



P U T U S A N

NOMOR 78 /PDT/2020/PT.MKS

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tinggi Makassar yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada Peradilan Tingkat Banding, telah menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut dibawah ini dalam perkara gugatan antara :-----

1. **Hj. NURHAYATI:** Beralamat di Jln. Perintis Kemerdekaan, Kompleks Perm. Hartaco Blok A/No. 2, Kelurahan Tamalanrea Indah, Kecamatan Tamalanrea, Kota Makassar, selanjutnya disebut sebagai : **PEMBANDING I** semula : **TERGUGAT I** ;
2. **FAIZ ADY UTAMA Bin NORMAN YANI** : Beralamat di Jalan. Perintis Kemerdekaan Kompleks Perm. Hartaco Blok A/No.2, Kelurahan Tamalanrea Indah, Kecamatan Tamalanrea, Kota Makassar, selanjutnya disebut sebagai : **PEMBANDING II** semula : **TERGUGAT II** ;
3. **MOHMAMMAD RIZAL Bin NORMAN YANI**, beralamat di Jln. Perintis Kemerdekaan Kompleks Perm. Hartaco Blok A/No.2, Kelurahan Tamalanrea Indah, Kec. Tamalanrea, Kota Makassar, selanjutnya disebut sebagai : **PEMBANDING III** semula : **TERGUGAT III** ;
4. **SISKA Binti NORMAN YANI** : Beralamat di Jln. Perintis Kemerdekaan Kompleks Perm. Hartaco Blok A/No.2, Kelurahan Tamalanrea Indah, Kec. Tamalanrea, Kota Makassar, selanjutnya disebut sebagai : **PEMBANDING IV** semula : **TERGUGAT IV** ;
Yang dalam hal ini keempatnya telah memberikan kuasa kepada:
 1. MOH. MAULANA, S.H.,M.H. ;
 2. ANDI IKRA RAHMAN;
 3. NUR AKIFAH JANUR, S.H.,M.H.,
 4. MULYA SARMONO, S.H.,Keempatnya Para Advokat pada “Kantor Hukum Batara Justitia Associate & Legal Consult”, beralamat di Jalan Daeng Ramang,

Hal 1 dari 26 hal Put. perkara Perdata No. 78/PDT/2020/PT MKS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Komplek Bumi Sudiang Raya Blok I/7, Kelurahan Laikang,
Kecamatan Biring Kanaya, Kota Makassar, berdasarkan Surat
Kuasa Khusus tanggal 15 Nopember 2018;

yang selanjutnya disebut juga sebagai : **PARA PEMBANDING**
semula **PARA TERGUGAT** ;

LAWAN :

- **H.MUH. SABRI HASAN PUCU** : Bertempat tinggal di Jalan Abdullah DG. Sirua No.206, Kelurahan Pandang, Kecamatan Panakkukang, Kota Makasar, yang dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada: SYAMSUDDIN. M, S.H., dan ANDI HASRUNI, S.H., para Advokat dari "Kantor Advokat Syamsuddin. M, S.H & Rekan", berkantor di Jl. Mustafa Dg. Bunga No.81.D, Kel. Romang Polong, Kec. Somba Opu, Kab. Gowa, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Juni 2019, yang selanjutnya disebut sebagai : **TERBANDING** semula **PENGGUGAT** ;

D a n

1. **PT. HARTACO, Yang Diwakili Oleh CHAIRUL AMIRULLAH**, beralamat di Jalan Abd. Kadir No. 77, RT.04/RW.08, Kelurahan Balang Baru, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, selanjutnya disebut sebagai : **TURUT TERBANDING I** semula **TURUT TERGUGAT I** ;
2. **Hj. SIRA (Istri H. Muh. Tahir almarhum)**, beralamat di Jalan Anggrek, Kelurahan Pendrang, Kecamatan Watang Sawitto, Kabupaten Pinrang, selanjutnya disebut sebagai : **TURUT TERBANDING II** semula **TURUT TERGUGAT II** ;
3. **IBRAHIM Bin H. MUH. TAHIR**, beralamat di Jalan Anggrek, Kelurahan Pendrang, Kecamatan Watang Sawitto, Kabupaten Pinrang, selanjutnya disebut sebagai : **TURUT TERBANDING III** semula **TURUT TERGUGAT III** ;
4. **SAHARUDDIN Bin H. MUH. TAHIR**: Beralamat di Jalan Anggrek, Kelurahan Pendrang, Kecamatan Watang Sawitto, Kabupaten

Hal 2 dari 26 hal Putusan perkara Perdata No. 78/PDT/2020/PT MKS.



Pinrang, selanjutnya disebut sebagai : **TURUT TERBANDING IV** semula **TURUT TERGUGAT IV** ;

5. **ARFANDI Bin H.MUH. TAHIR** : Beralamat di Jalan Anggrek, Kelurahan Pendrang, Kecamatan Watang Sawitto, Kabupaten Pinrang, selanjutnya disebut sebagai : **TURUT TERBANDING V** semula **TURUT TERGUGAT V** ;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca:

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Makassar Nomor:78/ PDT/ 2020/ PT.MKS., tanggal 21 Februari 2020 dan tanggal 12 Maret 2020 , tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam Tingkat Banding;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengganti oleh Plh. Panitera Pengadilan Tinggi Makassar, Nomor:78/ PDT/ 2020/ PT.MKS., tanggal 21 Februari 2020 , untuk mendampingi dan membantu Majelis Hakim memeriksa dan mengadili perkara ini dalam Tingkat Banding;
3. Seluruh berkas perkara dan surat-surat yang lain yang berhubungan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Membaca surat gugatan yang diajukan oleh Kuasa Terbanding semula Penggugat tertanggal 3 Januari 2019, yang didaftar di Kepaniteran Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 18 Oktober 2019 dibawah register perkara Nomor: 345/ Pdt.G/2018/PN Mks., yang setelah dilakukan perbaikan pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa, Penggugat memiliki sebidang tanah Darat / tanah untuk perumahan yang terletak di Jln. Perintis Kemerdekaan, Kelurahan Tamalanrea Indah, Kec. Tamalanrea, Kota Makassar, dengan Setifikat Hak Milik Nomor: 23576/Kel. Tamalanrea Indah, dengan luas 558 m2 atas nama Muh. Sabri Hasan Pucu (Penggugat);
2. Bahwa, adapun awalnya Penggugat memperoleh tanah tersebut berasal dari pembelian dari Hj. Lu'mu binti passorang selaku pemilik yang sah berdasarkan data yang ada pada buku tanah baik buku tanah yang ada dikantor Lurah Tamalanrea Indah maupun buku tanah yan ada dikantor Kecamatan Tamalanrea;
3. Bahwa, tanah tersebut adalah t anah darat / tanah untuk perumahan yang terletak di Jln. Perintis Kemerdekaan, Kelurahan Tamalanrea Indah, Kec. Tamalanrea, Kota Makassar dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 23576 / Kel.

Hal 3 dari 26 hal Putusan perkara Perdata No. 78/PDT/2020/PT MKS.



Tamalanrea Indah / tahun 2009, dengan luas 558 m2, kemudian sebahagian telah terjual ke Nurni Farah Yanti, SH, MH, seluas 100 m2 dan kepada A. Nurrahmah Manggabarani seluas 252 m2, sementara yang dikuasai oleh Para Tergugat Norman Yani (almarhum) beli dari H. Muh. Tahir (almarhum) seluas 160 m2 yang kini menjadi obyek sengketa;

4. Bahwa, Tanah milik Penggugat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 23576 / Kel. Tamalanrea Indah yang dikuasai oleh Tergugat-Tergugat seluas 160 m2 tanpa hak dan / tanpa izin dari Penggugat. Adapun batas-batas obyek sengketa sebagai berikut:

- Utara : Dengan Tanah milik A. Nurrahmah Manggabarani;
- Timur : Dengan Jalanan;
- Selatan : Dengan Tanah milik H. Lummu binti Pasorang /Ir. Irawan, Majid dan Hj. Patimah;
- Barat : Dengan Jalanan;

5. Bahwa, tanah milik Penggugat yang memiliki Sertifikat Hak Milik Nomor: 23576 / Kel. Tamalanrea Indah yang menjadi obyek sengketa seluas 160 m2 yang dikuasai oleh Tergugat-Tergugat;

6. Bahwa, Tergugat I, II, III dan IV telah menguasai tanah milik Penggugat sejak tahun 2010 sampai sekarang sehingga merugikan pihak Penggugat ditaksir sebesar Rp.160.000.000; (seratus enam puluh juta rupiah)

7. Bahwa, demi untuk menghindari itikad buruk Tergugat berupa Pengalihan kepada pihak lain dan lain-lain sebagainya atas obyek sengketa yang tidak mustahil akan menyulitkan pelaksanaan Putusan Pengadilan Negeri Makassar kelak, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar untuk meletakkan SITA JAMINAN terhadap obyek sengketa;

8. Bahwa, perbuatan Tergugat I, II, III dan IV menguasai tanah milik Penggugat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 23576 / Kel. Tamalanrea Indah tanpa hak dan tanpa izin dari Penggugat adalah perbuatan yang melawan hukum;

Berdasarkan uraian-uraian dan/atau dalil-dalil Penggugat tersebut di atas maka Penggugat memohon kehadiran Ketua Pengadilan Negeri Makassar C.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara ini kiranya berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa obyek sengketa yang memiliki Sertifikat Hak Milik Nomor: 23576 / Kel. Tamalanrea Indah atas nama Penggugat (Muh. Sabri Hasan Pucu),



kemudian Tergugat I, II, III dan Tergugat IV menguasai sebahagian dari tanah sertifikat Hak milik Penggugat tersebut seluas 160 m2 dengan batas-batas:

- Utara : Dengan Tanah milik A. Nurrahmah Manggabarani;
Timur : Dengan Jalan;
Selatan : Dengan Tanah milik H. Lummu binti Pasorang /Ir. Irawan, Majid dan Hj. Patimah;
Barat : Dengan Jalan;
Adalah milik Penggugat;

3. Menghukum Tergugat I, II, III dan Tergugat IV untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat tanpa beban atau syarat apapun dalam keadaan kosong sempurna dan kepada siapa saja yang mendapat hak daripadanya;
4. Menghukum Turut Tergugat I, II, III, IV dan Turut Tergugat V untuk mentaati/tunduk pada putusan;
5. Menyatakan bahwa sita jaminan yang diletakkan oleh Pengadilan sah dan berharga;
6. Menghukum Tergugat I, II, III dan Tergugat IV untuk membayar kerugian yang ditimbulkan atas penguasaan Para Tergugat sejak tahun 2010 sampai sekarang sebesar Rp.160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah);
7. Menghukum Tergugat I, II, III dan IV untuk membayar uang paksa (Dwangsoom) sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) setiap hari pembangkangan menjalankan Putusan Pengadilan terhitung sejak perkara ini di putuskan oleh Pengadilan Negeri Makassar dan berkekuatan hukum tetap;
8. Menyatakan bahwa, perbuatan Tergugat I, II, III dan IV yang menguasai obyek sengketa tanpa hak dan tanpa izin dari Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;
9. Menyatakan bahwa segala surat-surat yang timbul diatas tanah sengketa selain atas nama Penggugat adalah tidak sah dan tidak mengikat;
10. Menyatakan bahwa putusan ini dapat di jalankan terlebih dahulu meskipun Tergugat mengajukan Banding maupun kasasi ataupun upaya hukum lainnya;
11. Menghukum Tergugat I, II, III dan Tergugat IV secara tanggung renten untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR:

- Mohon Putusan Yang Seadil-adilnya;

Membaca surat jawaban yang diajukan oleh Kuasa Para Pembanding semula Para Tergugat tertanggal 11 Maret 2018 yang pada pokoknya sebagai berikut:

Hal 5 dari 26 hal Putusan perkara Perdata No. 78/PDT/2020/PT MKS.



DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang dengan tegas-tegas Tergugat akui ;
2. Bahwa Pengadilan Negeri Makassar tidak berwenang dalam memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo terkait dengan kewenangan absolut pengadilan, karena obyek sengketa merupakan tanah/ sebidang tanah, dimana lahan tersebut masing- masing pihak memiliki alas hukum hukum terhadapnya. Maka dari itu, seharusnya perkara ini diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara untuk membatalkan salah satu alas hukum terhadap objek sengketa tersebut ;
3. Bahwa Penggugat dalam Gugatannya tidak jelas menguraikan dasar hukum secara jelas sehingga perbuatan melawan hukum sebagaimana yang disebutkan dalam gugatan sangatlah tidak tepat. Sehingga gugatan Penggugat Obscur Libel

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat menguasai objek sengketa tanpa hak dan/ atau tanpa izin dari Penggugat tidaklah benar dan hanya dalil-dalil yang diciptakan untuk menimbulkan opini seolah-olah Tergugat telah mengambil dengan tidak sah tanah tersebut;
2. Bahwa sangatlah tidak berdasar hukum mengenai dalil Penggugat yang menyatakan bahwa tindakan Tergugat yang menguasai Tanah (objek sengketa) merupakan Perbuatan Melawan Hukum ;
3. Bahwa yang dimaksud dengan Perbuatan Melawan Hukum menurut Satochid Kartanegara, "melawan hukum" (Wederrechtelijk) dalam hukum pidana dibedakan menjadi:
 - Wederrechtelijk formil, yaitu apabila sesuatu perbuatan dilarang dan diancam dengan hukuman oleh undang-undang ;
 - Wederrechtelijk Materiil, yaitu sesuatu perbuatan wederrechtelijk, walaupun tidak dengan tegas dilarang dan diancam dengan hukuman oleh undang-undang. Melainkan juga asas-asas umum yang terdapat di dalam lapangan hukum (algemen beginsel) ;
4. Bahwa Pasal 3 UU Tipikor tidak dicantumkan unsur "melawan hukum". Lebih jelas lagi dalam penjelasan Pasal 2 UU Tipikor disebutkan ;
Yang dimaksud dengan "secara melawan hukum" dalam Pasal ini mencakup perbuatan melawan hukum dalam arti formil maupun dalam arti materiil, yakni meskipun perbuatan tersebut tidak diatur dalam peraturan perundang-undangan, namun apabila perbuatan tersebut dianggap tercela karena tidak sesuai dengan

Hal 6 dari 26 hal Putusan perkara Perdata No. 78/PDT/2020/PT MKS.



rasa keadilan atau norma-norma kehidupan sosial dalam masyarakat, maka perbuatan tersebut dapat dipidana ;

5. Bahwa yang membedakan antara perbuatan (melawan hukum) pidana dengan perbuatan melawan hukum (perdata) adalah bahwa sesuai dengan sifatnya sebagai hukum publik, maka dengan perbuatan pidana, ada kepentingan umum yang dilanggar (disamping mungkin juga kepentingan individu), sedangkan dengan perbuatan melawan hukum (perdata) maka yang dilanggar hanya kepentingan pribadi saja (Munir Fuadi, "Perbuatan Melawan Hukum (pendekatan kontemporer) Hal 22, Bandung; 2005) ;
6. Bahwa faktanya, Tergugat menguasai objek sengketa karena Tergugat memiliki alas hak untuk itu, yaitu dari proses Jual Beli antara orang tua Tergugat (alm. Norman yani) dengan Muhammad Tahir (Almarhum) ;
7. Bahwa dari proses Jual Beli tersebut, Tergugat memperoleh Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3468 dan Nomor 3473 masing – masing luas tanah kurang lebih 80M2 ;
8. Bahwa Muhammad Tahir memiliki objek sengketa sebelum dijual kepada Bapak Norman Yani, berasal dari membeli kepada PT. Hartaco Jaya, masing-masing sesuai dengan akta jual beli nomor 246/Biringkanaya/V/1991 dan Nomor 127/Birinkanaya/III/1991 ;
9. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan kerugian materiil yang dialami Penggugat tersebut tidak benar, karena Tergugat yang selama ini menguasai objek sengketa , tidak ada hak yang dilanggar ataupun perbuatan Tergugat tidaklah dianggap tercela karena tidak ada norma atau nilai- nilai masyarakat yang dilanggar oleh Tergugat ;
10. Bahwa sangatlah tidak beralasan ketika Penggugat meletakkan Sita Jaminan terhadap objek sengketa , sebagaimana yang didalilkan dalam gugatan . sebagaimana dijelaskan dalam Ayat (1) pasal 227 HIR (RIB-S.1941 No. 44). Yang intinya menerangkan bahwa sita jaminan diperuntukkan bagi mereka yang memiliki utang piutang dan dikhawatirkan akan membawa atau mengalihkan kepemilikan dari objek yang dikuasainya ;
11. Bahwa dalam perkara ini, Tergugat tidak lah terlibat utang piutang atau perikatan lainnya terhadap Penggugat. Serta objek sengketa belum ada kepastian mengenai kepemilikannya, maka sangatlah tidak tepat ketika Penggugat meminta kepada Majelis Hakim perkara aquo untuk diletakkan sita jaminan ata objek sengketa;
12. Bahwa objek sengketa sejak tahun 2010 sampai sekarang ini merupakan tempat tinggal dan tempat usaha dari Tergugat untuk memberikan nafkah kepada

Hal 7 dari 26 hal Putusan perkara Perdata No. 78/PDT/2020/PT MKS.



keluarganya. Oleh karena itu, sangatlah tidak adil ketika lahan(objek sengketa) diletakkan sebagai Sita jaminan;

13. Bahwa gugatan Penggugat atas Perbuatan Melawan Hukum tidak beralasan, sehingga dengan demikian unsur Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian atau menderita kerugian tidak dapat dibuktikan, dan permohonan Sita Jaminan serta uang kerugian yang telah disebutkan dalam gugatan Penggugat, Tergugat mohon tidak dikabulkan ;

14. Bahwa sesuai dengan hal-hal yang diuraikan diatas maka Gugatan dari Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Maka berdasarkan uraian Jawaban yang dikemukakan tersebut diatas, dengan ini Para Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

DALAM HAL POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak seluruhnya ;
2. Menolak Permohonan Sita Jaminan ;
3. Menolak pembayaran uang paksa (Dwangsoom) ;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ;

Dan atau apabila Majelis Hakim Perkara Perdata No. 345/Pdt.G/2018/PN. Mks berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal yang tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Makassar, Nomor: 345 / Pdt.G/ 2018 / PN Mks., tanggal 17 Oktober 2019, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa obyek sengketa yang memiliki Sertifikat Hak Milik Nomor: 23576 / Kel. Tamalanrea Indah atas nama Penggugat (Muh. Sabri Hasan Pucu), kemudian Tergugat I, II, III dan Tergugat IV menguasai sebahagian dari tanah sertifikat Hak milik Penggugat tersebut seluas 160 m2 dengan batas-batas:

- Utara : Dengan Tanah milik A. Nurrahmah Manggabarani;
- Timur : Dengan Jalanan;
- Selatan : Dengan Tanah milik H. Lummu binti Pasorang /lr. Irawan, Majid dan Hj. Patimah;
- Barat : Dengan Jalanan;

Hal 8 dari 26 hal Putusan perkara Perdata No. 78/PDT/2020/PT MKS.



Adalah milik Penggugat;

3. Menghukum Tergugat I, II, III dan Tergugat IV untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat tanpa beban atau syarat apapun dalam keadaan kosong sempurna dan kepada siapa saja yang mendapat hak daripadanya ;
4. Menghukum Turut Tergugat I, II, III, IV dan Turut Tergugat V untuk mentaati/tunduk pada putusan;
5. Menghukum Tergugat I, II, III dan IV untuk membayar uang paksa (Dwangsoom) sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari pembangkangan menjalankan Putusan Pengadilan terhitung sejak perkara ini di putusan oleh Pengadilan Negeri Makassar dan berkekuatan hukum tetap;
6. Menyatakan bahwa, perbuatan Tergugat I, II, III dan IV yang menguasai obyek sengketa tanpa hak dan tanpa izin dari Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;
7. Menyatakan bahwa segala surat-surat yang timbul diatas tanah sengketa selain atas nama Penggugat adalah tidak sah dan tidak mengikat;
8. Menghukum Tergugat I, II, III dan Tergugat IV secara tanggung renten untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.3.466.000,- (tiga juta empat ratus enam puluh enam ribu rupiah);
9. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Membaca, Risalah Pemberitahuan Putusan Pengadilan Negeri Makassar , masing-masing Nomor: 345 / Pdt.G /2018/PN Mks., yang ditandatangani oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Makassar dan Jurusita Penggnti Pengadilan Negeri Pinrang yang menerangkan bahwa isi putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor: 345 / Pdt.G /2018/PN Mks., tanggal 17 Oktober 2019 tersebut telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 7 Nopember 2019, kepada Turut Terbanding II,III,IV dan V semula Turut Tergugat II,III,IV dan V masing-masing pada tanggal 5 Desember 2019, karena tidak hadir pada waktu putusan dibacakan;

Membaca, Surat Pernyataan Permohonan Banding Nomor:345/ Pdt.G/ 2018/ PN Mks., yang ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Makassar, menerangkan bahwa pada tanggal 23 Oktober 2019 Kuasa Para Pembanding semula Para Tergugat telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Makassar, Nomor: 345/ Pdt.G/ 2018/PN Mks., tanggal 17 Oktober 2019, untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding;

Hal 9 dari 26 hal Putusan perkara Perdata No. 78/PDT/2020/PT MKS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca, Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding masing-masing Nomor:345/ Pdt.G / 2018/ PN Mks., yang ditanda tangani oleh Jusrita Pengganti Pengadilan Negeri Makassar, Jusrita Pengganti Pengadilan Negeri Sungguminasa dan Jusrita Pengganti Pengadilan Negeri Pinrang, yang menerangkan bahwa permohonan banding dari Kuasa Para Pembanding semula Para Tergugat tersebut telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 7 Nopember 2019, kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat pada tanggal 19 Nopember 2019 dan kepada Turut Terbanding II,III,IV dan V semula Turut Tergugat II,III,IV dan V masing-masing pada tanggal 5 Desember 2019 ;

Membaca, Surat Memori Banding yang dilampiri dengan 2 (dua) lembar fotocopy bukti surat yang diajukan oleh Kuasa Para Pembanding semula Para Tergugat tertanggal 7 Februari 2020, yang diterima di Pengadilan Tinggi Makassar pada tanggal 17 Februari 2020, yang kemudian dikirim ke Pengadilan Negeri Makassar dengan surat Nomor:W22-U/ 47/ 705/ HPDT/ 01.02/ II/ 2020, tanggal 21 Februari 2020 agar disampaikan kepada pihak lawan ;

Membaca, Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (inzage) masing-masing Nomor: 345 /Pdt.G/20198PN Mks., yang di tandatangani oleh Jusrita Pengganti Pengadilan Negeri Sungguminasa, Jusrita Pengganti Pengadilan Negeri Makassar dan Jusrita Pengganti Pengadilan Negeri Pinrang yang menerangkan bahwa kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat pada tanggal 19 Nopember 2019 kepada Kuasa Para Pembanding semula Para tergugat pada tanggal 20 Nopember 2019, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 7 Nopember 2019 serta kepada Turut Terbanding II,III,IV dan V semula Turut Tergugat II,III,IV dan V masing-masing pada tanggal 5 Desember 2019, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara Nomor: 345 / Pdt.G/ 2018/PN Mks., di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar dalam tanggung waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya setelah menerima pemberitahuan, sebelum berkas perkara di kirim ke Pengadilan Tinggi Makassar;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA:

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Para Pembanding

Hal 10 dari 26 hal Putusan perkara Perdata No. 78/PDT/2020/PT MKS.



semula Para Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan sesuai dengan cara serta syarat-syarat yang telah ditentukan oleh Undang-Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut Kuasa Para Pembanding semula Para Tergugat telah mengajukan memori banding bertanggal 7 Februari 2020 yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru dalam mempertimbangkan kewenangan Pengadilan Negeri (Peradilan Umum) dalam memeriksa dan mengadili perkara aquo sebagaimana dalam putusan selanya;

Bahwa pada faktanya, Penggugat/Terbanding, telah mengajukan gugatan terhadap Norman Yani, yang adalah merupakan orang tua/ suami dari Para Tergugat/Terbanding, sebagaimana dalam putusan Nomor: **70/PDT.G/2013/PN.MKS**, sebagaimana dapat diakses dalam laman http://sipp.pn-makassar.go.id/index.php/detil_perkara

Bahwa dalam gugatannya, Terbanding yang semula adalah Penggugat, mendalilkan bahwa objek sengketa *In Casu* seluas **206 m2** adalah milik Penggugat *In Casu* (Vide putusan Nomor: **70/PDT.G/2013/PN.MKS**, sebagaimana dapat diakses dalam laman http://sipp.pn-makassar.go.id/index.php/detil_perkara

Bahwa pada awalnya semenjak proses pemeriksaan perkara Nomor: **70/PDT.G/2013/PN.MKS**, Penggugat telah mengetahui, bahwa Alm. Norman Yani menguasai objek sengketa *In Casu* dengan dasar perolehan yang sah, berupa Sertipikat Hak Milik Nomor **24693**, Kelurahan Tamalanrea, Kecamatan Biringkanaya dan Sertipikat Hak Milik Nomor **24694**, Kelurahan Tamalanrea, Kecamatan Biringkanaya yang berasal dari konversi Sertipikat Hak Guna Bangunan yang telah dialihkan/dikonversi oleh Alm. Norman Yani (Suami/ayah Para Tergugat) pada tanggal 13 Februari 2015 menjadi Sertipikat Hak Milik, berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1997 tanggal 2 Juli 1997, dan Hak Guna Bangunan ini dihapus dan diubah menjadi Hak Milik Nomor **24963** dan Hak Milik Nomor **24964** masing- masing Kelurahan Tamalanrea Indah;

Bahwa bukti *A Quo*, telah diperlihatkan pula dalam sarana pembuktian dalam perkara Nomor: **70/PDT.G/2013/PN.MKS**. dan karenanya, klaim Penggugat, yang menerangkan bahwa sertifikat hak Milik Nomor : **23576** meliputi objek

Hal 11 dari 26 hal Putusan perkara Perdata No. 78/PDT/2020/PT MKS.



sengketa, pada pokoknya memberi sarana bagi Penggugat untuk mengujinya dalam sarana Peradilan Tata Usaha Negara, terlebih diketahui, bahwa dalam Undang- Undang Pokok Agraria, memberikan penjelasan mengenai fungsi sertipikat tanah Para Pembanding/Para Tergugat, yaitu memberikan kepastian hukum mengenai hak- hak Para Pembanding/Para Tergugat yang juga diketahui adalah merupakan alat bukti yang kuat bahwa subjek hukum yang tercantum dalam sertipikat tersebut adalah pemegang hak sesungguhnya;

Bahwa jika merujuk pada peraturan-peraturan yang berhubungan dengan objek TUN yaitu : UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah yaitu dengan UU No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas UU No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan terakhir dengan UU. No.51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas UU No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka hal yang menjadi objek dalam sengketa TUN adalah Keputusan TUN (Pasal 1 angka 10 UU PTUN) dengan pengertian dari Keputusan TUN (Pasal 1 angka 9 UU No.51/2009) adalah "suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata".

Bahwa sehingga atas dasar hal tersebut diatas, Para Pemohon Banding/Para Tergugat berpendapat bahwa, Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru menerapkan hukum dalam menjatuhkan putusan sela dalam perkara a quo hanya mempertimbangkan dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat/ Termohon Banding semata tanpa mempertimbangkan dalil-dalil dari Tergugat/Pemohon Banding yakni dengan hanya mempertimbangkan uraian posita gugatan. Dengan adanya kalimat "perbuatan melawan hukum" dan "menimbulkan" kerugian Majelis Hakim telah mengkonstair bahwa perkara a quo merupakan perkara yang berkaitan dengan Pasal 1365 KUH Perdata. Padahal tindakan Tergugat (Pemohon Banding) secara terang dan nyata menguagai objek *n casu* dengan berpegang pada Sertipikat Hak Milik Nomor 24693, Kelurahan Tamalanrea, Kecamatan Biringkanaya, Bukti T-2, berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 24694, Kelurahan Tamalanrea, Kecamatan Biringkanaya yang berasal dari konversi Sertipikat Hak Guna Bangunan yang telah dialihkan/dikonversi oleh Alm. Norman Yani (Suami/ayah Para Tergugat) pada tanggal 13 Februari 2015 menjadi Sertipikat Hak Milik, berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan

Hal 12 dari 26 hal Putusan perkara Perdata No. 78/PDT/2020/PT MKS.



Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1997 tanggal 2 Juli 1997, yang bahwa fakta tersebut juga telah secara terang diketahui oleh Terbanding/Penggugat

2. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru dengan tidak mempertimbangkan, bahwa Gugatan Penggugat mengandung cacat error in persona; Gugatan Penggugat Kurang Pihak; Gugatan Penggugat obscure libel (tidak jelas dan kabur);

Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru, dengan tidak mempertimbangkan tentang Cacat in persona, gugatan kurang pihak, gugatan penggugat obscure libel (tidak jelas dan kabur) materi gugatan yang diajukan oleh Penggugat;

Bahwa pada pokoknya, dalil gugatan Penggugat menerangkan bahwa tanah yang di kuasai oleh Para Tergugat diklaim adalah bagian dari objek sertipikat Sertifikat Hak Milik Nomor: 23576 / Kelurahan.Tamalanrea Indah dengan luas **160 m2**;

Bahwa padahal diketahui, dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara **Nomor: 70/PDT.G/2013/PN.MKS** sebagaimana dapat diakses dalam laman http://sipp.pn-makassar.go.id/index.php/detil_perkara Penggugat/ Terbanding mendalilkan bahwa tanah yang di kuasai oleh Alm. Norman Yani (orang tua/Suami Para Tergugat) adalah bagian dari objek sertipikat Sertifikat Hak Milik Nomor: 23576 / Kelurahan.Tamalanrea Indah dengan luas **206 m2**

Bahwa fakta tersebut, telah menerangkan ketidakpahaman Terbanding/Penggugat atas luasan objek In Casu

Bahwa untuk membuat terang mengenai luasan objek in casu, Para Pembanding/Para Tergugat dihadapan Persidangan telah menghadirkan bukti sertipikat hak milik Para Pembanding/Para Tergugat berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 24693, Kelurahan Tamalanrea, Kecamatan Biringkanaya, Bukti T-2, berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 24694, Kelurahan Tamalanrea, Kecamatan Biringkanaya yang berasal dari konversi Sertipikat Hak Guna Bangunan yang telah dialihkan/dikonversi oleh Alm. Norman Yani (Suami/ayah Para Tergugat) pada tanggal 13 Februari 2015 menjadi Sertipikat Hak Milik, berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1997 tanggal 2 Juli 1997, yang pada pokoknya telah berkesesuaian dengan alat bukti lain yang menerangkan kepemilikan Para Pembanding/Para Tergugat terhadap objek *in casu*

Bahwa terhadap fakta kepemilikan Para Pembanding/Para Tergugat terhadap objek *In Casu*, Terbanding/Penggugat telah dengan terang menolak menarik BPN

Hal 13 dari 26 hal Putusan perkara Perdata No. 78/PDT/2020/PT MKS.



sebagai pihak, baik dalam kedudukannya sebagai pihak turut Tergugat maupun saksi, padahal diketahui, bahwa Para Pembanding/Para Tergugat dihadapan Persidangan telah menghadirkan bukti sertipikat hak milik Para Pembanding/Para Tergugat berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 24693, Kelurahan Tamalanrea, Kecamatan Biringkanaya, Bukti T-2, berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 24694, Kelurahan Tamalanrea, Kecamatan Biringkanaya yang berasal dari konversi Sertipikat Hak Guna Bangunan yang telah dialihkan/dikonversi oleh Alm. Norman Yani (Suami/ayah Para Tergugat) pada tanggal 13 Februari 2015 menjadi Sertipikat Hak Milik, **berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1997 tanggal 2 Juli 1997**, yang menerangkan bahwa alasan Para Pembanding/Para Tergugat menguasai objek adalah berdasar atas sertipikat hak milik Para Pembanding/Para Tergugat berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 24693, Kelurahan Tamalanrea, Kecamatan Biringkanaya, Bukti T-2, berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 24694, Kelurahan Tamalanrea, Kecamatan Biringkanaya yang berasal dari konversi Sertipikat Hak Guna Bangunan yang telah dialihkan/dikonversi oleh Alm. Norman Yani (Suami/ayah Para Tergugat) pada tanggal 13 Februari 2015 menjadi Sertipikat Hak Milik, berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1997 tanggal 2 Juli 1997,

Bahwa dengan tidak ditariknya BPN sebagai pihak telah seharusnya, gugatan Terbanding/Penggugat telah seharusnya dinyatakan kurang pihak (plurium litis consortium);

Tentang tindakan Terbanding/Penggugat mengalabui Persidangan

Bahwa selain itu, alasan kurang pihaknya gugatan Terbanding/Penggugat juga dibuktikan dengan tindakan Terbanding/Penggugat yang menarik pihak seolah bertindak mewakili kepentingan hokum PT. Hartaco dengan menerangkan dalam gugatannya, bahwa **"PT. HARTACO YANG DIWAKILI CHAIRUL AMIRULLAH"**

Bahwa padahal diketahui, sepanjang proses persidangan, pihak yang disebut mewakili PT. Hartaco yaitu **CHAIRUL AMIRULLAH**, tidak diketahui kapasitasnya untuk bertindak mewakili kepentingan **PT. Hartaco**. Dan bahkan selain itu, **Chairul Amrullah** tidak menghadiri persidangan;

Bahwa fakta tersebut telah terang dan nyata menunjukkan sikap Penggugat, yang mengelabui persidangan dengan menarik pihak yang tidak memiliki kepentingan apapun dalam perkara ini, yang seolah bertindak mewakili PT. Hartaco;

Bahwa fakta-fakta demikian juga telah mengkonfirmasi, bahwa telah seharusnya,

Hal 14 dari 26 hal Putusan perkara Perdata No. 78/PDT/2020/PT MKS.



gugatan Penggugat di anggap kurang pihak;

DALAM POKOK PERKARA

- Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru dengan mengabulkan gugatan Penggugat (Terbanding) Sebagian;
- Tentang tidak diketahuinya Objek Sengketa oleh Penggugat/Terbanding;

Bahwa dalam pertimbangan putusannya, Majelis Hakim tingkat pertama, dalam pertimbangan terhadap halaman 19 alenia 3 Majelis Tingkat Pertama menerangkan bahwa :

.....*"Menimbang bahwa berdasarkan hasil dari PS, oleh karena letak dari obyek sengketa diakui oleh Para Tergugat dan Para Tergugat tidak menyangkal dalam jawabannya mengenai letak atau lokasi objek sengketa yang didalilkan dalam gugatan Penggugat , sehingga Majelis Hakim berkesimpulan bahwa objek sengketa adalah sesuai dengan gugatan Penggugat yang menunjuk pada Sertipikat Hak Milik Nomor 23576/ (Bukti P-1) , maka objek sengketa seluas 160m2 adalah tanah yang menjadi bagian dari Sertipikat Hak Milik No 23576 dan pemegang hak yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 23576 adalah Penggugat"*

Bahwa benar, baik dalam Pemeriksaan Setempat, maupun dalam materi jawaban/eksepsi, Para Pembanding/Para Tergugat tidak mengelakkan mengenai batas yang di klaim oleh Terbanding/Penggugat dalam Gugatannya, oleh sebab, benar bahwa objek gugatan yang dalilkan oleh Penggugat adalah merupakan batas atas atas sertipikat hak milik Para Pembanding/Para Tergugat berupa Sertipikat Hak Milik Nomor **24693**, Kelurahan Tamalanrea, Kecamatan Biringkanaya, Bukti **T-2**, berupa Sertipikat Hak Milik Nomor **24694**, Kelurahan Tamalanrea, Kecamatan Biringkanaya yang berasal dari konversi Sertipikat Hak Guna Bangunan yang telah dialihkan/dikonversi oleh Alm. Norman Yani (Suami/ayah Para Tergugat) pada tanggal 13 Februari 2015 menjadi Sertipikat Hak Milik, berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1997 tanggal 2 Juli 1997;

Bahwa selain itu, perlu di ketahui, bahwa luasan objek yang di dalilkan oleh Terbanding/Penggugat juga di ketahui oleh Terbanding/Penggugat dalam rentang proses pemeriksaan perkara Nomor: 70/PDT.G/2013/PN.MKS;

Bahwa fakta tersebut dapat dilihat dalam g ugatan yang diajukan oleh

Penggugat dalam perkara **Nomor: 70/PDT.G/2013/PN.MKS**, Penggugat/

Hal 15 dari 26 hal Putusan perkara Perdata No. 78/PDT/2020/PT MKS.



Terbanding mendalihkan bahwa tanah yang di kuasai oleh Alm. Norman Yani (orang tua/Suami Para Tergugat) adalah bagian dari objek sertipikat Sertifikat Hak Milik Nomor: **23576/** Kelurahan.Tamalanrea Indah dengan luas **206 m2**

Sedangkan barulah dalam Perkara Nomor: **345/Pdt.G/2018/PN Mks,** Terbanding/Penggugat mendalihkan bahwa tanah yang di kuasai oleh Para Tergugat adalah bagian dari objek sertipikat Sertifikat Hak Milik Nomor: **23576**

• **Tentang Luas tanah yang diklaim melebihi objek sertipikat Terbanding/Penggugat**

Bahwa dalam Pertimbangan majelis hakim halaman 17 alenia 3 :

"Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Penggugat yang memiliki tanah yang terletak di jalan Perintis Kemerdekaan , Kelurahan Tamalanrea Indah , Kecamatan Tamalanrea, Kota Makassar dengan sertipikat Hak Milik Nomor 23576/ Kelu. Tamalanrea Indah seluas 558 m2 , tanah tersebut dibeli oleh Penggugat dari H, Lummu Binti Passorang yang kemudian sebagian dari tanah tersebut telah Penggugat jual kepada Nurni Farrah Yanti Sh. MH seluas 100 m2 dan kepada A. Nurrahmah Manggabarani seluas 525 m2 dan sisanya 160 m2 masih milik Penggugat yang dalam perkara ini menjadi objek sengketa yang dikuasai oleh Para Tergugat secara melawan hukum'

halaman 19 alenia 3 :

"Menimbang bahwa berdasarkan hasil dari PS, oleh karena letak dari obyek sengketa diakui oleh Para Tergugat dan Para Tergugat tidak menyangkal dalam jawabannya mengenai letak atau lokasi objek sengketa yang dalihkan dalam gugatan Penggugat , sehingga Majelis Hakim berkesimpulan bahwa objek sengketa adalah sesuai dengan gugatan Penggugat yang menunjuk pada Sertipikat Hak Milik Nomor 23576/ (Bukti P-1) , maka objek sengketa seluas 160m2 adalah tanah yang menjadi bagian dari Sertipikat Hak Milik No 23576 dan pemegang hak yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 23576 adalah Penggugat"

Bahwa pertimbangan hukum yang Majelis Hakim pada tingkat pertama yang demikian juga tidak memperhatikan luas tanah awal yang diklaim oleh Penggugat/Terbanding. Dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat menyebutkan luas tanah yang dimiliki oleh Penggugat/ Terbanding adalah seluas 558m2 berdasarkan sertipikat Hak Milik Nomor 23576/ Kel/ Tamalanrea

Indah.;

Hal 16 dari 26 hal Putusan perkara Perdata No. 78/PDT/2020/PT MKS.



Bahwa Bukti Surat berupa Sertipikat Hak Milik yang diajukan oleh Penggugat/ Terbanding pada persidangan adalah sertipikat Nomor 23576/ Kel. Tamalanrea Kota Makassar seluas 558 m², dimana diterangkan dalam gugatannya, bahwa tanah tersebut dibeli oleh Penggugat dari H. Lummu Binti Passorang , dan **100m² telah dijual kepada Nurni Farrah Yanti,SH.MH. Lalu kemdian dijual kembali seluas 525 m² kepada A. Nurrahmah Maggabarani . ;**

Bahwa Penggugat mendalihkan dalam gugatannya , masih memiliki sisa tanah seluas 160m² yang kemudian menunjuk objek sengketa yang sekarang dikuasai oleh Para Tergugat/ Pembanding;

Bahwa jika dikalkukasi luas awal dari tanah milik Penggugat/ Terbanding adalah seluas 558m² , kemudian dijual seluas 100 m² dan 525 m². Maka jumlah seluruh luas tanah yang dijual **melebihi dari luas tanah yang dimiliki oleh Penggugat/ Terbanding**. Artinya, tanah/ lahan yang dimiliki oleh Penggugat/ Terbanding sudah habis terjual kepada 2 pihak yaitu kepada Nurni Farah Yanti SH, MH dan kepada A. Nurrahmah Manggabarani. Maka tidak logis lagi ketika Penggugat/ Terbanding menuntut lahan yang diluar dari hak nya. Dalam artian bahwa **gugatan Penggugat/ Terbanding terhadap objek sengketa seluas 160 m² tidaklah berdasarkan hukum. (tidak termasuk dalam sertipikat Hak Milik Nomor 23576/ Kel. Tamalanrea Indah) ;**

- **Majelis Hakim Tingkat PErtama mengabaikan Bukti sertipikat Para Pembanding/Para Tergugat yang sah dan berdasar hokum;**

Bahwa dalam pertimbangan majelis hakim : halaman 19 alenia 1:

....."Menimbang bahwa terhadap dalil sangkalannya Para Tergugat mengajukan Bukti T-1 berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3473 seluas 80 m² dan Bukti T-2 berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3468 seluas 80 m² masing- masing tercabtum atas nama H. Muhammad Tahir"

halaman 19 alenia 4:

....."menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim meneliti Sertipikat Hak Milik No 23576 (Buki P-1) , ternyata tidak ada peralihan hak dari tanah dalam sertipikat tersebut, sehingga dapat disimpulkan bahwa sertipikat Hak Guna Bangunan No 3473 (Bukti T-1) dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No 3468 (Bukti T-2) tidak menunjuk sebagai bukti hak dari objek sengketa"

Bahwa terhadap pertimbangan hukum tersebut, Majelis Hakim tingkat pertama mengabaikan Alat Bukti Surat yang telah diajukan oleh Para Tergugat/ Para Pembanding berupa:

Hal 17 dari 26 hal Putusan perkara Perdata No. 78/PDT/2020/PT MKS.



- **Bukti T-1** , berupa Fotocopy sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Milik Nomor 24693, Kelurahan Tamalanrea, Kecamatan Biringkanaya
- **Bukti T-2**, berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 24694, Kelurahan Tamalanrea, Kecamatan Biringkanaya

Bahwa Majelis Hakim Tingkat pertama dalam halaman 19 alenia 4 putusan Nomor: 345/Pdt.G/2018/PN Mks, tidak jeli memperhatikan, bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan *sertipikat Hak Guna Bangunan No 3473 (Bukti T-1) dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No 3468 (Bukti T-2)* yang telah dialihkan/dikonversi oleh Alm. Norman Yani (Suami/ayah Para Tergugat) pada tanggal 13 Februari 2015 menjadi Sertipikat Hak Milik, berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1997 tanggal 2 Juli 1997, Hak Guna Bangunan ini dihapus dan diubah menjadi Hak Milik Nomor 24963 dan Hak Milik Nomor 24964 masing- masing Kelurahan Tamalanrea Indah. Sebagaimana yang telah diterangkan dalam Bukti P-1 dan Bukti P-2;

Bahwa terhadap fakta tersebut, Undang- Undang Pokok Agraria, memberikan penjelasan mengenai fungsi dari sebuah sertipikat tanah , yaitu : memberikan kepastian hukum mengenai hak- hak baik oleh manusia saecara perseorangan maupun suatu badan hukum; **merupakan alat bukti yang kuat bahwa subjek hukum yang tercantum dalam sertipikat tersebut adalah pemegang hak sesungguhnya**, sebelum dibuktikan sebaliknya atau telah lewat jangka waktu 5 (lima) tahun sejak peberbitan sertipikat tanah; memberikan kepastian mengenai subjek dan objek ha katas tanah serta status ha katas tanah tersebut.;

Bahwa selain fakta yang terang dan nyata terebut diatas, kepemilikan Para Tergugat/Para Pembanding atas objek *In Casu*, juga telah terkonfirmasi dengan **Bukti T-3**, Fotocopy sesuai dengan aslinya Akta Jual Beli Nomor 1349/ 2010 yang dibuat oleh Abdul Muis,SH.,MH. selaku Pejabat pembuat Akta Tanah dan **Bukti T-4** Fotocopy sesuai dengan aslinya Akta Jual Beli Nomor 1350/ 2010 yang dibuat oleh Abdul Muis,SH.,MH. selaku Pejabat pembuat Akta Tanah, serta **Bukti T-5**, yang adalah merupakan Fotocopy sesuai dengan aslinya Akta Jual Beli Nomor 246/ Biringkanaya/ V/1991, lalu

Bukti T-6 yang adalah merupakan Fotocopy sesuai dengan aslinya Akta Jual Beli Nomor : 127/Biringkanaya/ III/ 1991;

Hal 18 dari 26 hal Putusan perkara Perdata No. 78/PDT/2020/PT MKS.



Bahwa bukti yang telah di ajukan oleh Para Tergugat/Para Pemanding adalah telah cukup menerangkan ihwal riwayat kepemilikan tanah oleh para Tergugat yang sebelumnya bermula dari PT. Hartaco menjual ke H. Muh. Tahir (T-5 dan T-6) , kemudian H. Muhammad Tahir menjual ke Alm. Norman Yani (ayah Para Tergugat) (Bukti T-3 dan T-4) sehingga **penguasaan para Tergugat/ Pemanding terhadap objek sengketa berdasarkan alas hak yang sah yaitu berupa sertipikat Hak Milik terhadap masing- masing objek sengketa sehingga perbuatan tersebut bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum dan karenanya, pertimbangan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tidaklah objektif dan tidak mempertimbangkan seluruh dalil pembuktian yang di ajukan oleh Para Pemanding/Para Tergugat;**

Bahwa selain bukti mengenai dasar kepemilikan tersebut, Para Pemanding.Para Tergugat juga telah mengajukan saksi-saksi, yang menunjukkan persesuaian keterangan dengan bukti Para Pemanding/Para Tergugat:

1. Saksi Ratna SE, yang menerangkan :

- bahwa benar Tanah yang dikuasai oleh Para Tergugat/Pemanding berdasarkan sertipikat hak milik yang dulunya pada saat proses jual beli antara H. Muhammad Tahir denga Bapak Norman Yani masih berstatus sebagai Hak Guna Bangunan, yang kemuidan pada tahun 2015 Sertipikat tersebut dialihkan menjadi Sertipikat Hak Milik.
- Bahwa pengetahuan saksi mengenai riwayat tanah tersebut dikarenakan saksi merupakan tetangga dari Para Tergugat
- **Bahwa riwayat kepemilikan tanah milik Saksi , sama dengan riwayat kepemilikan tanah Para Tergugat/Pemanding, yaitu saksi membeli dari PT Haraco Jaya. Sedangkan Para Tergugat/Pemanding memperoleh tanah tersebut berdasarkan proses jual beli dengan H. Muhammad Tahir (Bukti T-3 dan T-4) yang sebelumnya H. Muhammad Tahir membeli tanah tersebut dari PT. Hartaco Jaya (Bukti T-5 dan T-6)**

2. Saksi Muhammad Muwardi, yang menerangkan :

- Bahwa saksi merupakan tetangga dari Para Tergugat dan sudah lama tinggal di Komplek PT Hartaco Jaya
- **Bahwa saksi mengetahui bahwa Objek sengketa adalah tanah milik Bapak Norman Yani, yang dahulu merupakan tanah kosong**

Hal 19 dari 26 hal Putusan perkara Perdata No. 78/PDT/2020/PT MKS.



yang terdiri dari 2 (dua) kapling yang sekarang dikuasai oleh anaknya (Tergugat II);

- Bahwa saksi mengetahui riwayat kepemilikan tanah tersebut melalui proses jual beli dari PT Hartaco Jaya melalui Bank BTN;
- Bahwa saksi mendapat informasi dari warga setempat bahwa awalnya PT Hartaco Jaya membeli tanah dari H. Bundu, dimana tanah tersebut H. Bundu peroleh dari saudaranya yang bernama H. Lummu;
- Bahwa setelah PT. Hartaco membeli tanah tersebut, dibuat kapling- kapling dan di jual , termasuk dijual ke H. Muhammad Tahir kemudian dijual lagi ke Norman Yani.
- Bahwa saksi juga pernah mendapat informasi terkait sengketa anatar H. B uud dan H. Lummu mengenai tanah yang dibeli oleh PT. Hartaco;
- **Fakta bahwa objek A quo telah pernah dibebani hak tanggungan di atasnya**

Bahwa selain bukti tersebut diatas, telah terang dan nyata, faktanya, bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 24693, Kelurahan Tamalanrea, Kecamatan Biringkanaya dan Sertipikat Hak Milik Nomor 24694, Kelurahan Tamalanrea, Kecamatan Biringkanaya, telah pernah dijadikan sebagai jaminan atas pinjaman (kredit) oleh para Tergugat/Pembanding di Bank BRI Syariah dan juga di Koperasi Mitra Mitra Sejati. (Bukti T-9). Yang dalam proses akad kredit tersebut, terdapat tahapan proses verifikasi terhadap sertipikat yang dijadikan jaminan oleh Para Pembanding/Para Tergugat. Sehingga karenanya, tidak terdapat keraguan mengenai dasar kepemilikan Para Pembanding/Para Tergugat atas objek *In Casu*.

- **Kekeliruan Majelis Hakim Tingkat Pertama, dalam melihat dan menilai tentang Kedudukan Sertipikat Terbanding/ Penggugat terhadap objek sengketa**

Bahwa Penggugat Terbanding dalam Pemeriksaan tingkat pertama menghadirkan 4 (empat) orang saksi, yaitu Saksi Muh. Aries Tjatjong, Saksi Sarifuddin, Saksi Manuddin, dan Saksi H. Arifin Karim Tonangi. Bahwa seluruh saksi yang dihadirkan oleh Terbanding/Penggugat di hadapan persidangan menerangkan bahwa tanah yang dimiliki oleh Penggugat/ Terbanding adalah seluas 558 m2.

3. Saksi Muh. Aries Tjatjong

“ ... bahwa dalam Akta Jual Beli yang dimohonkan oleh Penggugat tersebut adalah jual beli tanah dimana sebagai pihak pembeli adalah Penggugat dan pihak penjualnya adalah H. Lummu dan tanah yang

Hal 20 dari 26 hal Putusan perkara Perdata No. 78/PDT/2020/PT MKS.



dijadikan objek jual beli ada;ah tanah yang terletak di Jalan Perintis Kemerdekaan Km. 9 Makassar dengan luas kurang lebih 84 hektare atau 558 m2 ..”

4. Saksi Safiruddin’

“... bahwa pada waktu dilakukan pengukuran , kondisi tanah adalah tanah kosong dengan luas kurang lebih 500 m2 dan setahu saksi dari pengukuran tersebut telah diterbitkan sertipikat pada tahun 2009..”

5. Saksi Manuddin

“...Bahwa tanah selua 558 m2 yang dibeli Penggugat dari H. Lummu telah keluar sertipikat pada tahun 2009 atas nama Penggugat , setelah itu sebagian tanah tersebut dibeli oleh beberapa orang termasuk sebagian telah dibeli oleh A. Nurrahmah Maggabarani sehingga sekarang tersisa 160 m2...”

6. Saksi H. Arifin Karim Tonangi

“ Bahwa pada tahun 2008 saksi membeli tanah dari Penggugat seluas kurang lebih 100m2 yang terletak di Jalan Perintis Kemerdekaan Kota Makassar yang kemudian di atas tanah tersebut saksi dirikan rumah untuk tempat kost”

“Bahwa tanah yang saksi beli dari Penggugat seluas kurang lebih 100m2 adalah merupakan tanah milik Penggugat seluas kurang lebih 558m2 dan tanah yang saksi beli terletak di sebelah utara”

Bahwa dengan mencermati keterangan saksi-saksi yang dihadirkan oleh Penggugat/ Terbanding, pada pokoknya menerangkan persesuaian yang sama-sama mengetahui bahwa tanah yang dimiliki oleh Penggugat/ Tergugat seluas kurang lebih 558 m2 sesuai dengan sertipikat hak milik Nomor 23576/ Kel. Tamalanrea Indah;

Bahwa seluruh saksi yang dihadirkan oleh Terbanding/Penggugat. tidak satupun menerangkan pengetahuannya mengenai peristiwa hukum yang terjadi setelah Penggugat/ Terbanding membeli tanah tersebut. Termasuk proses jual beli tanah yang dilakukan Penggugat/ Terbanding kepada beberapa pihak setelah penerbitan Sertipikat atas nama Penggugat/Terbanding. Kecuali Saksi keemapt yang merupakan pihak yang membeli sebagian tanah milik Penggugat seluas 100m2. **Sehingga, Terkait Objek yang dijadikan sengketa oleh Penggugat/ Terbanding dalam gugatannya yang dikuasai oleh Para Tergugat/ Pemanding tidak diketahui atau tidak dapat diterangkan oleh Para Saksi;**

Hal 21 dari 26 hal Putusan perkara Perdata No. 78/PDT/2020/PT MKS.



- **Bukti Tambahan yang mengkonfirmasi keabsahan bukti kepemilikan Para Pembanding/Para Tergugat atas objek *In Casu*;**

Bahwa untuk mengkonfirmasi mengenai keabsahan sertipikat Hak Milik Para Pembanding/Para Tergugat, (T-1 dan T-2) terhadap objek sengketa Para Pembanding/Para Tergugat dengan ini memohon kepada Majelis Hakim Tingkat Banding *Judex Factie* kiranya berkenan mempertimbangkan 2 (dua) alat bukti surat berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), dengan rincian yaitu :

- **Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 3300/2019; (Terlampir)**
- **Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 3301/2019; (Terlampir)**

Bahwa kedua bukti tersebut diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai keabsahan bukti (T-1 dan T-2) dan sekaligus mengkonfirmasi kepemilikan sah Para Pembanding/Para Tergugat atas objek *In Casu*

Berdasarkan pertimbangan dan alasan serta fakta- fakta yang telah diuraikan di atas, kiranya Majelis Hakim Tingkat Banding berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menerima Permohonan Banding dari Para Tergugat/Para Pembanding;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 345/ Pdt.G/ 2018/ PN.Mks;
3. Menyatakan menolak gugatan Penggugat/ Terbanding atau setidaknya tidak menyatakan gugatan Penggugat/ Terbanding tidak dapat diterima;
4. Menghukum Penggugat/ Terbanding untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul pada kedua tingkat pengadilan ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara, turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Makassar, Nomor:345/Pdt.G/2018/PN Mks., tanggal 17 Oktober 2019, memori banding dari Kuasa Para Pembanding semula Para Tergugat dan surat-surat lain yang berkaitan dengan perkara ini Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil gugatan Terbanding semula Penggugat dalam posisinya antara lain mendalilkan sebagai berikut:

- Bahwa tanah tersebut adalah tanah Darat/tanah untuk perumahan yang terletak di jalan Perintis kemerdekaan, Kelurahan tamalanrea Indah, Kecamatan Tamalanrea, Kota Makassar dengan Sertifikat Hak Milik

Hal 22 dari 26 hal Putusan perkara Perdata No. 78/PDT/2020/PT MKS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor:23576/Kel.Tamalanrea Indah/Tahun 2009, dengan luas 558 M2, kemudian sebahagian telah terjual ke NUMI FARAH YANTI, SH.,MH seluas 100 M2 dan kepada A. NURRAHMAH MANGGABARANI seluas 252 M2 sementara yang dikuasai oleh Para tergugat NORMAN YANI (almarhum) beli dari H.MUH.TAHIR (almarhum) seluas 160 M2 yang kini men jadi obyek sengketa;

Menimbang, bahwa dalil gugatan Terbanding semula Penggugat tersebut menunjukkan Terbanding semula Penggugat tahu bahwa Para pembanding semula Para Tergugat menguasai obyek sengketa karena membeli dari H.MUH. TAHIR (almarhum);

Menimbang, bahwa dalil gugatan Terbanding semula Penggugat tersebut dibenarkan oleh Para Pembanding semula Para Tergugat dengan mendalilkan bahwa orang tua Para Pembanding semula Para tergugat membeli obyek sengketa dari H.MUH. TAHIR (almarhum) dan H.MUH. TAHIR (almarhum) mem belinya dari PT.Hartaco (bukti T3,T4,T5 dan T6);

Menimbang, bahwa dari dalil gugatan Terbanding semula Penggugat dan dalil jawaban Para Pembanding semula Para Tergugat tersebut tampak jelas bahwa yang menguasai obyek sengketa sebelum obyek sengketa dikuasai oleh Para Pembanding semula Para Tergugat adalah dikuasai orang lain sebagaimana dalil gugatan Terbanding semula Penggugat dan jawaban Para Pembanding semula Para Tergugat ;

Menimbang, bahwa yang dimaksud orang lain sebagaimana dalil gugatan Terbanding semula Penggugat dan jawaban dari Para Pembanding semula Para Tergugat, oleh Terbanding semula Penggugat dalam gugatannya dijadikan sebagai Para Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa Para Turut Terbanding semula Para Turut Tergugat dalam hukum acara perdata tidak dikenal, kedudukan Turut Tergugat sama dengan Penggugat, yang hanya diperintahkan untuk tindak pada putusan tanpa ada kewajiban untuk melakukan pembuktian;

Menimbang, bahwa oleh karena ahli waris H.MUH. TAHIR dan PT.Hartaco hanya sebagai Turut Tergugat, pada hal keduanya yang menguasai obyek sengketa sebelum dikuasai oleh orang tua Para Pembanding semula Para Tergugat, maka gugatan Terbanding semula Penggugat adalah kurang pihak atau cacat formil;

Menimbang, bahwa hal demikian sebenarnya telah dipertimbangkan dalam putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor:70/Pdt.G/2013/PN Mks., dalam perkara antara orang tua Para Pembanding semula Para Tergugat dengan Terbanding semula Penggugat;

Hal 23 dari 26 hal Putusan perkara Perdata No. 78/PDT/2020/PT MKS.



Menimbang, bahwa dengan dinyatakan cacat formil, maka gugatan Terbanding semula Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaar) ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak mempertimbangkan memori banding dari Kuasa Para Pembanding semula Para Tergugat oleh karena Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mempunyai pertimbangan tersendiri berkaitan dengan formalitas gugatan Terbanding semula Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka putusan Pengadilan Negeri Makassar, Nomor: Nomor: 345/ Pdt.G/ 2018/ PN Mks. tanggal 17 Oktober 2019, yang dimohonkan banding tersebut haruslah dibatalkan, dan selanjutnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mengadili sendiri perkara aquo dengan amar putusan seperti tersebut dibawah ini.

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Terbanding semula Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka kepada Terbanding semula Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk di tingkat banding sebesar yang disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

Mengingat Undang-Undang Republik Indonesia Nomor :48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor: 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum, yang telah di rubah pertama dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor :8 tahun 2004 dan perubahan yang kedua kalinya dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor: 49 tahun 2009, pasal-pasal dalam RBg dan pasal-pasal dari peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Para Pembanding semula Para Tergugat tersebut ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Makassar , Nomor: 345/ Pdt.G/ 2018/ PN Mks. tanggal 17 Oktober 2019, yang dimohonkan banding tersebut, dengan :

MENGADILI SENDRI :

1. Menyatakan gugatan Terbanding semula Penggugat tidak dapat diterima;

Hal 24 dari 26 hal Putusan perkara Perdata No. 78/PDT/2020/PT MKS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk di tingkat banding sebesar Rp. 150.000,00,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar pada hari **Kamis tanggal 23 April 2020**, oleh kami **I WAYAN SUPARTHA, SH.,MH** sebagai Hakim Ketua Majelis, **DR. JACK JOHANIS OCTAVIANUS, SH., MH** dan **H. BUDI SUSILO, SH.,MH** masing-masing sebagai Hakim-Hakim Anggota, dan putusan ini pada hari dan tanggal ini juga diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi oleh kedua Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh **HJ. SUTARNI, SH** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri para pihak yang berperkara ;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA : **HAKIM KETUA MAJELIS,**

DR. JACK JOHANIS OCTAVIANUS, SH., MH., I WAYAN SUPARTHA, SH.,MH.,

H. BUDI SUSILO, SH.,MH.,

PANITERA PENGGANTI,

HJ. SUTARNI, SH.,

Perincian biaya perkara:

- | | |
|--------------------------|---------------|
| 1. Redaksi | Rp. 10.000,- |
| 2. Meterai | Rp. 6.000,- |
| 3. Pemberkasan | Rp. 134.000,- |

J U M L A H Rp.150.000,-

(Seratus lima puluh ribu rupiah)

Hal 25 dari 26 hal Putusan perkara Perdata No. 78/PDT/2020/PT 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)



Salinan Putusan Sesuai dengan Aslinya
Panitera Pengadilan Tinggi Makassar

D A R N O, SH.,MH.
NIP. 19580817 198012 1 001

Hal 26 dari 26 hal Putusan perkara Perdata No. 78/PDT/2020/PT MKS.



Hal 27 dari 26 hal Putusan perkara Perdata No. 78/PDT/2020/PT MKS.