



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## P U T U S A N

Nomor:150/Pdt.G/2020/PN.Mks.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

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

Hj. RUGAYA FATMAWATI

Lahir di Ujung Pandang, 15 Maret 1964, Perempuan, bertempat tinggal di Jalan Dahlia No.22 RT.001 / RW 002, Kelurahan Batangkaluku, Kecamatan Soma Opu, Kabupaten Gowa, Agama Islam, Pendidikan terakhir SMA, Pekerjaan Wiraswasta;

Dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada:

- H.A. HAMIM NAIEM, S.H.
- BUYUNG HARJANA HAMNA, S.H., M.H.

Kedua-duanya Advokat, berkantor di Jalan Pannampu Nomor 40, Kelurahan Suangga, Kecamatan Tallo, Kota Makassar;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 April 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 12 Mei 2020, Nomor:482/Pdt/2020/KB;

Selanjutnya disebut sebagai : PENGGUGAT;

### MELAWAN

1. PT.Gowa Makassar Tourisme Developmant Tbk. ( PT.GMTD Tbk.)

Berkedudukan di Jalan Metro Tanjung Bunga Kavling 3-5 Kelurahan Tanjung Merdeka, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar;

Selanjutnya disebut sebagai : TERGUGAT I;

2. Badan Pertanahan Kota Makassar

Berkantor di Jalan A.P.Pettarani, Makassar;

Selanjutnya disebut sebagai : TERGUGAT II;

PENGADILAN NEGERI TERSEBUT;

Telah membaca berkas perkara;

Telah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

### TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 28 April 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 29 April 2020 dibawah Register Nomor:150/Pdt.G/2020/PN.Mks., telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

Dasar hukum gugatan adalah Surat Pernyataan Pengalihan Hak Atas tanah Negara tertanggal 25 Januari 2018 Jo Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang tanah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara (SPORADIK) tertanggal 30 Januari 2018 yang diterbitkan oleh Lurah Bonto Marannu dan Camat Mariso Kota Makassar;

Gugatan ini diajukan berdasarkan hal-hal sebagai berikut:

1. Penggugat adalah pemilik Hak atas sebidang tanah negara yang terletak di Jl. Metro Tanjung Bunga RT.002,RW.001 Kel. Bontorannu Kec. Mariso Kota Makassar seluas  $\pm$  5200 M2 ( lima ribu dua ratus Meter persegi ) dengan batas-batas sebagai ;
  1. Sebelah Utara dengan Batas Kelurahan Mattoangin ;
  2. Sebelah Timur dengan Jalan Metro Tanjung Bunga ;
  3. Sebelah Selatan dengan Gedung Upper Hills ;
  4. Sebelah Barat dengan tanah bekas milik HM. Said ditaksir seharga Rp.20.000.000.-/M2 (dua puluh juta rupiah permeter ) sekaligus merupakan obyek sengketa dalam perkara ini dan dikuasai oleh Tergugat I secara melawan hukum;
2. Beradanya obyek sengketa pada Penggugat karena adanya pengalihan hak garapan dari Ahmadi Ambo Reo alias Ahmadi AR kepada Penggugat tertanggal 25 Januari 2018 yang Teregistrasi oleh Lurah Bontorannu dan camat Mariso pada tanggal 26 Januari 2018, dengan demikian secara hukum peralihan hak garapan atas obyek sengketa adalah sah ;
3. Adanya hak Ahmadi AR mengalihkan hak garapan pada Penggugat karena Ahmadi AR mendapat kuasa pada tanggal 22 Januari 2018 dari Pemilik hak garapan semula masing masing bernama ; 1. M.Dg.Siga., 2. Massere.,3. Idris Dg Sewang.,4. M.Nasir Dg Ngitung.,5. Basir Dg Liwang.,6. Idrus., 7. M.Dg.Siga selaku ahli waris dari Ismail Dg Rurung.,8. Ratnawati dan 9. Hj.Nuraeni selaku ahli waris dari H.Ambo Reo Dg Nai ;
4. Bahwa Pemilik Hak garapan semula yaitu M.Dg.Siga dkk. telah memiliki, menguasai dan menggarap hak garapan atas obyek sengketa sejak tahun 1993 hingga dialihkan hak garap tersebut pada Penggugat dan selama itu pula tetap membayar Pajak Bumi dan Bangunan/PBB dari tahun ketahun, terakhir pajak PBB atas nama M.Dg Siga dkk.digabung/disatukan ke nama Penggugat setelah obyek sengketa dialihkan pada Penggugat dihadapan pejabat yang berwenang ;
5. Karena obyek sengketa berada dalam kekuasaan Penggugat, Penggugat memagari obyek sengketa dan mendirikan rumah jaga sambil menanami pohon pisang dan tanaman lain, Namun Tergugat I tiba-tiba datang menyerobot obyek sengketa dengan cara merusak pagar dan membongkar rumah yang Penggugat bangun, alasan Tergugat mengadakan penyerobotan obyek sengketa karena merasa obyek sengketa itu miliknya, bahkan sekarang obyek sengketa dipagari dengan pagar beton oleh Tergugat I sehingga akses untuk masuk keobyek

Halaman PAGE \\* MERGEFORMAT 37 Putusan Nomor:150/Pdt.G/2020/PN.Mks.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

sengketa tertutup rapat dan Tergugat I memasang papan nama "tanah ini milik PT.GMTD Tbk. Berserifikat", tanpa menyebut No.Sertifikatnya;

6. Karena Tergugat I mengakui kalau obyek sengketa adalah miliknya dan memasang papan bicara di atas obyek sengketa, maka Penggugat pada tanggal 23 April 2018 menyurati Tergugat II meminta kiranya bukti kepemilikan Tergugat I atas obyek sengketa diberitahukan kepada Penggugat, pada tanggal 14 Mei 2018 Tergugat II membalas surat Penggugat dengan isi balasan tidak dapat menindak lanjuti permintaan Penggugat;
7. Pada tanggal 30 Juli 2018 Penggugat memasukkan surat keberatan ke Tergugat II atas adanya sertifikat hak atas obyek sengketa, oleh karena itu Tergugat II pada tanggal 23 Agustus 2018 mengundang semua pihak yang terkait termasuk Tergugat I untuk hadir pada tanggal 29 Agustus 2018 di Ruang Gelar Kantor Tergugat II untuk membahas sanggahan /keberatan Penggugat atas obyek sengketa yang diakui oleh Tergugat I sebagai miliknya, namun pada hari itu semua pihak yang diundang hadir kecuali Tergugat I, pertemuan hari itu berkesimpulan akan diadakan pemeriksaan lapangan/obyek sengketa;
8. Pada tanggal 03 September 2018, Tergugat II menyurati Tergugat I dan Penggugat dan menyampaikan akan diadakan pemeriksaan fisik atas obyek sengketa dan sesudah itu akan diambil langkah-langkah sesuai ketentuan yang berlaku;
9. Bahwa pada tanggal 13 September 2018 Tergugat II beserta team yang terkait mengadakan pemeriksaan lapangan/obyek sengketa, lagi-lagi Tergugat I tidak hadir;
10. Bahwa pada tanggal 08 Oktober 2018 Tergugat II menyurati Penggugat, isi suratnya memberi tahu kalau diatas obyek sengketa telah ada Sertifikat Hak atasnya dan dipersilahkan Penggugat menempuh jalur hukum;
11. Bahwa betapa terperangahnya Penggugat setelah membaca surat Tergugat II yang menyatakan kalau diatas obyek sengketa telah ada sertifikat hak atasnya, terperangahnya karena Tergugat II tidak jujur, tidak konsekwen dalam suratnya tertanggal 08 Oktober 2018 karena tidak menyebutkan hak apa yang dimiliki oleh Tergugat I atas obyek sengketa, Hak Milikkah, Hak Guna Bangunankah, hak pakaikah, Nomor berapa Sertifikat Haknya, Surat Ukur, luas dan sebagainya, karena ketidak konsekwennya Tergugat II itu membuktikan Tergugat II melindungi Tergugat I menguasai obyek sengketa secara melawan hukum, makanya Tergugat II turut digugat dalam perkara ini;
12. Bagaimana mungkin diatas obyek sengketa ada sertifikat hak diatasnya padahal obyek sengketa sejak tahun 1993 sampai hari ini tidak pernah ada petugas BPN/Tergugat II datang mengadakan pengukuran diatas obyek sengketa, tidak

Halaman PAGE \\* MERGEFORMAT 37 Putusan Nomor:150/Pdt.G/2020/PN.Mks.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pernah ada pembayaran ganti rugi atas obyek sengketa, lagi pula di tahun 1993 obyek sengketa masih berupa laut dan selama ini penguasaan obyek sengketa aman dan tidak pernah ada pihak yang keberatan, nanti di awal tahun 2018 Tergugat I tiba-tiba menyerobot obyek sengketa ;

13. kalaulah diatas obyek sengketa ada sertifikat hak atasnya itu berarti Tergugat I dan II telah bekerja sama secara melawan hukum memasukkan obyek sengketa /menyertifikatkan obyek sengketa secara tidak sah karena obyek sengketa pemilik hak atasnya yang sah adalah Penggugat;
  14. Karena obyek sengketa dikuasai oleh Tergugat I secara melawan hukum karena didahului dengan penyerobotan maka sudah sepatutnya Tergugat I diperintahkan untuk keluar dari Obyek sengketa dan menyerahkan pada Penggugat secara baik dan sempurna kalau perlu dengan bantuan keamanan negara;
  15. Karena obyek sengketa dinyatakan oleh Tergugat II telah ada Sertifikat Hak atasnya, kalau itu terbukti, maka Sertifikat hak itu tidak sah dan harus dibatalkan dan Tergugat II harus menerbitkan Sertifikat Hak atas obyek sengketa untuk dan atas nama Penggugat karena pemilik Hak atasnya yang sah adalah Penggugat;
  16. Guna menghindari agar kiranya obyek sengketa tidak dialihkan ke pihak lain yang dapat mengakibatkan gugatan sia-sia, terhadap obyek sengketa perlu diletakkan sita jaminan lebih dahulu ;
  17. Karena terbukti obyek sengketa adalah milik Penggugat berdasarkan Surat Pengalihan Hak Atas Tanah Negara yang sah dan dikuasai oleh Tergugat I secara melawan hukum, itu sangat merugikan Penggugat baik secara moril maupun materil karena Penggugat tidak dapat menikmati keuntungan atas obyek sengketa, karena kalau obyek sengketa dikontrakkan/ disewakan akan mendatangkan hasil kontrak/sewa sebesar Rp.100.000.000.00 ( seratus juta rupiah ) pertahun, obyek sengketa telah dikuasai oleh Tergugat I sejak tahun 2018 sampai sekarang berarti sudah 2 tahun dikuasai secara melawan hukum, kerugian selama tahun itu harus dibebankan pada Tergugat I sebesar Rp.200.000.000.00 ( dua ratus juta rupiah ) sebagai ganti rugi atas kerugian yang timbul karena ulah Tergugat I yang menguasai obyek sengketa secara melawan hukum;
  18. Apabila Tergugat I tidak mau atau lalai mematuhi putusan dalam perkara ini secara sukarela, terhadap Tergugat I dapat dibebankan wang paksa sebesar Rp.10.000.000./hari( sepuluh juta rupiah perhari ) terhitung sejak Putusan ini berkekuatan hukum hingga keputusan dalam perkara ini dieksekusi ;
- Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, kiranya Bapak Ketua berkenan segera memeriksa perkara ini dan memberi putusan sebagai berikut :

**PRIMAIR :**

Halaman PAGE \\* MERGEFORMAT 37 Putusan Nomor:150/Pdt.G/2020/PN.Mks.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan lebih dahulu atas obyek sengketa;
3. Menyatakan secara hukum bahwa tindakan Tergugat 1 yang menguasai obyek sengketa adalah tindakan yang melawan hukum;
4. Menyatakan secara hukum semua surat pemilikan atau sertifikat hak atas obyek sengketa baik untuk dan atas nama Tergugat I maupun untuk dan atas nama yang mendapat hak dari padanya dinyatakan tidak sah;
5. Menghukum Tergugat 1 atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan obyek sengketa pada Penggugat seluas kurang lebih 5200 M2 dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara dengan batas Kelurahan Mattoangin ;
  - Sebelah Timur dengan Jalan Metro Tanjung Bunga ;
  - Sebelah Selatan dengan Gedung Upper hills ;
  - Sebelah Barat dengan tanah bekas milik HM. Said secara baik dan sempurna kalau perlu dengan bantuan keamanan Negara;
6. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi pada Penggugat sebesar Rp.200.000.000.00 (dua ratus juta rupiah ) secara tunai tanpa syarat apapun juga;
7. Menghukum Tergugat II atas dasar putusan dalam perkara ini menerbitkan Sertifikat Hak Milik tersendiri atas obyek sengketa untuk dan atas nama Penggugat selaku pemilik hak yang sah;
8. Menghukum Tergugat I untuk membayar wang paksa sebesar Rp.10.000.000.-/hari (sepuluh juta rupiah perhari ) jika ternyata Tergugat I lalai atau tidak mau mematuhi keputusan dalam perkara ini terhitung sejak Putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum hingga keputusan dalam perkara ini dilaksanakan;
9. Menghukum Para Tergugat membayar biaya perkara ;

## **SUBSIDAIR ;**

Jika Ketua/Majlis hakim berpendapat lain, mohon putusan lain yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk:

1. Penggugat datang menghadap kuasanya tersebut diatas;
2. Tergugat I datang menghadap kuasanya bernama:
  - 1) AGUSTINUS BANGUN, S.H., M.H.;
  - 2) PIETER TANALEPY, S.H.;
  - 3) MUH. DJAKA DWI SOETRISNO MD, S.H., M.H.;
  - 4) ANDI MUH. MUZTAIN, S.H.;

Advokat dari AB&P Law Firm, Berkantor di Makassar, Jalan Metro Tanjung Bunga, Mall GTC, GA.09-02, berdasarkan Surat Kuasa Khusus

Halaman PAGE \\* MERGEFORMAT 37 Putusan Nomor:150/Pdt.G/2020/PN.Mks.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor:025/SK/LGL-TB/V/2020, tanggal 28 Mei 2020, yang telah didaftarkan di  
Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 2 Juni 2020,  
Nomor:521/PDT/2020/KB;

3. Tergugat II datang menghadap kuasanya bernama:

- 1) ASIH LESTARI, S.H., M.Kn.;
- 2) NUGROHO HASAN PUTERA, S.H.;
- 3) WALIANA MATTEWAKANG, S. ST.;
- 4) YUYUN NOVISAL;
- 5) NUR JANNAH, S.H.;

Berdasarkan Surat Perintah Penanganan Kasus Pertanahan  
Nomor:43/ST.73.71.MP.02.01/V/2020, tanggal 20 Mei 2020 dan Surat Kuasa  
Khusus Nomor:253/SKU.73.71.MP.02.01/V/2020, tanggal 19 Mei 2020, yang  
telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 27 Mei  
2020, Nomor:512/PDT/2020/KB;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 30 Juni 2020,  
upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil selanjutnya  
pemeriksaan dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat, yang isinya  
Penggugat menyatakan ada perbaikan penulisan, yaitu:

1. Halaman 3 pada point-4 tertulis 1993 menjadi 1980;
2. Halaman 4 pada point-12 tertulis 1993 menjadi 1980;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah  
mengajukan eksepsi dan jawaban secara tertulis tertanggal 14 Juli 2020, yang  
berbunyi sebagai berikut:

## A.DALAM EKSEPSI

### 1. Kompetensi Absolut

Bahwa dalam Gugatannya, Penggugat meminta agar Pengadilan Negeri  
Makassar menyatakan tidak sah sertifikat hak atas tanah obyek sengketa  
(Petitum point 4).

Bahwa sejak diundangkannya Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang  
Peradilan Tata Usaha Negara maka kompetensi mengadili sengketa  
menyangkut suatu keputusan tata usaha negara menjadi kewenangan mutlak  
(absolut) Pengadilan Tata Usaha Negara.

Halaman PAGE \\* MERGEFORMAT 37 Putusan Nomor:150/Pdt.G/2020/PN.Mks.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sertifikat hak atas tanah adalah keputusan tata usaha negara sehingga pengadilan yang berwenang untuk menguji keabsahannya adalah Pengadilan Tata Usaha Negara.

## 2. Gugatan Kekurangan Pihak (Plurium Litis Consortium)

Bahwa Penggugat mendalilkan memiliki tanah seluas  $\pm 5.200,-$  M2 (lima ribu dua ratus meter persegi) yang diperoleh melalui pelepasan hak dari Ahmadi Ambo Reo alias Ahmadi AR berdasarkan Surat Pernyataan Pengalihan Hak Atas Tanah Negara tertanggal 25 Januari 2018.

Bahwa Penggugat juga mendalilkan bahwa pihak penjual/pihak yang mengalihkan hak kepadanya yaitu Ahmadi Ambo Reo alias Ahmadi AR adalah Kuasa dari : M. Dg. Siga, Massere, Idris Dg. Sewang, M. Nasir Dg. Ngitung, Basir Dg. Liwang, Idrus, M. Dg. Siga selaku ahli waris dari Ismail Dg. Rurung, Ratnawati dan Hj. Nuraeni selaku ahli waris dari A. Ambo Reo Dg. Nai.

Bahwa in casu baik Ahmadi Ambo Reo alias Ahmadi AR maupun M. Dg. Siga, Massere, Idris Dg. Sewang, M. Nasir Dg. Ngitung, Basir Dg. Liwang, Idrus, M.Dg. Siga, Ratnawati, Hj. Nuraeni tidak dilibatkan sebagai pihak berperkara (tidak digugat).

Bahwa selain tidak menggugat pihak penjual/pihak yang mengalihkan hak atas tanah obyek sengketa kepada Penggugat, Penggugat juga tidak menggugat pihak yang menjual tanah kepada Tergugat I.

Bahwa kewajiban menggugat pihak penjual dan pembeli ditegaskan Mahkamah Agung sebagaimana dinyatakan dalam sejumlah putusan diantaranya :

1. Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor:1078K/Sip/1972 tanggal 11 Nopember 1975 yang menyatakan :

***“Bahwa seharusnya Paultje Pinontoan diikutsertakan dalam perkara sebagai pihak yang menjual tanah tersebut kepada Tergugat Pembanding. Berdasarkan kekurangan formil ini gugatan Penggugat Terbanding harus dinyatakan tidak dapat diterima.”***

2. Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor:938K/Sip/1971 tanggal 04 Oktober 1972 menyatakan :

***“Jual beli antara Tergugat dengan orang ketiga tidak dapat dibatalkan tanpa mengikutsertakan orang ketiga tersebut sebagai Tergugat dalam perkara.”***

3. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1125 K/Pdt/1984 tanggal .... menyatakan :

***“Judex facti salah menerapkan tata tertib beracara. Semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I, yang kemudian dipindahkan Tergugat I kepada Tergugat II, harus ikut***

Halaman PAGE \\* MERGEFORMAT 37 Putusan Nomor:150/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 Tergugat. Alasannya, dalam kasus ini Oji mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal-usul tanah sengketa serta dasar hukum Oji menghibahkan kepada Tergugat I."**

Bahwa selain dari pada itu, memperhatikan letak tanah obyek gugatan/obyek sengketa berdasarkan batas-batas tanah yang disebutkan dalam Gugatan maka kuat dugaan bahwa tanah obyek sengketa adalah tanah milik PT. Rancang Komunika Mandiri dan H. M. Said sehingga apabila hal ini benar maka gugatan seharusnya mengikutsertakan PT. Rancang Komunika Mandiri dan H. M. Ali Said dan pihak yang mendapat hak dari padanya sebagai pihak berperkara.

Bahwa Penggugat dalam gugatannya tegas menyatakan sebelah barat tanah obyek sengketa adalah tanah milik H. M. Said **sekaligus merupakan obyek sengketa** akan tetapi in casu Penggugat tidak menggugat H.M. Said.

Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana tersebut di atas, Gugatan Penggugat kekurangan pihak (Plurium Litis Consortium).

### 3. Gugatan Salah Alamat (Error In Subjecto)

Bahwa dalam kaitan dengan Eksepsi Plurium litis Consortium di atas, apabila terbukti tanah obyek gugatan/obyek sengketa berdasarkan batas-batas tanah yang disebutkan dalam Gugatan adalah tanah milik PT. Rancang Komunika Mandiri dan H. M. Said maka menurut hukum gugatan salah mengenai subyek (error in subjecto). Gugatan seharusnya ditujukan kepada PT. Rancang Komunika Mandiri dan H. M. Ali Said dan pihak yang mendapat hak dari padanya.

Bahwa jual beli dengan pihak ketiga tidak dapat dibatalkan oleh pengadilan tanpa melibatkan pihak ketiga dimaksud dalam perkara (Putusan Mahkamah Agung Nomor 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982).

### 4. Gugatan Kabur (Obscur Libel)

Bahwa Penggugat mendalilkan Ahmadi Ambo Reo alias Ahmadi AR mendapat kuasa dari pemilik garapan semula yaitu : M. Dg. Siga, Massere, Idris Dg. Sewang, M. Nasir Dg. Ngitung, Basir Dg. Liwang, Idrus, M. Dg. Siga selaku ahli waris dari Ismail Dg. Rurung, Ratnawati, Hj. Nuraeni selaku ahli waris dari A. Ambo Reo Dg. Nai. Tidak jelas apakah kuasa dimaksud adalah kuasa untuk menggarap tanah atau kuasa untuk menjual tanah.

Bahwa kejelasan tentang isi dan atau maksud pemberian kuasa dari para pemberi kuasa tersebut di atas kepada Ahmadi Ambo Reo alias Ahmadi AR ini penting guna membuat terang duduk perkara agar pihak tergugat dapat membela diri dengan baik.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa apabila pemberian kuasa dimaksud adalah untuk menggarap tanah maka Ahmadi Ambo Reo alias Ahmadi AR selaku pribadi tidak berhak mengalihkan hak atas tanah atas namanya kepada Penggugat sebab dia hanya seorang Kuasa.

Bahwa demikian pula apabila pemberian kuasa dimaksud adalah untuk menjual atau mengalihkan hak (Hak Garap) atas tanah maka Ahmadi Ambo Reo alias Ahmadi AR secara pribadi tidak berhak mengalihkan hak atas namanya kepada Penggugat sebab dia hanyalah seorang Kuasa.

Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana tersebut diatas, Gugatan Penggugat dalam hal ini tergolong sebagai Gugatan yang kabur (obscur libel).

## 5. Gugatan Penggugat Daluwarsa

Bahwa sesuai ketentuan pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor : 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, tuntutan hukum (hak) atas suatu bidang tanah yang telah memiliki sertifikat hak hanya dapat diajukan sebelum lewatnya tenggang waktu 5 tahun sejak terbitnya sertifikat hak atas tanah. Bahwa *in casu* berdasarkan batas-batas tanah yang disebutkan dalam Gugatan kuat dugaan bahwa tanah obyek sengketa adalah tanah yang telah bersertifikat yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 11, Kelurahan Bontorannu, Tanggal 05 April 1995, Gambar Situasi Nomor : 435 Tanggal 15 Januari 1995, luas 50.330,- M2 (lima puluh ribu tiga ratus tiga puluh meter persegi) terletak di Kelurahan Bontorannu, Kecamatan Mariso, Kota Makassar yang beralih kepada Tergugat I karena jual beli selanjutnya beralih sebahagian yaitu seluas 3.722,- M2 (tiga ribu tujuh ratus dua puluh dua meter persegi) kepada PT. Rancang Komunika Mandiri karena jual beli. Selebihnya adalah tanah H. M. Said sebagaimana ditegaskan dalam Gugatan (Posita poin 1).

Bahwa pasal 32 ayat (2) PP Nomor : 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

***“Dalam hal atas suatu bidang tanah telah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.”***

Bahwa ketentuan ini bersifat limitatif. Hal ini dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum menyangkut status hak atas suatu bidang tanah dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perlindungan hukum kepada pembeli beritikad baik sehingga pihak yang mendapatkan hak atas suatu bidang tanah yang telah bersertifikat yang mendapatkannya melalui jual beli atau peralihan hak atau dengan cara lain sesuai ketentuan perundangan-undangan yang berlaku, mendapatkan perlindungan hukum.

Bahwa lagi pula dalam Gugatannya, Penggugat menyatakan bahwa tanah yang digugat adalah tanah negara yang dilekati dengan hak garap yang menurut hukum telah hapus sejak adanya/terbitnya hak atas tanah menurut pasal 16 ayat 1 Undang Undang Nomor : 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Undang-Undang Pokok Agraria/disingkat UUPA).

Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana tersebut di atas, gugatan Penggugat telah daluwarsa.

## B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil dalam gugatan Penggugat, kecuali dalil yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I sepanjang tidak merugikan kepentingan hukum Tergugat I.
2. Bahwa dalil-dalil yang telah dikemukakan pada bagian Eksepsi sepanjang ada relevansi hukumnya dengan Pokok Perkara, dinyatakan sebagai satu kesatuan tak terpisahkan dengan dalil dalam Pokok Perkara.
3. Bahwa Tergugat I adalah perseroan terbatas yang mendapatkan ijin dari pemerintah untuk mengembangkan kawasan yang kini dikenal dengan Tanjung Bunga di atas area seluas kurang lebih 1000 ha, 700 ha terletak di Kota Makassar, 300 ha terletak di Kabupaten Gowa.
4. Bahwa setelah mendapatkan perijinan sesuai peraturan perundang-undangan untuk melakukan pengembangan tanah, dalam tahun 1984 Penggugat mulai melakukan pembebasan tanah yang terletak dalam area perijinan diantara bidang-bidang tanah yang terletak di Kelurahan Bontorannu, Kecamatan Mariso, Kota Makassar dahulu Kotamadya Ujung Pandang.
5. Bahwa dalam tahun 1995, Tergugat I membebaskan tanah yang dikenal dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 11, Kelurahan Bontorannu, Tanggal 05 April 1995, Gambar Situasi Nomor : 435 Tanggal 15 Januari 1995, luas 50.330,- M2 (lima puluh ribu tiga ratus tiga puluh meter persegi) terletak di Kelurahan Bontorannu, Kecamatan Mariso, Kota Makassar melalui prosedur hukum jual beli yang dilaksanakan dengan Akta Jual Beli tanggal 16 Oktober 1995 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Drs. Andi Bachtiar Hayang, PPAT/Camat Mariso, Kotamadya ujung Pandang.
6. Bahwa sebelum melakukan pembebasan/pembelian atas tanah, Tergugat I terlebih dahulu melakukan pemeriksaan secara cermat dan teliti atas data fisik

Halaman PAGE \\* MERGEFORMAT 37 Putusan Nomor:150/Pdt.G/2020/PN.Mks.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan data yuridis di Kantor Pertanahan Kota Makassar, Kantor Kecamatan Mariso dan Kantor Kelurahan Bontorannu dan masyarakat dan mendapatkan kepastian bahwa tanah dimaksud benar adalah tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 11, Kelurahan Bontorannu, Tanggal 05 April 1995 sehingga dalam hal ini Tergugat I adalah pembeli beritikad baik (gooder throw) menurut hukum karena itu wajib dilindungi hukum.

7. Bahwa sesuai ketentuan 1474, 1491 KUHPerdara, penjual atau pihak yang mengalihkan hak atas tanah bertanggung jawab atas tindakannya menjual atau mengalihkan hak atas tanah. Ia menjamin kepada pembeli/penerima hak bahwa tanah yang ia jual atau alihkan haknya adalah tanahnya (haknya) bahkan ia menjamin jika ada cacat tersembunyi sekalipun.
8. Bahwa transaksi jual beli yang telah berlangsung sesuai prosedur hukum yang berlaku memberikan perlindungan hukum kepada pembeli dengan menempatkannya sebagai pembeli yang beritikad baik (goeder throw). Perlindungan hukum kepada pembeli beritikad baik dilakukan secara konsisten oleh Mahkamah Agung R.I. sebagaimana ditunjukkan dalam sejumlah putusannya antara lain :
  - Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor : 932 K/Sip/1973, tanggal 12 November 1975 menyatakan :  
**"Jual Beli yang dilakukan dihadapan PPAT sesuai dengan ketentuan pasal 19 PP Nomor : 10 tahun 1961 melahirkan kewajiban untuk memberikan perlindungan hukum kepada pembelinya."**
  - Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor : 251 K/Sip/1958, Tanggal 26 Desember 1958 menyatakan :  
**"Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah."**
  - Putusan Mahkamah Agung tanggal 29 Maret 1982, No. 1230 K/ Sip/1980 yang menyatakan :  
**"Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum."**
9. Bahwa sejak terlaksananya jual beli atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 11, Kelurahan Bontorannu, Tanggal 05 April 1995, sejak itu pula penguasaan fisik atas tanah obyek jual beli beralih kepada Tergugat I.
10. Bahwa dalam tahun 1999 Penggugat mulai membangun jalan raya yang kini dikenal dengan nama Jalan Metro Tanjung Bunga di atas bidang-bidang tanah milik Tergugat I, diantaranya di atas sebagian dari bekas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 11, Kelurahan Bontorannu, Tanggal 05 April 1995.
11. Bahwa dalam tahun 2000 (dua ribu), Tergugat I melakukan pemagaran dengan pagar arcon (pagar masif) atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan

Halaman PAGE \\* MERGEFORMAT 37 Putusan Nomor:150/Pdt.G/2020/PN.Mks.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Nomor : 11, Kelurahan Bontorannu, Tanggal 05 April 1995 beserta dengan tanah-tanah milik Tergugat I di sekitarnya. Pagar tersebut dipelihara terus menerus oleh Tergugat I hingga kini.

12. Bahwa oleh karena dalam melaksanakan pembebasan tanah/jual beli, Tergugat I telah bertindak sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku maka tindakan Tergugat I menguasai tanah obyek jual beli, melakukan pemagaran, pengurugan dan atau pembangunan di atasnya tentu saja bukan merupakan suatu perbuatan melawan hukum.
13. Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana tersebut di atas, kiranya menjadi jelas bahwa Tergugat I tidak pernah menyerobot dan atau menguasai secara melawan hukum tanah yang diakui Penggugat sebagai miliknya seluas 5.200,- M2 (lima ribu dua ratus meter persegi) berdasarkan Surat Pernyataan Pengalihan Hak Atas Tanah Negara tertanggal 25 Januari 2018 Jo. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah Negara tertanggal 30 Januari 2018.
14. Bahwa Surat Pernyataan Pengalihan Hak Atas Tanah Negara tertanggal 25 Januari 2018 Jo. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah Negara tertanggal 30 Januari 2018 mengandung keterangan yang tidak benar sebab bertentangan dengan data yuridis yaitu sertifikat hak yang telah terbit atas tanah obyek sengketa dan data fisik berupa pagar arcon dan jalan raya yang dibangun Tergugat I.
15. Bahwa baik Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) maupun Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tidak mengenal Hak Garap atas tanah. Hak Garap atas tanah nanti dikenal ketika dikeluarkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor : 2 Tahun 2003 tentang Norma dan Standar Mekanisme Ketatalaksanaan Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan Yang Dilaksanakan Oleh Pemerintah Kabupaten/Kota.
16. Bahwa hak atas tanah menurut Pasal 16 ayat 1 UUPA adalah: hak milik, hak guna usaha, hak guna-bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, hak-hak lain.
17. Bahwa menurut Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 2 Tahun 2003 tentang Norma dan Standar Mekanisme Ketatalaksanaan Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan yang Dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota, Tanah Garapan adalah sebidang tanah yang sudah atau belum dilekati dengan sesuatu hak yang dikerjakan dan dimanfaatkan oleh pihak lain baik dengan persetujuan atau tanpa persetujuan yang berhak dengan atau tanpa jangka waktu tertentu.

Halaman PAGE \\* MERGEFORMAT 37 Putusan Nomor:150/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bahwa untuk tanah garapan yang sudah dilekati dengan hak milik, hak guna usaha atau hak guna bangunan tidak bisa didaftarkan menjadi hak milik oleh penggarap kecuali hak milik tanah tersebut sudah jatuh kepada negara sesuai dengan pasal 27 huruf (a) UUPA, hak guna usaha sudah hapus sesuai dengan pasal 34 UUPA atau hak guna bangunannya sudah hapus sesuai dengan pasal 40 UUPA.
19. Bahwa dengan demikian hak garap Ahmadi Ambo Reo alias Ahmadi AR jika benar ada atau pernah ada (melekat) pada bekas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 11, Kelurahan Bontorannu, Tanggal 05 April 1995, hak garap tersebut sudah hapus sejak terbitnya sertifikat hak atas tanah dimaksud.
20. Bahwa dengan hapusnya hak garap Ahmadi Ambo Reo alias Ahmadi AR dimaksud maka tidak ada lagi hak garap yang dapat dialihkan sehingga pengalihan hak garap dari Ahmadi Ambo Reo alias Ahmadi AR kepada Penggugat tidak memiliki obyek (alias bodong) sehingga Surat Pernyataan Pengalihan Hak Atas Tanah Negara tertanggal 25 Januari 2018 Jo. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah Negara tertanggal 30 Januari 2018 batal demi hukum setidaknya tidak mengikat secara hukum.
21. Bahwa Penggugat mendalilkan Ahmadi Ambo Reo alias Ahmadi AR mendapat kuasa dari pemilik garapan semula yaitu dari pemilik garapan semula yaitu : M. Dg. Siga, Massere, Idris Dg. Sewang, M. Nasir Dg. Ngitung, Basir Dg. Liwang, Idrus, M. Dg. Siga selaku ahli waris dari Ismail Dg. Rurung, Ratnawati, Hj. Nuraeni selaku ahli waris dari A. Ambo Reo Dg. Nai. Tidak jelas apakah surat kuasa dimaksud adalah kuasa untuk menggarap tanah atau kuasa untuk menjual tanah.
- Terlepas dari ketidakjelasan isi atau maksud pemberian kuasa dimaksud, menurut hukum seorang Kuasa hanya bertindak untuk dan atas nama serta mewakili pemberi kuasa, sehingga apabila pemberian kuasa dimaksud adalah untuk menggarap tanah maka Ahmadi Ambo Reo alias Ahmadi AR tidak berhak mengalihkan hak atas namanya (selaku pribadi) kepada Penggugat sebab dia hanyalah seorang kuasa, demikian pula apabila pemberian kuasa dimaksud adalah untuk menjual atau mengalihkan hak atas tanah maka Ahmadi Ambo Reo alias Ahmadi AR juga tidak berhak mengalihkan hak atas namanya (selaku pribadi) kepada Penggugat sebab dia hanyalah seorang Kuasa (Penerima Kuasa).
22. Bahwa berdasarkan argumentasi hukum pada point 21 di atas maka Surat Pernyataan Pengalihan Hak Atas Tanah Negara tertanggal 25 Januari 2018 mengandung cacat hukum sehingga tidak mengikat menurut hukum.

Halaman PAGE \\* MERGEFORMAT 37 Putusan Nomor:150/Pdt.G/2020/PN.Mks.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23. Bahwa oleh karena tanah obyek sengketa bukan milik Penggugat maka permohonan ganti rugi materiil, uang paksa dan sita jaminan hendaknya segera ditolak.

24. Bahwa permohonan Sita Jaminan yang dimohon oleh Penggugat tidak memenuhi ketentuan pasal 227 HIR/261 Rbg.

Berdasarkan keseluruhan uraian sebagaimana tersebut diatas, kami mohon kehadiran Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan menjatuhkan putusan dengan menyatakan **menolak** Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau menyatakan Gugatan Penggugat **tidak dapat diterima** (niet onvankelijk verklaard).

Ex aequo et bono, mohon putusan seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II telah mengajukan eksepsi dan jawaban secara tertulis tertanggal 14 Juli 2020, yang berbunyi sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

### 1. Obscuur Libel

Bahwa gugatan penggugat sangat mengandung ketidakjelasan dimana dalam surat gugatannya, penggugat sama sekali tidak menyebutkan alasan dan/atau perbuatan apa yang dilakukan oleh Tergugat II yang tidak sesuai ketentuan dan peraturan perundangan yang berlaku sehingga Tergugat II diikutkan dalam perkara ini.

Dalam pada itu, dalil penggugat dalam gugatannya pada Angka 15 dan Angka 13 (tiga belas) halaman 5 (lima) menyatakan, "*kalaulah diatas obyek sengketa ada sertifikat hak atasnya itu berarti Tergugat I dan II telah bekerja sama secara melawan hukum memasukkan obyek sengketa/menyertifikatkan obyek sengketa secara tidak sah karena obyek sengketa pemilik hak atasnya yang sah adalah Penggugat*", bahwa dalil Penggugat sangat tidak jelas karena tidak menyebutkan Nomor hak Sertipikat yang dimaksud, sehingga apa yang didalilkan tidak jelas/kabur (*obscur libel*), hal ini sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 565/K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974, yang menyatakan bahwa, "*Terhadap obyek gugatan yang tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima*".

### 2. Gugatan Error In Persona

Bahwa Tergugat II sangat keberatan dengan tindakan Penggugat yang mendudukkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar sebagai salah satu pihak dalam perkara ini, sebab sangat nyata Tergugat II hanyalah merupakan Badan Tata Usaha Negara yang tidak memiliki hubungan keperdataan atas tanah yang diklaim Penggugat dalam surat gugatannya, sehingga berdasar hal

Halaman PAGE \\* MERGEFORMAT 37 Putusan Nomor:150/Pdt.G/2020/PN.Mks.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut sangat nyata telah terjadi **error in persona** atas gugatan Penggugat tersebut, oleh karenanya sangat berdasar hukum oleh majelis hakim yang terhormat untuk mengenyampingkan seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat dan atas keseluruhan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang dikemukakan dalam bagian eksepsi dipergunakan kembali pada bagian pokok perkara dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang sebelumnya diakui secara tegas oleh penggugat dan tidak merugikan kepentingan hukum Tergugat II;
3. Bahwa Tergugat II menolak dalil gugatan Penggugat pada Angka 11 (sebelas) Halaman 4 (empat) yang menyatakan, *"Bahwa betapa terperangahnya Penggugat setelah membaca surat Tergugat II yang menyatakan kalau diatas obyek sengketa telah ada sertifikat hak atasnya, terperangahnya karena Tergugat II tidak jujur, tidak konsekwen dalam suratnya tertanggal 08 Oktober 2018 karena tidak menyebutkan hak apa yang dimiliki oleh Tergugat I atas obyek sengketa, Hak Miliklah, Hak Guna Bangunankah, hak pakaikah, Nomor berapa Sertifikat Haknya, Surat Ukur, luas dan sebagainya, karena ketidak konsekwennya Tergugat II itu membuktikan Tergugat II melindungi Tergugat I menguasai obyek sengketa secara melawan hukum, makanya Tergugat II turut digugat dalam perkara ini"*, atas ini Tergugat II sampaikan bahwa sesuai dengan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2018 Tentang Keterbukaan Informasi Publik khususnya Pasal 17 huruf h angka (3), **informasi yang dikecualikan yaitu dokumen yang berkaitan dengan kondisi aset dan hanya dapat diberikan dengan seizin pemilik aset**. Dalam pada itu, berpedoman pada Pasal 12 ayat (4) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2013 Tentang Pelayanan Informasi Publik di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang menyatakan **informasi yang dikecualikan salah satunya meliputi Buku Tanah, Surat Ukur dan Warkahnya**, serta ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 192 ayat (1) dan (4) yang intinya menyatakan semua daftar umum dan dokumen-dokumen yang telah dipergunakan sebagai dasar pendaftaran merupakan dokumen negara yang harus disimpan dan dipelihara menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dengan izin Kepala Kantor Wilayah kepada pemegang hak yang bersangkutan dapat diberikan petikan, salinan atau rekaman dokumen

Halaman PAGE \\* MERGEFORMAT 37 Putusan Nomor:150/Pdt.G/2020/PN.Mks.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pendaftaran tanah yang meniadakan pembukuan hak atas namanya yang tersimpan di Kantor Pertanahan.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum yang telah dikemukakan tersebut diatas dan terhadap dalil-dalil Penggugat yang tidak ada relevansi hukumnya dengan Tergugat II, tidak perlu ditanggapi secara mendalam. Oleh karena itu, dengan ini kami memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat berkenan untuk memutus perkara ini dengan amar sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

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

Dalam PokokPerkara :

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

*Dan atau apabila yang terhormat Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan lain yang seadil – adilnya menurut hukum (ex aquo et bono).*

Menimbang, bahwa atas eksepsi dan jawaban dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut selanjutnya Penggugat telah mengajukan Repliknya tertanggal 21 Juni 2020;

Menimbang, bahwa kemudian atas Replik dari Penggugat selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan Dupliknya masing-masing tertanggal 28 Juli 2020;

Menimbang, bahwa selanjutnya jawab menjawab antara pihak Penggugat dengan pihak Para Tergugat secara lengkap termuat didalam Berita Acara Pemeriksaan perkara ini dan untuk singkatnya dianggap telah tercakup didalam putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam eksepsi dan jawaban dari Tergugat I mengajukan eksepsi mengenai kewenangan mengadili maka sebelum melanjutkan pemeriksaan ini Majelis Hakim terlebih dulu menjatuhkan putusan sela yang amar selengkapny sebagai berikut:

1. Menolak eksepsi mengenai kompetensi absolut dari Tergugat I.
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Makassar berwenang memeriksa dan mengadili perkara gugatan Nomor:150/Pdt.G/2020/PN.Mks.
3. Menyatakan pemeriksaan perkara gugatan Nomor:150/Pdt.G/2020/PN.Mks. ini dapat dilanjutkan.
4. Menangguhkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir.

Menimbang, bahwa kemudian atas perkara a quo telah dilakukan Pemeriksaan Setempat terhadap obyek sengketa, pada kesimpulannya baik pihak



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Penggugat maupun pihak Para Tergugat membenarkan bahwa terhadap tanah yang dilakukan Pemeriksaan Setempat adalah obyek sengketa dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil gugatannya, Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti- bukti surat, yaitu sebagai berikut:

1. Fotocopy Surat Pernyataan Pengalihan Hak Atas Tanah Negara, sesuai asli diberi tanda bukti P-1;
2. Fotocopy Surat Pernyataan Penguasaan Fisik, sesuai asli diberi tanda bukti P-2;
3. Fotocopy SPPT PBB th.2019 & th. 2020, sesuai asli diberi tanda bukti P-3;
4. Fotocopy Kronologis Tanah garapan Hj.Ru-Gaya fatmawati, sesuai asli diberi tanda bukti P-4;
5. Fotocopy Surat Pernyataan Ahmadi AR, tgl.04 Januari 2017, sesuai asli diberi tanda bukti P-5;
6. Fotocopy Surat Pernyataan Ahmadi AR tgl.23 Januari 2018, sesuai asli diberi tanda bukti P-6;
7. Fotocopy Surat Kuasa tgl.22 Januari 2018, sesuai asli diberi tanda bukti P-7;
8. Fotocopy Surat Pernyataan Penggarap an. M. Dg. Siga, sesuai asli diberi tanda bukti P-8;
9. Fotocopy Surat Pernyataan Penggarap An. Massere, sesuai asli diberi tanda bukti P-9;
10. Fotocopy Surat Pernyataan Penggarap an. Idris Dg. Sewang, sesuai asli diberi tanda bukti P-10;
11. Fotocopy Surat Keterangan hilang an. Ahmadi, sesuai asli diberi tanda bukti P-11;
12. Fotocopy Surat Keterangan Penggarap An. Basir Dg Liwang, sesuai asli diberi tanda bukti P-12;
13. Fotocopy Surat Pernyataan Penggarap An. Idrus, sesuai asli diberi tanda bukti P-13;
14. Fotocopy Surat Pernyataan Penggarap an. Ismail Dg. Rurung, sesuai asli diberi tanda bukti P-14;
15. Fotocopy Surat Pernyataan Penggarap an. Ratnawaty, sesuai asli diberi tanda bukti P-15;
16. Fotocopy Surat Pernyataan Penggarap an. H. Ambo Reo Dg Nai, sesuai asli diberi tanda bukti P-16;
17. Fotocopy Undangan Konfirmasi, sesuai asli diberi tanda bukti P-17;
18. Fotocopy Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan/A2, sesuai asli diberi tanda bukti P-18;
19. Fotocopy Surat BPN tertanggal 14 Mei 2018, sesuai asli diberi tanda bukti P-19;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Fotocopy Surat Sanggahan/keberatan tertanggal 30 Juli 2018, sesuai asli diberi tanda bukti P-20;
21. Fotocopy Surat Undangan Mediasi tertanggal 23 Agustus 2018, sesuai asli diberi tanda bukti P-21;
22. Fotocopy Surat Penyampaian Hasil Mediasi tgl. 03 Sept. 2018, sesuai asli diberi tanda bukti P-22;
23. Fotocopy Surat Undangan Pemeriksaan Lapangan 7 Sept. 2018, sesuai asli diberi tanda bukti P-23;
24. Fotocopy Surat BPN tgl. 8 Oktober 2018 No. 2275/13.73.71/X/2018, sesuai asli diberi tanda bukti P-24;
25. Fotocopy foto rumah Penggugat diatas obyek sengketa yang diserobot, sesuai asli diberi tanda bukti P-25A, P-25B, P-25C, P-25D;
26. Fotocopy Obyek sengketa dipagar beton baru dipasang papan bicara oleh Tergugat I, sesuai asli diberi tanda bukti P-26;
27. Fotocopy dari fotocopy Permohonan Penjelasan Sertifikat Hak Guna Bangunan PT. Gowa Makassar Tourism Development, Tbk, tanpa asli diberi tanda bukti P-27;
28. Fotocopy dari fotocopy SHGB No. 11 GS No. 435/1995, tanpa asli diberi tanda bukti P-28;
29. Fotocopy dari fotocopy Gambar Situasi/GS No. 69/1973 (surat ukur), tanpa asli diberi tanda bukti P-29;
30. Fotocopy Surat Keterangan Penyaksian No. 401/2020, tanggal 17 Oktober 2020, sesuai asli diberi tanda bukti P-30;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai cukup sehingga dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa atas bukti surat dari Kuasa Penggugat tersebut, Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulan ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat sebagaimana tersebut diatas, Kuasa Penggugat juga mengajukan saksi-saksinya dipersidangan, yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah, pada pokoknya memberikan keterangan serbagai berikut:

Saksi ke-1: AHMAD AR

- Bahwa Saksi mengetahui yang disengketakan antara Penggugat Hj. RUGAYA dengan Tergugat PT. GMTD yaitu masalah tanah;
- Bahwa Saksi mengetahui letak objek sengketa yaitu di Jalan Dahlia Lr. 113 sekarang Jalan Metro Tanjung Bunga, Kelurahan Bontorannu, Kecamatan Mariso Kota Makassar;
- Bahwa Saksi mengetahui batas-batas tanah objek sengketa, yaitu :





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Utara dengan Hj. RUGAYA;
- Selatan dengan Gedung Upper Hills/Gedung Pertemuan ;
- Timur dengan Jalan Metro Tanjung Bunga;
- Barat dengan Tanah milik Dr. MUH. SAID;
- Luas tanah objek sengketa  $\pm 5000$  M2;
- Bahwa Saksi mengetahui lokasi objek sengketa karena Saksi sejak kecil sering main dilokasi tersebut;
- Bahwa tanah tersebut diperebutkan oleh Hj. RUGAYA dengan PT. GMTD, karena PT. GMTD mengklaim tanah tersebut masuk kedalam Sertifikat miliknya pada bagian sebelah selatan;
- Bahwa tanah objek sengketa digarap oleh beberapa orang yaitu :
  - MASSERE ;
  - RATNAWATI ;
  - M. Dg. SIGA ;
  - N. Dg. NGUNJUNG ;
  - BASIR Dg. LIWANG ;
  - IDRIS Dg. SEWANG ;
  - IDRUS ;
  - ISMAIL Dg. RURUNG ;
  - M. NASIR Dg. NGITUNG ;
- Bahwa Bapak Saksi mulai menggarap tanah tersebut sejak tahun 1980-an, sesuai Surat Garapan tahun 1992, yang diketahui oleh Ketua RW (Bapak Saksi), RT-3, RW-C;
- Bahwa tanah tersebut ada pematang karena tanah tersebut diolah untuk buat empang oleh beberapa orang penggarapnya;
- Bahwa tanah tersebut terakhir diolah jadi empang oleh kesembilan orang tersebut termasuk Bapak Saksi pada tahun 1999 dan kesembilan orang tersebut pergi meninggalkan tanah objek sengketa;
- Bahwa bukti kepemilikan dari kesembilan penggarap tanah tersebut adalah Surat Garapan saja;
- Bahwa PT. GMTD mengklaim tanah tersebut sekitar tahun 2017-2018;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui, apakah Hj. RUGAYA ikut menggarap tanah tersebut;
- Bahwa Hj. RUGAYA mengklaim tanah tersebut, karena Hj. RUGAYA membeli tanah objek sengketa dari kesembilan orang penggarap dan Saksi sebagai Kuasa dari Penggarap untuk mengurus jual belinya bukti (P-7);
- Bahwa Saksi mengetahui ada pengalihan Hak dari Lurah (bukti P-1) dari Saksi ke Hj. RUGAYA dan Saksi ikut bertandatangan;

Halaman PAGE \\* MERGEFORMAT 37 Putusan Nomor:150/Pdt.G/2020/PN.Mks.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi diberi kuasa oleh Hj. RUGAYA sebelum diklaim oleh PT. GMTD;
- Bahwa kesembilan orang memberi Hak untuk merawat tanah seluas  $\pm 5000$  m2 tersebut ke Saksi dan Saksi siap;
- Bahwa tanah objek sengketa yang diberi kuasa dari kesembilan penggarap pada waktu itu ke Saksi belum ada pagarnya;
- Bahwa Saksi tidak mendapat komisi dari kesembilan penggarap untuk merawat tanah tersebut;
- Bahwa Pihak PT. GMTD tidak menyampaikan pada saat gedung Upper Hills dibangun;
- Bahwa pada saat terjadi pengalihan hak dari Hj. RUGAYA, ada kompensasi dari Hj. RUGAYA jika nanti ada yang terjual yaitu Rp.500.000,-/meter;
- Bahwa Hj. RUGAYA yang memiliki tanah tersebut dan tidak ada yang menghalangi;
- Bahwa orang tua Saksi menggarap tanah tersebut karena Tanah Negara, ada ijin menggarap dari Kelurahan, orang tua Saksi sebagai penggarap bukan pemilik;
- Bahwa orang tua Saksi menjabat sebagai Ketua RT selama 10 tahun dan Ketua RW selama 15 tahun;
- Bahwa orang tua Saksi sudah meninggal pada tahun 2011;
- Bahwa pada saat orang tua Saksi menggarap tanah objek sengketa tidak ada yang keberatan;
- Bahwa tidak ada dari pihak BPN yang datang melakukan pengukuran tanah objek sengketa;
- Bahwa setiap penggarap memiliki bukti garapan sebagai bukti dan tidak ada yang klaim(P-8);
- Bahwa ketika Kuasa Penggugat memperlihatkan bukti surat P-15 didepan Majelis Hakim selanjutnya Saksi menerangkan pernah melihat bukti surat P-15 tersebut;
- Bahwa ketika Kuasa Penggugat memperlihatkan bukti surat P-28 didepan Majelis Hakim selanjutnya Saksi menerangkan pernah melihat bukti surat P-28 tersebut;
- Bahwa lokasi gambar sengketa terletak di Sungai Jeneberang Jalan Metro Tanjung Bunga jarak  $\pm 1$  kilo dari objek sengketa, sedang objek sengketa tidak masuk dalam gambar tersebut;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat bukti T.1-9 dan T.1-11 pada G.S tersebut;
- Bahwa yang menguasai objek sengketa sebelum dipagari oleh pihak PT.GMTD adalah Hj. RUGAYA;
- Bahwa Saksi pernah melihat ada rumah-rumah dalam objek sengketa sebelum dipagari oleh pihak PT.GMTD dan sekarang sudah dibongkar oleh pihak PT.GMTD;

Halaman PAGE \\* MERGEFORMAT 37 Putusan Nomor:150/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

- Bahwa ketika Hakim Majelis memperlihatkan bukti P-25 a, b, c, d, kepada Saksi kemudian Saksi menerangkan, benar telah melihat bangunan rumah didalam tanah objek sengketa, akan tetapi Saksi tidak melihat pada saat rumah tersebut dibongkar Saksi hanya diberitahukan oleh Hj. RUGAYA;
- bahwasetelah rumah tersebut dibongkar, pihak PT. GMTD membuat pagar;
- Bahwa Saksi tidak kenal orang yang bernama ANDI SOSE, akan tetapi Saksi tahu tanah ANDI SOSE pada bagian sebelah Barat (Upper Hills) karena ada penjaganya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah ada ganti rugi oleh pihak PT. GMTD, yang ditinggali oleh penjaga Hj. RUGAYA;
- Bahwa luas masing-masing dari ke-9 (kesembilan) orang yang menggarap tanah tersebut yaitu :
  - a. Dg. SIGA, luas 200 m2;
  - b. MASSERE, luas 200 m2;
  - c. IDRIS Dg. SEWANG, luas 200 m2;
  - d. BASIR Dg. LIWANG, luas 200 m2;
  - e. IDRUS, luas 200 m2;
  - f. ISMAIL Dg. RURUNG, luas 200 m2;
  - g. RATNAWATI, luas 1200 m2;
  - h. H. AMBO REO Dg. NAI, luas 2400 m2;
- Pada saat PT. GMTD membangun pagar ada pihak yang keberatan termasuk orang tua saksi H. Ambo Reo kepada preman-preman PT. GMTD secara lisan pada tahun 1995;
- Bahwa pada waktu itu orang tua Saksi masih hidup, dan orang tua Saksi meninggal pada tahun 2011;
- Bahwatanah milik ANDI SOSE terletak pada bagian selatan gedung Upper Hills;
- Bahwa Saksi pernah melihat bukti P-11, karena SHM tersebut ada dirumah Saksi dan objeknya berada disekitar sungai Jeneberang;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi dari Penggugat tersebut, selanjutnya Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

## Saksi ke-2: MOH. JAYA. M

- Bahwa Saksi mengetahui objek sengketa, yaitu berupa tanah;
- Bahwa Saksi mengetahui letak objek sengketa yaitu terletak Jalan Metro Tanjung Bunga, Kelurahan Bontorannu, Kecamatan Mariso Kota Makassar;
- Bahwa Saksi mengetahui batas-batas tanah objek sengketa yaitu :
  - Utara dengan tanah milik Hj. RUGAYA;
  - Selatan dengan Gedung Upperr Hills;
  - Timur dengan Jalan Metro Tanjung Bunga;

Halaman PAGE \\* MERGEFORMAT 37 Putusan Nomor:150/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

➤ Barat dengan tanah milik H. MUH. SAID;

- Bahwa tanah objek sengketa dahulu berupa empang sekarang sudah ditimbun;
- Bahwa Saksi mengetahui permasalahan tanah objek sengketa yaitu mengenai kepemilikan dimana PT. GMTD dan Hj. RUGAYA saling mengakui tanah tersebut adalah miliknya;
- Bahwa dasar kepemilikan Hj. RUGAYA adalah atas dasar Pengoperan Hak Tanah Garapan dari AHMADI AMBO ROE ke Hj. RUGAYA, pengalihan Hak Garap dari Camat ke Hj. RUGAYA, Hak Garap dari Lurah;
- Bahwa Saksi mengetahui bentuk pengalihan hak tersebut karena Saksi ikut di Kantor Camat saat dibuat pengalihan hak tersebut;
- Bahwa orang yang melakukan pengalihan hak ke Hj. RUGAYA ada 11 (sebelas) orang akan tetapi Saksi lupa nama-namanya;
- Bahwa ke-11 (kesebelas) orang tersebut statusnya diatas tanah sengketa rata-rata penggarap atas ijin dari Lurah;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah tanah sengketa tersebut milik Kelurahan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kapasitas Hj. RUGAYA menggugat;
- Bahwa AHMADI A.R mendapat Hak dari 11 orang untuk mengurus peralihan hak tanah garapan;
- Bahwa Hj. RUGAYA dapat hak pengalihan dari AHMADI A.R dan Camat pada tahun 2018;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah ke-11 orang setuju atau tidak pada saat AHMADI A.R memberikan hak kepada Hj. RUGAYA;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tanah objek sengketa mau diapakan oleh Hj. RUGAYA;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah objek sengketa sejak Saksi masih remaja;
- Bahwa pekerjaan Saksi sebagai Ketua LKMD;
- Bahwa pihak BPN Saksi tidak pernah melihat datang melakukan pengukuran;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kalau pihak PT. GMTD melakukan klaim tanah sengketa;
- Bahwa objek sengketa dipagar dan dipasang spanduk diluar oleh PT. GMTD dan didalam tanah objek sengketa milik Hj. RUGAYA;
- Bahwa Saksi pernah melihat ada rumah didalam tanah objek sengketa milik Hj. RUGAYA dan sekarang sudah dibongkar oleh security PT. GMTD;
- Bahwa Saksi mengenal orang yang ada di bukti P-25 yaitu Komandan security dari PT. GMTD;
- Bahwa Saksi hadir pada saat rumah yang ada didalam tanah objek sengketa dibongkar dan pada saat itu Saksi melihat Hj. RUGAYA berkomunikasi dengan

Halaman PAGE \\* MERGEFORMAT 37 Putusan Nomor:150/Pdt.G/2020/PN.Mks.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pimpinan security dan pimpinan PT. GMTD dan bongkaran rumah tersebut dibawa ke Kantor PT.GMTD;

- Bahwa selain papan bicara milik Hj. RUGAYA, Saksi juga melihat papan bicara bertuliskan "milik PT. GMTD";
- Bahwa sepengetahuan Saksi atas kepemilikan HJ. RUGAYA terhadap tanah objek sengketa, tidak ada orang lain yang klaim selain PT. GMTD;
- Bahwa Saksi mengetahui yang lebih dahulu pemagaran tanah objek sengketa, baru dilakukan pembongkaran rumah, dan bongkaran rumah tersebut dikeluarkan lewat pagar;
- Bahwa Saksi mengetahui dilakukan pembangunan Jalan Metro Tanjung Bunga pada tahun 2000-an;
- Bahwa Papda saat PT. GMTD membangun pagar Hj. RUGAYA keberatan dan melaporkan ke Polisi;
- Bahwa Saksi terlibat dalam pengalihan hak dari AHMADI A.R ke Hj. RUGAYA hanya sebatas teman saja, sedang ke 11 orang penggarap tidak hadir;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi dari Penggugat tersebut, selanjutnya Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

### Saksi ke-3: M. IQBAL:

- Bahwa Saksi yang menandatangani Surat Pengalihan Hak didalam bukti P-1;
- Bahwa sebelum Saksi menandatangani sporadik, prosedur-prosedur yang Saksi lakukan adalah memanggil pihak PT. GMTD (Manajer ERWIN), karena Saksi melihat ada berkas Sertifikat No.11 akan tetapi tidak ada asli G.S-nya hanya fotocopy, sedangkan Hj. RUGAYA Saksi tidak panggil, lalu dibuat gambar sporadik (bukti P-2) dibuat sebagai bukti penguasaan lokasi, kemudian pengalihan hak garap dari beberapa orang yang memiliki hak garap (9 orang) ke Hj. RUGAYA untuk digarap;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kesepakatan yang dibuat antara ke-9 penggarap dengan Hj. RUGAYA;
- Bahwa sebelum Saksi tandatangani surat sporadik, tanah objek sengketa dikuasai oleh Hj. RUGAYA sejak tahun 2017 sedangkan surat sporadik ditandatangani tahun 2018;
- Bahwa Saksi melihat lokasi tanah objek sengketa sejak Saksi jadi Lurah tahun 2016, diatas lokasi tersebut, Saksi melihat ada papan bicara "*Tanah ini milik Hj. RUGAYA*";
- Bahwasebagai Lurah, pengaruh papan bicara terhadap tanah objek sengketa yang Saksi lihat kalau tanah tersebut adalah milik Hj. RUGAYA;
- Bahwa yang membayar PBB terhadap tanah objek sengketa yang Saksi lihat di Kantor Kelurahan terdaftar atas nama Hj. RUGAYA luas  $\pm 5.200$  m<sup>2</sup>;

Halaman PAGE \\* MERGEFORMAT 37 Putusan Nomor:150/Pdt.G/2020/PN.Mks.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi pernah melihat didalam tanah objek sengketa ada bangunan rumah milik Hj. RUGAYA, dan sekarang tidak ada lagi, rumah tersebut hanya tempat istirahat saja;
- Bahwa Saksi mengetahui batas-batas tanah oboek sengketa yaitu :
  - Utara dengan tanah kosong;
  - Selatan dengan Gedung Upper Hills;
  - Timur dengan Jalan Metro Tanjung Bunga;
  - Barat dengan tanah kosong;
- Bahwa luas tanah objek sengketa sekitar  $\pm 5.200$  m2 sesuai surat garapan;
- Bahwa tanah objek sengketa masuk dalam wilayah kelurahan Saksi;
- Bahwa setahu Saksi tanah objek sengketa belum ada Sertifikatnya;
- Bahwa sebagai Lurah, Saksi terlibat didalam pembuatan Sertifikat Tanah, apabila ada warga yang ingin mengurus Sertifikat tanahnya dan sampai saat ini tanah objek sengketa belum punya Sertifikat;
- Bahwapihak PT. GMTD pernah datang kepada Saksi membawa fotocopy Sertifikat No.11 atas nama ANDI SOSE (bukti P-28) akan tetapi Saksi tidak melihat G.S nya;
- Bahwa selama Saksi menjadi Lurah tidak pernah ada pemecahan objek sengketa, karena semua daftar ada di Kantor Kelurahan;
- Bahwa PBB tanah objek sengketa atas nama Hj. RUGAYA sesuai bukti (P.3-A) dan (P.3-B);
- Bahwa di PBB tidak disebutkan batas-batas tanah, hanya ada nama dan luas tanah;
- Bahwa lokasi tanah terletak di RW 01 – RT 02, sedang persil tidak ada;
- Bahwa pada saat rumah-rumah yang ada di dalam tanah objek sengketa dibongkar, ada yang lapor ke Saksi, lalu Saksi jawab, “laporkan saja ke Polisi”;
- Bahwa Sungai Jeneberang tidak masuk dalam Wilayah Saksi;
- Bahwa Penerbitan Sertifikat untuk tanah garapan harus ada Sporadik dan Hak Garap dan sudah ada;
- Bahwa Tanah objek sengketa tidak punya SKT (Surat Keterangan Tanah);
- Bahwa PBB tersebut beralih ke atas nama HJ. RUGAYA sejak pengalihan Hak pada tahun 2017-2018;
- Bahwa sebelum PBB tersebut beralih ke Hj. RUGAYA yang membayar PBB tersebut adalah yang memegang hak garap;
- Bahwa tembok diluar tanah objek sengketa ada sejak tahun 2019, Saksi ada pada saat tembok tersebut dibuat, sedang pagar Saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa Tanah objek sengketa ditimbun oleh penggarap sesuai hak garap mereka, yaitu ke-9 (kesembilan) orang penggarap dan pernah menanam pohon pisang;

Halaman PAGE \\* MERGEFORMAT 37 Putusan Nomor:150/Pdt.G/2020/PN.Mks.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi belum jadi Lurah pada saat jalan Metro Tanjung Bunga dibangun;
- Bahwa pada saat pembayaran PBB, Surat Garapan ikut dilampirkan dan Saksi mengetahui kalau pembayaran PBB mereka tidak pernah menunggak, dari pembayaran PBB yang dilampirkan Surat Garapan, maka Saksi membuat sporadik;
- Bahwa Saksi membuat Sporadik dasar hukumnya Saksi tidak tahu;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi dari Penggugat tersebut, selanjutnya Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Saksi ke-4: Drs. SUDARMAN MS, M.H.:

- Bahwa Saksi mengetahui masalah antara Penggugat dengan Tergugat yaitu masalah tanah yang dibeli oleh PT.GMTD dari PT. BAHARI atas nama ANDI SOSE, dimana lokasi milik H. RUGAYA ikut masuk ke lokasi tanah yang dibeli oleh pihak PT. GMTD;
- Bahwa Saksi mengetahui kalau PT. GMTD pernah membeli tanah milik ANDI SOSE karena Saksi pernah jadi Lurah di Kelurahan Bontorannu pada tahun 1994 s/d 1996 dan tanah sengketa tersebut masuk wilayah Kelurahan Saksi;
- Bahwa Saksi mengetahui batas-batas tanah sengketa yaitu :
  - Utara dengan batas yang Saksi tidak tahu;
  - Selatan dengan Gedung (namanya Saksi tidak tahu);
  - Timur dengan Jalan Metro Tanjung Bunga;
  - Barat dengan tanah kapling;
- Bahwa batas-batas tanah yang Saksi sebutkan diatas adalah termasuk tanah milik Hj. RUGAYA yang dicaplok masuk oleh PT. GMTD pada saat membeli tanah milik PT. BAHARI atau ANDI SOSE;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui luas tanah objek sengketa;
- Bahwa Tanah sengketa saat sekarang kosong dan dipagar, yang pagar siapa Saksi tidak tahu;
- Bahwa pada saat Saksi jadi Lurah tanah sengketa belum dipagari masih kosong hanya ditanami sayur-sayuran;
- Bahwa Saksi membenarkan bukti P-16, dimana H. AMBO REO pernah menggarap tanah sengketa pada tahun 1993, tanah sengketa belum ada pemiliknya karena statusnya tanah garapan / tanah Negara;
- Bahwa tanah milik ANDI SOSE Saksi mengetahuinya karena digunakan untuk parkir kapal karena terletak dipinggir sungai Jeneberang/Galangan Kapal, dan tanah tersebut yang dibeli oleh PT. GMTD;
- Bahwa didalam bukti T.II-3 AJB No.11 disebutkan Saksi selaku Pejabat Lurah bertandatangan dimana terjadi jual beli antara ANDI SOSE sebagai penjual

Halaman PAGE \\* MERGEFORMAT 37 Putusan Nomor:150/Pdt.G/2020/PN.Mks.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

dengan PT. GMTD sebagai pembeli pada tahun 1995, bukti tersebut dibenarkan oleh Saksi;

- Bahwa Sertifikat HGB No.11 dan bukti P-28 belum dilampirkan dalam akta jual beli;
- Bahwa MAPPARESSA TABA masih hidup saat sekarang (bukti P-30);

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi dari Penggugat tersebut, selanjutnya Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya, Kuasa Tergugat I telah mengajukan bukti- bukti surat, sebagai berikut:

1. Fotocopy dari fotocopy Akta Jual Beli No.15/KM/III/1995 tanggal 16 Oktober 1995, tanpa asli diberi tanda bukti TI-01;
2. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1995, nama wajib pajak : A. Sose Purn, sesuai asli diberi tanda bukti T1-02.A;
3. Fotocopy surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 1995 nama wajib pajak : A. Sose Purn, sesuai asli diberi tanda bukti T1-02 B;
4. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2001, nama wajib pajak : PT. GMTD, Tbk, sesuai asli diberi tanda bukti T1-03.A;
5. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2001 nama wajib pajak : PT. GMTD, Tbk, sesuai asli diberi tanda bukti T1-03.B;
6. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2002, nama wajib Pajak PT. GMTD, Tbk, sesuai asli diberi tanda bukti TI-04.A;
7. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2002, nama wajib Pajak PT. GMTD, Tbk, sesuai asli diberi tanda bukti TI-04.B;
8. Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No.20074/Bontorannu seluas 28.822 M2, sesuai asli diberi tanda bukti T1-5;
9. Fotocopy dari fotocopy Akta Notaris No.54/ tanggal 10 Januari 1980, tentang Risalah Rapat PT. ALI MALLEWAI & CO" disingkat PT. ALIMACO, tanpa asli diberi tanda bukti T1-06;
10. Fotocopy Akta Jual Beli No.513/2012, sesuai asli diberi tanda bukti TI-07;
11. Fotocopy dari fotocopy Sertifikat Hak : Guna Bangunan No.20061, tanpa asli diberi tanda bukti TI-08;
12. Fotocopy dari fotocopy Sertifikat Hak : Guna Bangunan No.20071, tanpa asli diberi tanda bukti TI-09;
13. Fotocopy dari fotocopy Sertifikat Hak : Guna Bangunan No.20059, tanpa asli diberi tanda bukti TI-10;

Halaman PAGE \\* MERGEFORMAT 37 Putusan Nomor:150/Pdt.G/2020/PN.Mks.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Fotocopy dari fotocopy Sertifikat Hak : Guna Bangunan No.20068, tanpa asli diberi tanda bukti TI-11;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai cukup sehingga dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat selanjutnya Kuasa Tergugat I juga mengajukan saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Saksi ke-1: RABAI Dg. NAI:

- Bahwa Saksi mengetahui masalah Penggugat dan Tergugat yaitu masalah tanah di Jalan Metro Tanjung Bunga;
- Bahwa Saksi mengetahui batas-batas tanah objek sengketa yaitu :
  - Timur dengan Jalan Metro Tanjung Bunga;
  - Barat dengan tanah JHON TANDIARE;
  - Selatan dengan Gedung Upper Hills;
  - Utara dengan JHON TANDIARE;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui letak RT, RW dan Kelurahan tanah objek sengketa, untuk Kecamatan Mariso;
- Bahwa tanah yang disengketakan berupa tanah kosong yang dibatasi oleh pagar Beton;
- Bahwayang memagari tanah objek sengketa adalah dari pihak PT. GMTD, hal tersebut Saksi ketahui dari karyawan PT. GMTD yang bernama Dg. BANI;
- Bahwa yang menjadi masalah dari tanah objek sengketa Saksi tidak tahu;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui dasar PT. GMTD membangun;
- Bahwa Saksi mengetahui kalau tanah objek sengketa adalah tanah milik PT. GMTD, hal tersebut Saksi ketahui dari panjaganya an. BAHAR, yang menyatakan tanah tersebut milik PT. GMTD;
- Bahwa dasar penjaga BAHAR menyatakan kalau tanah objek sengketa milik PT. GMTD Saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa Saksi pernah mendengar dari mulut Hj. RUGAYA mengklaim tanah objek sengketa sebagai miliknya sekitar tahun 2017, saat itu Saksi bertemu dipinggir Jalan Metro Tanjung Bunga, pada saat itu Hj. RUGAYA ada di objek sengketa kemudian turun dari mobil dan menyampaikan kepada Saksi, kalau tanah objek sengketa adalah tanah miliknya, Hj. RUGAYA menyampaikan kepada Saksi, karena Saksi bekerja sebagai karyawan Hotel Metro Tanjung Bunga sampai sekarang;
- Bahwa yang lebih dahulu Saksi dengar adalah ucapan dari penjaga BAHAR;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apa yang menjadi dasar kepemilikan PT. GMTD terhadap tanah objek sengketa;

Halaman PAGE \\* MERGEFORMAT 37 Putusan Nomor:150/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

- Bahwa Saksi tidak pernah melihat kalau tanah objek sengketa ada rincik;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa luas tanah objek sengketa;
- Bahwa bentuk tanah yang dipermasalahkan adalah 4(empat) persegi panjang;
- Bahwa PT. GMTD menguasai tanah objek sengketa dengan cara membeli dari ANDI SOSE;
- Bahwa Saksi mengetahui kalau tanah objek sengketa dibeli dari ANDI SOSE adalah dari penggarap tanah milik ANDI SOSE yang bernama ABDULLAH;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa harga tanah tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui pada saat PT. GMTD memagar besi pada tahun 2001, dan pada tahun 2018 dipagar dengan tembok, hal tersebut Saksi mengetahui karena Saksi kerja Empang yang berbatasan pematang dengan tanah objek sengketa;
- Bahwa Saksi menggarap bersama dengan orang tua Saksi;
- Bahwa Saksi kurang mengetahui berapa luas tanah yang Saksi garap bersama orang tua Saksi;
- Bahwa pemilik tanah di Metro Tanjung Bunga adalah RAHIM SESE, ANDI SOSE dan Pak SAID, sedang tanah yang Saksi garap bersama orang tua Saksi adalah tanah RAHIM SESE;
- Bahwa Saksi bersama orang tua sudah tidak menggarap lagi karena tanah yang Saksi garap sudah diambil dan ditimbun oleh Hotel Gammara;
- Bahwa Saksi pernah melihat papan bicara atas nama Hj. RUGAYA;
- Bahwa Saksi pernah disuruh oleh Hj. RUGAYA untuk memasang papan bicara di atas tanah objek sengketa akan tetapi Saksi tidak mau;
- Bahwa Saksi pernah melihat rumah berdiri diatas tanah objek sengketa, akan tetapi tidak cukup 1(satu) hari rumah tersebut dibongkar;
- Bahwa dahulu tanah objek sengketa berbentuk empang, lalu ditimbun oleh PT. GMTD pada tahun 2000-an;
- Bahwa Saksi melihat ada pagar besi, yang oleh pihak PT. GMTD membuat jalan terlebih dahulu kemudian menyusul pagar besi;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat AHMADI A.R menggarap tanah;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat rumah dibangun diatas tanah objek sengketa, akan tetapi Saksi melihat pada saat rumah tersebut dibongkar;
- Bahwa yang membongkar rumah tersebut adalah pihak Security PT. GMTD;
- Bahwa Pak BAHAR menyampaikan kepada Saksi kalau tanah objek sengketa adalah milik PT. GMTD dilokasi tanah objek sengketa dan kondisi tanah pada waktu itu masih empang;
- Bahwa kondisi tanah objek sengketa pada waktu PT. GMTD membeli dari ANDI SOSE adalah masih berbentuk empang;

Halaman PAGE \\* MERGEFORMAT 37 Putusan Nomor:150/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 atas keterangan saksi dari Tergugat I tersebut, selanjutnya Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

### Saksi ke-2: SARIFUDDIN:

- Bahwa Saksi tidak pernah bekerja di PT. GMTD baik sebagai karyawan maupun sebagai security;
- Bahwa Saksi tahu masalah Penggugat dengan Tergugat yaitu masalah tanah yang ada disamping Balai Gedung Perkawinan/Bamboden yang terletak di Jalan Metro Tanjung Bunga, Kelurahan Bontorannu, Kecamatan Mariso, Kota Makassar;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui luas tanah objek sengketa;
- Bahwa Saksi mengetahui batas-batas tanah objek sengketa, yaitu :
  - Utara dengan tanah milik PT. GMTD;
  - Selatan dengan Gedung Balai Perkawinan/Bamboden;
  - Timur dengan Jalan Metro Tanjung Bunga;
  - Barat dengan tanah milik JHON TANDIARE;
- Bahwa yang menguasai tanah objek sengketa saat sekarang ini adalah PT. GMTD dengan cara memagari keliling, hal tersebut Saksi mengetahui karena ada security yang menggunakan lambang PT. GMTD;
- Bahwa Saksi mengetahui hal tersebut karena Saksi bekerja sebagai penjaga tanah kosong milik MULYONO TANUWIJAYA selama ± 15 tahun, yang berada pada sebelah selatan tanah objek sengketa, dan tanah tersebut tidak ada kaitannya dengan tanah milik PT. GMTD;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui secara tepat pada saat PT. GMTD membuat pagar, akan tetapi Saksi dapat perkiraan sekitar tahun 2000-an, dan sebelum dipagar tanah itu masih kosong;
- Bahwa tidak ada orang yang bekerja di atas tanah sengketa dan juga tidak ada bangunan yang berdiri diatas tanah tersebut, nanti setelah dipagari baru Saksi melihat ada 1(satu) bangunan berdiri diatasnya sampai sekarang;
- Bahwa posisi berdirinya rumah kayu diatas tanah sengketa yaitu berada pada bagian selatan tanah sengketa;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kalau rumah yang berdiri diatas tanah sengketa ada penghuninya;
- Bahwa Saksi kenal orang yang bernama AHMADI, dan orang tuanya H. AMBO REO sebagai Ketua RW tidak pernah menggarap tanah objek sengketa;
- Bahwa bapaknya AHMADI adalah H. AMBO REO dan tidak pernah menggarap tanah sengketa;

Halaman PAGE \\* MERGEFORMAT 37 Putusan Nomor:150/Pdt.G/2020/PN.Mks.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi kenal dengan orang yang bernama Hj. RUGAYA dan Saksi pernah diajak kerja sama, baik di tanah orang lain maupun tanah objek sengketa, akan tetapi kerjasama tersebut tidak berjalan;
- Bahwa Tanah objek sengketa sudah ditimbun oleh PT. GMTD, hal tersebut Saksi ketahui karena ada security PT. GMTD;
- Bahwa setelah ada jalanan, baru dilakukan penimbunan oleh PT. GMTD kemudian dipagari keliling;
- Bahwa Saksi lahir pada tahun 1979, umur 41 tahun;
- Bahwa Saksi kenal dengan ayahnya AHMADI (yaitu AMBO REO) karena ibu Saksi bersaudara dengan H. AMBO REO;
- Bahwa jarak antara tanah sengketa dengan tanah yang Saksi jaga sekitar  $\pm$  200 meter;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat petugas BPN datang melakukan pengukuran tanah sengketa;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui perusahaan PT. RANCANG COMMUNITY MANDIRI dan Saksi tidak pernah bekerja di perusahaan tersebut;
- Bahwa Tanah objek sengketa ditimbun dan dipagari sekitar tahun 2000-an;
- Bahwa didalam tanah objek sengketa tidak ada papan bicara;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah rumah yang ada didalam tanah sengketa ada yang tinggal;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tanah milik A. SOSE dan tanah milik Bapaknya AHMADI yaitu H. AMBO REO;
- Bahwa Saksi tidak pernah ketemu dengan ANDI SOSE;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi dari Tergugat I tersebut, selanjutnya Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil sangkalannya, Kuasa Tergugat II telah mengajukan bukti- bukti surat, sebagai berikut:

1. Fotocopy Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.11, sesuai asli diberi tanda bukti TII-1;
2. Fotocopy Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.20074, sesuai asli diberi tanda bukti TII-2;
3. Fotocopy Akta Jual Beli No.16/KM/III/1995, sesuai asli diberi tanda bukti TII;
4. Fotocopy Surat Ukur Nomor 00653/Bontorannu/2012 Kelurahan Bontorannu, sesuai Asli diberi tanda bukti T.II-4;
5. Fotocopy Surat Ukur Nomor 00699/Bontorannu/2016 Kelurahan Bontorannu, sesuai asli diberi tanda bukti T.II-5;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai cukup sehingga dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah;

Halaman PAGE \\* MERGEFORMAT 37 Putusan Nomor:150/Pdt.G/2020/PN.Mks.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain bukti surat untuk Tergugat II tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya baik Kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat I mengajukan kesimpulan masing-masing tertanggal 1 Desember 2020, sedangkan untuk Kuasa Tergugat II mengajukan kesimpulan tertanggal 17 November 2020;

Menimbang, bahwa pada akhirnya para pihak yang bersengketa menyatakan sudah tidak akan mengajukan apa-apa lagi dalam persidangan selanjutnya mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan ini haruslah dianggap telah termuat dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

## TENTANG HUKUMNYA

### A. TENTANG EKSEPSI:

Menimbang, bahwa maksud dari Eksepsi dalam konteks hukum acara perdata bermakna tangkisan atau bantahan, namun tangkisan atau bantahan yang diajukan dalam bentuk eksepsi ditujukan kepada hal yang menyangkut syarat formalitas gugatan yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah, dengan demikian keberatan yang diajukan dalam bentuk eksepsi tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat I didalam dalil jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

#### 1. Kompetensi Absolut

Bahwa sejak diundangkannya Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara maka kompetensi mengadili sengketa menyangkut suatu keputusan tata usaha negara menjadi kewenangan mutlak (absolut) Pengadilan Tata Usaha Negara.

Bahwa sertifikat hak atas tanah adalah keputusan tata usaha negara sehingga pengadilan yang berwenang untuk menguji keabsahannya adalah Pengadilan Tata Usaha Negara.

#### 2. Gugatan Kekurangan Pihak (Plurium Litis Consortium)

Bahwa in casu baik Ahmadi Ambo Reo alias Ahmadi AR maupun M. Dg. Siga, Massere, Idris Dg. Sewang, M. Nasir Dg. Ngitung, Basir Dg. Liwang, Idrus, M.Dg. Siga, Ratnawati, Hj. Nuraeni tidak dilibatkan sebagai pihak berperkara (tidak digugat).



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa selain dari pada itu, memperhatikan letak tanah obyek gugatan/obyek sengketa berdasarkan batas-batas tanah yang disebutkan dalam Gugatan maka kuat dugaan bahwa tanah obyek sengketa adalah tanah milik PT. Rancang Komunika Mandiri dan H. M. Said sehingga apabila hal ini benar maka gugatan seharusnya mengikutsertakan PT. Rancang Komunika Mandiri dan H. M. Ali Said dan pihak yang mendapat hak dari padanya sebagai pihak berperkara.

## 3. Gugatan Salah Alamat (Error In Subjecto)

Bahwa dalam kaitan dengan Eksepsi Plurium litis Consortium di atas, apabila terbukti tanah obyek gugatan/obyek sengketa berdasarkan batas-batas tanah yang disebutkan dalam Gugatan adalah tanah milik PT. Rancang Komunika Mandiri dan H. M. Said maka menurut hukum gugatan salah mengenai subyek (error in subjecto). Gugatan seharusnya ditujukan kepada PT. Rancang Komunika Mandiri dan H. M. Ali Said dan pihak yang mendapat hak dari padanya.

## 4. Gugatan Kabur (Obscur Libel)

Bahwa Penggugat mendalilkan Ahmadi Ambo Reo alias Ahmadi AR mendapat kuasa dari pemilik garapan semula yaitu : M. Dg. Siga, Massere, Idris Dg. Sewang, M. Nasir Dg. Ngitung, Basir Dg. Liwang, Idrus, M. Dg. Siga selaku ahli waris dari Ismail Dg. Rurung, Ratnawati, Hj. Nuraeni selaku ahli waris dari A. Ambo Reo Dg. Nai. Tidak jelas apakah kuasa dimaksud adalah kuasa untuk menggarap tanah atau kuasa untuk menjual tanah.

## 5. Gugatan Penggugat Daluwarsa

Bahwa *in casu* berdasarkan batas-batas tanah yang disebutkan dalam Gugatan kuat dugaan bahwa tanah obyek sengketa adalah tanah yang telah bersertifikat yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 11, Kelurahan Bontorannu, Tanggal 05 April 1995, Gambar Situasi Nomor : 435 Tanggal 15 Januari 1995, luas 50.330,- M2 (lima puluh ribu tiga ratus tiga puluh meter persegi) terletak di Kelurahan Bontorannu, Kecamatan Mariso, Kota Makassar yang beralih kepada Tergugat I karena jual beli selanjutnya beralih sebahagian yaitu seluas 3.722,- M2 (tiga ribu tujuh ratus dua puluh dua meter persegi) kepada PT. Rancang Komunika Mandiri karena jual beli. Selebihnya adalah tanah H. M. Said sebagaimana ditegaskan dalam Gugatan (Posita poin 1).

Bahwa lagi pula dalam Gugatannya, Penggugat menyatakan bahwa tanah yang digugat adalah tanah negara yang dilekati dengan hak garap yang menurut hukum telah hapus sejak adanya/terbitnya hak atas tanah menurut pasal 16 ayat 1 Undang Undang Nomor : 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Undang-Undang Pokok Agraria/disingkat UUPA).

Menimbang, bahwa untuk Kuasa Tergugat II didalam dalil bantahannya telah mengajukan Eksepsi pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman PAGE \\* MERGEFORMAT 37 Putusan Nomor:150/Pdt.G/2020/PN.Mks.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 1. Obscuur Libel

Bahwa gugatan penggugat sangat mengandung ketidakjelasan dimana dalam surat gugatannya, penggugat sama sekali tidak menyebutkan alasan dan/atau perbuatan apa yang dilakukan oleh Tergugat II yang tidak sesuai ketentuan dan peraturan perundangan yang berlaku sehingga Tergugat II diikutkan dalam perkara ini.

Bahwa dalil Penggugat sangat tidak jelas karena tidak menyebutkan Nomor hak Sertipikat yang dimaksud, sehingga apa yang didalilkan tidak jelas/kabur (*obscuur libel*);

## 2. Gugatan *Error In Persona*

Bahwa Tergugat II sangat keberatan dengan tindakan Penggugat yang mendudukkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar sebagai salah satu pihak dalam perkara ini, sebab sangat nyata Tergugat II hanyalah merupakan Badan Tata Usaha Negara yang tidak memiliki hubungan keperdataan atas tanah yang diklaim Penggugat dalam surat gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang menyangkut mengenai kewenangan mengadili dari Kuasa Tergugat I, Hakim Majelis telah menjatuhkan putusan sela pada tanggal 4 Agustus 2020 yang amar selengkapnya sebagai berikut:

1. Menolak eksepsi mengenai kompetensi absolut dari Tergugat I.
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Makassar berwenang memeriksa dan mengadili perkara gugatan Nomor:150/Pdt.G/2020/PN.Mks.
3. Menyatakan pemeriksaan perkara gugatan Nomor:150/Pdt.G/2020/PN.Mks. ini dapat dilanjutkan.
4. Menangguhkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir.

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai eksepsi selain mengenai eksepsi kewenangan dari Kuasa Tergugat I, yaitu eksepsi mengenai *Gugatan Kekurangan Pihak (Plurium Litis Consortium)*, *Gugatan Salah Alamat (Error In Subjecto)*, *Gugatan Kabur (Obscur Libel)*, dan *Gugatan Penggugat Daluwarsa*, setelah Hakim Majelis pelajari ternyata eksepsi ini tidak termasuk eksepsi sebagaimana pengertian didalam pertimbangan tersebut diatas karena eksepsi tersebut menyangkut mengenai materi pokok perkara, dengan demikian eksepsi ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa begitu pula dengan eksepsi yang diajukan oleh Kuasa Tergugat II, yaitu eksepsi mengenai *Obscuur Libel* dan *Gugatan Error In Persona*, setelah Hakim Majelis pelajari ternyata eksepsi ini tidak termasuk eksepsi sebagaimana pengertian didalam pertimbangan tersebut diatas karena eksepsi tersebut menyangkut mengenai materi pokok perkara, dengan demikian eksepsi ini haruslah ditolak pula;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## B. TENTANG POKOK PERKARA:

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

Menimbang, bahwa selanjutnya Hakim Majelis akan mempertimbangkan gugatan Penggugat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan mengenai materi pokok gugatan terlebih dahulu Hakim Majelis akan mempertimbangkan mengenai formalitas gugatan;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat didalam positanya pada pokoknya mendalilkan bahwa:

1. Beradanya obyek sengketa pada Penggugat karena adanya pengalihan hak garapan dari Ahmadi Ambo Reo alias Ahmadi AR kepada Penggugat tertanggal 25 Januari 2018 yang Teregistrasi oleh Lurah Bontorannu dan camat Mariso pada tanggal 26 Januari 2018, dengan demikian secara hukum peralihan hak garapan atas obyek sengketa adalah sah;
2. Adanya hak Ahmadi AR mengalihkan hak garapan pada Penggugat karena Ahmadi AR mendapat kuasa pada tanggal 22 Januari 2018 dari Pemilik hak garapan semula masing masing bernama ; 1. M.Dg.Siga., 2. Massere.,3. Idris Dg Sewang.,4. M.Nasir Dg Ngitung.,5. Basir Dg Liwang.,6. Idrus., 7. M.Dg.Siga selaku ahli waris dari Ismail Dg Rurung.,8. Ratnawati dan 9. Hj.Nuraeni selaku ahli waris dari H.Ambo Reo Dg Nai ;
3. Bahwa Pemilik Hak garapan semula yaitu M.Dg.Siga dkk. telah memiliki, menguasai dan menggarap hak garapan atas obyek sengketa sejak tahun 1980 hingga dialihkan hak garap tersebut pada Penggugat dan selama itu pula tetap membayar Pajak Bumi dan Bangunan/PBB dari tahun ketahun, terakhir pajak PBB atas nama M.Dg Siga dkk.digabung/disatukan ke nama Penggugat setelah obyek sengketa dialihkan pada Penggugat dihadapan pejabat yang berwenang ;

Menimbang, bahwa berdasarkan posita atau dalil gugatan Penggugat tersebut selanjutnya Hakim Majelis akan mempertimbangkan mengenai Surat Kuasa untuk mengajukan gugatan dimuka pengadilan;

Menimbang, bahwa mengenai dasar hukum pemberian kuasa dimuat didalam Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHP") yang menyatakan:

*"Pemberian kuasa ialah suatu persetujuan yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa."*

Menimbang, bahwa selanjutnya didalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 42 K/Sip/1974 tanggal 5 Juni 1965 menyatakan:



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*"Orang yang bertindak sebagai kuasa penjual dalam jual beli, tidak dapat secara pribadi (tanpa kuasa dari penjual) mengajukan gugatan terhadap pembeli, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima".*

Menimbang, bahwa untuk beracara dimuka Pengadilan harus dengan Surat Kuasa Khusus, hal ini diatur didalam SEMA Nomor 6 Tahun 1994, tanggal 14 Oktober 1994, pada pokoknya SEMA ini sama dengan SEMA Nomor 2 Tahun 1959 dan Nomor 1 Tahun 1971, yang pada pokoknya mengatur syarat Kuasa Khusus terdiri dari:

1. Menyebut dengan jelas untuk berperan di pengadilan;
2. Menyebut kompetensi relatif;
3. Menyebut identitas dan kedudukan para pihak;
4. Menyebut secara ringkas pokok dan objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHP") dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 42 K/Sip/1974 tanggal 5 Juni 1965 serta SEMA Nomor 6 Tahun 1994, dengan demikian apabila Penggugat tidak mendapat Kuasa Khusus untuk menggugat dari pemilik garapan semula yaitu : M. Dg. SIGA, MASSERE, IDRIS Dg. SEWANG, M. NASIR Dg. NGITUNG, BASIR Dg. LIWANG, IDRUS, M. Dg. SIGA selaku ahli waris dari ISMAIL Dg. RURUNG, RATNAWATI, Hj. NURAENI selaku ahli waris dari A. AMBO REO Dg. NAI, maka gugatannya cacat formil karena diajukan oleh orang yang tidak berhak atau tidak punya *legal standing*;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan dalil gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas menunjukkan bahwa obyek sengketa ada pada Penggugat karena adanya pengalihan hak garapan dari AHMADI AMBO REO Alias AHMADI AR kepada Penggugat (dibuktikan dengan bukti P-1), selanjutnya AHMADI AR mengalihkan hak garapan kepada Penggugat karena AHMADI AR mendapat kuasa pada tanggal 22 Januari 2018 dari Pemilik hak garapan semula masing-masing bernama: 1. M. Dg. SIGA, 2. MASSERE, 3. IDRIS Dg. SEWANG, 4. M. NASIR Dg. NGITUNG, 5. BASIR Dg. LIWANG, 6. IDRUS, 7. M. Dg. SIGA selaku ahli waris dari ISMAIL Dg. RURUNG, 8. RATNAWATI dan 9. Hj. NURAENI selaku ahli waris dari H. AMBO REO Dg. NAI (dibuktikan dengan bukti P-7);

Menimbang, bahwa bukti P-7 adalah Surat Kuasa dari pemilik hak garapan semula kepada AHMADI AMBO REO, isinya yaitu untuk mengurus, menjual dan menandatangani serta menerima hak atas segala sesuatu yang berkaitan dengan pengurusan lokasi tanah sengketa, selanjutnya untuk bukti P-1 adalah Surat Pernyataan Pengalihan Hak Atas Tanah Negara dari AHMADI AR kepada HJ. RUGAYA FATMAWATI (Penggugat), isinya antara lain yaitu kedua belah pihak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menetapkan kompensasi sebesar Rp.5.000.000.000,- (Lima Milyar Rupiah) yang diserahkan pihak kedua kepada pihak pertama;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-7 menunjukkan bahwa Surat Kuasa dari pemilik hak garapan semula kepada AHMADI AMBO REO bukanlah merupakan Surat Kuasa Khusus untuk mengajukan gugatan ke pengadilan atas tanah sengketa, begitu pula dengan bukti P-1 menunjukkan bahwa Penggugat tidak mendapatkan Surat Kuasa Khusus untuk mengajukan gugatan ke pengadilan atas tanah sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan posita atau dalil gugatan Penggugat beserta bukti P-1 dan P-7 tersebut dihubungkan dengan Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHP") dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 42 K/Sip/1974 tanggal 5 Juni 1965 serta SEMA Nomor 6 Tahun 1994, maka gugatan Penggugat cacat formil karena diajukan oleh orang yang tidak berhak atau tidak punya *legal standing*;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat cacat formil karena diajukan oleh orang yang tidak berhak atau tidak punya legal standing, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, selanjutnya mengenai materi pokok perkara tidak dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada pihak Penggugat;

Mengingat pasal-pasal dari Undang-Undang dan Peraturan-Peraturan lainnya yang bersangkutan;

## M E N G A D I L I :

### DALAM EKSEPSI

- Menyatakan eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II ditolak seluruhnya.

### DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini diperhitungkan sebesar Rp.1.820.000,- (satu juta delapan ratus dua puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Hakim Majelis pada hari Selasa, tanggal 5 Januari 2021, oleh RIYANTO ALOYSIUS, S.H., M.H sebagai Hakim Ketua Majelis, DODDY HENDRASAKTI, S.H. dan JAHORAS SIRINGO RINGO, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis, putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 12 Januari



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2021 oleh Hakim Ketua Majelis didampingi Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut, dengan dibantu ALID BURHAN, S.H. sebagai Panitera Pengganti, dihadiri Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I tanpa hadirnya Tergugat II maupun Kuasa Hukumnya.

Hakim Anggota Majelis,

Hakim Ketua Majelis,

1. DODDY HENDRASAKTI, S.H.

RIYANTO ALOYSIUS, S.H., M.H

2. JAHORAS SIRINGO RINGO, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ALID BURHAN, S.H.

## Perincian biaya :

PNBP Pendaftaran Rp. 30.000,-

Biaya Proses Rp. 50.000,-

Panggilan Rp. 670.000,-

PNBP lain-lain Rp. 50.000,-

PS Rp.1.000.000,-

Redaksi Rp. 10.000,-

Materai Rp. 10.000,-

Jumlah Rp.1.820.000,- (Satu juta delapan ratus dua puluh ribu rupiah)