



PUTUSAN

Nomor 216/Pdt.G/2022/PN Mks

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Makassar yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Kartini Jamal, berkedudukan di Jalan Pongtiku Lorong 20, No. 8, Kelurahan La'latang, Kecamatan Tallo, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan., La Latang, Tallo, Kota Makassar, Sulawesi Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada AMIRUDDIN, SH., MH Selaku Advokat/Penasihat Hukum pada kantor "**Amiruddin,S.H.,M.H, & Partners**" yang beralamat di Jl. Naja Dg Nai Lr. 4/8, Kel. Rappokalling, Kec. Tallo, Kota Makassar, Propinsi Sulawesi Selatan. (sekarang beralamat di jalan Abdullah Dg Sirua Lorong 2 Alla-alla No. 19, Kelurahan Tello baru, Kecamatan Manggala, Kota makassar, Provinsi Sulawesi Selatan). Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 02 Juni 2021, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri/Niaga/HAM/PHI kelas I A Khusus Makassar tanggal 28 Juni 2022 No. : 755/Pdt/2022/KB, selanjutnya disebut sebagai.....

Penggugat;

Lawan:

1. **Hj. Sugiono**, bertempat tinggal di Jalan Sunu I No. 68 B, Kelurahan Kalukuan, Kecamatan Tallo, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan., Kalukuang, Tallo, Kota Makassar, Sulawesi Selatan , dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Iqbal, S.H., M.H., dan Dr. Rustan, S.H., M.H., keduanya Advokat/Penasihat Hukum pada Law Office Muhammad Iqbal S.H.,& Rekan berlamat di Jalan STO Iii No. 30 Taman Telkomas Kel. Berua Kec. Tamalate Kota Makassar berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 28 Juni 2022, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri/Niaga/HAM/PHI kelas I A Khusus Makassar tanggal 28 Juni 2022 No. : 754/Pdt/2022/KB, selanjutnya disebut sebagai.....**Tergugat I;**
2. **Muhammad Akib**, bertempat tinggal di Jalan Pengayoman, Perumahan Bougenville Blok D No. 3, Kelurahan Masale, Kecamatan Panakkukang, Kota

Halaman 1 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 216/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan., Masale, Panakkukang, Kota Makassar, Sulawesi Selatan , selanjutnya disebut sebagai**Tergugat II**;

3. **Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar**, bertempat tinggal di Jalan A.P.Pettarani No. 8 Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan., Tindung, Rappocini, Kota Makassar, Sulawesi Selatan , dalam hal ini memberikan kuasa kepada hardiansyah, S.H., M.H., Khadijah syahtuna, S.H., Ira Tresnawati, S.H., Brama Surya Wirapraba, S.H., Kartini, S.H., Putu Lingga Prbahwati, S.H., Miranda, S.H., Abdul Hafid, S.T., Nurul Ilmi Muhlisah Aziz, S.Kom., kesembilannya memilih alamat pada Kantor Pertanahan Kota Makassar, jalan A.P. Pettarani No. 8 Makassar untuk mewakili Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar berdasarkan surat kuasa tanggal 24 Juni 2022 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri/Niaga/HAM/PHI kelas I A Khusus Makassar tanggal 30 Juni 2022 No. : 774/Pdt/2022/KB,, selanjutnya disebut sebagai.....**Tergugat III** ;

Suharto Dan Atau Di Kenal Pak Anto, bertempat tinggal di Jalan Baruga Raya (Belakang Ruko Indomaret) saat ini membangun Rumah di lokasi Tanah Objek Sengketa, Antang, Manggala, Kota Makassar, Sulawesi Selatan selanjutnya disebut sebagai.....**Turut Tergugat I** ;

Dimensi Property (Saat ini sebagai developer Perumahan Roemah Idaman Isteri) beralamat di Jalan Baruga Raya (Belakang Ruko Indomaret) saat ini berada di Lokasi Objek sengketa , selanjutnya disebut sebagai.....**Turut Tergugat II** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 13 Juni 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 15 Juni 2022 dalam Register Nomor 216/Pdt.G/2022/PN Mks, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat mempunyai 2 (dua) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Antang/KP,Pannara, Kecamatan Panakukang, Daerah tingkat II / Wilayah Ujung Pandang, Daerah tingkat I Wilayah Sulawesi Selatan. (Sekarang) di Jalan Bukit

Halaman 2 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 216/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

Baruga Raya Antang Kecamatan Manggala, Kota Makassar, Propinsi Sulawesi Selatan, dengan masing-masing Luas \pm 400 M2 dan Luas \pm 680 M2, dengan batas-batas sebagaimana tersebut dalam gugatan, untuk sementara tanah tersebut sebagai tanah Objek Sengketa; Adapun rincian tanah sebagai berikut :

a. Bahwa pada tahun 1986, Jamaluddin Malik membeli sebidang Tanah Sawah sekarang Tanah Kosong, milik MANGASI, seluas \pm 400 M2 (kurang lebih empat ratus meter persegi) berdasarkan **Akta Jual Beli No.64/III/3/II/1986** dan **Rincik (Surat Keterangan Objek Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan) Persil No.15 b SIII, Kohir No. 838 C.I**, tertanggal 1 Februari 1986, yang dibuat di hadapan Camat Panakkukang M.Nur Akil, SH sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Dahulu berbatasan dengan Tanah Sawah Milik Basokeng sekarang dengan tanah perumahan milik Sugiono dan tembok Rumah.

Timur : Dahulu berbatasan dengan Tanah sawah milik Pata sekarang dengan tanah perumahan milik Sugiono.

Selatan : Dahulu berbatasan dengan Tanah sawah milik Basokeng.

Barat : Dahulu berbatasan dengan Tanah sawah milik Rasulang.

b. Bahwa pada Tahun 1988 Jamaluddin Malik membeli Tanah sawah sekarang tanah kosong milik JIWA BIN BASOKENG, seluas \pm 680 M2 (kurang lebih enam ratus delapan puluh meter persegi) berdasarkan **Akta Jual Beli No.720/III/3/VIII/1988** dan **Rincik (Surat Keterangan Objek Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan) Persil No.15 b SIII, Kohir No. 22 C.I**, tertanggal 9 Agustus 1988, yang dibuat di hadapan Camat Panakkukang M.Nur Akil, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Dahulu berbatas dahulu dengan tanah sawah milik Madji, sekarang dengan tanah perumahan milik Sugiono.

Timur : Dahulu berbatas dengan tanah milik Jamaluddin Malik

Selatan : Dahulu berbatas dengan tanah milik Jamaluddin Malik sekarang tanah perumahan milik Sugiono.

Barat : Dahulu terbatas dengan Tanah sawah milik Niro.

2. Bahwa kita ketahui bersama terkait tanah Eks Pabrik Kapur yang ada di kelurahan antang adalah milik Alm. Jamaluddinn Malik yang berawal dari tanah pemberian kedua orang tua Jamaluddin Malik yang terletak di KM 4 sekitar Kantor Kejaksaan Tinggi Sulawesi Selatan yang kemudian di jual dan kemudian di pindahkan ke kelurahan Antang yang kemudian di banguni pabrik kapur sebagai salah satu usaha

Halaman 3 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 216/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Alm. Jamaluddin Malik bersama saudara yaitu Haji Fidri sangkala selaku pendiri awal usaha pabrik Kapur, yang kemudian saat ini sebagian sudah terjual dan sebagian lagi saat ini menjadi objek Sengketa.

3. Bahwa kita ketahui bersama, bahwa orang tua **Tergugat II** yang bernama Tompo Haji Sangkala adalah saudara Jamaluddin Malik, yang tidak termasuk dalam pendiri perusahaan pabrik Kapur yang terletak di kelurahan antang, dan tidak mempunyai kepemilikan atas tanah yang ada di kelurahan antang, serta hanya di ajak bergabung dalam mengelola perusahaan yang didirikan oleh Jamaluddin Malik bersama saudara Haji Fidri Sangkala, selanjutnya dijelaskan sbb:

Pada tahun 1975 Jamaluddin Malik bersama saudaranya Haji Fidri Sangkala alias Haji Lolo dan Firsam mendirikan sebuah perusahaan yang bergerak di bidang Industri pembakaran Kapur yang kemudian perusahaan tersebut bernama "CV.Trio Zamzam" dimana perusahaan itu didirikan berasal dari modal Jamaluddin Malik, yang di pecah berdasarkan kesepakatan yang tertuang dalam akta pendirian perusahaan dimana dalam akta tersebut tertuang tempat dan mesin adalah milik Haji Fidri sangkala (Selanjutnya di buat terpisah bahwa tempat dan mesin tersebut di hibahkan oleh Haji Fidri sangkala kepada Jamaluddin Malik selaku pemilik) dan kemudian pada tahun 1977 Jamaluddin malik merasa iba dengan saudaranya yaitu **Tompo Haji Sangkala (orangtua Tergugat II) yang tidak memiliki pekerjaan tetap**, sehingga diajaklah ikut bergabung kedalam perusahaan tersebut untuk membantu mengelolah dan menjalankan perusahaan tersebut yang tertuang dalam perubahan anggaran dasar perusahaan "CV.Trio Zamzam" dan selanjutnya pada tahun 1984 terjadi lagi perubahan anggaran dasar, dimana dalam akta tersebut hanya di jalankan oleh 2 (Dua) orang pesero saja yaitu Jamaluddin Malik dan saudaranya Tompo Haji Sangkala yang kemudian perusahaan tersebut berubah nama manjadi CV "Daya Buana Industries" selanjutnya pada tahun 1995 di buat lagi akta perubahan anggaran dasar perusahaan mengenai masuk dan keluar sebagai pesero pada CV"Daya Buana Industries" dimana dalam akta tersebut jamaluddin malik mengajak Kemanakannya yang tidak lain adalah anak dari Tompo Haji Sangkala untuk bergabung kedalam perusahaan tersebut. kemudian berdasarkan kesepakatan bersama di buatlah perjanjian mengenai pengelolaan perusahaan tersebut, dimana perjanjian tersebut di di sepakati bahwa Jamaluddin Malik sudah tidak ikut dalam mengelolah perusahaan tersebut dan di berikan tanggung jawab kepada saudaranya yaitu Tompo Haji Sangkala untuk menjalankan perusahaan tersebut dengan perjanjian bagi hasil atas keuntungan dari perusahaan tersebut dan memberikan biaya selama hidup kepada Jamaluddin Malik (perjanjian di buat terpisah) namun seiring berjalannya waktu, Tompo Haji Sangkala bersama dengan anaknya Muhammad Akib (Tergugat II) yang

Halaman 4 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 216/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menelola perusahaan tersebut sudah tidak transparan dalam mengelola perusahaan dan tidak lagi memberikan pembagian keuntungan dari hasil mengelola perusahaan hingga pabrik kapur tersebut ditutup, dan dalam perjalanannya pihak Tompo Haji Sangkala bersama dengan anaknya mengambil alih kepemilikan perusahaan beserta dengan aset-aset lainnya tanpa konfirmasi dan sepengetahuan Jamaluddin Malik selaku pemilik perusahaan.

Bahwa dalam perjalannya pula Tompo Haji Sangkala (orang tua Tergugat II) juga membuat pernyataan yang isinya menyatakan akan membiayai hidup keluarga Jamaluddin Malik apabila ia mengelola perusahaan tersebut.

4. Bahwa hingga pada tahun 2012 sebelum Tergugat I membeli 3 (Tiga) bidang tanah beserta Sertifikat hak milik dari A. Surjan Mappangara yang sebelumnya juga berasal dari Jamaluddin malik, dan dilakukannya pemagaran oleh Tergugat I, Penggugat masih menguasai tanah perkara tersebut sesuai dengan batas-batas tersebut pada poin 1(satu) sebelum dilakukan Pengikatan jual beli kepada Sdr A. Surjan Mappangara berdasarkan **Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 23 tertanggal 21 April 2008** kemudian di lanjutkan dengan **Akta Jual Beli Nomor:s 624/KmG/VI/08, Tertanggal 2 Juni 2008** pada PPAT/Camat Manggala Kota Makassar tertuang pada Poin 7 (tujuh) dan 8 (delapan) tersebut, selanjutnya jual-beli tersebut dibatalkan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak, berdasarkan pembatalan AJB tertanggal 26 Agustus 2013, dengan dasar pihak pembeli belum melakukan pembayaran/pelunasan terhadap tanah klien kami yang di beli sebelumnya dan juga tanah yang saat ini dalam perkara a quo sehingga pihak A. Surjan Mappangara mengembalikan Akta Jual Beli tersebut dan sekaligus menandatangani Surat Pernyataan Batal terhadap AJB tersebut.

5. Bahwa tanah Perkara sebagaimana posita gugatan penggugat pada point 1(satu) tersebut di atas tidak pernah dilakukan Peralihan melalui Akta jual-beli, digadaikan, dan dihibahkan dalam bentuk apapun dan dengan cara-cara apapun kepada pihak-pihak lain setelah pembatalan AJB sebagaimana Poin 2 (dua) sebagaimana penjelasan dari pihak Kantor Kecamatan Panakkukang yakni:

- Surat No. 597/37/KPNK/IX/2021 perihal penjelasan Akta Jual Beli yang menunjuk pada Akta Jual Beli No. 64/III/3/KP/II/1986, dan Rincik (Surat Keterangan Objek Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan) Persil No.15 b SIII, Kohir No. 838 C.I, seluas ± 400 M2, serta berdasarkan penjelasan kepada kami secara lisan dan registrasi yang tercatat di Kantor Kecamatan Panakkukang, bahwa tanah tersebut masih tercatat atas nama Jamaluddin Malik dan belum pernah di lakukan jual beli kepada pihak lain.

Halaman 5 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 216/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

6. Surat No. 597/36/KPNK/IX/2021 perihal penjelasan terkait Akta Jual Beli yang menunjuk pada Akta Jual Beli No. 720/III/3/KP/VIII/1998 dan Rincik (Surat Keterangan Objek Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan) Persil No.15 b SIII, Kohir No. 22 C.I, seluas ±680 M2, serta berdasarkan penjelasan kepada kami secara lisan dan registrasi yang tercatat di Kantor Kecamatan Panakkukang, bahwa tanah tersebut masih tercatat atas nama Jamaluddin Malik dan belum pernah di lakukan jual beli kepada pihak lain Bahwa pada tahun 2008 Jamaluddin Malik melakukan Pengikatan Jual Beli atas 8 (delapan) bidang tanah yang masing-masing 6 (enam) Sertifikat Hak Milik dan 2 (dua) AJB dengan dasar Rincik kepada A.Surjan Mappangara yang tertuang dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 23 tertanggal 21 April 2008.

Kemudian A. Surjan Mappangara melakukan jual Beli kepada Sugiono atas 3 (tiga) bidang tanah beserta Sertifikat Hak Milik sebagaimana yang tertuang dalam Surat Pernyataan dan Persetujuan Nomor: 02 tertanggal 09 Juni 2012 yang masing-masing:

- 1) Sertifikat Hak Milik Nomor : 380 kemudian berubah menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor: 24695/ Antang dengan **Luas 1.202 M2**.
- 2) Sertifikat Hak Milik Nomor: 24723/ Antang dengan **Luas 799 M2**.
- 3) Sertifikat Hak Milik Nomor: 382 Kemudian Berubah Menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor: 24696/ Antang dengan **Luas 1.300 M2**.

Dan selanjutnya karena luas lahan berdasarkan 3 Sertifikat Hak Milik tersebut di belum mencukupi mencukupi untuk membangun Perumahan, maka pihak Tergugat I (Sugiono) kembali menghubungi pihak Jamaluddin Malik pada saat itu untuk membeli 2 (Dua) bidang tanahnya beserta Sertifikat Hak Milik masing-masing:

- 1) Sertifikat Hak Milik No. 732 / Antang dengan **Luas 824 M2**.
- 2) Sertifikat Hak Milik No. 383 / Antang dengan **Luas 998 M2**.

Bahwa jika di total secara keseluruhan terhadap ke 5 (lima) Sertifikat Hak Milik yang telah terjual baik itu kepada A. Surjan Mappangara kemudian beralih kepada Tergugat I (Sugiono) maupun yang Penggugat Jual Langsung kepada Tergugat I (Sugiono) maka total luas sertifikat secara keseluruhan hanya berjumlah **Luas 5.123 M2**, sedangkan sertifikat induk secara keseluruhan yang Tergugat I kuasai saat ini sejumlah ± 11.000 M2, jadi terdapat selisih luas dari ke 5 Sertifikat Hak Milik tersebut, dan tidak termasuk luas tanah yang telah di keluarkan dalam Sertifikat Hak Milik No. 732/Antang seluas 151 M2 yang saat ini berada di luar Pagar dan juga tidak termasuk kedalam luas dari Sertifikat Induk yang di miliki saat ini oleh Tergugat I.

7. Bahwa kita ketahui bersama, keseluruhan atas Sertifikat Hak Milik dan Akta Jual beli dengan dasar Rincik tersebut di atas point 6(enam) yang telah terjual ke A.Surjan Mappangara hingga saat ini, belum juga terbayarkan ke penggugat selaku penjual,

Halaman 6 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 216/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan penggugat juga telah mengupayakan terkait pembayaran tanah tersebut, hingga pada tanggal 11 Mei tahun 2020 Jamaluddin Malik juga telah melakukan Gugatan Wanprestasi terkait pembayaran atas Sertifikat Hak Milik dan AJB dengan dasar Rincik tersebut ke Pengadilan Negeri Kelas 1 A khusus Makassar, dan gugatan itu terdaftar dengan Nomor perkara 159/Pdt.G/2020/PN.Mks, hingga Gugatan perbuatan Melawan Hukum ini di daftarkan ke Pengadilan Negeri Kelas 1 A khusus Makassar, A.Surjan Mappangara juga belum menyelesaikan kewajibannya terkait pembayaran atas keseluruhan Sertifikat Hak Milik dan AJB dengan dasar Rincik yang telah di beli dari Penggugat dan atas dasar itu pulalah karena tidak dilakukannya pembayaran atas sertifikat hak milik dan AJB tersebut, sehingga pada tahun 2013 Jamaluddin Malik meminta dan membatalkan Akta Jual Beli yang telah di buat bersama A. Surjan Mappangara terkait Tanah Objek Perkara pada point 1 (Satu) dan 4 (empat) Posita Gugatan.

8. Bahwa sebelum dilakukan dilakukannya pemagaran, Tergugat I mengatakan kepada Jamaluddin Malik Pada saat itu bahwa jika dilakukan pemagaran terhadap tanahnya akan meluruskan Pagarnya sehingga sebagian tanah nya pada Sertifikat Hak Milik No. 732 seluas 824 M2 akan berada di luar pagar seluas 151 M2 dan tersisa 673 M2 yang akan berada di dalam Pagar, dan selanjutnya pihak Sugiono bersedia memberikan sisa Tanah tersebut kepada Jamaluddin Malik dengan dengan Kompensasi jika sisa Tanah yang saat ini belum terjual dan berada di antara tanah milik Tergugat I yang telah ia beli sebelumnya, bersedia di jual kepada Tergugat I (Sugiono) agar keseluruhan tanah bekas Pabrik Kapur Tersebut menjadi milik bpk Sugiono selaku Pihak Tergugat I saat ini untuk selanjutnya akan di banguni perumahan oleh Tergugat I.

9. Bahwa Jamaluddin Malik telah menegur pihak Tergugat I terkait tindakannya yang melakukan pemagaran terhadap tanah milik nya Tersebut yang dalam percakapan tersebut berbunyi:

“kenapa tanahnya saya di pagar secara keseluruhan pak, sedangkan pak sugiono hanya membeli tanah dari Pak A.Surjan Mappangara sebanyak 3 Sertifikat dan dari saya 2 sertifikat sedangkan dalam lokasi yang di pagari tersebut masih terdapat tanah saya yang belum saya sertifikatkan.”, kemudian di jawab oleh Tergugat I ***“Biarlah saya tembok dulu pak jamal, kalau Pak Jamal dapat memberikan dan memperlihatkan bukti kepemilikan tanah tersebut, maka saya akan membayar langsung ke Pak Jamal sebagai pemilik”***.

Namun setelah Jamaluddin Malik kembali bertemu dengan Pihak Tergugat I beberapa waktu setelahnya yang kemudian membawa dan memperlihatkan bukti kepemilikan

Halaman 7 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 216/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berupa Rincik (surat Ketetapan Objek pajak Bumi dan Bangunan serta Akta Jual Beli sebagai dasar kepemilikan, namun pihak Tergugat I yakni Sugiono tak kunjung melakukan konfirmasi kepada Jamaluddin Malik selaku pemilik dan juga tidak melakukan pembicaraan mengenai akan dilakukan pembayaran terhadap tanah milik Jamaluddin Malik tersebut, yang kemudian setelah beberapa kali di konfirmasi terkait pembayaran atas tanah tersebut, Pihak Tergugat I menolak untuk membayar dengan alasan telah membeli objek tanah tersebut dari Tergugat II dengan dasar Sertifikat Hak Milik No. 22570 atas nama Muhammad Akib yang sebelumnya dilakukan penerbitan Sertifikat Hak Milik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar berdasarkan rentetan peristiwa yang Penggugat uraikan di atas.

10. Bahwa pada Tahun 2008 Penggugat mendapat informasi bahwa ada pihak-pihak yang ingin menguasai tanah milik Penggugat (sekarang Tanah Objek Perkara) maka Bpk Jamaluddin Malik pada saat itu berusaha untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas tanahnya yang saat ini masih berdasarkan atas masing-masing:

- 1) Akta Jual Beli No. 64/III/3/KP/II/1986, dan Rincik (Surat Keterangan Objek Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan) Persil No.15 b SIII, Kohir No. 838 C.I, seluas \pm 400 M2.
- 2) Akta Jual Beli No. 720/III/3/KP/VIII/1998 dan Rincik (Surat Keterangan Objek Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan) Persil No.15 b SIII, Kohir No. 22 C.I, seluas \pm 680 M2.

11. Bahwa pada Tahun 2008, PENGGUGAT mengajukan permohonan penerbitan Sertifikat Hak Milik melalui Program Nasional Badan Pertanahan (Prona) di Kantor Kelurahan Antang, dan hingga sampai saat ini belum diterbitkan Sertifikat prona atas nama Pemohon Sertifikat Jamaluddin Malik, dan selama proses pengurusan Sertifikat Hak Milik tersebut, Bpk Jamaluddin Malik telah beberapa kali mendatangi Kantor Kelurahan Antang untuk mengkonfirmasi atas perkembangan Permohonan Penerbitan Sertifikat Hak Milik melalui Program Nasional Badan Pertanahan (Prona). Dan disanalah Bpk Jamaluddin Malik mendengar informasi dari STAF Kelurahan Antang bahwa permohonannya tidak diproses karena salah satu dari pihak Tergugat telah mendahuluinya mengajukan permohonan Sertifikat atas Objek Sengketa milik PENGGUGAT, sehingga patutlah dikatakan para Tergugat telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM karena telah melakukan penerbitan Sertifikat Hak Milik di atas tanah milik Penggugat.

12. Bahwa sekitar tahun 2009, Jamaluddin Malik mendapat Informasi bahwa para Tergugat akan mendatangi Kantor Kecamatan Manggala untuk melakukan pengurusan sesuatu terkait tanah miliknya, maka Alm. Jamaluddin Malik pada saat itu, juga turut mendatangi Kantor Kecamatan Manggala dimana terdapat para pihak

Halaman 8 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 216/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yakni: Tergugat I, Tergugat II, serta A.Surjan Mappangara bersama Camat Manggala yang saat itu di jabat oleh A. Syamsul Alam. SE, dimana para pihak hadir di Kantor Kecamatan Manggala tersebut bertujuan ingin melakukan peralihan atas tanah milik Penggugat, dan pada waktu itu Bpk Jamaluddin Malik menegur para pihak bahwa tanah yang akan di lakukan Jual Beli antara Tergugat I dan Tergugat II adalah milik Penggugat dan pada saat itu juga di benarkan oleh A.Surjan Mappangara dan Camat Manggala A. Syamsul Alam SE pada saat itu, karena sebelumnya pernah dilakukan jual beli terhadap objek tersebut dengan **Akta Jual Beli Nomor: 624/ KMG/ VI/ 08** yang di buat dan di tandatangani langsung oleh A. Syamsul Alam SE, selaku Camat Manggala dan Pejabat Pembuat Akta Tanah pada saat itu, serta turut Pula Lurah Antang H.Burhanuddin S.sos, sebagai saksi. namun setelahnya di batalkan oleh kedua belah pihak karena A. Surjan Mappangara tidak sanggup untuk membayar objek tersebut, namun para Tergugat Tidak mengindahkan Teguran dari Penggugat dan tetap melanjutkan proses Jual Beli dan Penerbitan Sertifikat Tanah Milik Penggugat yang saat ini dalam perkara aquo.

13. Bahwa setelah Jamaluddin Malik mengetahui telah dilakukan proses penerbitan Sertifikat Tanah atas tanah miliknya di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar yang saat ini Objek Sengketa yaitu SHM Nomor: 22570 Atas nama Muhammad Akib dan atau An. Sugiono, kemudian Jamaluddin Malik pada saat itu beberapa kali mendatangi Kantor Badan Pertanahan Nasional kota Makassar untuk melakukan konfirmasi dan juga protes terhadap proses penerbitan Sertifikat Tanah di atas tanah miliknya namun pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar pada saat itu juga tidak merespon atas konfirmasi dan protes bpk Jamaluddin Malik tersebut, dan tetap melakukan proses penerbitan Sertifikat Tanah tersebut, dan pihak Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar saat itu mengatakan Kepada Jamaluddin Malik bahwa Proses Sertifikat Tanah tersebut tetap Akan tetap berjalan dan akan kami Proses dan bilamana bapak Jamaluddin Malik Keberatan silahkan di Gugat Di pengadilan sehingga Jamaluddin Malik merasa sakit hati dan kecewa atas pernyataan dari pihak Kantor Badan Pertanahan tersebut.

14. Bahwa menindak lanjuti rentetan peristiwa tersebut di atas, maka penggugat melaporkan TERGUGAT II ke Kepolisian Negara Republik Indonesia (Polrestabes Makassar) dengan Nomor Laporan LP/2678/K/XI/2013 tertanggal 21 Nopember 2013, tentang dugaan tindak pidana Penggelapan hak atas barang tidak bergerak sebagaimana yang di atur dalam pasal 385 KUHP,yang mana TERGUGAT II telah di duga melakukan tindak pidana pemalsuan surat dan penggelapan hak berdasarkan hasil penyelidikan polisi pada Polresta Kota Makassar perihal Pemberitahuan

Halaman 9 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 216/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

Perkembangan Hasil Penyelidikan (SP2HP). tanggal 15 Juni 2015 dan sampai sekarang masih proses pemeriksaan.

15. Bahwa pada tahun 2012 Pihak Jamaluddin Malik pernah di arahkan untuk melakukan penandatanganan Surat Pernyataan dan Persetujuan Nomor. 02 dan 04, tertanggal 09 Juni 2012 terkait 3 (Tiga) Sertifikat Hak Milik yang telah di jual sebelumnya kepada A. Surjan Mappangara yang saat ini beralih ke Tergugat I bahwa tidak akan menuntut dalam bentuk apapun terkait 3 Sertifikat Hak Milik yang telah terjual sebelumnya, yakni:

- 1) Sertifikat Hak Milik No. 24695/ Antang dengan Luas 1.202 M2
- 2) Sertifikat Hak Milik No. 24723/ Antang dengan Luas 799 M2
- 3) Sertifikat Hak Milik No. 24696/ Antang dengan Luas 1.300 M2

Dimana sebelum dilakukannya penandatanganan Surat Pernyataan dan Persetujuan tersebut oleh Jamaluddin Malik, para pihak yakni Tergugat I dan Tergugat II telah bersepakat secara lisan kepada Alm. Jamaluddin Malik bahwa pihak yang yang membeli tanah tersebut tidak akan mengganggu sisa tanah milik Jamaluddin Malik yang belum terjual dan saat ini masih berupa masing-masing:

- a. Akta Jual Beli No. 64/III/3/KP/II/1986, dan Rincik (Surat Keterangan Objek Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan) Persil No.15 b SIII, Kohir No. 838 C.I, seluas \pm 400 M2.
- b. Akta Jual Beli No. 720/III/3/KP/VIII/1998 dan Rincik (Surat Keterangan Objek Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan) Persil No.15 b SIII, Kohir No. 22 C.I, seluas \pm 680 M2.

Dimana sampai saat ini masih di pegang oleh ahli waris Keluarga Alm. Jamaluddin Malik, dan masih tercatat/terdaftar di Kantor Kecamatan Panakkukung, Kota Makassar.

16. Bahwa Penggugat telah berkali-kali menempuh jalan damai namun tidak pernah mendapat Titik terang terkait ganti kerugian atas tanah milik Jamaluddin Malik tersebut, hingga Jamaluddin Malik melakukan Gugatan kepengadilan Negeri Kelas 1 A Khusus Makassar tertanggal 24 Mei 2018, namun di putus oleh Pengadilan Negeri kelas 1 A Khusus Makassar dengan amar putusan Gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) dengan pertimbangan Luas objek dalam Gugatan sebelumnya tidak sesuai dengan bukti surat Kepemilikan.

17. Bahwa dalam perjalanannya, juga telah dilakukan beberapa kali upaya mediasi, namun tidak membuahkan hasil, yakni:

- 1) Upaya mediasi yang dilakukan di pengadilan Negeri Kelas 1A Khusus Makassar yang dilaksanakan dan diusahakan oleh **Bpk Rusdianto Loleh.SH.MH sebagai hakim mediator** pada saat itu yang di tunjuk oleh Majelis hakim, akan

Halaman 10 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 216/Pdt.G/2022/PN Mks



tetapi tidak berhasil sehingga di lanjutkan dengan pembacaan Surat Gugatan Penggugat. Dimana dalam mediasi tersebut pihak Tergugat I dan juga Di hadiri oleh Bpk Sugiono, dan pada saat itu bpk Sugiono sempat mengatakan:

“baiklah pak jamal jika memang benar tanah tersebut tanahnya pak jamal, kira-kira berapa yang saya harus ganti rugikan ke pak jamal sebagai pemilik atas tanah tersebut.” Dan pada saat itu di jawab oleh Alm. Jamaluddin Malik **“kalau begitu silahkan ganti rugi sesuai dengan nilai NJOP”** yang selanjutnya di jawab oleh Bpk Sugiono pada saat itu bahwa **“kesanggupan Bpk sugiono pada saat itu hanya sesuai dengan harga tanah pada tahun 2008.”** sehingga bpk Jamaluddin Malik tidak bersedia dan menginginkan sesuai dengan harga pada saat itu yaitu harga pada tahun 2018, sehingga mediasi di nyatakan tidak berhasil.

2) Pada saat berjalannya perkara di Pengadilan Negeri Kelas 1 A khusus Makassar, juga pernah datang seorang utusan dari pihak Tergugat kerumah Bpk Jamaluddin Malik untuk tidak melanjutkan perkara yang sedang berjalan di Pengadilan Negeri kelas 1 A khusus Makassar dan menyuruh untuk mencabut Gugatan yang telah di daftarkan, dengan menawarkan sejumlah uang, namun bpk Jamaluddin Malik mengatakan bahwa **“saya bersedia mencabut Gugatan tersebut jika pihak Tergugat bersedia membayar sesuai dengan Nilai NJOP atas Objek tanah saya itu.”**

3) Bahwa mediasi selanjutnya di lakukan oleh Bpk Sugiono dengan Penggugat di wakili oleh kuasa Hukum Penggugat dan ahli waris Alm. Jamaluddin Malik pada tanggal 11 Oktober 2021 di jalan Dr. Leimena tepatnya di Cafe DE CAPITOL di fasilitasi oleh Muhammad Adly Asma, yang saat ini adalah salah satu rekanan Pihak Bpk sugiono untuk melakukan Pembangunan Perumahan di tanah Objek Sengketa, dan pada saat itu pihak Bpk Sugiono mengatakan **“Baiklah mengenai tanah tersebut berapa yang harus saya ganti rugikan kepada Ahli waris Alm. Jamaluddin Malik.”** namun pada saat itu, tidak ada kesepakatan nilai Nominal yang di tetapkan karena harus melakukan musyawarah dengan pihak keluarga, dan selanjutnya tidak pernah lagi pihak Tergugat melakukan konfirmasi kepada Penggugat hingga saat ini.

18. Bahwa berdasarkan hystoris perjalanan perkara ini pada poin 4(Empat) hingga poin 17 (tujuh belas) dan pernyataan dari pihak Tergugat I dalam beberapa kali upaya mediasi tersebut pada Poin 17 (tujuh belas) di atas, maka dapat di simpulkan bahwa Tergugat I adalah pembeli yang tidak beritikad baik, karena secara tidak langsung mengetahui hystoris tanah tersebut namun tetap melakukan jual beli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada pihak Tergugat II, selanjutnya mengalihkan kepada pihak-pihak lain dan atau melakukan kerjasama dengan pihak-pihak lain guna menguasai tanah objek perkara.

19. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah bersama-sama melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah melakukan penerbitan Sertifikat Hak Milik di atas objek tanah Milik Alm. Bpk Jamaluddin Malik, melakukan Jual beli dan melakukan pemagaran terhadap objek tanah tersebut tanpa seizin Pemilik objek Tanah, sehingga menyebabkan kerugian bagi Keluarga Alm. Bpk Jamaluddin Malik selaku Penggugat karena atas penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 22570, dan dilakukannya jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II serta dilakukannya pemagaran oleh Tergugat I atas tanah tersebut sehingga Keluarga Alm. Bpk Jamaluddin Malik tidak dapat mengakses tanah miliknya dan tidak dapat menguasai dan menikmati Obyek tanah tersebut sejak dilakukannya pemagaran atas tanah tersebut, maka sudah sepatutnya kalau para Tergugat dihukum untuk membayar ganti kerugian kepada PENGGUGAT.

20. Bahwa Penggugat juga telah beberapa kali mendapat informasi bahwa pihak Tergugat I telah beberapa kali menawarkan tanah tersebut kepada pihak lain termasuk ke beberapa Developer untuk di jual dan atau dilakukan kerjasama pembangunan perumahan untuk menghilangkan jejak kepemilikan tanah Alm. Jamaluddin Malik namun tidak berhasil, karena beberapa developer di makassar mengetahui bahwa tanah tersebut adalah Eks pabrik kapur milik Alm. Jamaluddin Malik, serta mengetahui bahwa tanah tersebut masih bermasalah dan belum di selesaikan sehingga menolak untuk membeli dan atau di lakukan kerjasama.

21. Bahwa dengan adanya tindakan dari Tergugat III (Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar) dalam menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 22570 di atas Objek Tanah Milik Penggugat adalah sangat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan selain itu juga telah melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik, sehingga Sertifikat Hak Milik atas tanah Objek Sengketa mengalami cacat hukum dan tidak sah serta mengikat atas tanah objek perkara tersebut, dan Adapun ketentuan-ketentuan yang dilanggar oleh Tergugat III dalam menerbitkan sertifikat Objek Sengketa tersebut dapat dilihat dalam beberapa Pasal-Pasal dalam Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah antara lain :

- a) Bertentangan dengan ketentuan Pasal 3 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi: Bahwa sebelum bidang tanah diukur terlebih dahulu :
 - Penyelidikan riwayat bidang tanah itu.
 - Penetapan batas-batasnya.

Halaman 12 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 216/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b) Bertentangan dengan pasal 3 ayat (3) Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi : "Pekerjaan yang dimaksud dalam ayat (2) pasal ini dijalankan oleh suatu panitia yang dibentuk oleh Menteri Agraria atau Pejabat yang ditunjuk olehnya dan terdiri atas seorang pegawai Jawatan pendaftaran tanah sebagai ketua dan dua orang anggota pemerintah desa atau lebih sebagai anggota (selanjutnya dalam peraturan pemerintah ini disebut panitia).
- c) Bertentangan dengan Pasal 3 ayat(4) Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:"Hasil penyelidikan riwayat dan penunjukan batas tanah yang bersangkutan ditulis dalam daftar isian yang bentuknya ditetapkan oleh kepala jawatan pendaftaran tanah dan ditandatangani oleh anggota-anggota panitia serta oleh yang berkepentingan atau wakilnya".
- d) Bertentangan dengan pasal.4 ayat(2) Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah,yang berbunyi: "Peta itu memperlihatkan dengan jelas segala macam hak atas tanah di dalam desa dengan batas-batasnya, baik yang kelihatan maupun yang 'tidak".

22. Bahwa tindakan Tergugat III dalam menerbitkan Sertifikat Objek Sengketa atas nama Tergugat I (Sugiono) sangat bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, selain itu Tergugat III juga telah melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik karena dalam menerbitkan Sertifikat Objek Sengketa tidak cermat dan tidak teliti dalam proses pengumpulan data sebelum Objek Sengketa di terbitkan, karena Tergugat III tidak dapat menilai dengan benar terhadap data fisik dan data yuridis bidang tanah yang akan diterbitkan sertifikatnya, dimana faktanya sejak tahun 1986 dan 1988 tanah tersebut masing-masing telah di kuasai oleh Penggugat dan telah mengelolah Tanah Objek Sengkéta tersebut, dan juga telah terdaftar dan tercatat di Kantor Kecamatan Panakkukang sebagai instansi yang mengelola pencatatan akan objek tanah tersebut, dan belum pernah di alihkan kepada pihak lain, sehingga akibat dari Tindakan Tergugat III yang telah bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku tersebut, maka memenuhi unsur sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 53 ayat(2) huruf a dan b Undang-undang No. 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986; bahwa oleh adanya tindakan Tergugat menerbitkan Sertifikat Objek Sengketa diatas Tanah milik Penggugat, jelas telah merugikan Pihak Penggugat dan menghilangkan hak hak Pihak Penggugat terhadap Tanah Objek Sengketa tersebut.

23. Bahwa Tergugat I juga telah melakukan peralihan jual beli kepada Turut Tergugat I (bpk Suharto atau dikenal pak Anto) yang saat ini telah melakukan pembangunan Perumahan di atas tanah milik penggugat tanpa mencari tahu dan atau

Halaman 13 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 216/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

curiga terkait tanah yang Turut Tergugat I beli dari Tergugat I, dimana seharusnya Turut Tergugat I bertanya....??? **bahwa mengapa tanah tersebut selama ini kosong dan tidak pernah terbanguni**,.....???? sehingga sepantasnyalah Penggugat menarik Turut Tergugat I dalam perkara a quo terkait kepemilikan Tanah Objek Sengketa.

24. Bahwa perlunya di ikutsertakan Turut Tergugat dalam Gugatan menurut pendapat Mahkamah Agung dalam Putusan No. 1642/K/Pdt/2005 adalah karena *“dimasukkan sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut Tergugat. Hal ini terjadi dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam Gugatan harus lengkap sehingga tanpa menggugat yang lain-lain maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap”*.

25. Bahwa Tergugat I juga telah melakukan kerjasama dalam upaya pembangunan perumahan roemah Idaman Isteri (Saat ini dilakukan oleh Dimensi Property) yang dimana sebelumnya penggugat melalui Kuasa Hukumnya juga telah menginformasikan kepada salah satu pelaksana pembangunan perumahan yakni **Muhammad Adly Asma** bahwa terkait objek sengketa tersebut saat ini masih bermasalah dan belum ada penyelesaian, dan pihak penggugat juga memberi saran kepada pihak Turut Tergugat II bahwa jika ingin melakukan pembangunan perumahan agar tidak menyerobot tanah milik Penggugat yang saat ini menjadi objek perkara, dan jika ingin tetap melanjutkan pembangunan perumahan tersebut maka penggugat mempersilahkan melakukan pembangunan perumahan di atas tanah milik Tergugat I yakni berdasarkan 5 (lima) Sertifikat Hak Milik yang telah di beli oleh Tergugat I, dan pada saat itu pihak Dimensi Property yang di wakili oleh **Muhammad Adly Asma** menyanggupi dan mengiyakan bahwa kami tidak akan melakukan pembangunan di atas tanah objek sengketa, namun belakangan pihak Turut Tergugat II mengingkari dan melakukan pembangunan di atas tanah milik Penggugat yang saat ini menjadi objek sengketa.

26. Bahwa Penggugat juga mendapat informasi dari calon pembeli perumahan (User) yang sempat bertanya kepada pihak Develover dalam hal ini Turut Tergugat II, yang dalam percakapannya:

“ User : Mengapa menjual Rumah dengan harga yang sangat murah padahal lokasinya sangat strategis.

“ Developer : iya, karena kami selaku pengembang perumahan tidak membeli tanah ini, tetapi hanya dikerjasamakan, dan tanah ini juga adalah tanah yang masih bermasalah.

27. Bahwa Pihak Turut Tergugat II juga pernah *sharing* dan berkomunikasi ke beberapa Developer terkait status tanah yang ada di kelurahan Antang tersebut, yang

Halaman 14 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 216/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

saat ini menjadi Objek Sengketa, dan pihak developer lain tersebut mengatakan bahwa tanah bekas pabrik kapur yang berada di kelurahan antang tersebut adalah tanah yang masih berstatus bermasalah, **seandainya tanah tersebut tidak bermasalah, tidak mungkin anda selaku developer baru di makassar bisa masuk dan mendapatkan tanah tersebut karena tanah tersebut adalah tanah yang cukup strategis di makassar**, karena jauh sebelumnya sudah banyak developer yang ingin masuk untuk membeli dan atau melakukan kerjasama dengan pemilik tanah tersebut, namun tidak berhasil karena status tanah tersebut masih bermasalah dan belum selesai.

28. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan perkara ini oleh Penggugat, Para Tergugat serta Turut Tergugat dalam perkara ini, maka dimohon agar para Tergugat, Turut Tergugat dalam hal ini dalam perkara aquo secara tanggungrenteng untuk membayar uang Paksa (Dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 2.000.000,- (Dua juta rupiah) perhari apabila para Tergugat, Turut Tergugat lalai dalam memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan dibacakan hingga dilaksanakan.

29. Bahwa oleh karena perbuatan para TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT yang telah menguasai Objek Sengketa tanpa didasarkan atas hak yang benar adalah merupakan suatu perbuatan melawan hukum dan telah sangat merugikan PENGGUGAT. Maka sudah seharusnya PENGGUGAT menuntut ganti kerugian materil dan inmateril kepada para TERGUGAT dengan perincian sebagai berikut.

a) Kerugian Materil

Bahwa kerugian materil yang dialami Penggugat adalah Rp.3.500.000.000,00,- (Tiga Milyar Lima Ratus Juta Rupiah), berdasarkan nilai atas Tanah milik Penggugat yang saat ini menjadi objek Perkara.

b) Kerugian Inmateril Bahwa dengan melakukan perbuatan melawan hukum di lakukan oleh para TERGUGAT dan Turut TERGUGAT yang menguasai tanah milik penggugat dengan tidak sah dan pengakuan hak milik yang menjadi objek sengketa tanpa didasarkan atas hak yang benar, serta melakukan pembangunan perumahan di atasnya, telah membuat PENGGUGAT tidak dapat menggunakan serta menguasai tanah yang menjadi objek sengketa, tersitanya waktu, tenaga dan pikiran mengurus perkara tanah objek sengketa, maka wajar dan patut secara hukum jika PENGGUGAT menuntut ganti rugi inmateril Rp. 200.000.000 (Dua ratus juta rupiah).

30. Bahwa oleh karena Tergugat terbukti secara nyata melakukan perbuatan melawan hukum, maka berdasarkan bukti-bukti yang kuat menurut hukum jika para

Halaman 15 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 216/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka sepatasnyalah para Tergugat dibebankan untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

31. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri kelas 1A Khusus Makassar melalui Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar meletakkan sita Terlebih dahulu atas tanah objek perkara.

PETITUM :

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka melalui Gugatan ini Penggugat dengan segala kerendahan hati memohon kepada Ketua Pengadilan Makassar/Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini, agar sudi kiranya berkenaan memutuskan perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa PENGGUGAT adalah pemilik yang sah atas objek Tanah Perkara yang terletak di Jalan Raya Bukit Baruga. Kelurahan Antang Kecamatan Manggala berdasarkan:
 - a) Akta Jual Beli No. 64/III/3/KP/III/1986, dan Rincik (Surat Keterangan Objek Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan) Persil No.15 b SIII, Kohir No. 838 C.I, seluas \pm 400 M2.
 - b) Akta Jual Beli No. 720/III/3/KP/VIII/1998 dan Rincik (Surat Keterangan Objek Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan) Persil No.15 b SIII, Kohir No. 22 C.I, seluas \pm 680 M2.
3. Menyatakan Sah dan Mengikat Akta Jual Beli No. 64/III/3/KP/III/1986, dan Rincik (Surat Keterangan Objek Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan) Persil No.15 b SIII, Kohir No. 838 C.I, seluas \pm 400 M2. Dan Akta Jual Beli No. 720/III/3/KP/VIII/1998 dan Rincik (Surat Keterangan Objek Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan) Persil No.15 b SIII, Kohir No. 22 C.I, seluas \pm 680 M2. Terhadap Objek Perkara.
4. Menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah bersalah dan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) karena menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 22570 di atas tanah milik Penggugat.
5. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor: 22570 atas nama Muhammad Akib dan atau Sugiono tersebut adalah tidak sah dan mengikat atas tanah Objek Perkara.
6. Memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II, dan atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya untuk mengosongkan, Membongkar bangunan, serta meninggalkan tanah Objek Perkara.

Halaman 16 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 216/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

7. Menyatakan kepada Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, agar tunduk dan patuh atas putusan Majelis Hakim yang memeriksa Perkara a quo pada Pengadilan Negeri Kelas I A Khusus Makassar;
8. Menghukum para Tergugat untuk membayar ganti kerugian materil dan immateril sejumlah Rp. 3.700.000.000 (tiga milyar tujuh ratus juta rupiah), secara tanggung renteng kepada Penggugat secara seketika dan sekaligus;
9. Mohon kepada Majelis Hakim, sebelum perkara ini di adili, agar terhadap tanah terperkara di letakkan sutaan sementara (Conservatoir beslaag), agar jangan pindah tangan ke orang lain (Pihak Lain dan atau pihak ketiga).
10. Menghukum para TERGUGAT untuk membayar biaya yang timbul atas perkara ini;
11. Menetapkan Keputusan abhwa perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bijvoorraad), sekalipun ada Banding, Verset, atau Kasasi berdasarkan adanya surat-surat bersangkutan yang kiranya memenuhi persyaratan undang-undang;

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar kelas IA Khusus makassar yang memeriksa dan mebgadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat yakni pada hari Selasa, tanggal 28 Juni 2022;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Purwanto S. Abdullah, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Makassar, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 2 Agustus 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

Eksepsi Tergugat I :

A. Tentang Eksepsi:

1. Eksepsi Absolut:

- Mencermati subyek-subyek hukum yang dilibatkan oleh Penggugat dalam gugatannya..!, diantaranya memposisikan Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar, sebagai Tergugat HI. Dimana diketahui bahwa Tergugat III adalah Pejabat Tata Usaha Negara, lantas dihubungkan dengan argumen

Halaman 17 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 216/Pdt.G/2022/PN Mks



posita gugatan Penggugat pada angka 1 1(sebelas) dan angka 12(dua belas) menyatakan bahwa pada tahun 2008, Penggugat mengajukan permohonan sertifikat tanah, hingga sampai saat ini belum diterbitkan sertifikat prona atas nama Pemohon Sertifikat H.Jamaluddin Malik Penggugat. . . . dst.

Dan pada angka 13(tiga belas) Jamaluddin Malik mengakui bahwa tanah obyek sengketa oleh Tergugat III telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik No:22570 Atas Nama Muhammad Akib (Tergugat H), dan ketika itu Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar (Tergugat III) menyatakan bahwa apabila Saudara Jamaluddin Malik merasa keberatan atas penerbitan Sertifikat Hak Milik No.22570 Atas Nama Muhammad Akib (Tergugat II), disarankan mengajukan Gugatan Ke Pengadilan.. .dst.

Bertolak pada argumen posita dan petitum gugatan Penggugat di atas, maka Tergugat I berkesimpulan bahwa: Argument Peunggugat tersebut masuk pada ranah administratif, sehingga yang memiliki kewenangan untuk menilai sah dan tidak sahnya keputusan yang dikeluarkan Pejabat Tata Usaha Negara dalam hal mi Tergugat III, terkait proses penerbitan Sertifikat Hak Milik No:22570 Atas Nama Muhammad Akib (Tergugat II) adalah Sepenuhnya Yurisdiksi Pengadilan Tata Usaha Negara. Dengan demikian, Pengadilan Negeri Makassar, tidak berwenang memeriksa dan mengadii perkara ini.!

2. Eksepsi Obscur Libel:

2.1. Mencermati argument posita Penggugat pada angka 1(a) yang serta merta menyatakan mempunyai 2(dua) bidang tanah... dst. Lalu posita pada angka 1(b) menyatakan bahwa pada Tahun 1988 Jamaluddin Malik membeli tanah sawah sekarang tanah kosong milik Jiwa Bin Basokeng. .dst.

➤ Merujuk pada argument 1(a) dan 1(b) Penggugat di atas, diperoleh fakta bahwa posita 1(a) dan posita 1(b), sama sekali tidak jelas hubungan hukum apa antara Penggugat dengan Jamaluddin Malik.!. Apakah ada hubungan Suami Istri, Apakah Jamaluddin Malik masih hidup atau telah memnggal dunia, dan apabila Jamaluddin Malik telah meninggal dunia, maka Apakah Penggugat sebagai Ahli Waris atau bukan.!.

2.2. Mencermati pula argument posita Penggugat pada angka 2(dua), angka 3(tiga) dan angka (7) semua menyatakan bahwa: Kita ketahui bersama. .Dst.



Bertolak pada argument Penggugat di atas, dimana arti bersama dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Edisi Ketiga Balai Pustaka Tahun 2001 Halaman 986 adalah berbareng, serentak. .Dst. Dan terkait rangkaian cerita yang dibuat Penggugat dalam gugatannya pada angka 2(dua), angka 3(tiga) dan angka 7(tujuh) tersebut. Oleh Tergugat I "sama sekali tidak pernah berbarengan dan atau serentak membuat, lebih-lebih mengetahui alur cerita tersebut". Dengan demikian, atas argument Penggugat tersebut menyebabkan kekaburan gugatannya.

2.3. Mencermati pula argument posita dan petitum Penggugat, pada angka 2(dua), angka 3(tiga) dan angka (7) yang semuanya diawali kalimat "Bahwa kita ketahui bersama". .Dst. Dimana disatu sisi dalam Posita Penggugat dinyatakan "diketahui bersama" lalu dalam Petitum Penggugat "tidak ada satupun kalimat yang pernyataan yang diketahui bersama". Dengan demikian, gugatan Penggugat tidak memiliki sinkronisasi data sama lain antara Posita dan Petitum mengakibatkan kaburnya gugatan Penggugat.

3. Eksepsi Kurang Pihak:

- Mencermati argumen gugatan Penggugat pada angka 6(enam) menyatakan: Pada tahun 2008 Jamaluddin Malik melakukan Pengikatan Jual Bell atas 8(delapan) bidang tanah yang masing-masing 6(enam) Sertifikat Hak Milik dan 2(dua) AJB kepada A. Surjan Mappangara. . dst.!

Argumen Penggugat tersebut pada angka 6(enam) di atas, membuktikan bahwa gugatan Penggugat kurang pihak, karena A. Surjan Mappangara memiliki hubungan kausalitas dengan tanah obyek sengketa. Dengan demikian, seharusnya A. Surjan Mappangara dilibatkan sebagai pihak dalam perkara ini.

Berdasarkan atas Eksepsi Absolut tersebut di atas, maka Pengadilan Negeri Makassar "tidak berwenang mengadili" perkara in DanlAtau berdasarkan Eksepsi Obscur Libel dan Eksepsi Kurang Pihak, berdasar hukum gugatan Penggugat diyatakan "tidak dapat diterima". (*Niet Onvankelijk Verklaart*).

B. Tentang Pokok Perkara:

1. Bahwa, segala hal yang Tergugat I uraikan pada bagian eksepsi di atas, merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkara mi.



2. Bahwa, Tergugat I menyatakan menolak segala argumen gugatan Penggugat, kecuali dalil yang telah diakui kebenarannya dan tidak merugikan hak-hak dan kepentingan hukum Tergugat I.

3. Bahwa Tergugat I, dengan tegas menolak argumen gugatan Penggugat pada angka 1, huruf (a) dan huruf (b) tersebut, oleh karena tanah yang dimaksud oleh Penggugat, sesuai Akta Jual Beli No.64/111/3111/1986, tanggal 1 Februari 1986 bersumber dan Persil 15 b S III, Kohir 1432 C.I dan Akta Jual Beli No.720/III/3/V/11111988, tanggal 9 Agustus 1988 bersumber dan Persil 15 b SIT, Kohir 941 C.!, sama sekali tidak berada di lokasi tanah hak milik Tergugat I..!

Penolakan Tergugat I di atas, didasarkan pada Laporan Polisi No.LP/1356/VI/2013/Polda Sulsel/Restabes Mks, tanggal 19 Juni 2013, terkait dugaan melanggar Pasal 167 KUHPidana. Dimana hasil dan Penyelidikan Kepolisian Resort Kota Besar Makassar sebagaimana Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan (SP2HP) No.B/1273/XI/2013fReskrim, tanggal 8 Nopember 2013 yang ditujukan kepada Sdr. Jamaluddin Malik (Penggugat) yang salah satu pertimbangan hukumnya pada angka 3 huruf (a), huruf (b), & huruf (d) sebagai berikut:

a. Bahwa perkara yang saudara laporkan adalah dugaan terjadinya tindak pidana dengan melawan hak orang lain masuk dengan mamaksa... .dst, sebagaimana dalam rumusan Pasal 167 KUHPidana.

b. Saudara mengaku memiliki bidang tanah yang terletak di Jalan Raya Baruga, Kelurahan Antang Kec. Manggala Kota Makassar, berdasarkan Daftar Keterangan Obyek Untuk Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perkotaan atas nama JAMALUDDIN MALIK, Persil 15 b SH, Kohir 941 C.!, Akta Jual Beli No.720/III/3/VIII/ 1988 tanggal 9 Agustus 1988 seluas ±680 M2, dan Daftar Keterangan Obyek Untuk Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan atas nama JAMALTIDDIN MALIK, Persil 15 b S ifi, Kohir 1432 C.! Akta Jual Beli No.64/IIII3IJ1J1986, tertanggal 1 Februari 1986, seluas ±400 M2, namun pada sekitar tahun 2012 tanah tersebut dikuasai oleh SUGIONO dengan melakukan kegiatan penimbunan dan pemasangan pondasi.

c. Daftar Keterangan Obyek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perkotaan atas nama JAMALUDDIN MALIK Persil 15 b SII, Kohir 941 C.I, luas 006 Ha, dan Daftar Keterangan Obyek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan atas nama JAMALUDDIN MALIK Persil 15 b SII, Kohir 1432 C.I, luas 0.04 Ha "TIDAK TERDAFTAR" pada Buku C dan Buku F tahun 1978 yang ada di Kelurahan Antang.

Halaman 20 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 216/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan fakta hukum di atas, selain membuktikan kalau sesungguhnya Penggugat sama sekali tidak memiliki tanah di lokasi tanah hak milik sah Tergugat-I, lagi pula sesungguhnya Penggugat tidak memiliki lokasi tanah apapun, karena alas hak Penggugat berupa Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Jamaluddin Malik Persil 15 b SII, Kohir 941 C.I, luas 006 Ha, dan Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Jamaluddin Malik Persil 15 b SII, Kohir 1432 C.I, luas 0.04 Ha "TIDAK TERDAFTAR" pada Buku C dan Buku F tahun 1978 yang ada di Kelurahan Antang.

Berdasarkan atas fakta hukum tersebut di atas, berdasar hukum gugatan Penggugat ditolak.

4. Bahwa sungguh keliru dan tidak benar argumen gugatan Penggugat pada angka 18(delapan belas), kalau menyatakan Tergugat I, selaku pembeli tidak benar/tidak beritikad baik..!.

Alasan hukumnya sbb:

4.1. Sebagai wujud itikad baik dan untuk menghindari kerugian bagi Tergugat I, maka sebelum membeli tanah Tergugat II, terlebih dahulu melakukan verifikasi alas hak yang dimiliki Tergugat II, berupa Sertifikat Hak Milik No.22570/Antang, Surat Ukur No.03663/Antang/2007, kemudian Tergugat I melakukan kros cek penguasaan fisik Tergugat II, atas tanah yang akan dijual, dan hasilnya alas hak dan obyek fisik telah sinkron satu sama lain, sehingga Tergugat I membeli tanah Tergugat H.

4.2. Proses peralihan hak antara Tergugat I dengan Tergugat II dengan dasar Sertifikat Hak Milik No.22570/Antang, Surat Ukur No.03663/Antang/2007, telah dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dedy Wiyanto, S.H. Dengan demikian, perbuatan hukum yang dilakukan antara Tergugat I dengan Tergugat II telah memenuhi syarat-syarat dan ketentuan hukum yang berlaku, sebagaimana dimaksud dan diatur dalam Pasal 37 Jo Pasal 38 PP No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

5. Bahwa sungguh keliru dan tidak rasio argumen gugatan Penggugat pada angka 8(delapan), apabila menyatakan bahwa apabila melakukan pemagaran akan meluruskan... dst. Demikian juga argument Penggugat pada angka 9(sembilan) tersebut, yang menyatakan bahwa Jamaluddin Malik Tergugat I..!.

Alasan hukumnya sbb:

5.1. Tanah yang Tergugat I pondasi dan pagen adalah tanah hak milik sendiri, berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.22570/Antang, Surat Ukur No.03663/Antang/2007 Jo Akta Jual Beli No.86fDWfKecIMGL/X11112008, tanggal 22 Desember 2008, berdasar hukum mana Tergugat I memiliki hak

Halaman 21 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 216/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

yang sebebas-besanya untuk melakukan perbuatan hukum dan aktivitas apa saja di atas tanah a quo.

5.2. Berdasarkan Hasil Penyelidikan Kepolisian Resort Kota Besar Makassar, sebagaimana Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan (SP2HP) No.B/1273/XI/2013fReskrim, tanggal 8 Nopember 2013, dimana Rincik dengan Persil 15 b SIT, Kohir 941 C.I, luas 006 Ha, dan Rincik dengan Persil 15 b S III, Kohir 1432 C.I, luas 0.04 Ha masing-masing atas nama Jamaluddin Malik "TIDAK TERDAFTAR" pada Buku C dan Buku F tahun 1978 yang ada di Kelurahan Antang. Dengan demikian, telah membuktikan kalau Penggugat tidak memiliki lokasi tanah di lokasi tanah hak milik Tergugat I.

5.3. Bahkan Penggugat, telah menyatakan dihadapan Pejabat Notaris/PPAT Dedy Wiyanto, SH., kalau tidak akan menuntut dalam bentuk apapun dan tidak akan menghalang-halangi pemasangan pagar keliling dan kegiatan pembangunan perumahan yang akan dibangun oleh Haji Sugiono (Tergugat I), atas tanah yang dibeli dan Drs. Muh. Akib (Tergugat II), sesuai Surat Pernyataan No.04, tanggal 09 Juni 2012. Dengan demikian, berdasar hukum gugatan Penggugat ditolak seluruhnya.

6. Bahwa sungguh keliru dan tidak rasio pula argumen gugatan Penggugat pada angka 29(dua puluh sembilan) tersebut, kalau Penggugat meminta ganti rugi baik Materil maupun Immtareil kepada Tergugat I..!

Alasan hukumnya sbb:

Tergugat I, tidak pernah sama sekali melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan hak-hak Peuggugat, terkait kepemilikan dan penguasaan atas lokasi tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.22570/Antang, Surat Ukur No.03663/Antang/2007, karena Tergugat I membeli bidang tanah tersebut dan pemilik hak yang sah, dalam hal mi dan Tergugat II, dan proses peralihan hak (jual beli) antara Tergugat I dengan Tergugat H telah dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dedy Wiyanto, S.H., sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual Beli No.86/DW/Kec/MGL/XIII/2008, tanggal 22 Desember 2008. Dengan demikian, tuntutan Penggugat baik Materil maupun Immateril berdasar hukum ditolak adanya.

Berdasarkan atas uraian hukum di atas, dengan kerendahan hati Tergugat I, mohon kehadiran Majelis Hakiin Yang Mulia, kiranya berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

A. **Dalam Eksepsi:**

Halaman 22 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 216/Pdt.G/2022/PN Mks



➤ Menyatakan Pengadilan Negeri Makassar, tidak berwenang mengadili dan memeriksa gugatan Penggugat.

B. Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan Menolak gugatan Penggugat untuk selurulnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Eksepsi Tergugat III

DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi Menqenai Kewenangan Mengadili (Kompetensi Absolut)

Bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat Halaman 11 (sebelas) angka 21 (dua puluh satu) yang menyatakan:

"bahwa dengan adanya tindakan dan Tergugat III (Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar) dalam menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 22570 di atas Objek Tanah Milik Pen ggugat adalah sangat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan se/am itu juga telah me/an ggar asas-asas umum pemerintahan yang balk, sehingga sertifikat Hak Milik atas tanah Objek Sengketa men galami cacat hukum dan tidak sah serta men gikat atas tanah objek perkara tersebut..."

dan selanjutnya pula pada Angka 22 (dua puluh dua), bahwa berdasar uraian dalil Penggugat di atas tidak termasuk dalam ranah lembaga peradilan umum dalam rangka memeriksa, memutus, dan menyelesaikannya, berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (1) dan (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan,

"Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat men gajukan gugatan tertulis kepada Pen gadilan yang beiwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi."

Bahwa di samping ketentuan tersebut di atas, terdapat Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 321 K/Sip/1978 tanggal 31 Januari 1981 yang menyatakan,

"Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk membatalkan surat hak milik yang dikeluarkan oleh instansi lain",

Bahwa sejalan dengan hal tersebut terdapat Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 620 KIPdt11999 tanggal 29 Desember 1999 yang menyatakan,

Halaman 23 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 216/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Bila yang digugat adalah badan atau pejabat Tata Usaha Negara dan obyek gugatan menyangkut perbuatan yang menjadi wewenang pejabat tersebut, maka yang betwenang untuk men gadili perkara tersebut adalah peradilan tata usaha negara bukan wewenang Pengadilan Negeri."

Bahwa oleh karenanya sangat jelas terkait pembatalan suatu sertipikat bukanlah merupakan kewenangan lembaga peradilan umum, melainkan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara.

2. Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel)

Bahwa gugatan Penggugat sangat mengandung ketidakjelasan dimana dalam Posita Gugatan Penggugat menyatakan bahwa Tergugat III bertentangan dengan Ketentuan Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah. Berdasarkan hal tersebut di atas Penggugat telah salah, karena Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan tidak berlaku dan telah diganti dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Sehingga sudah jelas bagi Majelis Hakim yang Terhormat yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara bahwa gugatan Penggugat secara nyata adalah gugatan yang kabur (Obscuur Libel). Kemudian, dalam petitum gugatan Penggugat pada Halaman 14 (empat belas) Angka 5 (lima) yang menyatakan,

"Menyatakan bahwa Sertifikat Nomor: 22570 atas nama Muhammad Akib dan atau Sugiono tersebut adalah tidak sah dan men gikat atas tanah Objek Perkara. "

Atas hal tersebut sangat tidak berdasar dan beralasan hukum tindakan Penggugat tersebut, sehingga sangat berdasar hukum kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk mengenyampingkan dalil gugatan Penggugat dan menyatakan gugatan tidak dapat diterima. Hal mi sebagaimana telah ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 6 KISip/1973 tanggal 21 Agustus 1973 yang menyatakan,

"Gugatan harus din yatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna."

3. Gugatan Error In Persona

Bahwa Tergugat III sangat keberatan dengan tindakan Penggugat yang mendudukan Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar sebagai salah satu pihak dalam perkara mi, sebab sangat nyata Tergugat III hanyalah merupakan Lembaga Tata Usaha Negara yang tidak memiliki hubungan keperdataan atas tanah yang diklaim Penggugat datam surat gugatannya, sehingga berdasar hal tersebut sangat

Halaman 24 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 216/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Tergugat III kemukakan dalam eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini;
2. Bahwa 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 Tergugat III;
3. Bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat Angka 4 (empat) Halaman 8 (delapan),

"Menyatakan Sah dan Men gikat Akta Jual Beli No. 64/III/3/KP/II/1986, dan Rincik (Surat Keterangan Objek Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan) Persil No. 15 b Sill, Kohir No. 838 C. I, seluas ± 400 M2. Dan Akta Jual Bell No. 720/III/3IKPNI/1998 dan Rincik (Surat Keterangan Objek Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan) Persil No. 15 b Sill, Kohir No. 22 C.I, seluas ±680 M2."

Atas tuntutan tersebut sangat tidak berdasar dan beralasan hukum karena merujuk ketentuan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) jo Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, hak ama tidak berkedudukan sebagai bukti kepemilikan atas tanah kecuali disertai dengan bukti-bukti lain.

Hal di atas telah menjadi Yurisprudensi tetap pada Putusan Mahkamah Agung RI No. 34 K/Sip/1960 tanggal 3 Februari 1960 yang menyatakan,

"Surat petuk pajak bumi bukan merupakan suatu bukti mutlak bahwa sawah sengketa adalah milik orang yang tercantum dalam petuk pajak bumi tersebut,"

Selain itu hal tersebut juga diatur pada Putusan Mahkamah Agung RI No. 84 K/Sip/1973 tanggal 25 Juni 1973 yang menyatakan,

Halaman 25 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 216/Pdt.G/2022/PN Mks



"Pada prinsipnya surat girik adalah bukti pembayaran pajak belaka dan bukan bukti pemilikan hak atas tanah."

Dengan diundangkannya Undang-Undang No. 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sebagaimana telah diubah dengan UU No. 12 Tahun 1994 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, hak ama yang menjadi dasar untuk keperluan perpajakan tidak berstatus sebagai bukti kepemilikan tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang No. 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang menyatakan, "Tanda pembayaran/pelunasan pajak bukan merupakan bukti pemilikan hak". Maka keberadaan hak lama menurut hukum memang diakui, namun bukan sebagai bukti pemitikan hak atas tanah melainkan sebagai bukti pembayaran pajak;

4. Bahwa Tergugat III tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat yang tidak memUiki relevansi hukum dengan Tergugat III dikarenakan setelah membaca seluruh uraian Penggugat dalam gugatannya, tidak ditemukan adanya dalil yang menjelaskan 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 datil Penggugat tersebut.

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

Dalam Eksepsi:

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

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 mi berpendapat lain mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat, Kuasa Penggugat telah mengajukan Replik tanggal 06 September 2022 dan atas Replik tersebut Tergugat I dan Tergugat III mengajukan Duplik tertanggal 13 September 2022, semuanya terlampir dalam berkas perkara dan termuat pula dalam Berita Acara Persidangan perkara ini, dan merupakan satu kesatuan sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya terkait eksepsi Kewenangan yang telah diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat III, Majelis Hakim telah pula memutuskan dengan Putusan Sela yang pada pokoknya sebagai berikut :

MENGADILI:

1. Menolak Ekspesi Tergugat I dan Tergugat III sepanjang mengenai kewenangan Mengadili secara absolut;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Makassar berwenang memeriksa dan mengadili perkara perdata Nomor 216/Pdt.G/2022/PN Mks;
3. Memerintahkan kedua belah pihak berperkara untuk melanjutkan pemeriksaan ini;
4. Menanggihkan biaya perkara ini sampai adanya putusan akhir;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Kuasa Penggugat mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Akta Jual Beli No. 720/III/3/KP/VIII/1988 tertanggal 9 Agustus 1988 antara Jiwa bin Basokeng selaku penjual dengan H. Jamaluddin Malik selaku Pembeli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Camat Panakukkang M. Nur Akil, S.H, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotocopy Akta Jual Beli No. 64/III/3/KP/III/1986 antara Mangasi selaku penjual dengan H. Jamaluddin Malik selaku Pembeli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Camat Panakukkang M. Nur Akil, S.H, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotocopy Akta Jual Beli No. 624/KMG/VI/08 tertanggal 2 juni 1988 antara H. Jamaluddin Malik selaku penjual dengan A. Surjan Mappangara Ir, selaku Pembeli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Camat Panakukkang Muh Syamsul Alam, S.E, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotocopy daftar keterangan obyek pajak untuk ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan tercatat dengan nomor 1432 CI atas nama Jamaluddin Malik dengan Persil Nomor 15b. S. III Kohir Nomor 838 CI seluas kurang lebih 0,004 Ha terletak di Desa/Kelurahan Antang/Kp. Pannara No.25, Kecamatan Panakukkang Kab/Kodya Dali II Ujung Pandang, Propinsi Dali I Sulawesi Selatan tertanggal 15 Agustus 1992, di keluarkan oleh Keplaa Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Ujung Pandang, Majid Manoppo, B, Sc, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotocopy daftar keterangan obyek pajak untuk ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan tercatat dengan nomor 941 CI atas nama Jamaluddin Malik dengan Persil Nomor

Halaman 27 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 216/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 15b. S. III Kohir Nomor 22 CI seluas kurang lebih 0,0680 Ha terletak di Desa/Kelurahan Antang/Kp. Pannara No.25, Kecamatan Panakukkang Kab/Kodya Dali II Ujung Pandang, Propinsi Dali I Sulawesi Selatan tertanggal 16 Agustus 1988, di keluarkan oleh Keplaa Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Ujung Pandang, Drs. Laode Abdul Kadir, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotocopy Surat Keterangan Hilang dari Kepolisian Negara Republik Indonesia Resor Kota Makassar Timur Sekotior Kota Panakukkang mengenai Laporan Kehilangan berupa: 1 (satu) Lembar Akta Jual Beli No. 64/III/3/KP/III/1986 luas tanah kurang lebih 400 (empat ratus) meter persegi, Persil 15b S III, Kohir 838 CI terletak di Kel. Antang Kampung Pannara Kec. Panakukkang Makassar, Pemilik Atas Nama Jamaluddin Malik, Alamat Jalan Pongtiku Lr. 20 No. 8 Mks tertanggal 27 Mei 2008 dikeluarkan oleh An Kapolsekta Panakukkang, Ka. SPK, An. Lassa Saguni, diberi tanda bukti P-6;
 7. Fotocopy Surat Keterangan Kewarisan No. 29/JKT/4/85, dari para Ahli waris Basokeng bin Nimbang selaku pemilik tanah sebelumnya yang di keluarkan oleh Lurah Antang Lurah Antang An. M. Ali Achmad, BA diberi tanda bukti P-7;
 8. Fotocopy Surat Persetujuan/ Kuasa untuk menjual atau menerima hasil penjualan dan menandatangani Akta Jual Beli tanah atas nama Basokeng B Nimbang Alm yang terletak di Kampung Pannara pada Persil.15b.S.III, Kohir 22 CI seluas kurang + 680m2 dari Talla bt Basokeng, Niro bt Basokeng dan Rabai bin Basokeng kepada Jiwa bin Basokeng tertanggal 1 Agustus 1988, diberi tanda bukti P-8;
 9. Fotocopy Surat Kesepakatan Pembatalan Kesepakatan Jual Beli No. 624/kmG/VI/2008, tanggal 2 Juni 2008 tertanggal 26 Agustus 2013, diberi tanda bukti P-9;
 10. Fotocopy Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 23 tanggal 21 Mei 2008 antara Jamaluddin Malik kepada Andi Surjan Mappangara, diberi tanda bukti P-10;
 11. Fotocopy Surat Penjelasan Akta Jual Beli Nomor 64/III/3/KP/II/1986 yang terdaftar pada Buku Register PPAT Camat Panakukkang Tahun 1986, nomor 597/36/KPNK/IX/2021 tertanggal 21 September 2021, diberi tanda bukti P-11;
 12. Fotocopy Surat Penjelasan Akta Jual Beli Nomor 720/III/3/KP/VIII/1988 yang terdaftar pada Buku Register PPAT Camat Panakukkang Tahun 1988, nomor 597/37/KPNK/IX/2021 tertanggal 21 September 2021, diberi tanda bukti P-12;
 13. Fotocopy Surat pernyataan dan persetujuan No. 02 tahun 2012 tertanggal 9 Juni 2012 antara Jamaluddin Malik dan Kartini Jamal, diberi tanda bukti P-13;
 14. Fotocopy Surat pernyataan dan persetujuan No. 04 tahun 2012 tertanggal 9 Juni 2012 antara Jamaluddin Malik dan Kartini Jamal, diberi tanda bukti P-14;

Halaman 28 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 216/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang dan Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2002 atas nama dan alamat wajib pajak Jamaluddin Malik, diberi tanda bukti P-15;
16. Fotocopy Daftar keterangan objek untuk ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan (RINCIK) atas nama MAngasi sebelum di jual kepada Jamaluddin Malik dengan Persil Nomor 15b. S. III Kohir Nomor 838 CI seluas + 0,04 Ha terletak di desa/kelurahan Antang/Kp Pannara No. 25 Kecamatan Panakkukang Kab/Kodya Dati II Ujung Pandang Propinsi Dati I Sulawesi Selatan tertanggal 23 Maret 1985, dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi Dan Bangunan Ujung Pandang atas nama Tjik Ohar Ibrahim BA, diberi tanda bukti P-16;
17. Fotocopy Akta Jual Beil 052/III/3/KP/II/1983 atas nama Mangasi sebelum di jual ke Jamaluddin Malik, diberi tanda bukti P-17;
18. Fotocopy Akta pendirian Perusahaan Milik Jamaluddin Malik, diberi tanda bukti P-18;
19. Fotocopy Surat Pernyataan Ahli Waris yaitu Agus Salim dan Arisanti tertanggal 15 Juni 2021, diberi tanda bukti P-19;
20. Fotocopy Surat Kematian nomor : 472.1.12./44/10/07/XII/2020 atas nama Jamaluddin Malik, diberi tanda bukti P-20;
21. Fotocopy Peta Blok Tanah Milik Jamaluddin Malik, diberi tanda bukti P-21;
22. Fotocopy Buku Tanah Hak Milik no. 372 dengan nama pemegang hak Jamaluddin Malik tanggal 8 September 1997, diberi tanda bukti P-22;
23. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 380 tertanggal 12 Maret 1990, diberi tanda bukti P-23;
24. Fotocopy Buku Tanah nomor 381 tertanggal 12 Maret 1990, diberi tanda bukti P-24;
25. Fotocopy Buku Tanah nomor 382 tertanggal 12 Maret 1990, diberi tanda bukti P-25;
26. Fotocopy Buku Tanah nomor 383 tertanggal 12 Maret 1990, diberi tanda bukti P-26;

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-19 sampai dengan P-26 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, sedangkan untuk Bukti P-13 belum diajukan oleh karena masih terdapat kekurangan untuk itu minta waktu, selanjutnya bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat telah mengajukan saksi-saksi dibawah sumpah yang menerangkan sebagai berikut;

Halaman 29 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 216/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Saksi Muhammad Djafar, Dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut ;

- Bahwa Adapun yang disengketakan adalah masalah tanah;
- Bahwa adapun lokasinya terletak di Kelurahan Antang/ Kampung Pannara Kecamatan Panakukang;
- Bahwa Luasnya adalah 680m² (enam ratus delapan puluh meter bujur sangkar);
- Bahwa adapun batas-batasnya yaitu:
 - Sebelah Utara : Dahulu Pematang Sawah, sekarang Jalan Babussalam IV;
 - Sebelah Timur : Dahulu, Pematang sawah, sekarang Ruko;
 - Sebelah Selatan : Dahulu, tanah kosong, sekarang kantor PDAM;
 - Sebelah Barat : Dahulu sawah, sekarang selokan;
- Bahwa Terkait objek sengketa yang Saya ketahui dahulu sekitar tahun 2007 ada orang yang datang ke kantor kelurahan Antang untuk pengurusan pembuatan sertifikat atas tanah tersebut dengan membawa surat Rincik atas nama Jamaluddin Malik, namun saat ditanya tentang sertifikat induknya, Ia menjawab ada di bank dan tidak tahu di bank mana karena Pemiliknya sudah meninggal, dan saat turun ke lokasi untuk melakukan pengukuran bersama petugas ukur dari BPN, saat itu Ketua RT mengatakan bahwa tanah tersebut dalam proses sengketa antar bersaudara sehingga saat itu tidak jadi dilakukan pengukuran dan tidak dapat diproses pengajuan pembuatan sertifikatnya;
- Bahwa saksi bekerja sebagai pegawai di Kantor Kelurahan Antang sejak tahun 2007 sampai dengan tahun 2008;
- Bahwa saat itu saksi turun ke lokasi objek sengketa bersama dengan Pak Jamaluddin Malik;
- Bahwa saat itu Pak Jamaluddin Malik menunjukkan batas-batas tanahnya kepada Saya;
- Bahwa setelah itu saksi pernah kembali lagi ke tanah objek sengketa namun saat itu tanah tersebut sudah ada yang ditimbun;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa pemilik tanah yang telah ditimbun tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi ada 2 (dua) objek tanah yang menjadi objek sengketa;
- Bahwa sepengetahuan saksi, lokasi pertama seluas 400m (empat ratus meter), lokasi kedua seluas 680 m (enam ratus delapan puluh meter);

Halaman 30 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 216/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat ini Pak Jamaluddin Malik membawa Rincik dan memperlihatkan kepada saksi ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui saat ini siapa yang menguasai objek tersebut;

2. Saksi Andi Surjan Mappangara, Dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa adapun yang disengketakan adalah masalah tanah;
- Bahwa adapun lokasinya terletak di belakang Ruko Jalan Baruga Raya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa luas tanah yang menjadi objek sengketa;
- Bahwa Iya benar Saksi adalah orang yang pertama kali membeli tanah yang saat ini menjadi objek sengketa sebelum dibeli oleh Tergugat I, tetapi yang Saya beli hanya sebagian dari tanah objek sengketa;
- Bahwa Dulunya saksi membeli tanah tersebut dari Jamaluddin Malik selaku Pemilik tanah;
- Bahwa saksi membeli tanah tersebut bulan Mei tahun 2008 sebanyak 8 (delapan) petak;
- Bahwa Saat itu keadaan tanah objek sengketa masih ada pabrik usaha kapur, ada bangunan tetapi bangunan tua;
- Bahwa bangunan tua bukan termasuk objek yang saya beli;
- Bahwa saksi tidak hapal berapa masing-masing jumlah luas tanah yang Saya beli tersebut;
- Bahwa Dari 8 (delapan) petak tanah ada yang sudah bersertifikat dan ada yang masih berupa rincik;
- Bahwa saksi tidak mengetahui darimana Jamaluddin Malik memperoleh tanah tersebut;
- **Bahwa Tanah yang dulunya Saya beli dari Jamaluddin Malik yang telah bersertifikat telah Saya jual kepada Sugiono (Tergugat I) sedangkan yang tidak bersertifikat Saya tidak jadi beli dan telah Saya kembalikan kepada Pak Jamaluddin Malik;**
- **Bahwa seingat saksi ada 3 (tiga) petak tanah yang telah bersertifikat yang Saya jual kepada Sugiono (Tergugat I);**
- Bahwa saksi tidak ingat berapa masing-masing luasnya;
- **Bahwa saksi mengembalikan tanah yang tidak bersertifikat tersebut kepada Jamaluddin Malik karena saat pengurusan di Notaris disampaikan**

Halaman 31 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 216/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa di atas tanah tersebut tidak dapat diterbitkan sertifikat karena telah ada sertifikatnya;

- **Bahwa dari penyampaian Notaris yang punya sertifikat adalah Sugiono** ;
- Bahwa Iya, tanah yang saya kembalikan kepada Jamaluddin Malik karena tidak bersertifikat masuk dalam lokasi objek sengketa;
- Bahwa setelah melakukan penandatanganan Akta Jual Beli, pada tahun 2008 Saya pernah kelokasi bersama Jamaluddin Malik untuk memastikan lokasi tanah yang Saya beli;
- Bahwa Di lokasi tersebut telah dipagari namun ada sebagian tanah yang sudah Saya beli berada di luar pagar, karena pagar saat itu sudah lurus padahal tanah yang Saya beli agak melengkung ke Selatan;
- **Bahwa ada 2 (dua) petak tanah yang Saya kembalikan yaitu masing-masing seluas + 600m dan + 400m;**
- Bahwa saksi tidak tahu batas-batasnya;
- Bahwa saksi terakhir kali ke lokasi tanah objek sengketa kurang lebih 4 (empat) tahun yang lalu;
- Bawha saat terakhir kali Saya ke lokasi tanahnya telah tertimbon tetapi masih sedikit;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Tergugat I mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy Surat pemberitahuan perkembangan hasil penyelidikan (SP2HP), yang dikeluarkan oleh Kepolisian Resort Kota Besar Makassar, No: B/1273/XI/2013/Reskrim tanggal 8 Nopember 2013, diberi tanda bukti T.I-1;
2. Fotocopy Surat Akta Jual Beli No. 86/DW/Kec.MGL/XII/2008, tanggal 22 Desember 2008, yang dibuat dihadapan Notaris PPAT Dedy Wiyanto, S.H antara Muhammad Akib, SE (Tergugat II) dengan Sugiono (Tergugat I) dengan dasar SHM Nomor: 22570/Antang Luas: 2806 M2, diuraikan dalam surat ukur tertanggal 7 Nopember 2007 No. 03663/Antang/2007, diberi tanda bukti T.I-2;
3. Fotocopy Surat Pernyataan Sdr. Jamaluddin Malik yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Dedy Wiyanto, S.H Nomor : 04 tanggal 09 Juni 2012, diberi tanda bukti T.I-3;
4. Fotocopy Surat Keterangan Lurah Antang No:41/KAT/VI/2012, tanggal 25 Juni 2012, perihal penjelasan Kohir 898 C.I, diberi tanda bukti T.I-4;

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya dilampirkan dalam berkas perkara, kemudian asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Tergugat I;

Halaman 32 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 216/Pdt.G/2022/PN Mks



Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Tergugat III mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy sesuai Asli Buku Tanah Hak Milik No.22570 atas nama Pemegang Hak Sugiono, diberi tanda bukti T.III-1;

Menimbang, bahwa Bukti Surat T.III-1 tersebut telah diberi materai cukup dan telah dicocokkan sesuai aslinya setelah diperlihatkan kepada Para Pihak, setelah itu asli dari bukti surat tersebut dikembalikan kepada Kuasa Tergugat III;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh Tergugat I dan Tergugat III tidak mengajukan saksi, walaupun telah diberikan haknya untuk itu kepada Tergugat I dan Tergugat III ;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

DALAM EKSEPSI :

Menimbang bahwa , terkait eksepsi kewenangan yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat III sebelumnya telah diputus dimana Majelis Hakim telah menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat III sepanjang mengenai kewenangan mengadili secara absolut ;

Menimbang bahwa, selanjutnya oleh Majelis hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat I yang pada pokoknya sebagai berikut :

I. Eksepsi Obscur Libel ;

Mencermati argument posita Penggugat pada angka 1(a) yang serta merta menyatakan mempunyai 2(dua) bidang tanah... dst. Lalu posita pada angka 1(b) menyatakan bahwa pada Tahun 1988 Jamaluddin Malik membeli tanah sawah sekarang tanah kosong milik Jiwa Bin Basokeng. .dst.

- Merujuk pada argument 1(a) dan 1(b) Penggugat di atas, diperoleh fakta bahwa posita 1(a) dan posita 1(b), sama sekali tidak jelas hubungan hukum apa antara Penggugat dengan Jamaluddin Malik!. Apakah ada hubungan Suami Istri, Apakah Jamaluddin Malik masih hidup atau telah meninggal dunia, dan apabila Jamaluddin Malik telah meninggal dunia, maka Apakah Penggugat sebagai Ahli Waris atau bukan.!.

Mencermati pula argument posita Penggugat pada angka 2(dua), angka 3(tiga) dan angka (7) semua menyatakan bahwa: Kita ketahui bersama. .Dst.

- Bertolak pada argument Penggugat di atas, dimana arti bersama dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Edisi Ketiga Balai Pustaka Tahun 2001 Halaman 986 adalah berbareng, serentak. .Dst. Dan terkait

Halaman 33 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 216/Pdt.G/2022/PN Mks



rangkaian cerita yang dibuat Penggugat dalam gugatannya pada angka 2(dua), angka 3(tiga) dan angka 7(tujuh) tersebut. Oleh Tergugat I "sama sekali tidak pernah berbarengan dan atau serentak membuat, lebih-lebih mengetahui alur cerita tersebut". Dengan demikian, atas argument Penggugat tersebut menyebabkan kekaburan gugatannya.

Mencermati pula argument posita dan petitum Penggugat, pada angka 2(dua), angka 3(tiga) dan angka (7) yang semuanya diawali kalimat "Bahwa kita ketahui bersama". .Dst. Dimana disatu sisi dalam Posita Penggugat dinyatakan "diketahui bersama" lalu dalam Petitum Penggugat "tidak ada satupun kalimat yang pernyataan yang diketahui bersama". Dengan demikian, gugatan Penggugat tidak memiliki sinkronisasi data sama lain antara Posita dan Petitum mengakibatkan kaburnya gugatan Penggugat.

II. Eksepsi Kurang Pihak:

- Mencermati argumen gugatan Penggugat pada angka 6(enam) menyatakan: Pada tahun 2008 Jamaluddin Malik melakukan Pengikatan Jual Bell atas 8(delapan) bidang tanah yang masing-masing 6(enam) Sertifikat Hak Milik dan 2(dua) AJB kepada A. Surjan Mappangara. . dst.!

Argumen Penggugat tersebut pada angka 6(enam) di atas, membuktikan bahwa gugatan Penggugat kurang pihak, karena A. Surjan Mappangara memiliki hubungan kausalitas dengan tanah obyek sengketa. Dengan demikian, seharusnya A. Surjan Mappangara dilibatkan sebagai pihak dalam perkara ini.

Menimbang bahwa , selanjutnya oleh Tergugat III telah pula mengajukan eksepsi

yang pada pokoknya sebagai berikut :

a. Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel)

Bahwa gugatan Penggugat sangat mengandung ketidakjelasan dimana dalam Posita Gugatan Penggugat menyatakan bahwa Tergugat III bertentangan dengan Ketentuan Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah. Berdasarkan hal tersebut di atas Penggugat telah salah, karena Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan tidak berlaku dan telah diganti dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Sehingga sudah jelas bagi Majelis Hakim yang Terhormat yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara bahwa gugatan Penggugat secara nyata adalah gugatan yang kabur (Obscuur Libel). Kemudian, dalam petitum gugatan Penggugat pada Halaman 14 (empat belas) Angka 5 (lima) yang menyatakan,

"Menyatakan bahwa Sertifikat Nomor: 22570 atas nama Muhammad Akib dan atau Sugiono tersebut adalah tidak sah dan men gikat atas tanah Objek Perkara. "



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atas hal tersebut sangat tidak berdasar dan beralasan hukum tindakan Penggugat tersebut, sehingga sangat berdasar hukum kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk mengenyampingkan dalil gugatan Penggugat dan menyatakan gugatan tidak dapat diterima. Hal ini sebagaimana telah ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 6 KISip/1973 tanggal 21 Agustus 1973 yang menyatakan,

"Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna."

b. Gugatan Error In Persona

Bahwa Tergugat III sangat keberatan dengan tindakan Penggugat yang mendudukkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar sebagai salah satu pihak dalam perkara ini, sebab sangat nyata 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."

Menimbang bahwa, selanjutnya oleh Majelis Hakim, setelah meneliti secara seksama isi dari materi eksepsi baik itu Tergugat I maupun Tergugat III yang menguraikan terkait Gugatan kabur, Gugatan kurang pihak, dan Gugatan error in persona, oleh Majelis Hakim berpendapat hal mana diketahui sepanjang eksepsi tersebut tidak menyangkut kewenangan mengadili maka terhadap eksepsi tersebut patutlah untuk tidak dipertimbangkan lebih lanjut ;

Menimbang bahwa, oleh karena eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat III sudah masuk kepada Materi pokok perkara yang harus membuktikan pembuktian lebih lanjut, maka terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat III patutlah untuk ditolak ;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Bahwa Penggugat mempunyai 2 (dua) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Antang/KP,Pannara, Kecamatan Panakukang, Daerah tingkat II / Wilayah Ujung Pandang, Daerah tingkat I Wilayah Sulawesi Selatan. (Sekarang) di Jalan Bukit

Halaman 35 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 216/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Baruga Raya Antang Kecamatan Manggala, Kota Makassar, Propinsi Sulawesi Selatan, dengan masing-masing Luas \pm 400 M2 dan Luas \pm 680 M2, dengan batas-batas sebagaimana tersebut dalam gugatan, untuk sementara tanah tersebut sebagai tanah Objek Sengketa sebagai berikut :

a. Bahwa pada tahun 1986, Jamaluddin Malik membeli sebidang Tanah Sawah sekarang Tanah Kosong, milik MANGASI, seluas \pm 400 M2 (kurang lebih empat meter persegi) berdasarkan **Akta Jual Beli No.64/III/3/III/1986** dan **Rincik (Surat Keterangan Objek Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan) Persil No.15 b SIII, Kohir No. 838 C.I**, tertanggal 1 Februari 1986, yang dibuat di hadapan Camat Panakkukang M.Nur Akil, SH sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Dahulu berbatasan dengan Tanah Sawah Milik Basokeng sekarang dengan tanah perumahan milik Sugiono dan tembok Rumah.
Timur : Dahulu berbatasan dengan Tanah sawah milik Pata sekarang dengan tanah perumahan milik Sugiono.
Selatan : Dahulu berbatasan dengan Tanah sawah milik Basokeng.
Barat : Dahulu berbatasan dengan Tanah sawah milik Rasulang.

b. Bahwa pada Tahun 1988 Jamaluddin Malik membeli Tanah sawah sekarang tanah kosong milik JIWA BIN BASOKENG, seluas \pm 680 M2 (kurang lebih enam ratus delapan puluh meter persegi) berdasarkan **Akta Jual Beli No.720/III/3/VIII/1988** dan **Rincik (Surat Keterangan Objek Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan) Persil No.15 b SIII, Kohir No. 22 C.I**, tertanggal 9 Agustus 1988, yang dibuat di hadapan Camat Panakkukang M.Nur Akil, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Dahulu berbatas dahulu dengan tanah sawah milik Madji, sekarang dengan tanah perumahan milik Sugiono.
Timur : Dahulu berbatas dengan tanah milik Jamaluddin Malik
Selatan : Dahulu berbatas dengan tanah milik Jamaluddin Malik sekarang tanah perumahan milik Sugiono.
Barat : Dahulu terbatas dengan Tanah sawah milik Niro.

Menimbang bahwa selanjutnya oleh Tergugat I dalam jawabannya menerangkan bahwa Tergugat I, dengan tegas menolak Argument gugatan Penggugat pada angka I, huruf (a) dan huruf (b) tersebut, oleh karena tanah yang dimaksud oleh Penggugat sesuai dengan akta jual beli No.64/III/3/III/1986, tanggal 1 februari 1986 bersumber dari persil 15 B s III, Kohir 1332 C.1 dan akta jual beli Nomor 720/III/3?VIII/1988, tanggal 9 Agustus 1988 bersumber dari Persil 15 B SII kohir 941 C.I sama sekali tidak berada di lokasi tanah

Halaman 36 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 216/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

milik Tergugat I. bahwa selanjutnya terkait pada angka 18 gugatan Penggugat, bahwa sebelum Tergugat I membeli tanah Tergugat II, terlebih dahulu melakukan verifikasi alas hak yang dimiliki Tergugat II, berupa sertifikat Hak milik Nomor 22570/Antang, surat Ukur Nomor. 03663/Antang/2007, kemudian Tergugat I melakukan kros cek penguasaan fisik Tergugat II atas tanah yang akan dijual, dan hasilnya alas hak dan obyek senhketta fisik telah sinkron satu sama lain sehingga Tergugat I membeli tanah Tergugat II, kemudian dilakukan proses peralihan hak antara Tergugat I dan Tergugat II dengan dasar sertidkat Hak Milik Nomor . 22570/Antang, Surat Ukur No. 03663/Antang/2007, telah dilakukan dihadapan Penjabat Akta Tanah (PPAT) Dedy Wyanto, SH ;

Menimbang bahwa selanjutnya gugatan Penggugat pada angka 9 (Sembilan), dimana tanah yang Tergugat I pondasi dan pagari adalah tanah hak milik sendiri, berdasarkan sertifikat Hak Milik Nomor . 22570/Antang Surat Ukur Nomor 03663/Antang/2007 jo Akta Jual Beli Nomor. 86/DW/Kec/Mgl/XIII/2008 tanggal 22 Desember 2008, dan berdasarkan hasil penyelidikan Kepolisian Resrt Kota Besar Makassar sebagaimana surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan (SP2HP) Nomor B/1273/XI/2013/Reskrim tanggal 8 Nopember 2013 dimana rincil dengan Persil 15 b SII, kohir 941, C.1 luas 006 Ha, dan rincil dengan Persil 15 b S III, kohir 1432 C.1 luas 0,04 Ha masing-masing atas nama Jamaluddin " Tidak Terdaftar" pada buku C dan Buku F tahun 1978 yang ada dikelurahan Antang ;

Menimbang bahwa, selanjutnya Tergugat III dalam jawabannya menerangkan terkait gugatan Penggugat angka 4 halaman 8 " Menyatakan sah dan mengikat akta jual beli nomor 64/III/3/KP/II/1986, dan rincil (Surat Keterangan Objek Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan) Persil Nomor 15 b SIII, kohir Nomor 838 C.1, seluas \pm 400 M2 dan akta jual beli Nomor 720/III/3/KP/VIII/1998 dan Rincil (surat Keterangan Objek Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan) Persil Nomor . 15 b S III, Kohir Nomor 22. C.I seluas \pm 680 M2 " adalah tidak berdasar dan beralasan hukum karena merujuk ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) jo Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah hak lama tidak berkedudukan sebagai bukti kepemilikan atas tanah kecuali disertai dengan bukti-bukti lain ;

Menimbang bahwa selanjutnya oleh Penggugat untuk menguatkan dalil dalil gugatannya telah mengajukan bukti-bukti yaitu bukti P.1 sampai dengan P.26, dan telah pula mengajukan saksi-saksi yaitu 1. Muhammad Djafar 2. Andi Surjan Mappangara ;

Menimbang bahwa selanjutnya oleh Tergugat I untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya telah pula mengajukan bukti surat yaitu T1.1 sampai dengan T1.4, namun tidak mengajukan saksi-saksi walaupun telah diberikan haknya untuk itu ;

Halaman 37 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 216/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa , terhadap gugatan sebagaimana yang dimaksud, maka oleh Penggugat tentunya untuk dapat membuktikan dalil dalil gugatannya apakah benar Para Tergugat telah ternyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum menguasai objek sengketa milik dari Penggugat tersebut ;

Menimbang bahwa , oleh Penggugat berdasarkan bukti P. 1 yaitu berupa Akta Jual Beli Nomor 720/III/3/KP/VIII/1988 tertanggal 9 Agustus tahun 1988 dimana didalam akta tersebut sebagai Penjual adalah Jiwa Bin Basokeng bertindak dan untuk atas nama warisan/ kuasa tertanggal 30 juli 1985 bersama dengan Jamaluddin Malik selaku Pembeli telah melakukan proses penjualan dihadapan Penjabat Pembuat Akta Tanah dalam Hal ini Kepala Camat Panakukang M. Nur Akil SH, halmana kedua belah pihak diperhadapkan untuk menjual sebidang tanah Hak Milik Nomor 15 b.SIII-22 CI dengan Persil 15b. SIII kohir Nomor 22 CI yang berbatasan sebagai berikut :

Utara Tanah Madjdi
Timur Tanah Jamaluddin Malik
Selatan Tanah Jamaluddin Malik
Barat Tanah Niro

Dengan nilai harga Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) ;

Menimbang bahwa selanjutnya oleh Penggugat berdasarkan bukti P.2 yaitu berupa Akta Jual Beli Nomor 64/III/3?KP/II/1986 dihadapan Penjabat Pembuat akta Tanah Kepala Camat Panukang M . Nur Akil ,SH oleh Penjual Mangasi ,dan Pembeli Jamaluddin Malik , telah ternyata menjual sebidang tanah dengan Nomor persil 15. B S. III kohir Yang berbatasan sebagai berikut :

Utara sawah
Timur sawah
Selatan sawah
Barat sawah

Dengan nilai harga Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah)

Menimbang bahwa , selanjutnya oleh Penggugat berdasarkan bukti P. 3 yaitu Akta Jual beli Nomor 624/KMG/VI/08 tertanggal 02 Juni 2008 dihadapan A. Syamsul Alam SE selaku Penjabat Pembuat Akta Tanah, oleh Penjual Jamaluddin Malik dan Pembeli Ir. A. Surjan Mappangara, telah menjual sebidang tanah hak milik Bekas tanah milik adat persil 15b.SII kohir Nomor 941 C1 seluas kurang lebih 680 dengan batas-batas batas sebagai berikut :

Utara Tanah Madjdi
Timur tanah Jamaluddin Malik
Selatan Tanah Jalamuddin Malik
Barat Tanah Niro



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan Daftar Keterangan Objek untuk ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan Kampung Pannara akta Jual beli Nomor 720/III/3/KP/VIII/1988 tertanggal 9-8-1988 dengan nilai jual beli seharga Rp. 55.760.000 (lim apuluh lima juta tujuh ratus enam puluh juta rupiah) ;

Menimbang bahwa selanjutnya oleh Majelis Hakim setelah mencermati secara seksama bukti-bukti diajukan oleh Penggugat yaitu bukti P.1 dan bukti P.3, dihubungkan dengan keterangan saksi Penggugat Muhammad Djafar yang menerangkan bahwa saksi pada Tahun 2007 ada orang yang datang ke kantor keluarahaan Antang untuk melakukan pengurusan pembuatan sertifikat atas tanah dengan membawa rincik atas nama Jamaluddin Malik , namun oleh saksi menanyakan dimana sertifikat induknya, oleh orang tersebut tmenyebutkan bahwa sertiffkat tersebut masih ada di bank dan tidak tahu dibank mana karena pemiliknya sudah meninggal dan saat turun ke lokasi untuk melakukan pengukuran tanah tersebut dalam proses sengketa bersaudara sehingga tidak terjadi melakukan pengukuran. Bahwa pada saat dilakukan pengukuran ketika itu saksi Bersama dengan Jamaluddin Malik yang kemudian menunjukkan batas-batas tanah kepada saksi , dan sempat saksi melihat ada tanah yang ditimbun namun saksi tidak mengetahui siapa pemilik tanah yang ditimbun tersebut , dan ketika itu saksi Bersama pak Jamaluddin melihat lokasi pertama seluas 400 m dan lokasi kedua sekitar 680 m, dan oleh pak Jamaluddin menunjukkan Rincik dan memperlihatkan kepada saksi ;

Menimbang bahwa selanjutnya oleh Andi Surjan Mappangara yang menerangkan pada pokoknya bahwa saksi tidak mengetahui luas lokasi objek sengketa , namun saksi pernah membeli tanah milik suami Penggugat yang Bernama Jamaluddin Malik pada bulan Mei tahun 2008 sebanyak 8 (delapan) Petak, dan pada saat saksi membeli tanah yang menjadi lokasi objek sengketa dahulu ada pabrik Usaha Kapur ada bangunan tetapi bangunan Tua , namun oleh saksi menerangkan bahwa bangunan tua bukan termasuk tanah yang saksi beli ;

Menimbang bahwa oleh saksi Andi Surja Mappangara menerangkan pula bahwa dari tanah 8 (delapan) petak , ada tanah yang sudah bersertifikat dan ada yang masih berupa rincik ;

Menimbang bahwa oleh saksi Andi Surjan Mappangara kemudian menerangkan bahwa saksi membeli tanah yang bersertifikat dari Jamaluddin Malik (Suami Penggugat), hal mana dibuktikan dengan buku Tanah Hak milik Nomor 732 atas nama Pemegang Hak Jamaluddin Malik yang kemudian dikeluarkan 1 bagian buku tanah Hak milik Nomor 380 yang pemegang hak miliknya kepada Andi Surja Mappangara, buku tanah Hak Milik Nomor 381 atas nama Andi Surjan Mappangara , buku tanah Hak Milik 382 sesuai Akta Jual beli sudah kepada Andi Surja Mappangara .

Halaman 39 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 216/Pdt.G/2022/PN Mks



Menimbang bahwa berdasarkan keterangan saksi Andi Surjan Mappangara pula bahwa tanah yang dahulunya dibeli dari Jalamuddin Malik yang bersertifikat kemudian oleh saksi Andi Surjan Mappangara menjual kepada Sugiono (Tergugat I), sedangkan tanah yang tidak bersertifikat saksi tidak jadi beli dari Jamaluddin Malik yang oleh saksi Andi Surjan Mappangara kemudian mengembalikannya kepada Jamaluddin Malik (Suami Penggugat) yaitu 2 (dua) petak tanah yang dikembalikan seluas $\pm 600 \text{ M}^2$ dan $+ 400 \text{ M}^2$, dan seingat saksi Andi Surjan Mappangara yang saksi beli ada 3 (tiga) petak tanah yang telah bersertifikat milik dari Jalamuddin Malik ;

Menimbang bahwa, oleh Tergugat I dalam jawaban menerangkan bahwa benar dan mengakui telah membeli tanah dari saksi Andi Surjan Mappangara, dan oleh Tergugat I untuk menyakinkan sebelum melakukan pembelian tanah tersebut, kemudian melakukan pengukuran setelah diyakini benar adanya baru melakukan pembelian tanah atas tanah milik Andi Surjan Mappangara halmana diketahui tanah dimaksud adalah tanah yang dahulu adalah milik dari Jamaluddin Malik, namun oleh Tergugat I menerangkan tanah yang menjadi objek sengketa yang sudah dibeli dari saksi Andi Surjan Mappangara adalah bukan milik Penggugat, karena alas hak Penggugat Berupa Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Jamaluddin Persil 15 b SII, Kohir 941 C.1 luas 006 Ha dan Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Jamaluddin Malik Persil 15 b S III, Kohir 1432 C.I luas 0,004 Ha adalah "TIDAK TERDAFTAR" pada buku C dan Buku F tahun 1978 yang ada di kelurahan Antang ;

Menimbang bahwa, setelah Majelis Hakim melihat fakta-fakta yang dihubungkan dengan bukti-bukti yang diajukan, bahwa telah ternyata terbukti sebagaimana bukti Penggugat yaitu vide bukti P.23, P.24, P.25 adalah berupa buku tanah yang sudah atas nama Andi Surjan Mappangara, hal ini menunjukkan sangat jelas dan pasti bahwa benar sebelum Jamaluddin Malik menjual tanah tersebut kepada saksi Andi Surjan Mappangara, tentunya telah dilakukan pengukuran terlebih dahulu oleh pihak Badan Pertanahan Nasional halmana dibuktikan dengan Buku Tanah Hak milik Nomor 380, 381, 382, artinya bahwa benar Andi Surjan Mappangara telah membeli 3 (tiga) petak tanah tersebut ;

Menimbang bahwa oleh Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap bukti Vide T1.1 yang menerangkan bahwa persil tersebut TIDAK TERDAFTAR tidaklah dapat dijadikan dasar untuk menerangkan bahwa tanah tersebut bukan adalah milik Penggugat, halmana diketahui bahwa itu hanyalah Surat Pemberitahuan Perkembangan hasil Penyelidikan, dan apabila dihubungkan dengan keterangan saksi Andi Surjan Mappangara menerangkan secara jelas bahwa saksi hanyalah membeli 3 petak tanah dari Jamaluddin Malik sedangkan tanah yang berupa persil dikembalikan kepada Jamaluddin Malik, hal ini menunjukkan tanah sengketa yang dikuasai oleh Tergugat I



bukanlah miliknya akan tetapi milik dari Jamaluddin Malik (suami Penggugat), sehingga dapat dikatakan bahwa Tergugat I membuat seolah-olah bahwa tanah yang dibeli dari saksi Andi Surjan Mappangara adalah merupakan keseluruhan tanah miliknya, begitupun sebaliknya oleh Tergugat II, berdasarkan bukti Sertifikat yang dimiliki oleh Tergugat II, yang menimbulkan pertanyaan? darimanakah Tergugat II memperoleh tanah tersebut yang kemudian dibeli oleh Tergugat I, sementara sudah sangat jelas dan pasti bahwa saksi Andi Surjan Mappangara yang dari awal membeli tanah milik Jamaluddin Malik (Suami Penggugat), kemudian mengembalikan 2 (dua) tanah tersebut kepada Jamaluddin Malik karena tidak memiliki sertifikat;

Menimbang bahwa terhadap bukti P.4 dan bukti P.5 yaitu berupa Keterangan Objek Pajak Bumi dan Bangunan yang menunjukkan nama subjek pajak bernama Jamaluddin Malik, hal ini menunjukkan bahwa Jamaluddin Malik lah adalah orang yang telah terdaftar dan dibukukan atas nama pada Kantor Pajak Bumi dan Bangunan Ujung Pandang, walaupun dapat diketahui bahwa Surat sebagaimana dimaksud adalah bukan surat yang menunjukkan kepemilikan atas suatu tanah maupun bangunan, namun dapat ketahu bahwa pada tahun yang dimaksud yaitu tahun 1988 dan tahun 1992 bukti pajak tersebut merujuk kepada nama yaitu Jamalluddin Malik;

Menimbang bahwa, selanjutnya terkait P.7 dan bukti P.8 yaitu berupa Surat Keterangan Warisan yang bertanda tangan adalah para Ahli Waris dari Almarhum Basokeng Bin Nimbang, dimana didalam surat keterangan yang dimaksud bahwa ahli waris yang masih hidup adalah Talla BT Basokeng, Niro Bt.Basokeng, Rabai Bin Basokeng dan Jiwa Bin Bin Basokeng, dimana dari ahli waris tersebut kemudian membuat Surat persetujuan menunjukan Jiwa Bin Basokeng untuk menjual /menerima hasil penjualan dan menandatangani akta jual beli (Vide bukti P.1), Tanah milik ayah kami Basokeng B Nimbang yang terletak di Kampung Pannara pada Persil 15b. S.III, Kohir 22 C.I seluas \pm 680 M², yang kemudian dibeli oleh Jamaluddin Malik (suami Penggugat);

Menimbang bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat Penggugat telah membuktikan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas objek sengketa perkara yang terletak di jalan Raya Bukti Baruga Kelurahan Antang Kecamatan Manggala berdasarkan:

- a) Akta Jual Beli No. 64/III/3/KP/II/1986, dan Rincik (Surat Keterangan Objek Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan) Persil No.15 b SIII, Kohir No. 838 C.I, seluas \pm 400 M².
- b) Akta Jual Beli No. 720/III/3/KP/VIII/1998 dan Rincik (Surat Keterangan Objek Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan) Persil No.15 b SIII, Kohir No. 22 C.I, seluas \pm 680 M².



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa, dengan demikian terhadap petitum angka 2 patut untuk dikabulkan ;

Menimbang bahwa selanjutnya terkait Petitum angka 2, dimana telah ternyata dikabulkan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah, maka dengan demikian terhadap petitum angka 3 patut untuk dapat dikabulkan ;

Menimbang bahwa oleh karena perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I , Tergugat II, III, Turut Tergugat I serta Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum , maka dengan demikian terhadap sertifikat Hak milik Nomor 22570 atas nama Muhammad Akib dan atau Sugiono tersebut, tidak sah dan mengikat atas objek perkara, sehingga terhadap petitum angka 4, 5 patut untuk dikabulkan ;

Menimbang bahwa oleh karena terhadap petitum angka 4, dan 5 dikabulkan maka terhadap petitum angka 6, angka 7 patut pula untuk dapat dikabulkan ;

Menimbang bahwa selanjutnya terkait petitum angka 8 untuk pembayaran ganti rugi Materil dan Imateril, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena Penggugat didalam gugatannya tidak melakukan perincian secara real dan nyata, maka terhadap petitum angka 8 di tolak ;

Menimbang bahwa , terkait petitum angka 9, oleh karena tidak ada hal-hal atau syarat-syarat terkait sita dipenuhi sebagaimana diatur dalam perundang undangan maka terhadap petitum angka 9 patut ditolak ;

Menimbang bahwa ,terkait Petitum angka 10, oleh Majelis Hakim berpendapat karena tidak adanya hal-halnya yang terpenuhi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 191 (1) Rbg, maka terhadap petitum ini pula patut di tolak ;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan Sebagian , maka Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara ini yang diperhitungkan nantinya dalam amar putusan dibawah ini ;

Memperhatikan pasal pasal yang berkaitan dengan perkara ini :

Memperhatikan Pasal-Pasal dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk Sebagian .
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas objek Tanah Perkara yang terletak di Jalan Raya Bukit Baruga. Kelurahan Antang Kecamatan Manggala berdasarkan:

Halaman 42 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 216/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

- c) Akta Jual Beli No. 64/III/3/KP/II/1986, dan Rincik (Surat Keterangan Objek Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan) Persil No.15 b SIII, Kohir No. 838 C.I, seluas \pm 400 M2.
- d) Akta Jual Beli No. 720/III/3/KP/VIII/1998 dan Rincik (Surat Keterangan Objek Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan) Persil No.15 b SIII, Kohir No. 22 C.I, seluas \pm 680 M2.
3. Menyatakan Sah dan Mengikat Akta Jual Beli No. 64/III/3/KP/II/1986, dan Rincik (Surat Keterangan Objek Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan) Persil No.15 b SIII, Kohir No. 838 C.I, seluas \pm 400 M2. Dan Akta Jual Beli No. 720/III/3/KP/VIII/1998 dan Rincik (Surat Keterangan Objek Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan) Persil No.15 b SIII, Kohir No. 22 C.I, seluas \pm 680 M2. Terhadap Objek Perkara.
4. Menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah bersalah dan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) karena menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 22570 di atas tanah milik Penggugat.
5. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor: 22570 atas nama Muhammad Akib dan atau Sugiono tersebut adalah tidak sah dan mengikat atas tanah Objek Perkara.
6. Memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II, dan atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya untuk mengosongkan, Membongkar bangunan, serta meninggalkan tanah Objek Perkara.
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul atas perkara ini sebesar Rp. 4.240.000,- (empat juta dua ratus empat puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar, pada hari Senin tanggal 27 Maret 2023 oleh kami, Farid Hidayat Sopamena, S.H., M.H, sebagai Hakim Ketua , Franklin B Tamara, S.H., M.H. dan Burhanuddin, S.H., M.H.. masing-masing sebagai Hakim Anggota., yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Makassar Nomor 216/Pdt.G/2022/PN Mks tanggal 15 Juni 2022, putusan tersebut pada hari **Kamis , tanggal 30 Maret 2023** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Nurmala Gita Sari, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Para Tergugat dan Para Turut Tergugat ;

Halaman 43 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 216/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Franklin B Tamara, S.H., M.H.

Farid Hidayat Sopamena, S.H., M.H

Burhanuddin, S.H., M.H..

Panitera Pengganti,

Nurmala Gita Sari, S.H., M.H..

Perincian biaya :

1. PNPB Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
2. Biaya Proses	:	Rp140.000,00;
3.....P	:	Rp10.000,00;
NBP Surat Kuasa	:	
4.....P	:	Rp2.970.000,00;
anggihan.....	:	
5.....P	:	Rp 60.000,00;
NBP Panggilan	:	
6.....P	:	Rp1.000.000,00;
emeriksaan setempat	:	
7. PNPB PS.....	:	Rp10.000,00;
8. Redaksi	:	Rp10.000,00;
9. Materai	:	Rp 10.000,00,
.....	:	
		RP. 4.240.000,00

J U M L A H : **(empat juta dua ratus empat puluh ribu rupiah);**