



**PUTUSAN**  
**Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Pol**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Polewali yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

- 1. H. M. NURSID HUSAIN**, Jenis Kelamin : Laki-Laki, Agama : Islam,  
Pekerjaan : Pensiunan PNS, Bertempat Tinggal : Di  
Kelurahan Pekkabata, Kecamatan Polewali, Kabupaten  
Polewali Mandar, selanjutnya disebut sebagai Penggugat I;
- 2. Hj. BAHARIA HUSA BINTI HUSA, S.Km., M.Kes**, Jenis Kelamin :  
Perempuan, Agama : Islam, Pekerjaan : Pensiunan PNS,  
Bertempat Tinggal : Di Kelurahan Pekkabata, Kecamatan  
Polewali, Kabupaten Polewali Mandar, selanjutnya disebut  
sebagai Penggugat II;

Penggugat I dan Penggugat II dalam hal ini memberikan kuasa kepada Andi Harinawati, S.H., Andi Darmawati, S.H., Agung Purnama Putra, S.H., dan Sarifa Nabila, S.H., kesemuanya Advokat & Konsultan Hukum dari kantor Advokat & Konsultan Hukum "Andi Harinawati, S.H., & Patners" ,beralamat kantor di Jalan DR. Ratulangi Nomor 57 (Apotik Gunawan di depan RSUD Polewali) Kelurahan Darma, Kecamatan Polewali, Kabupaten Polewali Mandar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Januari 2020, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Polewali dengan Register Nomor W22-U21/09/HK/2020 tanggal 29 Januari 2020;

Lawan:

- 1. MUH. HASBI BIN DAHALU**, Umur : 38 Tahun, Agama : Islam, Pendidikan :  
SMA, Pekerjaan : Anggota Polri Polres Polman, Bertempat

*Hal. 1 dari hal 58. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Pol*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kediaman Alamat : Jalan Kartini, Ruko Pekkabata Residence  
Nomor 5, Kelurahan Takatidung, Kecamatan Polewali,  
Kabupaten Polewali Mandar, selanjutnya disebut Tergugat I;

Tergugat I dalam hal ini memberikan kuasa kepada DR. Kahar, S.H., M.H.,  
Advokat/ Penasihat Hukum, bertempat tinggal di Jalan Empang Nomor 2  
Patampanua, Kecamatan Matakali, Kabupaten Polewali Mandar, berdasarkan  
Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Februari 2020, yang telah didaftarkan pada  
Kepaniteraan Pengadilan Negeri Polewali dengan Register Nomor W22-  
U18/HK/II/2020 tanggal 11 Februari 2020

**2. MUHAMMAD GANDI BIN MUH. HASBI**, Umur : 14 Tahun, Agama : Islam,

Pendidikan : SMP, Pekerjaan : Pelajar, Bertempat Kediaman  
Alamat : Jalan Kartini, Ruko Pekkabata Residence Nomor 5,  
Kelurahan Takatidung, Kecamatan Polewali, Kabupaten  
Polewali Mandar, Provinsi Sulawesi Barat, selanjutnya  
disebut Tergugat II;

Tergugat II dalam hal ini memberikan kuasa kepada DR. Kahar, S.H., M.H.,  
Advokat/ Penasihat Hukum, bertempat tinggal di Jalan Empang Nomor 2  
Patampanua, Kecamatan Matakali, Kabupaten Polewali Mandar, berdasarkan  
Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Maret 2020, yang telah didaftarkan pada  
Kepaniteraan Pengadilan Negeri Polewali dengan Register Nomor W22-  
U21/37/HK/III/2020 tanggal 17 Maret 2020;

**3. FAJAR BORA, S.H., M.H.**, Agama : Islam, pendidikan S1, S2, Pekerjaan :

Developer Residen Pesona Polewali, Bertempat Kediaman/  
Kantor Alamat : Jalan HOS Cokroaminoto, Manding,  
Kelurahan Madatte, Kecamatan Polewali, Kabupaten  
Polewali Mandar, Provinsi Sulawesi Barat, selanjutnya  
disebut Turut Tergugat III;

*Hal. 2 dari hal 58. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Pol*



4. **SYARIF RAHMAT TASMAN, S.H., Notaris**, Umur : , Agama : Islam,  
Pekerjaan : Notaris, Bertempat Kediaman/ Kantor Alamat :  
Jalan Mr. Muh. Yamin, Kelurahan Pekkabata, Kecamatan  
Polewali, Kabupaten Polewali Mandar, Provinsi Sulawesi  
Barat, selanjutnya disebut Turut Tergugat IV;

5. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq. Kepala Badan Pertanahan  
Nasional (BPN) Republik Indonesia cq. Kepala Kantor  
Wilayah BPN Sulawesi Barat cq. Kepala Kantor  
Pertanahan Kabupaten Polewali Mandar, Provinsi  
Sulawesi Barat**, berkedudukan dan beralamat di Jalan  
Tritura Nomor 10, Kabupaten Polewali Mandar, selanjutnya  
disebut Turut Tergugat V;

Turut Tergugat V dalam hal ini memberikan kuasa kepada Nurfuad Mudjid,  
S.H., Siska Rahman, S.H., Nany Triwahjuni, S.H., Rus Shinta, S.H. dan  
Gufran Gaffar, S.H., kelimanya memilih alamat pada Kantor Pertanahan  
Kabupaten Polewali Mandar di Jalan Tritura Nomor 10 Kabupaten Polewali  
Mandar, berdasarkan surat kuasa khusus nomor : MP.02.01/115-  
76.04/II/2020, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri  
Polewali dengan Nomor Register W22-U21/21/HK/II/2020 tanggal 12  
Februari 2020;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah piha

#### **TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Menimbang bahwa Penggugat I dan Penggugat II dengan surat  
gugatannya tanggal 3 Februari 2020 yang diterima dan didaftarkan di  
Kepaniteraan Pengadilan Negeri Polewali pada tanggal 4 Februari 2020 dengan

*Hal. 3 dari hal 58. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Pol*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor Register 3/Pdt.G/2020/PN Pol, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat I. H. M. Nursid Husain dan Penggugat II. Hj. Bahariah Husa adalah pemilik tanah satu unit bangunan kios/ ruko No. 4 di atasnya sah menurut hukum dengan asal awal pemilik Fajar Bora, S.H., M.H., dengan atas nama Perusahaan Pemegang Hak, "PT. Berkat Rizki Alam berkedudukan di Martapura", dengan Sertipikat HGB Nomor : 1065 dengan luas 52 m<sup>2</sup>. Kemudian pemilik awal Fajar Bora, S.H., M.H., menjual dengan cara kesepakatan tukar guling kepada Hj. Murni Marsuki, yaitu sebagai berikut : Fajar Bora, S.H., M.H., menyerahkan dua buah ruko (kios) yaitu ruko (kios) nomor 4, dengan sertifikat HGB Nomor : 1065 dengan luas 52 m<sup>2</sup>, dan Ruko Nomor 5, dengan Sertifikat HGB Nomor: 1064 dengan luas 52 m<sup>2</sup>. Kemudian Hj. Murni Marzuki menyerahkan hartanya kepada Fajar Bora, S.H., M.H., berupa sebidang tanah kebun di Desa Moluku, Kelurahan Deteng-Deteng, Kecamatan Banggae Kabupaten Majene, ditambah 1 (satu) unit rumah di Kelurahan Pisang Utara, Kodya Ujungpandang (Makassar). Selanjutnya Hj. Murni Marzuki menjual ruko nomor 4 kepada H. M. Nursid Husain sebesar nilai Rp.150,000,000 (seratus lima puluh juta rupiah) terletak objek di Jalan Kartini Komplek "Pesona Pekkabata Residence", sebagaimana yang tertulis di Kwitansi tanggal 5-10-2017 pembayaran harga tanah/ ruko yang ditanda tangani Hj. Murni Marzuki. Bahwa kemudian Muh. Hasbi Tergugat I, menguasai tanah serta bangunan kios/ ruko No 4 dengan Sertipikat HGB Nomor : 1065 dengan luas 52 m<sup>2</sup> di atasnya serta mengalihkan Sertipikat atas nama Muh. Gandi Bin Muh. Hasbi, dengan cara paksa membobol dinding pembatas dengan cara menghancurkan dinding pembatas rumah dengan menyatukan ruko/ kios No 5 milik Almarhum Hj. Murni Marzuki (sengketa) pada hari dimana Almarhum Hj. Murni Marzuki di kuburkan, pada tanggal 25 Januari 2017, tanpa izin dan tanpa memberikan ganti rugi kepada pemilik yang sah, perbuatan Tergugat merupakan perbuatan

*Hal. 4 dari hal 58. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Pol*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melawan hukum yang merugikan H. M. Nursid Husain dan Hj. Bahariah Husa sebagaimana objek sengketa terletak di Jalan Kartini Kelurahan Takatidung, Kecamatan Polewali, Kabupaten Polewali Mandar, Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1065, dengan batas-batas sbb:

- Sebelah Utara : batasan tanah perumahan Berkah Rezki Alam;
- Sebelah Timur : batasan tanah ruko Mas Bakso;
- Sebelah Selatan : Jalan Kartini;
- Sebelah Barat : batas ruko No 5, milik Almh Hj. Murni Marzuki, (dikuasai Hasbi);

Untuk selanjutnya disebut sebagai tanah bangunan kios / ruko di atasnya sebagai obyek sengketa;

Adapun alasan-alasan gugatan perkara perdata diajukan adalah sebagai berikut:

1. Bahwa tanah dan bangunan ruko / kios obyek sengketa adalah milik H. M. Nursid Husain Penggugat I dan Hj. Bahariah Husa Penggugat II. Asal riwayatnya dibeli dari pemilik Hj. Murni Marzuki, sebagaimana kwitansi senilai uang Rp.150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) tertanggal 5-10-2017. Pembayaran harga kios No 4 yang ditandatangani Hj. Murni Marzuki (Almarhumah) selaku penjual. Selanjutnya Hj. Murni Marzuki menyerahkan Sertipikat asli ke Penggugat yaitu Sertipikat HGB : 1065 dengan luas 52 m<sup>2</sup>, dengan atas nama PT. Berkah Rizki Alam Berkedudukan Di Martapura". sebagaimana objek sengketa terletak di Jalan Kartini Kelurahan Takatidung, Kecamatan Polewali, Kabupaten Polewali Mandar, Sertifikat Hak Guna Bangunan ( HGB) Nomor : 1065, dengan batas-batas sbb:

- Sebelah Utara : batasan tanah perumahan Berkah Rezki Alam;
- Sebelah Timur : batasan tanah Ruko Mas Bakso;

Hal. 5 dari hal 58. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Pol



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan : Jalan Kartini;
  - Sebelah Barat : batas Ruko No 5 milik Almh Hj. Murni Mazuki,  
(dikuasai Hasbi);
2. Bahwa Tergugat I Muh Hasbi menguasai tanah dan bangunan kios / ruko objek sengketa, dan melakukan pengalihan pemberian hak tanggungan dari Muh.Hasbi sebagai wali pengampuh Tergugat I, ke Tergugat II untuk atas nama Muh. Gandi, anak dibawa umur ( ± 14 ) tahun diatas objek sengketa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1065 / Takatidung atas nama Muh. Gandi, dengan cara tercelah serta melakukan perbuatan melawan hukum, memberikan keterangan palsu, untuk memperoleh dokumen yang memiliki nilai keuntungan dan nilai ekonomi dan hak, sehingga menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat I dan II, karena sertipikat asli dalam kekuasaan Para Penggugat, sebagaimana objek sengketa terletak di Jalan Kartini Kelurahan Takatidung, Kecamatan Polewali, Kabupaten Polewali Mandar, Sertipikat Hak Guna Bangunan ( HGB) Nomor : 1065, dengan batas-batas sbb:
- Sebelah Utara : batasan tanah perumahan Berkah Rezki Alam;
  - Sebelah Timur : batasan tanah Ruko Mas Bakso;
  - Sebelah Selatan : Jalan Kartini;
  - Sebelah Barat : batasan ruko No 5 milik Almh Hj. Murni Mazuki  
(dikuasai Hasbi);
3. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II merasa di rugikan, secara materi sebagaimana yang tertulis di kwitansi seharga nilai Rp.150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah), karena sejak dibeli dari Hj. Murni Marzuki tanggal 5-10-2017 sampai sekarang, Muh. Hasbi Tergugat I, menguasai tanah serta bangunan ruko / kios diatasnya dengan cara paksa, membobol dinding pembatas, dengan cara menghancurkan dinding pembatas rumah dengan

Hal. 6 dari hal 58. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Pol



menyatukan ruko / kios No. 5 milik Almahum Hj. Murni Marzuki (sengketa) pada hari dimana Almarhum Hj. Murni Maszuki dikebumikan pada tanggal 25 Januari 2017, tanpa izin dan tanpa memberikan ganti rugi kepada pemilik yang sah, perbuatan Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum, dan menimbulkan kerugian bagi Penggugat I dan Penggugat II secara material karena belum pernah dikuasai untuk di tempati;

4. Bahwa dengan terjadinya jual-beli antara Hj. Murni Marzuki semasa hidupnya dengan H. M. Nursid Husain tersebut diatas sebagaimana kwitansi senilai uang Rp.150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) tertanggal 5-10-2017. pembayaran harga Kios No 4 yang ditandatangani Hj. Murni Marzuki (Almarhumah) selaku penjual mengakibatkan beralihnya tanah / kios Sertipikat HGB : 1065 dengan luas 52 m<sup>2</sup> obyek sengketa tersebut menjadi pemilik atas nama H. M. Nursid Husain (Penggugat I) dan Hj. Bahariah Penggugat II, karena suami isteri yang sah;
5. Bahwa Hj. Murni Marzuki sendiri membelinya dari Fajar Bora, S.H., M.H., (developer selaku pemilik), dengan cara barter (tukar guling) sehingga sertipikat nama pemegang hak "PT. Berkat Rizki Alam Berkedudukan Di Martapura" Nomor Sertipikat HGB : 1065 dengan Luas 52 m<sup>2</sup>, adalah pemilik sah Almarhum Hj. Murni Marzuki sekalipun Sertipikat HGB : 1065 dengan luas 52 m<sup>2</sup>, belum dibalik nama atas nama Hj. Murni Marzuki, sejak itu sertipikat asli dalam penguasaan Para Penggugat disimpan sebagai hak miliknya;
6. Bahwa Hj. Murni Marzuki diperoleh sah menurut hukum secara kesepakatan bersama dengan cara barter (tukar guling), dengan Fajar Bora, S.H., M.H., yaitu Hj. Murni Marzuki memiliki harta bersama dengan suaminya yang bernama H. Faisal (almarhum), yaitu : sebidang tanah kebun di Desa Moluku, Kel, Deteng-deteng Kec, Banggae, Kab, Majene, + satu unit rumah di Kel. Pisang Utara, Kodya Makassar sebagaimana surat tanda terima :

*Hal. 7 dari hal 58. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Pol*



sudah terima dari Muh. Hasbi / Hj. Murni Marzuki (Muh. Hasbi mendampingi Hj. Murni) berupa : sebidang tanah kebun di Desa Moluku, Kel, Deteng-deteng Kec, Banggae, Kab, Majene, + satu unit rumah di Kel. Pisang Utara Kodya Makassar. dengan nilai ditukar 2 (dua) unit kios / ruko milik saudara Fajar Bora, S.H., M.H., yaitu Kios Nomor 4 (empat) dan Kios Nomor 5 (lima), terletak di Perumahan "Residence Pesona Pekkabata" Polewali, tertanggal 23 Mei 2017, yang ditandatangani yang menerima Fajar Bora, S.H., M.H., selanjutnya Hj. Murni Marzuki menjual kepada H.M. Nursid Husain dan Hj. Bahariah Husa, 1 (satu) unit ruko Nomor 4 dengan Nomor Sertipikat HGB : 1065 dengan luas 52 m<sup>2</sup>;

7. Bahwa Hj. Murni Marzuki semasa hidupnya berkali-kali mendatangi saudara Fajar Bora, S.H., M.H., untuk meminta haknya yaitu Sertipikat atas nama Hj. Murni Marzuki, Kios Nomor 4 (empat) dan Kios Nomor 5 (lima), terletak di perumahan "Residence Pesona Pekkabata" tapi tidak dilayani dengan baik oleh saudara Fajar Bora, S.H., M.H., selaku penjual, bahkan di beri penjelasan kalau Hj. Murni Marzuki tidak lagi memenuhi persyaratan hukum kalau atas namanya ditulis di Sertipikat karena usianya pada waktu itu sudah berumur 60 tahun. Kemudian Hj. Murni Marzuki juga mendatangi Notaris agar dibuatkan Akta Jual Beli antara Hj. Murni Marzuki dan H. M. Nursid Husain, terkendala karena Sertipikat masi atas nama Perusahaan Pemegang Hak "PT. Berkat Rizki Alam Berkedudukan di Martapura" Nomor Sertipikat HGB : 1065 dengan luas 52 m<sup>2</sup>, sehingga tidak ada perubahan nama sertipikat menjadi atas nama Hj. Murni Marzuki, hingga Hj. Murni Marzuki meninggal dunia, pada hari Rabu tanggal 24-1-2018 di rumah sakit Islam Faisal Makassar. Dan jasad almarhumah Hj. Murni Marzuki diurus dan dikebumikan oleh Penggugat sesuai agama Islam dan kebiasaan suku Mandar;

*Hal. 8 dari hal 58. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Pol*



8. Bahwa Hj. Murni Marzuki semasa hidupnya alasan Hj. Murni menjual 1 (satu) unit Ruko Nomor 4 dengan Nomor Sertipikat HGB : 1065 dengan luas 52 m<sup>2</sup> kepada H. Nursid Husain, bahwa selama tinggal bersama Hj. Bahariah, sudah menolongnya, dan sudah banyak uang yang diambil secara bertahab untuk keperluan kebutuhannya sehari-hari, baik untuk biaya berobat, membayar hutang di Pegadaian, termasuk beberapa kali harus membayar Kredit pada Bank Bukopin, karena tagihan. Dan selain itu Hj. Murni membutuhkan biaya-biaya melakukan upaya-upaya hukum untuk mencari keadilan melawan Muh. Hasbi bekas menantunya yang dianggap melakukan kejahatan penggelapan dan memeras hartanya dengan alasan cucu-cucunya;
9. Bahwa Tergugat 1, Tergugat II dengan dalil melakukan pengalihan pemberian hak tanggungan dari Muh. Hasbi Tergugat I ke Tergugat II atas persetujuan Fajar Bora, S.H., M.H., Tergugat III (tiga) dimana Fajar Baora, S.H., M.H., selaku pemilik asal atas nama perusahaan pemegang hak "PT. Berkat Rizki Alam Berkedudukan Di Martapura" Nomor Sertipikat HGB : 1065 dengan luas 52 m<sup>2</sup>, dan mengetahui Sertipikat asli HGB : 1065 ada dalam penguasaan Para Penggugat, dan bahkan Almahum Hj. Murni Marzuki pernah menemui dan sudah menyampaikan kepada Tergugat III kalau Ruko / Kios Sertipikat HGB : 1065 sudah dijual atau dipindah tangankan ke Penggugat I (satu);
10. Bahwa Turut Tergugat IV selaku Notaris yang bertindak pembuatan terbitnya PPAT, selaku Pejabat Pembuat Akta Jual Beli merupakan Pejabat Negara ikut serta melakukan perbuatan tercelah dan perbuatan melawan hukum, dikarenakan tidak cermat dan selektif memilah-milah syarat hukum pelengkap administrasi yang sah menurut hukum terbitnya AKT- Jual Beli, dari Fajar Bora, S.H., M.H., atas nama Pemegang Hak "PT. Berkat Rizki Alam Berkedudukan Di Martapura" Nomor Sertipikat HGB : 1065 dengan

*Hal. 9 dari hal 58. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Pol*



luas 52 m<sup>2</sup>, oleh karenanya menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat, karena pemegang hak "PT. Berkah Rizki Alam Berkedudukan di Martapura " Nomor Sertipikat HGB : 1065 dengan luas 52 m<sup>2</sup>, menjadi ganda atau tumpang tindih, oleh karenanya Akta Jual Beli dari atas nama PT. Berkah Rizki Alam Berkedudukan Di Martapura" menjadi atas nama Muh. Gandi Nomor Sertipikat HGB : 1065 dengan luas 52 m<sup>2</sup> merupakan perbuatan melawan hukum dan cacat hukum;

11. Bahwa oleh karena obyek sengketa tanah dan bangunan kios / ruko Nomor Sertipikat HGB : 1065 dengan luas 52 m<sup>2</sup>, pemiliknya / penjual Fajar Bora, S.H.MH Tergugat III dan nama Pemegang Hak " PT. Berkah Rizki Alam Berkedudukan Di Martapura" yang sudah dialihkan kepada Hj. Murni Marzuki dengan cara barter (tukar guling) sebagaimana poin no 3 (tiga) diatas objek sengketa terletak di Jalan Kartini, Kelurahan Takatidung, Kecamatan Polewali, Kabupaten Polewali Mandar, Sertipikat Hak Guna Bangunan ( HGB) Nomor : 1065, dengan batas- batas sbb:

- Sebelah Utara : batasan tanah perumahan Berkah Rezki Alam;
- Sebelah Timur : batasan tanah Ruko Mas Bakso;
- Sebelah Selatan : Jalan Kartini;
- Sebelah Barat : batasan Ruko No 5, milik Almh Hj. Murni Mazuki (dikuasai Hasbi);

dan telah diterbitkan Sertifikat oleh BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kabupaten Polewali Mandar, karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat, maka sertipikat atas nama Pemegang Hak "PT. Berkah Rizki Alam Berkedudukan Di Martapura" Sertipikat Nomor HGB : 1065 dengan luas 52 m<sup>2</sup>, kemudian berubah menjadi atas nama Muh. Gandi Tergugat II, sebagaimana batas-batas yang diuraikan diatas, sementara Penggugat I dan Penggugat II sertipikat asli yang diserahkan Hj. Murni Marzuki dalam penguasaan Para Penggugat, yaitu : sertipikat atas

*Hal. 10 dari hal 58. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Pol*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama Pemegang Hak "PT. Berkah Rizki Alam Berkedudukan Di Martapura"  
Nomor Sertipikat HGB : 1065 dengan luas 52 m<sup>2</sup>, objek sengketa terletak di  
Jalan Kartini, Kelurahan Takatidung, Kecamatan Polewali, Kabupaten  
Polewali nama Muh. Gandhi Tergugat II Ali Mandar, Sertipikat Hak Guna  
Bangunan ( HGB) Nomor : 1065, dengan batas- batas sbb:

- Sebelah Utara : batasan tanah perumahan Berkah Rezki Alam;
- Sebelah Timur : batasan tanah Ruko Mas Bakso;
- Sebelah Selatan : Jalan Kartini;
- Sebelah Barat : batasan Ruko No 5 milik Almh Hj. Murni Mazuki  
(dikuasai Hasbi);

oleh karena terbitnya Sertipikat nama Muh. Gandhi Tergugat II dalam hal ini  
Muh.Hasbi Tergugat I sebagai wali pengampuh anaknya dan Para Tergugat  
telah melakukan kejahatan manipulasi dokumen berharga berupa Sertipikat  
atas nama Pemegang Hak "PT. Berkah Rizki Alam Berkedudukan Di  
Martapura" Nomor Sertipikat HGB : 1065 dengan luas 52 m<sup>2</sup> objek sengketa  
diatas haruslah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum, karena cacat  
hukum maka seripikat atas nama Muh. Gandhi batal demi hukum;

12. Bahwa oleh karena penerbitan sertipikat obyek sengketa Nomor HGB :  
1065 dengan luas 52 m<sup>2</sup> atas nama Muh. Gandhi, dan jual-belinya antara  
Fajar Bora, S.H., M.H., dengan Hj. Murni Marzuki, dengan cara barter  
(tukar guling), yaitu Hj. Murni Marzuki memiliki harta bersama dengan  
suaminya yang bernama H. Faisal (almarhum), yaitu : sebidang tanah  
Kebun di Desa Moluku, Kel, Deteng-deteng Kec, Banggae, Kab, Majene, +  
Satu Unit Rumah di Kel, Pisang Utara Kodya Makassar, selanjutnya Hj.  
Murni Marzuki semasa hidupnya telah melakukan jual beli kepada H. M.  
Nursid Husain, sebagaimana diuraikan pada poin 2 (dua) yaitu kwitansi  
senilai uang Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) tertanggal 5-  
10-2017 pembayaran harga Kios No 4 yang ditandatangani Hj. Murni

*Hal. 11 dari hal 58. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Pol*



Marzuki (Almarhumah) selaku penjual dan H. Nursid Husain selaku pembeli, oleh karenanya perbuatan Tergugat I dan Para Tergugat setelah dicermati secara seksama, sertipikat atas nama Muh. Gandi obyek sengketa dinyatakan, merupakan Perbuatan Melawan Hukum, maka diperintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II atau siapapun yang menguasainya untuk menyerahkan tanah/ ruko obyek sengketa kepada Para Penggugat, bila perlu dengan bantuan alat Negara;

13. Bahwa oleh karena Sertipikat Nomor HGB : 1065 dengan luas 52 m<sup>2</sup>, kemudian berubah menjadi atas nama Muh. Gandi objek sengketa terletak di Jalan Kartini, Kelurahan Takatidung, Kecamatan Polewali, Kabupaten Polewali nama Muh. Gandi Tergugat II Polewali Mandar, Sertipikat Hak Guna Bangunan ( HGB) Nomor : 1065, dengan batas- batas sbb:

- Sebelah Utara : batasan tanah perumahan Berkah Rezki Alam;
- Sebelah Timur : batasan tanah Ruko Mas Bakso;
- Sebelah Selatan : Jalan Kartini;
- Sebelah Barat : batasan Ruko No 5, milik Almh Hj. Murni Mazuki (dikuasai Hasbi);

Telah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dan batal demi hukum, maka diperintahkan kepada BPN ( Badan Pertanahan Nasional) Kabupaten Polewali Mandar (Turut Tergugat) untuk menerbitkan sertipikat obyek sengketa ke atas nama Penggugat I. H. Muh. Nursid Husain;

14. Bahwa terjadinya jual-beli antara Hj. Murni Marzuki semasa hidupnya dengan H. M. Nursid Husain tersebut sebagaimana kwitansi senilai uang Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) tertanggal 5-10-2017. pembayaran harga Kios No 4 yang ditandatangani Hj. Murni Marzuki (Almarhumah) selaku penjual mengakibatkan beralihnya tanah / kios Sertipikat HGB : 1065 dengan luas 52 m<sup>2</sup> obyek sengketa tersebut menjadi pemilik atas nama H. M. Nursid Husain (Penggugat I) dan Hj. Bahariah

*Hal. 12 dari hal 58. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Pol*



Penggugat II haruslah dinyatakan sah secara hukum dan yang berhak atas obyek sengketa;

15. Bahwa karena ada kekhawatiran terhadap tanah / ruko obyek sengketa akan beralih kepada pihak lain selama perkara ini diperiksa Pengadilan Negeri Polewali, maka mohon diletakkan sita jaminan atas tanah obyek sengketa tersebut;

16. Bahwa karena perkara ini diajukan berdasarkan bukti bukti otentik dan tak terbantahkan, maka mohon putusan atas perkara ini bisa dijalankan terlebih dahulu meskipun Para Tergugat dan Turut Tergugat melakukan upaya hukum verzet, banding maupun kasasi;

17. Bahwa kepada Turut Tergugat haruslah dihukum untuk tunduk dan patuh atas putusan perkara ini.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas maka Tim Kuasa Hukum Para Penggugat dengan segala kerendahan hati yang paling dalam, mohon kiranya agar Yang terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Polewali Mandar yang memeriksa perkara ini, demi penegakan hukum yang berdasarkan fakta-fakta hukum, berkenan untuk memutuskan sebagai berikut:

Primer:

1. Menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan terjadinya jual-beli antara Hj. Murni Marzuki semasa hidupnya dengan H. M. Nursid Husain sebagaimana kwitansi senilai uang Rp.150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) tertanggal 5-10-2017. pembayaran harga tanah / kios No 4 Sertipikat nomor : HGB : 1065 dengan luas 52 m<sup>2</sup> obyek sengketa yang ditandatangani Hj. Murni Marzuki (Almarhumah) selaku penjual beralih menjadi pemilik atas nama H. M. Nursid Husain (Penggugat I) dan Hj. Bahariah Husa Binti Husa, S.Km., M.Kes, (Penggugat II) terletak di Jalan Kartini, Kelurahan Takatidung,

*Hal. 13 dari hal 58. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Pol*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Polewali, Kabupaten Polewali Mandar, tanah / kios No 4,  
Sertipikat( HGB) Nomor : 1065, luas 52 m<sup>2</sup>, dengan batas- batas sbb:

- Sebelah Utara : batas tanah perumahan Berkah Rezki Alam;
- Sebelah Timur : batas tanah Ruko Mas Bakso;
- Sebelah Selatan : Jalan Kartini;
- Sebelah Barat : batas Ruko No 5 milik Almh Hj. Murni MZ (dikuasai Hasbi);

adalah milik H. M. Nursid Husain sah secara hukum;

3. Menyatakan secara hukum jual-beli Hj. Murni Marzuki secara kesepakatan bersama dengan cara barter (tukar guling), dengan Fajar Bora, S.H, M.H., yaitu Hj. Murni Marzuki memiliki harta bersama dengan suaminya yang bernama H. Faisal (almarhum), yaitu : sebidang tanah kebun di Desa Moluku, Kel, Deteng-deteng Kec, Banggae, Kab, Majene, + satu unit rumah di Kel. Pisang Utara, Kodya Makassar sebagaimana surat tanda terima : sudah terima dari Muh. Hasbi / Hj. Murni Marzuki (Muh. Hasbi mendampingi Hj. Murni) berupa : sebidang tanah kebun di Desa Moluku, Kel, Deteng-deteng Kec, Banggae, Kab, Majene, + satu unit rumah di Kel. Pisang Utara, Kodya Makassar. dengan nilai tukar 2 (dua) unit kios / ruko milik saudara Fajar Bora, S.H., M.H., yaitu Kios Nomor 4 (empat) Sertipikat( HGB) Nomor : 1065, luas 52 m<sup>2</sup> dan Kios Nomor 5 (lima), Sertipikat( HGB) Nomor : 1065, luas 52 m<sup>2</sup> terletak di Perumahan "Residence Pesona Pekkabata" oleh karenanya Kios Nomor 4 (empat) Sertipikat( HGB) Nomor : 1065, luas 52 m<sup>2</sup> dan Kios Nomor 5 (lima), Sertipikat( HGB) Nomor : 1065, luas 52 m<sup>2</sup> menjadi milik Hj. Murni Mazuki adalah sah secara hukum;
4. Menyatakan bahwa perbuatan penerbitan sertifikat atas tanah sengketa perubahan atas tanah / kios / ruko no 4 Sertipikat( HGB) Nomor : 1065, Luas 52 M2, obyek sengketa, atas nama Pemegang Hak "PT. Berkah Rizki Alam Berkedudukan Di Martapura" beralih menjadi atas nama Muh. Gandi

Hal. 14 dari hal 58. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Pol



(Tergugat II) tanpa seijin dan tanpa sepengetahuan H.M. Nursid Husain dan Hj., Bahariah Husa Binti Husa, S.Km,M.Kes (Para Penggugat) adalah hasil rekayasa para Tergugat, karena sertifikat Asli obyek sengketa ada dalam penguasaan para Penggugat yang diterima langsung dari Hj. Murni Marzuki, perbuatan tersebut melawan hukum yang merugikan Para Penggugat;

5. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum Sertifikat ( HGB) Nomor : 1065, luas 52 m<sup>2</sup> atas nama Muh. Gandi (Tergugat II) yang terletak di Jalan Kartini Kelurahan Takatidung, Kecamatan Polewali, Kabupaten Polewali Mandar, dengan batas- batas sbb:

- Sebelah Utara : batas tanah perumahan Berkah Rezki Alam;
- Sebelah Timur : batas tanah Ruko Mas Bakso;
- Sebelah Selatan : Jalan Kartini;
- Sebelah Barat : batas Ruko No 5,milik Almh Hj. Murni MZ (dikuasai Hasbi);

6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan tanah, ruko / kios no 4 obyek sengketa sertifikat ( HGB) Nomor : 1065, luas 52 m<sup>2</sup> kepada Para Penggugat dalam keadaan kios / ruko kosong dan tanpa beban apapun, bila perlu dengan bantuan alat Negara;

7. Memerintahkan BPN (Badan Pertanahan Nasional) Polewali Mandar untuk menerbitkan sertifikat atas nama H. M. Mursid Husain (Penggugat I) atas tanah / ruko / kios obyek sengketa Sertifikat ( HGB) Nomor : 1065, luas 52 m<sup>2</sup>, dan membatalkan sertifikat atas nama Muh. Gandi (Tergugat II) yang terletak di Jalan Kartini, Kelurahan Takatidung, Kecamatan Polewali, Kabupaten Polewali Mandar, dengan batas- batas sbb:

- Sebelah Utara : batas tanah perumahan Berkah Rezki Alam;
- Sebelah Timur : batas tanah Ruko Mas Bakso;
- Sebelah Selatan : Jalan Kartini;

*Hal. 15 dari hal 58. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Pol*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat : batas Ruko No 5 milik Almh Hj. Murni MZ (dikuasai Hasbi);

Menjadi atas nama H.M. Nursid Husain (Penggugat. I);

8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah / ruko obyek sengketa yaitu Sertifikat (HGB) Nomor : 1065, luas 52 m<sup>2</sup> atas nama Muh. Gandi (Tergugat II) yang terletak di Jalan Kartini, Kelurahan Takatidung, Kecamatan Polewali, Kabupaten Polewali Mandar, dengan batas- batas sbb:

- Sebelah Utara : Batas tanah perumahan Berkah Rezki Alam;
- Sebelah Timur : Batas tanah Ruko Mas Bakso;
- Sebelah Selatan : Jalan Kartini;
- Sebelah Barat :Batas Ruko No 5 milik Almh Hj. Murni MZ (dikuasai Hasbi);

9. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan taat untuk melaksanakan isi putusan ini;

10. Menyatakan putusan atas perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, Banding maupun Kasasi;

11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.;

Subsidiar:

Atau bila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan berpendapat lain, mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (Ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan , Penggugat I, Penggugat II, Tergugat I dan Tergugat II, serta Turut Tergugat V, masing-masing menghadap Kuasanya, Turut Tergugat III hadir, namun hadir hanya pada saat pengajuan jawaban, sedangkan Turut Tergugat IV tidak pernah hadir dan tidak pula mengirim Kuasa untuk mewakilinya;

Hal. 16 dari hal 58. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Pol



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Rony Suata, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Polewali sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 3 Maret 2020, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat I dan Penggugat II yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II memberikan jawaban sebagai berikut:

Tentang Eksepsi:

1. Kompetensi absolut:

Bahwa dengan mencermati gugatan Penggugat terutamanya posita gugatan angka 13 yang menuntut agar diperintahkan kepada BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kabupaten Polewali Mandar (turut Tergugat) untuk menerbitkan sertifikat objek sengketa ke atas nama Penggugat I H. Muh.Nursid Husain. Posita tersebut dipertegas kembali oleh Penggugat dalam petitum angka 7;

Bahwa penerbitan sertifikat yang dilakukan oleh BPN harus melalui suatu "Surat Keputusan". Dalam hal ini keputusan badan Pertanahan Nasional Kabupaten);

Bahwa yang berwenang mengadili untuk memerintahkan membatalkan atau menerbitkan Surat Keputusan Badan Pertanahan Nasional adalah peradilan tata usaha negara karena merupakan urusan administrasi. Hal ini sesuai dengan Pasal 47 UU No. 5 / 1986 jo UU No. 9 / Tahun 2004 Jo. UU No. 51 / 2009. (Tentang Peradilan Tata Usaha Negara) yang rumusannya

*Hal. 17 dari hal 58. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Pol*

**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)



“Pengadilan (Pengadlan TUN) bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara”;

Kemudian Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Dengan demikian tuntutan Penggugat tersebut masuk kewenangan absolut peradilan tata usaha negara sehingga tuntutan tersebut adalah tuntutan yang salah kamar;

2. Gugatan Cacat Hukum, dengan alasan Hukum:

1.1. Para Penggugat menempatkan Tergugat II sebagai pihak dalam perkara ini tanpa menambahkan klausul dibawah perwalian orang tuanya, padahal Penggugat memahami bahwa Tergugat II masih di bawah umur, dalam gugatan disebut berumur 14 tahun, (sesungguhnya adalah 11 tahun / baru kelas V Sekolah Dasar. Sehingga relas-relas penggilannya ditanda tangani langsung yang bersangkutan yang masih di bawah umur;

Artinya Tergugat II belum cakap untuk berdiri sendiri selaku Tergugat dalam perkara. Seharusnya Tergugat II ditempatkan dalam perwalian orang tuanya), karena Penggugat mendudukan Tergugat II secara berdiri sendiri, maka Gugatan yang demikian adalah gugatan yang cacat hukum sehingga harusnya dinyatakan tidak dapat diterima;

1.2. Para Penggugat mengajukan gugatan dalam petitem angka 3 meminta untuk mensahkan Jual Beli Hj. Murni Marzuki secara kesepakatan bersama dengan cara barter (tukar guling) dengan Fajar Bora, S.H., M.H. ..dst adalah gugatan atau tuntutan yang melampaui hak, karena

*Hal. 18 dari hal 58. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Pol*



Para Penggugat bukan hali waris dari Hj. Murni Marzuki, dan tidak pula mendapat kuasa dari Hj. Murni Marzuki (sudah wafat) untuk menuntut pengukuhan jual beli atau tukar guling tersebut;

Karena itu, tuntutan tersebut melampaui batas kewenangan, karena tidak ada hak untuk itu;

1.3. Penggugat tidak dapat membedakan antara “jual beli” dengan “tukar guling” atau barter. Jual beli adalah peralihan barang dari pemilik sebagai penjual kepada pembeli dengan membayar sejumlah harga. Kalau tukar guling, tidak ada pembayaran uang tetapi barang dengan barang;

Dalam gugatan Penggugat menggunakan kedua-duanya yang artinya gugatan yang demikian adalah tidak jelas dasar hukumnya apakah tukar guling atau jual beli. Tukar guling dan jual beli mempunyai syarat yang berbeda dan akibat hukum masing-masing juga berbeda;

3. Obscur libelly:

Objek yang digugat Penggugat adalah kabur sebab salah batas, karena dalam gugatan dituliskan batas-batas objek sengketa adalah:

- Sebelah Utara batasan tanah perumahan Berkah Rezki Alam;
- Sebelah Timur batasan tanah Ruko Mas Bakso;
- Sebelah Selatan batasan Jalan Kartini;
- Sebelah Barat batasan Ruko. No. 5 milik alm. Hj. Murni Marzuki (dikuasai Hasbi);

Padahal batas yang dikuasai Tergugat I, II sesungguhnya adalah:

Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Kartini;

Sebelah Timur berbatasan dengan Abd. Rahman;

Sebelah Selatan Fajar;

Sebelah Barat Sri Ayu Wulandari;



Dengan demikian, objek yang digugat oleh Penggugat adalah tidak jelas, sebab Tergugat I, II tidak menguasai objek yang berbatas sebelah selatan Jalan kartini. Karena itu gugatan tersebut patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

4. Bahwa dengan membaca petitum gugatan Penggugat pada angka 3, Penggugat mengakui bahwa jual beli Hj. Murni Marzuki secara kesepakatan bersama dengan cara barter (tukar guling), dengan Fajar Bora, S.H., M.H., mengenai objek sengketa adalah belum sah (tidak sah), karena itu menuntut untuk disahkan oleh Pengadilan melalui gugatan ini. Sepanjang belum disahkan, sepanjang itu pula (berarti) jual beli atau tukar guling tersebut belum sah;

Dan karena Penggugat tidak punya kapasitas, tidak punya (legal standing) menuntut Hj. Murni Marzuki untuk mensahkan jual beli ataupun istilah tukar guling karena Penggugat tidak mendapat kuasa untuk itu dari Hj. Murni Marzuki, apalagi Hj. Murni Marzuki telah wafat dan Penggugat bukan ahli waris dari Hj. Murni Marzuki;

5. Dengan hal-hal tersebut di atas, maka gugatan Penggugat patut dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa Tergugat I, II dengan tegas menolak segala dalil-dalil gugatan Penggugat, terkecuali pengakuan Penggugat yang sifatnya tidak merugikan Tergugat I, II;
2. Bahwa tidak benar dalil gugatan Penggugat dalam posita angka 5 bahwa Hj. Murni Marzuki membeli dari Fajar Bora, S.H., M.H., dengan cara barter. Tetapi yang benar membeli adalah Muh. Hasbi / Hj. Murni Marzuki. Ketidak benaran tersebut dibuktikan dengan adanya pengakuan Penggugat dalam petitum angka 3 yang meminta untuk disahkan jual beli antara H. Murni Marzuki dengan Fajar Bora, S.H.M.H.;

*Hal. 20 dari hal 58. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Pol*



Petitum angka 3 tersebut menandakan bahwa Penggugat tidak meyakini sah jual beli / tukar guling antara Hj. Murni Marzuki dengan Fajar Bora, S.H, M.H., sehingga meminta kepada Hakim untuk disahkan, sepanjang tidak disahkan maka sepanjang itu pula tidak sah, dan karena tidak sah maka Hj. Murni Marzuki tidak sah menjualnya kepada siapa pun juga termasuk kepada Penggugat;

3. Bahwa saat terjadi kesepakatan tukar guling antar Tergugat I Muh. Hasbi / Hj. Murni Marzuki dengan pihak Developer / Fajar Bora, S.H., M.H., (Tergugat III) sebagaimana dalam kwitansi tertanggal 23 Mei 2017 diikuti beberapa persyaratan. Dan waktu itu Hj. Murni Marzuki menyerahkan semuanya kepada Tergugat I (Muh. Hasbi) sebagai anak menantu untuk memenuhinya persyaratannya, adapun persyaratan dimaksud adalah:

1.1. Tanah kebun di Moluku, Kel. Deteng-Deteng, tidak ada akses jalan masuk, sehingga pihak developer / Fajar Bora, S.H., M.H., tidak mau kalau tidak dibukakan akses jalan, dan karena itu dibebankan kepada Muh. Hasbi / Hj. Murni Marzuki untuk membuka akses jalan;

Dan Tergugat I / Muh. Hasbi sendiri yang membayar ganti rugi tanah masyarakat untuk membukakan akses jalan sehingga terbuka jalan;

1.2. Segala biaya balik nama sertifikat tanah di Makassar juga dibebankan kepada Muh. Hasbi / Hj. Murni Marzuki;

Dan Tergugat I yang menanggung segala biaya balik nama sertifikat tersebut;

1.3. Sertifikat milik Hj. Murni Marzuki masih dalam agunan di Bank, dan Tergugat I / Muh. Hasbi yang mengeluarkan dengan segala biaya yang diperlukan;

Dengan demikian terjadinya tukar guling tersebut melibatkan hak-hak Tergugat I / Muh. Hasbi, karna itu hasil tukaran objek tersebut (ruko no. 4 / objek sengketa), tidak bisa dialihkan sendiri oleh Hj. Murni Marzuki kepada

*Hal. 21 dari hal 58. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Pol*



orang lain tanpa persetujuan Tergugat I / Muh.Hasbi. Dan memang tidak pernah dijual oleh Hj. Murni Marzuki karena tidak pernah disampaikan kepada Tergugat I tentang jual beli tersebut.

4. Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam posita gugatan angka 6 adalah benar sebagai harta bersama sehingga bukan milik sendiri Hj. Murni Marzuki tetapi bersama dengan suaminya bernama H. Faisal;

Bahwa harta bersama tidak boleh dialihkan atau dijual tanpa persetujuan kedua belah pihak suami atau istri (Psl 36 ayat (1) UU No. 1 tahun 1974 tentang Perkawinan yang direvisi melalui UU No. 16 tahun 2019, tapi isi pasal 36 tersebut tidak mengalami perubahan. Serta Pasal 92 KHI: Suami atau Istri tanpa persetujuan pihak lain tidak diperbolehkan menjual atau memindahkan harta bersama;

Tergugat menggunakan KHI, Karena Hj. Murni Marzuki beragama Islam serta ahli warisnya juga beragama Islam sehingga wajib tunduk pada KHI (Kompilasi Hukum Islam). Demikian pula telah menjadi Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung menggariskan: Harta bersama tidak dapat dialihkan salah satu pihak tanpa persetujuan pihak lain (suami / istri);

Bahwa karena H. Faisal sudah wafat, maka yang berhak untuk dimintai persetujuan adalah ahli warisnya, yakni anaknya bernama Sri Wahyuni Binti H. Faisal, dan karena juga sudah wafat maka hak warisnya jatuh kepada anak bernama Sri Ayu Wulandari, Muhammad Gandi, Sri Ajeng Lidianingrum, dan suaminya Muh. Hasbi / Tergugat I.;

Pada saat H. Faisal wafat, maka yang menjadi ahli warisnya adalah Hj. Murni sebagai istri dan Sri Wahyuni binti H. Faisal sebagai anak;

Bahwa oleh karena Sri Wahyuni Binti H. Faisal sudah meninggal dunia, maka yang menjadi ahli warisnya adalah suaminya (Muh. Hasbi / Tergugat I) dan anaknya (Tergugat II) sebagaimana dalam Pasal 174 Kompilasi Hukum Islam yang mengenal istilah ahli waris berjenjang (*ijbari*);

*Hal. 22 dari hal 58. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Pol*



Karena itu, Hj. Murni Marzuki tidak dapat mengalihkan harta yang merupakan harta bersama dengan suaminya tanpa persetujuan dengan ahli waris suaminya;

5. Bahwa ketidak benaran Hj. Murni Marzuki menjual objek sengketa kepada Penggugat pada tanggal 5 Oktober 2017 adalah karena H. Murni Marzuki menggugat objek tersebut ke Pengadilan Agama Polewali dengan register perkara Nomor 586/Pdt.G/2017 yang diputus dengan mengabulkan pencabutan pada tanggal 25 Januari 2018;

Dalam posita dan petitum gugatan telah terang diakui oleh Hj. Murni Marzuki bahwa objek tersebut adalah miliknya yang harus dikembalikan kepadanya;

Kalau sudah dijual, untuk apa mengajukan gugatan ke Pengadilan Agama Polewali dan menuntut untuk dikembalikan kepadanya, dan pada saat perkara sedang berjalan Penggugat tidak mengajukan keberatan melalui *intevensi* / campur tangan kalau objek itu dianggap sebagai miliknya;

Kwitansi sebagai dasar gugatan Penggugat baru dimunculkan setelah Hj. Murni Marzuki wafat;

Dari hal tersebut, maka jelas jual beli yang didalilkan oleh Penggugat antara Hj. Murni Marzuki dengan H. M. Nursid Husain atas objek sengketa adalah jual beli yang tidak benar. apalagi tidak melalui prosedur jual beli atas objek yang telah bersertifikat;

6. Bahwa andaikata benar (sesungguhnya tidak benar), Hj. Murni Marzuki telah menjual objek sengketa kepada Penggugat, maka jual beli tersebut adalah jual beli yang tidak sah karena ada hak-hak orang lain di dalamnya yakni hak ahli waris dari H. Faisal serta hak Muh. Hasbi/Tergugat I.;
- Apalagi berdasarkan kwitansi yang ada, objek sengketa ditukar guling oleh Fajar Bora, S.H., M.H. kepada Muh. Hasbi/Hj.Murni Marzuki. Bukan kepada Hj. Murni Marzuki sendiri;

*Hal. 23 dari hal 58. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Pol*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa objek sengketa tidak dibeli oleh Hj. Murni Marzuki, maka jual beli antara Hj. Murni Marzuki kepada Penggugat mengenai objek sengketa adalah tidak sah;

Bahwa jual beli yang didalilkan Penggugat dengan Hj. Murni Marzuki adalah Jual beli yang tidak memenuhi syarat hukum jual beli, sebab:

- Objek yang diperjual belikan Hj. Murni Marzuki bukan milik Hj. Murni Marzuki;
- Objek yang diperjual belikan masih tercatat atas nama PT. Berkat Rizki Alam Berkedudukan di Martapura;
- Jual beli tersebut tidak dilakukan di depan pejabat pembuat akta tanah, setidaknya Kepala Desa / kelurahan, padahal objek sudah bersertifikat HGB atas nama PT. Berkat Rizki Alam;

8. Dari hal-hal di atas, maka dalil gugatan Penggugat angka 1, s/d angka 4 yang seolah Penggugat membeli objek sengketa dari Hj. Murni Marzuki adalah tidak benar. Ketidak benaran Hj. Murni Marzuki menjual objek sengketa kepada Penggugat pada tanggal 5 Oktober 2017 adalah karena Hj. Murni Marzuki mengajukan gugatan ke Pengadilan Agama Polewali pada tanggal 27 November 2017 yang amarnya meminta agar objek sengketa 1.1 (dalam gugatan tersebut) berupa sebidang tanah dan 2 (dua) petak Ruko dengan Sertifikat Hak Guna bangunan No. 1065 dan 1064 yang terletak di Ruko Pekkabata Residence No. 4 dan 5 Jalan Kartini, Kelurahan Takatidung, Kecamatan Polewali, Kabupaten Polewali Mandar;

9. Berdasarkan dengan hal tersebut di atas, maka gugatan Penggugat patut untuk ditolak, setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Berdasarkan dengan di atas, Tergugat I, II memohon ke hadapan Bapak Ketua Cq. Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan memutuskan dengan amar:

Mengadili:

*Hal. 24 dari hal 58. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Pol*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Tergugat I, II;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dan atau, memberi putusan yang seadil-adilnya menurut hukum;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat

III memberikan jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa perjanjian jual beli antara Tergugat III dengan pak Hasbi / Hj. Murni Marzuki;
2. Dalam perjanjian tersebut disepakati Hj. Murni Marzuki menyerahkan perjanjian nya kepada Pak Hasbi untuk ditukar guling dengan ruko nomor 4;
3. Dalam perjanjian tersebut Tergugat III (Fajar Bora) tidak berkenan mengadakan transaksi apabila lokasi yang ditunjukan Hj. Murni bersama Pak Hasbi di Rangan Deteng-Detena tidak akses jalan masuk dan untuk lokasi di Makassar harus ada bertanggung jawab biaya balik nama sertifikat; Dan disepakati yang menanggung akses jalan adalah Pak Hasbi yang mengganti rugi tanah masyarakat agar dibukakan jalan untuk tanah di Rangan Deteng-Deteng, dan biaya balik nama tanah di Makassar juga ditanggung oleh Pak Hasbi;
4. Kemudian sertifikat tersebut masih dijaminakan di bank, maka Pak Hasbi yang mengurusnya semuanya akhirnya ditanda tangani transaksi tukar guling;
5. Setelah terjadi transaksi tukar guling selesai, datang lagi Hj. Murni Marzuki sendiri untuk dibuatkan kwitansi ulang dalam proses tukar guling, tapi tidak dilayani karena tidak melibatkan Pak Hasbi, sementara Fajar Bora tau kalau ada dananya Pak hasbi masuk;
6. Karena itu mereka masuk ke Pengadilan;

Hal. 25 dari hal 58. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Pol



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan dengan segala uraian tersebut di atas, Tergugat III memohon ke hadapan bapak Bapak Ketua Cq. Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan memutuskan dengan seadil-adilnya;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat V memberikan jawaban sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- a. Bahwa Turut Tergugat V menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas akan kebenarannya;
- b. Kompetensi Absolut:

Bahwa tidak beralasan Penggugat menempatkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Polewali Mandar selaku pihak (Turut Tergugat V) dalam perkara ini, terkait dalil penggugat pada angka 11 dan 13 serta pada petitum primer angka 7 yang mendalilkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1065 / Takatidung haruslah dinyatakan tidak mempunyai hukum tetap, karena cacat hukum maka sertipikat atas nama Muh. Gandi batal demi hukum, apa yang didalilkan Penggugat tersebut merupakan tindakan atau perbuatan terkait proses administrasi untuk itu haruslah diuji terlebih dahulu bahwa pendaftaran peralihan hak oleh Turut Tergugat V dapat atau tidaknya dilakukan pembatalan sertipikat hak guna bangunan an. Muh. Gandi yang mana keputusan tersebut adalah kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara dalam hal ini Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar;

Berdasarkan uraian di atas, mohon kepada Majelis Hakim berdasarkan Pasal 134 HIR untuk memberikan keputusan sela antara lain:

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat V mengenai kewenangan/ kompetensi absolut;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Polewali tidak berwenang mengadili perkara ini;

*Hal. 26 dari hal 58. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Pol*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan sah dan berharga Keputusan Turut Tergugat V berupa peralihan Hak atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1065/Takatidungi dari PT. Berkat Rezki Alam Berkedudukan di Martapura kepada Muhammad Gandi;
4. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara;  
Namun demikian apabila Majelis Hakim berpendapat lain maka Turut Tergugat mengajukan eksepsi lainnya sebagai berikut:
  - c. Bahwa Gugatan Penggugat Kabur (Obscuurlibel):
    - Bahwa hal ini dikarenakan objek sengketa sebagaimana yang dipersoalkan oleh Penggugat dalam surat gugatannya merupakan gugatan yang kabur sebab dalam gugatan Penggugat menyebutkan Para Pihak tidak secara cermat dan teliti ditulis / dicantumkan keterangan para pihaknya tersebut khususnya kealpaan dalam penjabaran Para Turut Tergugat yang mana tidak menyebutkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tetapi langsung menyebutkan Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, menjadikan gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas, sehingga patut untuk di kesampingkan;
    - Bahwa apa yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya pada angka 11 menyatakan Sertipikat tidak mempunyai kekuatan hukum karena cacat hukum maka sertipikat atas nama Muh. Gandi batal demi hukum, sedangkan dalam petitumnya pada angka 7 meminta untuk menerbitkan sertipikat atas nama sertipikat H. M. Nursid Husain atau Penggugat meminta pembatalan di saat yang sama meminta membatalkan, ketidaksesuain antara posita dengan petitum mengakibatkan gugatan menjadi kabur atau tidak jelas, sehingga sudah sepatutnya gugatan itu ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Hal. 27 dari hal 58. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Pol



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa hal ini dikarenakan objek sengketa sebagaimana yang dipersoalkan oleh Penggugat dalam surat gugatannya sepanjang terkait Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama Muh. Gandhi merupakan gugatan yang kabur sebab dalam gugatan Penggugat tidak tepat dalam mencantumkan batas-batas dalam gugatannya sebagai berikut:

- Sebelah Utara : batas tanah perumahan perumahan Berkah Rezki Alam;
- Sebelah Timur : batas tanah ruko Mas bakso;
- Sebelah Selatan : Jalan Kartini;
- Sebelah Barat : Batas Ruko No. 5 milik Alhm. Hj. Murni MZ;

Sedangkan batas-batas di dalam Akta Jual Beli, kenyataannya sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan Kartini;
- Sebelah Timur : Tanah milik Abd. Rahman;
- Sebelah Selatan : Tanah milik Fajar Bora;
- Sebelah Barat : Tanah milik H. Sopian;

Ketidakjelasan data-data batas Sertipikat Hak Guna Bangunan obyek gugatan yang dimaksud menjadikan gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas, sehingga berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 dalam perkara Oei Nai Tjo lawan Ny. Janda Tjoe Min Nio, Said bin Salam, Gubernur DKI Jakarta, yang menyebutkan apabila obyek gugatan tidak jelas maka gugatan tidak dapat diterima;

Bahwa berdasarkan segala fakta-fakta sebagaimana telah diuraikan tersebut di atas, maka sehubungan dengan eksepsi kami tersebut, kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau

*Hal. 28 dari hal 58. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Pol*



setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas mohon dianggap satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Turut Tergugat V menolak dan membantah dalil - dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas maupun diam-diam diakui sepanjang tidak merugikan kepentingan hukum Turut Tergugat V;
3. Bahwa pada prinsipnya Turut Tergugat V (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Polewali Mandar telah melakukan pendaftaran Peralihan Hak atas sertipikat hak guna bangunan No. 1065/Takatidung dari PT. Berkat Rezki Alam Berkedudukan di Martapura kepada Muhammad Gandi karena Jual Beli berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT Syarif Rahmat Tasman, S.H.;
4. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan sebagai pemilik objek sengketa berdasarkan kwitansi adalah dalil yang tidak berdasar hukum karena sesuai aturan untuk tanah yang bersertipikat dasar peralihannya adalah Akta Autentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, bukan kwitansi. Sebagaimana yang di atur didalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan;
  1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup, 2. Surat Kuasa apabila dikuasakan, 3. Fotocopy identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, 4. Fotocopy Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum, 5. Sertipikat asli, 6. Akta Jual Beli dari PPAT, 7. Fotocopy KTP dan para pihak penjual-pembeli dan/atau

*Hal. 29 dari hal 58. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Pol*



kuasanya, 8. Ijin Pemindahan Hak apabila didalam sertipikat/keputusannya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindahtangankan jika telah diperoleh ijin dari instansi yang berwenang, 9. Foto copy SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak);

5. Bahwa adapun dalil Penggugat pada poin 11 sangatlah tidak benar karena Penggugat memastikan sertipikat obyek sengketa adalah sertipikat yang cacat hukum dan sertipikat atas nama Muh. Gandhi batal demi hukum sedangkan sertipikat tersebut belum pernah dinyatakan dalam suatu Putusan Pengadilan bahwa sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1065 /Takatidung An. Muh. Gandhi cacat hukum dan terkait dalil ini yang menjadikan dasar pasal 1 ayat 1 PMNA /KaBPN Nomor 9 Tahun 1999 juga tidaklah benar dan tidak cermat sebab pasal 1 angka 1 berbunyi "Hak atas Tanah adalah hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- pokok Agraria;
6. Bahwa terhadap dalil Penggugat pada angka 11 yang mendalilkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1065/Takatidung haruslah dinyatakan tidak mempunyai hukum tetap, karena cacat hukum maka sertipikat atas nama Muh. Gandhi batal demi hukum, terkait dengan hal tersebut memperhatikan pasal 32 ayat 1 dan 2 PP 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat diketahui Sistem Pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia yaitu sistem publikasi negatif bertendensi positif yang dapat diartikan bahwa sertipikat merupakan tanda bukti yang kuat untuk membuktikan hak seseorang terhadap suatu bidang tanah, namun dapat diajukan keberatan atau gugatan apabila ada pihak yang merasa dirugikan, tentu dengan tetap memperhatikan terhadap kelengkapan berkas-berkas atau data-data yang dilampirkan dalam proses pendaftaran hak pada Kantor Pertanahan, dalam

*Hal. 30 dari hal 58. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Pol*



hal ini Kantor Pertanahan tidak memiliki kewenangan untuk menguji / memeriksa kebenaran materiil atas kelengkapan berkas dari pemohon tersebut, termasuk terhadap akta jual beli permohonan balik nama Tergugat II namun demikian sebagaimana yang telah Turut Tergugat V sampaikan pada angka 3 bagian pokok perkara pada jawaban ini bahwa proses peralihan hak atas ketiga obyek perkara dari dari PT. Berkat Rezki Alam kepada Muh. Gandi telah sesuai dengan prosedur karena peralihan hak dengan jual beli didasarkan pada Akta Jual Beli yaitu peralihan didasarkan pada Akta Jual Beli Nomor 455/2018 Tanggal 03-07-2018 yang tercantum dalam buku tanah hak guna bangunan 1065 / Takatidung atas nama Muh. Gandi terdaftar tanggal 03 Juli 2018;

Berdasarkan dalil-dalil sebagaimana tersebut di atas, maka kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara Perdata No. 03/Pdt.G/2020/PN. Pol, untuk menjatuhkan putusannya sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat V untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima/*Niet Ontvankelijk Verklaard*;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka Turut Tergugat V memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*et a quo et bono*);

Menimbang bahwa Penggugat I dan Penggugat II telah mengajukan replik dan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat V telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Mengingat pasal-pasal dalam peraturan perundang-undangan dan aturan hukum lain yang terkait dengan perkara ini;

*Hal. 31 dari hal 58. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Pol*



Menimbang bahwa Penggugat I dan Penggugat II untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat Ranji Silsilah Hubungan Keluarga Antara Hj. Baharia Husa dengan Almarhumah Hj. Murni Marzuki, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1065/Takatidung atas nama pemegang hak PT. Berkat Rizki Alam Berkedudukan Di Martapura, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Kwitansi pembayaran satu petak Ruko (rumah toko) di Jl. Kartini Komp. Pesona Pekkabata Residence, No. Sertifikat HGB 1065 dengan luas 52 m<sup>2</sup> dari H. Nursid Husain kepada Hj. Murni Marzuki tanggal 5 Oktober 2017, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Akta pernyataan keluarga almarhum H. Faisal Bin Marjuni dan Hj. Murni Binti Marzuki Nomor 3 tanggal 24 Oktober 2018, selanjutnya diberi tanda P-5;
5. Fotokopi Putusan Pengadilan Agama Polewali Nomor 586/Pdt.G/2017/PA. Pwl tanggal 25 Januari 2018, selanjutnya diberi tanda P-6;
6. Fotokopi Kwitansi pinjaman sementara dalam rangka berobat lanjut ke Makassar RS. Krestelina dengan surat rujukan terlampir pakai mobil DC 1008, tanggal 8 Oktober 2017 yang diterima oleh Hj. Murni Marzuki dari Hj. Baharia Husa, S.Km., M.Kes., selanjutnya diberi tanda P-7;
7. Fotokopi Kwitansi pinjaman sementara dalam rangka tambahan biaya pengobatan di Makassar, bukti transfer ke Ibu Harlia (mama Hilda), tanggal 19 Oktober 2017 yang diterima oleh Hj. Murni Marzuki dari Hj. Baharia Husa, S.Km., M.Kes., selanjutnya diberi tanda P-8;
8. Fotokopi Kwitansi tebusan pegadaian mas berupa rante di pegadaian Majene atas nama Hj. Murni, tanggal 25 Oktober 2017 yang diterima oleh Hj. Murni Marzuki dari Hj. Baharia Husa, S.Km., M.Kes., selanjutnya diberi tanda P-9;

*Hal. 32 dari hal 58. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Pol*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Fotokopi Kwitansi tebusan pegadaian emas di Majene + biaya transpor dan kebutuhan lainnya tanggal 28 Oktober 2017 yang digadaikan atas nama Hasbi tanggal 22 Mei 2017 yang diterima oleh Hj. Murni Marzuki dari Hj. Baharia Husa, S.Km., M.Kes., selanjutnya diberi tanda P-10;
10. Fotokopi Kwitansi perjalanan, biaya hidup dan pengobatan tradisional / alternatif di Jl. Mangga III Makassar (tinggal di rumah Marlina) tanggal 3 sampai dengan 11 November 2017, yang diterima oleh Hj. Murni Marzuki dari Hj. Baharia Husa, S.Km., M.Kes., tanggal 2 November 2017, selanjutnya diberi tanda P-11;
11. Fotokopi Kwitansi pinjaman untuk biaya transport pulang ke Polewali, bukti transfer ke Ibu Harlia mama Hilda, tanggal 12 November 2017 yang diterima oleh Hj. Murni Marzuki dari Hj. Baharia Husa, S.Km., M.Kes., selanjutnya diberi tanda P-12;
12. Fotokopi Kwitansi pinjaman untuk honor pengacara + panjar perkara di Kantor Pengadilan Agama Kab. Polman, tanggal 25 November 2017 yang diterima oleh Hj. Murni Marzuki dari Hj. Baharia Husa, S.Km., M.Kes., selanjutnya diberi tanda P-13;
13. Fotokopi Kwitansi honor pengacara perkara Hj. Murni M., dan panjar perkara di Pengadilan Agama Polman, tanggal 25 November 2017 yang diterima oleh Kuasa Hukum Hj. Murni Marzuki atas nama Rezki dari Hj. Baharia Husa, S.Km., M.Kes., selanjutnya diberi tanda P-14;
14. Fotokopi Kwitansi biaya perjalanan + biaya hidup selama berobat di R.S. Grestelina Makassar, tanggal 8 Januari 2018 yang diterima oleh Hj. Murni Marzuki dari Hj. Baharia Husa, S.Km., M.Kes., selanjutnya diberi tanda P-15;
15. Fotokopi Kwitansi angsuran kredit atas nama Hj. Murni di bank Bukopin, tanggal 12 Oktober 2017 dan Kwitansi angsuran kredit atas nama Hj. Murni Marzuki di bank Bukopin Polewali untuk bulan Oktober 2017, keduanya

Hal. 33 dari hal 58. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Pol



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterima oleh Hj. Murni Marzuki dari Hj. Baharia Husa, S.Km., M.Kes., selanjutnya diberi tanda P-16;

16. Fotokopi Nota transaksi tunai pelunasan PT. Pegadaian (Persero) Cabang CP Majene atas nama nasabah Hj. Murni Marzuki, tanggal 28 Oktober 2017, selanjutnya diberi tanda P-17;

17. Fotokopi Surat Persetujuan Tindakan Kedokteran Rumah Sakit Umum Daerah Polewali atas nama pasien Ny. Hj. Murni tanggal 2 Oktober 2017, selanjutnya diberi tanda P-18;

18. Fotokopi Surat Penolakan Tindakan Kedokteran Rumah Sakit Umum Daerah Polewali atas nama pasien Ny. Hj. Murni tanggal 2 Oktober 2017, selanjutnya diberi tanda P-19;

19. Fotokopi Surat Rujukan Rumah Sakit Umum Daerah Polewali atas nama pasien H. Murni Marzuki tanggal 9 Oktober 2017, selanjutnya diberi tanda P-20;

20. Fotokopi Surat Keterangan Kematian Nomor 395/SKM/RSIF//2018 Rumah Sakit Umum Islam Faisal atas nama Ny. Murni Marzuki, tanggal 24 Januari 2018, selanjutnya diberi tanda P-21;

21. Fotokopi Surat Persetujuan Pemberian Kredit dari PT. Bank Bukopin, Tbk kepada Hj. Murni Marzuki, tanggal 31 Mei 2017 selanjutnya diberi tanda P-22;

22. Fotokopi Laporan Pengaduan terhadap Hasbi oleh Hj. Murni Marzuki yang ditujukan kepada Kapolda Sulawesi Barat tanggal 25 Oktober 2017, selanjutnya diberi tanda P-23;

23. Fotokopi Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penelitian Laporan (SP2HP) kepada Hj. Murni Marzuki, tanggal 10 Januari 2018, selanjutnya diberi tanda P-24;

24. Fotokopi Laporan transaksi No. Rekening 4701011867506 atas nama Murni Marzuki, SPD., selanjutnya diberi tanda P-25;

Hal. 34 dari hal 58. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Pol

#### 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

25. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Negeri Majene Nomor 67/Pid.B/2018/PN. Mjn, selanjutnya diberi tanda P-26;
  26. Fotokopi Surat Pernyataan tanggal 28 Januari 2018, selanjutnya diberi tanda P-27;
  27. Fotokopi Surat Panggilan Klarifikasi dari Polres Polewali mandar kepada Hj. Bahriah, tanggal 27 Februari 2018, selanjutnya diberi tanda P-28;
  28. Fotokopi Tanda Bukti Penerimaan Pengaduan Nomor 12/2018 tanggal 20 Agustus 2018, selanjutnya diberi tanda P-29;
  29. Fotokopi Surat Nomor : KU.01.02/404-76.04/XI/2018 perihal mediasi dari Kantor Pertanahan Kabupaten Polewali Mandar kepada H. M. Nursid Husain, tanggal 12 November 2018, selanjutnya diberi tanda P-30;
  30. Fotokopi Surat Nomor : KU.01.02/413-76.04/XI/2018 perihal penyampaian hasil mediasi dari Kantor Pertanahan Kabupaten Polewali Mandar kepada H. M. Nursid Husain, tanggal 26 November 2018, selanjutnya diberi tanda P-31;
  31. Fotokopi Surat Nomor : MP.01.02/348-76.04/XI/2019 perihal pemberitahuan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Polewali Mandar kepada Hj. Bahriah Husa dan H. M. Nursid Husain, tanggal 15 November 2019, selanjutnya diberi tanda P-32;
  32. Fotokopi Surat Keterangan Nomor : B-123/KPB/Pem/145/05/2018 tanggal 8 Mei 2018, selanjutnya diberi tanda P-33;
  33. Fotokopi Tanda Terima tertanggal 23 Mei 2017, selanjutnya diberi tanda P-34;
- Menimbang, bahwa bukti surat tertanda P-1, P-2, P-3, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, P-11, P-12, P-13, P-14, P-15, P-15, P-17, P-18, P-19, P-20, P-21, P-23, P-24, P-24, P-26, P-27, P-28, P-29, P-32, P-33 dan P-34 diajukan dengan menunjukkan aslinya, sedangkan bukti surat tertanda P-22, P-30 dan P-31

Hal. 35 dari hal 58. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Pol



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diajukan dengan menunjukkan fotokopi asalnya, kesemua bukti surat tersebut telah di nasegel dan bermeterai cukup;

Menimbang, bahwa selain itu Penggugat I dan Penggugat II juga mengajukan 1 (satu) keping DVD hasil rekaman video amatir Almarhumah Hj. Murni Marzuki tanggal 22 Januari 2018, selanjutnya diberi tanda P-4;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat I dan Penggugat II telah pula mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Sabri, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan:
  - Bahwa saksi mengetahui antara Para dan Para Tergugat terdapat permasalahan mengenai tanah beserta bangunan ruko yang terletak di Jalan Kartini, Kelurahan Takatidung, Kecamatan Polewali, Kabupaten Polewali Mandar dengan luas 52 m<sup>2</sup> (lima puluh dua meter persegi);
  - Bahwa yang menempati obyek sengketa saat ini adalah Tergugat I (Muh. Hasbi);
  - Bahwa Hj. Murni Marzuki dengan Hj. Baharia Husa (Penggugat II) ada hubungan keluarga tetapi saksi tidak tahu bagaimana hubungannya, sedangkan Hj. Murni Marzuki dengan Muh. Hasbi (Tergugat I) memiliki hubungan mertua dan menantu;
  - Bahwa awalnya ruko tersebut milik Hj. Murni Marzuki dan saksi bisa mengetahui hal tersebut karena Hj. Murni Marzuki sendiri yang bercerita kepada saksi pada saat Hj. Murni Marzuki masih hidup;
  - Bahwa Hj. Murni Marzuki sudah meninggal dunia namun saksi lupa kapan ia meninggal dunia;
  - Bahwa Hj. Murni Marzuki bercerita kepada saksi karena setiap Hj. Murni Marzuki meminta tolong diantar ke Makassar untuk berobat dan cuci darah saksilah yang biasa mengantarnya;

Hal. 36 dari hal 58. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Pol



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan saksi Hj. Murni Marzuki memiliki satu orang anak kandung, tetapi saksi tidak tahu namanya dan anak dari Hj. Murni tersebut memiliki suami yaitu Tergugat I (Muh. Hasbi);
  - Bahwa dari pernikahan anak Hj. Murni Marzuki dengan Tergugat I (Muh. Hasbi) ada dikaruniai anak yaitu Sri Ayu, Muhammad Gandi dan Sri Ajeng;
  - Bahwa saksi mengetahui ada peralihan hak terhadap tanah dan ruko tersebut dari Hj. Murni Marzuki kepada Hj. Baharia Husa (Penggugat II), namun saksi lupa kapan beralihnya, yang saksi ingat pada saat mengantar Hj. Murni Marzuki ke Makassar, dia bercerita kepada saksi;
  - Bahwa pada saat Hj. Murni Marzuki bercerita kepada saksi, tanah ruko tersebut sudah bersertifikat HGB (Hak Guna Bangunan) namun masih atas nama Developer;
  - Bahwa saksi tidak ada diperlihatkan bukti jual beli atas ruko tersebut;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui nilai jual beli tanah tersebut, dan saksi juga tidak tahu apakah jual beli tersebut ditindaklanjuti ke PPAT atau Notaris;
  - Bahwa Hj. Murni Marzuki meninggal dunia di Makassar;
  - Bahwa saksi tidak tahu penyebab Hj. Murni Marzuki meninggal dunia;
2. Saksi Muh. Husyary, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan:
- Bahwa saksi mengetahui permasalahan antara Para Penggugat dan Para Tergugat dalam perkara ini adalah masalah tanah beserta ruko di atasnya yang terletak di Jalan Kartini, Kelurahan Takatidung, Kecamatan Polewali, Kabupaten Polewali Mandar, namun saksi tidak tahu berapa luas obyek sengketa;
  - Bahwa saksi mengetahui batas-batas obyek sengketa yaitu sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Kartini, sebelah Barat berbatasan dengan Ruko Nomor 5, untuk sebelah Timur dan Selatan saksi lupa;

Hal. 37 dari hal 58. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Pol



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sekarang yang menempati Ruko tersebut adalah Tergugat I (Muh. Hasbi) karena Tergugat I (Muh. Hasbi) adalah menantu dari Hj. Murni Marzuki;
- Bahwa saksi tidak tahu sebelumnya siapa yang membeli ruko tersebut;
- Bahwa mengenai jual beli ruko, saksi tahunya pada saat Hj. Murni Marzuki menjual ke Penggugat I (H.M. Nursid);
- Bahwa Tergugat I (Muh. Hasbi) menempati ruko tersebut sebelum sampai setelah Hj. Murni Marzuki meninggal dunia dan sebelum ditempati oleh Tergugat I (Muh. Hasbi) ruko tersebut atas nama Hj. Murni Marzuki, saksi mengetahui hal tersebut dari cerita Hj. Murni Marzuki sendiri;
- Bahwa Hj. Murni Marzuki mendapatkan ruko tersebut dari developer dan saksi tahu karena saksi satu developer dengan Hj. Murni Marzuki, selain itu Hj. Murni Marzuki juga bercerita kepada saksi;
- Bahwa pada saat jual beli tersebut saksi diperlihatkan Sertifikat HGB namun saksi tidak tahu atas nama siapa di Sertifikat HGB tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Hj. Murni Marzuki ini memiliki suami, namun saksi tidak mengetahui siapa namanya dan saksi mengenal Hj. Murni Marzuki sejak dia tinggal di ruko, tetapi saksi sudah lupa tahun berapa itu;
- Bahwa Hj. Murni Marzuki memiliki satu orang anak, namun saksi tidak tahu siapa nama anak Hj. Murni Marzuki, anak dari Hj. Murni Marzuki ini merupakan isteri dari Tergugat I (Muh. Hasbi);
- Bahwa Hj. Murni Marzuki sempat pindah tinggal dengan Penggugat I (H.M. Nursid Husain) karena mereka ada hubungan keluarga, namun saksi tidak tahu pasti alasan Hj. Murni Marzuki pindah tinggal dengan Penggugat I (H.M. Nursid Husain);
- Bahwa sepengetahuan saksi ada jual beli dari Hj. Murni Marzuki ke Penggugat I (H.M. Nursid Husain) pada tahun 2017 namun jual belinya tidak dilakukan di PPAT atau Notaris hanya antara pribadi mereka berdua;

Hal. 38 dari hal 58. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Pol



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu apakah setelah jual beli sertifikatnya dibawa ke Notaris selanjutnya ke PPAT;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai beralihnya ruko tersebut kepada orang lain;
  - Bahwa yang memberitahu kepada saksi mengenai jual beli tersebut adalah Hj. Murni Marzuki dan juga Penggugat I (H.M. Nursid Husain) dan saksi melihat sendiri jual belinya dan ada penyerahan uang pada waktu itu tetapi saksi tidak tahu berapa jumlahnya;
  - Bahwa setahu saksi harga jual belinya yang tertera di kwitansi adalah sebesar Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) namun saksi tidak tahu apakah sewaktu jual beli itu, uang yang diserahkan memang sebesar Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) atau tidak;
  - Bahwa jual belinya dilakukan di rumah Penggugat I (H.M. Nursid Husain), antara Hj. Murni Marzuki dan Penggugat I (H.M. Nursid Husain);
  - Bahwa saksi pernah melihat bukti surat P-3, pada bukti surat tersebut Hj. Murni Marzuki bertanda tangan, saksi sendiri juga tanda tangan disebelahnya;
  - Bahwa pada waktu saksi bertanda tangan di bukti surat P-3 tersebut, yang memanggil saksi untuk datang dan selanjutnya tanda tangan adalah atas permintaan dari Penggugat I (H.M. Nursid Husain);
  - Bahwa alasan Hj. Murni Marzuki menjual ruko ke Penggugat I (H.M. Nursid Husain) karena Hj. Murni Marzuki lagi sakit, tetapi saksi tidak tahu Hj. Murni Marzuki sakit apa;
  - Bahwa Hj. Murni Marzuki telah meninggal dunia;
3. Saksi Faisal Nursid, S. Farm. M.P.H. Apt., di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan:
- Bahwa saksi adalah anak kandung dari Penggugat I dan Penggugat II;

Hal. 39 dari hal 58. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Pol



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui permasalahan antara Para Penggugat dengan Para Tergugat berkaitan dengan tanah beserta bangunan ruko di atasnya yang terletak di Jalan Kartini, Kelurahan Takatidung, Kecamatan Polewali, Kabupaten Polewali Mandar, namun saksi tidak mengetahui luas dan bata-batasnya;
- Bahwa yang sekarang menempati obyek sengketa adalah Tergugat I (Muh. Hasbi) yang merupakan menantu dari Hj. Murni Marzuki;
- Bahwa sepengetahuan saksi ada hubungan keluarga antara Hj. Murni Marzuki dengan Para Penggugat, namun saksi tidak tahu persis apa hubungan keluarganya;
- Bahwa saksi tahu dasar Tergugat I menempati obyek sengketa, yaitu atas dasar sertifikat HGB tahun 2019 yang terbit atas nama anaknya yaitu Tergugat II (Muh. Gandi);
- Bahwa Hj. Murni Marzuki memiliki 1 (satu) orang anak bernama Sri Wahyuni yang merupakan isteri dari Tergugat I (Muh. Hasbi);
- Bahwa Hj. Murni Marzuki pernah cerita jika ruko tersebut dialihkan kepada ibu saksi (Penggugat II) dengan cara dijual dengan harga sebesar Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa jual beli tersebut terjadi pada tanggal 08 Januari 2018 antara Penggugat I (H.M. Nursid Husain) dengan Hj. Murni Marzuki;
- Bahwa tidak ada kwitansinya saat itu namun ada kesepakatan harga yaitu Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa ada uang yang dibayarkan pada tanggal 08 Januari 2018 tetapi saksi tidak tahu jumlahnya dan harga ruko tersebut sudah dibayar lunas;
- Bahwa saksi pernah melihat kwitansi di tanggal 5 Oktober 2017 dan itu adalah kwitansi kesepakatan pinjam uang;
- Bahwa yang melakukan jual beli adalah ibu saksi (Penggugat II) dengan Hj. Murni Marzuki, tetapi pada saat pembuatan kwitansi itu dengan bapak

Hal. 40 dari hal 58. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Pol



saksi (Penggugat I) serta disaksikan oleh saksi sendiri dan Bapak Muh. Husyary;

- Bahwa pembayaran Rp.150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) ini sebenarnya dibayarkan pada saat jual beli karena memang ada hutang sebelumnya, Hj. Murni Marzuki pernah berbicara kepada saksi karena dia tidak tahu dipakai untuk apa sekalian dia tambah hutang dan untuk membayar itu semua dia cukupkan dengan harga rumah ini;
- Bahwa yang diperjual-belikan orang tua saksi adalah 1 (satu) unit ruko yaitu ruko nomor 4 yang sebelumnya ditinggali oleh Hj. Murni Marzuki;
- Bahwa penyerahan sertifikat HGB dari Hj. Murni Marzuki kepada orang tua saksi yaitu pada tahun 2018;

Menimbang bahwa Tergugat I dan Tergugat II untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1065/Takatidung atas nama pemegang hak Muh. Gandi, selanjutnya diberi tanda TI,II-1;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1064/Takatidung atas nama pemegang hak Sri Ayu Widya Ninrum, selanjutnya diberi tanda TI,II-2;
3. Fotokopi Surat Keterangan tanggal 29 Mei 2017, selanjutnya diberi tanda TI,II-3;
4. Fotokopi Kwitansi Pembelian sebidang tanah untuk akses jalan seluas 6x15 m di Lingk. Deteng-Deteng, Desa Moloku, Kec. Banggae, Kab. Majene, tanggal 28 Mei 2017, selanjutnya diberi tanda TI,II-4;
5. Fotokopi Kuitansi Pengurusan Balik Nama Sertifikat untuk lokasi rumah di Jl. G. Bawakaraeng, Kota Makassar, tanggal 27 Mei 2017, selanjutnya diberi tanda TI,II-5;
6. Fotokopi Penetapan Pengadilan Agama Polewali Nomor 77/Pdt.P/2018/PA. Pwl, selanjutnya diberi tanda TI,II-6;

*Hal. 41 dari hal 58. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Pol*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotokopi Silsilah keturunan almarhumah Hj. Murni Marzuki Binti Marzuki tanggal 31 Januari 2018, selanjutnya diberi tanda TI,II-7;
8. Fotokopi Putusan Pengadilan Agama Polewali Nomor 586/Pdt.G/2017/PA. Pwl, selanjutnya diberi tanda TI,II-8;
9. Fotokopi Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan dari Polres Polewali Mandar kepada Hj. Bahariah Husa, S.Km., M.Kes., selanjutnya diberi tanda TI,II-9;
10. Fotokopi Print out dari BRI Cabang Majene tanggal 29 November 2017, selanjutnya diberi tanda TI,II-10;
11. Fotokopi Surat Keterangan Tidak Terbukti Nomor : SKTT/01/II/2018 dari Polda Sulbar tanggal 19 Februari 2018, selanjutnya diberi tanda TI,II-11;
12. Fotokopi Surat Pengiriman Surat Keterangan Tidak Terbukti (SKTT) a.n. Bripka Muh. Hasbi NRP 80090793 Ba Polres Polman tanggal 21 Februari 2018, selanjutnya diberi tanda TI,II-12;

Menimbang, bahwa bukti surat tertanda TI,II-1, TI,II-2, TI,II-3, TI,II-4, TI,II-5, TI,II-6, TI,II-7, TI,II-8, TI,II-9, TI,II-11 dan TI,II-12 diajukan dengan menunjukkan aslinya, sedangkan bukti surat tertanda TI,II-10 diajukan dengan menunjukkan fotokopi asalnya, kesemua bukti surat tersebut telah di nasegel dan bermeterai cukup;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat I dan tergugat II telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Aindra Jaya, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan:
  - Bahwa permasalahan antara Para Penggugat dan Para Tergugat adalah terkait tanah beserta bangunan di atasnya yaitu kios nomor 4 di Residen Pesona Pekkabata dengan ukuran  $4 \times 13 \text{ m} = 52 \text{ m}^2$  (lima puluh dua meter persegi);

Hal. 42 dari hal 58. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Pol



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa adapun batas-batasnya adalah sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Kartini, sebelah Timur berbatasan dengan rumah milik Abd. Rahman, sebelah Selatan berbatasan dengan tanah kosong milik Fajar Bora, sebelah Barat berbatasan dengan tanah dan bangunan milik Sri Ayu;
- Bahwa yang menempati obyek sengketa adalah Tergugat II (Muh. Gandi) dan juga orangtuanya Tergugat I (Muh. Hasbi);
- Bahwa obyek sengketa ini awalnya dipasarkan oleh pengembang tempat saksi bekerja dan awalnya yang memiliki tanah ini sebelum ditempati oleh Tergugat II seperti yang disampaikan saksi di awal adalah perusahaan tempat saksi bekerja yaitu PT. Rezki Alam lalu dijual tanah berikut bangunan;
- Bahwa awalnya yang datang Tergugat I (Muh. Hasbi) menemui Turut Tergugat III (Fajar Bora, s.H., M.H.) selaku pengembang, lalu kesepakatan diantara mereka adalah barter dan Tergugat I (Muh. Hasbi) datang dengan kapasitasnya sendiri;
- Bahwa Turut Tergugat III (Fajar Bora) menyerahkan HGB ke Tergugat I (Muh. Hasbi) sekitar tanggal 29 Mei 2017 yang diserahkan di kantor;
- Bahwa HGB yang diterima oleh Tergugat I (Muh. Hasbi) hilang, atas hal tersebut Tergugat I membuat surat kehilangan, berdasarkan surat kehilangan tersebut selanjutnya dibawa ke BPN dan diproses, selanjutnya pada 2018, saksi di telepon oleh Notaris yang menyampaikan bahwa ada yang mau dibuatkan AJB antara PT. Rezki Alam dengan Tergugat II (Muh. Gandi);
- Bahwa pada saat itu saksi menanyakan ke Notaris, Notaris mengatakan bahwa Tergugat I sertifikatkan atas nama anaknya yaitu Tergugat II (Muh. Gandi) dan sudah ada pengikatan baru di Notaris berupa jual beli antara PT. Rezki Alam dengan Tergugat II (Muh. Gandi);

*Hal. 43 dari hal 58. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Pol*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa perusahaan tempat saksi bekerja pernah mengeluarkan surat sebagaimana bukti surat T.I.II -3 berupa Surat Keterangan dari PT. Berkat Rizki Alam tertanggal 29 Mei 2017;
  - Bahwa terhadap kavling-kavling lain yang dijual perusahaan, semuanya yang membeli atau yang bersangkutan yang mengambil HGB pertama;
  - Bahwa saksi tidak tahu apakah Hj. Murni Marzuki ada melakukan jual beli atau mengalihkan haknya itu kepada orang lain, karena yang saksi tahu tanah itu haknya Tergugat I (Muh. Hasbi);
  - Bahwa saksi mengenal Hj. Murni Marzuki yang merupakan mertua dari Tergugat I (Muh. Hasbi);
  - Bahwa saksi tidak tahu ada permasalahan berkaitan dengan tanah tersebut antara Tergugat I dengan mertuanya;
  - Bahwa saksi tidak tahu keterkaitan obyek sengketa dengan Hj. Murni Marzuki;
2. Saksi Muhammad Ruslan H, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan:
- Bahwa saksi mengetahui permasalahan antara Para Penggugat dengan Para Tergugat adalah permasalahan ruko berikut tanahnya yang terletak di Jalan Kartini, Kelurahan Takatidung, Kecamatan Polewali, Kabupaten Polewali Mandar dengan ukuran 4m (empat meter) x 20m (dua puluh meter);
  - Bahwa batas-batas obyek sengketa yaitu sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Kartini, sebelah Timur berbatasan dengan rumah milik Abd. Rahman, sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Fajar Bora, sebelah Barat berbatasan dengan tanah dan bangunan milik Sri Ayu;
  - Bahwa yang menempati atau menguasai obyek sengketa sekarang adalah Tergugat I (Muh. Hasbi) dan Tergugat I (Muh. Hasbi) menempati

Hal. 44 dari hal 58. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Pol



obyek sengketa atas dasar Sertifikat atas nama anak Tergugat I yang bernama Muh. Gandhi (Tergugat II);

- Bahwa ruko tersebut bisa bersertifikat atas nama anak Tergugat I yang bernama Muh. Gandhi (Tergugat II) karena Tergugat II (Muh. Gandhi) beli dari Turut Tergugat III (Fajar Bora, S.H., M.H.);
- Bahwa Tergugat II (Muh. Gandhi) ini masih anak-anak sehingga dalam hal jual beli dengan Turut Tergugat III (Fajar Bora, S.H., M.H.) yang mewakili Tergugat II (Muh. Gandhi) adalah Tergugat I (Muh. Hasbi) sebagai orangtuanya;
- Bahwa saksi sering main ke Tergugat I (Muh. Hasbi) sejak sama-sama sekolah;
- Bahwa saksi sering datang ke ruko di Jalan Kartini, sejak Tergugat I (Muh. Hasbi) tinggal disana;
- Bahwa awalnya yang menempati ruko yang disengketakan adalah mertua Tergugat I (Muh. Hasbi);
- Bahwa sepengetahuan saksi ada 2 (dua) ruko, yang satu ditempati mertua Tergugat I (Muh. Hasbi) dan yang satunya lagi ditempati Tergugat I (Muh. Hasbi);
- Bahwa isteri Tergugat I (Muh. Hasbi) sudah meninggal dunia sewaktu saksi jalan-jalan ke ruko dan saat itu hubungan Tergugat I (Muh. Hasi) dengan mertuanya baik-baik saja;
- Bahwa mertua Tergugat I (Muh. Hasbi) sudah meninggal dunia dan akhir-akhir sebelum meninggal mertua Tergugat I (Muh. Hasbi) tidak tinggal di ruko tersebut;
- Bahwa sertifikat awalnya ruko tersebut berupa HGB tetapi saksi tidak tahu atas nama siapa;
- Bahwa saksi pernah melihat sertifikat terakhir ruko tersebut yaitu atas nama Tergugat II (Muh. Gandhi);

*Hal. 45 dari hal 58. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Pol*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui dari Tergugat I (Muh. Hasbi) kalau akhir-akhir sebelum meninggal, mertua Tergugat I (Muh. Hasbi) tidak disana karena diambil keluarganya;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar Hj. Murni Marzuki ada menjual ruko tersebut ke orang lain;
- Bahwa isteri Tergugat I bernama Sri Wahyuni yang merupakan anak tunggal Hj. Murni Marzuki dan lebih dahulu meninggal Sri Wahyuni dari pada Hj. Murni Marzuki;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah ada permasalahan antara Hj. Murni Marzuki dengan Tergugat I (Muh. Hasbi) atau tidak;

Menimbang bahwa Turut Tergugat V untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Buku Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1064 atas nama pemegang hak Sri Ayu Widya Ninrum, selanjutnya diberi tanda TTV-1;
2. Fotokopi Buku Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1065 atas nama pemegang hak PT. Berkat Rizki Alam Berkedudukan di Martapura (Penggantian), selanjutnya diberi tanda TTV-2;
3. Fotokopi Buku Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1066 atas nama pemegang hak Soni Gunawan, selanjutnya diberi tanda TTV-3;
4. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 455/2018 antara PT. Berkat Rizki Alam dengan Muhammad Hasbi selaku kuasa orang tua kandung atas Muh. Gandhi yang di buat di hadapan PPAT, selanjutnya diberi tanda TTV-4;

Menimbang, bahwa kesemua bukti surat tersebut diajukan dengan menunjukkan aslinya telah di nasegel dan bermeterai cukup;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 23 April 2020 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Hal. 46 dari hal 58. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Pol



Menimbang bahwa Penggugat I dan Penggugat II, Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat V masing-masing telah mengajukan kesimpulannya;

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

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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

##### **Dalam Eksepsi**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana seperti yang diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa sebelum perkaranya diperiksa oleh Majelis Hakim, para pihak telah disarankan untuk berdamai melalui Hakim Mediator namun proses mediasi para pihak tidak berhasil, selanjutnya Majelis Hakim juga telah berusaha mendamaikan para pihak akan tetapi tetap tidak berhasil;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat I dan Penggugat II tersebut, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat V telah mengajukan jawabannya yang terdapat eksepsi yaitu pada pokoknya sebagai berikut:

1. Mengenai kompetensi absolut, bahwa pengadilan negeri tidak berwenang mengadili perkara aquo karena merupakan kompetensi pengadilan tata usaha negara;
2. Bahwa gugatan Penggugat I dan Penggugat II cacat hukum karena menempatkan Tergugat II yang masih di bawah umur sebagai pihak dalam perkara ini tanpa menambahkan klausul dibawah perwalian orang tua, dan Para Penggugat dalam petitum angka 3 meminta untuk mensahkan jual-beli antara Hj. Murni Marzuki dengan Fajar Bora, S.H., M.H., dst adalah gugatan yang melampaui hak karena Para Penggugat bukan ahli waris dan tidak

*Hal. 47 dari hal 58. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Pol*



pula mendapat kuasa dari H. Murni Marzuki, serta gugatan Penggugat tidak jelas dasar hukumnya karena menggunakan kata “jual-beli” dan “tukar-guling” dalam gugatan padahal keduanya mempunyai syarat dan akibat hukum yang berbeda;

3. Bahwa Gugatan Penggugat I dan Penggugat II obscure libelly karena tidak secara cermat dan teliti menulis / mencantumkan keterangan para pihak (khususnya kealpaan dalam penjabaran Para Turut Tergugat yang tidak menyebutkan Turut Tergugat I melainkan langsung menuliskan Turut Tergugat III), selain itu terdapat ketidaksesuaian antara posita dan petitum gugatan Para Penggugat dan terdapat kesalahan dalam menuliskan batas-batas obyek sengketa dalam surat gugatan yang berbeda dengan fakta di lapangan;
4. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II tidak mempunyai kapasitas (legal standing) untuk menuntutkan Hj. Murni Marzuki untuk mensahkan jual-beli ataupun istilah tukar guling karena Para Penggugat tidak mendapat kuasa dari Hj. Murni Marzuki apalagi Hj. Murni Marzuki telah wafat dan Penggugat I dan Penggugat II bukan ahli waris dari Hj. Murni Marzuki;

Menimbang, bahwa menurut ketentuan pasal 162 R.Bg. menyatakan tangkisan-tangkisan (eksepsi-eksepsi) yang Tergugat kemukakan, kecuali mengenai ketidakwenangan Hakim, tidak boleh diajukan dan dipertimbangkan sendiri-sendiri, melainkan diperiksa dan diputus bersama-sama dengan gugatan pokok, dengan demikian Majelis Hakim menilai selain eksepsi ketidakwenangan tersebut eksepsi tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari persoalan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang mengenai kompetensi/kewenangan absolut/ mutlak yang diajukan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat V tersebut, Majelis Hakim dalam Putusan Sela Nomor 3/

*Hal. 48 dari hal 58. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Pol*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pdt.G/2020/PN.Pol, tertanggal 16 April 2020, telah menjatuhkan putusan sela sebagai berikut:

Mengadili:

Sebelum memutus pokok perkara:

1. Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat V sepanjang mengenai kompetensi (kewenangan) absolut/ mutlak;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Polewali berwenang mengadili perkara tersebut;
3. Memerintahkan para pihak untuk melanjutkan perkara tersebut;
4. Menanggihkan putusan mengenai biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi di luar eksepsi kompetensi yang diajukan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat V;

Menimbang, bahwa pada dasarnya Para Penggugat mempunyai kebebasan untuk memilih siapa-siapa yang dinyatakan sebagai Tergugat sepanjang ada hubungan hukumnya (vide Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. No. 305/ K/ Sip/ 1971 tanggal 16 Juni 1971);

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan pertimbangan hukum di atas, Majelis Hakim berpendapat eksepsi yang menyatakan Penggugat I dan Penggugat II cacat hukum Majelis Hakim berkesimpulan sudah sepatutnya untuk dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang menyatakan gugatan Penggugat I dan Penggugat II tidak cermat dan tidak jelas atau kabur (obscuur libel), Majelis Hakim berpendapat hal tersebut tidak sah dan tidak beralasan hukum, hal ini dikarenakan surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat I dan Penggugat II telah memenuhi persyaratan formil maupun materil dari sebuah surat gugatan sebagaimana yang ditentukan oleh ketentuan pasal 8 R.V.,

*Hal. 49 dari hal 58. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Pol*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga terhadap eksepsi inipun Majelis Hakim berkesimpulan sudah sepatutnya untuk dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang menyatakan Penggugat I dan Penggugat II tidak mempunyai kapasitas (legal standing) untuk menuntutkan Hj. Murni Marzuki untuk mensahkan jual-beli ataupun istilah tukar guling karena Para Penggugat tidak mendapat kuasa dari Hj. Murni Marzuki apalagi Hj. Murni Marzuki telah wafat dan Penggugat I dan Penggugat II bukan ahli waris dari Hj. Murni Marzuki, Majelis Hakim berkesimpulan hal tersebut telah masuk ke dalam permasalahan pokok perkara sehingga sudah sepatutnya ditolak

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan hukum tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan sudah sepatutnya menyatakan menolak seluruh eksepsi-eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat V;

## **Dalam Pokok Perkara**

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat I dan Penggugat II yang pada pokoknya adalah mengenai Penggugat I dan Penggugat II menyatakan memperoleh obyek sengketa dalam perkara ini dengan membelinya dari Hj. Murni Marsuki dan dikuasai secara melawan hukum oleh Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat V dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah mengenai obyek sengketa tersebut adalah milik Tergugat II karena Sertifikat nya atas nama pemegang hak Tergugat II;

Menimbang bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak adalah sebagai berikut sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kartini, Kelurahan Takatidung, Kecamatan Polewali, Kabupaten Polewali Mandar dengan luas 52 m<sup>2</sup> (lima puluh dua meter persegi) sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1065/Takatidung;

*Hal. 50 dari hal 58. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Pol*



Menimbang bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat disangkal, maka berdasarkan Pasal Pasal 283 R.Bg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya, dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa prosedur jual beli hak atas tanah telah ditetapkan menurut ketentuan yang berlaku, yakni Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang diubah yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual-beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa untuk dapat memenuhi ketentuan tersebut maka cara yang dapat dilakukan pemohon (pembeli) untuk dapat melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual-beli adalah dengan terlebih dahulu melakukan pengulangan transaksi jual-beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk mendapatkan akta jual beli yang merupakan salah satu persyaratan pendaftaran peralihan hak atas tanah;

Menimbang, bahwa selanjutnya pengertian jual beli tanah dalam KUHPerduta dan Hukum adat mengandung 3 (tiga) unsur yaitu unsur perjanjian (sifat obligatoir), unsur pembayaran, unsur pengalihan kebendaannya (penyerahan yuridis), lebih lanjut menurut Hukum Adat ketiga unsur dalam jual beli tersebut berjalan serentak dan sekaligus tuntas;

Menimbang, bahwa dalam jual beli atas bidang tanah menurut Hukum Adat diantaranya disyaratkan haruslah dilaksanakan secara terang dan tunai,

*Hal. 51 dari hal 58. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Pol*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terang artinya jual beli dilakukan dengan diketahui oleh kepala desa/ kepala adat;

Menimbang, bahwa terhadap ketentuan tersebut Majelis Hakim akan menguji apakah dengan alat bukti yang diajukan oleh Penggugat tersebut dapat membuktikan secara hukum telah terjadi jual beli yang sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa bukti surat tertanda P-2 merupakan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1065/Takatidung atas nama pemegang hak PT. Berkat Rizki Alam Berkedudukan Di Martapura;

Menimbang, bahwa di dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1065/Takatidung atas nama pemegang hak PT. Berkat Rizki Alam Berkedudukan Di Martapura tersebut tidak ada menerangkan Hak Guna Bangunan Nomor 1605 merupakan hak milik dari Hj. Murni Marsuki ataupun orang lainnya, di dalamnya menyatakan nama pemegang hak adalah PT. Berkah Rizki Alam Berkedudukan Di Martapura;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti surat yang diajukan oleh Penggugat I. dan Penggugat II. lainnya, tidak ada satupun bukti surat yang didalamnya menerangkan bahwa bukti surat tertanda P-2 tersebut adalah merupakan hak milik dari Hj. Murni Marsuki;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Kwitansi pembayaran satu petak Ruko (rumah toko) di Jl. Kartini Komp. Pesona Pekkabata Residence, No. Sertifikat HGB 1065 dengan luas 52 m<sup>2</sup> dari H. Nursid Husain kepada Hj. Murni Marzuki tanggal 5 Oktober 2017 (vide bukti surat tertanda P-3);

Menimbang, bahwa pada bukti surat tertanda P-3 tersebut menyatakan Hj. Murni Marsuki sudah terima dari H. Nursaid Husain uang sejumlah Rp.150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) untuk pembayaran 1 (satu)

*Hal. 52 dari hal 58. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Pol*



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

petak ruko (rumah toko) di Jalan Kartini Komp. Pesona Pekabatta Residence  
No. Sertipikat HGB 1065 dengan luas 52 m2 , tertanggal 5-10-2017;

Menimbang, bahwa lebih lanjut berdasarkan bukti surat P-3, jual-beli yang dilakukan oleh Penggugat I dengan Hj. Murni Marsuki tersebut tidaklah dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang disyaratkan oleh pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa lebih lanjut, bukti surat tertanda P-3 adalah merupakan akte dibawah tangan, dalam jual belinya tersebut tidak dilakukan dihadapan atau diketahui oleh kepala desa setempat sehingga ketentuan jual beli tanah harus dilakukan secara terang tidak terpenuhi;

Menimbang, bahwa selanjutnya dari kesemua bukti surat yang diajukan Penggugat I dan Penggugat II, tidak ada satupun bukti surat yang didalamnya menyatakan atas jual-beli sebagaimana dimaksud bukti surat tertanda P-3 tersebut selanjutnya melakukan pengulangan transaksi jual-beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk mendapatkan akta jual-beli hingga Hj. Murni Marzuki meninggal dunia ataupun sampai saat ini;

Menimbang, bahwa dari kesemua alat bukti surat yang diajukan oleh Penggugat I dan Penggugat II tidak ada satupun surat yang didalamnya menerangkan bahwa PT. Berkat Rizki Alam Berkedudukan Di Martapura menyerahkan bukti surat tertanda P-2 tersebut kepada Hj. Murni Marsuki;

Menimbang, bahwa selanjutnya dari keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat I dan Penggugat II, tidak ada satupun yang menerangkan jual-beli tersebut dilakukan di hadapan ataupun dibuat oleh Kepala Desa/ Adat setempat, selain itu saksi-saksi tersebut juga menyatakan tidak ada menyatakan jual beli tersebut selanjutnya dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

*Hal. 53 dari hal 58. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Pol*



Menimbang, bahwa oleh karenanya terhadap bukti surat dan keterangan saksi-saksi dari Penggugat I dan Penggugat II sudah sepatutnya dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat jual-beli antara Hj. Murni Marzuki dan Penggugat I tidak berjalan serentak dan sekaligus tuntas karena setelah jual-beli tidak langsung ada penyerahan sertifikat dan obyek jual-beli dari penjual kepada pembeli;

Menimbang, bahwa lebih lanjut berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat Hj. Murni Marzuki dan Penggugat I merupakan penjual dan pembeli terhadap obyek sengketa yang beritikad buruk, hal ini dikarenakan karena mengetahui obyek sengketa sedang dan telah dikuasai oleh Penjual yang tidak memiliki alas hak yang sah, tetapi tetap meneruskan transaksi dan jual beli tidak melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), hal tersebut juga dilakukannya dengan tidak terang yaitu tidak dihadapan atau diketahui oleh kepala desa/ adat setempat;

Menimbang, bahwa hal tersebut sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 1847 K/Pdt/2006 yang pada pokoknya menyatakan pembeli dalam perkara ini dikategorikan beritikad buruk, karena mengetahui obyek sengketa sedang dan telah dikuasai oleh Penjual yang tidak memiliki alas hak yang sah, tetapi tetap meneruskan transaksi dan jual beli tidak melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

Menimbang, oleh karenanya Majelis Hakim berkesimpulan jual-beli atas obyek sengketa tersebut yang dilakukan oleh Hj. Murni Marsuki dengan Penggugat I adalah tidak sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil dan alat bukti yang diajukan oleh Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat;

*Hal. 54 dari hal 58. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Pol*



Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa : sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa ketentuan sebagaimana tersebut pasal pada ayat ini mengandung makna bahwa sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya maka data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Keterangan tertanggal 29 Mei 2017 (vide bukti surat) tertanda TI,II.-3 menyatakan PT. Berkah Rizki Alam telah menyerahkan Sertipikat HGB No. 1065 Takatidung kepada Muh. Hasbi yang disertai dengan tanda terima yang dibuat pada tanggal 29 Mei 2017;

Menimbang, bahwa oleh karena Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1065/ Takatidung hilang, selanjutnya diterbitkan penggantinya sebagaimana dimaksud dalam Fotokopi Buku Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1065 atas nama pemegang hak PT. Berkah Rizki Alam Berkedudukan di Martapura (Penggantian) (vide bukti surat tertanda TTV-2)

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat tertanda TI,II-1 vide TTV-3 pada pokoknya menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1065/ Takatidung yang sebelumnya dengan nama pemegang hak : PT. Berkah Rizki Alam Berkedudukan di Martapura selanjutnya terjadi peralihan hak dengan nama yang berhak Muh Gandhi 03-05-2008 berdasarkan jual-beli No. 455/ 2018 tanggal 03-07-2008 yang dibuat oleh Syarif Rahman Tasman, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Polewali Mandar;

Menimbang, bahwa akta jual beli dalam perkara ini dilakukan dihadapan PPAT yaitu Syarif Rahmat Tasman, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah

*Hal. 55 dari hal 58. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Pol*



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

(PPAT) sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor 455/2018 antara PT. Berkah Rizki Alam dengan Muhammad Hasbi selaku kuasa orang tua kandung atas Muh. Gandhi (vide bukti surat tertanda TTV-4);

Menimbang, bahwa dengan demikian peralihan dan pendaftaran tanah hingga akhirnya terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1065/ Takatidung yang sebelumnya dengan nama pemegang hak : PT. Berkah Rizki Alam Berkedudukan di Martapura selanjutnya terjadi peralihan hak dengan nama yang berhak Muh Gandhi 03-05-2008 berdasarkan jual-beli No. 455/ 2018 tanggal 03-07-2008, telah dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana yang diisyaratkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa karena Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat membuktikan kepemilikannya secara sah menurut hukum atas obyek sengketa sebagaimana telah diuraikan dan dipertimbangkan di atas, sebaliknya atas data fisik dan yuridis pada Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1065/ Takatidung yang sebelumnya dengan nama pemegang hak : PT. Berkah Rizki Alam Berkedudukan di Martapura selanjutnya terjadi peralihan hak dengan nama yang berhak Muh Gandhi 03-05-2008 berdasarkan jual-beli No. 455/ 2018 tanggal 03-07-2008 yang dibuat oleh Syarif Rahman Tasman, S.H., selaku PPAT Kabupaten Polewali Mandar, harus diterima sebagai data yang benar;

Menimbang, bahwa oleh karenanya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1065/ Takatidung yang sebelumnya dengan nama pemegang hak : PT. Berkah Rizki Alam Berkedudukan di Martapura selanjutnya terjadi peralihan hak dengan nama yang berhak Muh Gandhi 03-05-2008 berdasarkan jual-beli No. 455/ 2018 tanggal 03-07-2008 yang dibuat oleh Syarif Rahman Tasman, S.H., selaku PPAT Kabupaten Polewali Mandar haruslah dinyatakan sah menurut hukum;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat

*Hal. 56 dari hal 58. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Pol*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membuktikan dalil gugatannya, sedangkan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat V, Majelis Hakim berkesimpulan dapat membuktikan dalil jawabannya, oleh karena itu gugatannya dinyatakan tidak beralasan hukum dan harus ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat I dan Penggugat II ditolak, maka Penggugat I dan Penggugat II dihukum untuk membayar biaya perkara;

Mengingat pasal-pasal dalam peraturan perundang-undangan dan aturan hukum lain yang terkait dengan perkara ini;

## **MENGADILI:**

### **Dalam Eksepsi:**

1. Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat V untuk seluruhnya;

### **Dalam Pokok Perkara:**

1. Menolak gugatan Penggugat I dan Penggugat II untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat I dan Penggugat II secara tanggung renteng untuk membayar biaya Rp.3.446.000,00 (tiga juta empat ratus empat puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Polewali, pada hari Kamis, tanggal 12 Juni 2020, oleh kami, I. B. Oka Saputra M., SH., M.Hum., sebagai Hakim Ketua, H. RACHMAT ARDIMAL T., S.H., M.H., dan HAMSIRA HALIM, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Rabu tanggal 24 Juni 2020 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi para Hakim Anggota, dibantu oleh NI KADEK YULIANTI, SH., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Polewali, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat I dan Penggugat II, Kuasa Tergugat I dan Tergugat II, tanpa

*Hal. 57 dari hal 58. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Pol*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadiri oleh Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Kuasa Turut Tergugat V  
ataupun masing-masing Kuasanya;

**HAKIM KETUA:**

TTD

**I. B. OKA SAPUTRA M., S.H., M.Hum.**

**HAKIM ANGGOTA:**

TTD

**H. RACHMAT ARDIMAL T., S.H., M.H.**

TTD

**HAMSIRA HALIM, S.H.**

**PANITERA PENGANTI:**

TTD

**NI KADEK YULIANTI, S.H.**

Perincian biaya:

Materai	: Rp. 6.000,00
Proses	: Rp. 60.000,00
PNBP	: Rp. 60.000,00
Panggilan	: Rp.1.790.000,00
Pemeriksaan Setempat	: Rp.1.500.000,00
Jumlah	: Rp.3.446.000,00 (tiga juta empat ratus empat puluh enam ribu rupiah)

Hal. 58 dari hal 58. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Pol

**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)