



P U T U S A N

Nomor 1673 K/Pdt/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

1. **Drs. H. ANDI MAPPATURUNG**, bertempat tinggal di Jalan Melati Nomor 9, Kelurahan Bonto-bontoa, Kecamatan Somba Opu, Kabupaten Gowa;
2. **ANDI PABISEI MAPPATURUNG**, bertempat tinggal di Perumahan Melati BTN, Hartaco 1 D Nomor 24, Kelurahan Benteng, Kecamatan Wara, Kota Palopo;
3. **ANDI PATIMA MAPPATURUNG**, bertempat tinggal di Jalan Melati Nomor 9, Kelurahan Bonto-bontoa, Kecamatan Somba Opu, Kabupaten Gowa;
4. **ANDI BAU LINGKA**, bertempat tinggal di Jalan Mangka Daeng Bombong, Kelurahan Batang Kaluku, Kecamatan Somba Opu, Kabupaten Gowa;
5. **ANDI ASRIL**, bertempat tinggal di Jalan Asrama Lompobattang Blok F Nomor 5, Kelurahan Panambungan, Kecamatan Mariso, Kota Makassar;
6. **ANDI INDRAWATI**, bertempat tinggal di Jalan Sultan Alauddin Nomor 245, Kelurahan Gunung Sari, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar;
7. **ANDI HENDRIA**, bertempat tinggal di Jalan Mallombassang Nomor 46, Kelurahan Jongaya, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar;

kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada H. A. Hamim Naiem, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Mesjid Raya Nomor 93 D-E Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Agustus 2011;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Terlawan I/Para Terbanding I juga Para Turut Terbanding;

Hal. 1 dari 15 hal. Put. No. 1673 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Melawan

PT. GRAHA TATA CEMERLANG MAKASSAR, berkedudukan di Kota Makassar Mall GTC Upper UA 8-9, Jalan Metro Tanjung Bunga, dalam hal ini memberi kuasa kepada Adnan Buyung Azis, S.H., dan kawan, Para Advokat, beralamat di BTN Minasa Upa Blok J3 Nomor 23 Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 September 2011;

Termohon Kasasi dahulu Pelawan/Pembanding I juga Terbanding;

dan

PT. GOWA MAKASSAR TOURISME DEVELOPMENT TERBUKA (PT. GMTD Tbk.), berkedudukan di Jalan Metro Tanjung Bunga Kav. 3-5, Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 September 2011;

Turut Termohon Kasasi dahulu Terlawan II/Pembanding II juga Terbanding II;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Pelawan telah mengajukan perlawanan terhadap sekarang Para Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Terlawan di muka persidangan Pengadilan Negeri Makassar pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Pelawan mengajukan perlawanan terhadap Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Makassar Nomor 15/Eks/2011/PN-Mks. jo. Nomor 104/ Pdt.G/2005/PN-Mks. tanggal 24 Maret 2011, berkaitan dengan pelaksanaan/ eksekusi Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 4 Maret 2008, Nomor 1527 K/ Pdt/2007 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Makassar tanggal 8 Agustus 2006, Nomor 167/Pdt/2006/ PT.Mks. jo. Putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 12 Januari 2006 Nomor 104/Pdt.G/2005/PN.Mks., disebabkan karena dalam perkara perdata *a quo* serta penetapan pelaksanaan/eksekusi putusan pengadilan *a quo* menjadikan tanah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

milik Pelawan sebagai objek sengketa pada perkara *a quo* serta sebagai objek eksekusi putusan Pengadilan *a quo*;

2. Bahwa tanah milik Pelawan dikenal dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 21801/2005, Surat Ukur tanggal 3 Juni 2005 Nomor 2005, Nomor 02540/2005, seluas 39.605 m² atas nama PT. Graha Tata Cemerlang Makassar berkedudukan di Makassar dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Sungai Jeneberang;

Sebelah Timur : Tanah milik PT. GMTD Tbk.;

Sebelah Selatan : Tanah milik PT. GMTD Tbk.;

Sebelah Barat : Tanah milik PT. GMTD Tbk/Jalan Metro Tanjung Bunga;

Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 21801/2005, ini merupakan penggabungan dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 21267/2004 Surat Ukuran Nomor 02003/2004, tanggal 2 April 2004 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 21791/2005, Surat Ukur Nomor 02539/2005, tanggal 17 Mei 2005;

Tanah termaksud ini diperoleh Pelawan melalui transaksi jual beli dengan Terlawan II dimana Pelawan sebagai pembeli dan Terlawan II sebagai penjual sebagaimana dinyatakan dalam Akta Jual Beli Nomor 118/JB/Tamalate/V/2005, tanggal 26 Mei 2005, seluas 10.358 m² (sepuluh ribu tiga ratus lima puluh delapan meter persegi) dan Akta Jual Beli Nomor 10/JB/Tamalate/I/2004, tanggal 12 Januari 2004, seluas 29.247 m² (dua puluh sembilan ribu dua ratus empat puluh tujuh meter persegi) yang keduanya dibuat dihadapan Maria Josefine Grace Kawi Tandiar, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Makassar;

Transaksi jual beli tanah *a quo* adalah sah karena telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPdata *jo.* Pasal 37 PP. Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, oleh karenanya Pelawan selaku pembeli yang beriktikad baik haruslah dilindungi oleh hukum;

3. Di atas tanah Pelawan telah berdiri bangunan/gedung pusat perbelanjaan yang setempat dikenal dengan Mall GTC Jalan Metro Tanjung Bunga Makassar. Areal Mall GTC di atas tanah Pelawan seluas ± 6.613,75 m². pembangunan Mall GTC Pelawan mulai dilaksanakan dalam bulan Juni tahun 2002;

Hal. 3 dari 15 hal. Put. No. 1673 K/Pdt/2013

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

4. Bahwa Pelawan tidak pernah/tidak menjadi pihak dalam perkara perdata Nomor 104/Pdt.G/2005/PN.Mks., karena yang menjadi pihak dalam perdata tersebut hanyalah Terlawan I sebagai Penggugat dengan Terlawan II sebagai Tergugat sehingga karenanya Pelawan sama sekali tidak mengetahui bahwa tanah milik Pelawan menjadi objek sengketa pada perkara perdata Nomor 104/Pdt.G/2005/PN.Mks., demikian juga Pelawan tidak mengetahui berapa luas tanah Pelawan yang menjadi objek sengketa perkara perdata 104/Pdt.G/2005/PN.Mks.;

Bahwa kemudian setelah ada surat teguran/penetapan eksekusi yang ditujukan kepada Terlawan II, surat teguran mana kemudian diberitahukan oleh Terlawan II kepada Pelawan menjadi objek sengketa pada perkara perkara *a quo*. Oleh karenanya perlawanan dari Pelawan ini adalah benar dan Pelawan adalah Pelawan yang baik dan benar;

5. Bahwa berdasarkan Surat Pengadilan Negeri Makassar tanggal 31 Maret 2011, Pengadilan Negeri Makassar berkehendak untuk melaksanakan (mengeksekusi) putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 267/ PK/Pdt/2009, tanggal 22 Desember 2010, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

M E N G A D I L I:

- Mengabulkan permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali: 1. Drs. H. Andi Mappaturung, 2. Andi Pabisei Mappaturung, 3. Andi Bau Linka, 4. Andi Asril, 5. Andi Indrawati, 6. Andi Hendria tersebut;
- Membatalkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1527 K/Pdt/2007 tanggal 4 Maret 2008;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konvensi:

Dalam Provisi:

- Menolak permohonan Provisi dari Penggugat Konvensi;

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi dari Tergugat Konvensi;

Dalam Pokok Perkara:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi untuk sebahagian;
- Menyatakan bahwa Para Penggugat Konvensi adalah ahli waris yang berhak mewarisi harta peninggalan Almarhum H. Ani Mappagiling Karaengta Karusisi berupa tanah seluas 30.134 m² persil 123 D. II Kohir 996 C 1 terletak di Kelurahan Tanjung Merdeka, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara, dengan tanah PT. GMTD Tbk. (bekas tanah Pemda. Propinsi Sulawesi Selatan);
 - Sebelah Timur, dengan tanah PT. GMTD Tbk. (bekas tanah Mustakim Badu);
 - Sebelah Selatan, dengan tanah PT. GMTD Tbk. (bekas tanah Jumakking);
 - Sebelah Barat, dengan tanah PT. GMTD Tbk (bekas tanah Pemda Propinsi Sulawesi Selatan, Yunus Nanring, Abd. Rauf Dg. Bani);
- Menyatakan bahwa Tergugat Konvensi telah melakukan *wanprestasi* kepada Para Penggugat Konvensi sebagaimana perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 8 Februari 2002;
- Menyatakan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 8 Februari 2002 yang dibuat antara Penggugat Konvensi sebagai Pihak I dengan Tergugat Konvensi sebagai Pihak II, adalah tidak mengikat dan batal demi hukum;
- Menghukum Tergugat Konvensi untuk menerima pengembalian uang muka pembayaran tahap I sebesar Rp275.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dari pihak Penggugat Konvensi dengan kewajiban Tergugat Konvensi untuk menyerahkan kembali dokumen-dokumen asli surat pemilikan tanah milik Para Penggugat Konvensi;
- Menghukum Tergugat Konvensi untuk segera menyerahkan bahagian tanah milik Para Penggugat Konvensi seluas \pm 10.000 m² dalam keadaan kosong dan sempurna tanpa syarat apapun juga;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

Hal. 5 dari 15 hal. Put. No. 1673 K/Pdt/2013

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

- Membebankan biaya perkara kepada Termohon Peninjauan Kembali/ Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Pembanding/Pemohon Kasasi untuk membayar biaya dalam semua tingkat peradilan dan pemeriksaan dalam semua tingkat peradilan dan pemeriksaan dalam peninjauan kembali ini sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);
- 6. Bahwa tanah yang menjadi objek sengketa perkara perdata Nomor 104/ Pdt.G/2005/PN.Mks. yang dimohonkan eksekusi oleh Terlawan I adalah meliputi pula tanah milik Pelawan yang dalam hal ini bukan lagi merupakan tanah milik Terlawan II sehingga permohonan eksekusi *a quo* tidaklah tepat karena Pelawan tidak dilibatkan sebagai pihak dalam perkara perdata *a quo*;
- 7. Bahwa transaksi jual beli atas tanah objek eksekusi dari Terlawan II kepada Pelawan telah dilakukan sebelum terdaftarnya di Pengadilan Negeri Makassar perkara perdata Nomor 104/Pdt.G/2005/PN.Mks. yakni perkara antara Terlawan I dan Terlawan II, sehingga Pelawan selaku pembeli yang beriktikad baik, menurut hukum harus dilindungi;
- 8. Bahwa menurut hukum mengenai sengketa perdata Nomor 104/ Pdt.G/2005/ PN.Mks. di Pengadilan Negeri Makassar adalah merupakan persoalan antara Terlawan I dengan Terlawan II dan tidak bisa berakibat kerugian kepada pihak ketiga dalam hal ini Pelawan selaku pembeli yang beriktikad baik;
- 9. Bahwa berdasarkan peninjauan lapangan yang dilakukan oleh Pengadilan Makassar tanggal 15 Juni 2011, Terlawan I menunjuk pula tanah dan bangunan milik Pelawan sebagai objek yang dimohonkan eksekusi putusan PK *jo.* putusan Pengadilan *a quo*;
- 10. Bahwa Pelawan sebagai pemilik sah atas tanah dan bangunan yang menjadi objek eksekusi *a quo* sangat diragukan jika akan dilakukan eksekusi atas Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 22 Desember 2010 Nomor 267/PK/Pdt/2009, padahal tanah *a quo* diperoleh Pelawan dengan iktikad baik dan memenuhi ketentuan perundang-undangan dan Pelawan sendiri tidak dilibatkan dalam perkara perdata *a quo*;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh karenanya patutlah jika eksekusi atas putusan *a quo* tidak dilaksanakan dan semua putusan Pengadilan *mutatis mutandis* perkara perdata Nomor 104/Pdt.G/2005/PN.Mks. dinyatakan tidak mengikat;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Pelawan mohon kepada Pengadilan Negeri Makassar agar memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

1. Menangguhkan pelaksanaan/eksekusi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 267 PK/Pdt/2009, tanggal 22 Desember 2010, atas tanah yang terletak di Kelurahan Tanjung Merdeka, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, *in casu* tanah milik Pelawan;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang baik dan benar;
2. Menyatakan Pelawan adalah pembeli yang beriktikad baik;
3. Menyatakan Pelawan adalah pemilik tanah seluas 39.605 m² yang terletak di Kelurahan Tanjung Merdeka, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 21801/2005 Surat Ukur Nomor 02540/2005, tanggal 3 Juni 2005 atas nama PT. Graha Tata Cemerlang Makassar berkedudukan di Makassar;
4. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 118/JB/Tamalate/V/2005, tanggal 26 Mei 2005 seluas 10.358 m² (sepuluh ribu tiga ratus lima puluh delapan meter persegi) dan Akta Jual Beli Nomor 10/JB/Tamalate/I/2005, tanggal 12 Januari 2004 seluas 29.247 m² (dua puluh sembilan ribu dua ratus empat puluh tujuh meter persegi) yang keduanya dibuat dihadapan Maria Josefine Grace Kawi Tandiari, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Makassar mengikat menurut hukum;
5. Menyatakan tidak mengikat Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 22 Desember 2010, Nomor 267 PK/Pdt/2009;
6. Menyatakan tanah dan bangunan milik Pelawan yang dimohonkan eksekusi oleh Terlawan I adalah bersifat *non executable* (tidak dapat dieksekusi);
7. Menghukum Terlawan I dan Terlawan II untuk menaati putusan ini;
8. Menghukum Terlawan I dan Terlawan II secara tanggung renteng membayar biaya perkara;

Hal. 7 dari 15 hal. Put. No. 1673 K/Pdt/2013

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

9. Menyatakan Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 267 PK/Pdt/2009, yang amarnya menghukum Terlawan II/ PT. Gowa Makassar Tourisme Development Terbuka (PT. GMTD Tbk) untuk menyerahkan objek sengketa seluas $\pm 10.000 \text{ m}^2$ kepada Terlawan I/Drs. H. Andi Mappaturung dan kawan-kawan, tanpa menetapkan batas-batas adalah kabur dan tidak jelas, sehingga bersifat *non executable* (tidak dapat dieksekusi);

10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorrad*) walaupun terhadapnya diajukan upaya hukum, banding, *verzet* maupun kasasi;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Terlawan I mengajukan eksepsi dan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Perlawanan Pelawan harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima oleh karena Pelawan mengajukan perlawanan terhadap Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Makassar Nomor 15 Eks/2011/PN.Mks. jo. Nomor 104/Pdt.G/2005/PN.Mks. tanggal 24 Maret 2011, berkaitan dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 267/PK/PDT/2009, tanggal 22 Desember 2010;
2. Pelawan mendalilkan kalau penetapan tersebut di atas adalah penetapan eksekusi padahal penetapan tersebut baru berupa penetapan *aanmaning/teguran* guna melaksanakan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia secara sukarela;
3. Pelawan juga memasukkan Andi Patima Mappaturung dan Andi Bau Lingka sebagai Terlawan I padahal diketahui oleh Pelawan kalau kedua-duanya telah meninggal dunia dan oleh Majelis Hakim sudah menyarankan pada Pelawan agar dimasukkan sebagai Terlawan I termasuk ahli waris mereka, namun hal itu tidak dilakukan oleh Pelawan dengan demikian terbukti perlawanan Pelawan tidak sempurna/tidak memenuhi syarat formil suatu perlawanan, oleh karena itu perlawanan Pelawan harus dinyatakan tidak dapat diterima;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Perlawanan Pelawan Nomor 167/Pdt.Plw/2011/PN.Mks. telah dilakukan perubahan/perbaikan perlawanan tanggal 3 Oktober 2011, namun dalam perubahan/perbaikan perlawanan tersebut sangat kabur, karena yang diperbaiki adalah perkara gugatan Nomor 167/Pdt.G/2011/PN.Mks., padahal perkara yang dihadapi sekarang bukan gugatan tapi perlawanan (*derden verzet*) Nomor 167/Pdt.Plw/2011/PN.Mks.;
5. Perlawanan Pelawan Cq. PT. Graha Tata Cemerlang Makassar tidak menjelaskan apa kapasitasnya sehingga melakukan perlawanan, padahal di atas objek sengketa terdapat bangunan/Mall bernama Matahari, apa kaitannya tidak jelas dalam perlawanan Pelawan, itu membuktikan perlawanan Pelawan sangat kabur;

Dalam Rekonvensi:

1. Jawaban dalam konvensi baik itu eksepsi maupun pokok perkara sejauh ada kaitannya dengan gugatan rekonvensi satu kesatuan yang tak terpisahkan;
2. Dalil Pelawan Konvensi yang menyatakan kalau objek sengketa dia beli dari Terlawan II Konvensi seluas 10.358 m² sesuai Akta Jual Beli Nomor 11/JB/ Tamalate/V/2005, tanggal 26 Mei 2005, sedang terhadap Terlawan II Konvensi pada Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 12 Mei 2005, terdaftar Nomor 104/Pdt.G/2005/PN.Mks. membuktikan kalau jual beli atas objek sengketa antara Pelawan Konvensi dengan Terlawan II Konvensi tidak sah karena dilakukan disaat objek jual beli masih berstatus objek sengketa dalam perkara Nomor 104/Pdt.G/2005/PN.Mks. yang terdaftar pada tanggal 12 Mei 2005, sedang jual beli antara Pelawan Konvensi dengan Terlawan II Konvensi atas objek sengketa menjadi terjadi tanggal 26 Mei 2005 sesuai Akte Jual Beli Nomor 118/JB/ Tamalate/V/2005;
3. Bahwa oleh karena jual beli objek sengketa antara Pelawan Konvensi dengan Terlawan II Konvensi seluas 10.358 m² sesuai Akta Jual Beli Nomor 118/JB/Tamalate/V/2005, tanggal 26 Mei 2005, haruslah dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum karena jual beli dilakukan oleh pihak yang tidak berhak menjual lagi pula objek jual belinya masih dalam status tanah sengketa/objek sengketa dalam perkara perdata

Hal. 9 dari 15 hal. Put. No. 1673 K/Pdt/2013

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

Nomor 104/Pdt.G/2005/ PN.Mks., yang terdaftar tanggal 12 Mei 2005, antara Terlawan I Konvensi sebagai Penggugat dan Terlawan II Konvensi sebagai Tergugat yang pada akhirnya dimenangkan oleh Terlawan I selaku Penggugat berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 267 PK/PDT/2009, tanggal 22 Desember 2010;

4. Adapun tanah milik Penggugat Rekonvensi/Terlawan I Konvensi yang menjadi objek sengketa dalam perlawanan ini yang berada dalam kekuasaan Pelawan Konvensi secara melawan hukum dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : dengan tanah/bangunan milik Pelawan;

Sebelah Timur : dengan jalanan;

Sebelah Selatan : dengan tanah kosong/milik Terlawan I;

Sebelah Barat : dengan jalanan (tanda patok);

Ditaksir seharga Rp2.000.000,00/m² (dua juta rupiah per meter bujur sangkar);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Pelawan Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Makassar untuk memberikan putusan sebagai berikut:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Terlawan I Konvensi seluruhnya;
- Menyatakan secara hukum jual beli atas objek sengketa antara Pelawan Konvensi dengan Terlawan II Konvensi dengan Akta Jual Beli Nomor 118/JB/ Tamalate/V/2005, tanggal 26 Mei 2005 adalah tidak sah dan batal demi hukum;
- Menghukum Pelawan Konvensi atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya untuk mengosongkan objek sengketa secara baik dan sempurna kemudian menyerahkannya pada Terlawan I Konvensi kalau perlu dengan bantuan keamanan Negara;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Makassar telah memberikan Putusan Nomor 167/Pdt.Plw/2011/PN.Mks. tanggal 2 Februari 2012 dengan amar sebagai berikut:

I. DALAM PROVISI:

- Menolak Provisi Pelawan tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II. DALAM KONVENSI:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Terlawan I tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak baik;
- Menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara;

III. DALAM REKONVENSI:

- Menyatakan perlawanan Pelawan Rekonvensi/Terlawan I Konvensi, tidak dapat diterima;
- Menghukum Terlawan I Konvensi/Pelawan Rekonvensi untuk membayar biaya perkara: Nihil;

IV. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Pelawan Konvensi/Terlawan Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini dianggar sebesar Rp1.421.000,00 (satu juta empat ratus dua puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pelawan dan Terlawan II, putusan Pengadilan Negeri Makassar tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Makassar dengan Putusan Nomor 148/PDT/2012/PT.Mks. tanggal 26 Juli 2012, yang amarnya sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding I semula Pelawan Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan dari Pembanding II/ Terbanding II semula Terlawan II Konvensi;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 2 Februari 2012, Nomor: 167/Pdt.PLW/2011/PN.Mks. yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI :

DALAM PROVISI:

- Menangguhkan pelaksanaan/eksekusi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 267 PK/Pdt/2009, tanggal 22 Desember 2010 atas tanah yang terletak di Kelurahan Tanjung Merdeka, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, *in casu* tanah milik Pelawan;

Hal. 11 dari 15 hal. Put. No. 1673 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM KONVENSI:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan menolak eksepsi dari Terlawan I;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang baik dan benar;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pembeli yang beriktikad baik;
3. Menyatakan Pelawan adalah pemilik tanah seluas 39.605 m² yang terletak di Kelurahan Tanjung Merdeka, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 21801/2005, Surat Ukur Nomor: 02540/2005 tanggal 3 Juni 2005 atas nama PT. Graha Tata Cemerlang Makassar berkedudukan di Makassar;
4. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor: 118/JB/Tamalate/V2005 tanggal 26 Mei 2005 seluas 10.358 m² (sepuluh ribu tiga ratus lima puluh delapan meter persegi) dan Akta Jual Beli Nomor 10/JB/Tamalate/I/2005, tanggal 12 Januari 2004, seluas 29.247 m² (dua puluh sembilan ribu dua ratus empat puluh tujuh meter persegi), yang keduanya dibuat dihadapan Maria Josefine Grace Kawi Tandiar, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Makassar mengikat menurut hukum;
5. Menyatakan tidak mengikat Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 22 Desember 2010 Nomor: 267 PK/Pdt/2009;
6. Menyatakan tanah dan bangunan milik Pelawan yang dimohonkan eksekusi oleh Terlawan I adalah bersifat *non executable* (tidak dapat dieksekusi);
7. Menghukum Terlawan I dan Terlawan II untuk menaati putusan ini;
8. Menolak perlawanan Pelawan untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI:

- Menyatakan gugatan rekonvensi dari Terbanding I semula Terlawan I Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Terbanding I semula Terlawan I Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini yang timbul dalam



kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Terlawan I/Para Terbanding I juga Para Turut Terbanding pada tanggal 2 Oktober 2012, kemudian terhadapnya oleh Para Terlawan I/Para Terbanding I juga Para Turut Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Agustus 2011, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 10 Oktober 2012, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 167/Srt.Pdt.G/2011/PN-MKS., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Makassar, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 22 Oktober 2012;

Bahwa memori kasasi dari Para Terlawan I/Para Terbanding I juga Para Turut Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Pelawan/Pembanding I juga Terbanding pada tanggal 7 November 2012 kemudian Pelawan/Pembanding I juga Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 21 Desember 2012;

Bahwa memori kasasi dari Para Terlawan I/Para Terbanding I juga Para Turut Terbanding tersebut telah diberitahukan Terlawan II/Pembanding II juga Terbanding II pada tanggal 31 Oktober 2012 kemudian Terlawan II/Pembanding II juga Terbanding II mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 8 November 2012;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/Para Terlawan I/Para Terbanding I juga Para Turut Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Putusan *Judex Facti* secara keseluruhan sangat keliru dalam menerapkan hukum pada perkara *a quo* dari segi penerapan hukum acaranya maupun dari segi penerapan hukum pembuktiannya;

Hal. 13 dari 15 hal. Put. No. 1673 K/Pdt/2013



2. Sebagaimana diketahui perkara *a quo* adalah perlawanan pihak ketiga/ *derden verzet*. *Derden Verzet* hanya dapat diajukan oleh pihak ketiga terhadap perkara yang belum mempunyai kekuatan hukum tetap, apabila perkara yang dilawan sudah mempunyai kekuatan hukum tetap, upaya hukum yang dilakukan pihak ketiga bukan *derden verzet*, tetapi berbentuk gugatan perdata biasa. (*vide* Putusan MA Nomor 996 K/Pdt/1989, tanggal 30 Mei 1991). Disinilah kekeliruan *Judex Facti* karena perkara yang dilawan oleh Pelawan dalam perkara *a quo* adalah perkara yang telah mempunyai putusan yang telah berkekuatan hukum tetap yaitu Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 267 PK/Pdt/2009, tanggal 22 Desember 2010, seharusnya Pelawan mengajukan gugatan perdata bisa bukan *derden verzet*;
3. *Judex Facti* juga keliru menerapkan hukum dengan menilai Pelawan dan Terlawan II adalah penjual dan pembeli beriktikad baik, kekeliruannya terletak pada:
 - 3.1. Objek sengketa belum milik Terlawan II, karena Terlawan II dan Terlawan I hanya baru sebatas perikatan jual beli, belum ada akta jual beli antara Terlawan I/Pemohon Kasasi dengan Terlawan II atas objek sengketa, sehingga Terlawan II belum berhak untuk menjual objek sengketa pada Pelawan/Termohon Kasasi, begitu juga Terlawan II/ PT. Gowa Makassar Tourisme Developmen Tbk. Belum berhak menyertipikatkan objek sengketa dan menjualnya pada Pelawan/ Termohon Kasasi;
 - 3.2. Jual beli objek sengketa antara Terlawan I/Pelawan/Termohon Kasasi dengan Terlawan II dilakukan disaat objek sengketa sudah menjadi objek sengketa pada perkara Nomor 104/Pdt.G/2004/PN.Mks. selain itu Pelawan tidak meneliti lebih jauh bukti pemilikan sebelum membeli objek sengketa dari Terlawan II;
 - 3.3. Terlawan II beriktikad buruk dengan cara menjual objek sengketa pada Pelawan padahal Terlawan II tahu objek sengketa belum miliknya, belum dia bayar lunas dan belum ada akta peralihan hak/ akta jual belinya, hal ini membuktikan telah terjadi pelanggaran Pasal 1320 jo. Pasal 1328 KUHPperdata;



3.4. *Judex Facti* dalam putusannya telah melanggar Undang-Undang Bea Meterai, dengan menerima bukti P.10, P.11 sebagai bukti yang sah dan dijadikan bahan pertimbangan hukum, padahal kedua bukti tersebut tanpa dimeteraikan dan diajukan/disusulkan dalam lampiran tambahan memori banding tanpa disaksikan keasliannya oleh Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah memeriksa secara saksama memori kasasi Pemohon Kasasi tanggal 22 Oktober 2012 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Putusan Pengadilan Negeri Makassar yang dibatalkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Makassar, ternyata *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa untuk mengetahui objek sengketa dalam sengketa, terhadap objek sengketa haruslah syaratnya diletakkan sita jaminan (*conervatoir beslag*) – karena dengan peletakan sita “umum” dipandang telah mengetahui adanya sengketa atas objek perkara karena dalam pelaksanaan sita disamping telah diumumkan juga “didaftarkan” pada Kantor Pertanahan setempat;
- Bahwa dengan didaftar di BPN apabila akan terjadi transaksi jual beli maka Notaris/PPAT akan mendapat penjelasan dari BPN apakah tanah tersebut bersih atau ada sengketa;
- Tegasnya bagi umum, termasuk Pelawan dikarenakan tanah tidak dalam keadaan sita, maka tanah yang sudah mempunyai SHGB tersebut oleh PPAT dapat dibuat AJB karena “harus dianggap” tidak dalam sengketa;
- Bahwa benar Pelawan adalah pembeli yang beriktikad baik, dengan alasan:
- Untuk bidang tanah seluas 29.247 m² didasarkan atas AJB Nomor 10/JB/Tamalate/2004, tanggal 12 Januari 2004 (dilakukan jauh sebelum terjadi perkara asal/perkara semula);



- Untuk bidang tanah seluas 10.358 m² yang dilakukan pada tanggal 26 Mei 2005, AJB Nomor 118/JB/Tamalate/V/2005, yang atas bidang tanah ini tidak diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*);
- Di atas tanah objek sengketa “sebagian” (seluas 6.613,75) sejak tahun 2002 telah berdiri bangunan Mall GTC;
- Bahwa dibelinya objek sengketa oleh Pelawan memang sudah berupa SHGB Nomor 20003/2004, tanggal 2 April 2004 dan Nomor 21791/2005 tanggal 17 Mei 2005;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata Putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Makassar dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi Drs. H. Andi Mappaturung, dkk. tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1.Drs. H. ANDI MAPPATURUNG, 2. ANDI PABISEI MAPPATURUNG, 3. ANDI PATIMA MAPPATURUNG, 4. ANDI BAU LINGKA, 5. ANDI ASRIL, 6. ANDI INDRAWATI, dan 7. ANDI HENDRIA** tersebut;

Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Terlawan I/Para Terbanding I juga Para Turut Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu** tanggal **21 Mei 2014** oleh H. Suwardi, S.H., M.H., Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., dan Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung masing-masing sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Anggota tersebut dan dibantu oleh Rita Elsy, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Anggota-anggota,

ttd./ **Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.**

ttd./ **Soltoni Mohdally, S.H., M.H.**

Ketua,

ttd./ **H. Suwardi, S.H., M.H.**

Panitera Pengganti,

Biaya Kasasi:

ttd./ **Rita Elsy, S.H., M.H.**

- | | |
|----------------------------|-----------------------|
| 1. Meterai | Rp 6.000,00; |
| 2. Redaksi | Rp 5.000,00; |
| 3. Administrasi Kasasi ... | <u>Rp489.000,00;±</u> |
| J u m l a h ... | Rp500.000,00; |

**UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG RI**
a.n Panitera
Panitera Muda Perdata,

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH.
NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 17 dari 15 hal. Put. No. 1673 K/Pdt/2013