



PUTUSAN

Nomor 297/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. TRI YANTI RAHMAWATI, KTP 7371047011770001, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, jenis kelamin Perempuan, Lahir di Ujung Pandang, 30 November 1977, Agama Islam, Alamat Jl. Nikel III No.3, RT.002/RW.003, Kelurahan Ballaparang, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar. selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

Melawan

EFFENDY PURNAMA, pekerjaan Wiraswasta, alamat Jl. Danau Biru Utara, No. 6 – 8, RT.001 / RW.006, Kelurahan Tanjung Merdeka, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;

YANTI WYSAN, pekerjaan swasta, alamat Jl. Danau Biru Utara, No. 6 – 8, RT.001 / RW.006, Kelurahan Tanjung Merdeka, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;

PT. PASAR SEGAR MAKASSAR, berkedudukan di Makassar, alamat Jl. Pengayoman Blok E, No.98, Kompleks Pasar Segar, Kelurahan Pandang, Kecamatan Panakkukang, Kota Makassar. selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III**;

Halaman 1 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RAHMATIA Binti SATTU, pekerjaan swasta, alamat Jl. Angkasa II, No.9,
RT.006/RW.005, Kelurahan Panaikang, Kecamatan
Panakkukang, Kota Makassar, selanjutnya disebut
sebagai **TERGUGAT IV**;

RAHMAT ARSYAT Bin SATTU, pekerjaan swasta, alamat Jl. Angkasa II, No.9,
RT.006/RW.005, Kelurahan Panaikang, Kecamatan
Panakkukang, Kota Makassar, selanjutnya disebut
sebagai **TERGUGAT V**;

CICI Binti SATTU, pekerjaan Swasta, alamat Jl. Angkasa II, No.9,
RT.006/RW.005, Kelurahan Panaikang, Kecamatan
Panakkukang, Kota Makassar, selanjutnya disebut
sebagai **TERGUGAT VI**;

RAHIM Bin SATTU, pekerjaan swasta, alamat Jl. Angkasa II, No.9,
RT.006/RW.005, Kelurahan Panaikang, Kecamatan
Panakkukang, Kota Makassar, selanjutnya disebut
sebagai **TERGUGAT VII**;

RAMLI Bin SATTU, pekerjaan Swasta, alamat Jl. Angkasa II, No.9,
RT.006/RW.005, Kelurahan Panaikang, Kecamatan
Panakkukang, Kota Makassar, selanjutnya disebut
sebagai **TERGUGAT VIII**;

RUSLI Bin SATTU, pekerjaan Swasta, alamat Jl. Angkasa II, No.9,
RT.006/RW.005, Kelurahan Panaikang, Kecamatan
Panakkukang, Kota Makassar, selanjutnya disebut
sebagai **TERGUGAT IX**;

BALIKKO Bin RONRONG, pekerjaan Swasta, alamat Dusun Sangnging –
Sangnging, Desa Pattalassang, Kecamatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bontomarannu, Kabupaten Gowa, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT X**;

ATI Binti RONRONG, pekerjaan Swasta, alamat Jl. Tidung Mariolo, Lr.5, Kelurahan Tidung, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT XI**;

ABD. RAUF Bin RONRONG, pekerjaan Swasta, alamat Jl. Maccini Gusung Stp. IV / 12.C, Kelurahan Maccini Gusung, Kecamatan Makassar, Kota Makassar, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT XII**;

KAMISA DG. SIANG, pekerjaan Swasta, alamat Jl. Tidung Mariolo, Lr.5, No.5B, Kelurahan Tidung, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT XIII**;

JUFRI Bin JUMADI, pekerjaan Swasta, alamat Jl. Tidung Mariolo, Lr.5, No.5B, Kelurahan Tidung, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT XIV**;

ISMAIL Bin JUMADI, pekerjaan Swasta, alamat Jl. Tidung Mariolo, Lr.5, No.5B, Kelurahan Tidung, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT XV**;

KURNIATI Binti JUMADI, pekerjaan Swasta, alamat Jl. Tidung Mariolo, Lr.5, No.5B, Kelurahan Tidung, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT XVI**;

TAUFIQ RAMADHAN Bin JUMADI, pekerjaan Swasta, alamat Jl. Tidung Mariolo, Lr.5, No.5B, Kelurahan Tidung, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT XVII**;

Halaman 3 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PT. ASINDO INDAH GRIYATAMA, berkedudukan di Makassar, alamat Jl A.P

Pettarani Ruko Jade, Kelurahan Masale, Kecamatan

Panakkukang, Kota Makassar, sebagai **TERGUGAT XVIII**

;

SRI HARTINI WIDJAJA SH., pekerjaan Notaris Pengganti Sitske Limowa alamat

Jl Pattimura No.6, Kelurahan Bulu Gading, Kecamatan

Ujung Pandang, Kota Makassar, selanjutnya disebut

sebagai **TURUT TERGUGAT I;**

BRILLIAN THIORIS, SH., pekerjaan Notaris/PPAT alamat Jl. Adiaksa Baru Ruko

Jasper II, No.46F, Kelurahan Masale, Kecamatan

Panakkukang, Kota Makassar, selanjutnya disebut

sebagai **TURUT TERGUGAT II;**

KANTOR PERTANAHAN KOTA MAKASSAR (BPN), alamat Jl. Andi Pangerang

Pettarani No. 8, Kelurahan Tidung, Kecamatan Rappocini,

Kota Makassar, selanjutnya disebut sebagai **TURUT**

TERGUGAT III;

PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIOANAL (PERUM

PERUMNAS) KANTOR CABANG, Alamat Jl. Letjen

Hertasning, Kelurahan Pandang, Kecamatan

Pananakkukang, Kota Makassar, sebagai **TURUT**

TERGUGAT IV;

Pengadilan Negeri Tersebut;

Setelah membaca dengan cermat berkas perkara beserta surat-surat yang

bersangkutan;

Halaman 4 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2022/PN Mks



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

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 03 Agustus 2022 yang diterima dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 04 Agustus 2022 dalam Register No. 297/Pdt.G/2022/PN.Mks telah mengajukan gugatannya, pada tanggal 13 Oktober 2022 saat Pembacaan Gugatan Kuasa Penggugat mengajukan Perubahan pada Subjek Gugatan dikarenakan Turut Tergugat I Junus Kadir SH telah Meninggal Dunia yang mana dalam perbaikan Gugatan diganti dengan Sri hartini Widjaja SH, Sebagai Turut Tergugat I dengan alamat tetap sama pada Gugatan awal, sehingga bunyi Gugatan selengkapnya adalah sebagai berikut

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah sesuai Persil 58 S.II, Kohir 246 C1 atas nama Pakkawa Bin Mandja, seluas \pm 5.000 m² terletak di Jl. Pengayoman, Kelurahan Pandang, Kecamatan Panakkukang, Kota Makassar setempat dikenal dengan kompleks Mirah / Pasar Segar, berdasarkan Akta Jual Beli No.05/2014, tanggal 10 Pebruari 2014 yang dibuat di hadapan Almawaty Nurdin, S.H, M.Kn., Notaris / PPAT di Kota Makassar.
2. Bahwa sebagian dari tanah milik Penggugat tersebut, yakni seluas \pm 4.601 m² di kuasai secara melawan hak dan melawan hukum oleh Tergugat 1I, II dan III, dengan batas – batas, sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tembok batas tanah / Kompleks Gladiol / Kantor Dinas Pemadam Kebakaran Kota Makassar;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan berbatasan dengan tembok batas tanah/ saluran air/ SD Negeri Panyikkokang, rumah kos-kosan;
- Sebelah Timur berbatasan dengan saluran air / got besar / tanah sekolah SD Negeri Panyikkokang;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tembok / saluran air / tanah kompleks Kejaksaan,

Selanjutnya tanah seluas \pm 4.601 m² disebut sebagai tanah objek sengketa;

3. Bahwa atas tanah objek sengketa milik Penggugat tersebut sesuai Persil 58 S.II, Kohir 246 C1 atas nama Pakkawa Bin Mandja tersebut tidak pernah dialihkan, dijual, dipindahtangankan kepada siapapun juga termasuk dan tidak terbatas kepada Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, dan Tergugat XVIII.
4. Bahwa kemudian pada saat tanah objek sengketa milik Penggugat tersebut akan dibuatkan Sertipikat Hak Milik pada kantor BPN Kota Makassar (Turut Tergugat III), ternyata tanah objek sengketa milik Penggugat tersebut telah terdapat Sertipikat Hak Guna Bangunan No.20883 terakhir atas nama Tergugat I (Efendy Purnama) suami dari Tergugat II, yang sengaja didudukkan dan menunjuk tanah objek sengketa milik Penggugat tersebut, selanjutnya tanah objek sengketa milik Penggugat tersebut dikuasai oleh Tergugat I, II dan III dengan membangun tembok keliling dan menjadikan kawasan pasar segar atau kawasan kuliner yang dikelola oleh Tergugat III tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat selaku pemilik sah atas tanah objek sengketa tersebut, sehingga penguasaan Tergugat I, II dan III atas tanah objek sengketa jelas adalah perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat baik kerugian secara materiil maupun kerugian secara imateriil.

Halaman 6 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa penguasaan tanah objek sengketa milik Penggugat oleh Tergugat I, II, dan III berawal dari jual beli atau pelepasan hak atas tanah dengan ganti rugi yang dilakukan oleh Tergugat IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, (ahli waris Ronrong Bin Bone) atas tanah Persil 56a SI, Kohir No.553 CI dengan Tergugat XVIII (PT. Asindoindah Griyatama) dihadapan Turut Tergugat I (Junus Kadir, S.H) selaku Notaris Pengganti Sitske Limowa, SH sesuai Akta Pelepasan Hak atas tanah dengan ganti rugi masing - masing No. 52 dan 53 tanggal 27 April 2000 ; No. 54 dan 55 tanggal 28 April 2000 ; No. 5 dan 6 tanggal 1 Mei 2000 ; No. 8 dan 9 tanggal 2 Mei 2000 ; No. 10 dan 11 tanggal 3 Mei 2000 ; No. 14 tanggal 4 Mei 2000 ; No. 15 tanggal 5 Mei 2000; No. 18 tanggal 8 Mei 2000.
6. Bahwa tanah Persil 56a SI, Kohir No.553 CI yang dijadikan dasar oleh Tergugat IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, (ahli waris Ronrong Bin Bone) menjual kepada Tergugat XVIII (PT. Asindoindah Griyatama) tersebut, adalah Tanah yang telah dijual oleh Ronrong Bin Bone sendiri (ayah dan nenek dari Tergugat IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII) pada tahun 1977 kepada pihak Turut Tergugat IV (Perum Perumnas).Kemudian tanah Persil 56a SI, Kohir No.553 CI yang telah dijual kepada Turut Tergugat IV (Perum Perumnas) tersebut dijual lagi kepada Tergugat XVIII (PT. Asindoindah Griyatama) dengan menunjuk tanah objek sengketa milik Penggugat yang pada saat itu masih kosong.

Sehingga jelas perbuatan jual beli atau pelepasan hak atas tanah dengan ganti rugi yang dilakukan oleh Tergugat IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII (ahli waris Ronrong Bin Bone) atas tanah objek sengketa milik Penggugat tersebut, dengan pihak Tergugat XVIII (PT. Asindoindah Griyatama) sesuai Akta Pelepasan Hak atas tanah dengan ganti rugi masing - masing No. 52 dan 53 tanggal 27 April 2000 ; No. 54

Halaman 7 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2022/PN Mks



dan 55 tanggal 28 April 2000 ; No. 5 dan 6 tanggal 1 Mei 2000 ; No. 8 dan 9 tanggal 2 Mei 2000 ; No. 10 dan 11 tanggal 3 Mei 2000 ; No. 14 tanggal 4 Mei 2000 ; No. 15 tanggal 5 Mei 2000 ; No. 18 tanggal 18 Mei 2000 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat :

Oleh karena itu patut dan beralasan hukum jika menyatakan jual beli atau pelepasan hak yang dilakukan oleh Tergugat IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII (ahli waris Ronrong Bin Bone) dengan Tergugat XVIII (PT. Asindoindah Griyatama) dihadapan Turut Tergugat I sesuai Akta Pelepasan Hak atas tanah dengan ganti rugi masing - masing No. 52 dan 53 tanggal 27 April 2000 ; No. 54 dan 55 tanggal 28 April 2000 ; No. 5 dan 6 tanggal 1 Mei 2000 ; No. 8 dan 9 tanggal 2 Mei 2000 ; No. 10 dan 11 tanggal 3 Mei 2000 ; No. 14 tanggal 4 Mei 2000 ; No. 15 tanggal 5 Mei 2000 ; No. 18 tanggal 8 Mei 2000 adalah tidak sah dan batal demi hukum serta tidak mengikat atas tanah objek sengketa, sehingga dengan demikian patut dinyatakan Tergugat XVIII (PT. Asindoindah Griyatama) adalah pembeli yang beritikad tidak baik dan tidak patut dilindungi oleh hukum.

7. Bahwa kemudian tanah Persil 56a SI, Kohir No.553 CI yang dibeli Tergugat – XVIII dari Tergugat – IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII (ahli waris Ronrong Bin Bone) tersebut, dimohonkan Sertipikat Hak Guna Bangunan oleh Tergugat – XVIII (PT. Asindoindah Griyatama) kepada Turut Tergugat – III dengan menunjuk dan mendudukkan di atas tanah objek sengketa milik Penggugat.

Sehingga di atas tanah objek sengketa milik Penggugat tersebut diterbitkan SHGB No.20883/Pandang atas nama Tergugat XVIII (PT. Asindoindah Griyatama)



Padahal tanah Persil 56a SI, Kohir No.553 CI yang dibeli Tergugat – XVIII (PT. Asindoindah Griyatama) dari ahli waris Ronrong Bin Bone tersebut, telah dijual oleh Ronrong Bin Bone sendiri pada tahun 1977 kepada Turut Tergugat IV (Perum Perumnas).

Demikian pula dalam setiap surat menyurat yang dilakukan Tergugat XVIII dan dokumen – dokumen lampiran sehubungan dengan permohonan Sertipikat HGB kepada Turut Tergugat III tersebut, jelas ditegaskan oleh Tergugat XVIII sendiri bahwa tanah yang dimohonkan Sertipikat terletak di Jalan Hertasning, bukan di atas tanah objek sengketa milik Penggugat yang letaknya di Jalan Pengayoman.

Oleh karena itu SHGB No.20883/Pandang, Surat Ukur tanggal 18 – 01 – 2005, No.00927/2005, luas 4.601 m² terakhir atas nama Tergugat I (Efendy Purnama) yang merupakan suami dari Tergugat II, yang didudukkan di atas tanah objek sengketa milik Penggugat tersebut, sangat patut dan beralasan hukum dinyatakan cacat hukum dan tidak sah serta tidak mengikat atas tanah objek sengketa milik Penggugat.

8. Bahwa kemudian tanah SHGB No.20883/Pandang tersebut, oleh Tergugat XVIII (PT. Asindoindah Griyatama) dijual lagi kepada Tergugat I yang merupakan suami Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli No.126/2009, tanggal 30 Oktober 2009 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II (Brilliant Thioris, SH) selaku Notaris / PPAT.

Dalam Akta Jual Beli No.126/2009 tanggal 30 Oktober 2009 tersebut pada halaman 4 (empat) ditegaskan bahwa :

“Jual beli ini meliputi pula : Segala sesuatu yang melekat pada bidang tanah itu yang merupakan sebidang tanah kosong, berikut turutan – turutannya ; Setempat dikenal sebagai Persil/Tanah Kavling yang TERLETAK DI JALAN HERTASNING, Makassar”.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian dalam surat permohonan balik nama yang diajukan Tergugat I kepada Turut Tergugat III ditegaskan Tergugat I bahwa tanah yang dimohonkan balik nama Terletak di Jalan Hertasning.

Demikianpula dalam Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ditegaskan bahwa letak tanah dan atau bangunan adalah Jalan Hertasning BUKAN Jalan Pengayoman (obyek Sengketa).

Oleh karena itu SHGB No.20883/Pandang, Surat Ukur tanggal 18 – 01 – 2005, No.00927/2005, luas 4.601 m² terakhir atas nama Tergugat I (Efendy Purnama), yang didudukkan di atas tanah objek sengketa milik Penggugat tersebut, patut dan beralasan hukum dinyatakan cacat hukum dan tidak sah serta tidak mengikat atas tanah objek sengketa milik Penggugat.

9. Bahwa jelas perbuatan jual beli yang dilakukan Tergugat I dengan Tergugat XVIII atas tanah SHGB No.20883/Pandang yang didudukkan di atas tanah objek sengketa milik Penggugat tersebut, sesuai Akta Jual Beli No.126/2009, tanggal 30 Oktober 2009 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II (Brillian Thioris, SH) selaku Notaris / PPAT adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat.

Oleh karena itu patut dan beralasan hukum jika menyatakan Akta Jual Beli No.126/2009, tanggal 30 Oktober 2009 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II (Brillian Thioris, SH) selaku Notaris / PPAT adalah tidak sah dan batal demi hukum serta tidak mengikat atas tanah objek sengketa.

Demikian patut pula menyatakan Tergugat I yang merupakan suami Tergugat II adalah pembeli yang beritikad tidak baik dan tidak patut dilindungi oleh hukum.

10. Bahwa tindakan ahli waris almarhum Ronrong Bin Bone ic H. Sattu Bin Ronrong menjual lagi tanah Persil 56a SI, Kohir No.553 CI kepada Tergugat – XVIII (PT. Asindoindah Griyatama), padahal telah dijual sendiri

Halaman 10 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Ronrong Bin Bone (orang tua dan nenek dari Tergugat IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII) pada tahun 1977 kepada Turut Tergugat IV (Perum Perumnas), bahkan menunjuk lokasi tanah objek sengketa milik Penggugat sebagai tanah miliknya tersebut, telah mengakibatkan ahli waris almarhum Ronrong Bin Bone

ic H. Sattu Bin Ronrong dijatuhi hukuman penjara selama 1 (satu) tahun atas perbuatan pidana "Menyuruh menempatkan Keterangan Palsu Dalam Suatu Akta Otentik" dan "Penggelapan Hak" sesuai Putusan Pengadilan Negeri Makassar No.1442/Pid.B/2018/PN. Mks., tanggal 11 September 2019 jo Putusan Pengadilan Tinggi Makassar No.659/Pid/2019/PT. Mks., tanggal 23 Desember 2019 jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 517 K/Pdt/2020, tanggal 2 Juli 2020 dan telah berkekuatan hukum tetap.

Oleh karena itu berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar No.1442/Pid.B/2018/PN. Mks., tanggal 11 September 2019 jo Putusan Pengadilan Tinggi Makassar No.659/Pid/2019/PT. Mks., tanggal 23 Desember 2019 jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 517 K/Pdt/2020, tanggal 2 Juli 2020 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut, membuktikan fakta hukum bahwa segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh ahli waris Ronrong Bin Bone (Tergugat IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII) termasuk alm. H.Sattu Bin Ronrong adalah cacat hukum, tidak sah dan tidak mengikat atas tanah objek sengketa milik Penggugat, termasuk Pelepasan Hak atas tanah dengan ganti rugi yang dilakukan ahli waris Ronrong Bin Bone sesuai Akta Pelepasan Hak atas tanah dengan ganti rugi masing - masing No. 52 dan 53 tanggal 27 April 2000 ; No. 54 dan 55 tanggal 28 April 2000 ; No. 5 dan 6 tanggal 1 Mei 2000 ; No. 8 dan 9 tanggal 2 Mei 2000 ; No. 10 dan 11 tanggal 3 Mei 2000 ;

Halaman 11 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 14 tanggal 4 Mei 2000 ; No. 15 tanggal 5 Mei 2000 ; No. 18 tanggal 18

Mei 2000.

Demikian pula semua dokumen, surat – surat bukti kepemilikan dan produk hukum apapun yang timbul kemudian termasuk SHGB No.20883/Pandang, Akta Jual Beli No.126/2009 tanggal 30 Oktober 2009 juga menjadi cacat hukum, tidak sah dan tidak mengikat atas tanah objek sengketa.

11. Bahwa Penggugat juga telah menegur dan memperingatkan kepada Tergugat I, II dan III untuk segera mengosongkan dan tidak melakukan kegiatan apapun di atas tanah objek sengketa milik Penggugat tersebut, akan tetapi peringatan Penggugat tersebut sama sekali tidak diindahkan oleh Tergugat I, II dan III.

12. Bahwa sudah sangat jelas dan terang penguasaan tanpa hak serta memperjualbelikan tanah objek sengketa milik Penggugat oleh Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII dan Tergugat XVIII adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat.

Oleh karena itu patut dan beralasan hukum jika Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII dan Tergugat XVIII atau siapapun juga yang menguasai, menempati atau memperoleh hak dari padanya, dihukum untuk segera mengosongkan tanah objek sengketa dan menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong sempurna tanpa beban dan syarat apapun juga di atasnya.

13. Bahwa atas tindakan penguasaan secara melawan hukum atas tanah objek sengketa milik Penggugat oleh Tergugat I, II dan III, dengan membangun usaha Pasar Segar, membuat petak - petak serta mempersewakan tanah objek sengketa tersebut, telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, baik kerugian secara materiil maupun kerugian secara imateril.

Kerugian Materiil ;

Halaman 12 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2022/PN Mks



Bahwa Penggugat kehilangan pendapatan sewa atas tanah objek sengketa tersebut, yang diperoleh Tergugat I, II dan III setiap petaknya sebesar Rp.50.000.000 (lima puluh juta rupiah) pertahun dan diatas tanah objek sengketa dimana terdapat 67 petak kios.

Sehingga pendapatan sewa yang dapat diperoleh Penggugat setiap tahunnya adalah sebesar Rp.50.000.000 X 67 petak kios = Rp. 3.350.000.000,- (tiga milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah).

Oleh karena itu patut dan beralasan hukum jika Tergugat I, II dan III dihukum secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil yang dialami Penggugat setiap tahunnya sebesar Rp.3.350.000.000,- (tiga milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah), terhitung mulai sejak tahun 2017 sampai tahun 2022 adalah sebesar Rp. 3.350.000.000 X 5 tahun = Rp. 16.750.000.000. (enam belas milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah).

Kerugian Imateriil :

Bahwa atas tindakan Tergugat I, II dan III tersebut juga telah membuat Penggugat selaku pengusaha merasa tidak nyaman, malu dan dipermainkan serta menderita secara moral, sehingga Penggugat menderita kerugian secara imateriil yang tidak ternilai harganya.

Oleh karena itu patut dan beralasan hukum jika Tergugat I, II dan III dihukum secara tanggung renteng membayar kerugian Imateriil yang dialami Penggugat jika dinilai dengan uang sebesar Rp.100.000.000.000 (seratus milyar rupiah).

14. Bahwa agar supaya Tergugat I, II dan III tidak mengambil keuntungan yang berkelanjutan diatas tanah objek sengketa dan sangat merugikan Penggugat maka sangat wajar dan beralasan hukum jika segala kegiatan bisnis penyewaan kios diatas objek sengketa untuk dihentikan sementara



sampai putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

15. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat tidak ilusionil dan mencegah etikad buruk Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII dan Tergugat XVIII mengalihkan tanah objek sengketa guna menghindari tuntutan Penggugat dalam perkara ini, maka patut dan beralasan hukum jika tanah objek sengketa diletakkan sita sebagai sita jaminan (Conservatoir Beslag) termasuk menghentikan segala aktifitas bisnis penyewaan kios diatasnya agar Tergugat-I, II dan III tidak mendapat keuntungan diatas objek sengketa.

16. Bahwa untuk menjamin Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII dan Tergugat XVIII segera melaksanakan amar putusan dalam perkara ini yang berkekuatan hukum tetap, maka patut dan beralasan hukum jika Para Tergugat tersebut dihukum secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwang som) sebesar Rp.10.000.000 (sepuluh juta rupiah) setiap hari keterlambatan melaksanakan amar putusan dalam perkara ini yang berkekuatan hukum tetap.

17. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ini didasarkan pada bukti yang sah dan autentik, maka sangatlah patut dan beralasan hukum apabila putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding maupun kasasi.

Berdasarkan fakta – fakta hukum dan bukti – bukti hukum yang diajukan Penggugat dalam perkara ini, maka Penggugat memohon dengan segala kerendahan hati kepada Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar yang memeriksa dan mengadili perkara ini, kiranya berkenan memutuskan dengan seadil – adilnya sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM PROVISI :

- Menetapkan memerintahkan Tergugat I,II dan III untuk menghentikan sementara semua kegiatan bisnis penyewaan kios diatas tanah objek sengketa sampai terdapat putusan dalam perkara ini yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas tanah objek sengketa sesuai Persil 58 S.II, Kohir 246 C1 atas nama Pakkawa Bin Mandja seluas \pm 4.601 m2 terletak di Jalan Pengayoman Kompleks Mirah/Pasar Segar, Kelurahan Pandang, Kecamatan Panakkukang, Kota Makassar berdasarkan Akta Jual Beli No.05/2014, tanggal 10 Pebruari 2014 yang dibuat di hadapan Almawaty Nurdin, SH. MKn., Notaris / PPAT di Kota Makassar, dengan batas – batas, sbb :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tembok batas tanah / Kompleks Gladiol/ Kantor Dinas Pemadam Kebakaran Kota Makassar;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tembok batas tanah/ saluran air/ SD Negeri Panyikkokang, rumah kos – kosan;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan saluran air / got besar / tanah sekolah SD Negeri Panyikkokang;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tembok / saluran air / tanah kompleks Kejaksaan;
3. Menyatakan tindakan penguasaan tanpa hak serta memperjualbelikan tanah objek sengketa milik Penggugat oleh Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII dan Tergugat XVIII adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;

Halaman 15 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII dan Tergugat XVIII atau siapapun juga yang menguasai, menempati atau memperoleh hak dari padanya, untuk segera mengosongkan tanah objek sengketa dan menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong sempurna tanpa beban dan syarat apapun juga di atasnya;
5. Menyatakan Akta Pelepasan Hak atas tanah dengan ganti rugi masing - masing No. 52 dan 53 tanggal 27 April 2000 No. 54 dan 55 tanggal 28 April 2000 ; No. 5 dan 6 tanggal 1 Mei 2000 ; No. 8 dan 9 tanggal 2 Mei 2000 ; No. 10 dan 11 tanggal 3 Mei 2000 ; No. 14 tanggal 4 Mei 2000 ; No. 15 tanggal 5 Mei 2000 ; No. 18 tanggal 18 Mei 2000 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I (Junus Kadir, S.H) Notaris pengganti Sitske Limowa, S.H., adalah tidak sah dan batal demi hukum serta tidak mengikat atas tanah objek sengketa milik Penggugat;
6. Menyatakan Akta Jual Beli No.126/2009, tanggal 30 Oktober 2009 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II (Brilliant Thioris, SH) Notaris / PPAT, adalah tidak sah dan batal demi hukum serta tidak mengikat atas tanah objek sengketa;
7. Menyatakan Tergugat I yang merupakan suami Tergugat II dan Tergugat XVIII adalah pembeli yang beritikad tidak baik dan tidak patut dilindungi oleh hukum;
8. Menghukum Tergugat I, II dan III secara tanggung renteng untuk membayar kerugian Materiil yang dialami Penggugat sebesar Rp.3.350.000.000 (tiga milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah) setiap tahunnya terhitung mulai sejak tahun 2017 sampai tahun 2022 adalah sebesar Rp. 3.350.000.000 X 5 tahun = Rp. 16.750.000.000. (enam belas milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
9. Menghukum Tergugat I, II dan III secara tanggung renteng untuk membayar kerugian Imateriil yang dialami Penggugat sebesar Rp.100.000.000.000 (seratus milyar rupiah);

Halaman 16 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menyatakan sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas tanah objek sengketa adalah sah dan berharga;
11. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII dan Tergugat XVIII secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp.10.000.0000 (sepuluh juta rupiah) setiap hari keterlambatan melaksanakan amar putusan dalam perkara ini yang berkekuatan hukum tetap;
12. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bijvoorraad*) meskipun ada perlawanan, banding maupun kasasi;
13. Menghukum para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh atas amar putusan dalam perkara ini;
14. Menghukum Para Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Jika Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, Bahwa untuk hari persidangan yang telah ditentukan

dimana **Penggugat hadir Kuasanya RACHMAN SOELTAN SH.,MH DKK**

Advokat yang berkantor di Jl Veteran Selatan No.40 Lt.2 Kota Makassar berdasarkan

surat kuasa khusus 27 Juli 2022 dan telah didaftarkan di Kepaniteran Pengadilan

Makassar nomor 1043/ Pdt/ 2022/ kb tertanggal 11 agustus 2022 ; dan untuk

Tergugat I, II dan III hadir dalam hal ini memberi Kuasa kepada **CH.NAHARUDDIN**

ABDULLAH , SH , Advokat yang berkantor di Jalan Bung Komplek Bung Permai

Blok D no 5 Kota Makassar berdasarkan surat kuasa khusus 9 Agustus 2022 dan

Halaman 17 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Makassar nomor 1050 / Pdt/ 2022/ kb
tertanggal 11 agustus 2022 I , **Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII,**
Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII, Tergugat XIII,
Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XVI, Tergugat XVII, tidak hadir dan tidak
mengirimkan kuasanya, Tergugat XVIII yaitu PT ASINDO INDAH GRIYATAMA
dengan ini memberi kuasa kepada kuasa kepada **Pusat Bantuan Hukum**
“YUSTICIA “ kepada Mardani dan Donald Duocipto yang mana berkedudukan /
berkantor ince nurdin no 11 makassar , dengan kuasa khusus tertanggal 24 agustus
2022 dan telah didaftarkan di kepaniteraan pengadilan Makassar nomor
1189/Pdt/2022/Kb tertanggal 30 agustus 2022 , dan **Turut Tergugat I dan Turut**
Tergugat II tidak Hadir dan tidak mengirimkan Kuasanya, **Turut Tergugat III Hadir**
dan kuasanya **kepada MUHAMMAD ARFAN IRZADY SH., KHADIJAH**
SYAHRUNA SH., ANDI RYAN ERU KURNIAWAN MAPPATOMBONG, STR.,
KARTINI SH., BRAMA SURYA WIRAPRABA SH., PUTU LINGGA
PRABHAWATI SH., MIRANDA SH., dan ABDUL HAFID ST berdasarkan Surat
Tugas Nomor : 62/ST.73.71.MP.02.01/VII/2022 tertanggal 18 Juli 2022 yang telah
ditindaklanjuti dengan Surat Kuasa Khusus Nomor : Surat Kuasa tertanggal 15
Agustus 2022 yang didaftarkan di kepaniteraan pengadilan Makassar nomor
1093/pdt/2022/kb tertanggal 18 agustus 2022, dan **Turut Tergugat IV** Hadir dan
kuasanya kepada **KAIMUDDIN ASKAR SH, DKK** yang mana surat kuasa diberikan
tertanggal 29 Agustus 2022 dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri
Makassar nomor 1225/pdt/2022/kb tertanggal 5 September 2022 ;

Halaman 18 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 01 Tahun 2016, (eks Pasal 130 HIR/154 R.Bg) tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, sejak awal persidangan oleh Majelis Hakim telah ditunjuk Hakim Mediator atas nama JOHNICOL RICHARD FRANS SINE, S.H., berdasarkan Penetapan Penunjukan Hakim Mediator oleh Ketua Majelis Hakim Nomor: 297/Pdt.G/2022/PN Mks Tanggal 20 September 2022, hal mana oleh Hakim Mediator yang bersangkutan telah diusahakan semaksimal mungkin untuk mendamaikan kedua belah pihak berperkara, namun tidak berhasil, yang kemudian dituangkan dalam Laporan Mediator Tanggal 04 Oktober 2022, maka untuk selanjutnya pemeriksaan terhadap perkara ini terus dilanjutkan;

Menimbang, bahwa atas laporan Mediator, Mediasi tidak Berhasil atau Gagal maka Persidangan dilanjutkan dengan pembacaan Gugatan yang mana isinya Gugatan tetap dipertahankan ;

Menimbang, bahwa persidangan berikutnya dilanjutkan tanpa hadirnya para Tergugat dan Turut Tergugat (Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII, Tergugat XIII, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XVI, Tergugat XVII, tidak hadir dan tidak mengirimkan kuasanya dan Turut Tergugat) dan dianggap tidak menggunakan haknya dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, **Kuasa Tergugat I, II dan III** telah mengajukan Eksepsi/Jawaban secara tertulis tertanggal 20 Oktober 2022 sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

Halaman 19 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2022/PN Mks



1. Bahwa Tergugat I, II dan III menolak segenap dalil gugatan Penggugat, terkecuali dalil gugatan yang bersesuaian serta tidak bertentangan dengan dalil Tergugat I, II dan III baik pada bagian eksepsi maupun pokok perkara.
2. Bahwa Penggugat tidak memiliki legal standing – kewenangan - untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat I, II dan III, oleh karena :
Tergugat I, II dan III tidak pernah memiliki dan ataupun melakukan hubungan hukum dengan Penggugat berkenaan pemilikan terhadap tanah obyek sengketa. Penggugat hanya pernah memiliki hubungan hukum dengan ahli waris Pakkawa bin Manja, berkenaan tanah obyek sengketa. Oleh karenanya, sekiranya Penggugat merasa dirugikan berkenaan jual beli terhadap tanah obyek sengketa, maka seharusnya yang digugat oleh Penggugat adalah ahli waris Pakkawa bin Manja, yang nota bene menjual tanah obyek sengketa kepada Penggugat.

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa segenap uraian dan dalil Tergugat I, II dan III pada bagian eksepsi di atas, merupakan satu kesatuan dan bagian tak terpisahkan dari uraian pokok perkara berikut :
2. Bahwa Tergugat I, II dan III menolak dan membantah segenap dalil gugatan Penggugat, terkecuali dalil gugatan yang nyata-nyata sama serta bersesuaian dengan dalil Jawaban Pokok Perkara Tergugat I, II dan III berikut ini.
3. Bahwa Penggugat pada point 1 dalil gugatannya mendalilkan bahwa :
“Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah Persil 58 S.II, Kohir 246 CI atas nama Pakkawa Bin Manja, seluas 5.000 M2 terletak di Jl. Pengayoman, Kelurahan Pandang, Kecamatan Panakukang Kota Makassar setempat dikenal dengan Kompleks Mirah/Pasar Segar,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 05/2014, tanggal 10 Februari 2014

..... dst”.

Dalil Penggugat sangat keliru dan sangat tidak berdasar hukum, berdasar hal berikut :

4. Bahwa jual beli tanah obyek sengketa, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 5/2014, tanggal 10 Februari 2014 yang menjadi alas hak Penggugat, sebagai salah satu bentuk perjanjian mengandung cacad hukum yang sangat nyata, yakni :

a. Cacad hukum subyektif.

Hal ini terbukti secara nyata bahwa tidak semua ahli waris Pakkawa bin Manja ikut menjual tanah obyek sengketa kepada Penggugat. Dalam hal ini, dalam Akta Jual Beli Nomor 5/2014, tanggal 10 Februari 2014 tidak semua ahli waris Pakkawa bin Manja ikut membubuhkan tanda tangannya pada akta jual beli tersebut.

Bahwa berhubung, Pakkawa bin Manja telah meninggal dunia pada tanggal 30 Desember 1951, sedangkan Istrinya bernama Tahira bin Singnging meninggal dunia pada tahun 1956, maka menurut hukum, yang berhak melakukan jual beli terhadap harta peninggalan Pakkawa bin Manja adalah semua ahli waris Pakkawa bin Manja, yakni :

a.1. Berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 61/G/2014/ PTUN/Mks, tanggal 7 Januari 2015, maka Ahli Waris Pakkawa bin Manja adalah sebagai berikut :

1. Syamsuddin Bin Baso, SKM;
2. Darahman Bin Baso;
3. Tahira binti Baso Dg. Sangnging;
4. Subaedah binti Sija Daeng Lia;
5. Muh. Yunus bin Abdullah Dg. Nappa;
6. Halimah binti Abdullah;

Halaman 21 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2022/PN Mks



7. Hasnah binti Abdullah Dg. Bollo;
8. Achmad binti Mustari;
9. Rahmatia binti Mustari;
10. Sahabuddin binti Mustari;
11. Kalsum binti Mustari;
12. Muh. Jufri binti Mustari;
13. Salma binti Mustari;
14. Lia binti Baddolo;
15. Kartini binti Baddolo;
16. Patimasang binti Baddolo;

a.2. Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 66/Pdt.G/ 2015/ PN.Mks, tanggal 3 September 2015, maka masih terdapat ahli waris Pakkawa bin Manja, yakni Daeng Puji, yang menjadi Penggugat pada perkara perdata Nomor 66/Pdt.G/2015/ PN.Mks.

b. Cacad hukum obyektif.

b.1. Dalam surat gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa ia, Penggugat membeli tanah obyek sengketa dari Ahli waris Pakkawa bin Manja, berdasarkan Akta Jual beli Nomor 05/2014 pada tanggal 10 Februari 2014. Namun pada tahun yang sama, tepatnya pada tanggal 20 Agustus 2014, Para ahli waris Pakkawa bin Manja telah mengajukan gugatan pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 20883/Pandang, atas nama Efendy Purnama (Tergugat I) pada Pengadilan Tata Usaha Negera, berdasar alasan sebagai Pemilik tanah yang menjadi obyek dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 20883/Pandang.

Bagaimana mungkin, dan merupakan tindakan beritikad buruk, Ahli Waris Pakkawa bin Manja selaku Penjual tanah obyek sengketa,



setelah melakukan jual beli tanah obyek sengketa dengan Penggugat pada tanggal 10 Februari 2014, kemudian pada tanggal pada tanggal 20 Agustus 2014 mengajukan lagi gugatan pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 20883/Pandang pada Pengadilan Tata Usaha Negara;

b.2. Tidak itu saja, berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 35/G.TUN/ 2006/P.TUN. Mks, tanggal 28 Februari 2007 Hairun Syam dan Sainal Dg. Gassing, terlebih dahulu mengaku telah membeli tanah obyek sengketa dari Ahli Waris Baddolo bin Pakkawa, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor VII/IV/AJB/HST/2006, tanggal 22 April 2006.

Berdasar fakta hukum tersebut, maka Nampak secara nyata bahwa tanah obyek sengketa sebelum dibeli oleh Penggugat, tanah tersebut juga telah dibeli terlebih dahulu oleh Hairun Syam dan Sainal Dg. Gassing. Kedua jual beli tanah obyek sengketa tersebut dilakukan oleh Penjual yang sama yakni ahli waris Pakkawa bin Manja dan atau ahli waris Baddolo bin Pakkawa.

Berdasar, fakta hukum diatas, maka menurut hukum Akta Jual beli Nomor 05/2014 pada tanggal 10 Februari 2014, yang menjadi alas hak Penggugat terhadap tanah obyek sengketa merupakan akta yang cacad hukum, dan karenanya jual beli terhadap tanah obyek sengketa antara Penggugat selaku Pembeli dan Para ahli waris Pakkawa bin Manja selaku Penjual mengandung cacad hukum pula, dan seharusnya menurut hukum dinyatakan batal demi hukum setidaknya tidak sah.

5. Bahwa jual beli tanah obyek sengketa yang telah dilakukan oleh Penggugat selaku Pembeli dengan ahli waris Pakkawa bin Manja selaku Penjual didasari tindakan dengan l'tikad buruk. Hal ini secara nyata terbukti berdasar hal berikut :

Halaman 23 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2022/PN Mks



5.a. Sebelum jual beli tanah obyek sengketa antara Penggugat dengan Ahli waris Pakkawa bin Manja, ternyata ahli waris Pakkawa bin Manja, yakni Para ahli waris Baddolo bin Pakkawa telah menjual terlebih dahulu tanah obyek sengketa kepada Hairun Syam dan Sainal Dg. Gassing, berdasarkan Akta Jual Beli Tanah Nomor VI/IV/AJB/HST/2006, tanggal 22 April 2006. Hal ini terbukti secara sah berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 35/G.TUN/2006/P.TUN.Mks, tanggal 28 Februari 2007 jo Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Nomor 37/B.TUN/2007/PT.TUN.Mks, tanggal 20 Agustus 2007 dan Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 78 K/TUN/2008, tanggal 8 Juli 2008;

5.b. Bahwa berdasarkan gugatan Penggugat, maka jual beli tanah obyek sengketa antara Penggugat dengan ahli waris Pakkawa bin Manja dilakukan pada tanggal 10 Februari 2014, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 05/2014, tanggal 10 Februari 2014, dengan dasar alas hak berupa Rincik Persil 58 S.II, Kohir 246 C1 atas nama Pakkawa bin Manja.

Anehnya, Syamsuddin bin Baso dkk selaku Para Ahli Waris Pakkawa bin Manja, pada tanggal 20 Agustus 2014 mengajukan gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara Makassa, dengan dalil sebagai pemilik tanah Persil Nomor 58 SII, Kohir Nomor 246 CI atas nama Pakkawa bin Manja.

Bagaimana mungkin, Para Ahli Waris Pakkawa bin Manja menjual terlebih dahulu tanah obyek sengketa kepada Penggugat, selanjutnya beberapa bulan kemudian mengajukan pula gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar, sebagai pemilik tanah nobyek



sengketa berdasar alas hak yang sama berupa rincik Persil Nomor 58 SII, Kohir Nomor 246 CI atas nama Pakkawa bin Manja.

Hal ini terbukti secara sah berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 61/G/2014/PTUN.Mks, tanggal 7 Januari 2015 jo Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Nomor 36/B/2015/PT.TUN.Mks, tanggal 27 Mei 2015 jo Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 486 K/TUN/2015, tanggal 5 Nopember 2015 jo Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 16 PK/TUN/2017, tanggal 12 April 2017.

6. Secara materil, alas hak, berupa rincik Persil Nomor 58 SII, Kohir Nomor 246 CI atas nama Pakkawa bin Manja, yang menjadi dasar transaksi jual beli tanah obyek sengketa antara Penggugat dengan Ahliwaris Pakkawa bin Manja, secara hukum saat ini, sudah tidak memiliki kekuatan hukum pembuktian pemilikan tanah obyek sengketa.

Hal ini disebabkan karena, rincik Persil Nomor 58 SII, Kohir Nomor 246 CI atas nama Pakkawa bin Manja telah pernah dinilai dan diputus oleh :

- 6.a. Peradilan umum, berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 66/Pdt.G/2015/PN.Mks, tanggal 3 September 2015, yang amarnya menyatakan : "Menolak gugatan Penggugat seluruhnya". Gugatan pada perkara ini diajukan oleh Penggugat, Dg. Puji selaku ahli waris Baddolo bin Pakkawa bin Manja.

Perkara ini dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Makassar, berdasarkan Putusan Nomor 157/PDT/2017/PT.Mks. Perkara ini telah in kracht, karena Penggugat/Pembanding Dg. Puji tidak mengajukan kasasi pada Mahkamah Agung RI.

- 6.b. Peradilan Tata Usaha Negara :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Perkara Nomor 61/G/2014/PTUN.Mks antara Syamsuddin bin Baso, SKM dkk selaku Penggugat melawan Kepala Pertanahan Kota Makassar selaku Tergugat I dan Efendy Purnama, selaku Tergugat II Intervensi.

Dan telah diputus berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 61/G/2014/PTUN.Mks, tanggal 7 Januari 2015 jo Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Nomor 36/B/2015/PT.TUN.Mks, tanggal 27 Mei 2015 jo Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 486 K/TUN/2015, tanggal 5 Nopember 2015 jo Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 16 PK/TUN/2017, tanggal 12 April 2017. Yang amarnya pada pokoknya menyatakan “gugatan Penggugat, Syamsuddin bin Baso, SKM tidak dapat diterima.”

Dalam Perkara Nomor 35/G.TUN/2006/P.TUN.Mks antara Hairun Syam dan Sainal Dg. Gassing selaku Penggugat melawan Kepala Pertanahan Kota Makassar selaku Tergugat I dan PT. Asindo Indah Griyatama, selaku Tergugat II Intervensi.

Dan telah diputus berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 35/G.TUN/2006/P.TUN.Mks, tanggal 28 Februari 2007 jo Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Nomor 37/B.TUN/2007/PT.TUN.Mks, tanggal 20 Agustus 2007 jo dan Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 78 K/TUN/2008, tanggal 8 Juli 2008; Yang amarnya pada pokoknya menyatakan “gugatan Penggugat, Hairun Syam dan Sainal Dg. Gassing tidak dapat diterima.”

Oleh karena putusan peradilan umum telah “menolak keseluruhan gugatan Penggugat, Dg. Puji selaku ahli waris Baddolo bin Pakkawa bin Manja dan putusan peradilan tata usaha Negara telah “menyatakan gugatan Penggugat

Halaman 26 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2022/PN Mks



tidak dapat diterima, maka alat bukti surat berupa rincik Persil Nomor 58 SII, Kohir Nomor 246 CI atas nama Pakkawa bin Manja yang menjadi dasar gugatan Penggugat, jelas secara materil menurut hukum telah tidak memiliki kekuatan hukum pembuktian lagi

7. Bahwa dalam rincik Persil Nomor 58 SII, Kohir Nomor 246 CI atas nama Pakkawa bin Manja sama sekali tidak diketemukan adanya tulisan yang menjadi dasar untuk menentukan bahwa rincik Persil Nomor 58 SII, Kohir Nomor 246 CI atas nama Pakkawa bin Manja menunjuk tanah obyek sengketa. Dalam rincik Persil Nomor 58 SII, Kohir Nomor 246 CI atas nama Pakkawa bin Manja sama sekali tidak diketemukan adanya gambar, denah ataupun batas-batas tanah, yang menunjuk dan menjadi petunjuk bahwa tanah obyek sengketa adalah lokasi tanah yang menjadi obyek dari rincik Persil Nomor 58 SII, Kohir Nomor 246 CI atas nama Pakkawa bin Manja.

Hanyalah, dalil Penggugat yang menyatakan bahwa tanah obyek sengketa adalah juga merupakan tanah obyek dari rincik Persil Nomor 58 SII, Kohir Nomor 246 CI atas nama Pakkawa bin Manja.

8. Bahwa Tergugat I adalah pemilik dan memiliki tanah obyek sengketa berdasarkan alas hak yang absah, yakni Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 20883/Pandang, atas nama Efendy Purnama (Tergugat I). Dan perolehan tanah obyek sengketa oleh Tergugat I dari Tergugat XVIII, PT. Asindoindah Griyatama dilakukan oleh dan dihadapan Pejabat yang berwenang, yakni Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dengan demikian menurut hukum, Tergugat I harus dipandang sebagai Pembeli yang beritikad baik. Tergugat I, sebagai pembeli yang beritikad baik harus dilindungi kepentingan hukumnya sebagai pemilik tanah obyek sengketa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keabsahan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 20883/Pandang telah teruji berdasarkan 2 (dua) putusan peradilan Tata Usaha Negara dan 1 (satu) putusan peradilan perdata, yakni :

8.a. Nomor 35/G.TUN/2006/P.TUN.Mks, tanggal 28 Februari 2007 jo Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Nomor 37/B.TUN/2007/PT.TUN.Mks, tanggal 20 Agustus 2007 jo dan Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 78 K/TUN/2008, tanggal 8 Juli 2008; Yang amarnya pada pokoknya menyatakan “gugatan Penggugat, Hairun Syam dan Sainal Dg. Gassing tidak dapat diterima.”

8.b. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 61/G/2014/ PTUN.Mks, tanggal 7 Januari 2015 jo Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Nomor 36/B/2015/PT.TUN.Mks, tanggal 27 Mei 2015 jo Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 486 K/TUN/2015, tanggal 5 Nopember 2015 jo Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 16 PK/TUN/2017, tanggal 12 April 2017. Yang amarnya pada pokoknya menyatakan “gugatan Penggugat, Syamsuddin bin Baso, SKM tidak dapat diterima.”

8.c. Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 66/Pdt.G/ 2015/PN.Mks, tanggal 3 September 2015, jo. Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 157/PDT/2017/PT.Mks, tanggal 10 Juli 2017, yang amarnya, pada pokoknya : Menolak gugatan Penggugat, Dg. Puji selaku ahli waris Baddolo bin Pakkawa. Putusan ini berkekuatan telah hokum tetap, karena Dg. Puji selaku ahli waris Baddolo bin Pakkawa tidak mengajukan permohonan kasasi;.

Sebaliknya, oleh karena yang menjadi dasar alas hak, Hairun Syam dkk selaku Penggugat pada Perkara Nomor 35/G.TUN/2006/P.TUN.Mks dan

Halaman 28 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2022/PN Mks



Penggugat, Syamsuddin bin Baso, SKM pada Perkara Nomor 61/G/2014/PTUN. Mks serta Dg. Puji selaku Penggugat pada Perkara Nomor 66/Pdt.G/ 2015/ PN.Mks adalah rincik Persil Nomor 58 SII, Kohir Nomor 246 CI atas nama Pakkawa bin Manja, maka dengan dinyatakannya gugatan Penggugat tidak dapat diterima oleh peradilan Tata usaha Negara dan menolak gugatan Penggugat secara keseluruhan pada peradilan perdata, membuktikan secara hukum bahwa rincik Persil Nomor 58 SII, Kohir Nomor 246 CI atas nama Pakkawa bin Manja tidak sah setidaknya tidak memiliki kekuatan hukum pembuktian terhadap tanah obyek sengketa.

9. Berdasarkan waktu terjadinya transaksi peralihan hak terhadap tanah obyek sengketa, maka Penggugat tidak memiliki kewenangan untuk menggugat transaksi jual beli antara Tergugat XVIII, PT. Asindoindah Griyatama selaku Penjual dengan Tergugat I, Efendy Purnama selaku Pembeli. Hal ini disebabkan karena jual beli tanah obyek sengketa antara Penggugat selaku Pembeli dengan ahliwaris Pakkawa bin Manja selaku Penjual terjadi belakangan, yakni pada tahun 2014. Sedang, transaksi jual beli antara Tergugat XVIII, PT. Asindoindah Griyatama selaku Penjual dengan Tergugat I, Efendy Purnama selaku Pembeli telah terjadi lebih dahulu yakni pada tahun 2009.
10. Menurut hukum, putusan pidana dalam Perkara Nomor 1442/Pid.B/2018/PN. Mks sama sekali tidak menyatakan tindakan hukum keperdataan yang telah dilakukan oleh Terhukum, alm. H. Sattu bin Ronrong berupa Pelapasan hak yang telah terjadi mengandung cacat hukum yang berakibat tidak sahnya akta Pelapasan hak yang timbul karenanya.
11. Terhadap tuntutan ganti rugi yang didalilkan Penggugat pada point 13 gugatannya adalah dalil gugatan yang tidak berdasar hukum, mengada-



ada. Menurut hukum, tuntutan ganti rugi hanya dapat diajukan terhadap tindakan wanprestasi berdasarkan perjanjian.

12. Terhadap dalil gugatan point 15, berkenaan sita jaminan, maka seharusnya ditolak. Sebab alas hak yang menjadi dasar gugatan Penggugat hanyalah Akta Jual Beli Nomor 05/2014, yang menurut hukum bukan merupakan bukti pemilikan atas tanah obyek sengketa.
13. Demikian pula halnya dengan dalil gugatan point 16, berkenaan uang paksa, sangat tidak berdasar serta mengada-ada.
14. Terhadap dalil gugatan point 17, berkenaan putusan yang dijalankan lebih dahulu atau putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad). Seharusnya Penggugat menelaah ketentuan pasal 191 ayat 1 R.Bg, pasal 180 HIR, pasal 54 dan pasal 57 Rv serta SEMA Nomor 4 tahun 2001 baharu mendalilkan gugatannya itu.

Berdasar uraian Eksepsi dan Jawaban Pokok Perkara di atas, maka Tergugat I, Tergugat II serta Tergugat III, mamohon ke hadapan Majelis Hakim yang mulia kiranya berkenan menjatuhkan putusan yang adil serta bersesuai hukum, dengan menyatakan :

1. Menolak segenap permohonan dan gugatan Penggugat;
2. Setidaknya menyatakan "gugatan Penggugat tidak dapat diterima".

Kuasa Tergugat XVIII telah mengajukan Eksepsi/Jawaban secara tertulis tertanggal 27 Oktober 2018 sebagai berikut :

I. Dalam Eksepsi :

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

- a. Kurang pihak yaitu tidak turut menggugat Pakkawa Bin Mandja atau ahli warisnya selaku Pihak Penjual yang menjual tanah objek gugatan kepada



Penggugat sesuai Akta Jual Beli No.05/2014 tanggal 10 Pebruari 2014 dihadapan Notaris/PPAT Almawaty Nurdin,SH.,M.Kn.

- b. Kurang pihak karena tidak turut menggugat Almawaty Nurdin,SH.,M.Kn. selaku Notaris/PPAT yang membuat Akta Jual Beli No.05/2014 tanggal 10 Pebruari 2014 antara Hj. TRI YANTI RAHMAWATI selaku Pembeli (kini Penggugat) dengan Pakkawa Bin Mandja atau ahli warisnya selaku Pihak Penjual.
- c. Apalagi Penggugat baru membeli tanah objek gugatan pada tanggal 10 Peberuari 2014 pada saat tanah objek gugatan berstatus tanah milik Tergugat XVIII kemudian menjadi atas nama Efendy Purnama sesuai Sertifikat HGB No.20883/Pandang Surat Ukur tanggal 18 – 01 – 2005 No.00927/2005 luas 4.601 m2 yang masih berlaku sampai sekarang, sehingga Akta Jual Beli Penggugat No.05/2014 tanggal 10 Pebruari 2014 adalah cacad juridis dan tidak sah serta tidak mengikat secara hukum. Dengan demikian Penggugat bukan pembeli yang beritikad baik karena membeli tanah objek gugatan bukan dari pemilik tanah yang sah dan tanah objek gugatan dikuasai orang lain yang memiliki pagar tembok dan kios-kios tempat berjualan diatasnya sehingga sampai sekarang tidak terjadi penyerahan tanah objek gugatan dari Pakkawa Bin Mandja atau ahli warisnya selaku Pihak Penjual kepada Penggugat selaku Pembeli.
- d. Batas – batasnya kabur tidak sesuai dengan fakta dilapangan dan di dalam Akta Jual Beli Penggugat, terlebih lagi sangat kabur karena tidak diuraikan bahkan tidak diuraikan secara jelas batas-batas yang dikuasai masing-masing para Tergugat.
- e. Dalil gugatan Penggugat sangat kabur dan saling bertentangan karena dalam dalil gugatan angka 1 dan dalil angka 3 disatu pihak Penggugat menyatakan diri sebagai pemilik yang sah atas tanah objek gugatan tetapi



dilain pihak mengakui kepemilikan atas tanah objek gugatan masih atas nama Pakkawa Bin Mandja seluas 5.000 m2.

- f. Penggugat baru membeli tanah objek gugatan pada tanggal 10 Pebruari 2014 sedang keberadaan Akta Jual Beli, Akta Pelepasan Hak Atas Tanah, kios-kios tempat berjualan dan Sertifikat Tergugat XVIII kemudian atas nama Efendy Purnama atas tanah objek gugatan sejak tahun 2000 sampai sekarang.
- g. Putusan Pengadilan Negeri Makassar No1442/Pid.B/2018/PN.Mks. tanggal 11 September 2019 jo Puusan Pengadilan Tinggi Makassar No.659/Pid/2019/PT.Mks tanggal 23 Desember 2019 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No.517K/Pdt/2020 tanggal 2 Juli 2020, sama sekali tidak menyangkut Akta Jual Beli, Pelepasan Hak Atas Tanah dan kios-kios tempat berjualan serta Sertifikat Hak Guna Bangunan para Tergugat khususnya Sertifikat HGB Tergugat XVIII No.20883/Pandang Surat Ukur tanggal 18 – 01 – 2005 No.00927/2005 luas 4.601 m2 yang masih berlaku sampai sekarang.

Putusan pidana tersebut menyangkut perbuatan H, Sattu Bin Ronrong Yang dilakukan pada bulan April tahun 2000 Tetapi setelah lewat waktu 17 tahun baru dilaporkan oleh Penggugat di Reskrim Polda Sulsel pada tanggal 3 November 2017 Sehingga sesungguhnya Laporan Polisi Penggugat telah melampaui batas daluarsa penuntutan pidana 12 tahun.

Menurut Pasal 78 ayat (1) KUHPidana : Kewenangan menuntut pidana hapus karena daluarsa: 3. Mengenai kejahatan yang diancam dengan pidana penjara lebih dari tiga tahun, sesudah duabelas tahun.

Dengan demikian sesungguhnya para ahli waris H. Sattu dapat mengajukan permohonan Peninjauan Kembali terhadap putusan pidana tesebut diatas dengan alasan perbuatan yang dilaporkan, didakwakan dan dituntut kepada ayahandanya telah melampaui batas waktu lebih dari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12 Tahun lamanya sehingga penuntutan pidananya telah daluarsa menurut Pasal 78 ayat (1) 3. KUHP tersebut diatas.

- h. Justru Penggugat dan Pakkawa Bin Mandja dapat dilapor pidana karena memperjual belikan tanah yang tidak dikuasainya bahkan merupakan tanah milik orang lain yang berstatus sertifikat dimana juga terdapat kios-kios tempat berjualan milik orang lain tersebut diatasnya.

II. Dalam Konvensi :

1. Tidak benar tanah objek gugatan adalah hak milik Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli No.05/2014 tanggal 10 Pebruari 2014 yang dibuat Notaris/PPAT Almawaty Nurdin, SH., M.Kn. melainkan tanah hak milik Tergugat XVIII berdasarkan Sertifikat HGB No.20883/Pandang Surat Ukur tanggal 18 – 01 – 2005 No.00927/2005 luas 4.601 m2 yang masih berlaku sampai sekarang.
2. Akta Jual Beli No.05/2014 tanggal 10 Pebruari 2014 yang dibuat Notaris/PPAT Almawaty Nurdin, SH., M.Kn. tidak sah dan mengandung keterangan tidak benar karena:
 - a. Tanah objek jual beli adalah tanah milik Tergugat XVIII kemudian menjadi atas nama Efendy Purnama berdasarkan Sertifikat HGB No.20883/Pandang Surat Ukur tanggal 18 – 01 – 2005 No.00927/2005 luas 4.601 m2 yang masih berlaku sampai sekarang, bukan tanah milik Pakkawa Bin Mandja atau ahli warisnya selaku Pihak Penjual yang menjual kepada Penggugat.
Bahwa Sertifikat HGB No.20883/Pandang Surat Ukur tanggal 18 – 01 – 2005 No.00927/2005 luas 4.601 m2 atas nama Tergugat XVIII kemudian menjadi atas nama Efendy Purnama yang masih berlaku sampai sekarang merupakan bukti pemilikan hak atas tanah yang sah, terkuat dan tersempurna atas tanah objek gugatan.

Halaman 33 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2022/PN Mks



- b. Tanah objek jual beli setidaknya sejak tahun 2000 dikuasai oleh Tergugat XVIII dan Para Tergugat lainnya yang telah membangun kios-kios tempat berjualan usaha sehari-hari dan membangun tembok dan sarana parkir serta jalan diatas tanah objek jual beli tersebut. Sama sekali tidak dikuasai oleh Pakkawa Bin Mandja atau ahli warisnya selaku Pihak Penjual yang menjual kepada Penggugat. Sehingga tidak mungkin dapat dilakukan penyerahan tanah objek jual beli dari Pakkawa Bin Mandja atau ahli warisnya selaku Pihak Penjual yang menjual kepada Penggugat selaku Pihak Pembeli.
 - c. Keadaan tanah objek jual beli dalam akta Jual Beli tidak sesuai dengan keadaan tanah yang sebenarnya dilapangan dimana terdapat kios-kios tempat berjualan usaha sehari-hari dan membangun tembok dan sarana parkir dan jalan diatas tanah objek jual beli tersebut.
3. Oleh karena Akta Jual Beli No.05/2014 tanggal 10 Pebruari 2014 yang dibuat Notaris/PPAT Almawaty Nurdin, SH., M.Kn. tidak sah dan mengandung keterangan tidak benar sebagaimana dijelaskan dalam angka 2 diatas, maka Penggugat adalah pembeli yang beritikad tidak baik dan tidak wajib dilindungi undang – undang.
 4. Bahwa Sertifikat HGB No.20883/Pandang Surat Ukur tanggal 18 – 01 – 2005 No.00927/2005 luas 4.601 m2 atas nama Tergugat XVIII masih berlaku sampai sekarang dan belum ada satupun putusan pengadilan yang berwenang untuk itu yang membatalkannya atau menyatakannya tidak sah. Sehingga Sertifikat HGB atas nama Tergugat XVIII tetap sah dan berharga sebagai bukti pemilikan atas tanah objek gugatan.
 5. Putusan Pengadilan Negeri Makassar No1442/Pid.B/2018/PN.Mks. tanggal 11 September 2019 jo Puusan Pengadilan Tinggi Makassar No.659/Pid/2019/PT.Mks tanggal 23 Desember 2019 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No.517K/Pdt/2020 tanggal 2 Juli 2020, sama sekali



tidak menyangkut Akta Jual Beli, Pelepasan Hak Atas Tanah dan kios-kios tempat berjualan serta Sertifikat Hak Guna Bangunan para Tergugat khususnya Sertifikat HGB Tergugat XVIII No.20883/Pandang Surat Ukur tanggal 18 – 01 – 2005 No.00927/2005 luas 4.601 m2 yang masih berlaku sampai sekarang.

6. Menolak dalil-dalil gugatan selain dan selebihnya karena tidak sah dan tidak benar.

Berdasarkan hal diatas maka terbukti posita dan petitum gugatan Penggugat tidak sah dan tidak benar sehingga beralasan hukum untuk ditolak seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima

III. Dalam Rekonvensi :

Bersama ini perkenankan Tergugat Konvensi XVIII kini dan selanjutnya disebut juga Penggugat Rekonvensi mengajukan gugatan Rekonvensi terhadap Penggugat Konvensi yang selanjutnya disebut juga Tergugat Rekonvensi dan para Tergugat Konvensi I sampai dengan Tergugat konvensi XVIII serta Turut Tergugat Konvensi I sampai dengan Turut Tergugat Konvensi IV. Selanjutnya disebut sebagai Para Turut Tergugat Rekonvensi. bahwa dalil dalil gugatan Rekonvensi sebagai berikut :

1. Menyatakan semua dalil dalil jawaban konvensi dari Tergugat Konvensi XVIII kini Penggugat Rekonvensi juga menjadi dalil dalil dalam gugatan Rekonvensi ini.
2. Bahwa tanah objek gugatan konvensi juga merupakan tanah objek gugatan Rekonvensi ini;
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah atas tanah objek gugatan Rekonvensi berdasarkan Sertifikat HGB No.20883/Pandang Surat Ukur tanggal 18 – 01 – 2005 No.00927/2005 luas 4.601 m2 atas nama Tergugat Konvensi XVIII/Penggugat Rekonvensi yang masih berlaku sampai sekarang dan belum ada satupun putusan pengadilan



yang berwenang untuk itu yang membatalkannya atau menyatakannya tidak sah. Sehingga Sertifikat HGB atas nama Tergugat Konvensi XVIII/Penggugat Rekonvensi tetap sah dan berharga sebagai bukti pemilikan atas tanah objek gugatan.

4. Bahwa Akta Jual Beli No.05/2014 tanggal 10 Pebruari 2014 yang dibuat Notaris/PPAT Almawaty Nurdin, SH., M.Kn. bukan bukti pemilikan hak atas tanah objek gugatan Kovensi/Rekonvensi menurut undang undang. Sehingga tidak sah diajdikan alat bukti pemilikan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi. Apalagi Akte Jual Beli tersebut mengandung keterangan tidak benar dan cacad juridis karena:

- a. Tanah objek jual beli adalah tanah milik Tergugat Konvensi XVIII/Penggugat Rekonvensi berdasarkan Sertifikat HGB No.20883/Pandang Surat Ukur tanggal 18 – 01 – 2005 No.00927/2005 luas 4.601 m2 yang masih berlaku sampai sekarang, bukan tanah milik Pakkawa Bin Mandja atau ahli warisnya selaku Pihak Penjual yang menjual kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi.

Bahwa Sertifikat HGB No.20883/Pandang Surat Ukur tanggal 18 – 01 – 2005 No.00927/2005 luas 4.601 m2 atas nama Tergugat Konvensi XVIII/Penggugat Rekonvensi yang masih berlaku sampai sekarang merupakan bukti pemilikan hak atas tanah yang sah, terkuat dan tersempurna atas tanah objek gugatan menurut undang – undang.

- b. Tanah objek jual beli dikuasai oleh dikuasai oleh Tergugat Konvensi XVIII.Penggugat Rekonvensi dan Para Tergugat Konvensi lainnya yang telah membangun kios-kios tempat berjualan usaha sehari-hari dan membangun tembok dan sarana parkir serta jalan diatas tanah objek jual beli tersebut. Sama sekali tidak dikuasai oleh Pakkawa Bin Mandja atau ahli warisnya selaku Pihak Penjual yang menjual kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi. Sehingga tidak mungkin



dapat dilakukan penyerahan tanah objek jual beli dari Pakkawa Bin Mandja atau ahli warisnya selaku Pihak Penjual yang menjual kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi selaku Pihak Pembeli.

c. Keadaan tanah objek jual beli dalam akta Jual Beli tidak sesuai dengan keadaan tanah yang sebenarnya dilapangan dimana terdapat kios-kios tempat berjualan usaha sehari-hari dan membangun tembok dan sarana parkir dan jalan diatas tanah objek jual beli tersebut.

5. Oleh karena Akta Jual Beli No.05/2014 tanggal 10 Pebruari 2014 yang dibuat Notaris/PPAT Almawaty Nurdin, SH., M.Kn. tidak sah dan mengandung keterangan tidak benar sebagaimana dijelaskan dalam angka 4 diatas, maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah pembeli yang beritikad tidak baik yang tidak wajib dilindungi undang – undang.

1. Bahwa jual beli tanah antara Tergugat dan Turut Tergugat I adalah jual beli yang sah dan beritikad baik karena:

- a. Dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang.
- b. Jual beli dilakukan berdasarkan bukti kepemilikan yang sah dan terkuat berupa Sertifikat HGB atas nama Tergugat selaku penjual.
- c. Terjadi penyerahan tanah objek jual beli beserta penyerahan asli sertifikat HGB antara Tergugat selaku Penjual kepada Turut Tergugat I selaku Pembeli, disertai pelunasan harga tanah dari Turut Tergugat I kepada Tergugat.
- d. Sertifikat HGB telah dibalik nama sesuai syarat dan procedure oleh Turut Tergugat II Kantor Pertanahan Kota Makassar yang berwenang.

Dengan demikian terjadi jual beli yang sah dan beritikad baik. Tergugat adalah penjual yang sah dan beritikad baik, Turut Tergugat I adalah Pembeli yang sah dan beritikad baik yang dilindungi undang-undang.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian pula tidak terbukti Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (PMH) sehingga tidak beralasan hukum dan keadilan untuk menghukum Tergugat membayar ganti-rugi apapun kepada Penggugat.

Berdasarkan dalil-dalil jawaban konvensi dan dalil-dalil Gugatan Rekonvensi diatas, dengan kerendahan hati Tergugat Konvensi XVIII/ Penggugat Rekonvensi memohon kiranya Ketua/Majelis Hakim berkenaan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

- I. Dalam Eksepsi :
 - Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- II. Dalam Konvensi :
 - Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- III. Dalam Rekonvensi :
 - Mengabulkan gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya;
 - Menyatakan sah dan berharga Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 20883/Pandang, Surat Ukur tanggal 18-01-2005 No. 00927/2005 luas 4.601 m² atas nama PT. ASINDOINDAH GRIYATAMA, kemudian beralih nama menjadi atas nama Efendy Purnama;
 - Menyatakan tidak sah dan tidak mengikat secara hukum Akta Jual No. 05/2014 tanggal 10 Februari 2014 yang di buat Notaris/PPAT Almawaty Nurdin, S.H, M.Kn;
 - Menyatakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagai pembeli yang beriktikad tidak baik;
- IV. Dalam Konvensi dan Rekonvensi :
 - Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;
 - Menghukum Para Tergugat Konvensi/Para Turut Tergugat Rekonvensi menaati putusan ini;

Halaman 38 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa Turut Tergugat III telah mengajukan Eksepsi/Jawaban secara tertulis tertanggal 27 Oktober 2022 sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel)

Bahwa gugatan penggugat sangat mengandung ketidakjelasan dimana dalam Gugatan Penggugat sama sekali tidak menyebutkan alasan dan/atau perbuatan apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat III yang tidak sesuai ketentuan dan peraturan perundangan yang berlaku terkait Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana Gugatan yang diajukan oleh Penggugat sehingga Turut Tergugat III diikutkan dalam perkara ini. Perihal perbuatan melawan hukum telah diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau Burgerlijk Wetboek (BW) yang berbunyi, "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. "

Bahwa pada putusan Hoge Raad Belanda dalam perkara Lindenbaum-Cohen tanggal 31 Januari 1919 yang telah menjadi yurisprudensi dan menjadi rujukan bagi hukum di Indonesia yang menafsirkan secara luas makna perbuatan melawan hukum di dalam Pasal 1365 BW. Suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum jika memenuhi salah satu atau beberapa unsur-unsur berikut:

- a. Melanggar hak orang lain;
- b. Bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat;
- c. Bertentangan dengan kesusilaan;
- d. Bertentangan dengan kepatutan yang berlaku dalam lalu lintas masyarakat terhadap diri atau barang orang lain.

Bahwa dalam gugatan Penggugat ini terdapat ketidak-jelasan dasar hukum gugatan dimana Penggugat tidak menguraikan secara pasti bahwa perbuatan Turut Tergugat III telah memenuhi salah satu unsur perbuatan melawan hukum di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam gugatannya, karena dalam posita tidak ada sama sekali dalil mengenai kenapa pihak Turut Tergugat III diikutkan dalam perkara ini. Hal mana dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 K/RUP/1958 menyatakan, "Untuk dapat menggugat di Pengadilan Negeri maka syarat mutlaknyanya harus ada perselisihan hukum antara para pihak yang berperkara".

2. Gugatan Error In Persona

Bahwa Turut Tergugat III sangat keberatan dengan tindakan Penggugat yang mendudukkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar sebagai salah satu pihak dalam perkara ini, sebab sangat nyata Turut Tergugat III hanyalah merupakan Lembaga Tata Usaha Negara yang tidak memiliki hubungan keperdataan atas tanah yang diklaim Penggugat dalam surat gugatannya, sehingga berdasar hal tersebut sangat nyata telah terjadi error in persona atas gugatan Penggugat tersebut. Oleh karena itu, sangat berdasar hukum oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk mengenyampingkan seluruh dalil gugatan Penggugat dan atas keseluruhan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima. Sehubungan dengan hal tersebut terdapat Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 639 K/Sip/1975 tanggal 28 Mei 1977 yang menyatakan,

"Bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima."

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka gugatan Penggugat beralasan hukum untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa atas segala hal yang telah Turut Tergugat III kemukakan dalam eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini;

Halaman 40 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Turut Tergugat III menolak secara tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali pada hal-hal yang kebenarannya diakui secara tegas dan tidak merugikan kepentingan hukum Turut Tergugat III;
3. Bahwa Turut Tergugat III kembali menegaskan bahwa Penggugat sama sekali tidak menyebutkan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat III sehingga Turut Tergugat III diikutkan dalam Perkara a quo, sehingga sudah sepantasnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo harus menolak seluruh dalil milik Penggugat atau setidaknya Gugatan Penggugat untuk tidak diterima keseluruhannya;
4. Bahwa Turut Tergugat III merasa tidak perlu menanggapi semua yang ada pada Posita maupun Petitum Gugatan Penggugat karena Penggugat tidak menjabarkan secara detail terhadap perbuatan-perbuatan hukum yang telah dilanggar oleh Turut Tergugat III;
5. Bahwa Turut Tergugat III tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat yang tidak memiliki relevansi hukum dengan Turut Tergugat III dikarenakan setelah membaca seluruh uraian Penggugat dalam gugatannya, tidak ditemukan adanya dalil yang menjelaskan Turut Tergugat III telah melakukan suatu perbuatan yang telah merugikan kepentingan hukum Penggugat, oleh karenanya berdasar hal tersebut, maka sangat patut bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk menolak seluruh dalil Penggugat tersebut.

Bahwa berdasarkan uraian yang telah dikemukakan di atas, dengan ini kami memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar berkenan untuk memutus perkara ini dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Turut Tergugat III;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankeljke Verlaard);

Halaman 41 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara:

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

Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Kuasa Turut Tergugat IV telah mengajukan Eksepsi/Jawaban secara tertulis tertanggal 20 Oktober 2022 sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Penggugat Obscur Libel (Kabur/Tidak Jelas)

- 1.1. Bahwa mencermati dalil – dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam Posita gugatan, maka dapat dikatakan gugatan yang diajukan oleh Penggugat mengandung sifat kabur / obscur libel karena tidak menjelaskan dasar kepemilikan dengan baik oleh Penggugat di dalam gugatannya;
- 1.2. Bahwa munculnya perkara a quo adalah karena adanya perbuatan melawan hukum (onrechmatige daad) berupa penguasaan tanah objek sengketa milik Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I, II dan III sebagaimana dijelaskan didalam Posita nomor 2 halaman 5;
- 1.3. Bahwa mencermati klaim kepemilikan penggugat atas tanah objek sengketa didasarkan pada Persil 58 S.II, Kohir 246 C1 atas nama Pakkawa Bin Mandja;
- 1.4. Bahwa dengan mencermati gugatan Penggugat mengandung sifat kabur / (obscur libel) karena Penggugat tidak menjelaskan dengan baik dan rinci hubungan hukum antara Penggugat (atas nama HJ Tri Yanti Rahmawati) dengan Pakkawa Bin Mandja yang diklaim selaku pemilik Girik;

Halaman 42 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2022/PN Mks



- 1.5. Bahwa dengan demikian gugatan a quo mengandung cacat formil maka patut menurut hukum tidak dapat diterima, dengan alasan ketidak mampuan untuk menjelaskan hubungan hukum antara penggugat dan Pakkawa Bin Mandja selakupemilik girik. Hal ini selaras dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 913 K/Pdt/1995

Kaidah Hukum: "Gugatan kabur karena mengandung cacat formal, yaitu karena objek gugatan kabur atau posisi Penggugat yang tidak jelas"

- 1.6. Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Gugatan Penggugat dapat dikategorikan sebagai Gugatan Kabur (Obscuur Libel) sehingga patut dan beralasan hukum Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima.

2. Eksepsi Diskualifikasi / Gemis Aanhoedanigheid (Penggugat tidak memiliki "Legitima Persona Standi in Judicio")

- 2.1. Bahwa yang menjadi dasar gugatan Penggugat dalam perkara a quo adalah kedudukan Penggugat yang mengaku sebagai Pemilik atas bidang tanah obyek sengketa, dimana Penggugat mendalilkan sebagai pemilik tanah obyek sengketa berdasarkan Persil 58 S.II, Kohir 246 C1 atas nama Pakkawa Bin Mandja.

- 2.2. Bahwa atas klaim kepemilikan tanah yang diajukan oleh Penggugat adalah hal yang tidak dapat diterima karena dasar yang diajukan klaim oleh Penggugat bukan berupa Sertipikat Hak atas tanah, melainkan berupa Surat Keterangan Tanah yang tidak memiliki kekuatan hukum hak atas tanah sebagaimana dinyatakan dalam peraturan perundang-undangan sebagai berikut:

- Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang bunyinya:

Halaman 43 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2022/PN Mks



“Bahwa yang merupakan Hak-Hak Atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah :

- a. Hak milik,
- b. Hak Guna Usaha,
- c. Hak Guna Bangunan,
- d. Hak Pakai,
- e. Hak Sewa,
- f. Hak membuka tanah,
- g. Hak memungut hasil hutan,
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.”

2.3. Bahwa hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi MA Nomor 84 K/SIP/1973 tanggal 25 Juni 1973 yang menyatakan:

“Bahwa catatan dari Buku Desa/Letter C tidak dapat dijadikan sebagai bukti hak milik dipersidangan apabila tidak disertai bukti-bukti lainnya. Bukti-bukti lainnya meliputi keterangan saksi dan/atau persangkaan.”

Dengan demikian, Girik bukanlah merupakan bukti kepemilikan atas suatu tanah, Girik yang diajukan oleh Penggugat patut untuk dikesampingkan;

2.4. Bahwa apa yang jadikan dasar klaim oleh Penggugat tidak semestinya di “amini” dan harus dibantah oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan ;

Berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut di atas maka eksepsi dari Turut Tergugat IV adalah beralasan menurut hukum sehingga patut untuk dikabulkan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Karenanya Turut Tergugat IV mohon agar gugatan Penggugat Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard)

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan dalam Eksepsi di atas, mutatis mutandis mohon agar dianggap telah termasuk dalam tanggapan atas Pokok Perkara ini yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan;
2. Bahwa Turut Tergugat IV menyatakan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas dan terang oleh Turut Tergugat IV;
3. Bahwa yang menjadi pokok gugatan dalam perkara No. 297/Pdt.G/2022/Pn.Mks adalah tanah seluas \pm 4.601 M² atas persil 58 S.II Kohir 246 C1 atas nama Pakkawa Bin Mandja yang terletak di jalan Pengayoman Kompleks Mirah/Pasar Segar, Kelurahan Pandang, Kecamatan Panakkukang, Kota Makassar dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tembok batas tanah / Kompleks Gladiol/ Kantor Dinas Pemadam Kebakaran Kota Makassar;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tembok batas tanah / saluran air / SD Negeri Panyikkokang, Rumah Kos-Kosan;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan saluran air / got besar / tanah sekolah SD Negeri Panyikkokang;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tembok / saluran air / tanah kompleks kejaksanaan;
4. Bahwa Turut Tergugat IV bukan merupakan pemilik tanah dan tidak pernah membebaskan tanah objek sengketa yang di atasnya saat ini telah berdiri bangunan dan menjadi kawasan pasar segar ataupun kawasan kuliner;
5. Bahwa Turut Tergugat IV menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat sebagaimana Posita Nomor 6, 7 dan 10 yang pada pokoknya menyatakan

Halaman 45 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2022/PN Mks



“Bahwa tanah Persil 56a SI, Kohir No. 553 CI yang dijadikan dasar oleh Tergugat – IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII (ahli waris Ronrong Bin Bone) menjual kepada Tergugat XVIII (PT. Asindoindah Griyatama) tersebut adalah Tanah yang dijual oleh Ronrong Bin Bone sendiri (Ayah dan Nenek dari Tergugat – IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII) pada tahun 1977 kepada pihak Turut Tergugat – IV (Perum Perumnas). Kemudian tanah yang dijual ke Turut Tergugat IV (Perum Perumnas) tersebut dijual lagi kepada Tergugat XVIII (PT. Asindoindah Griyatama) yang terletak di Jalan Hertasning, bukan diatas tanah objek sengketa milik Penggugat yang letaknya di Jalan Pengayoman” adalah dalil dan pernyataan yang SALAH dan KELIRU;

5.1. Bahwa Turut Tergugat IV membebaskan tanah dari Ronrong bin Bone terhadap tanah Persil No. 56a SII, Kohir No. 553 CI yang terletak di Lingkungan Panaikang, Kecamatan Panakkukang, Kotamadya Dati II Ujung Pandang (saat ini Kelurahan Pandang, Kecamatan Panakkukang, Kota Makassar) dimana tanah tersebut masuk menjadi bagian dari Sertipikat HPL No.1/Panaikang;

5.2. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan Turut Tergugat IV membebaskan tanah dari Ronrong bin Bone berdasarkan Persil 56a SI Kohir No. 553 CI dan terletak di Jalan Hertasning adalah SALAH dan KELIRU karena nomor persil dan letak tanah yang didalilkan Penggugat BERBEDA dengan letak tanah yang dibebaskan Turut Tergugat IV. Dengan demikian, kekeliruan dan kesalahan dalil Penggugat dalam menyebut nomor persil maupun letak tanah adalah hal yang tidak dapat dibenarkan dan terkesan mengada-ngada, sehingga gugatan Penggugat sangat PATUT dan BERALASAN untuk DITOLAK oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar atau setidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan, senyatanya Gugatan Penggugat tidak memiliki dasar untuk menarik Turut Tergugat IV sebagai pihak karena objek yang disengketakan tidak ada kaitannya dengan Turut Tergugat IV dan terhadap dalil-dalil yang disampaikan Penggugat mengenai keterkaitan Turut Tergugat IV dalam perkara a quo telah TERBANTAHKAN oleh uraian-uraian diatas. Dengan demikian, Turut Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar yang memeriksa perkara a quo agar MENOLAK Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

Bahwa berdasarkan hal – hal yang telah diuraikan diatas, maka Turut Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo berkenan memutus dengan amar putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Mengabulkan eksepsi dari Turut Tergugat IV untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijkeverklaar).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara menurut hukum yang berlaku.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan seadil – adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi / jawaban dari pihak Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat XVIII, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV tersebut, selanjutnya Kuasa Penggugat telah mengajukan Replik secara Tertulis tertanggal 03 Oktober 2022 dan terhadap Replik tersebut dari Kuasa Penggugat, pihak Kuasa Tergugat I, II, dan III, Kuasa Turut Tergugat IV masing-masing telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pula mengajukan Duplik secara Tertulis tertanggal 10 Oktober 2022 sedangkan Kuasa Tergugat XVIII dan Kuasa Turut Tergugat III masing-masing telah pula mengajukan Duplik secara Tertulis tertanggal 17 November 2022;

Menimbang, bahwa selanjutnya pula untuk menguatkan dalil gugatannya, pihak Kuasa Penggugat telah mengajukan Bukti Surat-Surat yang telah diberi materai cukup sesuai dengan peraturan yang cukup sesuai dengan peraturan yang berlaku, oleh karenanya dapat diterima sebagai alat bukti berupa :

1. Foto Copy Sesuai aslinya Surat Tanda Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia Persil 58 S.II kohir 246 C1 Atas nama pakkawa Bin Mandja Luas 0,50 Ha dan 0,49 Ha, terletak didahulu di desa Tamamaung sekarang Kelurahan Pandang, dahulu kecamatan Mangasa sekarang Kecamatan Panakukan,dahulu Kabupaten Gowa sekarang Kota Makassar. Selanjutnya diberi tanda P-1 ;
2. Foto Copy Sesuai aslinya Akta Jual Beli No 05/2014 tanggal 10 Februari 2014 yang dibuat di hadapan Almawaty Nurdin S.H.Mkn., Notaris/PPAT di kota Makassar antara syamsuddin, S.Km selaku diri sendiri dan selaku kuasa dari para ahli warisAlm.Pakkawa Bin Mandja dan istrinya Almh. Tahira Dg Sangging dengan penggugat (Tri Yanti rahmawati) atas Objek Sengketa sesuai persil 58 S.II Kohil 246 C1 Atas nama pakkawa bin Mandja Luas 0,50 Ha ± 5.000 m2. Selanjutnya diberi tanda P-2 ;
3. Foto Copy Sesuai aslinya Riwayat tanah wajib Bayar IPEDA Nomor : S.246/WPJ.08/KI.1107/RT/1982 tanggal 29 Maret 1983 yang dikeluarkan oleh direktorat Jendral pajak Inspeksi luran Pembangunan Daerah Ujung Pandang

Halaman 48 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2022/PN Mks



Kantor Dinas Luar TK.1 IPEDA Ujung Pandang, yang menerangkan bahwa Pesil 58 SII (Lompo Bassuang Kanuku) Luas 0,50 Ha dan 0,49 Ha terletak dikampung tamamaung Lingkungan Panaikang kecamatan panakukang kota madya ujung pandang sebagai wajib pajak pertama terdaftar atas nama pakkawa bin mandja nomor kohir 246 C1, pesil 58 S.II luas 0,50 Ha dan 0,49 Ha. Selanjutnya diberi tanda P-3 ;

4. Foto Copy Sesuai aslinya Surat Keterangan dari kepala kecamatan panakukan yang dibuat oleh camat panakukan Drs Muchtar Kasim, tanggal 15 Juli 2004, Nomor: 17/593/KP/VII/2004 yang menerangkan bahwa tanah persil yang terletak dikampung tamamaung dahulu kelurahan panikan sekarang kelurahan pandang, kecamatan panakukang yang menerangkan bahwa sesuai data dokumen yang dikantor kecamatan panakukan yaitu buku C atau Letter C (pembukuan Letter C) tercatat antara lain sebagai berikut : Kohir Nomor 246 C1 Tercatat atas nama pakkawa B mandja pada persil 58 S.II luas 0,49 Ha dan Persil Nomor 58 S.II Luas 0,50 Ha. Selanjutnya diberi tanda P-4 ;

5. Foto Copy Sesuai aslinya Suarat Keterangan data fisik pajak bumi dan bangunan nomor : 03/Kps/IV/2012 yang dibuat oleh kepala kelurahan pandang atas nama Arifuddin S.Sos tanggal 3 April 2012 yang menerangkan bahwa sesuai dengan data dan administrasi yang ada dikantor kelurahan pandang serta fakta penguasaan fisik lapangan bahwa tanah atas nama pakkawa bin madja dengan luas total 9.900 m2 yang terletak pada peta blok 005 dengan



nomor petak 0371 kelurahan pandang sesuai dengan hasil pendataan dan pengukuran departemen keuangan RI Direktorat Jendral Pajak KP.PBB Makassar pada tahun 2003 yang telah dituangkan dalam bentuk gambar / peta lokasi terdaftar pada SPPT NOP.73.71.100.015.005-0371.0 dan rutin melaksanakan kewajiban sebagai warga Negara yang baik dari tahun, adapun letak lokasi yang dimiliki pakkawa bin mandja terletak pada jalan pengayoman kompleks mirah samping perumahan kompleks Gladiol dengan batas batas :

- Sebelah Utara : Kompleks Gladiol.
- Sebelah selatan : PT.Asindo Pratama.
- Sebelah Barat : Kompleks Kejaksaan.
- Sebelah Timur : saluran Air (Pasar Segar). Selanjutnya diberi tanda P-5 ;

6. Foto Copy Sesuai aslinya Surat Penjelasan Nomor 524/593/KP/2012 yang dibuat oleh camat Atas nama Dra.Hj.Sri Susilawati, M.si tertanggal 29 Oktober 2012 yang menjelaskan bahwa berdasarkan data dokumen yang ada di kantor kecamatan panakukan yaitu buku c atau Letter C (pembukuan Letter C) tercatat antara lain sebagai berikut : Kohir Nomor 246 C1 tercatat atas nama Pakkawa Bin madja, Persil Nomor 58 S.II luas 0,49 Ha dan Persil Nomor 58 S.II Luas 0,50 Ha. Selanjutnya diberi tanda P-6 ;



7. Foto Copy Sesuai aslinya Surat Keterangan Kepala Kelurahan Pandang

Nomor : 53/KPD/III/2014 atas nama Muhammad Nawir S.Sos tertanggal 3

Februari 2014 yang menerangkan :

- Berdasarkan surat camat panakkukang nomor : 17/593/KP/VII/2004 tanggal 15 juli 2004 bahwa tanah persil 58 S.II, Kohir 246 C1 tercatat nama pakkawa bin mandja luas 0,49 dan persil 58 S.II kohir 246 C1 luas 0,50 Ha atas nama pakkawa bin madja.
- Surat camat panakkukang nomor 524/593/KP/X/2012 tanggal 29 Oktober 2014 bahwa persil 58 S.II Kohir 246 C1 luas 0,49 Ha persil 58 S.II Kohir 246 C1 Luas),50 Ha tercatat pad buku C atau letter C pada kantor Camat panakukang.
- Bahwa kohir 246 C1 persil 58 S.II seluas \pm 0,49 Ha sekarang telah dimiliki oleh nyoya TRI YANTI RAHMAWATI.
- Menurut sepengetahuan saya sejak bertugas sebagai lurah pandang, sampai saat saya menandatangani surat keterangan ini, lokasi tersebut tidak ada yang komplek/keberatan. Selanjutnya diberi tanda P-7 ;

8. Foto Copy Sesuai aslinya Surat Keterangan Kepala Kelurahan pandanf

Nomor : 54/Kpd/II/2014 atas anama Muhammad Nawir S.Sos tertanggal 3

februari 2014 yang menerangkan bahwa :



- Berdasarkan pada data document yang ada I kantor kecamatan panakukang kota Makassar yaitu buku c atau letter c (pembukuan Letter c) dengan surat keterangan yang ditanda tangani oleh camat panakukang tanggal 15 Juni 2004 dengan No 17/593/KP/VII/2004,

Menyatakan bahwa :

- Tanah kohir No 246 C1

Tanah No.58 S.II seluas 0,49 Ha.

Tanah No.58 S.II seluas 0,50 Ha.

Tercatat atas nama PAKKAWA BIN MANDJA

- Bahwa saat ini para ahli awaris PAKKAWA BIN MADJA adalah sebagai pemegang Hak atas tanah berlokasi dijalan pengayoman Komp.Mirah dan tidak dalam sengketa/tidak ada pihak yang keberatan /mengaku atas tanah tersebut. Selanjutnya diberi tanda P-8 ;

9. Foto Copy Sesuai aslinya Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanagh (SPORADIK) atas nama Tri yanti rahmawati (Penggugat) yang diketahui Lurah Pandang No 51/Kpd/II/2014 atas nama Muhammad nawir bahwa tanah Objek Sengketa penggugat peroleh dari ahli waris pakkawa Bin mandja sejak tahun 2014 . Selanjutnya diberi tanda P-9 ;

10. Foto Copy Sesuai aslinya Surat pernyataan riwayat tanah yang dibenarkan oleh lurah pandang atas nama Muhammad Nawir bahwa benar tanah tersebut adalah TMA yang terdaftar dalam buku letter C di Kelurahan Pandang dimana



dijelaskan pada tahun 1942 s/d 1951 tanah objek sengketa dikuasai oleh

Pakkawa Bin mandja, pada tahun 1951 s/d 2014 dikuasai oleh para ahli Waris

Pakkawa bin Mandja, pada tahun 2014 s./d sekarang dikuasai oleh Penggugat.

Selanjutnya diberi tanda P-10 ;

11. Foto Copy Sesuai aslinya Surat setoran pajak bumi dan bangunan tahun 1985

atas nama wajib pajak Pakkawa B Mandja atas objek sengketa tanggal 15 Juli

1987. Selanjutnya diberi tanda P-11 ;

12. Foto Copy Sesuai aslinya Surat departemen keuangan RI direktorat dirjen pajak

inspeksi IPEDA ujung pandang tahun 1986 atas nama wajib pajak pakkawa B

mandja atas Objek sengketa tanggal 1 Juni 1986. Selanjutnya diberi tanda P-

12 ;

13. Foto Copy Sesuai aslinya Surat setoran pajak bumi dan bangunan tahun 1986

atas nama wajib pajak pakkawa B Mandja sengketa Tanggal 15 juni 1987.

Selanjutnya diberi tanda P-13 ;

14. Foto Copy Sesuai aslinya Surat department keuangan RI direktorat dirjen pajak

inspeksi IPEDA ujung pandang tahun 1987 atas nama wajib pajak Pakkawa B

Mandja atas Objek sengketa tanggal 1 juni 1987. Selajutnya diberi tanda P-14 ;

15. Foto Copy Sesuai aslinya surat setoran pajak bumi dan bangunan tahun 1987

atas nama wajib pajak pakkawa B mandja atas objek sengketa tanggal 15 juni

1987. Selanjutnya diberi tanda P-15 ;



16. Foto Copy Sesuai aslinya surat tanda terima setoran (STTS) Pajak bumi dan bangunan tahun 2011 atas nama wajib pajak Pakkawa Bin Mandja atas Objek Sengketa tanggal 27/12/2013. Selanjutnya diberi tanda P-16 ;
17. Foto Copy Sesuai aslinya Surat tanda terima setoran (STTS) pajak bumi dan bangunan tahun 2012 atas nama wajib pajak Pakkawa Bin Mandja atas Objek sengketa tanggal 27/12/2013. Selanjutnya diberi tanda P-17 ;
18. Foto Copy Sesuai aslinya Surat pemberitahuan pajak terhutang PBB tahun 2013 tanggal 11 Februari dan surat tanda terima setoran (STTS) pajak bumi dan bangunan tahun 2013 atas nama wajib pajak Pakkawa Bin Mandja atas objek sengketa tanggal 21/11/2013. Selanjutnya diberi tanda P-18 ;
19. Foto Copy Sesuai aslinya Surat pemberitahuan pajak terhutang PBB tahun 2015 tanggal 17 april 2015 atas nama wajib pajak Pakkawa Bin mandja atas sengketa. Selanjutnya diberi tanda P-19 ;
20. Foto Copy Sesuai aslinya Surat pemberitahuan pajak terhutang PBB tahun 2016 tanggal 18 april 2016 atas nama wajib pajak Pakkawa Bin mandja atas sengketa. Selanjutnya diberi tanda P-20 ;
21. Foto Copy Sesuai aslinya Surat pemberitahuan pajak terhutang PBB tahun 2018 tanggal 1 Maret 2018 atas nama wajib pajak Pakkawa Bin mandja atas sengketa. Selanjutnya diberi tanda P-21 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Foto Copy Sesuai aslinya Surat pemberitahuan pajak terhutang PBB tahun 2020 tanggal 1 Maret 2020 atas nama wajib pajak Pakkawa Bin mandja atas sengketa. Selanjutnya diberi tanda P-22 ;

23. Foto Copy Sesuai aslinya Surat keterangan yang dibuat oleh lurah pandang atas nama Arifuddin S,Sos No.06 Kpd/V/2012 tertanggal 17 Mei 2012 menerangkan bahwa berdasarkan data dan document di kantor kelurahan yang menjelaskan sebidang tanah yaitu persil 56 a SI Kohir Nomor :553 Ci merupakan sejenis tanah dan persil 56 b SII kohir nomor : 638 Ci adalah sebidang tanah sawah, adapun posisi lokasi tanah tersebut terletak dipeta blok c yang berada dalam kawasan PT.Perum Perumnas sejak 1984,1990 samapai sekarang telah menjadi perumahan di jalan toddopuli IV Makassar, adapun posisi kedua persil tersebut saling berjauhan dan diantarai oleh beberapa bidang tanah lainnya. Selanjutnya diberi tanda P-23 ;

24. Foto Copy Sesuai aslinya Putusan Pidana Pengadilan Negeri Makassar Nomor 1442/pid.b/2018/PN.Mks atas nama terdakwa H.Sattu Bi n Rongrong yang telah terbukti secara sah dan menyakinkan bersalah melakukan tidak pidana menyuruh menempatkan keterangan palsu dan penggelapan hak, dan dihukum penjara selama 1 tahun. Selanjutnya diberi tanda P-24 ;

25. Foto Copy Sesuai aslinya Putusan Pidana atas pengadilan negeri makassar nomor :659/PID/2019/PT.Mks yang menguatkan putusan pidana pengadilan negeri Makassar nomor 1442/Pid.B/2018/PN.Mks atas nama terdakwa H.sattu

Halaman 55 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2022/PN Mks



Bin Rongrong yang telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana menyuruh menempatkan keterangan palsu dan penggelapan hak dan dihukum penjara selama 1 tahun. Selanjutnya diberi tanda P-25 ;

26. Foto Copy Sesuai aslinya Putusan Pidana mahkamah agung nomor : 517K/Pid/2020 yang menguatkan putusan pidana pengadilan negeri Makassar nomor 1442/Pid.B/2018/PN.Mks dan putusan pidana atas pengadilan tinggi Makassar nomor : 659/PID/2019/PT.MKs, atas nama terdakwa H.sattu Bin Rongrong yang telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana menyuruh menempatkan keterangan palsu dan penggelapan hak dan dihukum penjara selama 1 tahun dan mempunyai kekuatan hukum tetap. Selanjutnya diberi tanda P-26 ;

27. Foto Copy Sesuai Salinan dari Badan Pertanahan Nasioanal Kantor Pertanahan Kota Makassar tentang pertimbangan aspek pengaturan penguasaan tanah untuk permohonan pemberian ahak Nomor 218/PPT/HGB/IV/2005 tanggal 19 april 2005 bahwa tanah yang dibeli tergugat I dan Tergugat II dari tergugat XVIII terletak dijalan hertasning bukan dijalan pengayoman. Selanjutnya diberi tanda P-27 ;

28. Foto Copy Sesuai Salinan Permohonan pemberian hak dari PT.asindoindah Griyatama kepada kantor pertanahan tanggal 23 maret 2005. Membuktikan tanah yang dimohonkan sertifikat oleh tergugat XVIII yang dibeli dari tergugat IV



s/d Tegugat XVII (ahli waris Ronrong bin Bone) terletak di jalan Hertasning

bukan di jalan pengayoman. Selanjutnya diberi tanda P-28 ;

29. Foto Copy Sesuai Salinan Permohonan hak milik HGB dari PT Asindoindah

Griyatama kepada kantor pertanahan tanggal 23 maret 2005.membuktikan

tanah yang dimohonkan sertifikat oleh tergugat XVII yang dibeli dari tergugat IV

s/d tergugat XVII (ahli waris ronrong bin bone) terletak di jalan hertasning bukan

di jalan pengayoman. Selanjutnya diberi tanda P-29 ;

30. Foto Copy Sesuai Salinan Surat Pernyataan dari PT.Asindoindah

Griyatama ic Chandra,S.H yang diketahui Lurah Pandang

No.07/KPD/V/2005. Membuktikan tanah yang di mohonkan Sertifikat oleh

Tergugat XVIII yang di beli dari Tergugat IV s/d Tergugat XVII(Ahli Waris

Ronrong Bin Bone) Terletak di Jalan Hertasning bukan di Jalan

Pengayoman. Selanjutnya diberi tanda P-30 ;

31. Foto Copy Sesuai Salinan Surat Pemyataan dari PT.Asindoindah

Griyatama ic Chandra,S.H tanggal 23 Maret 2005. Membuktikan tanah

yang di mohonkan Sertifikat oleh Tergugat XVIII yang di beli dari Tergugat

IV s/d Tergugat XVII (Ahli Waris Ronrong Bin Bone) Terletak di Jalan

Hertasning bukan di Jalan Pengayoman. Selanjutnya diberi tanda P-31 ;

32. Foto Copy sesuai salinan Pernyataan dari PT.Asindoindah Griyatama ic

Chandra,S.H tanggal 23 Maret 2005. Membuktikan tanah yang di

mohonkan Sertifikat oleh Tergugat XVIII yang di beli dari Tergugat IV s/d

Tergugat XVII (Ahli Waris Ronrong Bin Bone) Terletak di Jalan Hertasning

bukan di Jalan Pengayoman. Selanjutnya diberi tanda P-32 ;

33. Foto Copy sesuai salinan Permohonan Balik Nama dari Efendy Purnama

kepada Kantor Pertanahan tanggal 09 November 2005.Membuktikan Tanah



yang dibeli Tergugat I dan Tergugat II dari Tergugat XVIII terletak di Jalan Hertasning bukan di Jalan Pengayoman. Selanjutnya diberi tanda P-33 ;

34. Foto Copy sesuai salinan Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan bulan Oktober 2009. Membuktikan Tanah yang dibeli Tergugat I dan Tergugat II dari Tergugat XVIII terletak di Jalan Hertasning bukan di Jalan Pengayoman. Selanjutnya diberi tanda P-34;

35. Foto Copy sesuai salinan Surat Kuasa dari Efendy Purnama kepada Brillian Thioris, S.H tanggal 30 Oktober 2009. Membuktikan Tanah yang dibeli Tergugat I dan Tergugat II dari Tergugat XVIII terletak di Kelurahan Masale bukan di jalan Pengayoman Kelurahan Pandang. Selanjutnya diberi tanda P-35 ;

36. Foto Copy sesuai salinan Akte Jual Beli Nomor 126/2009 tanggal 30 Oktober 2009 yang di buat dihadapan Brillian Thioris, S.H. Membuktikan Tanah yang dibeli Tergugat I dan Tergugat II dari Tergugat XVIII terletak di Jalan Hertasning bukan di Jalan Pengayoman. Selanjutnya diberi tanda P-36 ;

37. Foto Copy Tanpa Aslinya 'Daftar Himpunan Ketetapan Pajak dan Pembayaran (DHKP) Pajak Bumi dan Bangunan Buku 4.5 Tahun 2017 tanggal terbit 01 Maret 2017 dari Kantor Dispenda Kota Makassar dan telah diketahui dan telah disahkan oleh Kepala Kelurahan Pandang (oleh Lurah Pandang Muh. Nawir, S.Sos) pada tanggal 27 Oktober 2017 Nomor : 636/KPd/X.2017. Selanjutnya diberi tanda P-37;

38. Foto Copy tanpa Asli Pembayaran PBB Per Obyek Pajak pada NOP : 73-71-100.015 , 005.0371-0 atas nama Wajib Pajak PAKKAWA BIN MANDJA Letak / Lokasi Obyek Pajak Kecamatan Panakukang Jalan Pengayoman dengan Luas Tanah 9.900 M² P-38. Selanjutnya diberi tanda P-38;

39. Fotocopy sesuai dengan aslinya Perjanjian Sewa Menyewa Food City di Pasar Segar Panakukkang Makassar No. 007/PSM-PCT/PSPM/V/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 7 Mei 2022 dalam lampiran perjanjian tersebut pada halaman 12 angka romawi VI cara bayar, disebutkan pembayaran pertama sebesar Rp.9.081.272,- pada saat penandatanganan perjanjian dan pembayaran kedua selanjutnya sebesar Rp.4.581.272,- setiap bulannya sehingga harga sewa 1 unit kios pertahunnya sebesar Rp.9.081.272,- + (Rp.4.581.272,- X 11) = Rp.59.475264,- /tahun. Selanjutnya diberi tanda P-39;

40. Yakni Print Out berupa gambar lokasi tanah objek sengketa hasil sidang peninjauan setempat oleh majelis hakim a quo tanggal 17 Februari 2023, Selanjutnya diberi tanda P-40;

Menimbang, bahwa selanjutnya pula untuk menguatkan dalil penyangkalan / bantahannya, pihak Kuasa Tergugat I, II dan III telah mengajukan Bukti Surat-Surat yang telah diberi materai cukup sesuai dengan peraturan yang cukup sesuai dengan peraturan yang berlaku, oleh karenanya dapat diterima sebagai alat bukti berupa :

1. Foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 20883/ Pandang, Surat Ukur Nomor 00927/2005, tanggal 18 Januari 2005, an. Efendy Purnama (Tergugat I), diberi tanda T.I T.II & T.III – 1;
2. Foto copy Keputusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 35/G.TUN/2006/P.TUN.Mks, tanggal 28 Februari 2007, diberi tanda T.I T.II & T.III – 2a;
3. Foto copy Keputusan Banding Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Ujung Pandang Nomor 37/B.TUN/2007/PT.TUN.Mks, tanggal 20 Agustus 2007, diberi tanda T.I T.II & T.III – 2b;
4. Foto copy Keputusan Kasasi Mahkamah Agung RI, Nomor 78 K/TUN/2008, tanggal 8 Juli 2008, diberi tanda T.I T.II & T.III – 2c;
5. Foto copy Keputusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 61/G./2014/PTUN.Mks. tanggal 7 Januari 2015, diberi tanda T.I T.II & T.III – 3a;

Halaman 59 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Foto copy Keputusan Banding Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Nomor 36/B/2015/PT.TUN.Mks, tanggal 27 Mei 2015, diberi tanda T.I T.II & T.III – 3b;
7. Foto copy Keputusan Kasasi Mahkamah Agung RI, Nomor 486 K/TUN/2015, tanggal 5 Nopember 2015, diberi tanda T.I T.II & T.III – 3c;
8. Foto copy Keputusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI, Nomor 16 PK/TUN/2017, tanggal 12 April 2017, diberi tanda T.I T.II & T.III – 3d;
9. Foto copy Keputusan Pengadilan Negeri Makassar, Nomor 66/Pdt.G/2015/PN.Mks, tanggal 3 September 2015, diberi tanda T.I T.II & T.III – 4a;
10. Foto copy Keputusan Pengadilan Tinggi Makassar, Nomor 157/PDT./2017/PT.Mks, tanggal 10 Juli 2017, diberi tanda T.I T.II & T.III – 4b;
11. Foto copy Penetapan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 45/G./2017/PTUN.U.Mks, tanggal 20 Juli 2017, diberi tanda T.I T.II & T.III – 5;
12. Foto copy Surat TandaTerima Setoran PBB tahun 2022, an. PT. ASINDO, diberi tanda T.I T.II & T.III – 6a;
13. Foto copy SPPT dan Surat TandaTerima Setoran PBB tahun 2020, an. PT. ASINDO, diberi tanda T.I T.II & T.III – 6b;
14. Foto copy Surat TandaTerima Setoran PBB tahun 2018, an. PT. ASINDO, diberi tanda T.I T.II & T.III – 6c;
15. Foto copy Surat TandaTerima Setoran PBB tahun 2017, an. PT. ASINDO, diberi tanda T.I T.II & T.III – 6d;
16. Foto copy Surat TandaTerima Setoran PBB tahun 2016, an. PT. ASINDO, diberi tanda T.I T.II & T.III – 6e;
17. Foto copy Surat TandaTerima Setoran PBB tahun 2015, an. PT. ASINDO, diberi tanda T.I T.II & T.III – 6f;

Halaman 60 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Foto copy Surat TandaTerima Setoran PBB tahun 2014, an. PT. ASINDO,
diberi tanda T.I T.II & T.III – 6g;

19. Foto copy Surat TandaTerima Setoran PBB tahun 2013, an. PT. ASINDO,
diberi tanda T.I T.II & T.III – 6h;

20. Foto copy Surat TandaTerima Setoran PBB tahun 2012, an. PT. ASINDO,
diberi tanda T.I T.II & T.III – 6i;

21. Foto copy sesuai dengan asli Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor
21216/Pandang, Surat Ukur Nomor 02850/Pandang/2017, diberi tanda T.I
T.II & T.III – 7;

Menimbang, bahwa selanjutnya pula untuk menguatkan dalil penyangkalan
/ bantahannya, pihak Kuasa Tergugat XVIII telah mengajukan Bukti Surat-Surat
yang telah diberi materai cukup sesuai dengan peraturan yang cukup sesuai
dengan peraturan yang berlaku, oleh karenanya dapat diterima sebagai alat bukti
berupa :

1. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat panggilan Nomor:
S.Pgl/297.a/II/2018/Ditreskrimum dari Polda Sul-Sel yang diberikan kepada
Bapak Wardi Nyolo-Nyolo atas Laporan Polisi Nomor : LPB / 513 / XI
2017 / SPKT, tanggal 03 November 2017 atas nama Pelapor Sdri. Tri Yanti
Rahmawati, diberi tanda T.XVIII-1;

2. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Panggilan Nomor:
S.Pgl/296/II/2018/Ditreskrimum dari Polda Sul-Sel yng diberikan kepada
Bapak Chandra, S.H atas Laporan Polisi Nomor: LPB/513/XI/2017/SPKT,
tanggal 03 November 2017 atas nama Pelapor Sdri. Tri Yanti Rahmawati,
diberi tanda T.XVIII-2;

3. Fotocopy sesuai dengan Fotocopy Surat Panggilan Nomor:
S.Pgl/293/II/2018/Ditreskrimum dari Polda Sul-Sel yang diberikan kepada
Bapak H. Sattu Bin Ronrong atas Laporan Polisi Nomor: LPB / 513 / XI /



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2017 / SPKT, tanggal 03 November 2017 atas nama Pelapor Sdri. Tri Yanti

Rahmawati, diberi tanda T.XVIII-3;

4. Fotocopy yang telah dilegalisir sesuai dengan fotocopy Peta Persil tanggal 21-3-1973 yang telah dilegalisir oleh Camat Panakkukang, diberi tanda T.XVIII-4;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat-surat tersebut diatas, Kuasa Turut Tergugat III telah menghadirkan beberapa orang saksi dan telah memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya masing-masing sebagai berikut :

1. Foto copy Buku Tanah Hak Guna Bangunan : 20883/Pandang Baru atas nama EFENDY PURNAMA, diberi tanda T.T.III-1;

Menimbang, bahwa selanjutnya pula untuk menguatkan dalil penyangkalan / bantahannya, pihak Kuasa Turut Tergugat IV telah mengajukan Bukti Surat-Surat yang telah diberi materai cukup sesuai dengan peraturan yang cukup sesuai dengan peraturan yang berlaku, oleh karenanya dapat diterima sebagai alat bukti berupa :

1. Fotocopy dari Fotocopy Salinan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor : SK. 53/HPL/DA/81 tanggal 29 Desember 1981, diberi tanda T.TIV-1;
2. Fotocopy sesuai dengan Aslinya, Sertipikat Hak Pengelolaan No. 1 Panaikang tanggal 14 Maret 1985, atas nama pemegang Hak Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas), diberi tanda T.TIV-2;
3. Fotocopy sesuai dengan Aslinya, Gambar Situasi No 05/1984 yang tertuang didalam Hak Pengelolaan No. 1 Panaikang, diberi tanda T.TIV-3;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat juga telah menghadirkan beberapa orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya masing-masing sebagai berikut :

Halaman 62 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. **Saksi HAERUDDIN Dg. BUANG**, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi adalah bekas Penggarap tanah objek sengketa bersama Ahli waris Pakkawa bin Mandja.
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat (HJ. TRI YANTI RAHMAWATI).
- Bahwa Saksi Tidak kenal Para Tergugat.
- Bahwa saksi adalah Penggarap lokasi objek sengketa sebelum di beli oleh Penggugat.
- Bahwa saksi menggarap objek sengketa sekitar tahun 1988 bersama ahli waris Pakkawa bin Mandja dengan menanam sayur-sayuran.
- Bahwa saksi Pernah memasang Papan bicara sekitar tahun 2003 atas nama Pakkawa bin Mandja, Persil 58 SII Kohir 246 CI luas 0.99 Ha, di objek sengketa.
- Bahwa Saksi Kenal dengan Penggugat sebagai Pembeli Tanah di tahun 2014.
- Bahwa Saksi Tahu Penggugat (HJ. TRI YANTI RAHMAWATI) telah membeli tanah dari ahli waris Pakkawa Bin Mandja sekitar bulan februari tahun 2014 lokasi sekitar wilayah Jalan Pengayoman seluas 5.000 m2.
- Bahwa tanah yang di persoalkan \pm 4.601 m2 yang dikuasai dan dipagar oleh Pak Effendy Purnama.
- Bahwa setahu saksi Permasalahan mulai sekitar 2017.
- Bahwa Saksi Pernah kelokasi tahun 2019 dan sudah banyak Café-café dan ada tempat Parkir permanen.
- Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut berupa tanah kosong.
- Bahwa masih ada tanah Pakkawa tersisa diluar yang disengketakan.
- Bahwa Saksi Pernah melihat Rincik atas nama Pakkawa Persil 58 S.II Kohir 246 C1, Luas 0,50 Ha dan luas 0,49 Ha.

Halaman 63 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi Sertifikat yang dimiliki PT.Asindo yang dijual ke Effendy Purnama berdasarkan Persil 56a. SI, Kohir No. 553 CI luas 4.601 M2
- Bahwa saksi Pernah di BAP di Polda tahun 2017/2018 karena Penggugat (HJ. TRI YANTI RAHMAWATI) melaporkan Sattu Bin Ronrong sebagai pemilik Rincik Persil 56a. S.I, Kohir No. 553 C1 luas 4.601 M2, yakni melakukan perbuatan pidana menyuruh menempatkan keterangan Palsu dalam suatu akta otentik dan penggelapan hak.
- Bahwa Sattu Bin Ronrong terbukti memalsukan surat dan di Pidana penjara selama 1 Tahun.
- Bahwa Sattu bin Ronrong melakukan Pemalsuan Surat Rincik Persil 56a/56b itu yang dijadikan Sertifikat oleh PT. Asindo kemudian PT. Asindo menjual lagi ke Effendy Purnama.
- Bahwa Saksi tahu batas-batas tanah yaitu :
 - Sebelah Utara : berbatas Tembok, Kompleks Gladiol/ Kantor Pemadam Kebakaran Kota Makassar.
 - Sebelah Selatan : berbatas tembok / saluran air / SD Panyikkokang/ rumah kos-kos
 - Sebelah Timur : saluran air atau got Besar/ tanah srkolah SD Panyikokang
 - Sebelah Barat : berbatarasn tembok/ Kompleks Kejaksaan/ saluran air
- Bahwa Persil 56a.SI, Kohir No. 553 CI atas nama Ronrong Bin Bone telah dijual ke Perum Perumnas kemudian ahli warisnya yang bernama Sattu Bin Ronrong menjual lagi persil tersebut ke PT.Asindo yang kemudian Pt. Asindo Menjual lagi Ke Effendy Purnama dengan menunjuk tanah milik Hj. Tri Yanti Rahmawati.

Halaman 64 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2022/PN Mks



- Bahwa Sattu Bin Ronrong dihukum Penjara sekitar 1 tahun atas perbuatannya menempatkan keterangan Palsu dan penggelapan hak.
- Bahwa setahu saksi Pakkawa Bin Mandja telah meninggal.
- Bahwa tanah objek sengketa sebelum di beli oleh Penggugat tetap dikuasai oleh ahli waris Pakkawa Bin Mandja.
- Bahwa Saksi pernah melihat Rincik atas nama Pakkawa Bin Mandja.

2. Saksi ARIFUDDIN, S.Sos, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi adalah Mantan Lurah Pandang, Kecamatan Panakkukang tahun 2010 s/d tahun 2013.
- Bahwa objek sengketa berada di wilayah kelurahan Pandang yakni di jalan Pengayoman, Kota Makassar.
- Bahwa Saksi tahu masalah yang disengketakan adalah masalah tanah di wilayah Kelurahan Pandang, di sekitar wilayah Jalan Pengayoman.
- Bahwa saksi tahu bahwa tanah yang di Sengketakan adalah seluas \pm 4,991 m².
- Bahwa saksi tahu bahwa ada Sengketa tanah di wilayahnya berdasarkan keterangan dari ketua RT saksi atas nama Syamsuddin.
- Bahwa Saksi tahu batas-batas tanah sengketa yaitu :

Sebelah Utara : berbatas tembok / Kompleks Gladiol/ kantor Dinas Pemadam Kebakaran Kota Makassar.

Sebelah Selatan : berbatas tembok /saluran air/ SD Negeri Panyikokan dan Rumah Kos-kosan.

Sebelah Timur : berbatas Saluran air / SD Panyikkokang

Sebelah Barat : berbatas dengan tembok / saluran air / Kompleks Kejaksaan:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi Tahu bahwa Penggugat (HJ. TRI YANTI RAHMAWATI) yang kuasai tanah tersebut tahun 2014 yang di beli dari ahli waris Pakkawa Bin Mandja.
- Bahwa Saksi menjabat sebagai Lurah Pandang, Kecamatan Panakkukang tahun 2010 s/d 2013.
- Bahwa setahu saksi Persil 58 S.II, Kohir 246 CI atas nama Pakkawa Bin Mandja Luas 0,50 Ha dan 0, 49 Ha.
- Bahwa benar Saksi sebagai Kepala Kelurahan yang membuat Surat Keterangan data Fisik Pajak Bumi dan Bangunan Nomor : 03/Kpd/IV/2012 tertanggal 3 April 2012 yang Saksi buat untuk menerangkan bahwa sesuai data dan Administrasi yang ada di kantor Kelurahan Pandang serta fakta Penguasaan Fisik Lapangan bahwa tanah atas nama Pakkawa Bin Mandja dengan Luas Total 9.900 m² yang terletak pada Peta Blok 005 dengan Nomor Petak 0371 Kelurahan Pandang sesuai dengan hasil Pendataan dan Pengukuran Departemen Keuangan R.I Direktorat Jendral Pajak KP.PBB Makassar pada tahun 2003 yang telag dituangkan dalam bentuk gambar/ Peta Lokasi terdaftar pada SPPT NOP.73.71.100.015.005-0371.0 dan rutin melaksanakan kewajibannya sebagai Warga Negara yang baik dari tahun ke tahun.
- Bahwa setahu saksi Ahli Waris dari Pakkawa Bin Mandja tetap membayar PBB objek sengketa.
- Bahwa benar Saksi sebagai Kepala Kelurahan yang membuat Surat Keterangan No.06/Kpd/V/2012 Tertanggal 17 Mei 2012 yang Saksi buat untuk menerangkan bahwa berdasarkan data dan dokumen di kantor kelurahan yang menjelaskan sebidang tanah yaitu Persill 56 a SI kohir Nomor : 553 CI merupakan sejenis tanah sawah dan persil 56 b SII kohir Nomor : 638 CI adalah sebidang tanah sawah, adapun posisi lokasi tanah tersebut terletak dipeta blok C yang berada dalam kawasan PT. Perum

Halaman 66 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/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

Perumnas sejak 1984, 1990 sampai sekarang telah menjadi perumahan di jalan Toddopuli IV Makassar, adapun posisi, kedua persil tersebut saling berjauhan dan diantarai oleh beberapa bidang tanah lainnya.

- Bahwa benar saksi pada saat menjabat Kepala kelurahan Pandang telah membuat surat keterangan sesuai Bukti P-5 yakni Surat Keterangan data fisik PBB No. 03/KPD/IV/2012 dan sesuai Bukti P-23 yakni Surat keterangan No. No.06/Kpd/V/2012.
- Bahwa benar saksi pernah sebelumnya diperiksa di Polda Sul-Sel dan bersaksi di Pengadilan Negeri Makassar sebagai Saksi dalam Perkara Pidana Sattu Bin Ronrong tentang Pemalsuan Surat Rincik Pesil 56 a SI Kohir 553 CI atas nama Sattu Bin Ronrong, yang kemudian di jual ke PT Asindo kemudian PT Asindo menjual lagi ke Effendy Purnama.
- Bahwa selama Menjabat sebagai Lurah Pandang Saksi tidak Pernah buat SPORADIK yang diajukan oleh PT. Asindo Indah Griyatama atau pihak Effendy Purnama, karena bukan tanahnya.
- Bahwa dalam lokasi objek Sengketa sekarang banyak di bangun Café-café dan tempat Parkir permanen yang dikelola dan dipersewakan oleh Effendy Purnama dan Pasar Segar.
- Bahwa dulu di tanah objek sengketa adalah tanah kosong milik ibu Triyanti / Penggugat yang dibeli dari ahli waris Pakkawa bin Manja.
- Bahwa buku DHKP adalah buku ketentuan pajak dimana dalam buku DHKP dapat diketahui pasti letak dari tanah objek pajak.
- Bahwa saksi diperlihatkan PBB atas nama PT.Asindo dan setelah dicocokkan dengan Nomor Objek Pajak dalam buku DHKP maka objek pajak atas nama PT. Asindo tersebut terletak di Jalan Hertasning.
- Bahwa saksi diperlihatkan juga PBB atas nama Pakkawa dan setelah dicocokkan dengan Nomor Objek Pajak dalam buku DHKP maka objek pajak atas nama Pakkawa tersebut terletak di Jalan Pengayoman.

Halaman 67 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/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 tahu tanah Persil 56a SI, Kohir 553 C1 atas nama Ronrong bin Bone, terletak di Jalan Hertasning telah dijual Ronrong bin Bone sendiri kepada pihak Perumnas, kemudian persil yang sama dijual lagi oleh Sattu bin Ronrong kepada PT. Asindoindah Griyatama dengan menunjuk tanah milik Pakkawa Persil 58 S.II, Kohir 246 C1 yang terletak di Jalan Pengayoman.

- Bahwa tanah milik Pakkawa bin Manja yang terletak di Jalan Pengayoman tidak pernah dibeli oleh PT. Asindo

3. Saksi MUHAMMAD NAWIR, S.Sos, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi adalah Mantan Lurah Pandang, Kecamatan Panakkukang tahun 2012 s/d 2020.
- Bahwa Saksi tahu ada masalah tanah di Jl. Pengayoman kelurahan Pandang, Luas ± 0,50 Ha.

- Bahwa Saksi tahu batas-batas tanah yaitu :

Sebelah Utara : berbatas Tembok, Kompleks Gladiol/ Kantor Pemadam Kebakaran Kota Makassar.

Sebelah Selatan : berbatas tembok / saluran air / SD Panyikkokang/ rumah kos-kos

Sebelah Timur : saluran air atau got Besar/ tanah srkolah SD Panyikokang

Sebelah Barat : berbatarasn tembok/ Kompleks Kejaksaan/ saluran air

- Bahwa Saksi Pernah menjabat sebagai Lurah Pandang tahun 2012-2020.
- Bahwa Saksi tahu tentang tanah tersebut.
- Bahwa Saksi tahu ada sengketa sejak tahun 2015.
- Bahwa penyebab sengketa masing – masing pihak memegang dokumen dan menunjuk objek yang sama.

Halaman 68 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar Penggugat (HJ. TRI YANTI RAHMAWATI) memiliki PBB, dan objeknya sesuai PETA BLOK dan RINCIK Persil 58 SII Kohir 246 CI.
- Bahwa benar diatas objek sengketa tersebut sudah banyak tempat usaha kios-kios café yang dikelolah oleh PT. Pasar Segar Makassar.
- Bahwa Saksi tahu asal usul tanah tersebut dari Pakkawa Bin Mandja berdasarkan DKHP dan Peta Blok yang ada di Kelurahan Pandang karena Saksi Pernah menjabat sebagai Kepala Kelurahan Pandang pada tahun 2012 s/d 2020.
- Bahwa saksi diperlihatkan buku DHKP yang dikeluarkan saksi dan saksi membenarkan buku DHKP tersebut sesuai bukti P-37.
- Bahwa buku DHKP adalah buku ketetapan pajak dimana dalam buku DHKP dapat diketahui pasti letak dari tanah objek pajak.
- Bahwa tanah PBB dengan NOP 73.71.100.015.005.1371.0 atas nama Pakkawa Bin Manja terdaftar dalam buku DHKP Kelurahan Pandang terletak di JALAN PENGAYOMAN.
- Bahwa tanah PBB dengan NOP 73.71.100.015.005.0374.0 atas nama PT.Asindo tidak terdaftar dalam buku DHKP Kelurahan Pandang terletak di JALAN HERTASNING.
- Bahwa Saksi kenal Ahli waris Pakkawa Bin Mandja karena pernah menjabat Kepala Kelurahan di Lokasi objek sengketa.
- Bahwa Penggugat (HJ. TRI YANTI RAHMAWATI) membeli tanah tahun 2014 dari Ahli waris Pakkawa Bin Mandja dan melakukan transaksi di Kantor Kelurahan Pandang.
- Bahwa Saksi bertemu Penggugat (HJ. TRI YANTI RAHMAWATI) dan Ahli waris Pakkawa Bin Mandja.
- Bahwa Saksi tahu tanah yang di jual berdasarkan Rincik Persil 58 SII Kohir 246 CI Luas 5000 M2.

Halaman 69 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2022/PN Mks



- Bahwa Saksi tahu semua wilayah Pengayoman dan Hertasning karena Saksi Pernah menjabat Kepala Kelurahan.
- Bahwa benar bukti P-7 Saksi yang membuat pada saat menjabat Kepala Kelurahan Pandang yakni Surat Keterangan Nomor : 53/KPD/II/2014 Tertanggal 3 Februari 2014, yang Saksi buat untuk menerangkan :
 1. Berdasarkan Surat Camat Panakukang Nomor : 17/593/KP/VII/2004 Tanggal 15 Juli 2004 Bahwa Tanah Persil 58 S.II, Kohir 246 C1 tercatat nama Pakkawa Bin Mandja Luas 0,49 dan Persil 58 S.II Kohir 246 C1 Luas 0,50 Ha atas nama Pakkawa Bin Mandja.
 2. Surat Camat Panakukang Nomor 524/593/KP/X/2012 Tanggal 29 Oktober 2014 Bahwa Pesil 58 S.II Kohir 246 C1 Luas 0,49 Ha dan Persil 58 S.II Kohir 246 C1 Luas 0,50 Ha tercatat pada buku C atau Letter C pada Kantor Camat Pankukang.
 3. Bahwa Kohir 246 C1 Persil 58 S.II seluas \pm 0,49 Ha sekarang telah dimiliki oleh Nyonya TRI YANTI RAHMAWATI
 4. Menurut sepengetahuan saya sejak bertugas sebagai Lurah Pandang, Sampai saat saya menandatangani surat keterangan ini, Lokasi tersebut tidak ada yang Komplek / Keberatan.
- Bahwa benar Saksi yang membuat sesuai bukti P-8 pada saat menjabat kepala Kelurahan Pandang yakni Surat Keterangan Nomor : 54/Kpd/II/2014 atas nama Tertanggal 3-2-2014 yang Saksi buat untuk menerangkan bahwa :
 1. Berdasarkan pada data dokumen yang ada di Kantor Kecamatan Panakukang Kota Makassar yaitu buku "C" atau letter C (Pembukuan letter C) dengan surat keterangan yang ditanda tangani oleh Camat Panakukang tanggal 15 Juni 2004 dengan No.17/593/Kp/VII/2004, menyatakan bahwa :
 - Tanah Kohir No.246 C1



Persil No.58 SII seluas 0,49 Ha.

Persil No.58 SII seluas 0,50 Ha.

Tercatat atas nama PAKKAWA BIN MANDJA

2. Bahwa saat ini para Ahli Waris PAKKAWA BIN MANDJA, adalah sebagai pemegang hak katas tanah yang berlokasi di jalan pengayoman Komp. Mirah, dan tidak dalam sengketa/tidak ada pihak lain yang keberatan/ mengaku atas tanah tersebut.

- Bahwa Saksi pernah lihat Surat Penjelasan Nomor 524/593/KP/X/2012 yang dibuat oleh Camat Panakukang atas nama Dra.Hj. Sri Susilawati, M.Si Tertanggal 29 Oktober 2012 yang menjelaskan bahwa berdasarkan data dokumen yang ada di Kantor Kecamatan Panakukang yaitu Buku C atau Letter C (Pembukuan Letter C) tercatat antara lain sebagai berikut :
Kohir Nomor 246 C1 Tercatat atas nama Pakkawa Bin Mandja, Persil Nomor 58 S.II Luas 0,49 Ha dan Persil Nomor 58 S.II Luas 0,50 Ha.
- Bahwa setahu saksi berdasarkan bukti kepemilikan pada kantor Kelurahan Pandang, objek tanah yang dijual ahli waris Ronrong Bin Bone kepada PT. Asindo adalah bukan tanah milik Ronrong Bin Bone, tetapi tanah milik Pakkawa Bin Manja.
- Bahwa setahu saksi objek tanah yang telah dijual Ronrong Bin Bone kepada pihak Perumnas tidak dapat dijual lagi oleh anaknya atau ahli warisnya dengan menunjuk tanah orang lain, karena itu bertentangan dengan hukum dan merugikan orang lain.
- Bahwa PBB bisa menjelaskan letak tanah tersebut.
- Bahwa tanah milik PT. Asindo berada di wilayah Jalan Hertasing sedangkan Tanah milik Pakkawa bin Mandja yang dibeli Penggugat berada di wilayah jalan Pengayoman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Kuasa Turut Tergugat XVIII juga telah menghadirkan beberapa orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya masing-masing sebagai berikut :

1. Saksi H. SYAMSUDDIN, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- **Bahwa** saksi dalam keadaan sehat jasmani dan rohani dan siap memberikan keterangan pada persidangan
- Bahwa setahu saya Adapun persoalan antara para pihak adalah terkait masalah tanah;
- Bahwa tanah tersebut (objek sengketa) berada di Jl. pengayoman makassar;
- Bahwa Adapun luas tanah tersebut kurang lebih 4000m2;
- Bahwa yang kuasai objek sengketa sekarang Pasar Segar;
- Bahwa saksi mengetahui adanya persoalan ini dari PT ASINDO;
- Bahwa PT ASINDO menyampaikan kepada saya terkait persoalan ini kurang lebih 6 bulan lalu;
- Bahwa setahu saksi batas tanah tersebut yaitu:
Sebelah Utara...saksi tidak tahu berbatasan dengan apa;
Sebelah Selatan..Masyarakat banyak;
Sebelah Timur...Perumnas;
Sebelah Barat...Kejaksaan dan Masyarakat;
- Bahwa Pasar segar ini sudah dijual kepada PT ASINDO;
- Bahwa PT Asindo membeli tanah tersebut dari Sattu Bin Ronrong;
- Bahwa saksi tidak tahu Tahun berapa tanah tersebut dibeli dari Sattu Bin Ronrong;
- Bahwa Tanah yang dibeli penggugat itu berstatus Tanah Rincik;
- Bahwa Tanah objek sengketa ini berupa Tanah bersertifikat sejak tahun 2005 yaitu sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 20883 atas nama

Halaman 72 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Asindo lalu beralih karena jual beli Srtifikat Hak Guna Bangunan Nomor 20883 atas nama Efendy Purnama;

- Bahwa setahu saksi saksi mengetahui kapan Efendy Purnama menyewakan tanah ke Pasar Segar sejak tahun 2018;
- Bahwa saksi tidak tahu terkait kapan Sattu bin Ronrong menjual ke PT Asindo;
- Bahwa saksi tahu tentang Sattu Bin Ronrong, pernah dipidana karena pemalsuan rincik;
- Bahwa adapun penyebab permasalahan yang saksi ketahui dikarenakan para pihak masing masing memegang dokumen yang menyatakan pemilik tanah tersebut :
- Bahwa saksi tidak tahu tentang persil 58SII KOhir 246 CI milik Pakawa Bin Madja;
- Bahwa saksi memiliki tanah juga dekat objek sengketa;
- Bahwa saksi mengetahui Persil 56a dan 56 b itu di Pengayoman yang terletak di jalan pengayoman,

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat I, II dan III, Kuasa Turut Tergugat IV, dan Turut Tergugat III tidak menghadirkan saksi;

Menimbang, bahwa guna mengetahui dengan jelas (*clearly*) dan pasti (*certainly*) tentang letak, luas dan batas-batas obyek tanah berperkara, maka terhadap obyek sengketa berupa sebidang tanah beserta rumah permanen yang terletak di atasnya, oleh Majelis Hakim berdasarkan ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat Jo. Pasal 180 Rbg Jo. Pasal 211 – Pasal 214 Rv, telah dilakukan Pemeriksaan Setempat (*gerechtelijke plaatsopneming*) pada Hari hari Jumat tanggal 17 Februari 2023 bertempat di Lokasi Obyek Sengketa, di tanah objek sengketa sesuai Persil 58 S.II, Kohir 246 C1 atas nama Pakkawa Bin Mandja seluas kurang lebih 4.601 meter persegi, terletak di Jalan Pengayoman Kompleks

Halaman 73 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mirah/Pasar Segar, Kelurahan Pandang, Kecamatan Panakkukang, Kota Makassar, berdasarkan Akta Jual Beli No.05/2014, tanggal 10 Pebruari 2014 yang dibuat di hadapan Almawaty Nurdin, S.H. M.Kn., Notaris / PPAT di Kota Makassar, dengan batas – batas, sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tembok batas tanah / Kompleks Gladiol/ Kantor Dinas Pemadam Kebakaran Kota Makassar;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tembok batas tanah/ saluran air/ SD Negeri Panyikkokang, rumah kos – kosan;
- Sebelah Timur berbatasan dengan saluran air / got besar / tanah sekolah SD Negeri Panyikkokang;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tembok / saluran air / tanah kompleks Kejaksaan;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam perkara *a quo* masing-masing pihak Penggugat telah mengajukan Kesimpulan Tertulis tanggal 23 Februari 2023, Tergugat I,II dan III mengajukan Kesimpulan Tertulis tanggal 23 Februari 2023, Tergugat XVIII mengajukan Kesimpulan Tertulis tanggal 23 Februari 2023 dan Turut Tergugat IV juga telah menyerahkan Kesimpulannya secara Tertulis tanggal 23 Februari 2023 sebagaimana selengkapnya terlampir dalam Berita Acara Sidang;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi dipersidangan sebagaimana yang termuat didalam Berita Acara Persidangan perkara ini, dianggap dan merupakan satu kesatuan dan bagian integral yang tidak terpisahkan (*een en ondeelbaar*) dalam putusan ini, dan turut pula dipertimbangkan;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Halaman 74 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap pemeriksaan perkara *a quo* pengadilan tetap berpegang teguh pada Asas *Audi Et Alteram Partem*, yaitu mendengarkan pembuktian kedua belah pihak berperkara tanpa merugikan pihak lain;

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa dalam surat gugatan Penggugat tersebut, pihak Penggugat telah mengajukan tuntutan provisionil yang pada pokoknya mohon agar Majelis Hakim untuk menetapkan agar pihak Tergugat I, II dan Tergugat III untuk menghentikan sementara semua kegiatan bisnis penyewaan kios diatas tanah obyek sengketa sampai putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa atas permohonan/tuntutan provisionil tersebut selanjutnya Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan hukumnya sebagai berikut dibawah ini :

Bahwa yang dimaksud dengan putusan provisionil adalah permintaan pihak Penggugat agar untuk sementara diadakan tindakan hukum pendahuluan guna kepentingan salah 1 (satu) pihak, sebelum putusan akhir dijatuhkan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 191 ayat (1) R.Bg yang mana berbunyi sebagai berikut :

“Bahwa Pengadilan Negeri dapat memerintahkan pelaksanaan putusannya, meskipun perlawanan/banding, jika ada bukti yang otentik atau ada bukti berupa Surat yang ditulis dengan tangan yang menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku mempunyai kekuatan pembuktian, atau karena sebelumnya sudah ada keputusan yang mempunyai kekuatan hukum yang pasti begitu juga jika ada suatu tuntutan sebagian yang dikabulkan / yang juga mengenai sengketa tentang Hak Bezit;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka mengenai tuntutan Provisi dari pihak Penggugat tersebut jika dihubungkan dengan petitum dari gugatan Penggugat maka Majelis Hakim menilai bahwa mengenai tuntutan provisi tersebut sudah masuk dalam pokok perkara (perkara aquo), hal mana

Halaman 75 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditegaskan dalam Yurisprudensi MARI No. 279 K/Sip/1976 tanggal 17 April 1979 yang memberikan kaidah hukum sebagai berikut : “Bahwa gugatan atau permohonan provisi yang berisi pokok perkara harus ditolak;

Menimbang, bahwa Putusan Provisionil adalah putusan yang menjawab tuntutan provisionil, yaitu menetapkan suatu tindakan sementara bagi kepentingan salah satu pihak sebelum putusan akhir dijatuhkan. Sebagai contoh adalah putusan yang berisi perintah agar salah satu pihak menghentikan sementara pembangunan di atas tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa tuntutan provisi, berdasarkan Pasal 180 ayat (1) HIR/Pasal 191 ayat (1) R.Bg guna memberi hak kepada penggugat mengajukan gugatan asesor dalam gugatan pokok, berupa permintaan agar Pengadilan Negeri menjatuhkan putusan provisi yang diambil sebelum perkara pokok diperiksa. Putusan tersebut mengenai hal-hal yang berkenaan dengan tindakan sementara untuk ditaati tergugat sebelum perkara pokok memperoleh kekuatan hukum tetap. Misalnya menghentikan tergugat meneruskan pembangunan, menjual barang objek perkara, mencairkan rekening bank, dan sebagainya;

Menimbang, bahwa dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1070K/Sip/1972 Tanggal 7 Mei 1973 menyatakan “Tuntutan provisional yang tercantum dalam Pasal 180 HIR hanyalah untuk memperoleh tindakan-tindakan sementara selama proses berjalan, tuntutan provisional yang mengenai pokok perkara tidak dapat diterima”;

Menimbang, bahwa dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1400K/Sip/1974 Tanggal 18 November 1975 menegaskan “Perbedaan hakim-hakim anggota dalam pemeriksaan tuntutan provisional dan dalam pemeriksaan pokok perkara adalah tidak mengakibatkan batalnya seluruh putusan karena tuntutan provisional sifatnya mempermudah pemeriksaan dalam pemutusan pokok perkara”;

Halaman 76 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Yuriprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 279/Sip/1976 Tanggal 5 Juli 1976 menyatakan bahwasanya: *"Permohonan provisi seharusnya bertujuan agar ada Tindakan hakim yang mengenai pokok perkara"*;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi Penggugat berdasarkan hasil Pemeriksaan Setempat (*gerechtelijke plaatsopneming* eks Pasal 180 R.Bg Jo. Pasal 211 – Pasal 214 Rv) bertempat di Lokasi Obyek Sengketa Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas, maka mengenai tuntutan Provisi sebagaimana yang dimaksud haruslah ditolak, karena menurut hukum acara perdata, permohonan Provisi tidak dibenarkan menyangkut / telah masuk ke dalam materi pokok perkara;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mencermati permasalahan pokok perkara aquo ternyata hal yang dituntut / yang dimohonkan oleh Penggugat telah masuk dalam materi pokok perkara, maka oleh karena itu terhadap permohonan provisi dari Penggugat tersebut haruslah ditolak;

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa terhadap Surat Gugatan yang diajukan Penggugat tersebut oleh pihak Tergugat-Tergugat dan Turut Tergugat melalui Kuasanya masing-masing selain telah mengajukan Jawabannya, ternyata juga mengajukan beberapa keberatan / eksepsi (yaitu Kuasa Tergugat I, II dan III, Kuasa Tergugat XVIII serta pihak Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV) yang pada pokoknya eksepsi-eksepsi tersebut adalah sebagai berikut :

- Eksepsi dari Kuasa Tergugat I, II dan III, yaitu :
 - Bahwa Penggugat tidak memiliki Legal Standing / Kewenangan untuk mengajukan Gugatan kepada Tergugat I, II dan III, oleh karena para Tergugat tersebut tidak pernah memiliki dan ataupun melakukan



hubungan hukum dengan pihak Penggugat yang berkenaan dengan kepemilikan terhadap Tanah Obyek Sengketa.

- Bahwa apabila Penggugat merasa dirugikan berkenaan Jual-Beli terhadap tanah obyek sengketa, maka seharusnya Penggugat menggugat para ahli waris Pakkawa Bin Manja sebagai penjual tanah obyek sengketa kepada pihak Penggugat.

➤ Eksepsi dari Kuasa Tergugat XVIII

- Bahwa Gugatan Penggugat Kurang Pihak, seharusnya Penggugat turut menggugat Pakkawa Bin Mandja / ahli warisnya dan menggugat juga pihak Notaris yang bernama Almawaty Nurdin, SH., MKn.
- Bahwa Gugatan Penggugat batas-batasnya kabur tidak sesuai dengan fakta dilapangan.
- Bahwa gugatan Penggugat sangat kabur dan saling bertentangan antara dalil-dalil posita satu sama lainnya.

➤ Eksepsi Kuasa Turut Tergugat III

- Gugatan Penggugat Kabur (Obscur Libel), karena sangat mengandung ketidakjelasan dimana dalam gugatan Penggugat tersebut sama sekali tidak menyebutkan alasan dan / atau perbuatan apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat III yang tidak sesuai ketentuan peraturan perundangan yang berlaku terkait Perbuatan Melawan Hukumsesuai Pasal 1365 KUHPdata / BW.

- Gugatan Penggugat Error in Persona

Bahwa Turut Tergugat III hanyalah merupakan lembaga Tata Usaha Negara yang tidak memiliki hubungan keperdataan atas tanah yang diklaim Penggugat dalam surat gugatannya, sehingga menurut Turut Tergugat III sangat nyata telah terjadi 'error in persona' atas gugatan Penggugat tersebut.

➤ Eksepsi dari Kuasa Turut Tergugat IV



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Gugatan Penggugat Obscur Libel (Kabur / Tidak Jelas) oleh karena Penggugat tidak menjelaskan dengan baik dan rinci hubungan antara Penggugat dengan Pakkawa Bin Mandja yang diklaim selaku pemilik Girik, sehingga Penggugat tidak dapat menjelaskan dasar kepemilikan dengan baik oleh Penggugat didalam gugatannya tersebut serta bersifat kabur.
- Gugatan Penggugat tidak memiliki "*Legitima Persona Standi in Judicio*". Bahwa ternyata Penggugat tidak mempunyai kedudukan sebagai pihak Penggugat dalam perkara gugatan ini.

Menimbang, bahwa dari serangkaian dalil-dalil eksepsi yang telah diajukan oleh masing-masing Kuasa dari Tergugat I, II dan III serta dari Kuasa Tergugat XVIII dan dari Kuasa Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV tersebut diatas yang pada pokoknya menegaskan bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat Formil suatu gugatan, maka adalah berdasarkan hukum menurut pihak Tergugat-Tergugat dan Turut Tergugat apabila gugatan Penggugat tersebut diatas untuk ditolak / dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil-dalil eksepsi dari pihak Kuasa para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut diatas sebagai berikut;

Menimbang, bahwa ketidakjelasan dasar hukum yang didalilkan Penggugat, maka gugatan Penggugat demi hukum harus dinyatakan tidak sah dan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verlaard*). Sehubungan dengan gugatan *obcuur libel*, terdapat Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1149 K/Sip/1970 tanggal 17 April 1970 yang menyatakan, "*Gugatan yang kabur (obscuur libelum)* mengakibatkan gugatan tersebut tidak dapat diterima.";

Menimbang, bahwa ditegaskan pula dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 6 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973 yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan, "*Gugatan harus dinyatakan tidak diterima karena dasar gugatan tidak sempurna.*";

Menimbang, bahwa terhadap materi Eksepsi dari Tergugat Majelis Hakim berpendapat: bahwasanya Eksepsi pada prinsipnya menyangkut atau berkaitan dengan Kewenangan Absolut (*Exceptio Declinatoire*) vide Pasal 136 HIR/ 162 RBg jo. Pasal 132 Rv dan Eksepsi yang berkaitan dengan Kompetensi Relatif (*Relative Competentie*) vide Pasal 125 ayat (2) HIR dan Pasal 133 HIR/ Pasal 149 ayat (2) RBg, dan terhadap Eksepsi diluar perihal tersebut diatas, dapatlah dikesampingkan oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa terhadap materi Eksepsi selanjutnya dan selebihnya dari Tergugat menurut hemat Majelis Hakim juga telah mencakup materi pokok perkara (*verweer ten principale*), sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 162 R.Bg oleh karenanya terhadap Eksepsi tersebut haruslah dikesampingkan untuk dipertimbangkan guna diputus bersama-sama dengan pokok perkara, sehingga Eksepsi Para Tergugat tersebut haruslah dikesampingkan dan dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa setelah mencermati dan mempelajari dengan seksama semua dalil-dalil eksepsi yang diajukan oleh Kuasa Para Tergugat dan para Turut Tergugat tersebut, menurut pendapat Majelis Hakim bahwa dalam mempertimbangkan seluruh dalil-dalil eksepsi tersebut, maka ternyata dalam mempertimbangkannya tersebut sudah memerlukan pembuktian, sehingga dalil-dalil dan Eksepsi tersebut seluruhnya akan dipertimbangkan dalam pertimbangan pokok perkaranya (*bodem geschil*), dan terhadap Eksepsi selanjutnya dan seterusnya, menurut hemat Majelis Hakim perdebatan tersebut telah pula memasuki area pokok perkara dan bukan merupakan ruang lingkup materi eksepsi sebagaimana termaktub dalam Pasal 125 ayat (2) HIR dan Pasal 133 HIR/ Pasal 149 ayat (2) RBg, sehingga menurut Majelis Hakim terhadap dalil-dalil eksepsi yang diajukan oleh Kuasa para Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat tersebut diatas haruslah dinyatakan secara hukum untuk ditolak seluruhnya;

Halaman 80 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2022/PN Mks



DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa oleh karena perkara ini disidangkan karena adanya Gugatan Penggugat dan Gugatan tersebut telah dibantah oleh maka sesuai ketentuan Pasal 283 R.Bg dan Pasal 1865 BW ditegaskan beban pembuktian dibebankan kepada siapa yang mengajukan sesuatu hak, dan oleh karena yang mengajukan sesuatu hak adalah Penggugat, maka ada kewajiban untuk pertama-tama membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dengan cermat dan mempelajari Surat Gugatan dari Penggugat bahwa yang menjadi pokok sengketa dalam perkara aquo adalah sebidang tanah sesuai Persil 58 SII Kohir 246 CI atas nama Pakkawa Bin Mandja, seluas $\pm 5000 \text{ M}^2$ yang terletak di Jalan Pengayoman, Kelurahan Pandang, Kecamatan Panakukan, Kota Makassar, setempat dikenal dengan Komplek Mirah / Pasar Segar, berdasarkan Akta Jual Beli No 05/2014 tanggal 10 Februari 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Almawaty Nurdin, SH. M.Kn di Makassar.

Bahwa sebagian dari tanah milik Penggugat tersebut diatas, yakni seluas $\pm 4601 \text{ M}^2$ tersebut telah dikuasai secara melawan hukum / melawan hak oleh pihak Tergugat I, II dan III dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Tembok BatasTanah Kompleks Gladiol / Kantor Dinas Pemadam Kebakaran Kota Makassar.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tembok batas tanah Saluran Air / SDN Panyikkokang, rumah Koas-Kosan
- Sebelah Timur berbatasan dengan Saluran Air / Got Besar, tanah SDN Panyikkokang.
- Sebelah Barat berbatasan dengan tembok / saluran air / tanah Komplek Kejaksaan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yang selanjutnya tanah seluas kurang lebih 4601 (Empat Ribu Enam Ratus Satu) meter persegi disebut sebagai Tanah Obyek Sengketa;

Menimbang, bahwa karena terhadap dalil-dalil posita gugatan Penggugat tersebut diatas pihak Tergugat-Tergugat dan pihak Turut Tergugat secara tegas membantah dan menyangkalnya dengan menyatakan akan menolak dan membantah seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat berikut dalam Repliknya tersebut, karena pada kenyataannya menurut pihak Tergugat-Tergugat dan Turut Tergugat Tanah Obyek Sengketa dalam perkara aquo tersebut telah diperoleh Tergugat I, II dan III secara sah dan resmi menurut prosedur hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Replik dan Duplik kedua belah pihak bertetap / tetap mempertahankan dalil-dalilnya masing-masing;

Menimbang, bahwa selanjutnya bertitik tolak pada ketentuan Pasal 283 R.Bg dan Pasal 1865 KUHPerdara, maka siapa yang mendalilkan sesuatu hak atau membantah apa yang harus didalilkan oleh pihak lain, maka kepadanya dibebankan untuk mendalilkan sekaligus membuktikan Hak yang didalilkannya atau bantahannya tersebut, sehingga nantinya masing-masing pihak mempunyai kewajiban yang sama dan seimbang untuk membuktikan dalilnya / bantahannya tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut, Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti surat P-1 sampai dengan P-40 serta telah mengahdirkan 3 (tiga) orang saksi, sedangkan pihak Kuasa Tergugat I, II dan III telah mengajukan bukti surat TI TII & TIII-1 sampai dengan TI TII & TIII-7 dan tidak mengajukan saksi, selanjutnya Kuasa Tergugat XVIII telah mengajukan bukti surat TXVIII-1 sampai dengan TXVIII-4 serta telah menghadirkan 1 (satu) orang saksi, selanjutnya Kuasa Turut Tergugat III telah mengajukan bukti surat TT.III-1 dan tidak mengajukan saksi, serta Turut Tergugat IV telah mengajukan bukti surat T.TIV-1 sampai dengan T.TIV-3 dan tidak mengajukan saksi dalam dipersidangan ini;

Halaman 82 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebagaimana alat-alat bukti yang telah diajukan oleh masing-masing pihak tersebut diatas, maka Majelis Hakim mempertimbangkan terlebih dahulu alat-alat bukti yang diajukan oleh pihak Penggugat yaitu bukti surat bertanda P-1, berupa :

- Foto Copy sesuai Asli yaitu Surat Tanda Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia dalam Persil 58 SII Kohir No. 246 CI atas nama PAKKAWA Bin MANDJA dengan luas 0,50 Ha dan 0,49 Ha yang terletak di (dahulu)Desa Tamamaung sekarang Kelurahan Pandang, dahulu Kecamatan Mangasa sekarang Kecamatan Panakukang, dahulu Kabupaten Gowa sekarang Kota Makassar.

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat P-1 tersebut diatas Majelis Hakim memberi pendapat sebagai berikut :

- Bahwa bukti P-1 setelah berlakunya UUPA adalah bukan lagi bisa disebut sebagai bukti suatu kepemilikan tanah, akan tetapi Majelis dapat menyatakan terhadap Bukti P-1 tersebut diatas merupakan Bukti Permulaan suatu kepemilikan apabila dapat didukung oleh Alat Bukti lainnya dalam perkara aquo oleh pihak Penggugat;
- Bahwa bukti lain tersebut antara lain adalah adanya pernyataan dan keterangan-keterangan dari instansi terkait masalah pertanahan, adanya bukti penguasaan secara fisik atas bidang-bidang tanah tersebut penguasaan tanah mana dilakukan dengan iktikad baik, tidak pernah diganggu gugat dan tidak dalam sengketa, adanya pernyataan-pernyataan kesaksian-kesaksian dari Kepala Desa / Lurah setempat Bukti pelunasan SPPT - PPB tahun terakhir;

Untuk itu Majelis Hakim akan mencermatinya dalam mempertimbangkan Bukti-Bukti Surat selanjutnya dari pihak Penggugat.

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan Bukti Surat Penggugat pada bukti P-2 berupa :

Halaman 83 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Foto Copy sesuai Asli yaitu AKTA JUAL-BELI No. 05/2014 tanggal 10 Februari 2014 dibuat oleh Notaris Almawaty Nurdin di Makassar.

Bahwa AJB No. 05/2014 ini menerangkan adanya pihak-pihak yang mengikatkan diri dalam Jual-Beli Tanah antara Syamsuddin, SKM selaku diri sendiri dan selaku Kuasa dari para Ahli Waris dari Alm. Pakkawa Bin Mandja selaku pihak Penjual Tanah dengan TRI YANTI RAHMAWATI (selaku Pembeli Tanah / sebagai Penggugat dalam perkara aquo) atas obyek Tanah Sengketa sesuai Persil 58 SII Kohir 246 CI atas nama Pakkawa Bin Mandja dengan Luas 0,50 Ha / \pm 5000 M².

Menimbang, bahwa terhadap keberadaan Bukti Surat bertanda P-2 ini menurut Majelis Hakim pihak Penggugat dapat membuktikan / menjelaskan dengan benar menurut hukum bahwa asal kepemilikan Tanah Obyek Sengketa tersebut berasal dari pihak Pemilik Tanah yang dilindungi oleh hukum berdasarkan Nomor Persil 58 SII Kohir 246 CI seluas 5.000 M² dan Nomor SPPT PBB : 73.71.100.015.005.0371.0 yang terletak di Kelurahan Pandang Kecamatan Panakukang Kota Makassar setempat dikenal dengan Jalan Kompleks Mirah / di Jalan Pengayoman Kota Makassar;

Menimbang. Bahwa selanjutnya Bukti Surat yang diajukan oleh Kuasa Penggugat adalah Bukti P-3 yang berupa :

- Foto Copy sesuai Asli berupa Riwayat Tanah Wajib Bayar Pajak / IPEDA No.5.246/WPJ.08/KI.1107/RT/1982 tanggal 29 Maret 1983 yang dikeluarkan oleh Direktorat Jendral Pajak Inspeksi IPEDA Ujung Pandang.

Bahwa terhadap Bukti P-3 ini menerangkan bahwa keberadaan Persil 58 SII yang masuk dalam Lompok Bassuang Kanuku yang luas masing-masing Luas 0,50 Ha dan 0,49 Ha di Kampung Tamamaung Lingkungan Panaikang Kecamatan Panakukang Kodya Ujung Pandang sebagai Wajib Pajak Pertama terdaftar atas nama Pakkawa Bin Mandja dengan Nomor Kohir 246 CI Persil 58 SII, keterangan tertulis tersebut diatas dari pihak Instansi terkait menunjukkan memang seorang

Halaman 84 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang bernama PakkawaBin Mandja adalah pihak Wajib Pajak Pertama terhadap tanah pada Persil 58 SII tersebut sejak terhitung tanggal 15 Maret 1971.

Menimbang, bahwa dengan demikian menurut Majelis Hakim dalam bukti P-3 tertera dan terbukti bahwa memang benar Pakkawa Bin Mandja sejak Tahun 1972 sudah menjadi Wajib Pajak / membayar Iuran IPEDA / Iuran Pajak Tanah / Bangunan bahkan ternyata Majelis Hakim dapat menemukan pada Bukti Surat selanjutnya (Bukti P-22) ternyata Pihak Penggugat telah membayar PBB sebagaimana bukti pada SPPT - PBB Tahun 2020, artinya sampai dengan Tahun 2020 ternyata pihak Penggugat telah membayar SPPT - PBB terhadap Tanah Obyek Sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa dengan mencermati dan meneliti terhadap Bukti Surat P-3 tersebut, menurut Majelis Hakim pihak Penggugat dapat menerangkan dengan bukti-buktinya bahwa sejak Tahun 1972, dan kemudian ada keterangan dan penegasan tentang Data-Data IPEDA (yang baru / diperbaharui) oleh pihak Kantor Inspeksi IPEDA Ujung Pandang pada Tahun 1982 tersebut, Majelis dapat mendapati fakta formil bahwa pihak Penggugat sampai pada Tahun 2020 sebagaimana bukti SPPT - PBB tahun 2020 tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap bukti surat Penggugat pada P-4 yaitu :

- Foto Copy sesuai Asli, Surat Keterangan dari Kepala Kecamatan Panakukang yang dibuat oleh Camat Panakukang Drs. Muchtar Kasim tanggal 15 Juli 2004 Nomor : 17/593/KP/VII/2004.

Bahwa bukti P-4 tersebut diatas dapat menerangkan Tanah Persil yang terletak di Kampung Tamamaung dahulu Kelurahan Panaikang sekarang Kelurahan Pandang Kecamatan Panakukang yang dengan tegas menerangkan bahwa sesuai Data Dokumentasi yang ada di Kantor Kecamatan Panakukang yaitu Buku C atau Letter C (Pembukuan Letter C) tercatat antara lain sebagai berikut : Bahwa Kohir 246 CI tercatat atas nama

Halaman 85 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pakkawa Bin Mandja pada Persil 58 SII dengan luas masing-masing tanah tersebut (ada 2 bidang tanah) \pm 0,49 Ha dan Persil No. 58SII luas \pm 0,50 Ha;

Menimbang, bahwa dengan surat keterangan dari Camat Panakukang pada 15 Juli 2004 tersebut menurut Majelis Hakim ada suatu Klarifikasi dari Pejabat Kecamatan bahwa Data Dokumen Tanah yang ada di Kantor Kecamatan Panakukang terhadap Kohir No. 246 CI pada:

- Persil No. 58 SII luasnya : 0,49 Ha;
- Persil No. 58 SII luasnya : 0,50 Ha;

Masih tertulis / tercatat nama : PAKKAWA BIN MANDJA dan belum / tidak pernah dialihkan kepihak lain;

Menimbang, bahwa selanjutnya adalah bukti surat Penggugat pada Bukti P-5 yang berupa :

- Foto Copy sesua Aslinya, Surat Keterangan Data Fisik PBB No. 03/Kpd/IV/2012 yang dibuat oleh Kepala Kelurahan Pandang atas nama Arifuddin S.Sos pada tanggal 3 April 2012.

Bahwa menurut Majelis Hakim bukti tersebut diatas telah menerangkan bahwa sesuai dengan Data dan Administrasi yang terdapat / tercatat dalam Buku / Register di Kantor Kelurahan Pandang serta adanya fakta penguasaan secara fisik Lapangan bahwa ternyata tanah atas nama Pakkawa Bin Mandja dengan luas total 9.900 M² yang terletak pada Peta Blok 005 dengan Nomor Petak 0371 Kelurahan Pandang sesuai dengan Hasil Pendataan dan Pengukuran dari pihak Departemen Keuangan Republik Indonesia, Direktorat Jendral Pajak KP.PBB Makassar pada Tahun 2003 yang telah dituangkan dalam bentuk gambar / Peta di Lokasi yang terdaftar pada SPPT - PBB No.0.P.73.71.100.015.005-0371.0 dan rutin melaksanakan kewajiban sebagai Warga Negara / Penduduk yang baik dari tahun ke tahun untuk selaku membayar uang Bumi Bangunan, adapun letak lokasi yang dimiliki oleh

Halaman 86 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/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)



Pakkawa Bin Mandja terletak pada Jalan Pengayoman Kompleks Mirah samping Perumahan Kompleks Gladiol di Kota Makassar;

Menimbang, bahwa bilaman mencermati dan menilai terhadap Bukti P-5 tersebut diatas, Penggugat dapat membuktikan Asal-Usul / Riwayat Tanah Obyek Sengketa tersebut, bahwa sejak Tahun 1972 (vide P-4) sampai adanya Surat Bukti tersebut diatas (P-5) membuktikan bahwa pihak Pakkawa Bin Mandja mulai Tahun 1972 sampai dengan Tahun 2012 (diteruskan oleh Penggugat) telah menguasai secara fisik tanah dengan membayar pajak dari tahun ke tahun (sampai SPPT.PBB Tahun 2020 / diteruskan pembayaran oleh Penggugat);

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap Bukti Surat bertanda P-6 berupa :

- Foto Copy sesuai Aslinya, "Surat Penjelasan" No. 524/593/KP/X/2012 yang dibuat oleh Camat Panakukang bernama Dra. Hj. Sri Susilawati M.Si pada tanggal 29 Oktober 2012.

Bahwa Surat Penjelasan tersebut menjelaskan tentang Data Dokumen Tanah yang ada di Kantor Kecamatan Panakukang yaitu Buku C atau Letter C (Pembukuan Letter C) ternyata masih tercatat dalam Data Tanah adalah sebagai berikut : Bahwa Kohir No. 246 CI masih tercatat atas nama Pakkawa Bin Mandja pada Persil 58 SII masing-masing dengan luas tanah \pm 0,49 Ha dan \pm 0,50 Ha.

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti-bukti surat sebelumnya, bukti P-6 tersebut diatas menerangkan sekaligus dapat membuktikan bahwa tanah dengan Kohir No. 246 CI dengan Persil No. 58 SII masing-masing dengan luas bidang tanah \pm 0,49 Ha dan luas \pm 0,50 Ha sampai Surat Penjelasan yang dibuat oleh Camat Panakukang tanggal 29 Oktober 2012 masih tercatat / tertulis atas nama PAKKAWA Bin MANDJA.

Bahwa klarifikasi dari pihak Kepala Kecamatan Panakukang tersebut menurut Majelis Hakim dapat menjadikan suatu bukti bahwa tanah obyek sengketa masih atas nama Pakkawa Bin Mandja yang belum pernah dipindah tangankan ke pihak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lain kecuali dijual ke pihak Penggugat sebagaimana seperti dalam Bukti Surat P-2 yang tertuang dalam AJB No. 05/2014 tanggal 10 Februari 2014, bahwa Bukti Surat P-6 tersebut berkelanjutan dengan Bukti Surat P-4 dalam perkara aquo yang menurut Majelis Hakim mulai Bukti Surat P-4, P-5 dan P-6 yang masing-masing bukti surat tersebut berupa : pernyataan, keterangan dan penjelasan dari pihak Pejabat Lurah dan Camat setempat di wilayah Pandang Kecamatan Panakukang yang dengan tegas menyatakan, menerangkan dan menjelaskan bahwa dalam Data Dokumen yang ada di Kantor Kecamatan Panakukang yaitu pada Buku "C" atau Letter C (Pembukuan Letter C) tercatat bahwa :

- Kohir No. 246 CI pada masing-masing
 - Persil No. 58 SII dengan Luas \pm 0,49 Ha.
 - Persil No. 58 SII dengan Luas \pm 0,50 Ha.

Masih tercatat / tertulis atas nama : PAKKAWA Bin MANDJA , dan pihak tersebut yang membayar Pajak pertahunan / SPPT - PBB pada keuda Persil tersebut (Persil No. 58 SII).

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap Bukti Surat bertanda P-7 berupa :

- Foto Copy sesuai Aslinya, Surat Keterangan Kepala Kelurahan Pandang No. 53/KPD/II/2014 yang dibuat oleh Muhammad Nawir, S.Sos tertanggal 03 Februari 2014.

Bahwa Kepala Lurah Pandang tersebut menerangkan Tanah pada Kohir 246 CI Persil 58 SII seluas 0,49 Ha sekarang telah dimiliki oleh Nyonya TRI YANTI RAHMAWATI (yang dalam perkara aquo adalah pihak Penggugat) dan Lurah tersebut menerangkan bahwa sejak bertugas sebagai Lurah Pandang dan sejak membuat dan menandatangani surat keterangan tersebut ditegaskan bahwa terhadap lokasi yang dimaksud setelah dimiliki oleh pihak Penggugat (Tri Yanti Rahmawati) tidak ada pihak yang komplain / berkeberatan.

Halaman 88 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2022/PN Mks



Menimbang, bahwa Bukti Surat P-7 tersebut diatas menurut Majelis Hakim semakin mempertegas bahwa Pakkawa Bin Mandja memang diakui karena memang nama tersebut tercatat / tertulis dalam Data Dokumen baik di Kantor Kelurahan Pandang maupun pada Kecamatan Panakukang bahwa Pakkawa Bin Mandja sebagai Pembayar Pajak pada Tanah Obyek Sengketa yang terakhir dibeli oleh Penggugat (vide Bukti P-2 tersebut) yaitu Tanah pada Persil 58 SII Kohir 246 CI dengan luas tanah $\pm 0,49$ Ha;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada Bukti Surat Penggugat pada P-8 yaitu berupa :

- Surat Keterangan Kepala Kelurahan Pandang No. 54/Kpd/II/2014 atas nama Muhammad Nawir, S.Sos tertanggal 03 Februari 2014.

Menimbang, bahwa surat keterangan (P-8) tersebut menerangkan bahwa tanah pada Kohir No. 246 CI pada masing-masing Persil 58 SII seluas 0,49 Ha dan tanah seluas 0,50 Ha memang tercatat / tertulis atas nama : PAKKAWA Bin MANDJA.

Bahwa pada surat keterangan (P-8) tersebut juga menegaskan bahwa saat ini para Ahli Waris Pakkawa Bin Mandja tersebut adalah sebagai Pemegang Hak atas Tanah yang berlokasi di Jalan Pengayoman Kompleks Mirah dan tidak dalam sengketa / tidak ada pihak lain yang berkeberatan / mengakui atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat P-8 tersebut diatas telah menunjuk bahwa lokasi Tanah Obyek Sengketa menurut Kohir 246 CI, Persil 58 SII dengan luas tanah 0,49 Ha tersebut ini terletak di Jalan Pengayoman bukan pada Jalan Hertasning seperti pada dalil pihak Tergugat I, II dan III dan Tergugat-Tergugat lainnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya bukti surat Penggugat pada bukti P-9 yaitu berupa :

- Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) atas nama TRI YANTI RAHMAWATI (pihak Penggugat) yang diketahui oleh Lurah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pandang No. 51/Kpd/II/2014 atas nama Muhammad Nawir, yang menjelaskan selanjutnya bahwa Tanah Obyek Sengketa tersebut diperoleh Penggugat melalui Jual-Beli (AJB No. 05/2014) 10 Februari 2014 / membeli dari pihak Ahli Waris Pakkawa Bin Mandja sejak tahun 2014.

Menimbang, bahwa terhadap Bukti Surat P-9 tersebut diatas Penggugat menyatakan setelah membeli dari pihak Para Ahli Waris Pakkawa Bin Mandja, Penggugat telah menguasai tanah tersebut secara terus-menerus'

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap Bukti Surat Penggugat pada bukti P-10 yaitu berupa :

- Surat Pernyataan Riwayat Tanah yang selanjutnya diketahui dan dibenarkan oleh Lurah Pandang.

Bahwa Bukti P-10 tersebut menerangkan Riwayat penguasaan tanah pada Persil 58 SII Kohir 246 CI dengan luas \pm 0,49 Ha yang pada tahun 1942 sampai dengan 1951 dikuasai dan digarap langsung oleh Pakkawa Bin Mandja;

Bahwa selanjutnya pada tahun 1951 sampai dengan tahun 2014 dikuasai oleh para Ahli Waris Pakkawa Bin Mandja;

Bahwa pada tahun 2014 tanah tersebut dibeli oleh Penggugat sebagaimana dalam AJB No. 05/2014 tersebut (Bukti P-2);

Bahwa sejak tahun 2014 sampai dengan sekarang dikuasai oleh Penggugat (Tri Yanti Rahmawati);

Bahwa Surat Pernyataan tersebut diketahui dan ditanda tangani oleh Lurah Pandang Muhammad Nawir;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Bukti Surat P-11 yaitu berupa :

- Foto Copy sesuai Aslinya, Surat Setoran Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1985 atas nama Wajib Pajaknya adalah tercatat nama :PAKKAWA Bin MANDJA dalam status telah terbayar oleh si Wajib Pajak tersebut pada tanggal 15 Juli 1987.

Halaman 90 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan meneliti dan mencermati bukti P-11 tersebut dapat diketahui bahwa Wajib Pajak terkena Denda Administrasi Rp.19.000,- (Sembilan Belas Ribu Rupiah), adapun iuran untuk pokok pajak tahun 1985 Rp.39.000,- (Tiga Puluh Sembilan Ribu Rupiah), sehingga jumlah pembayaran ditambah dengan denda Administrasi sebesar jumlah Rp.58.000,- (Lima Puluh Delapan Ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa ini menunjukkan Pakkawa Bin Mandja telah membayar pajak pada Tanah Obyek Sengketa tersebut sebagai tahun Surat Setoran PBB tahun 1985 / 1987 tersebut;

Menimbang, bahwa bukti P-11 ini selanjutnya berkaitan langsung dengan bukti P-12 yaitu berupa :

- Foto Copy sesuai Aslinya, Surat Departemen Keuangan Ujung Pandang tahun 1986 atas nama Wajib Pajak yang bernama Pakkawa Bin Mandja tanggal 01 Juni 1986.

Menimbang, bahwa dengan meneliti dan mempelajari Bukti Surat P-12 tersebut diatas, menurut Majelis Hakim lebih mempertegas dan menerangkan bahwa pembayaran uang pajak Terhutang sebesar Rp.39.000,- (Tiga Puluh Sembilan Ribu Rupiah) tersebut untuk pembayaran Obyek Pajak untuk luas tanah $\pm 9900 \text{ M}^2$, ini luas tanah yang ada dalam Kohir No. 246 CI pada Persil 58 SII luas 0,49 Ha dan Persil 58 SII luas 0,50 Ha, yang mana Wajib Pajaknya adalah Pakkawa Bin Mandja tersebut;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim bukti-bukti surat tersebut (P-11 dan P-12) menerangkan bahwa sampai tahun 1986, Pakkawa Bin Mandja si Wajib Pajak pada Kohir 246 CI Persil 58 SII luas masing-masing 0,49 Ha dan 0,50 Ha jadi total luas $\pm 9900 \text{ M}^2$ tersebut memang masih dikuasai / dimanfaatkan tanah tersebut oleh pihak Pakkawa Bin Mandja / para Ahli Warisnya dan ternyata dari 2 (dua) bidang tanah Persil 58 SII tersebut, bidang tanah yang 0,49 Ha tersebut adalah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara aquo;

Halaman 91 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap Bukti Surat bertanda P-13 dan P-14 menurut Majelis sama dengan bukti P-11 dan P-12 tersebut yang telah dipertimbangkan sebelumnya oleh Majelis, maka dengan demikian terhadap bukti surat P-13 dan P-14 tersebut menunjukkan Pakkawa Bin Mandja sebagai Wajib Pajak telah melunasi atau telah membayar Tanah Obyek Pajak yang luasnya \pm 9900 M² tersebut (sebagaimana dalam Persil 58 SII yang masing-masing luasnya 0,49 Ha dan 0,50 Ha) hal mana fakta-fakta formil tersebut diatas cukup menunjukkan bahwa memang benar Pakkawa Bin Mandja satu-satunya pihak yang menggarap / menguasai tanah Persil 58 SII tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap Bukti Surat bertanda P-15 menunjukkan bahwa benar Pakkawa Bin Mandja telah membayar dan telah melunasi Pokok Pajak tahun 1987 sebesar Rp.39.000,- (Tiga Puluh Sembilan Ribu Rupiah) pada tanggal 15 Juni 1987, artinya Pakkawa Bin Mandja telah / masih menguasai dan yang bayar pajak tanah pada Obyek Sengketa Tanah dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa berikut adalah Bukti Surat dari pihak Penggugat yaitu Bukti Surat P-16, P-17, P-18, P-19, P-20, P-21 dan P-22 yang berupa : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dan SPPT - PBB masing-masing pembayaran Pajak untuk tahun 2011, 2012, 2013, 2015, 2016, 2018 dan tahun 2020;

Bahwa setelah Majelis memeriksa persurat tersebut ternyata SPPT - PBB sampai tahun 2020 tertera dalam SPPT - PBB tersebut, nama Wajib Pajak masih atas nama PAKKAWA Bin MANDJA dan tertulis bahwa letak Obyek Pajak tersebut terletak di Kompleks Mirah pada Kelurahan Pandang Kecamatan Panakukang Kota Makassar, adapun luas tanah obyek pajak adalah tanah seluas 9900 M² yang ternyata menurut Majelis luas tanah tersebut sebagaimana yang tertulis dalam Persil 58 SII yang masing-masing adalah luas 0,49 Ha dan luas 0,50 Ha.

Bahwa tanah seluas 9900 M² tersebut tidak pernah dialihkan, dijual atau dihibahkan dari Ahli Waris Pakkawa Bin Mandja kepada pihak lain kecuali

Halaman 92 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagian dari luas tanah 9900 M² tersebut telah dijual kepada Penggugat seluas 5000 M² (0,50 Ha) sebagaimana dalam perjanjian kedua belah pihak yang tertuang dalam Akta Jual Beli No. 05/2014 (Bukti P-2) yang dibuat pada 10 Februari 2014 yang dibuat di Notaris Makassar;

Menimbang, bahwa selanjutnya Bukti Surat yang diajukan pihak Penggugat yaitu Bukti Surat bertanda P-23 berupa :

- Foto Copy sesuai Asli Surat Keterangan yang dibuat oleh Lurah Pandang yang bernama Arifuddin, S.Sos No.06/Kpd/V/2012 tanggal 17 Mei 2012.

Bahwa pejabat Lurah Pandang tersebut menerangkan berdasarkan data dan dokumen dikantor kelurahan setempat, menjelaskan terhadap sebidang tanah yaitu pada Persil 56 a SI dengan Kohir No. 553 CI menurut data dan dokumentasi pada Kantor Kelurahan setempat merupakan sejenis Tanah Sawah selanjutnya menerangkan pula bahwa Posisi / Letak Lokasi tanah-tanah tersebut terletak di Peta Blok C yang berada dalam Kawasan P.T Perum Perumnas sejak tahun 1984, 1990 sampai sekarang telah menjadi perumahan di Jalan Toddopuli IV Makassar, adapun posisi / letak kedua Persil tersebut saling berjauhan dan diantarai oleh beberapa bidang tanah lainnya;

Menimbang, bahwa terhadap bukti Surat ini (P-23) Majelis Hakim berpendapat bahwa pihak Penggugat melalui surat gugatannya sebagaimana dalam dalil positifnya secara tegas menyatakan bahwa Letak Tanah Obyek Sengketa terletak / berada pada Jalan Pengayoman / Jalan Kompleks Mirah di Kelurahan Pandang Kecamatan Panakukang dan selanjutnya pula secara tegas menyatakan bahwa tanah yang dimiliki oleh pihak Tergugat I dan Tergugat II maupun Tergugat III yang dibeli dari Tergugat XVIII terletak di Jalan Hertasing bukan terletak di Jalan Pengayoman;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa penegasan dan pernyataan dalil-dalil posita gugatan tersebut dikuatkan oleh pihak Lurah Pandang sebagaimana keterangan dalam Bukti Surat P-23 tersebut diatas.

Menimbang, bahwa selanjutnya bukti surat Penggugat yang bertanda P-24, P-25 dan P-26 yaitu berupa : masing-masing bukti surat tersebut adalah Foto Copy sesuai Aslinya Salinan Putusan Perkara Pidana Pengadilan Negeri Makassar No. 1442/Pid.B/2018/PN.Mks atas nama Terdakwa H. SATTU Bin RONRONG, Salinan Putusan Perkara Pidana Pengadilan Tinggi Makassar No. 659/PID/2019/PT.Mks atas nama T. H. SATTU BIN RONRONG, dan Salinan Putusan Pidana MARI No. 517 K/Pid/2020 atas nama (Pemohon Kasasi) H. SATTU BIN RONRONG;

Menimbang, bahwa terhadap perkara pidana atas nama Terdakwa H. SATTU BIN RONRONG masing-masing tingkat peradilan tersebut menjatuhkan pidana bersalah kepada Terdakwa tersebut yaitu telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan Tindak Pidana Menyuruh Menempatkan Keterangan Palsu dan Penggelapan Hak dan pada tingkat peradilan terakhir Terdakwa dihukum pidana penjara selama 1 (satu) Tahun;

Bahwa terhadap perkara pidana tersebut diatas telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap Bukti Surat Penggugat yang bertanda P-27 adalah berupa :

- Foto Copy sesuai Asli Surat Dari Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Makassar Nomor 218/PPT/HGB/IV/2005 tanggal 19 April 2005,
Tentang Pertimbangan Aspek Pengaturan Penguasaan Tanah untuk Permohonan Pemberian Hak.

Menimbang, bahwa apabila dicermati dan dibaca dengan teliti bukti surat tersebut (P-27) ternyata tertulis bahwa Tanah yang dimohonkan Hak oleh pihak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat XVIII (PT. Asindo Indah Griyatama) dengan luas tanah $\pm 4.601 \text{ M}^2$ tersebut terletak di Jalan Hertasning dengan kemudian tanah tersebut ($\pm 4.601 \text{ M}^2$) dijual kepada Tergugat I dan Tergugat II;

Bahwa Surat / Data tersebut diatas didasarkan oleh adanya penelitian yang dilakukan oleh pihak Seksi Pengaturan Penguasaan Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Makassar pada tanggal 19 April 2005.

Menimbang, bahwa bukti sirat tersebut diatas Majelis dapat informasi dan Data yang valid dan dapat dipercaya oleh karena data tersebut dibuat oleh Instansi terkait yang berwenang untuk itu dengan menunjuk bahwa tanah yang dibeli oleh pihak Tergugat I dan Tergugat II dari Tergugat XVIII tersebut terletak di Jalan Hertasning bukan di Jalan Pengayoman, pada hal Obyek Tanah Sengketa dalam perkara aquo ada di Jalan Pengayoman Kota Makassar (Vide P-2);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti surat pihak Penggugat yang bertanda P-28 yaitu berupa :

- Foto Copy sesuai Permohonan Pemberian Hak dari pihak PT. Asindo Indah Griyatama (Tergugat XVIII) kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar pada tanggal 23 Maret 2005.

Bahwa dalam Data / Dokumen tersebut tertulis / tertera bahwa letak tanah yang akan dimohonkan pemberian hak tersebut terletak di Jalan Hertasning Kelurahan Pandang Kecamatan Panakukang Kota Makassar.

Bahwa Majelis Hakim dapat melihat dalam Data / Dokumen tersebut ternyata tanah yang dibeli / dimiliki oleh pihak Tergugat XVIII dengan luas 4.601 M^2 tersebut bukan terletak di Jalan Pengayoman sebagaimana letak Tanah Obyek Sengketa dalam perkara aquo tapi tanah milik Tergugat XVIII ada di Jalan Hertasning.

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap Bukti Surat bertanda P-29 yaitu berupa :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Foto Copy Surat Permohonan Hak Milik / HGB dari pihak PT. Asindo Indah Griyatama kepada Kantor Pertanahan Kota Makassar pada tanggal 23 Maret 2005;

Menimbang, bahwa terhadap Bukti P-29 tersebut diatas Majelis dapat melihat adanya tulisan pada Data tersebut antara lain :

- Bahwa Tanah yang dimohonkan Hak Milik oleh pihak Pemohon dalam hal ini adalah PT. Asindo Indah Griyatama adalah tanah yang terletak di Jalan Hertasning dan bukan di Jalan Pengayoman.
- Bahwa data / surat permohonan HM / HGB tersebut ditujukan kepada Kantor Pertanahan Kota Makassar sekaligus membuktikan bahwa tanah yang akan dimohonkan sertifikat oleh Pemohon (Tergugat XVIII) tersebut berasal / dibeli dari pihak Tergugat IV sampai dengan Tergugat XVIII (yaitu para Ahli Waris Rongrong Bin Bone) tersebut terletak di Jalan Hertasning bukan di Jalan Pengayoman dimana letak Tanah Obyek Sengketa ini berada.

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap Bukti P-30 yaitu berupa :

- Foto Copy Surat Pernyataan dari PT. Asindo Indah Griyatama I.C Chandra, SH yang diketahui Lurah Pandang No. 07/Kpd/V/2005.

Bahwa surat pernyataan tersebut dibuat oleh seseorang yang mewakili pihak PT. Asindo Indah Griyatama (Chandra, SH) dengan tegas dan jelas menyatakan dengan sesungguhnya telah memiliki sebidang tanah seluas 4.601 M² yang terletak di Jalan Hertasning Kelurahan Pandang Kecamatan Panakukan Kota Makassar.

Bahwa menurut pihak Tergugat XVIII tersebut tanah yang telah dimiliki sejak tahun 2000 melalui Pelepasan Hak dan sebelumnya riwayat penguasaan tanah tersebut adalah milik dan dikuasai oleh seseorang yang bernama H. SATTU Bin RONGRONG Dkk selaku Ahli Waris dari Alm. Rongrong Bin Bone.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa tanah tersebut dialihkan / dilepaskan haknya kepada PT. Asindo Indah Griyatama (Tergugat XVIII) berdasarkan Akta Pelepasan Hak atas Tanah dengan ganti rugi dari pihak Tergugat XVIII ke pihak H. Sattu Bin Rongrong;

Menimbang, bahwa dari beberapa bukti-bukti surat yang diajukan oleh pihak Penggugat dalam perkara aquo, Majelis Hakim banyak menemukan bukti-bukti surat tersebut menerangkan / menjelaskan bahwa letak dari tanah yang dimiliki / diakui milik dari para Tergugat-Tergugat tersebut terletak di Jalan Hertasning padahal tanah obyek sengketa yang diakui milik dari Penggugat (Vide Bukti P-2) jelas menerangkan terletak di Jalan Pengayoman / Kompleks Mirah;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan adanya Bukti Surat P-31 yaitu berupa :

- Foto Copy Surat Pernyataan dari PT. Asindo Indah Griyatama tanggal 23 Maret 2005.

Bahwa seperti bukti surat sebelumnya, bukti P-31 tersebut telah menyatakan bahwa letak tanah milik dari para Tergugat-Tergugat tersebut berada di Jalan Hertasning Kelurahan Pandang Kecamatan Panakukang Kota Makassar.

Bahwa pembuat pernyataan tersebut diatas adalah pihak yang diberi Kuasa oleh PT. Asindo Indah Griyatama.

Menimbang, bahwa dengan demikian menurut Majelis Tanah Obyek Sengketa yang terletak di Jalan Pengayoman menurut dalil-dalil posita Gugatan Penggugat tersebut memang bukan tanah yang dimaksud oleh pihak Tergugat XVIII yang tertulis / dinyatakan berada di Jalan Hertasning;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat bertanda P-32 setelah dibaca dan diteliti dengan seksama ternyata juga menyatakan bahwa yang diakui milik pihak Tergugat tersebut terletak di Jalan Hertasning, bukan terletak di Jalan Pengayoman dimana Tanah Obyek Sengketa dalam perkara aquo berada;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap bukti surat dari Penggugat lainnya yang bertanda P-33 yaitu berupa :

Halaman 97 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Foto Copy perihal Surat Permohonan Balik Nama / Balik Nama dari pihak TERGUGAT I (Effendy Purnama) kepada pihak Kantor Pertanahan Kota Makassar (Turut Tergugat) tanggal 09 November 2009.

Bahwa permohonan untuk Balik Nama terhadap Tanah yang terletak di Jalan Hertasning yang sebelumnya masih atas nama pemilik lama (Tergugat XVIII / PT. Asindo Indah Griyatama).

Bahwa tanah di Jalan Hertasning tersebut sebelumnya diakui milik PT. Asindo Indah Griyatama / Tergugat XVIII telah bersertifikat Hak Guna Bangunan / SHGB No. 20883/Pandang, akan dibalik namakan ke Pemilik baru yaitu Tergugat I / Effendy Purnama.

Menimbang, bahwa dapat dinyatakan dengan jelas berdasarkan Bukti P-33 bahwa pihak Tergugat I (Effendy Purnama) telah membeli tanah dari Tergugat XVIII / dari PT. Asindo Indah Griyatama adalah sebidang tanah yang terletak di Jalan Hertasning Kelurahan Pandang Kecamatan Panakukang Kota Makassar;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim setelah meneliti Bukti Surat P-33 tersebut diatas, selanjutnya dapat menyatakan bahwa memang tanah yang dibeli dari H. Sattu Bin Rongrong, kemudian oleh pihak Tergugat XVIII dijual ke Tergugat I tersebut adalah tanah yang terletak di Jalan Hertasning bukan tanah yang terletak di Jalan Pengayoman sebagaimana yang dimaksud oleh Penggugat melalui dalil-dalil posita gugatannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti surat bertanda P-31 yaitu berupa :

- Foto Copy Tanpa Asli, Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB) Untuk Bulan Oktober 2009.

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan dengan detail Bukti P-34 tersebut tertera dalam SSB tersebut bahwa Nama Wajib Pajak adalah EFFENDY PURNAMA atau dalam perkara aquo sebagai pihak Tergugat I.

Halaman 98 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adapun nomor Obyek Pajak (NOP) PBB : 73.71.100.015.0051.0374.0 sedangkan letak Tanah dan atas Bangunannya terletak di Jalan Hertasning Kelurahan Pandang Kecamatan Panakukang Kota Makassar;

Menimbang, bahwa hal ini membuktikan pada Bukti-Bukti surat Penggugat sebelumnya bahwa menurut Tergugat I, II dan Tergugat III serta pihak Tergugat XVIII yang tegas menulis dan menyatakan tanah para Tergugat-Tergugat tersebut ada di Jalan Hertasning pada hal perkara gugatan aquo pihak Penggugat mendalilkan Tanah Obyek Sengketa berdasar bukti P-1 dan P-2 ada di Jalan Pengayoman Kota Makassar bukan ada di Jalan Hertasning seperti pada dalil Jawaban Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Bukti Sirat Penggugat pada bukti bertanda P-35 yaitu berupa :

- Foto Copy tanpa Aslinya 'Surat Kuasa' yang dibuat oleh / dihadapan Notaris bernama Brillian Thioris, SH yang dibuat pada tanggal 30 Oktober 2009.

Bahwa Bukti P-35 yang berupa Surat Kuasa tersebut memberi Kuasa kepada Brillian Thioris, SH, adapun pihak pemberi Kuasa adalah Effendy Purnama.

Bahwa Pemberi Kuasa memberi Kuasa kepada Notaris tersebut untuk mewakili dan atas nama Pemberi Kuasa untuk antara lain mengurus pendaftaran :

- Peralihan Hak / Balik Nama ke Kantor Pertanahan Kota Makassar atas obyek :
 - Sebidang tanah dalam status SHGB No. 20883/Masale tersebut dengan luas tanah 4.601 M² yang terletak di Kelurahan Masale Kecamatan Panakukan Kota Makassar.

Menimbang, bahwa hal-hal yang tertuang dalam Surat Kuasa tersebut (Bukti P-35) menurut Majelis terdapat kejanggalan.

Bahwa SHGB No. 20883 tersebut atas nama PT. Asindo Indah Griyatama kemudian dibeli oleh pihak Tergugat I yaitu Effendy Purnama akan tetapi menjadi

Halaman 99 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertanyaan adalah SHGB No. 20883 tersebut terletak di Kelurahan Masale bukan pada Kelurahan Pandang sebagaimana dalil-dalil gugatan Penggugat dalam gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya adalah Bukti-Bukti Surat Penggugat lainnya yaitu berupa (P-36) :

- Foto Copy tanpa Asli 'Akta Jual Beli' No. 126/2009 yang dibuat dihadapan Notaris Brillian Thioris, SH pada tanggal 30 Oktober 2009.

Menimbang, bahwa Bukti Surat P-36 tersebut dapat dilihat dan dibaca dengan teliti ternyata letak tanah obyek Jual - Beli tersebut dengan luas 4.601 M² berada di Jalan Hertasning Makassar bukan di Jalan Pengayoman;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Bukti Surat P-37 yaitu berupa :

- Foto Copy Tanpa Aslinya 'Daftar Himpunan Ketetapan Pajak dan Pembayaran (DHKP) Pajak Bumi dan Bangunan Buku 4.5 Tahun 2017 tanggal terbit 01 Maret 2017 dari Kantor Dispenda Kota Makassar dan telah diketahui dan telah disahkan oleh Kepala Kelurahan Pandang (oleh Lurah Pandang Muh. Nawir, S.Sos) pada tanggal 27 Oktober 2017 Nomor : 636/KPd/X.2017.

Menimbang, bahwa dengan membaca, meneliti dan memperhatikan dengan seksama bahwa pada Lembar / Buku Daftar Himpunan Ketetapan Pajak dan Pembayaran Buku 4.5 tahun 2017 pada Kelurahan Pandang Kecamatan Panakukang tertera / tertulis bahwa pada Nomor 128, NOP : 005.0371-0, Nama WajibPajak :PAKKAWA BIN MANDJA, letak / Alamat Obyek Pajak di Kompleks MIRAH Jalan Pengayoman dengan Pajak Terhutang 88.722.810;

Menimbang, bahwa selanjutnya dapat dilihat dengan jelas dan terang posisi Tergugat XVIII / Pihak PT. Asindo Indah Griyatama dalam Daftar Himpunan Ketetapan Pajak dan Pembayaran Buku 4.5 Tahun 2017 terletak pada Nomor 130, NOP 005.0371-0, Nama WajibPajak PT. ASONDO, letak Obyek di Jalan Hertasning dengan Pajak Terhutang 11.562.400;

Halaman 100 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan meneliti dan membaca dengan detail pada Daftar Himpunan Ketetapan Pajak tersebut Majelis Hakim dapat dengan jelas melihat bahwa Nama Wajib Pajak Pakkawa Bin Mandja tersebut mempunyai Obyek Pajak yang terletak di Jalan Pengayoman, adapun Nama Wajib Pajak PT. Asindo (Tergugat XVIII) mempunyai Obyek Pajak yang terletak di Jalan Hertasning;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim dengan fakta-fakta perbedaan Letak Obyek Pajak tersebut sebagaimana dapat dilihat pada Daftar Himpunan Ketetapan Pajak tersebut (Bukti P-37) maka menurut Majelis Hakim pihak Penggugat dapat mempertahankan dalil-dalil posita tentang Tanah Obyek Sengketa tersebut yang terletak di Jalan Pengayoman Kompleks Mirah tersebut adalah miliknya yang dibeli dari pihak para Ahli Warisdari Pakkawa Bin Mandja sebagaimana tertuang dalam Bukti P-2 yang berupa AJB No.05/2014 tanggal 10 Februari 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Almawaty Nurdian, S.H., M.Kn;

Menimbang, bahwa selanjutnya Bukti Surat dari Penggugat adalah Bukti P-38 yang berupa :

- Foto Copy tanpa Asli Pembayaran PBB Per Obyek Pajak pada NOP : 73-71-100.015 , 005.0371-0 atas nama Wajib Pajak PAKKAWA BIN MANDJA Letak / Lokasi Obyek Pajak Kecamatan Panakukang Jalan Pengayoman dengan Luas Tanah 9.900 M².

Menimbang, bahwa bukti P-38 tersebut diatas telah menunjukkan bahwa untuk Pembayaran PBB per-Obyek untuk Lokasi Obyek Pajak dan Data Wajib Pajak ternyata masih tercatat atas nama Pakkawa Bin Mandja, dan Bukti P-38 ini tertulis pihak Ahli Waris Pakkawa Bin Mandja masih melakukan pembayaran PBB sampai terakhir pada pembayaran untuk tahun 2013;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim dapat melihat dengan terang dan jelas memang pada Pembayaran PBB pada Obyek Pajak yang dimaksud tersebut telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan oleh pihak Ahli Waris Pakkawa Bin Mandja dan bukan atas nama Pihak Tergugat-Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap Bukti P-39 yakni Perjanjian Sewa Menyewa Food City di Pasar Segar Panakkukang Makassar No.007/PSM-FCT/PSPM/V/2022, tanggal, 7 Mei 2022; Dalam lampiran perjanjian tersebut pada halaman 12 angka romawi VI. Cara bayar, disebutkan Pembayaran pertama sebesar Rp9.081.272,00 pada saat penandatanganan Perjanjian dan Pembayaran Kedua dan selanjutnya sebesar Rp4.581.272,00 setiap bulannya, sehingga harga sewa untuk 1 (satu) unit kios pertahunnya sebesar $Rp9.081.272,00 + (Rp4.581.272,00 \times 11) = Rp59.475.264,00$ / tahun, sehingga Para Tergugat oleh Majelis Hakim dipandang telah menikmati pembayaran sewa Kios yang dilakukan selama bertahun-tahun;

Menimbang, bahwa keterangan Saksi-saksi Penggugat yakni Saksi HAERUDDIN Dg. BUANG, Saksi ARIFUDDIN, S.Sos dan saksi MUHAMMAD NAWIR, S.Sos., yang masing-masing menerangkan dibawah sumpah menerangkan bahwa "*di atas tanah objek sengketa dibangun kios – kios atau café – café oleh Tergugat – I, II, III yang dipersewakan kepada pihak lain dan terbukti dalam sidang Setempat tanggal 17 Februari 2023*" (vide Bukti P-40), sehingga adalah patut dan beralasan hukum jika Tergugat I, II, III dihukum membayar ganti kerugian materiil dan imateril kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa keterangan Saksi-saksi Penggugat yakni Saksi HAERUDDIN Dg. BUANG, Saksi ARIFUDDIN, S.Sos dan saksi MUHAMMAD NAWIR, S.Sos., yang masing-masing menerangkan dibawah sumpah

- Bahwa Saksi adalah bekas Penggarap tanah objek sengketa bersama Ahli waris Pakkawa bin Mandja, dan saksi juga adalah Penggarap lokasi objek sengketa sebelum di beli oleh Penggugat;
- Bahwa saksi menggarap objek sengketa sekitar tahun 1988 bersama ahli waris Pakkawa bin Mandja dengan menanam sayur-sayuran;

Halaman 102 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi Pernah memasang Papan bicara sekitar tahun 2003 atas nama Pakkawa bin Mandja, Persil 58 SII Kohir 246 CI luas 0.99 Ha, di objek sengketa;
- Bahwa Saksi Tahu Penggugat (HJ. TRI YANTI RAHMAWATI) telah membeli tanah dari ahli waris Pakkawa Bin Mandja sekitar bulan february tahun 2014 lokasi sekitar wilayah Jalan Pengayoman seluas 5.000 m²;
- Bahwa tanah yang di persoalkan ± 4.601 m² yang dikuasai dan dipagar oleh Pak Effendy Purnama;
- Bahwa setahu saksi Permasalahan mulai sekitar 2017 dan Saksi pernah kelokasi tahun 2019 dan sudah banyak Café-café dan ada tempat Parkir permanen;
- Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut berupa tanah kosong;
- Bahwa Saksi Pernah melihat Rincik atas nama Pakkawa Persil 58 S.II Kohir 246 C1, Luas 0,50 Ha dan luas 0,49 Ha;
- Bahwa saksi Pernah di BAP di Polda Sulsel tahun 2017/2018 karena Penggugat (HJ. TRI YANTI RAHMAWATI) melaporkan Sattu Bin Ronrong sebagai pemilik Rincik Persil 56a. S.I, Kohir No. 553 C1 luas 4.601 M², yakni melakukan perbuatan pidana menyuruh menempatkan keterangan Palsu dalam suatu akta otentik dan penggelapan hak;
- Bahwa Sattu Bin Ronrong terbukti memalsukan surat dan di Pidana penjara selama 1 Tahun dan Sattu bin Ronrong melakukan Pemalsuan Surat Rincik Persil 56a/56b itu yang dijadikan Sertifikat oleh PT. Asindo kemudian PT. Asindo menjual lagi ke Effendy Purnama;
- Bahwa Saksi ARIFUDDIN, S.Sos., tahu bahwa Penggugat (HJ. TRI YANTI RAHMAWATI) yang kuasai tanah tersebut tahun 2014 yang di beli dari ahli waris Pakkawa Bin Mandja;
- Bahwa Saksi ARIFUDDIN, S.Sos., menjabat sebagai Lurah Pandang, Kecamatan Panakkukang tahun 2010 s/d 2013;

Halaman 103 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/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 setahu Saksi ARIFUDDIN, S.Sos., Persil 58 S.II, Kohir 246 CI atas nama Pakkawa Bin Mandja Luas 0,50 Ha dan 0, 49 Ha;
- Bahwa benar Saksi ARIFUDDIN, S.Sos sebagai Kepala Kelurahan yang membuat Surat Keterangan data Fisik Pajak Bumi dan Bangunan Nomor : 03/Kpd/IV/2012 tertanggal 3 April 2012 yang Saksi buat untuk menerangkan bahwa sesuai data dan Administrasi yang ada di kantor Kelurahan Pandang serta fakta Penguasaan Fisik Lapangan bahwa tanah atas nama Pakkawa Bin Mandja dengan Luas Total 9.900 m² yang terletak pada Peta Blok 005 dengan Nomor Petak 0371 Kelurahan Pandang sesuai dengan hasil Pendataan dan Pengukuran Departemen Keuangan R.I Direktorat Jendral Pajak KP.PBB Makassar pada tahun 2003 yang telah dituangkan dalam bentuk gambar/ Peta Lokasi terdaftar pada SPPT NOP.73.71.100.015.005-0371.0 dan rutin melaksanakan kewajibannya sebagai Warga Negara yang baik dari tahun ke tahun;

Menimbang, bahwa dari keterangan Saksi-Saksi Penggugat tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwasanya terdapat alasan yuridis yang kuat bagi Penggugat untuk mempertahankan haknya diatas tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa dari beberapa Bukti-Bukti Surat yang diajukan oleh pihak Penggugat dalam perkara gugatan ini Majelis Hakim dapat dengan jelas dan terang melihat bahwa dalam setiap surat-menyurat yang dilakukan oleh pihak Tergugat XVIII (PT. Asindo Indah Griyatama) dan dokumen-dokumen lampirannya, sehubungan dengan permohonan Sertifikat SHGB kepada Turut Tergugat III (pihak Kantor Pertanahan Kota Makassar) tersebut jelas memang ditegaskan oleh pihak Tergugat XVIII dan tertulis dengan terang bahwa Tanah yang dimohonkan Sertifikat tersebut terletak di Jalan Hertasning Kota Makassar bukan dimohonkan Sertifikat diatas tanah Obyek Sengketa milik Penggugat yang terletak di Jalan Pengayoman;



Menimbang, bahwa dengan demikian Bukti-Bukti Surat yang diajukan oleh Penggugat tersebut diatas dapat menguatkan / meneguhkan dalil posita Penggugat pada nomor 7 halaman 7 pada Surat Gugatan Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya kesempatan pihak para Tergugat dan Turut Tergugat akan mengajukan Alat-Alat Bukti dalam upaya membantah dalil-dalil Gugatan Penggugat tersebut, maka Majelis Hakim mempertimbangkan Alat Bukti yang diajukan tersebut;

Menimbang, bahwa Bukti Surat yang diajukan oleh Kuasa Hukum Tergugat I, II dan III adalah sebagai berikut yaitu Bukti Surat bertanda T.I.II III-1 berupa :

- Foto Copy sesuai Asli, Sertifikat Hak Guna Bangunan No.20883/Pandang, Surat Ukur : 00927/2005 tanggal 18 Januari 2005 atas nama Efendy Purnama (Tergugat I).

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan meneliti dengan detail terhadap SHGB tersebut, bahwa ternyata berasal dari Tanah Persil No. 56a SI Kohir No. 563 CI dan Persil No. 56b SII Kohir No. 638 CI;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis memperbandingkan bukti yang diajukan pihak Penggugat menurut Bukti yang diajukan oleh Penggugat pada Bukti Surat bertanda P-37 yaitu yang berupa Daftar Himpunan Ketetapan Pajak (DHKP) - PBB tahun 2017 tertanggal 01 Maret 2017 dari Kantor Dispenda Kota Makassar dan telah pula disahkan oleh Kepala Kelurahan Pandang yang dapat menerangkan dengan terang dan tegas dan kemudian Majelis dapat melihat terdapat tulisan bahwa dalam Daftar Himpunan Ketetapan Pajak (DHKP) tersebut tertulis Tanah milik PT. Asindo Indah Griyatama dengan SHGB No. 20883/Pandang dengan NOP.005-0374 , 0 terletak di Jalan Hertasning, selanjutnya Nama Wajib Pajak PakkawaBin Mandja tersebut terletak di Jalan Pengayoman di Kompleks Mirah

Menimbang, bahwa menurut Majelis untuk menguji kebenaran dan kekuatan Bukti Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III ke 1 (kesatu) tersebut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Alat Bukti Surat untuk membantah / menyangkali dalil-dalil gugatan Penggugat oleh Pihak Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III maka perlu dipertimbangkan bukti surat yang diajukan oleh pihak Penggugat, yaitu adanya (Bukti P-24) Salinan Putusan Perkara Pidana No. 1442/Pid.B/2018/PN.Mks yang kemudian berlanjut pada bukti P-25 dan P-26 yaitu Putusan Banding dan Putusan Kasasi dari perkara pokoknya tersebut yaitu Putusan Pengadilan Negeri No. 1442/Pid.B/2018/PN.Mks tersebut

Menimbang, bahwa dalam perkara tersebut Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar menemukan fakta-fakta hukum dalam persidangan antara lain adalah sebagai berikut :

- Bahwa dasar terbutnya SHGB No. 20883/2005 atas nama PT. Asindo Indah Griyatama tersebut antara lain adalah SK - IPD, Persil 56a SI Kohir No. 553 CI luas 3.500 M² atas nama Ronrong Bin Bone dan Persil 56b SII Kohir No. 638 CI luas 2.000 M² atas nama Sattu Bin Ronrong yaitu Terdakwa dalam perkara pidana tersebut.
- Bahwa terbukti dalam fakta persidangan terungkap proses penerbitan SHGB No. 20883/2005 atas nama PT. Asindo Indah Griyatama menunjuk lokasi yang dimohonkan memang yang terletak di Jalan Hertasning Kota Makassar, namun dalam pelaksanaan pengukuran untuk data-data pihak-pihak PT. Asindo Indah Griyatama dan pihak Terdakwa menunjuk / melakukan pengukuran fisik tersebut Tanah di Jalan Pengayoman di lokasi Tanah Pakkawa Bin Mandja (lihat pada Salinan Putusan Perkara Pidana No. 1442/Pid.B/2018/PN.Mks pada halaman 60).

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap Bukti Surat Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III - 2A yaitu berupa:

- Foto Copy sesuai Asli, Salinan Putusan PTUN No. 35/G.TUN/2006/PTUN.Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Antara Hairun Syam dan Sainal Dg. Gassing selaku Penggugat melawan Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar dan PT. Asindo Indah Griyatama masing-masing sebagai pihak Tergugat dan Tergugat Intervensi.

Menimbang, bahwa selanjutnya pula terhadap Bukti Surat bertanda Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III - 2B dan 2C masing-masing berupa :

- Putusan Banding dan Putusan Kasasi dari perkara PTUN No. 35/G.TUN/2006/PTUN.Mks (pada bukti Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III - 2A tersebut).

Menimbang, bahwa setelah Majelis membaca, meneliti dan mempelajari terhadap Bukti-Bukti Surat tersebut diatas akan berpendapat bahwa terhadap perkara PTUN tersebut diatas mulai dari tingkat pertama kemudian ditingkat Banding hingga tingkat Kasasi, maka dapat disimpulkan terhadap putusannya masih ditahap Eksepsi dengan putusan mengabulkan Eksepsi dari pihak Tergugat lbtervensi tersebut yaitu menyatakan terhadap gugatan pihak Penggugat tersebut harus diperiksa dan diadili terlebih dahulu di Peradilan Umum / Keperdataan, oleh karenanya terhadap hal pokok perkara pihak PTUN tidak mempertimbangkannya karena perkara tersebut harus diperiksa di Pengadilan Negeri / Peradilan Umum / Keperdataan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap bukti surat lainnya dari pihak Tergugat yang bertanda T.I , T.II dan T.III - 3A, 3B, 3C dan 3D yaitu masing-masing berupa :

- Putusan PTUN No. 61/G/2014/PTUN.Mks tanggal 07 Januari 2015.
- Putusan Banding PT. TUN No. 36/B/2015/PT.TUN.Mks tanggal 27 Mei 2015.
- Putusan Kasasi M.A.R.I No. 486 K/TUN/2015 tanggal 05 November 2015.
- Putusan Peninjauan Kembali MARI No. 16 PK/TUN/2017 tanggal 12 April 2017.

Menimbang, bahwa terhadap masing-masing Bukti Surat Tergugat I, II dan III tersebut diatas (3A, 3B, 3C dan 3D adalah gugatan di PTUN antara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Syamsuddin Bin Baso Dkk sebagai melawan pihak Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar sebagai Tergugat dan Efendy Purnama sebagai Tergugat Intervensi;

Menimbang, bahwa berupa terhadap Bukti Para Tergugat T.I, II, III – 2.A, 2.B, 2C, 3.A, 3.B, 3.C, 3.D dan 5 berupa penetapan Pengadilan Tata Usaha Negara yang tidak ada kaitan dan relevansinya dengan tanah objek sengketa aquo, serta Putusan dan penetapan tersebut hanya bersifat administratif saja dan bukan putusan kepemilikan atas tanah objek sengketa aquo, yang harus dibuktikan melalui sengketa keperdataan di peradilan umum, sehingga terhadapnya haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa Majelis telah membaca dan meneliti masing-masing salinan putusan tersebut dari tingkat peradilan pertama, Banding, Kasasi hingga tahap Peninjauan Kembali (PK), maka Majelis dapat melihat, membaca dengan tegas menyatakan bahwa putusan PK terhadap perkara aquo ini dinyatakan menolak permohonan PK dari Para Pemohon PK tersebut dan lebih tegasnya menyatakan perkara pokok dalam perkara aquo bukan merupakan ranah kewenangan PTUN, karena perkara pokok tersebut masih harus diuji kebenarannya dalam sidang perkara perdata di Peradilan Umum untuk menyelesaikan sengketa hak antara para pihak;

Menimbang, bahwa dengan demikian semua perkara-perkara yang diajukan di PTUN oleh para pihak semuanya tidak dapat diterima karena substansi perkara tersebut yang diharuskan untuk diperiksa dan diadili di Peradilan Umum / Pengadilan Perdata dan menurut Majelis Hakim memang dalam proses pemeriksaan di Pengadilan Negeri Makassar ini perkara aquo akan diputus berdasarkan Alat Bukti dari kedua belah pihak dipersidangan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap Bukti Surat dari pihak Tergugat I, II dan III yaitu bukti bertanda T.I, II, III 4A dan 4B yang berupa Putusan Perkara Perdata No. 66/Pdt.G /2015/PN.Mks tanggal 03 September 2015 dan Putusan

Halaman 108 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Banding Perkara Perdata No. 157/Pdt/2017/PT.Mks. Bahwa terhadap perkara tersebut diatas antara DG. PUJI lawan Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar Dkk dalam amar putusan masing-masing ditingkat pertama maupun ditingkat Banding adalah Menolak gugatan Penggugat seluruhnya

Menimbang, bahwa terhadap Bukti T.I, II, III – 4.A, 4.B berupa Putusan Pengadilan Negeri No. 66/Pdt.G /2015/PN.Mks tanggal 03 September 2015 dan Putusan Pengadilan Tinggi Makassar tersebut, tidak ada kaitannya dan relevansinya dengan tanah objek sengketa, lagi pula tidak ada satupun amar putusan dalam Putusan Pengadilan Negeri Makassar No.66/Pdt.G/2015/PN.Mks., tanggal 3 September 2015 jo Putusan Pengadilan Tinggi Makassar No.157/Pdt/2017/PT. Mks., yang menyatakan Rincik Persil No.58 S.II, Kohir No.246 C1 atas nama Pakkawa bin Manja tidak mengikat atas tanah objek sengketa, sehingga terhadap bukti tersebut haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap Bukti Surat bertanda T.I, T.II dan T.III - 5 yang berupa :

- Penetapan No. 45/G/2017/PTUN.Mks tanggal 20 Juli 2017.

Bahwa penetapan sebagaimana Bukti Surat tersebut adalah mengabulkan permohonan pencabutan gugatan dari dari perkara No. 45/G/2017/PTUN.Mks tersebut.

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap Bukti Surat pihak Tergugat I, II, dan III - 6A yaitu berupa :

- Surat Tanda Terima Setoran (STTS) - PBB tahun 2022 atas nama Wajib Pajak PT. ASINDO INDAH GRIYATAMA, Foto copy sesua Aslinya.

Menimbang, bahwa terhadap Bukti Surat selanjutnya adalah bukti bertanda T.I, T.II dan T.III - 6B berupa :

- Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) PBB tahun 2020.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa setelah Majelis meneliti dengan detail Bukti Surat tersebut diatas ternyata pembayaran pajak PBB tersebut untuk Obyek Pajak Tanah yang terletak di Jalan Adyaksa Blk, bukan untuk Obyek Pajak yang terletak di Jalan Pengayoman;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap Bukti Surat yang bertanda T.I, II dan III - 6C, 6D, 6E, 6F, 6G, 6H dan 6I, foto copy sesuai Aslinya yang berupa :

- STTS - PBB tahun 2018 atas nama PT. Asindo;
- STTS - PBB tahun 2017 atas nama PT. Asindo;
- STTS - PBB tahun 2016 atas nama PT. Asindo;
- STTS - PBB tahun 2015 atas nama PT. Asindo;
- STTS - PBB tahun 2014 atas nama PT. Asindo;
- STTS - PBB tahun 2013 atas nama PT. Asindo;
- STTS - PBB tahun 2012 atas nama PT. Asindo;

Menimbang, bahwa seperti halnya Bukti Surat pada 6B yang berupa SPPT - PBB tahun 2020, Majelis Hakim dapat melihat bahwa pembayaran pajak tersebut ternyata untuk Obyek Pajak yang terletak di Jalan Adyaksa Blk, buku tanah yang terletak di Jalan Pengayoman dimana bukan Obyek Tanah Sengketa dalam perkara aquo berada;

Menimbang, bahwa kesempatan selanjutnya diberikan kepada pihak Tergugat XVIII yaitu pihak PT. ASINDO INDAH GRIYATAMA, bahwa pihak Tergugat tersebut untuk membantah / menyangkali dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut telah mengajukan Bukti Surat masing-masing bertanda T.XVIII - 1, T.XVIII - 2 dan T.XVIII - 4.

Bahwa Bukti Surat bertanda T.XVIII - 1 yaitu berupa :

- Surat Panggilan II No. 5.Pgl/297.a/III/2018/Ditreskrimum untuk memanggil seseorang bernama WARDI NYOLO NYOLO sebagai saksi dalam perkara dugaan tindak pidana pemalsuan surat dan atau penyerobotan (Pasal 263 ayat (1) (2) Subs Pasal 266 ayat (1) (2) dan atas Pasal 385 KUHP) tanggal 23



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Februari 2018 atas Laporan Polisi tanggal 03 November 2017 atas nama

Pelapor TRI YANTI RAHMAWATI.

Bahwa selanjutnya Bukti Surat bertanda T.XVIII - 2 yaitu berupa :

- Surat Panggilan No. 5.Pgl/296/II/2018/Ditreskrimum Polda Sulsel untuk memanggil yang bernama Chandra, SH atas Laporan Polisi dari Pelapor Tri Yanti Rahmawati tanggal 03 November 2017 sebagai saksi dalam perkara dugaan pidana Pemlsuan Surat.

Bahwa kemudian Bukti Surat bertanda T.XVIII – 3 tersebut adalah berupa :

- Surat Panggilan No. 5.Pgl/293/II/2018/Ditreskrimum dari Polda Sulsel memanggil seorang bernama H. Sattu Bin Ronrong atas Laporan Polisi Nomor : LPB/513/XI/2017/SPKT tanggal 03 November 2017 atas nama Pelapor Tri Yanti Rahmawati untuk datang ke Polda sebagai Saksi adanya dugaan pidana Pemalsuan Surat;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat Tergugat XVIII berupa fotocopy yang telah dilegalisir sesuai dengan fotocopy Peta Persil tanggal 21-3-1973 yang telah dilegalisir oleh Camat Panakkukang, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 1888 KUHPerdata sudah memberikan pengaturan mengenai salinan/fotocopy dari sebuah surat/dokumen, yaitu: *"Kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya. Apabila akta yang asli itu ada, maka salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar hanyalah dapat dipercaya, sekadar salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar itu sesuai dengan aslinya, yang mana senantiasa dapat diperintahkan mempertunjukkannya"*;

Menimbang, bahwa Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI juga telah memberikan penegasan atas bukti berupa fotocopy dari surat/dokumen, dengan kaidah hukum sebagai berikut: *"Surat bukti fotokopi yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti."* (Putusan MA No.: 3609 K/Pdt/1985);

Halaman 111 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan demikian terhadap bukti surat Tergugat XVIII berupa fotocopy yang telah dilegalisir sesuai dengan fotocopy Peta Persil tanggal 21-3-1973 hanya berupa foto copy tanpa dapat ditunjukkan Asli sehingga Majelis Hakim berpendapat terhadap bukti surat tersebut tidak mempunyai nilai sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa terhadap ke 4 (empat) Bukti Surat yang diajukan oleh Kuasa Tergugat XVIII tersebut diatas setelah Majelis Hakim menghubungkannya dengan adanya Bukti Surat yang juga diajukan oleh pihak Penggugat yaitu pada Bukti Surat bertanda P-24 yaitu berupa :

- Putusan Perkara Pidana No. 1442/Pid.B/2018/PN.Mks yang telah putus pada 11 September 2019.

Bahwa nama-nama yang tertulis dalam Bukti Surat Tergugat XVIII yang dipanggil oleh pihak Ditreskrimum Polda Sulsel sebagai Saksi dipenyidikan tersebut selanjutnya proses penyidikan tersebut berlanjut ke proses persidangan di Pengadilan Negeri Makassar.

Bahwa yang bernama Wardi Nyolo Nyolo dan Chandra, SH tetap menjadi Saksi dalam perkara aquo, adapun yang bernama H. Sattu Bin Ronrong beralih menjadi pihak TERSANGKA atau sebagai TERDAKWA dalam perkara aquo.

Bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama Putusan perkara pidana No. 1442/Pid.B/2018/PN.Mks tersebut, Terdakwa bernama H. Sattu Bin Ronrong dinyatakan bersalah melakukan tindak pidana "Menyuruh Menempatkan keterangan palsu dalam suatu Akta Otentik" dan "Penggelapan Hak" (yang diatur dalam Pasal 266 ayat (1) dan Pasal 385 ayat (1) KUHP) dengan pidana penjara selama 1 (satu) tahun.

Bahwa kemudian terhadap putusan Pengadilan Negeri Makassar tersebut telah dikuatkan ditingkat Banding dan Kasasi sehingga telah Mempunyai Kekuatan Hukum Tetap.

Halaman 112 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan membaca dengan teliti dan detail terhadap putusan Pengadilan Negeri Makassar pada perkara No. 1442/Pid.B/2018 tersebut, Majelis Hakim dalam perkara aquo menemukan / memperoleh fakta-fakta hukum yang berkaitan dan relevan dengan Perkara Gugatan ini, dapat dilihat dan dibaca pada Halaman 59 - 60 Salinan Putusan No. 1442/Pid.B/2018 tersebut yang antara lain menerangkan adanya fakta-fakta sebagai berikut :

- Bahwa dasarnya terbitnya SGHB No. 20883/2005 atas nama PT. Asindo Indah Griyatama tersebut adalah SK. IPD, Persil 56a SI Kohor No. 553 CI dengan luas 3.500 M² atas nama Ronrong Bin Bone dan Persil 56b SII Kohir No. 638 CI dengan luas 2.000 M² atas nama Terdakwa.
- Bahwa pada waktu dilakukan pengukuran yang menunjukkan obyek tanah tersebut dari kejauhan kepada Wardi Nyolo-Nyolo adalah H. Sattu Bin Ronrong tersebut sehingga menurut Majelis tidak ada kejelasan / kepastian.
- Bahwa sebelum melakukan Transaksi Jual-Beli dengan pihak PT. Asindo Indah Griyatama (Tergugat XVIII), pihak H. Sattu Bin Ronrong tidak melakukan pengecekan ke Kantor Kelurahan Pandang atas alas hak kepemilikan Terdakwa.
- Bahwa dalam proses penerbitan SHGB No. 20883/2005 atas nama PT. Asindo Indah Griyatama menunjuk Lokasi yang dimohonkan tersebut terletak di Jalan Hertasning Kota Makassar namun pelaksanaannya terhadap pengukurannya di lokasi tanah atas nama Pakkawa BiN Mandja di Jalan Pengayoman Kota Makassar.

Menimbang, bahwa dari beberapa fakta-fakta hukum yang telah terungkap pada persidangan perkara pidana No. 1442/Pid.B/2018 yang menyangkut tentang penerbitan SHGB No. 20883/2005 serta keabsahannya terhadap SHGB No. 20883/2005 tersebut. Bahwa selanjutnya Majelis Hakim dalam perkara gugatan aquo dapat menyatakan proses Jual-Beli tanah pada Persil 56a dan Persil 56b sampai pembuatan SHGB No. 20883 tersebut ternyata didasari oleh suatu

Halaman 113 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbuatan yang jelas melanggar hukum, yaitu dengan terbukti dipidana bersalahnya Terdakwa yang bernama H. Sattu Bin Ronrong selaku penjual tanah Persil 56a dan tanah Persil 56b, karena terbukti bersalah pada Dakwaan Pasal 266 ayat (1) KUHP dan Pasal 385 ayat (1) KUHP yaitu tindak pidana “Menyuruh Menempatkan Keterangan Palsu dalam suatu Akta Otentik”.

Bahwa Akta Otentik yang dimaksud tersebut adalah SHGB No. 20883/2005 atas nama PT. Asindo Indah Griyatama.

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Bukti Surat dari Kuasa Turut Tergugat III yaitu dari pihak Kantor Pertanahan Kota Makassar.

Bahwa Turut Tergugat III akan mengajukan Bukti Surat bertanda T.T.III - 1 yaitu berupa :

Foto Copy sesuai Asli Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 20883/Pandang Baru atas nama Efendy Purnama;

Menimbang, bahwa terhadap Bukti Surat bertanda T.T.III - 1 tersebut diatas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan dan berpendapat hukum sebagai berikut :

- Bahwa Bukti Surat T.T.III - 1 ini tidak bedanya dengan Bukti Surat yang diajukan pihak T.I, II dan III pada bukti bertanda T.I, II dan III - 1 yaitu SHGB No. 20883/Pandang.
- Bahwa setelah adanya putusan pidana yang telah berkekuatan hukum tetap, yaitu perkara pidana No. 1442/Pid.B/2018/PN.Mks dengan dinyatakan Terdakwa H. Sattu Bin Ronrong terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana “Menyuruh Menempatkan keterangan palsu dalam suatu Akta Otentik.
- Bahwa ternyata setelah diteliti secara seksama yang dinyatakan suatu Akta Otentik yang dimaksud adalah SHGB No. 20883 tersebut dibuat dengan

Halaman 114 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keterangan-keterangan palsu / tidak sebenarnya / tidak sesuai fakta dilapangan / sesuai data-data menurut hukum yang sebenarnya.

- Bahwa dengan ditemukan adanya data-data dan keterangan-keterangan yang dipalsukan oleh pemilik tanah pada Persil 56a dan 56b tersebut, maka terhadap SHGB No. 20883 tersebut harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap tanah yang dimaksud tersebut.

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Bukti-Bukti Surat dari Kuasa Turut Tergugat IV yaitu pihak PERUM PERUMNAS Kantor Cabang Makassar;

Menimbang, bahwa terhadap Bukti Surat T.T.IV - 1, yaitu berupa :

- Foto Copy tanpa Aslinya, Salinan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK.53/HPL/DA/81 tanggal 29 Desember 1981.

Bahwa Bukti Surat tersebut diatas merupakan pemberian Hak Pengelolaan atas tanah di Lingkungan Tello Baru, Panaikang, Rappocini, Kecamatan Panakukang Tamalate.

Menimbang, bahwa selanjutnya Bukti Surat T.T.IV - 2 dan T.T.IV - 3 masing-masing adalah berupa :

- Foto Copy sesuai Aslinya, Sertifikat Hak Pengelolaan No. 1/Panaikang tanggal 14 Maret 1985 atas nama Pemegang Hak Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas).
- Foto Copy sesuai Aslinya, Gambar Situasi No. 05/1984 yang tertuang dalam Hak Pengelolaan No. 1 Panaikang.

Menimbang, bahwa terhadap Bukti Surat bertanda T.T.IV - tersebut diatas ternyata dapat diteliti bahwa pada Tabel Salinan Daftar Lampiran Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri tanggal 29 Desember 1981 No.: SK.53.HPL/DAA/1981 pada Nomor Urutan 208 dengan status tanah Kohir No. 553 CI Letak Tanah ada di Lingkungan Tello Baru, Panaikang, Rappocini, Kecamatan Panakukang, Tamalate, Kota Madya Ujung Pandang, Provinsi SulSel, dengan luas tanah 3500 M²;

Halaman 115 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan meneliti adanya Kohir No. 553 CI luas tanah 3500 M² tersebut, tanah tersebut pada Persil 56a SI atas nama pemegang haknya bernama Ronrong Bin Bone;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim dengan mempertimbangkan Bukti Surat pada bukti P-24 yaitu Bukti Penggugat berupa Putusan Perkara Pidana No. 1442/Pid.B/2018/PN.Mks pada halaman 60 putusan tersebut menerangkan adanya fakta-fakta hukum yang terungkap dipersidangan.

Bahwa pada tahun 1977 orang tua Tergugat (H. Sattu Bin Ronrong) yaitu Ronrong Bin Bone dengan berdasarkan Bukti Surat ketetapan Iuran Pembangunan Daerah (SK.IPD), Persil 56a SI Kohir No. 563 CI luas 3500 M² telah menjual tanah Persil tersebut kepada PT. PERUM PERUMNAS (T.T.IV) sebagaimana tertuang dalam Salinan Daftar Lampiran Surat Keputusan Mendagri tanggal 29 Desember 1981 No. SK.53/HPL/DA/1981 pada Nomor urutan 208 tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tanah Persil No. 56a SI Kohir 553 CI luas 3500 M² atas nama Ronrong Bin Bone yang telah dijual ke pihak PT. Perum Perumnas tersebut kemudian dijual ke Tergugat XVIII (PT. Asindo Indah Griyatama);

Menimbang, bahwa kemudian oleh pihak T.XVIII Tanah 2 (dua) Persil masing-masing Persil 56a SI Kohir No. 553 CI luas 3500 M² dan Persil No. 56b SII Kohir No. 638 CI luas 2000 M² tersebut oleh pihak PT. Asindo Indah Griyatama dimohonkan ke T.T.III (Kantor Badan Pertanahan Kota Makassar) dijadikan dasar terbitnya SHGB No. 20883/2005 selanjutnya atas nama PT. Asindo Indah Griyatama (T.XVIII) dan kemudian tanah sebagaimana yang dimaksud yang terletak di Jalan Hertasning tersebut dijual ke pihak T.I (EFFENDY PURNAMA) dan pihak T.II dan T.III sebagaimana pada Bukti Surat T.I, T.II dan T.III - 1 (yaitu berupa SHGB Bo. 20883);

Menimbang, bahwa selain daripada Bukti Surat dari pihak Tergugat T.I, T.II dan T.III dari pihak T.XVIII serta pihak Turut Tergugat, Kuasa Tergugat dan Turut

Halaman 116 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/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

Tergugat juga telah menghadirkan beberapa orang saksi dipersidangan, keterangan mana telah ditulis / diuraikan sebagaimana dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca, meneliti dan mempelajari semua Alat Bukti yang diajukan oleh pihak Penggugat maupun dari pihak Tergugat serta Turut Tergugat, maka selanjutnya Majelis akan membuktikan apakah gugatan Penggugat sebagaimana yang diajukan berdasarkan dalil-dalil posita gugatan tersebut dan apakah petitum-petitum dari gugatan Penggugat tersebut yang menyatakan pihak para Tergugat (T.I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII dan T.XVIII telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dapat dibuktikan berdasarkan Alat Bukti yang diajukan oleh pihak Penggugat tersebut dan sebaliknya apakah penyangkalan dari pihak Tergugat-Tergugat dapat dibuktikan melalui Alat Bukti yang diajukan para Tergugat ..? maka Majelis Hakim akan mempertegas untuk mempertimbangkan Bukti-Bukti Surat yang justru diajukan oleh Kuasa T.I, II dan T.III maupun bukti surat yang diajukan Kuasa T.XVIII yaitu Bukti Surat bertanda bukti : T.I, II dan T.III - 1 yang berupa SHGB No. 20883 tersebut atas nama T.I yang merupakan produk hukum atau yang diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Makassar (T.T.III);

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim terhadap SHGB No. 20883 tersebut bagi pihak T.I, II dan T. III serta Tergugat lainnya merupakan dasar / alas hak kepemilikan terhadap Tanah Obyek Sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa sebaliknya pihak Penggugat yang menjadikan dasar kepemilikannya atas obyek sengketa adalah sebagaimana pada Bukti Surat P-2, yaitu Akta Jual Beli No. 05/2014 tanggal 10 Februari 2014, yaitu tanah Persil 58 SII Kohir 246 CI atas nama Pakkawa Bin Mandja luas 0,50 Ha atau $\pm 5000 \text{ M}^2$, dan letak obyek Jual-Beli tersebut ada di Jalan Pengayoman Kota Makassar;

Menimbang, bahwa seperti yang sudah dipertimbangkan oleh Majelis terhadap Bukti-Bukti Surat yang diajukan dari pihak Tergugat-Tergugat dan Turut

Halaman 117 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/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

Tergugat terutama Bukti Surat T.I, II, III - 1 berupa SHGB No. 20883/Kel. Pandang yang ternyata sebagai dasar dan petunjuk terhadap terbitnya SHGB tersebut, karena Tanah tersebut berasal dari Persil No. 56a SI Kohir No. 553 CI dan Persil 56b SII Kohir No. 638 CI;

Menimbang, bahwa ternyata setelah Majelis Hakim berdasarkan meneliti Bukti-Bukti Surat yang diajukan oleh Penggugat didukung dengan fakta hukum dilapangan / dimana letak Tanah Obyek Sengketa perkara aquo yang diperoleh Majelis berdasarkan Hasil Pemeriksaan Setempat oleh Majelis dan para pihak di tempat obyek sengketa berada, maka dapat diperoleh fakta ternyata letak Tanah Obyek Sengketa ada di Jalan Pengayoman Kelurahan Pandang Kecamatan Panakukang Kota Makassar;

Menimbang, bahwa fakta hukum tersebut didukung oleh Bukti Surat diajukan oleh pihak Penggugat mulai dari Bukti Surat P-1 sampai dengan P-40 serta beberapa keterangan para Saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa pada Bukti Surat P-24 yang berupa Putusan Perkara Pidana No. 1441/Pid.B/2018/PN.Mks hingga memperoleh putusan berkekuatan hukum tetap dengan menyatakan Terdakwa H. Sattu Bin Ronrong telah bersalah melakukan tindak pidana "Menyuruh Menempatkan Keterangan Palsu dalam suatu Akta Otentik";

Menimbang, bahwa menurut Majelis yang dimaksud Akta Otentik tersebut adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 20883/Kel. Pandang;

Menimbang, bahwa ternyata terungkap fakta dipersidangan berdasarkan Bukti Surat masing-masing bertanda P-1 sampai dengan P-38 terkhusus pada Bukti Surat P-24, P-37, P-7, P-8, P-9 dan P-23, maka dapat dikatakan bahwa Bukti T-1 mengenai SHGB No. 20883 tersebut adalah suatu akta yang dibuat oleh pihak-pihak tertentu dengan didasari oleh keterangan Palsu / tidak benar sebagaimana fakta-fakta hukum dilapangan, karena terbukti (sesuai Bukti Surat P-24 pada halaman 60 Salinan Putusan tersebut);

Halaman 118 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pihak pemilik Persil No. 56a SI Kohir No. 553 CI atas nama H. Sattu Bin Ronrong, sebelum melakukan Transaksi Jual-Beli dengan Pihak T.XVIII (PT. Asindo Indah Griyatama) tidak melakukan pengecekan dilapangan dimana tanah persil 56a tersebut berada sehingga dalam proses penerbitan SHGB No. 20883/2005 tersebut, pihak PT. Asindo Indah Griyatama (T.XVIII) tidak secara jujur menunjuk Lokasi yang dimohonkan sesuai Bukti Surat bertanda P-27, P-28, P-29, P-30, P-31, P-32, P-33, P-34 P-35, P-36, P-37, P-38, P-39, dan P-40 karena dalam Bukti Surat tersebut diatas menerangkan / tertulis bahwa letak obyek Jual-Beli berdasarkan TANAH PERSIL No. 56a dan Persil No.56b berdasarkan bukti surat P-37 DHKP, ternyata kedua Persil tersebut (milik PT. Asindo Indah Griyatama/T.XVIII) terletak Obyek Pajaknya ada di Jalan Hertasning;

Menimbang, bahwa ternyata dapat disimpulkan, karena adanya fakta-fakta tersebut proses penerbitan SHGB No. 20883/2005 atas nama PT. Asindo Indah Griyatama (T.XVIII) telah menunjuk lokasi yang dimohonkan tersebut yang terletak di Jalan Hertasning Kota Makassar, namun telah tidak jujur dan terhadap pelaksanaan pengukuran (T.T.III/Badan Pertanahan Nasional) dilakukan di Lokasi Jalan Pengayoman, yaitu Tanah Pakkawa Bin Mandja yaitu tanah yang ber Persil 58 SII Kohir 246 CI, yang menurut Bukti P-2 tanah milik para Ahli Waris Pakkawa Bin Mandja tersebut telah dibeli oleh Penggugat (/Tri Yanti Rahmawati).

Menimbang, bahwa dengan demikian atas pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diatas, maka menurut Majelis Hakim keseluruhan Alat Bukti yang diajukan oleh Pihak Penggugat dalam perkara aquo ternyata dapat membuktikan dalil-dalil posita gugatannya, akan ternyata untuk sebaliknya Alat Bukti yang diajukan oleh pihak Tergugat (T.I, II dan T.III) serta T.XVIII dan pihak T.T.III dan T.T.IV tidak mampu mempertahankan dalil-dalil bantahan / penyangkalannya terhadap gugatan Penggugat tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum-petitum Gugatan Penggugat sebagaimana dalam gugatan tersebut yaitu sebagai berikut :

- Bahwa oleh karena Majelis Hakim berpendapat dalam penerbitan SHGB No. 20883 atas nama PT. Asindo Indah Griyatama tersebut menurut Bukti-Bukti Surat yang diajukan oleh pihak Penggugat, terutama adanya Putusan Perkara Pidana No. 1442/Pid.B/2018/PN.Mks yang kemudian telah berkekuatan hukum, maka sesuai dengan fakta-fakta hukum yang terungkap dalam perkara tersebut, yaitu adanya Pemalsuan Keterangan untuk Akta Otentik dan Akta Otentik mana yang dimaksud adalah SHGB No. 20883 tersebut atas nama PT. Asindo Indah Griyatama (T.XVIII), maka ternyata terhadap Tanah Obyek Sengketa tersebut Majelis menyatakan Tanah yang terletak di Jalan Pengayoman tersebut dan kemudian sebagai Tanah Obyek Sengketa adalah Tanah dengan Persil 58 SII Kohir 246 CI ex atas nama Pakkawa Bin Mandja seluas $\pm 4601 \text{ M}^2$;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan hukum tersebut diatas maka terhadap petitum gugatan Penggugat pada angka ke 2 menurut Majelis Hakim karena beralasan secara hukum, petitum tersebut haruslah dikabulkan dengan menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas Tanah Obyek Sengketa sesuai Persil 58 SII Kohir 246 CI atas nama Pakkawa Bin Mandja seluas $\pm 4601 \text{ M}^2$ yang terletak di Jalan Pengayoman Kompleks Mirah / Pasar Segar Kelurahan Pandang Kecamatan Panakukang Kota Makassar berdasarkan AJB No. 05/2014 tanggal 10 Februari 2014 yang dibuat dihadapan Almawaty Nurdin, SH., M.Kn., Notaris / PPAT di Kota Makassar dengan batas-batas sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Gugatan tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum gugatan Penggugat pada angka ke 3, apakah dapat dikabulkan atau tidak, maka Majelis akan memberikan pertimbangannya sebagai berikut :

Halaman 120 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah mempelajari Bukti-Bukti Surat yang ada dalam perkara gugatan aquo ternyata dapat dipastikan bahwa Obyek Jual-Beli yang telah dilakukan oleh pihak-pihak Tergugat dalam perkara ini (T.I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII dan T.XVIII) dapat dipastikan adalah Tanah dalam Persil 56a dan Persil 56b dan ke 2 Persil tersebut letak Tanahnya ada di Jalan Hertasning Kota Makassar.
- Bahwa dalam proses penerbitan SHGB No. 20883/2005 atas nama PT. Asindo Indah Griyatama (T.XVIII) memang tegas dalam Surat-Surat Buktiinya menunjuk Letak / Lokasi tanah yang dimohonkan tersebut terletak di Jalan Hertasning (Persil 56a dan Persil 56b), namun dalam pelaksanaan pengukuran oleh pihak Badan Pertanahan Negara Kota Makassar (T.T.III) pengukurannya dilakukan dilokasi Persil 58 SII Kohir 246 CI, persil atas nama Pakkawa Bin Mandja.
- Bahwa perbuatan pihak-pihak T.XVIII dan T.T.III tersebut jelas tidak dibenarkan, maka dalam perkara pidana No. 1442/Pid.B/2018/PN.Mks H. Sattu Bin Ronrong, di pidana karena pemalsuan keterangan pada Akta Otentik (SHGB No. 20883 tersebut).
- Bahwa Majelis dapat memastikan berdasarkan Alat Bukti yang diajukan oleh pihak Penggugat Tanh Obyek Sengketa yang terleta di Jalan Pengayoman tersebut memang milik sah menurut hukum dari Penggugat tersebut, sehingga menurut Majelis siapa pun pihak yang memperjual belikan tanah obyek sengketa tersebut haruslah dinyatakan pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum dan merugikan kepentingan Penggugat.

Menimbang, bahwa kenyataan hukum tersebut diatas maka menurut hemat Majelis Hakim terhadap petitum gugatan Penggugat pada angka ke 3 tersebut haruslah dikabulkan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum gugatan lainnya pada angka ke 4 tersebut, maka Majelis Hakim akan memberikan pertimbangannya sebagai berikut :

- Bahwa oleh karena pada petitum gugatan angka ke 2 tersebut, Majelis Hakim telah menyatakan Penggugat adalah Pemilik sah atas tanah obyek sengketa tersebut berdasarkan AJB No. 05/2014.
- Bahwa selanjutnya pula Majelis menyatakan pihak T.I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII dan Tergugat XVIII melakukan tindakan tanpa hak dan berdasar hukum telah memperjual belikan tanah obyek sengketa milik Penggugat tersebut.
- Bahwa segala perbuatan Tergugat-Terugat tersebut diatas secara hukum telah dapat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dan telah merugikan hak-hak dari Penggugat.

Menimbang, bahwa oleh karena petitum gugatan Penggugat ke 2 dan ke 3 tersebut diatas telah dikabulkan oleh Majelis Hakim, maka sebagai konsekuensi hukumnya harus menghukum pihak Tergugat-Tergugat dalam petitum gugatan ke 4 tersebut atau siapapun juga yang menguasai, menempati atau memperoleh hak dari padanya untuk segera mengosongkan Tanah Obyek Sengketa tersebut dan menyerahkan kepada pihak Penggugat dalam keadaan kosong sempurna tanpa beban dan syarat apapun juga diatasnya;

Menimbang, bahwa oleh karena Tanah Obyek Sengketa dalam perkara aquo adalah dinyatakan milik Penggugat, maka segala tindakan-tindakan, segala surat-surat yang dibuat oleh pihak lain yang sekiranya telah merugikan kepentingan dari Penggugat haruslah dianggap suatu tindakan-tindakan yang tidak benar menurut hukum serta segala surat-surat tersebut yang merugikan Penggugat tersebut dinyatakan tidak sah dan tidak mengikat atas tanah obyek sengketa milik Penggugat tersebut, sehingga menurut Majelis terhadap petitum gugatan Penggugat pada angka ke 5 tersebut haruslah dikabulkan;

Halaman 122 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2022/PN Mks



Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum gugatan angka ke 6 oleh karena petitum gugatan angka ke 5 telah dikabulkan, maka konsekuensi hukumnya pula terhadap petitum gugatan Penggugat pada angka ke 6 ini pun haruslah dikabulkan, sehingga akhirnya pula terhadap petitum gugatan angka ke 7 pun harus dikabulkan dengan menyatakan bahwa Tergugat I yang merupakan Suami dari Tergugat II dan pihak T.XVIII haruslah dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad tidak baik dan tidak patut dilindungi oleh hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum gugatan Penggugat pada angka ke 8 dan 9 tersebut, Majelis Hakim memberikan pertimbangannya sebagai berikut :

- Bahwa terhadap adanya petitum pada angka ke 8 dan ke 9 yaitu agar T.I, II dan T.III dihukum secara tanggung renteng untuk membayar kerugian Materiil dan membayar kerugian Imateriil kepada pihak Penggugat dengan sejumlah uang yang telah ditaksir menurut perhitungan pihak Penggugat, selanjutnya menurut hemat Majelis Hakim bahwa tuntutan tersebut (petitum ke 8 dan ke 9) tidak dapat dikabulkan, oleh karena jumlah kerugian-kerugian tersebut menurut Majelis hanya berdasarkan taksiran-taksiran semata, tidak ada dasar perincian yang jelas / konkrit yang pasti yang dapat dipertanggung jawabkan secara hukum, selain karena dasar taksiran-taksiran semata dari pihak Penggugat, maka oleh karenanya secara hukum terhadap ke 2 petitum tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat yang memohon agar terhadap obyek perkara diletakkan sita jaminan, menurut Majelis oleh karena permohonan tersebut tidak beralasan hukum dan fakta hukum, maka tidak perlu diletakkan Sita Jaminan sehingga dalil ini haruslah dinyatakan tidak beralasan dan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum Angka 10 Penggugat yang Menyatakan menurut Hukum sah dan berharga Sita jaminan (*Conservatoir*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Beslag) yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Makassar atas tanah obyek sengketa dalam perkara ini, Majelis Hakim berpendapat: bahwasanya selama proses persidangan Majelis Hakim tidak pernah menjatuhkan Penetapan Sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) karena tidak memiliki urgensinya, maka terhadapnya Majelis Hakim berpendapat Petitum Angka 10 Penggugat patutlah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum Angka 11 gugatan Penggugat agar Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII dan Tergugat XVIII secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap hari keterlambatan melaksanakan amar putusan dalam perkara ini yang berkekuatan hukum tetap, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Menimbang, bahwa Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 791 K/Sip/1972 Tertanggal 26 Februari 1973, telah ditegaskan bahwasanya "Lembaga Hukum uang paksa atau *Dwangsom* (ex Pasal 606 Rv) tidak dapat diterapkan terhadap perkara perdata yang diktum putusan Hakim berupa: Menghukum Tergugat untuk membayar sejumlah uang kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena perkara a quo adalah merupakan perkara perbuatan melawan hukum, maka berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia dan ketentuan Pasal 606a Rv, maka terhadap Petitum angka 11 dari Penggugat dengan mengingat akan kehidupan perekonomian nasional dalam tataran makro dan mikro ekonomi lagi dalam keadaan lesu dikarenakan Pandemi Covid-19 yang berkepanjangan di Indonesia, sehingga menurut Majelis Hakim terhadap petitum ini oleh karena alasan dan dasar hukumnya dapat dipertanggung jawabkan terhadap tuntutan / petitum tersebut

Halaman 124 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka petitum gugatan ini haruslah dikabulkan sebagian sesuai nilai kewajaran terhadap obyek sengketa, yakni sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap hari keterlambatan melaksanakan amar putusan dalam perkara ini yang berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa demikian terhadap petitum gugatan Penggugat angka ke 12 yang memohon agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Perlawanan, Banding atau kasasi maupun upaya hukum lainnya oleh Para Tergugat atau pihak lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*) terhadapnya Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan ketentuan Pasal 191 ayat (1) R.Bg Jo. Pasal 332 Rv serta Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2000 dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2001, terhadap Petitum Penggugat Angka 12 yang menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada Verzet, Banding, maupun Kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*), Majelis Hakim tidak sependapat terhadapnya, dikarenakan Gugatan Penggugat tidak didasarkan pada adanya bukti berupa Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap ataupun akta autentik lain yang dapat menguatkan dalil petitumnya tersebut, oleh karenanya terhadap Petitum Para Penggugat Angka 12 patut untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum Penggugat Angka 13 agar terhadap para Turut Tergugat dihukum untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini, Majelis Hakim berketetapan demi Asas Kepastian Hukum (*onrechtszekerheids*) sebagai konsekwensi yuridis yang timbul sebagai akibat putusan ini, maka perlu diperintahkan kepada para Turut Tergugat dihukum untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berpedoman pada Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang: Kekuasaan Kehakiman, yang menyatakan *Hakim wajib menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan*

Halaman 125 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang hidup dalam masyarakat (*judicial activism*), Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 03 Tahun 1974 Tanggal 23 Nopember 1974, bahwasanya Mahkamah Agung Republik Indonesia mewajibkan Pengadilan untuk memberikan alasan yang cukup (*motiveringplicht*) atau pertimbangan-pertimbangan yang cukup dalam setiap putusan, maka Majelis Hakim dengan menggunakan kewenangan yang ada padanya yang diberikan oleh undang-undang, tidak saja semata-mata memberikan pertimbangan yang hanya ditekankan pada aspek *Legal Justice* saja, tetapi lebih luas dari pada itu, Majelis Hakim juga wajib hukumnya untuk mempertimbangkan aspek *Social Justice* dan *Moral Justice*, yakni sejauh mana rasa keadilan yang tumbuh dan berkembang bagi masyarakat luas, demi kepentingan masyarakat umum;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas ternyata gugatan Penggugat hanyalah dikabulkan untuk sebagian;

DALAM REKONVENSI :

Menimbang, bahwa dalam mengajukan Jawabannya tersebut pihak dari Kuasa T.XVIII telah mengajukan suatu gugatan Rekonvensi kepada pihak Penggugat dalam Konvensi sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Rekonvensi adalah sebagai berikut :

1. Menyatakan semua dalil-dalil jawaban konvensi dari Tergugat Konvensi XVIII kini Penggugat Rekonvensi juga menjadi dalil-dalil dalam gugatan Rekonvensi ini.
2. Bahwa tanah objek gugatan konvensi juga merupakan tanah objek gugatan Rekonvensi ini.
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah atas tanah objek gugatan Rekonvensi berdasarkan Sertikat HGB No. 20883/Pandang Surat Ukur tanggal 18 - 01 - 2005 No. 00927/2005 luas 4601 M² atas nama Tergugat Konvensi XVIII/Penggugat Rekonvensi yang masih berlaku sampai sekarang

Halaman 126 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2022/PN Mks



dan belum ada satupun putusan pengadilan yang berwenang untuk itu yang membatalkannya atau menyatakannya tidak sah. Sehingga Sertifikat HGB atas nama Tergugat Konvensi XVIII/Penggugat Rekonvensi tetap sah dan berharga sebagai bukti pemilikan atas tanah objek gugatan.

4. Bahwa Akta Jual Beli No. 05/2014 tanggal 10 Februari 2014 yang dibuat Notaris / PPAT Almawaty Nurdin, SH., M.Kn bukan bukti pemilikan hak atas tanah objek gugatan Konvensi/Rekonvensi menurut undang-undang. Sehingga tidak sah dijadikan alat bukti pemilikan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi. Apalagi Akte Jual beli tersebut mengandung keterangan tidak benar dan cacad juridis karena :

- a. Tanah objek jual beli adalah tanah milik Tergugat Konvensi XVIII/Penggugat Rekonvensi berdasarkan Sertifikat HGB No.20883/Pandang Surat Ukur tanggal 18 - 01 - 2005 No.00927/2005 luas 4.601 M² yang masih berlaku sampai sekarang, bukan tanah milik Pakkawa Bin Mandja atau ahli warisnya selaku Pihak Penjual yang menjual kepada Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi.

Bahwa Sertifikat HGB No.20883/Pandang Surat Ukur 18 - 01 - 2005 No.00927/2005 luas 4.601 M² atas nama Tergugat Konvensi XVIII/Penggugat Rekonvensi yang masih berlaku sampai sekarang merupakan bukti pemilikan hak atas tanah yang sah, terkuat dan tersempurna atas tanah objek gugatan menurut undang-undang.

- b. Tanah objek jual beli dikuasai oleh Tergugat Konvensi XVIII. Penggugat Rekonvensi dan Para Tergugat Konvensi lainnya yang telah membangun kios-kios tempat berjualan usaha sehari-hari dan membangun tembok dan sarana parkir serta jalan diatas tanah objek jual beli tersebut. Sama sekali tidak dikuasai oleh Pakkawa Bin Mandja atau ahli warisnya selaku Pihak Penjual yang menjual kepada Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi. Sehingga tidak mungkin dapat dilakukan penyerahan tanah



objek jual beli dari Pakkawa Bin Mandja atau ahli warisnya selaku Pihak Penjual yang menjual kepada Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi selaku Pihak Pembeli.

- c. Keadaan tanah objek jual beli dalam akta Jual Beli tidak sesuai dengan keadaan tanah yang sebenarnya dilapangan dimana terdapat kios-kios tempat berjualan usaha sehari-hari dan membangun tembok dan sarana parkir dan jalan diatas tanah objek jual beli tersebut.
5. Oleh karena Akta Jual Beli No.05/2014 tanggal 10 Februari 2014 yang dibuat Notaris / PPAT Almawaty Nurdin, S.H., M.Kn tidak sah dan mengandung keterangan tidak benar sebagaimana dijelaskan dalam angka 4 diatas, maka Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi adalah pembeli yang beritikad tidak baik yang tidak wajib dilindungi undang-undang.
6. Bahwa jual beli tanah antara Tergugat dan Turut Tergugat I adalah jual beli yang sah dan beritikad baik karena :
 - a. Dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang.
 - b. Jual beli dilakukan berdasarkan bukti kepemilikan yang sah dan terkuat berupa Sertifikat HGB atas nama Tergugat selaku penjual.
 - c. Terjadi penyerahan tanah objek jual beli beserta penyerahan asli sertifikat HGB antara Tergugat selaku Penjual kepada Turut Tergugat I selaku Pembeli, disertai pelunasan harga tanah dari Turut Tergugat I kepada Tergugat.
 - d. Sertifikat HGB telah dibalik nama sesuai syarat dan procedure oleh Turut Tergugat II Kantor Pertanahan Kota Makassar yang berwenang.

Dengan demikian terjadi jual beli yang sah dan beritikad baik. Tergugat adalah penjual yang sah dan beritikad baik, Turut Tergugat I adalah Pembeli yang sah dan beritikad baik yang dilindungi undang-undang.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian pula tidak terbukti Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (PMH) sehingga tidak beralasan hukum dan keadilan untuk menghukum Tergugat membayar ganti - rugi apapun kepada Penggugat.

Menimbang, bahwa bagi Majelis seluruh pertimbangan dalam Konvensi secara Mutatis Mutandis merupakan pertimbangan juga dalam Rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Rekonvensi tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 158 R.Bg mengatur bahwasanya:

- 1) Tergugat dalam gugatan-asal wajib mengajukan gugatan-baliknya bersama-sama dengan jawabannya yang tertulis atau lisan. (Rv. 245.)
- 2) Peraturan-peraturan dalam bab ini berlaku untuk gugatan-balik.
- 3) Kedua perkara diperiksa bersama-sama dan diputus dengan satu keputusan, kecuali bila hakim memandang perlu untuk memutus perkara yang satu lebih dahulu daripada yang lain dengan ketentuan bahwa gugatan-asal atau gugatan balik yang belum diputus harus diselesaikan oleh hakim yang sama.

Menimbang, bahwa Pasal 158 R.Bg/132 huruf b angka (1) HIR mengatur bahwa waktu pengajuan gugatan Rekonvensi wajib dilakukan bersama-sama dengan pengajuan jawaban. Apabila gugatan Rekonvensi tidak diajukan bersama-sama dengan jawaban, maka akan mengakibatkan gugatan Rekonvensi tidak memenuhi syarat formil yang mengakibatkan gugatan tersebut tidak sah dan harus dinyatakan tidak dapat diterima. Terdapat beberapa penafsiran yang berbeda mengenai apa yang dimaksud dengan "jawaban" dalam praktek, ada yang menafsirkan jawaban sebagai jawaban pertama tetapi ada juga yang menafsirkan jawaban menjangkau juga jawaban dalam bentuk duplik;

Menimbang, bahwa menurut Wirjono Prodjodikro, dapat diperbolehkan Tergugat memajukan Gugatan Rekonventie baru dalam Dupliek, oleh karena Pasal 132 b HIR dan Pasal 158 RBg menyebut Jawaban Tergugat begitu saja,

Halaman 129 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Duplik adalah sebagian dan Jawaban itu. Jikalau soal jawab menjawab sudah selesai dan hakim sudah mulai dengan pemeriksaan saksi-saksi, Tergugat baru tidak diperbolehkan lagi mengajukan Rekonvensi. (Wirjono Prodjodikoro, 1982:80);

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut R. Subekti berpendapat lain, bahwasanya pendapat sementara sarjana hukum Indonesia bahwa gugat balasan dapat diajukan sewaktu-waktu sebelum pemeriksaan saksi dimulai, hanya dapat dibenarkan dalam rangka proses secara lisan. Dalam acara tertulis seperti yang sekarang banyak dilakukan di kota-kota besar, adalah sangat tidak adil untuk memperkenankan pihak Tergugat mengajukan gugat balasannya itu sewaktu-waktu sebelum pemeriksaan saksi dimulai. Dalam hukum acara modern di mana proses dilakukan secara tertulis pengajuan gugat balasan Waktu-Waktu sebelum pemeriksaan saksi sesungguhnya sudah tidak pada tempatnya, lebih-lebih apabila pihak yang berperkara itu dan telah mengajukan pada seorang ahli hukum (advokat apabila diperkenankan proses menjadi berlarut-larut, bolak-aiasanya, tidak karuan. (R. Subekti, 1982:60);

Menimbang, bahwa pengajuan gugat balasan merupakan suatu hak istimewa yang diberikan oleh hukum acara kepada Tergugat untuk mengajukan gugatannya terhadap pihak penggugat secara bersama-sama dengan gugat asal. Suatu hak istimewa oleh karena sesungguhnya pihak tergugat yang hendak menggugat pihak Penggugat asal, disebut pula penggugat dalam Rekonvensi, dapat pula menempuh jalan lain yaitu dengan mengajukan gugat baru tersendiri, terlepas dan gugat asal;

Menimbang, bahwa pada dasarnya gugat balasan dapat diajukan dalam tiap perkara, pengecualiannya adalah dalam 3 hal sebagaimana disebut dalam 132 huruf a HIR, ialah:

1. Semula dalam perkara itu bukan bertindak untuk dirinya, sedang gugat balas ditunjukkan kepada dirinya sendiri dan sebaliknya.

Halaman 130 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Jika pengadilan negeri kepada siapa gugat balasan itu dimasukkan tidak berwenang berhubungan dengan pokok perselisihan memeriksa gugat balasan (wewenang mutlak).
3. Dalam hal perselisihan tentang pelaksanaan putusan hakim. Misalnya hakim memerintahkan tergugat yang kalah supaya menyerahkan sebidang tanah kepada penggugat. Kemudian tergugat mengajukan Rekonvensi supaya penggugat membayar hutangnya yang dijamin dengan sawah tersebut. Hakim akan menolak Rekonvensi tersebut.

Menimbang, bahwa jika dalam pemeriksaan tingkat pertama tidak diajukan gugat balas, maka dalam tingkat banding tidak dapat diajukan lagi. (Pasal 132 a Ayat (2) HTRJ 157 Ayat (2) R.Bg);

Menimbang, bahwa Gugatan Konvensi dan Rekonvensi diselesaikan sekaligus dan diputus dalam satu surat putusan kecuali kalau pengadilan berpendapat bahwa perkara yang satu dapat diselesaikan lebih dahulu daripada yang lain; dalam hal ini perkara yang dapat diperiksa dahulu boleh didahulukan, tetapi gugatan semula dan gugat balas (Rekonvensi) yang belum diputuskan tetap diperiksa oleh hakim yang sama, sampai dijatuhkan putusan terakhir. (Pasal 132 b Ayat (3) HIR /Pasal 158 Ayat (3) RBg);

Menimbang, bahwa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1057.K/Sip/1973, tanggal 25 Maret 1973 karena gugatan dalam Rekonvensi tidak didasarkan atas inti gugatan dalam konvensi melainkan berdiri sendiri (terpisah), dengan tidak dapat diterimanya gugatan dalam Konvensi, tidak dengan sendirinya gugatan dalam Rekonvensi ikut tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3306.K/Pdt/1986, Tanggal 14 Mei 1987 mengatur bahwasanya Gugatan Rekonvensi harus disebut secara tegas;

Menimbang, bahwa dari bukti yang diajukan oleh pihak Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi (T.XVIII) yaitu dari Bukti Surat bertanda T.XVIII -



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1 / P.R - I sampai dengan bukti surat T.XVIII - 3 / P.R-3, serta ada beberapa orang Saksi yang hadir dipersidangan perkara aquo, kemudian dalam Surat Jawabannya Tergugat Konvensi XVIII ini telah mengajukan gugatan balik yang pada pokoknya sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim terhadap Gugatan Rekonvensi tersebut diatas, setelah mempelajari dan mencermati Bukti-Bukti Surat dan Saksi-Saksi yang diajukan oleh pihak Penggugat Rekonvensi / T.XVIII Konvensi, yaitu masing-masing adalah :

- Surat Panggilan No. S.Pgl/297.a/II/2018/Ditreskrimum, Polda Sulsel dengan memanggil Wandu Nyolo Nyolo sebagai Saksi atas nama Pelapor Tri Yanti R pada tanggal 03 November 2017.
- Surat Panggilan No. S.Pgl/296/II/2018/Ditreskrimum, Polda Sulsel dengan memanggil Chandra, SH sebagai Saksi atas nama Pelapor Tri Yanti Rachmawati pada tanggal 03 November 2017.
- Surat Panggilan No. S.Pgl/293/II/2018/Ditreskrimum, Polda Sulsel dengan memanggil H. Sattu Bin Ronrong sebagai Saksi atas laporan Tri Yanti Rachmawati.

Menimbang, bahwa setelah mencermati dan mempelajari Alat Bukti yang diajukan dari Kuasa Penggugat Rekonvensi tersebut, ternyata tidak menemukan sama sekali adanya bukti-bukti yang menyatakan bahwa pihak Tergugat Rekonvensi / Penggugat dalam Konvensi tersebut telah melakukan suatu perkara yang dapat dikatakan sebagai pihak Pembeli yang tidak beritikad baik karena telah membeli atau melakukan Perjanjian Jual-Beli dengan pihak para Ahli Waris (Alm) Pakkawa Bin Mandja sebagaimana terbukti dalam Bukti P-2 tersebut;

Menimbang, bahwa dengan mengambil alih keseluruhan pertimbangan - pertimbangan hukum terhadap Alat Bukti yang diajukan oleh pihak-pihak dalam berperkara gugatan aquo, Majelis Hakim bertetap / berpendapat hukum bahwa dalil-dalil gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh pihak Penggugat Rekonvensi ini

Halaman 132 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

/ T.XVIII dalam Konvensi ini (yaitu dalam Bukti Surat T.XVIII - 1, 2 dan 3 tersebut) Majelis menyatakan secara hukum bahwa Tergugat Rekonvensi berdasarkan Alat Bukti yang telah diajukan dipersidangan ini tidak terbukti untuk dapat dikatakan sebagai pihak Pembeli yang tidak beritikad baik, artinya justru berdasarkan Alat Bukti yang diajukan tersebut, pihak Tergugat Rekonvensi adalah pihak Pembeli yang beritikad baik dan wajib dilindungi oleh Hukum;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diatas maka menurut Majelis Hakim terhadap Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi yang dahulu adalah Tergugat Rekonvensi oleh karena tidak sanggup membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut, maka keseluruhan petitem-petitem gugatan Rekonvensi tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dikabulkan untuk sebagian, dalam hal mana Para Tergugat Konvensi/Rekonvensi berada sebagai pihak yang kalah, maka berpedoman pada ketentuan Pasal 192 ayat (1) R.Bg, Para Tergugat Konvensi/ Rekonvensi haruslah dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini, yang jumlahnya akan ditetapkan dalam amar putusan sebagaimana tersebut dibawah ini;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Reglement voor de Buitengewesten* (R.Bg), *Reglement op de Rechtvordering* (Rv) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman jo. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, serta Peraturan Perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI

Dalam Provisi:

- Menolak Tuntutan Provisi Penggugat;

Halaman 133 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi para Tergugat dan Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk Sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah Pemilik Sah atas tanah objek sengketa sesuai Persil 58 S.II, Kohir 246 C1 atas nama Pakkawa Bin Mandja seluas \pm 4.601 m² terletak di Jalan Pengayoman Kompleks Mirah/Pasar Segar, Kelurahan Pandang, Kecamatan Panakkukang, Kota Makassar berdasarkan Akta Jual Beli No.05/2014, tanggal 10 Pebruari 2014 yang dibuat di hadapan Almawaty Nurdin, SH. MKn., Notaris / PPAT di Kota Makassar, dengan batas – batas, sbb :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tembok batas tanah / Kompleks Gladiol/ Kantor Dinas Pemadam Kebakaran Kota Makassar;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tembok batas tanah/ saluran air/ SD Negeri Panyikkokang, rumah kos – kosan;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan saluran air / got besar / tanah sekolah SD Negeri Panyikkokang;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tembok / saluran air / tanah kompleks Kejaksaan;
3. Menyatakan tindakan penguasaan tanpa hak serta memperjual belikan tanah objek sengketa milik Penggugat oleh Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII dan Tergugat XVIII adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
4. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII dan Tergugat XVIII atau siapapun juga yang menguasai, menempati atau memperoleh hak dari padanya, untuk segera mengosongkan tanah objek sengketa dan menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong

Halaman 134 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sempurna tanpa beban dan syarat apapun juga di atasnya;

5. Menyatakan Akta Pelepasan Hak atas tanah dengan ganti rugi masing - masing No. 52 dan 53 tanggal 27 April 2000 No. 54 dan 55 tanggal 28 April 2000 ; No. 5 dan 6 tanggal 1 Mei 2000 ; No. 8 dan 9 tanggal 2 Mei 2000 ; No. 10 dan 11 tanggal 3 Mei 2000 ; No. 14 tanggal 4 Mei 2000 ; No. 15 tanggal 5 Mei 2000 ; No. 18 tanggal 18 Mei 2000 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I (Alm Junus Kadir, S.H) Notaris pengganti Sitske Limowa, S.H., adalah tidak sah dan batal demi hukum serta tidak mengikat atas tanah objek sengketa milik Penggugat;
6. Menyatakan Akta Jual Beli No.126/2009, tanggal 30 Oktober 2009 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II (Brilliant Thioris, S.H.) Notaris / PPAT, adalah tidak sah dan batal demi hukum serta tidak mengikat atas tanah objek sengketa;
7. Menyatakan Tergugat I yang merupakan suami Tergugat II dan Tergugat XVIII adalah pembeli yang beritikad tidak baik dan tidak patut dilindungi oleh hukum;
8. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII dan Tergugat XVIII secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap hari keterlambatan melaksanakan amar putusan dalam perkara ini yang berkekuatan hukum tetap;
9. Menghukum para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh atas amar putusan dalam perkara ini;
10. Menolak Gugatan Penggugat untuk selanjutnya dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak Gugatan Rekonvensi dari Para Tergugat;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

Halaman 135 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/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

- Menghukum Para Tergugat dalam Konvensi atau Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul sejumlah Rp 13.990.000,- (Tiga belas juta sembilan ratus sembilan puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Makassar, pada hari Selasa tanggal 7 Maret 2023 oleh kami R. MOHAMMAD FADJARISMAN, S.H., M.H, selaku Hakim Ketua, TIMOTIUS DJEMEY, S.H. dan JOHNICOL RICHARD FRANS SINE, S.H, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 16 Maret 2023 oleh Hakim Ketua tersebut didampingi oleh TIMOTIUS DJEMEY, S.H. dan JOHNICOL RICHARD FRANS SINE, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota yang sama, RETNO SARI, S.H sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Makassar, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat XVIII tanpa dihadiri oleh Kuasa Tergugat I.II.III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII, Tergugat XIII, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XVI, Tergugat XVII, dan Tanpa Di hadiri pula Oleh Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, dan Turut Tergugat IV ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TIMOTIUS DJEMEY, S.H.

R. MOHAMMAD FADJARISMAN, S.H., M.H.

JOHNICOL RICHARD FRANS SINE, S.H.

Panitera Pengganti,

Halaman 136 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2022/PN Mks



RETNO SARI S.H

Perincian biaya :

- PNBP Pendaftaran	: Rp.	30.000,-
- Biaya Proses	: Rp.	140.000,-
- PNBP Surat Kuasa	: Rp.	10.000,-
- Panggilan	: Rp.	12.550.000,-
- PNBP Panggilan	: Rp.	230.000,-
- PS	: Rp.	1.000.000,-
- PNBP PS	: Rp.	10.000,-
- Sita	: Rp.	-
- PNBP Sita	: Rp.	-
- Redaksi	: Rp.	10.000,-
- Materai	: Rp.	10.000,-

Jumlah :Rp 13.990.000,- (tiga belas juta Sembilan ratus
Sembilan puluh ribu rupiah)

