



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

Nomor 416 /Pdt.G/2020/PN.MKS

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

ISRABIAH RESKY, bertempat tinggal di BTN Saumata Indah Blok G/20, Kelurahan Romang Polong, Kecamatan Somba Opu, Kabupaten Gowa, dalam hal ini memberikan kuasa kepada DR. Iur. YASSER S. WAHAB, S.H., M.H., SHOLIHIN HALAFAH, S.H., M.H., YUSRI YUNUS, S.H., dan ABDUL GAFUR, S.H., Para Advokat / Konsultan Hukum pada Kantor Advokat Yasmin Faizah Yuristiana yang berkedudukan di Jalan Topas Raya Nomor 5 Panakkukang Mas, Kelurahan Masale, Kecamatan Panakkukang, Kota Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 November 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar dengan Nomor : 1235/PDT/2020/KB pada tanggal 10 Desember 2020, selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

Lawan:

1. **PT. CLARIMOND ASTRO MAKASSAR**, berkedudukan di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 10/14, Kelurahan Pisang Utara, Kecamatan Ujung Pandang, Kota Makassar, dalam hal ini memberikan kuasa kepada SYAHRIR, S.H., M.H., dan MIFTAH IDRIS, S.H.I., M.H., Para Advokat / Konsultan Hukum pada Kantor Advokat Syahrir, S.H., yang berkedudukan di Jalan Rumah Sakit Islam Faisal IX No.38A, Kelurahan Banta-bantaeng, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 01 Februari 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar dengan Nomor : 129/PDT/2021/KB pada tanggal 09 Februari 2021, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT** ;

Halaman 1 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 416/Pdt.G/2020/PN.MKS

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **KANTOR PERTANAHAN KOTA MAKASSAR**, beralamat di Jalan Andi Pangerang Pettarani No.8, Tidung, Kec. Rappocini, Kota Makassar, dalam hal ini diwakili oleh HARDIANSYAH, S.H., M.H., NUGROHO HASAN PUTRA, S.H., WALIANA MATTEWAKANG, S.ST, YUYUN NOVISAL dan NUR JANNAH, S.H., Kesemuanya Aparatur Sipil Negara pada Kantor Pertanahan Kota Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 1024/SKU.73.71.MP.02/XII/2020 tanggal 15 Desember 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar dengan Nomor : 13/PDT/2021/KB pada tanggal 05 Januari 2021, dan Surat Tugas No. 81/ST.73.71.MP.02.01/XII/2020 tanggal 21 Desember 2020, yang Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 24 November 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 03 Desember 2020 dalam Register Nomor 416/Pdt.G/2020/PN.MKS, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat memiliki hak atas sebidang tanah seluas 225 M² yang terletak di Jalan Jipang Raya, Kelurahan Gunung Sari, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar, sebagaimana dinyatakan pula dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 21695/Gunung Sari tanggal 17 Februari 2005 atas nama HAJJAH NANSY KAMALUDDIN, BA Surat Ukur Nomor 02212/Gunung Sari/2004 tanggal 10 November 2004 dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Bangunan Milik Tergugat.;
- Sebelah Timur : Bangunan Milik Tergugat.;
- Sebelah Selatan : Bangunan Milik Tergugat.;
- Sebelah Barat : Jalanan.;

Selanjutnya tanah tersebut di atas, dalam perkara ini disebut pula sebagai tanah obyek sengketa.;

Halaman 2 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 416/Pdt.G/2020/PN.MKS

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa tanah obyek sengketa semula adalah milik HAJJAH NANSY KAMALUDDIN, BA yang telah dilepaskan haknya kepada Penggugat pada tanggal 2 November 2020. Belakangan Penggugat mengetahui bahwa ternyata di atas tanah tersebut telah berdiri bangunan yang dikuasai oleh Tergugat, yang didirikan tanpa sepengetahuan dan tanpa seizin dengan pemilik tanah yang sah. Dimana penguasaan tersebut tetap saja dilakukan oleh Tergugat dengan itikad buruk (*to goede trouw*), sekalipun telah pernah disampaikan secara lisan maupun tertulis;
3. Bahwa di atas tanah milik Penggugat tersebut, oleh Tergugat dan Turut Tergugat telah diterbitkan pula sertifikat hak guna bangunan yang terbit **jauh setelah adanya** Sertifikat Hak Milik Penggugat, yaitu : Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 23475/Gunung Sari tanggal 11 Mei 2015 atas nama Tergugat.;
4. Bahwa karena penguasaan Tergugat di atas tanah milik Penggugat, yang dilakukan tanpa seizin dari Penggugat selaku pemilik hak yang sah dan sudah jauh lebih dahulu ada, serta penerbitan hak dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 23475/Gunung Sari tanggal 11 Mei 2015 yang diterbitkan jauh setelah adanya alas hak Penggugat berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 21695/Gunung Sari tanggal 17 Februari 2005, maka amat wajar dan adil kiranya jika perbuatan Para Tergugat tersebut dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum.;
5. Bahwa karena penguasaan yang telah dilakukan oleh Tergugat atas tanah obyek sengketa ternyata dilakukan dengan itikad buruk dan secara melawan hukum, maka amat wajar dan adil pula kiranya jika Tergugat dan/atau pihak manapun yang memperoleh hak daripadanya, dihukum untuk segera mengosongkan tanah obyek sengketa dan selanjutnya menyerahkan kepada Penggugat secara kosong dan tanpa beban apapun di atasnya.;
- Guna menjamin agar Tergugat dapat dengan sukarela mengosongkan dan menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Penggugat berdasarkan putusan atas perkara ini, maka amat wajar dan adil pula kiranya jika Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap harinya jika ia lalai, terhitung sejak putusan perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap sampai dengan diserahkannya sebagian tanah obyek sengketa tersebut kepada Penggugat.;
6. Bahwa karena Tergugat selama ini telah menikmati manfaat tanah milik Penggugat secara tanpa hak, maka amat wajar pula jika Tergugat masing-masing dihukum pula untuk membayar harga sewa tanah yang diperhitungkan sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) setiap tahunnya.;

Halaman 3 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 416/Pdt.G/2020/PN.MKS

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa karena penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 23475/Gunung Sari tanggal 11 Mei 2015 dilakukan dengan dasar adanya perbuatan melawan hukum, maka amat wajar dan adil pula kiranya jika Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 23475/Gunung Sari tanggal 11 Mei 2015 tersebut, berikut sertifikat-sertifikat turutannya yang diterbitkan sebagai pengganti dan/ataupun karena balik nama dari sertifikat di atas, dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat terhadap tanah obyek sengketa.;
8. Bahwa untuk menjamin agar Tergugat dapat memenuhi bunyi putusan atas perkara ini, maka amat wajar dan adil pula kiranya bilamana diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap tanah obyek sengketa.;
9. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan atas dasar adanya bukti yang berkekuatan *authentieke titel*, maka amat wajar pula bilamana putusan atas perkara ini dinyatakan dapat dijalankan dengan serta merta (*uitvoerbaar bijvoorraad*) walaupun terdapat upaya banding ataupun kasasi.;

Berdasarkan uraian posita gugatan di atas, maka dengan ini Penggugat memohon perkenaan Majelis Hakim yang mulia agar kiranya berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.;
- Menyatakan tanah obyek sengketa sebagai milik Penggugat yang sah.;
- Menyatakan perbuatan Para Tergugat sebagai perbuatan melawan hukum.;
- Menghukum Tergugat dan/atau pihak manapun yang memperoleh hak dari Tergugat, untuk segera mengosongkan tanah obyek sengketa dan selanjutnya menyerahkan kepada Penggugat secara kosong dan tanpa beban apapun di atasnya.;
- Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap harinya jika ia lalai melaksanakan bunyi putusan atas perkara ini, terhitung sejak putusan perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap sampai dengan diserahkannya sebagian tanah obyek sengketa tersebut kepada Penggugat.;
- Menghukum Tergugat untuk membayar harga sewa tanah sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) setiap tahunnya yang ia telah menikmati manfaat atas tanah tersebut.;
- Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 23475/Gunung Sari tanggal 11 Mei 2015 berikut sertifikat-sertifikat turutannya yang diterbitkan sebagai pengganti dan/ataupun karena balik nama, tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat terhadap tanah obyek sengketa.;
- Menghukum Turut Tergugat untuk mematuhi putusan atas perkara ini.;

Halaman 4 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 416/Pdt.G/2020/PN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan atas tanah obyek sengketa.;
- Menyatakan putusan atas perkara ini dapat dijalankan dengan serta merta (*uitvoerbaar bijvoorraad*) walaupun terdapat upaya banding ataupun kasasi.;
- Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya perkara.;

Dan/ataupun bilamana Majelis Hakim yang mulia berpendapat lain, maka mohon agar dijatuhkan putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat menghadap Kuasanya tersebut, demikian halnya Tergugat dan Turut Tergugat masing-masing diwakili oleh Kuasa Hukumnya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk **HENENG PUJADI, S.H., M.H.**, Hakim pada Pengadilan Negeri Makassar, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 26 Januari 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para pihak sepakat untuk menggunakan mekanisme persidangan secara elektronik (*e-Litigation*) dan Tergugat memberikan jawaban secara elektronik pada pokoknya sebagai berikut:

I. EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat dengan ini menyatakan keberatan dan menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat sepanjang mengklaim tanah obyek sengketa sebagai miliknya dan atau mempunyai hak atasnya;
2. Bahwa tanah obyek sengketa adalah hak/milik Tergugat sesuai/berdasarkan bukti otentik berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.23475/Gunung Sari tanggal 11 Mei 2015 a.n PT. CLARIMOND ASTRO MAKASSAR;
3. Bahwa Israbiah Resky sebagai Penggugat dalam perkara a quo identitasnya kabur, tidak lengkap oleh karena itu tidak memenuhi syarat formalitas sebagai person dalam melakukan tindakan/perbuatan hukum in casu mengajukan surat gugatan a quo;
4. Bahwa terkait dengan dalil Penggugat pada hal.2 posita nomor 2 mengenai pelepasan hak sangat sumir, kabur dan tidak jelas seperti apa

Halaman 5 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 416/Pdt.G/2020/PN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

konkritnya pelepasan hak tersebut apakah : jual beli, hibah, wasiat, wakaf atau apa ... dan tempat transaksinya dimana?

5. Gugatan Penggugat Kurang Pihak :

Bahwa Tergugat sebagai pembeli yang beritikad baik memperoleh hak atas tanah obyek sengketa a quo dengan cara membeli dari Ricky Turisno di hadapan Febert Ricardo Pinontoan, Sarjana Hukum---Notaris di Kota Makassar (vide Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 5, tanggal 06 – 06 – 2012);

Bahwa Ricky Turisno membeli tanah obyek sengketa dari pemilik asalnya yaitu ahli waris Tjulung binti Basoli sesuai/ berdasarkan Pengikatan Jual Beli Nomor 19 tanggal 15 – 11 – 2011 yang dibuat oleh/di hadapan Febert Ricardo Pinontoan, Sarjana Hukum---Notaris di Kota Makassar;

Bahwa berdasar fakta hukum tersebut, tidak dilibatkannya :

- 1). Notaris Febert Ricardo Pinontoan, S.H.;
- 2). Ricky Turisno dan;
- 3). ahli waris Tjulung binti Basoli;

sebagai pihak (Tergugat/Turut Tergugat) dalam perkara a quo sehingga menyebabkan gugatan Penggugat kurang pihak.

Berdasarkan alasan dan fakta tersebut di atas gugatan Penggugat a quo adalah cacat hukum karenanya haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

II. JAWABAN POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang sudah dikemukakan Tergugat pada bagian eksepsi di atas adalah satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan secara mutatis mutandis dipandang termuat dan terulang dalam jawaban pokok perkara di bawah ini sepanjang terkait dan mempunyai relevansi serta tidak merugikan kepentingan hukum Tergugat;
2. Bahwa tidak benar, tidak berdasar dan tidak beralasan hukum seluruh dalil Penggugat sepanjang mengklaim tanah obyek sengketa sebagai milik/haknya;
3. Bahwa Tergugat sebagai pembeli yang beritikad baik membeli tanah obyek sengketa dari Ricky Turisno dihadapan Notaris Febert Ricardo Pinontoan, S.H (vide Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 5, tanggal 06 – 06 – 2012) dilindungi hukum, peraturan perundang-undangan yang berlaku;
Bahwa jikalau benar terbukti secara hukum, bahwa Penggugat memiliki hak atas tanah objek sengketa dalam perkara a quo, dan faktualnya sudah menjadi Hak Tergugat yang diperoleh secara sah dan berdasar hukum, maka sesuai dengan kaidah hukum yang berlaku, Tergugat haruslah dilindungi oleh Undang Undang sebagai “pembeli yang beritikad baik” sebagaimana dirumuskan dalam :

Halaman 6 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 416/Pdt.G/2020/PN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3.1). Surat Edaran Mahkamah Agung RI No.4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, dijelaskan secara rinci kriteria yang dapat dikualifikasi sebagai “pembeli beritikad baik”, yakni:

a) Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, yaitu:

- Pembelian melalui pelelangan umum, atau;
- Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997, atau;
- Pembelian terhadap tanah miik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
 - Dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah Setempat);
 - Didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.

- Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

b) Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:

- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
- Tanah/objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Bahwa mengacu kepada kriteria “pembeli beritikad baik” dimaksud, Tergugat absolut memenuhi kualifikasi a quo;

Tergugat sebagai pembeli beritikad baik, sebab Objek Tanah Sengketa dalam perkara aquo dibeli Tergugat melalui/ dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dan prosesnya telah sesuai PP 24/1997, harga jual beli dengan harga yang wajar senilai Rp.41.742.000.000,- (empat puluh satu milyar tujuh ratus empat puluh dua juta rupiah), pihak penjual adalah PT Clarimond Astro Makassar, sebagai pemilik yang berhak atas Tanah Obyek Sengketa a quo;

Halaman 7 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 416/Pdt.G/2020/PN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3.2). Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI No.7 Tahun 2012. butir ke-19 dinyatakan bahwa :

- *"perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik sekalipun dikemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah).*
- *Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak".*

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, putusan Reg. No.1267 K/Pdt/2012 tanggal 31 Mei 2013.yang menyatakan :

Bahwa sesuai ketentuan hukum yang berlaku, pembeli yang beritikad baik harus dilindungi dan jual beli yang telah dilakukan harus dianggap sah, sehingga apabila Penggugat merasa dirugikan akibat dari adanya jual beli tersebut, maka para Penggugat hanya dapat menuntut kepada penjual

4. Bahwa tidak benar dalil Penggugat pada hal.3 posita No.2 yang menyatakan bahwa, "tanah obyek sengketa semula adalah tanah milik Hajja Nansy Kamaluddin, BA yang telah dilepaskan haknya kepada Penggugat pada tanggal 2 Nopember 2020". Bahwa dalil Penggugat tersebut tidak benar, tidak berdasar dan tidak beralasan hukum sebab tanah obyek sengketa a quo tidak pernah dimiliki dan atau dikuasai oleh Hajja Nansy Kamaluddin, BA sehingga oleh karena itu (jika betul) terjadi/ ada pelepasan hak pada tanggal 2 Nopember 2020 dari Hajja Nansy Kamaluddin, BA kepada Penggugat, maka yang dilepaskan Penggugat itu BUKAN hak atas tanah obyek sengketa tetapi hanyalah kertas in casu sertifikat hak milik (SHM) No.21695/Gunung Sari tanggal 17 Februari 2005 atas nama Hajja Nansy Kamaluddin, BA sebab tanah obyek sengketa a quo tidak pernah dimiliki dan atau dikuasai oleh Hija Nansy Kamaluddin, BA.
5. Bahwa jika betul ada pelepasan hak mengenai tanah obyek sengketa dari Hajja Nansy Kamaluddin, BA kepada Penggugat pada tanggal 2 Nopember 2020 tanpa izin, persetujuan Tergugat sebagai pemilik sah yang berhak dan menguasai tanah obyek sengketa berikut bangunan di atasnya maka perbuatan itu adalah melawan hukum, melanggar hak Tergugat karenanya pelepasan hak tersebut batal demi hukum. Penggugat dapat dikategorikan sebagai pihak yang beritikad buruk karena telah dengan sengaja dan atau lalai tidak meneliti/memeriksa tanah obyek sengketa yang akan dilepaskan baik secara yuridis ataupun secara fisik/factual dilapangan apakah obyek tersebut tidak ada masalah.

Bahwa jika seandainya Penggugat beritikad baik dalam artian meneliti, memeriksa tanah obyek sengketa dengan benar sebelum melakukan

Halaman 8 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 416/Pdt.G/2020/PN.MKS

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pelepasan hak maka, pasti TIDAK SAMPAI melakukan pelepasan hak karena dilokasi akan mendapati bahwa pemilik sah yang berhak dan menguasai tanah obyek sengketa adalah Tergugat;

6. Bahwa berdasar/sesuai fakta dan alasan hukum jawaban Tergugat pada poin/nomor 4 di atas maka, seluruh dalil Penggugat yang mengklaim memiliki hak dan atau telah melepaskan hak Hajja Nansy Kamaluddin, BA atas tanah obyek sengketa adalah tidak benar, tidak berdasar dan tidak beralasan hukum, in casu dalil Penggugat pada:

- 5.1) Halaman 4, posita nomor 3 dan halaman 5 posita nomor 7 serta petitum ke-3 surat gugatan Penggugat, perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat menerbitkan sertifikat hak guna bangunan nomor 23475/Gunung Sari tanggal 11 Mei 2015 atas nama Tergugat sudah benar/sah karena diterbitkan berdasarkan bukti-bukti sah/otentik dan diproses menurut hukum, sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- 5.2) Halaman 4, posita nomor 4 dan 5, penguasaan Tergugat sudah sah/benar berdasar alas hak/bukti otentik tanah obyek sengketa yaitu sertifikat hak guna bangunan nomor 23475/Gunung Sari tanggal 11 Mei 2015 atas nama Tergugat;
- 5.3) Halaman 4, posita nomor 5 dan petitum ke-5 surat gugatan Penggugat mengenai uang paksa (dwangsom) yang mohon kepada Majelis Hakim supaya Tergugat dihukum membayar Rp.10.000.000,- setiap harinya jika lalai mantaati putusan adalah dalil dan permohonan yang berlebihan/mengada-ada karena tidak berdasar dan tidak beralasan hukum;
- 5.4) Halaman 4, posita nomor 6 dan petitum ke-6 surat gugatan Penggugat yang mohon kepada Majelis Hakim supaya menghukum Tergugat membayar sewa tanah obyek sengketa Rp.100.000.000,-/petahun selain tidak berdasar dan tidak beralasan hukum juga tidak rasional sebab tanah kosong hanya seluas 225 M² disewa Rp.100.000.000,-/tahun;
- 5.5) Halaman 5, posita nomor 8 dan petitum ke-2 surat gugatan Penggugat mengenai permohonan sita jaminan adalah tidak berdasar dan tidak beralasan hukum;
- 5.6) Halaman 5, posita nomor 9 petitum ke-10 surat gugatan Penggugat mengenai permohonan putusan serta merta adalah tidak berdasar dan tidak beralasan hukum;

Halaman 9 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 416/Pdt.G/2020/PN.MKS

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan alasan dan fakta-fakta hukum di atas---*m o h o n*---kepada Ketua dan Majelis Hakim Anggota yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan seperti berikut:

A. Primair:

1. Menyatakan, menolak gugatan Penggugat, Israbiah Resky seluruhnya, setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, (*niet onvankelijk verreklaark*);
2. Menghukum Penggugat membayar segala dan seluruh biaya yang timbul dalam perkara a quo.

B. Subsidair:

Apabila Pengadilan, cq Ketua dan Majelis Hakim Anggota yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya, *ex aquo et bono*.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat memberikan jawaban dalam persidangan secara elektronik (*e-Litigation*) pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Penggugat tidak jelas (*Obscuur Libel*)

Bahwa di dalam petitum pada halaman 5 (lima) poin ke tiga dalam gugatan Penggugat, Penggugat meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* agar **menyatakan perbuatan Para Tergugat sebagai Perbuatan Melawan Hukum**. Namun Penggugat tidak mendalilkan dasar hukum yang jelas yang mendasari bahwasanya Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Atas hal tersebut maka gugatan Penggugat mengandung ketidakjelasan, sehingga sangat berdasar jika gugatan Penggugat agar dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verlaard*). Terkait gugatan *obscur libel*, terdapat Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1149 K/Sip/1970 tanggal 17 April 1970 yang menyatakan:

"Gugatan yang kabur (obscur libelum) mengakibatkan gugatan tersebut tidak dapat diterima."

Bahwa selain itu dalam posita dan petitum gugatan, Penggugat tidak menguraikan batas-batas tanah obyek sengketa yang diklaim Penggugat sebagai tanah miliknya. Atas hal tersebut maka gugatan mengandung ketidakjelasan sehingga harus dinyatakan batal demi hukum atau setidaknya tidak dapat diterima. Sehubungan dalam hal tanah obyek sengketa yang batas-batasnya tidak disebutkan dengan jelas, Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 menyatakan,

Halaman 10 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 416/Pdt.G/2020/PN.MKS

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Karena dalam surat-surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah obyek sengketa, gugatan tidak dapat diterima."

2. Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

Bahwa sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam posita gugatan angka 2 (dua) halaman 3 (tiga) yang menyatakan, *"Bahwa tanah obyek sengketa semula adalah milik HAJJAH NANSY KAMALUDDIN, BA yang telah dilepaskan haknya kepada Penggugat pada tanggal 2 November 2020. Belakangan Penggugat mengetahui bahwa ternyata di atas tanah tersebut telah berdiri bangunan yang dikuasai oleh Tergugat, yang didirikan tanpa sepengetahuan dan tanpa seizin dengan pemilik tanah yang sah...."*

Bahwa oleh sebab perbuatan Hajjah Nansy Kamaluddin, BA yang telah melepaskan Hak Milik atas tanah objek sengketa kepada Penggugat, namun hingga saat ini Penggugat tidak menguasai bidang tanah yang telah diperoleh tersebut, maka Penggugat seharusnya juga menarik Hajjah Nansy Kamaluddin, BA, sebagai pihak dalam gugatan ini. Oleh sebab itu gugatan Penggugat ini merupakan **gugatan yang kurang pihak (*plurium litis consortium*)**. Hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 878 K/Sip/1977 tanggal 9 Juni 1979 yang menyatakan,

"...gugatan tidak dapat diterima oleh karena ada pihak yang tidak diikutsertakan sehingga masih terbuka kemungkinan untuk menggugat lagi."

3. Penggugat tidak memiliki kepentingan

Bahwa sebagaimana yang didalilkan Penggugat pada Posita gugatan angka 2 (dua) halaman 3 (tiga) yang menyatakan, *"Bahwa tanah obyek sengketa semula adalah milik HAJJAH NANSY KAMALUDDIN, BA yang telah dilepaskan haknya kepada Penggugat pada tanggal 2 November 2020..."*

Bahwa menurut ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan,

"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun 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 PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku."

Bahwa menurut ketentuan Pasal 103 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan,

Halaman 11 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 416/Pdt.G/2020/PN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah bersertipikat atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:.... c. akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan yang dibuat oleh PPAT yang pada waktu pembuatan masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan; d. bukti identitas pihak yang mengalihkan hak; e. bukti identitas penerima hak; f. sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dialihkan;...”

Bahwa Penggugat tidak menjelaskan proses peralihan hak atas tanah obyek sengketa di dalam dalil gugatannya. Apabila Penggugat secara hukum telah memiliki hak atas sebidang tanah obyek sengketa dari pemilik semula yakni Hajjah Nansy Kamaluddin, BA pada tanggal 2 November 2020, maka berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo Pasal 103 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997, maka seharusnya Penggugat dapat menyebutkan dan membuktikan adanya peralihan hak atas tanah berdasarkan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang di dalam dalil gugatannya.

Bahwa berdasarkan seluruh uraian di atas, maka demi hukum Penggugat adalah orang yang tidak mempunyai kepentingan hukum untuk menggugat perkara yang disengketakan, sehingga atas segala dalil kepentingan hukum Penggugat dalam rangka pengajuan gugatan sangat patut untuk dikesampingkan, serta terhadap seluruh dalil gugatan dinyatakan tidak dapat diterima. Perihal mengenai gugatan harus diajukan oleh orang yang berkepentingan terdapat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 yang menyatakan,

“Suatu gugatan harus diajukan oleh orang/subjek hukum yang mempunyai hubungan hukum dan mempunyai kepentingan dengan masalah yang disengketakan dan bukan oleh orang lain, sehingga gugatan yang secara salah diajukan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.”

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa semua yang telah Turut Tergugat kemukakan dalam bagian eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini;
2. Bahwa Turut Tergugat menolak secara tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali pada hal-hal yang kebenarannya diakui secara tegas dan tidak merugikan kepentingan hukum Turut Tergugat;
3. Bahwa Turut Tergugat tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat yang tidak memiliki relevansi hukum dengan Turut Tergugat, sebab setelah membaca keseluruhan dalil Penggugat di dalam gugatannya, Turut Tergugat

Halaman 12 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 416/Pdt.G/2020/PN.MKS

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak menemukan adanya dalil yang secara substansial telah dilanggar oleh Turut Tergugat. Oleh karenanya, berdasar hukum terhadap seluruh dalil Penggugat tersebut sangat patut untuk ditolak seluruhnya.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum yang telah dikemukakan tersebut diatas, dengan ini kami memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat berkenan untuk memutus perkara ini dengan amar sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Menerima eksepsi Turut Tergugat;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara :

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

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

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan repliknya bertanggal 04 Maret 2021 pada persidangan secara elektronik (*e-Litigation*) tanggal 04 Maret 2021, dan Tergugat serta Turut Tergugat mengajukan dupliknya masing-masing bertanggal 10 Maret 2021 pada persidangan secara elektronik (*e-Litigation*) tanggal 10 Maret 2021;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan alat bukti tertulis berupa salinan (*foto copy*) surat-surat yang telah diberi materai secukupnya dan semuanya telah dicocokkan dengan surat aslinya di persidangan, yaitu berupa :

1. Salinan Sertipikat (Tanda Bukti Hak), Hak : Milik, No. : 21695, Kel/Desa : Gunungsari, Letak Tanah : Jl.Jipang Raya, Asal Hak : Pemberian Hak, Surat Ukur : Tgl. 10/11/2004 No.02212/2004, Luas : 225 M2 (Dua Ratus Dua Puluh Lima Meter Persegi), Nama Pemegang Hak : HAJJAH NANSY KAMALUDDIN, BA, Pembukuan : Makassar, 17 Februari 2005, Penerbitan Sertipikat : Makassar, 17 Februari 2005, yang diberi tanda P-1;
2. Salinan Akta Pelepasan Hak Nomor : 001 bertanggal 02 November 2020 yang dibuat dan ditandatangani oleh Muhammad Jalaluddin, SH, M.Kn (Notaris di Takalar), tentang Pelepasan Hak dari HAJJAH NANSY KAMALUDDIN, BA kepada ISRABIAH RESKY atas tanah yang terdaftar pada Sertipikat Hak Milik Nomor 21695/Gunung Sari, yang diberi tanda P-2;
3. Salinan Surat Nomor : a.21/Som/VIII/2020 bertanggal Makassar, 29 Agustus 2020 dari Kuasa Hukum Hj.Nancy Kamaluddin, Mahmud Rahim,SH,MH, yang ditujukan kepada Notaris Febert R. Pinontoan, SH, yang diberi tanda P-3;

Halaman 13 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 416/Pdt.G/2020/PN.MKS

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan alat bukti saksi untuk meneguhkan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Tergugat mengajukan alat bukti tertulis berupa Salinan (*foto copy*) surat yang telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan surat aslinya di persidangan, yaitu berupa :

1. Salinan akta perjanjian pengikatan jual beli Nomor : 05 tanggal 06 Juni 2012 yang dibuat dan ditandatangani oleh Notaris/PPAT Febert Ricardo Pinontoan, SH, tentang Pelepasan Hak atas tanah yang terdaftar dalam Persil Nomor 30 Kohir Nomor 274 dan Persil Nomor 67 ST Kohir Nomor 472 CI seluas 69.570 M2 (enam puluh Sembilan ribu lima ratus tujuh puluh empat meter persegi) dari Ricky Turisno selaku Penjual kepada Johnny Tandiar bertindak dalam kedudukannya sebagai Direktur dari PT Clarimod Astro Makassar selaku Pembeli, yang diberi tanda T.1;

Menimbang, bahwa selain alat bukti tertulis tersebut, Tergugat mengajukan pula 2 (dua) orang saksi di persidangan dan saksi-saksi tersebut di bawah sumpah menerangkan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi **RENO SETYAWAN**

- Bahwa saksi mengetahui hal yang dipersengketakan oleh Pengugat dan Tergugat adalah masalah tanah yang terletak di Jalan Jipang Raya, Kelurahan Gunung Sari, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar, tepatnya di belakang Perumahan Bumi Palem belakang rumah Blok 5 dan rumah Blok 6;
- Bahwa saksi mengetahui adanya sengketa tersebut ketika petugas pengadilan datang untuk memeriksa lokasi;
- Bahwa saksi tinggal di dekat lokasi yang dipermasalahkan dan saksi tinggal di tempat tersebut sejak tahun 1999;
- Bahwa ketika saksi tinggal di tempat tinggal saksi saat ini, Perumahan Bumi Palem sudah berdiri;
- Bahwa saksi merupakan ketua RT di tempat tinggal saksi, dan lokasi sengketa merupakan wilayah yang masuk dalam lingkup RT dimana saksi sebagai Ketua RT;
- Bahwa saksi menjadi ketua RT sejak tahun 1999 dan pada tahun 2010, saksi menjadi sekretaris RW;
- Bahwa lokasi yang dipersengketakan saat ini dipagari dan di belakang lokasi yang dipagari terdapat kolam;
- Bahwa tanah sengketa dipagari pada tahun 2014 dan sejak saat itu saksi mengetahui bahwa tanah tersebut milik PT. Clarimond;

Halaman 14 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 416/Pdt.G/2020/PN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sebelum dipagari oleh PT.Clarimond hingga saat ini, tanah sengketa masih dalam keadaan kosong;
- Bahwa lokasi tanah sengketa terletak di RT.001 RW.001 Kelurahan Gunung Sari Kecamatan Rappocini Kota Makassar;
- Bahwa selama saksi bertempat tinggal di lokasi saksi saat ini, tidak pernah ada orang yang datang bertanya ataupun mengajukan komplain terhadap tanah sengketa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa luas tanah PT. Clarimod Makassar, dan saksi juga tidak mengetahui apakah tanah tersebut telah memiliki sertifikat atau belum;
- Bahwa saksi pernah dengar-dengar bahwa tanah sengketa dahulunya dimiliki oleh para pejabat;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar orang yang bernama Hajjah Nansy Kamaluddin;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat alat bukti tertulis bertanda P-1;
- Bahwa saksi mengetahui tanah sengketa milik PT.Clarimond Astro Makassar setelah dibangunnya pagar tembok;
- Bahwa saksi tidak mengetahui pemilik tanah sengketa sebelumnya karena tanah tersebut dahulunya merupakan rawa-rawa;
- Bahwa pada tahun 1999, tanah sengketa masih berupa rawa-rawa dan tidak dikelola;
- Bahwa saksi sebagai Ketua RT tidak pernah mengetahui adanya warga yang bernama Hajjah Nansy Kamaluddin dan Israbiah;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah lokasi sengketa yaitu sebelah utara berbatas dengan Perumahan Bumi Palem Blok S7, sebelah Timur berbatas dengan Perumahan PT.Clarimond Astro Makassar, sebelah selatan berbatas dengan Perumahan Bumi Palem Blok S4, dan barat berbatas dengan Jalan Kompleks Bumi Palem;
- Bahwa rumah Blok S5 dan S6 sudah ada pada saat saksi pindah ke lokasi, dan di belakang kedua rumah tersebut terdapat kolam dengan kedalaman kurang lebih 2 (dua) meter dan belum pernah ditimbun;
- Bahwa sebagai Ketua RT, saksi tidak pernah mendengar ada warga di tempat saksi yang bernama Ricky Turisno;
- Bahwa Perumahan Bumi Palem sudah ada sejak saksi tinggal di lokasi yang saat ini saksi bertempat tinggal;
- Bahwa ketika awal saksi tinggal di tempat tinggal saksi saat ini, jalur jalanan yang ada barulah satu jalur, dan saat ini sudah dua jalur;
- Bahwa pada saat dilakukannya pemagaran, tidak ada masyarakat yang mengajukan komplain;

Halaman 15 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 416/Pdt.G/2020/PN.MKS

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Saksi IKMAL

- Bahwa saksi tidak mengetahui permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa saksi pernah membuat pagar di sekitar Jalan Jipang Raya sekitar tahun 2013 sampai 2014;
- Bahwa ketika saksi membuat pagar tersebut, lokasi dalam keadaan kosong;
- Bahwa ketika saksi membangun pagar tersebut, tidak ada komplain dari masyarakat;
- Bahwa saksi tinggal di Jalan Poros Jipang Raya dekat dengan lokasi dimana saksi membangun pagar;
- Bahwa ada 4 (empat) orang yang bekerja membangun pagar tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu dan tidak pernah dengar bahwa lokasi yang saksi bangun pagarnya tersebut pernah dimiliki oleh para pejabat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa pemilik tanah sebelumnya atas lokasi yang saksi bangun pagarnya itu;
- Bahwa awalnya saksi tidak mengetahui siapa yang menyuruh untuk membangun pagar tersebut, namun setelah selesai barulah saksi mengetahui bahwa pihak yang menyuruh membangun pagar itu adalah PT.Clarimond Astro Makassar;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Turut Tergugat mengajukan alat bukti tertulis berupa Salinan (*foto copy*) surat yang telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan surat aslinya di persidangan, yaitu berupa :

1. Salinan Sertipikat (Tanda Bukti Hak), Hak : Guna Bangunan, No. : 23475, Provinsi : Sulawesi Selatan, Kota : Makassar, Kecamatan : Rappocini, Desa/Kelurahan : Gunung Sari, Asal Hak : Pemberian Hak, Surat Ukur : Tgl. 06/01/2014 No. 07910/2014, Luas : 57.013 M² (Lima Puluh Tujuh Ribu Tiga Belas Meter Persegi), Nama Pemegang Hak : PT. CLARIMOND ASTRO MAKASSAR, Pembukuan : Makassar, 11 Mei 2015, Penerbitan Sertipikat : Makassar, 11 Mei 2015, yang diberi tanda T.T-1;

Menimbang, bahwa obyek perkara ini adalah tanah dan Majelis Hakim berpendapat dalam rangka mewujudkan peradilan yang baik serta agar pemeriksaan perkara ini dilakukan secara tuntas sesuai dengan yang dituntut oleh ketentuan Pasal 189 ayat (2) R.Bg, dan dengan merujuk kepada ketentuan Pasal 180 ayat (1) dan (2) R.Bg, SEMA No. 7 tahun 2001, maka untuk mengetahui kepastian mengenai letak, luas dan batas – batas serta segala hal yang berkenaan dengan tanah obyek sengketa, Majelis Hakim telah mengadakan pemeriksaan setempat terhadap objek sengketa pada hari Jum'at

Halaman 16 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 416/Pdt.G/2020/PN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 09 April 2021, hasil pemeriksaan setempat tersebut termuat dalam berita acara persidangan, yang untuk singkatnya putusan ini harap dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan kesimpulannya masing-masing pada persidangan secara elektronik (*e-Litigation*) tanggal 27 Mei 2021;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Israbiah Resky sebagai Penggugat dalam perkara a quo identitasnya kabur, tidak lengkap oleh karena itu tidak memenuhi syarat formalitas sebagai person dalam melakukan tindakan/perbuatan hukum in casu mengajukan surat gugatan a quo;
2. Bahwa terkait dengan dalil Penggugat pada hal.2 posita nomor 2 mengenai pelepasan hak sangat sumir, kabur dan tidak jelas seperti apa konkritnya pelepasan hak tersebut apakah : jual beli, hibah, wasiat, wakaf atau apa ... dan tempat transaksinya dimana?
3. Gugatan Penggugat Kurang Pihak :

Bahwa Tergugat sebagai pembeli yang beritikad baik memperoleh hak atas tanah obyek sengketa a quo dengan cara membeli dari Ricky Turisno di hadapan Febert Ricardo Pinontoan, Sarjana Hukum---Notaris di Kota Makassar (vide Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 5, tanggal 06 – 06 – 2012);

Bahwa Ricky Turisno membeli tanah obyek sengketa dari pemilik asalnya yaitu ahli waris Tjulang binti Basoli sesuai/ berdasarkan Pengikatan Jual Beli Nomor 19 tanggal 15 – 11 – 2011 yang dibuat oleh/di hadapan Febert Ricardo Pinontoan, Sarjana Hukum---Notaris di Kota Makassar;

Bahwa berdasar fakta hukum tersebut, tidak dilibatkannya :

- 1). Notaris Febert Ricardo Pinontoan, S.H.;
- 2). Ricky Turisno dan;
- 3). ahli waris Tjulang binti Basoli;

Halaman 17 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 416/Pdt.G/2020/PN.MKS

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai pihak (Tergugat/Turut Tergugat) dalam perkara a quo sehingga menyebabkan gugatan Penggugat kurang pihak.

Menimbang, bahwa Turut Tergugat dalam jawabannya mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Gugatan Penggugat tidak jelas (*Obscur Libel*)

Bahwa di dalam petitum pada halaman 5 (lima) poin ke tiga dalam gugatan Penggugat, Penggugat meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo agar **menyatakan perbuatan Para Tergugat sebagai Perbuatan Melawan Hukum**. Namun Penggugat tidak mendalilkan dasar hukum yang jelas yang mendasari bahwasanya Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

Bahwa selain itu dalam posita dan petitum gugatan, Penggugat tidak menguraikan batas-batas tanah obyek sengketa yang diklaim Penggugat sebagai tanah miliknya. Atas hal tersebut maka gugatan mengandung ketidakjelasan sehingga harus dinyatakan batal demi hukum atau setidaknya tidak dapat diterima.

2. Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

Bahwa sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam posita gugatan angka 2 (dua) halaman 3 (tiga) yang menyatakan, "*Bahwa tanah obyek sengketa semula adalah milik HAJJAH NANSY KAMALUDDIN, BA yang telah dilepaskan haknya kepada Penggugat pada tanggal 2 November 2020. Belakangan Penggugat mengetahui bahwa ternyata di atas tanah tersebut telah berdiri bangunan yang dikuasai oleh Tergugat, yang didirikan tanpa sepengetahuan dan tanpa seizin dengan pemilik tanah yang sah....*"

Bahwa oleh sebab perbuatan Hajjah Nansy Kamaluddin, BA yang telah melepaskan Hak Milik atas tanah objek sengketa kepada Penggugat, namun hingga saat ini Penggugat tidak menguasai bidang tanah yang telah diperoleh tersebut, maka Penggugat seharusnya juga menarik Hajjah Nansy Kamaluddin, BA, sebagai pihak dalam gugatan ini.

3. Penggugat tidak memiliki kepentingan

Bahwa sebagaimana yang didalilkan Penggugat pada Posita gugatan angka 2 (dua) halaman 3 (tiga) yang menyatakan, "*Bahwa tanah obyek sengketa semula adalah milik HAJJAH NANSY KAMALUDDIN, BA yang telah dilepaskan haknya kepada Penggugat pada tanggal 2 November 2020...*"

Bahwa menurut ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan,

"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan

Halaman 18 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 416/Pdt.G/2020/PN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan **jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT** yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku."

Bahwa menurut ketentuan Pasal 103 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan,

"**Dalam hal pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah bersertipikat atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:.... c. akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan yang dibuat oleh PPAT yang pada waktu pembuatan masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan; d. bukti identitas pihak yang mengalihkan hak; e. bukti identitas penerima hak; f. sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dialihkan;...**"

Bahwa Penggugat tidak menjelaskan proses peralihan hak atas tanah obyek sengketa di dalam dalil gugatannya. Apabila Penggugat secara hukum telah memiliki hak atas sebidang tanah obyek sengketa dari pemilik semula yakni Hajjah Nansy Kamaluddin, BA pada tanggal 2 November 2020, maka berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo Pasal 103 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997, maka seharusnya Penggugat dapat menyebutkan dan membuktikan adanya peralihan hak atas tanah berdasarkan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang di dalam dalil gugatannya.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh tergugat dan turut Tergugat tersebut, Penggugat dalam repliknya menanggapi sebagai berikut :

a. Mengenai obscur libel atau gugatan kabur

Mengenai dalil eksepsi angka 2 dari Tergugat, tidak menguraikan secara jelas, hal-hal apa saja yang dianggapnya tidak lengkap dari identitas Penggugat. Oleh karena, Penggugat secara jelas telah menguraikan identitasnya sebagaimana diuraikan pula pada Replik Dalam Eksepsi angka 2 huruf a ini.

Sungguh keliru jika Tergugat dan Turut Tergugat menganggap bahwa Surat gugatan Penggugat tidak bedasar hukum, kabur, atau tidak memenuhi syarat formil. sebab surat gugatan Penggugat, amat jelas memuat hal-hal

Halaman 19 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 416/Pdt.G/2020/PN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang disyaratkan dalam Pasal 8 no.3 *Reglement op de Rechtsvordering* ("RV"), yaitu:

- Identitas Para Pihak, yaitu ISRABIAH RESKY sebagai Penggugat dan PT. CLARIMOND ASTRO MAKASSAR sebagai TERGUGAT, begitupun juga KANTOR PERTANAHAN KOTA MAKASSAR sebagai TURUT TERGUGAT;
- Posita gugatan Penggugat (*fundamentum petendi*), yaitu adanya uraian peristiwa (*feitelijke gronden*) dan dasar hukum (*recht gronden*) yang mendasari kepentingan hukum Penggugat, serta adanya *point d'interet*, *point d'action*;
- Petitum gugatan (*onderwerp van den eis met een duidelijke ed bepaalde conclusie*), yaitu adanya tuntutan Penggugat;

b. Mengenai kurang pihak

Sangat keliru jika Tergugat dan Turut Tergugat menganggap bahwa Surat gugatan Penggugat kurang pihak. Oleh karena sangat jelas sebagaimana dalam dalil posita gugatan Penggugat, yang menjadi inti persoalan dalam perkara ini adalah adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat yakni dengan melakukan penguasaan atas tanah milik Penggugat, yang dilakukan tanpa seizin dari Penggugat selaku pemilik hak yang sah dan sudah jauh lebih dahulu ada. Dengan demikian, tentunya perbuatan tersebut tidak harus mendudukkan pihak-pihak yang tidak melakukan penguasaan secara *feitelijke* atas tanah objek sengketa. Sebagaimana Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 1072K/SIP/1982 yang kaidahnya berbunyi sebagai berikut : "*Gugatan cukup ditujukan kepada yang secara feitelijke menguasai objek sengketa*".

Bahwa dengan demikian, oleh karena gugatan Penggugat merupakan gugatan pengosongan kepada pihak-pihak yang secara jelas melakukan penguasaan secara *feitelijke* atas tanah obyek sengketa (in casu Tergugat), maka sangat beralasan hukum jikalau eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat mengenai kurang pihak tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

1. Bahwa ketentuan Pasal 142 ayat (1) Rbg mensyaratkan secara sederhana identitas yang seyogyanya tercantum dalam suatu gugatan adalah nama tergugat dan alamat tergugat, dan hal tersebut dimaksudkan sebagai dasar untuk menentukan kompetensi relatif dan kepentingan pemanggilan para pihak, sedangkan identitas lainnya hanyalah untuk melengkapi saja misalnya umur adalah untuk menentukan kecakapan bertindak secara hukum, agama untuk menentukan kompetensi absolut berdasarkan jenis

Halaman 20 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 416/Pdt.G/2020/PN.MKS

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa serta pekerjaan untuk menentukan keterkaitan para pihak serta hubungannya dengan alat bukti saksi, dalam perkara *a quo*, Penggugat telah menyebutkan nama serta domisilinya secara jelas;

Bahwa terkait eksepsi Tergugat yang menyatakan bahwa dalil pelepasan hak yang didalilkan oleh Penggugat sangat sumir, kabur dan tidak jelas seperti apa konkritnya pelepasan hak tersebut apakah : jual beli, hibah, wasiat, wakaf atau apa, dan tempat transaksinya dimana, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa hal mengenai pelepasan hak yang didalilkan oleh Penggugat tersebut haruslah melalui mekanisme pembuktian dan tidak dijawab pada bagian eksepsi;

Bahwa eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat tentang kaburnya gugatan Penggugat karena dalam petitum poin ketiga gugatan Penggugat tidak menjelaskan perbuatan Tergugat mana yang merupakan perbuatan melawan hukum, Majelis Hakim berpendapat bahwa hal mengenai perbuatan mana yang didalilkan oleh Penggugat sebagai perbuatan melawan hukum oleh Tergugat haruslah melalui mekanisme pembuktian dan tidak dijawab pada bagian eksepsi;

2. Bahwa dalil Tergugat yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak menarik Notaris Febert Ricardo Pinontoan, S.H, Ricky Turisno dan, ahli waris Tjulung binti Basoli yang kesemuanya didalilkan Tergugat terlibat dalam jual beli tanah sengketa dengan Tergugat, serta eksepsi dari Turut Tergugat yang menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak karena Penggugat tidak menarik Hajjah Nansy Kamaluddin, BA yang telah melepaskan Hak Milik atas tanah objek sengketa kepada Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa karena dalil-dalil tersebut harus dibuktikan terlebih dahulu sebelum menentukan ada tidaknya kekurangan pihak dalam perkara *a quo*, maka eksepsi ini akan dipertimbangkan bersama-sama dengan pokok perkara;
3. Bahwa dalil eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat yang menyatakan bahwa Penggugat tidak memiliki kepentingan karena Penggugat tidak menjelaskan proses peralihan hak atas tanah obyek sengketa di dalam dalil gugatannya, Majelis Hakim berpendapat bahwa kepentingan Penggugat adalah kepentingan sebagaimana didalilkan dalam posita gugatannya dan terkait proses peralihan hak atas tanah, maka hal tersebut merupakan bagian dari proses pembuktian dan tidak dijawab melalui mekanisme eksepsi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi-eksepsi yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diajukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa hal yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai hak atas sebidang tanah seluas 225 M² yang terletak di Jalan Jipang Raya, Kelurahan Gunung Sari, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar, dengan batas-batas yang didalilkan oleh Penggugat sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Bangunan Milik Tergugat.;
- Sebelah Timur : Bangunan Milik Tergugat.;
- Sebelah Selatan : Bangunan Milik Tergugat.;
- Sebelah Barat : Jalan.;

yang oleh Penggugat didalilkan sebagai tanah miliknya berdasarkan pelepasan hak dari HAJJAH NANSY KAMALUDDIN, BA kepada Penggugat pada tanggal 2 November 2020, sedangkan sebaliknya Tergugat mendalilkan bahwa obyek sengketa tersebut adalah milik Tergugat yang dibeli oleh Tergugat dari Ricky Turisno di hadapan Febert Ricardo Pinontoan, Sarjana Hukum---Notaris di Kota Makassar dan Ricky Turisno membeli tanah obyek sengketa dari pemilik asalnya yaitu ahli waris Tjulang binti Basoli sesuai/ berdasarkan Pengikatan Jual Beli Nomor 19 tanggal 15 – 11 – 2011 yang dibuat oleh/di hadapan Febert Ricardo Pinontoan, Sarjana Hukum---Notaris di Kota Makassar;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dibantah oleh Tergugat, Majelis Hakim membebankan pembuktian dalam perkara *a quo* kepada Penggugat dengan mendasarkan diri pada ketentuan Pasal 283 Rbg ;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan alat bukti utama berupa Sertipikat (Tanda Bukti Hak), Hak : Milik, No. : 21695, Kel/Desa : Gunungsari, Letak Tanah : Jl.Jipang Raya, Asal Hak : Pemberian Hak, Surat Ukur : Tgl. 10/11/2004 No.02212/2004, Luas : 225 M2 (Dua Ratus Dua Puluh Lima Meter Persegi), Nama Pemegang Hak : HAJJAH NANSY KAMALUDDIN, BA, Pembukuan : Makassar, 17 Februari 2005, Penerbitan Sertipikat : Makassar, 17 Februari 2005 (alat bukti tertulis bertanda P-1), dan Akta Pelepasan Hak Nomor : 001 bertanggal 02 November 2020 yang dibuat dan ditandatangani oleh Muhammad Jalaluddin, SH, M.Kn (Notaris di Takalar), tentang Pelepasan Hak dari HAJJAH NANSY KAMALUDDIN, BA kepada ISRABIAH RESKY atas tanah yang terdaftar pada Sertipikat Hak Milik Nomor 21695/Gunung Sari (alat bukti tertulis bertanda P-2);

Menimbang, bahwa dalam alat bukti tertulis bertanda P-1 tersebut, tertulis Pemilik Hak yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. : 21695, Kel/Desa : Gunungsari adalah HAJJAH NANSY KAMALUDDIN, BA, dan sesuai alat bukti

Halaman 22 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 416/Pdt.G/2020/PN.MKS

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertulis bertanda P-2, HAJJAH NANSY KAMALUDDIN, BA telah melepaskan haknya kepada Penggugat di hadapan Notaris Muhammad Jamaluddin, SH, M.Kn pada tanggal 02 November 2011;

Menimbang, bahwa dalil Penggugat tersebut dibantah oleh Tergugat dengan mengajukan alat bukti utama berupa akta perjanjian pengikatan jual beli Nomor : 05 tanggal 06 Juni 2012 yang dibuat dan ditandatangani oleh Notaris/PPAT Febert Ricardo Pinontoan, SH, tentang Pelepasan Hak atas tanah yang terdaftar dalam Persil Nomor 30 Kohir Nomor 274 dan Persil Nomor 67 ST Kohir Nomor 472 CI seluas 69.570 M2 (enam puluh Sembilan ribu lima ratus tujuh puluh empat meter persegi) dari Ricky Turisno selaku Penjual kepada Johnny Tandiar bertindak dalam kedudukannya sebagai Direktur dari PT Clarimod Astro Makassar selaku Pembeli (alat bukti tertulis bertanda T.1), yang mana dalam alat bukti tertulis tersebut disebutkan bahwa Ricky Turisno adalah pihak yang membebaskan hak atas tanah yang terdaftar dalam Persil Nomor 30 Kohir Nomor 274 dan Persil Nomor 67 ST Kohir Nomor 472 CI seluas 69.570 M2 (enam puluh Sembilan ribu lima ratus tujuh puluh empat meter persegi) setempat dikenal Ex Talasalapang yang terletak di Kelurahan Gunung Sari dan Kelurahan Karunrung, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar sebagaimana ternyata dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 570/PK/Pdt/1985 tanggal 17-02-1992 yang dipersengketakan antara ahli waris almarhum Cullang Binti Basoli dengan pihak Pemerintah Daerah Tingkat I Propinsi Sulawesi Selatan, dan Johnny Tandiar bertindak dalam kedudukannya sebagai Direktur dari PT Clarimod Astro Makassar selaku Pembeli dari Ricky Turisno;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat sama-sama mendalilkan memperoleh tanah sengketa dengan dasarnya masing-masing yaitu Penggugat dengan dasar pelepasan hak, dan Tergugat dengan dasar jual beli, sedangkan alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat belum menjawab berhak atau tidaknya pelepasan hak yang didalilkan oleh Penggugat dilakukan oleh Hajjah Nansy Kamaluddin, BA kepada Penggugat, demikian pula berhak atau tidaknya Ricky Turisno menjual tanah yang didalilkan berasal dari pembebasan hak oleh ahli waris almarhum Cullang Binti Basoli berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 570/PK/Pdt/1985 tanggal 17-02-1992, olehnya Majelis Hakim berpendapat bahwa Hajjah Nansy Kamaluddin, BA, Ricky Turisno dan ahli waris almarhum Cullang Binti Basoli haruslah ditarik sebagai pihak dalam perkara ini sehingga permasalahan tanah sengketa dalam perkara *a quo* dapat dijawab dengan tuntas;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim juga berpendapat bahwa Muhammad Jalaluddin, SH, M.Kn yang membuat alat bukti tertulis bertanda P-2 dan Notaris/PPAT Febert Ricardo Pinontoan, SH yang membuat alat bukti tertulis

Halaman 23 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 416/Pdt.G/2020/PN.MKS

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertanda T.1 harus pula diikutsertakan dalam perkara *a quo* untuk menjawab proses peralihan yang diterangkan oleh kedua Notaris tersebut dalam akte yang dibuatnya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa pihak-pihak yang Majelis Hakim telah sebutkan tersebut harus pula ditarik karena berdasarkan hasil Peninjauan Setempat terhadap obyek sengketa, Majelis Hakim memperoleh fakta pula bahwa tanah obyek sengketa yang ditunjuk oleh Penggugat pada bagian Barat berbatasan dengan rumah Nomor 5 dan rumah Nomor 6 dari Perumahan Kompleks Bumi Palem dan hal tersebut diterangkan pula oleh saksi yang dihadirkan oleh Tergugat yaitu Reno Setyawan yang menerangkan bahwa hal yang dipersengketakan oleh Pengugat dan Tergugat adalah masalah tanah yang terletak di Jalan Jipang Raya, Kelurahan Gunung Sari, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar, tepatnya di belakang Perumahan Bumi Palem belakang rumah Blok 5 dan rumah Blok 6, hal mana berbeda dengan dalil pada poin 1 posita gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa batas sebelah Barat dari obyek sengketa adalah Jalanan, dan demikian juga Penggugat tidak menyebutkan dengan jelas batas-batas obyek sengketa dalam Petitumnya yang membuat kabur obyek sengketa yang dimaksudkan oleh Penggugat, sehingga penarikan pihak-pihak tersebutlah yang diharapkan bisa menjelaskan tanah mana yang sebenarnya dilepaskan oleh Hajjah Nansy Kamaluddin, BA kepada Penggugat berdasarkan dalil Penggugat dan tanah mana yang dibeli oleh Tergugat dari Ricky Turisno berdasarkan dalil Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan konstruksi pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa terdapat pihak yang seharusnya ditarik dalam perkara *a quo* namun tidak ditarik oleh Penggugat dalam gugatannya sehingga terdapat kekurangan pihak dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat, dan kaburnya obyek sengketa yang dipermasalahkan oleh Penggugat berdasarkan posita gugatan dan hasil peninjauan setempat atas obyek sengketa, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dinyatakan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) untuk seluruhnya, maka sesuai ketentuan Pasal 192 ayat (1) Rbg beralasan hukum untuk membebaskan biaya perkara gugatan ini kepada Penggugat yang besarnya sebagaimana dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala hal yang bersangkutan dengan perkara ini yang tercatat dalam Berita Acara Persidangan dianggap telah dipertimbangkan seluruhnya dalam putusan ini;

Halaman 24 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 416/Pdt.G/2020/PN.MKS

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat Pasal-Pasal dalam Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini ;

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga saat ini diperhitungkan sebesar Rp. 1.800.000,- (Satu Juta Delapan Ratus Ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar, pada hari **KAMIS**, tanggal **27 MEI 2021**, oleh kami, **FAISAL AKBARUDDIN TAQWA, S.H., LL.M**, sebagai Hakim Ketua, **RUSDIYANTO LOLEH, S.H., M.H.** dan **MUHAMMAD YUSUF KARIM, S.H., M.Hum**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut pada hari **KAMIS**, tanggal **10 JUNI 2021** diucapkan dalam persidangan secara elektronik (*e-Litigation*) yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, **BURHANUDDIN, S.H.**, sebagai Panitera Pengganti, serta dihadiri Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat, dan Kuasa Hukum Turut Tergugat.

Hakim Anggota I :

Hakim Ketua,

RUSDIYANTO LOLEH, S.H., M.H.

FAISAL A. TAQWA, S.H., LL.M

Hakim Anggota II :

MUHAMMAD YUSUF KARIM, S.H., M.Hum

Panitera Pengganti,

BURHANUDDIN, S.H.

Halaman 25 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 416/Pdt.G/2020/PN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

1. PNBP Pendaftaran	Rp 30.000,-
2. Biaya Proses	Rp 50.000,-
3. Panggilan	Rp 650.000,-
4. PNBP Lain-lain	Rp 50.000,-
5. Peninjauan Setempat	Rp 1.000.000,-
6. Redaksi	Rp 10.000,-
7. Materai	<u>Rp 10.000,-</u>
Jumlah	Rp 1.800.000,-

(satu juta delapan ratus ribu rupiah)

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)