang, Srtipikat Hak Milik Nomor : 27488/Sudiang dan Srtipikat Hak Milik Nomor : 27489/Sudiang semuanya tercatat atas nama ABDUL RAHMAN LA TUNRUNG, karenanya dengan tidak mendalilkan dalam surat gugatan penggugat konvensi serta tidak meminta dalam petitum gugatan semua Sertipikat Hak Milik tersebut yang merupakan pemecahan dari Sertipikat Hak Milik Nomor: 27194/Sudiang, luas 912 M2 untuk dinyatakan tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan mengikat menurut hukum adalah



menjadikan surat gugatan penggugat konvensi tidak lengkap dan tidak sempurna, sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Berdasarkan alasan hukum tersebut di atas kiranya cukup dasar dan alasan hukum untuk menyatakan gugatan penggugat konvensi tidak dapat diterima ;

B. Tentang Pokok Perkara :

1. Bahwa segala hal ikhwal yang telah dikemukakan pada bahagian eksepsi-eksepsi tersebut di atas, dipandang pula termuat secara mutatis mutandis pada bahagian jawaban pokok perkara perdata ini ;
2. Bahwa Tergugat-II Konvensi dengan ini menyatakan membantah semua dalildalil/posita gugatan maupun petitum gugatan penggugat konvensi, sebagai dalildalil gugatan dan petium gugatan yang tidak berdasar dan tidak beralasan hukum, kecuali apa yang telah diakui secara tegas dan tidak merugikan kepentingan hukum tergugat-il konvensi ;
3. Bahwa dalil-dalil gugatan penggugat konvensi halaman-1 point 1 dan 2 adalah sama sekali keliru dan tidak benar sebab tanah obyek sengketa yang dimaksud dalam surat gugatan penggugat konvensi bukan tanah milik SAMSON SUCAHYO (Penggugat) akan tetapi tanah milik RAJJA BUSENG sesuai Sertipikat Hak Milik No. 3097/Sudiang, Kelurahan Sudiang, Kecamatan Biringkanaya, Kota Makassar (d/h Ujung Pandang), luas 1746 M2, dan setelah RAJJA BUSENG meninggal dunia pada Had Senin tanggal 21 Juni 2010, maka seluruh harta warisannya diwarisi



oleh HAJJA KANANG selaku anak satu-satunya (ahli waris tunggal) termasuk tanah obyek sengketa tersebut;

4. Bahwa antara SAMSON SUCAHYO (Penggugat Konvensi) dengan RAJJA BUSENG tidak pernah mengadakan transaksi jual beli tanah obyek sengketa sebagaimana dalil gugatan penggugat konvensi akan tetapi yang benar pernah terjadi kesepakatan lisan jual beli atas tanah milik RAJJA BUSENG dengan Penggugat terletak di Sudiang, Kecamatan Biringkanaya, Kota Makassar, ketika itu RAJJA BUSENG dalam pembicaraan tersebut diwakili oleh anaknya bernama HAJJA KANANG, oleh karena RAJJA BUSENG waktu itu sudah sangat tua (sudah Uzur) berumur kurang lebih 100 tahun pada tahun 2008 dan sudah dalam keadaan sakit keras, sehingga tidak bisa lagi melakukan perbuatan hukum termasuk tidak bisa lagi melakukan transaksi jual beli atas tanah miliknya dan atau tindakan-tindakan hukum lainnya ;

5. Bahwa kesepakatan lisan antara Penggugat konvensi dengan Rajja Buseng yang diwakili oleh anaknya Hajja Kanang (Tergugat-I Konvensi) ketika itu Penggugat (Samson Sucahyo) akan membeli tanah milik Rajja Buseng luas kurang lebih 400 M2, Kelurahan Sudiang dengan harga Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) ditambah 1 (satu) Unit rumah Tipe 45, namun tidak ada realisasinya, sehingga Tergugat-I Konvensi (anak kandung Rajja Buseng) menemui Penggugat/Staf Penggugat Konvensi bernama CHAERUDDIN lalu CHAERUDDIN ketika itu menyatakan batal kesepakatan lisan tentang jual beli



tanah milik Rajja Buseng dengan Penggugat Konvensi yang disetujui oleh Pihak Rajja Buseng/tergugat-I/keluarganya;

6. Bahwa Tergugat-I konvensi sangat kaget dan terkejut ketika SAMSON SUCAHYO (Penggugat) mengajukan Laporan Pidana/Polisi pada pihak Kepolisian (Polsek Biringkanaya) dengan mendudukkan HAJJA KANANG sebagai terlapor/tersangka setelah tanah obyek sengketa dijual oleh RAJJA BUSENG kepada ABDUL RAHMAN LA TUNRUNG (Tergugat-II Konvensi) melalui Pengampu anaknya (HAJJA KANANG) berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Makassar No. 84/Pdt.P/2010/PN.MKS, tanggal 04 Juni 2010, dengan memperlihatkan kepada Tergugat-I Konvensi AKTA JULA BELT tanah obyek sengketa tanggal 2 Juni 2008, padahal seingat Tergugat-I Konvensi bial ayahnya Rajja Buseng maupun Tergugat-I Konvensi tidak pernah menjual tanah obyek sengketa kepada Penggugat Konvensi, tidak pernah menerima uang dari Penggugat Konvensi sebesar Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) juga tidak pernah menerima rumah tipe 45 sebagaimana pernah disepakati, bahkan atas kesepakatan jual beli tersebut sudah dinyatakan batal, namun tibatiba muncul Akta Jual Beli Tanah milik Rajja Buseng selaku Penjual dan Samson Sucahyo selaku Pembeli Tergugat-I Konvensi maupun ayahnya Rajja Buseng tidak pernah datang di Kantor Notaris/PPAT untuk menjempol Akta Jual Beli, namun Tergugat-I Konvensi tidak sangkali pernah suatu waktu ada 2 (dua) orang datang bersama CAHERUDDIN (staf Penggugat Konvensi) menemui Rajja Buseng dan Tergugat-I Konvensi di rumah,



meminta kepada Rajja Buseng dan Tergugat-I menjempol kertas tanpa dibacakan dan tanpa diketahui apa isinya dengan alasan untuk memperlancar urusan jual beli tanah milik Rajja Buseng, dalam keadaan sakit dan usia yang sudah uzur (Lanjut Usia) Rajja Buseng dipegang tangannya menjempol kertas bersama Tergugat-I Konvensi, sehingga secara hukum Akta Jual Beli tersebut adalah cacad yuridis dan hams dinyatakan tidak sah dan atau batal demi hukum dan atau tidak mempunyai kekuatan mengikat menurut hukum ;

7. Bahwa oleh karena adanya Akta Jual Beli antara Rajja Buseng selaku Penjual kepada Samson Suchyo selaku Pembeli seperti Akta Jual Beli tersebut di atas telah didahului dengan suatu itikad buruk dan adanya suatu sebab yang tidak halal, serta RAJJA BUSENG (Penjual) ketika itu sudah sangat tua (lanjut usia/sudah uzur) sehingga secara hukum tidak bisa lagi bertindak melakukan perbuatan hukum termasuk melakukan Transaksi Jual Beli terhadap barang miliknya, sehingga terbitnya Akta Jual Beli No. 177/AJB/BRKNNI/2008, tanggal 2 Juni 2008 antara Rajja Buseng (penjual) kepada Samson Suchyo (pembeli) adalah Cacad Yuridis dan bertentangan dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPdata tentang syarat-syarat sahnya jual beli, karenanya berdasar dan beralasan hukum gugatan penggugat konvensi ditolak seluruhnya ;
8. Bahwa sangat keliru dan tidak benar dalil gugatan Penggugat point-3 yang menyatakan dan mendalilkan bahwa Tergugat-I konvensi telah mengetahui pasti tanah obyek sengketa adalah



milik Penggugat konvensi, justeru sebaliknya Penggugat Konvensi yang mengetahui pasti kalau tanah obyek sengketa adalah milik Rajja Buseng/Tergugat-I, sehingga peralihan hak yang dilakukan oleh RAJJA BUSENG melalui pengampu (Tergugat-I konvensi) kepada ABDUL RAHMAN LA TUNRUNG (Tergugat-II) melalui prosedur hukum yang berlaku adalah sah dan mengikat menurut hukum ;

9. Bahwa dalil gugatan penggugat point-4 harus ditolak/dikesampingkan sebab tindakan Turut Tergugat-II melakukan pemecahan Sertipkat Hak Milik No. 3097/Sudiang atas nama RAJJA BUSENG, berdasarkan permohonan Tergugat-II lalu Turut Tergugat-II melakukan pemecahan menerbitkan Sertipkat Hak Milik No. 27194/Sudiang, luas 912 M2 atas nama Pemegang Hak ABDUL RAHMAN LA TUNRUNG (Tergugat-II), tanggal 03 September 2010 selanjutnya Turut Tergugat-II melakukan pemecahan Sertipikat Hak Milik sebanyak 6 (enam) Sertipikat Hak Milik masing-masing atas nama ABDUL RAHMAN LA TUNRUNG sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor : 27484/Sudiang, Sertipkat Hak Milik Nomor : 27485/Sudiang, Sertipikat Hak Milik Nomor 27486/Sudiang, Sertipikat Hak Milik Nomor : 27487/Sudiang, Sertipikat Hak Mitik Nomor : 27488/Sudiang dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 27489/Sudiang semuanya tercatat atas nama ABDUL RAHMAN LA TUNRUNG adalah sudah benar, sah dan mengikat menurut hukum sebab semuanya dilakukan melalui prosedur hukum yang berlaku ;



10. Bahwa dalil gugatan Penggugat point-5, 6 dan 7 harus ditolak/ dikesampingkan sebab penguasaan dan pemilikan Tergugat-II Konvensi serta tindakan membangun dan mendirikan rumah toko (Ruko) di atas tanah obyek sengketa adalah sah dan tidak melanggar hukum serta Tergugat-II Konvensi tidak akan pernah mau menyerahkan tanah obyek sengketa kepada penggugat Konvensi, karena penggugat konvensi bukan pemilik atas tanah obyek sengketa ;

11. Bahwa permintaan sita jaminan dari penggugat konvensi harus ditolak/dikesampingkan sebab disamping penggugat tidak didukung dengan bukti hak yang kuat dan sempuma juga Tergugat-II Konvensi sama sekali tidak ada niat atau maksud untuk mengalihkan tanah obyek sengketa kepada orang lain secara melawan hukum ;

Berdasarkan alasan hukum tersebut di atas berdasar dan beralasan hukum gugatan penggugat konvensi ditolak seluruhnya dan/ atau dinyatakan gugatan penggugat konvensi tidak dapat diterima ;

II. DALAM PERKARA REKONVENSI :

1. Bahwa segala hal ikhwal yang termuat dalam perkara Konvensi sepanjang ada kaitan dan relevansinya dengan gugatan Rekonvensi ini dipandang sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan gugatan Rekonvensi ini ;
2. Dengan memperhatikan gugatan Konvensi tersebut dan memperhatikan pula kepentingan hak/hukum Penggugat Rekonvensi / Tergugat-II Konvensi, maka sesuai ketentuan pasal



158 Rbg/pasal 132 HIR adalah berdasar dan beralasan hukum diadakan gugatan rekonvensi, mengingat azas peradilan cepat, murah, biaya ringan dan perkara konvensi dengan perkara rekonvensi ini sangat erat kaitannya sehingga berdasar hukum untuk diterima ;

3. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat-II Konvensi adalah pemilik/pemegang hak atas sebidang tanah terletak di Kelurahan Sudiang, Kecamatan Biringkanaya, Kota Makassar, seluas 420 M2 sebagaimana ternyata dalam dalil gugatan penggugat konvensi point-1, dengan batas-batas :

- Utara dengan tanah milik Samson Sucahyo
- Timur dengan tanah milik Rajja Buseng
- Selatan dengan Jalan Raya Ir. Sutami
- Barat dengan tanah milik Amir

Tanah tersebut di atas disebut tanah obyek sengketa ;

4. Bahwa baik Penggugat Rekonvensi maupun Rajja Buseng atau Hajja Kanang (Tergugat-I) tidak pernah menjual tanah obyek sengketa kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi (SAMSON SUCAHYO) melalui Notaris PPAT FEBERT RICARDO PINONTOAN, SH. di Makassar pada tanggal 2 Juni 2008 ;

5. Bahwa terbitnya Akta Jual Beli atas tanah Obyek sengketa antara Rajja Buseng selaku Penjual dengan SAMSON SUCAHYO (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) selaku Pembeli dilakukan dihadapan Notaris PPAT FEBERT RICARDO PINONTOAN, SH. di Makassar Nomor : 177/AJB/BRKNNI/2008, tanggal 2 Juni 2008 yang menurut dalil Tergugat Rekonvensi disetujui oleh Hajja Kanang



(Tergugat-I) adalah sama sekali tidak benar, sebab baik RAJJA BUSENG maupun Tergugat-I (HAJJA KANANG) tidak pernah datang dihadapan Notaris tersebut di atas untuk menandatangani/menjempol Akta Jual Beli dan tidak pernah Notaris menjelaskan kepada RAJJA BUSENG maupun kepada Tergugat-I untuk menjual tanahnya kepada Tergugat-Rekonvensi/Penggugat Konvensi seperti tersebut di atas, sehingga dengan adanya terbit Akta Jual Beli seperti tersebut di atas adalah merupakan Tipu daya Tergugat-Rekonvensi/Penggugat Konvensi terhadap RAJJA BUSENG maupun terhadap Tergugat-I (HAJJA KANANG), karenanya Akta Jual Beli No. 177/AJB/BRKNNI/2008, tanggal 2 Juni 2008 yang dibuat dihadapan Notaris PPAT FEBERT RICARDO PINONTOAN, SH. adalah cacat yuridis bertentangan dengan ketentuan hukum pasal 1320 KUHPERDATA sehingga harus dinyatakan tidak sah atau batal demi hukum dan atau dinyatakan tidak mempunyai kekuatan mengikat menurut hukum ;

6. Bahwa penguasaan dan pemilikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat-II Konvensi atas tanah obyek sengketa adalah sah menurut hukum sebab Penggugat Rekonvensi memperoleh tanah obyek sengketa dari pemiliknya yang sah yaitu orang yang bernama Rajja Buseng yang diwakili oleh anaknya bernama Hajja Kanang (Tergugat-I) selaku Pengampu, berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Makassar Nomor : 84/Pdt.P/2010/PN.Mks, tanggal 04 Juni 2010, selanjutnya dilakukan Transaksi Jual Beli atas tanah obyek sengketa antara RAJJA BUSENG yang diwakili oleh anaknya HAJJA



KANANG selaku Pengampu bertindak sebagai Penjual dan ABDUL RAHMAN LA TUNRUNG sebagai Pembeli dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ANDI SENGNGENG PULAWENG, SH,M.Kn, (Turut Tergugat-I) Notaris di Makassar pada tanggal 16 Juni 2010 Nomor : 194/2010, selanjutnya Penggugat Rekonvensi mengajukan permohonan pemecahan Sertipikat Hak Milik No. 3097/Sudiang, kepada Turut Tergugat-II selanjutnya Turut Tergugat-II melakukan pemecahan Sertipikat Hak Milik Nomor: 3097/ Sudiang atas nama RAJJA BUSENG dengan cara menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 27194/Sudiang, luas 912 M2 atas nama Pemegang Hak ABDUL RAHMAN LA TUNRUNG (Penggugat Rekonvensi), selanjutnya berdasarkan permohonan Penggugat Rekonvensif Tergugat-II Konvensi yang ditujukan kepada Turut Tergugat-II Konvensi, Sertipikat Hak Milik Nomor : 27194/Sudiang, luas 912 M2 atas nama pemegang hak ABDUL RAHMAN LA **TUNRUNG** (Penggugat Rekonvensi) telah dilakukan pemecahan oleh Turut Tergugat-II menjadi 6 (enam) Sertipikat Hak Milik masing-masing : Sertipikat Hak Milik Nomor: 27484/Sudiang, Sertipikat Hak Milik Nomor : 27485/Sudiang, Sertipikat Hak Milik Nomor : 27486/Sudiang, Sertipikat Hak Milik Nomor : 27487/Sudiang, Sertipikat Hak Milik Nomor : 27488/Sudiang dan Sertipikat Hak Milik Nomor: 27489/Sudiang semuanya tercatat atas nama ABDUL RAHMAN LA TUNRUNG adalah sudah benar, sah dan mengikat menurut hukum sebab semuanya dilakukan melalui prosedur hukum yang berlaku ;



Berdasarkan hal-hal dan alasan hukum tersebut di atas, bersama ini Penggugat Rekonvensif Tergugat-II Konvensi bersama kuasa hukumnya memohon kehadiran Ketua/Majelis Hakim yang mulia agar kiranya perkara perdata ini dapat diputus sesuai Hukum :

DALAM PERKARA KONVENSI :

- Menyatakan menurut hukum menerima eksepsi-eksepsi tergugat-II konvensi tersebut ;
- Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya dan atau menyatakan gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima ;
- Menghukum penggugat konvensi membayar biaya yang timbul dalam perkara konvensi ;

DALAM PERKARA REKONVENSI :

- Mengabulkan gugatan penggugat rekonvensi untuk seluruhnya ;
- Menyatakan menurut hukum tanah obyek sengketa terletak di Kelurahan Sudiang, Kecamatan Biringkanaya, Kota Makassar, seluas 420 M2 sebagaimana ternyata dalam dalil gugatan penggugat rekonvensi point-3 tersebut di atas dengan batas-batas :
 - Utara dengan tanah milik Samson Suchayo
 - Timur dengan tanah milik Rajja Buseng
 - Selatan dengan Jalan Raya Ir. Sutami
 - Barat dengan tanah milik Amir

Adalah tanah milik sah penggugat rekonvensi/Tergugat-II Konvensi ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan menurut hukum Akta Jual Beli Nomor: 177/AJB/BRKNNI/2008, tanggal 2 Juni 2008 yang dibuat dihadapan Notaris PPAT FEBERT RICARDO PINONTOAN, SH. adalah tidak sah dan atau batal demi hukum dan atau dinyatakan tidak mempunyai kekuatan mengikat menurut hukum ;
- Menyatakan menurut hukum Jual Beli atas tanah obyek sengketa antara Rajja Buseng yang diwakili oleh anaknya Hajja Kanang (Tergugat-I Konvensi) selaku Penjual kepada ABDUL RAHMAN LA TUNRUNG selaku Pembeli dilakukan dihadapan ANDI SENGNGENG PULAWENG SALAHUDDIN, SH.M.Kn. Notaris PPAT di Makassar, tanggal 16 Juni 2010 Nomor : 194/2010 adalah sah dan mengikat menurut hukum ;
- Menyatakan menurut hukum pemecahan Sretipikat Hak Milik Nomor : 3097/Sudiang atas nama pemegang hak RAJJA BUSENG yang dilakukan Turut Tergugat-II dengan cara menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 27194/Sudiang, luas 912 M2 atas nama pemegang Hak ABDUL RAHMAN LA TUNRUNG, tanggal 03 September 2010, selanjutnya Sertipikat Hak Milik Nomor : 27194/Sudiang, luas 912 M2 atas nama ABDUL RAHMAN LA TUNRUNG, oleh Turut Tergugat-II melakukan pemecahan menjadi 6 (enam) Sertipikat Hak Milik masing-masing : Sertipikat Hak Milik Nomor : 27484/Sudiang, Sertipikat Hak Milik Nomor: 27485/Sudiang, Sertipikat Hak Milik Nomor: 27486/Sudiang, Sertipikat Hak Milik Nomor : 27487/Sudiang, Sertipikat Hak Milik Nomor: 27488/Sudiang dan Sertipikat Hak Milik Nomor: 27489/Sudiang semuanya

Hal. 23 dari 40 hal. Put. No.325/PDT/2014/PT.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)



tercatat atas nama ABDUL RAHMAN LA TUNRUNG selaku Pemegang Hak adalah sudah benar, sah dan mengikat menurut hukum ;

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara konvensi dan rekonvensi ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Terbanding-II semula Tergugat-II telah menyampaikan jawaban tertanggal 11 Nopember 2013 dengan mengemukakan dalil-dalil sebagai berikut :-----

DALAM PERKARA KONVENSI :

A. Tentang Elcsepsi-Eksepsi :

Dengan mempelajari secara cermat dan saksama Surat Gugatan Penggugat Konvensi Perkara No.183/Pdt.G/2013/PN.MKS, ternyata secara hukum dan undang-undang gugatan Penggugat Konvensi tidak memenuhi persyaratan yuridis sebagai gugatan yang sempurna sebagaimana dituntut dan disyaratkan oleh undang-undang dan penggarisan yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI yang dianut dalam khazanah praktek peradilan di Indonesia terlihat materi eksepsi sebagai berikut :

1. Bahwa gugatan penggugat dalam perkara ini secara hukum dan undang-undang beralasan hukum dinyatakan tidak lengkap dan tidak sempurna sebab masih ada pihak yang seharusnya dilibatkan dalam perkara perdata ini selaku pihak apakah selaku pihak tergugat atau pihak turut tergugat, orang atau pihak yang dimaksud adalah NOTARIS PPAT FEBERT RICARDO PINONTOAN, SH., tempat dimana SAMSON



SUCAHYO (Penggugat) melakukan transaksi Jual Beli dengan lelaki RAJJA BUSENG atas tanah obyek sengketa pada tanggal 2 Juni 2008 sebagaimana Penggugat dalilkan dalam dalil gugatan pada halaman-2 point 2, -- demi sempumaanya surat gugatan penggugat dan demi tuntasnya perkara perdata ini maka pihak Notaris/PPAT termaksud harus dilibatkan selaku pihak tergugat atau turut tergugat, dengan tidak dilibatkannya Notaris/PPAT tersebut dalam perkara perdata ini, maka gugatan penggugat hams dinyatakan tidak lengkap dan tidak sempurna sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Hal dan alasan Hukum tersebut di atas sesuai dan sejalan dengan penggarisan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI sebagai berikut

- Keputusan Mahkamah Agung RI tanggal 8 Nopember 1960 No.371 K/Sip/1960, memberikan fatwa Hukum.

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

2. Bahwa bukan itu saja ketidaksempurnaan surat gugatan Penggugat oleh karena ternyata antara dalil gugatan dengan petitum gugatan saling bertentangan antara yang satu dengan yang lainnya seperti dapat dibaca pada dalil/posita gugatan orang yang bernama HAJJA KANANG didudukkan sebagai Tergugat-I (**Vide**, Gugatan Penggugat halaman-1) sementara pada bagian Petitum gugatan Penggugat HAJJA KANANG justeru disebutkan sebagai PENGGUGAT (**Vide**, petitum gugatan point-4), disinilah letak ketidakjelasan dan tidak konsisten antara dalil gugatan dengan petitum gugatan penggugat konvensi (obscuur libel), sehingga Tergugat-I sangat sulit memahami makna



hukum gugatan dan membela kepentingan hukumnya dalam perkara perdata ini, karenanya berdasar dan beralasan hukum gugatan penggugat dinyatakan tidak dapat diterima ;

3. Bahwa nampak lagi dengan jelas ketidaksempurnaan surat gugatan penggugat konvensi dimana pada bahagian petitum gugatan penggugat sama sekali tidak jelas tanah obyek sengketa yang diminta oleh penggugat untuk diserahkan kepada penggugat dalam keadaan kosong dan sempurna dan tidak jelas tanah obyek sengketa yang dinyatakan milik penggugat, sebab permintaan untuk menyatakan tanah obyek sengketa adalah milik penggugat tanpa merinci tanah obyek sengketa yang mana yang dimaksud oleh penggugat, oleh karena dalam petitum gugatan **harus jelas berapa luasnya, letaknya dimana, harus jelas batas-batasnya**, kesemua hal tersebut tidak dicantumkan dan tidak dimuat dalam petitum gugatan penggugat, sehingga tidak jelas yang mana hak penggugat dalam perkara perdata sekarang ini, dengan menyatakan dan mencantumkan saja dalam gugatan obyek sengketa " adalah milik penggugat, adalah dinilai secara hukum kabur dan tidak jelas bahkan jika kelak gugatan dikabulkan akan mengalami kesulitan dalam pelaksanaan eksekusi, karenanya tidak ada jalan lain selain menyaatakan gugatan penggugat konvensi tidak dapat diterima ;
- Alasan hukum tersebut di atas sesuai dan sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 21 Agustus 1974 No.565 K/Sip/Sip/1973, berfatwa hukum:



"Karena dasar gugatan tidak sempurna in casu karena hak penggugat tidak jelas maka gugatannya dinyatakan tidak dapat diterima" ;

Berdasarkan alasan hukum tersebut di atas kiranya cukup dasar dan alasan hukum untuk menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima ;

B. tentang pokok perkara :

1. Bahwa segala hal ikhwal yang telah dikemukakan pada bahagian eksepsi-eksepsi tersebut di atas, dipandang pula termuat secara mutatis mutandis pada bahagian jawaban pokok perkara perdata ini ;
2. Bahwa Tergugat-I Konvensi dengan ini menyatakan membantah semua dalil-dalil/posita gugatan maupun petitum gugatan penggugat konvensi, sebagai dalil-dalil gugatan dan petitum gugatan yang tidak berdasar dan tidak beralasan hukum, kecuali apa yang telah diakui secara tegas dan tidak merugikan kepentingan hukum tergugat-I konvensi ;
3. Bahwa dalil-dalil gugatan penggugat konvensi halaman-1 point 1 dan 2 adalah sama sekali keliru dan tidak benar sebab tanah obyek sengketa yang dimaksud dalam surat gugatan penggugat bukan tanah milik SAMSON SUCAHYO (Penggugat) akan tetapi tanah milik RAJJA BUSENG sesuai Sertipikat Hak Milik No. 3097/Sudiang, Kelurahan Sudiang, Kecamatan Biringkanaya, Kota Makassar (d/h Ujung Pandang), luas 1746 M2, dan setelah RAJJA BUSENG meninggal dunia pada Hari Senin tanggal 21 Juni 2010, maka seluruh harta



warisannya diwarisi oleh HAJJA KANANG selaku anak satu-satunya (ahli waris tunggal) termasuk tanah obyek sengketa tersebut ;

4. Bahwa antara SAMSON SUCAHYO (Penggugat) dengan RAJJA BUSENG tidak pernah mengadakan transaksi jual beli tanah obyek sengketa sebagaimana dalil gugatan penggugat akan tetapi yang benar pernah terjadi kesepakatan lisan jual beli atas tanah milik RAJJA BUSENG dengan Penggugat terletak di Sudiang, Kecamatan Biringkanaya, Kota Makassar, ketika itu RAJJA BUSENG dalam pembicaraan tersebut diwakili oleh anaknya bernama HAJJA KANANG, oleh karena RAJJA BUSENG waktu itu sudah sangat tua (sudah Uzur) berumur kurang lebih 100 tahun pada tahun 2008 dan sudah dalam keadaan sakit keras, sehingga tidak bisa lagi melakukan perbuatan hukum termasuk tidak bisa lagi melakukan transaksi jual beli atas tanah miliknya dan atau tindakan-tindakan hukum lainnya ;
5. Bahwa kesepakatan lisan antara Penggugat dengan Rajja Buseng yang diwakili oleh anaknya Hajja Kanang ketika itu adalah Penggugat akan membeli tanah milik Rajja Buseng luas kurang lebih 400 M2 Kelurahan Sudiang dengan harga Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) ditambah 1 (satu) Unit rumah Tipe 45, namun tidak ada realisasinya, sehingga Tergugat-I (anak kandung Rajja Buseng) menemui Penggugat/Staf Penggugat bernama CHAERUDDIN dengan menyatakan batal kesepakatan lisan tentang Jual Beli tanah milik Rajja Buseng dengan Penggugat yang disetujui oleh Pihak Rajja Buseng/tergugat-I/keluarganya;



6. Bahwa Tergugat-I sangat kaget dan terkejut ketika SAMSON SUCAHYO (Penggugat) mengajukan Laporan Pidana/Polisi pada pihak Kepolisian (Polsek Biringkanaya) dengan mendudukkan HAJJA KANANG sebagai terlapor/tersangka setelah tanah obyek sengketa dijual oleh RAJJA BUSENG kepada Tergugat-II melalui Pengampu anaknya (HAJJA KANANG) berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Makassar No. 84/Pdt.P/2010/PN.MKS, tanggal 04 Juni 2010, dengan memperlihatkan kepada Tergugat-I AKTA JULA BELI tanah obyek sengketa tanggal 2 Juni 2008, padahal seingat Tergugat-I baik ayahnya Rajja Buseng maupun Tergugat-I sendiri tidak pernah menjual tanah obyek sengketa kepada Penggugat, tidak pernah menerima uang dan Penggugat sebesar Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) juga tidak pernah menerima rumah tipe 45 sebagaimana pernah disepakati, bahkan atas kesepakatan jual beli tersebut sudah dinyatakan batal, namun tiba-tiba muncul Akta Jual Beli Tanah milik Rajja Buseng selaku Penjual dan Samson Suchyo selaku Pembeli, Tergugat-I maupun ayahnya Rajja Buseng tidak pernah datang di Kantor Notaris/PPAT untuk menjempol Akta Jual Beli, namun Tergugat-I tidak sangkali pernah suatu waktu ada 2 (dua) orang datang bersama CAHERUDDIN (staf Penggugat) menemui Rajja Buseng dan Tergugat-I di rumah, meminta kepada Rajja Buseng dan Tergugat-I menjempol kertas tanpa dibacakan dan tanpa diketahui apa isinya dengan alasan untuk memperlancar urusan tanah milik Rajja Buseng, dalam keadaan sakit dan usia yang sudah uzur (lanjut usia) Rajja Buseng dipegang tangannya menjempol kertas bersama Tergugat-I, sehingga secara



hukum Akta jual Beli tersebut adalah cacad yuridis dan harus dinyatakan tidak sah dan atau batal demi hukum;

7. Bahwa oleh karena adanya Akta Jual Beli antara Rajja Buseng selaku Penjual kepada Samson Sucahyo selaku Pembeli seperti Akta Jual Beli tersebut di atas telah didahului dengan suatu itikad buruk dan adanya suatu sebab yang tidak halal, serta RAJJA BUSENG (Penjual) ketika itu sudah sangat tua (lanjut usia/sudah uzu) sehingga secara hukum tidak bisa lagi bertindak melakukan perbuatan hukum termasuk melakukan Jual Beli terhadap barang miliknya, sehingga terbitnya Akta Jual Beli No. 177/AJB/BRKNNI/2008, tanggal 2 Juni 2008 antara Rajja Buseng (penjual) kepada Samson Sucahyo (pembeli) adalah Cacad Yuridis dan bertentangan dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPdata tentang syarat-syarat sahnya jual beli, karenanya berdasar dan beralasan hukum gugatan penggugat ditolak seluruhnya ;
8. Bahwa sangat keliru dan tidak benar dalil gugatan Penggugat point-3 yang menyatakan dan mendalilkan bahwa Tergugat-I telah mengetahui pasti tanah obyek sengketa adalah milik Penggugat, justeru sebaliknya Penggugat yang mengetahui pasti kalau tanah obyek sengketa adalah milik Rajja Buseng/Tergugat-I, sehingga peralihan hak yang dilakukan oleh RAJJA BUSENG melalui pengampu (Tergugat-I) kepada Tergugat-II melalui prosedur hukum yang berlaku adalah sah dan mengikat menurut hukum ;
8. Bahwa dalil gugatan penggugat point-4 harus ditolak/dikesampingkan sebaab tindakan Turut Tergugat-II melakukan pemecahan Sertipkat Hak Milik No. 3097/Sudiang atas



nama Rajja Buseng, berdasarkan permohonan Tergugat-II lalu Turut Tergugat-II melakukan pemecahan menerbitkan Sertipkat Hak Milik No. 27194/Sudiang atas nama Pemegang Hak ABDUL RAHMAN LA TUNRUNG (Tergugat-II) seluas 912 M2, tanggal 03 September 2010 adalah sudah benar, sah dan mengikat menurut hukum sebab semuanya dilakukan melalui prosedur hukum yang berlaku ;

9. Bahwa dalil gugatan Penggugat point-5, 6 dan 7 harus ditolak/ dikesampingkan sebab penguasaan dan pemilikan. Tergugat-II serta tindakan membangun dan mendirikan rumah toko (Ruko) di atas tanah obyek sengketa adalah sah dan tidak melanggar hukum serta Tergugat-II tidak akan pernah mau menyerahkan tanah obyek sengketa kepada penggugat, karena penggugat bukan pemilik atas tanah obyek sengketa ;

10. Bahwa permintaan sita jaminan dari penggugat harus ditolak/ dikesampingkan sebab disamping penggugat tidak didukung dengan bukti hak yang kuat dan sempurna juga Tergugat-II sama sekali tidak ada niat atau maksud untuk mengalihkan tanah obyek sengketa kepada orang lain ;

Berdasarkan alasan hukum tersebut di atas berdasar dan beralasan hukum gugatan penggugat konvensi ditolak seluruhnya dan/atau dinyatakan gugatan penggugat konvensi tidak dapat diterima;

II. DALAM PERKARA REKONVENSI :

1. Bahwa segala hal ikhwal yang termuat dalam perkara Konvensi sepanjang ada kaftan dan relevansinya dengan gugatan Rekonvensi ini dipandang sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan gugatan Rekonvensi ini ;



2. Dengan memperhatikan gugatan Konvensi tersebut dan memperhatikan pula kepentingan hak/hukum Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi, maka sesuai ketentuan pasal 158 Rbg/pasal 132 HIR adalah berdasar dan beralasan hukum diadakan gugatan rekonvensi, mengingat azas peradilan cepat, murah, biaya ringan dan perkara konvensi dengan perkara rekonvensi ini sangat erat kaitannya sehingga berdasar hukum untuk diterima ;

3. Bahwa Penggugat Rekonvensi/ Tergugat-I Konvensi adalah pemilik/pemegang hak atas sebidang tanah terletak di kelurahan Sudiang, kecamatan Biringkanaya, Kota Makassar, seluas 420 M2 sebagaimana ternyata dalam dalil gugatan penggugatkonvensi point-1, dengan batas-batas :

- Utara dengan tanah milik Samson Sucahyo
- Timur dengan tanah milik Rajja Buseng
- Selatan dengan Jalan Raya Ir. Sutami
- Barat dengan tanah milik Amir

Tanah tersebut di atas disebut tanah obyek sengketa ;

4. Bahwa baik Penggugat Rekonvensi maupun ayah kandung penggugat Rekonvensi tidak pernah menjual tanah obyek sengketa kepada Tergugat Konvensi (SAMSON SUCAHYO) melalui Notaris PPAT FEBERT RICARDO PINONTOAN, SH. di Makassar pada tanggal 2 Jnui 2008 ;

5. Bahwa terbitnya Akta Jual Beli atas tanah Obyek sengketa antara Rajja Buseng selaku Penjual dengan SAMSON SUCAHYO selaku Pembeli dilakukan dihadapan Notaris PPAT FEBERT RICARDO PINONTOAN, SH. di Makassar Nomor : 177/AJB/BRKNNI/2008,



tanggal 2 Juni 2008 yang menurut dalil Tergugat Konvensi disetujui oleh Tergugat-I adalah sama sekali tidak benar, sebab baik RAJJA BUSENG maupun Tergugat-I (HAJJA KANANG) tidak pernah datang dihadapan Notaris tersebut di atas untuk menandatangani/ menjempol Akta Jual Beli dan tidak pernah Notaris menjelaskan kepada RAJJA BUSENG maupun kepada Tergugat-I untuk menjual tanahnya kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi seperti tersebut di atas, sehingga dengan adanya terbit Akta Jual Beli seperti tersebut di atas adalah merupakan Tipu Daya Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi terhadap RAJJA BUSENG maupun terhadap Tergugat-I (HAJJA KANANG), karenanya Akta Jual Beli No. 177/AJB/BRKNNI/2008, tanggal 2 Juni 2008 yang dibuat dihadapan Notaris PPAT FEBERT RICARDO PINONTOAN, SH. adalah cacad yuridis bertentangan dengan ketentuan pasal 1320 KUHPERDATA sehingga harus dinyatakan tidak sah atau batal demi hukum dan atau dinyatakan tidak mempunyai kekuatan mengikat menurut hukum ;

6. Bahwa Penggugat rekonvensi keberatan dan sama sekali tidak menerima terbitnya Akta Jual Beli No.177/AJB/BRKN/VI/2008, tanggal 2 Juni 2008 karena sangat merurugikan Tergugat-I, bahwa Tergugat-I barn mengetahui adanya Akta Jual Beli tersebut setelah SAMSON SUCAHYO (Penggugat Konvensi) pada tahun 2010 mengajukan Laporan Pidana/Polisi pada pihak Kepolisian (Polsek Biringkanaya) dengan mendudukan HAJJA KANANG sebagai terlapor/tersangka setelah tanah obyek sengketa dijual oleh RAJJA BUSENG kepada Tergugat-II melalui Pengampu anaknya (HAJJA KANANG)



berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Makassar No. 84/Pdt.P/2010/PN.MKS, tanggal 04 Juni 2010, dengan memperlihatkan kepada Tergugat-I AKTA JULA BELI tanah obyek sengketa tanggal 2 Juni 2008, padahal seingat Tergugat-I baik ayahnya Rajja Buseng maupun Tergugat-I sendiri tidak pernah menjual tanah obyek sengketa kepada Penggugat, tidak pernah menerima uang dari Penggugat sebesar Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) juga tidak pernah menerima rumah tipe 45 sebagaimana pernah disepakati, bahkan atas kesepakatan jual beli tersebut **sudah dinyatakan batal oleh Tergugat Rekonvensi**, namun tiba-tiba muncul Akta Jual Beli atas Tanah milik Rajja Buseng selaku Penjual dan Samson Suchahyo selaku Pembeli, Tergugat-I maupun ayahnya Rajja Buseng tidak pernah datang di Kantor Notaris/PPAT FEBERT RICARDO PINONTOAN, SH. untuk menjempol Akta Jual Beli, namun Tergugat-I tidak menyangkali pernah suatu waktu ada 2 (dua) orang datang bersama CAHERUDDIN (staf Penggugat) menemui Rajja Buseng dan Tergugat-I di rumah, meminta kepada Rajja Buseng dan Tergugat-I menjempol kertas tanpa dibacakan dan tanpa diketahui apa isinya dengan alasan untuk memperlancar urusan tanah milik Rajja Buseng, dalam keadaan sakit dan usia yang sudah uzur Rajja Buseng (umur 100 tahun) ketika itu dipegang tangannya menjempol kertas bersama Tergugat-I, sehingga secara hukum Akta Jual Beli tersebut adalah cacad yuridis dan harus dinyatakan tidak sah dan atau batal demi hukum ;

Berdasarkan hal-hal dan alasan hukum tersebut di atas, bersama ini Tergugat-I konveksi/penggugat rekonveksi bersama kuasa



hukumnya memohon kehadiran Ketua/Majelis Hakim yang mulia agar kiranya perkara perdata ini dapat diputus sesuai hukum :

DALAM PERKARA KONVENSI :

- Menyatakan menurut hukum menerima eksepsi-eksepsi tergugat I konvensi tersebut ;
- Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya dan atau menyatakan gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima ;
- Menghukum penggugat konvensi membayar biaya yang timbul dalam perkara konvensi ;

DALAM PERKARA REKONVENSI :

- Mengabulkan gugatan penggugat rekonvensi untuk seluruhnya ;
- Menyatakan menurut hukum tanah obyek sengketa terletak di Kelurahan Sudiang, Kecamatan Biringkanaya, Kota Makassar, seluas 420 M2 sebagaimana ternyata dalam dalil gugatan penggugat rekonvensi point-3 tersebut di atas dengan batas-batas :
 - Utara dengan tanah milik Samson Suchahyo
 - Timur dengan tanah milik Rajja Buseng
 - Selatan dengan Jalan Raya Ir. Sutami
 - Barat dengan tanah milik Amir

Adalah tanah milik sah penggugat rekonvensi ;

- Menyatakan menurut hukum Akta Jual Beli Nomor: 177/AJB/BRKN/VI/2008, tanggal 2 Juni 2008 yang dibuat dihadapan Notaris PPAT FEBERT RICARDO PINONTOAN, SH. adalah tidak sah dan atau batal demi hukum dan atau dinyatakan tidak mempunyai kekuatan mengikat menurut hukum ;



- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara rekonvensi ;

Mengutip serta memperhatikan tentang hal-hal yang tercantum dan terurai dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Makassar, tanggal 3 Juli 2014 Nomor; 183/Pdt.G/2013/PN.Mks, yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut;-----

DALAM KONPENSI :

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II ;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya;

DALAM REKONPENSI :

- Menyatakan gugatan Para Penggugat dalam Rekonpensi tidak dapat diterima ;

DALAM KONPENSI DAN DALAM REKONPENSI :

- Menghukum Penggugat dalam Konpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.1.145.000,- (satu juta seratus empat puluh lima ribu rupiah) ;

Membaca Risalah pemberitahuan putusan Pengadilan Negeri Makassar kepada Kuasa Penggugat pada tanggal 14 Agustus 2014, dan Turut Tergugat-I pada tanggal 13 Agustus 2014 serta Turut Tergugat-II pada tanggal 12 Agustus 2014 masing-masing disampaikan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Makassar ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca surat permohonan banding

Nomor;183/Pdt.G/2013/PN.Mks, yang dibuat oleh RAMLI DJALIL, SH. MH Panitera Pengadilan Negeri Makassar yang menyatakan bahwa pada tanggal 27 Agustus 2014 ABDUL MALIK KARIM, SH, MH, kuasa Pemohon Banding semula Penggugat telah mengajukan permohonan banding agar perkara yang diputus oleh Pengadilan Negeri Makassar, tanggal 3 Juli 2014 Nomor; 183/Pdt.G/2013/PN.Mks, untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding ;

Membaca surat Relas pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Makassar yang menyatakan bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan secara sah dan seksama kepada pihak Kuasa Terbanding-I semula Tergugat-I dan kuasa turut Terbanding-II semula Turut Tergugat-II masing-masing pada tanggal 02 September 2014 dan kuasa Terbanding-II semula Tergugat-II pada tanggal 08 Oktober 2014 serta Turut Terbanding-I semula Turut Tergugat-I pada tanggal 04 September 2014 ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dalam permohonan bandinnya tidak mengajukan Memori Banding ;

Membaca risalah pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (inzage) nomor :183/Pdt.G/2013/PN.Mks. kepada kuasa hukum Pembanding semula Penggugat pada tanggal 28 Oktober 2014 dan Kuasa Terbanding-I semula Tergugat-I pada tanggal 02 September 2014, Kuasa Tergugat-II semula Terbanding-II, pada tanggal 08 Oktober 2014, Turut Terbanding-I semula Turut Tergugat-I pada tanggal 04 September 2014 serta Turut Terbanding-II semula Turut Tergugat-II pada



tanggal 02 September 2014 yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Makassar ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti secara cermat dan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Makassar, tanggal 3 Juli 2014 Nomor; 183/Pdt.G/2013/PN.Mks, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama, oleh karena pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya ;

Menimbang, bahwa dengan demikian, maka pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri dan dianggap telah tercantum dalam putusan ini sehingga putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 3 Juli 2014 Nomor; 183/Pdt.G/2013/PN.Mks, dapat dipertahankan dan dikuatkan dalam peradilan di tingkat banding ;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding semula Penggugat tetap dipihak yang kalah, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya, dimana untuk tingkat banding akan disebutkan dalam amar putusan ini ;



Mengingat ketentuan dalam Rechtsreglement voor de
Buitengewesten (Rbg) dan peraturan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut ;---
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 3 Juli 2014 Nomor; 183/Pdt.G/2013/PN.Mks, yang dimohonkan banding tersebut ;-----
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;-----

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar pada hari Kamis, tanggal 12 Februari 2015 oleh kami **H. SUGITO, SH., MH**, sebagai Hakim Ketua Majelis dengan **M. ZUBAIDI RAHMAT, SH.,** dan **I NYOMAN ADI JULIASA, SH, MH.,** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari dan tanggal itu juga dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut dengan dihadiri kedua Hakim Anggota serta dibantu :SAPARUDDIN, SH. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut akan tetapi tidak dihadiri kedua belah pihak yang _____ berperkara _____ maupun kuasanya ;-----

Hakim - Hakim Anggota :

Hakim Ketua :



ttd

M. ZUBAIDI RAHMAT, SH.,

ttd

H. SUGITO, SH., MH,

ttd

I. NYOMAN ADI JULIASA, SH,
MH.,

Panitera Pengganti :

ttd

SAPARUDDIN, SH,

BIAYA PERKARA :

- | | |
|---|---|
| 1. Materai | Rp. 6.000,- |
| 2. Redaksi | Rp. 5.000,- |
| 3. Leges | Rp. 3.000,- |
| 4. Pemberkasan, Penjilidan, Penggandaan, Pengiriman dll | Rp. 136.000,- |
| Jumlah | Rp. 150.000,-
(seratus lima puluh ribu rupiah) |

**Untuk Salinan Dinas sesuai dengan Aslinya
PENGADILAN TINGGI
Wakil Panitera**

Y. S U P P A, SH.,
NIP: 19580426 198603 1005