



PUTUSAN

Nomor 3/Pdt.G/2018/PN Sgm

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

H. Darwis Tayang, berkedudukan di Jl. Poros Malino, RT/RW 001/001, Kelurahan Bontoparang, Kecamatan Parangloe, Kabupaten Gowa dalam hal ini memberikan kuasa kepada DR. Nasiruddin Pasigai, SH.MH, Rubaeni Pasigai, SH dan Rostiah Salam, SH Ketiganya adalah Penasihat Hukum pada kantor Advokad DR. Nasiruddin Pasigai, SH.MH dan Patners yang beralamat di Jalan Merpati, No. 1, Kelurahan Kunjung Mae, Kecamatan Mariso, Kota Makassar, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 November 2017 yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sungguminasa pada tanggal 28 Desember 2017 sebagai Penggugat ;

Lawan:

1. Johny Yuhon, S.H., M.H., bertempat tinggal di Jln. Muhtar Luthfi, No. 40, Kelurahan Maloku, Kecamatan Ujung Pandang , sebagai Tergugat ;
2. Notaris Andi Salmawati, S.H.. M.Kn, bertempat tinggal di Jl. DR. Wahidin Sudirohusodo (depan RS Syekh Yusuf) Sungguminasa, Kabupaten Gowa , sebagai Turut Tergugat I;
3. Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Gowa, berkedudukan di Jalan Usman Salengke, Kabupaten Gowa , sebagai Turut Tergugat II ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Halaman 1 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2018/PN Sgm



**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 2 Januari 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sungguminasa pada tanggal yang sama dalam Register Nomor 3/Pdt.G/2018/PN Sgm, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 15 Oktober 2009 telah terjadi transaksi jual beli tanah antara H. Darwis Tayang (Penggugat) dengan Johny Yuhon., SH., MH (Tergugat) yang dibuat didepan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) Andi Salmawati SH, MKn ( turut Tergugat I), berdasarkan akte jual beli (AJB) Nomor: 2/AJ/AS/2009 tertanggal 15 Oktober 2009, dimana Penggugat bertindak sebagai Penjual dan Tergugat sebagai Pembeli atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00678 Desa/Kelurahan Bontoparang, Kecamatan Parangloe, Kabupaten Gowa, surat ukur No. 00453/Bontoparang/2006 dengan luas 19.998 m<sup>2</sup> atas nama H. Darwis Tayang.

Adapun batas-batasnya seperti berikut :

Sebelah barat : tanah milik Usman Siamia  
Sebelah timur : tanah milik Darmono  
Sebelah Utara : tanah milik Darmono  
Sebelah Selatan : tanah milik Indra Wijaya

2. Harga dari tanah yang disepakati antara Penggugat dengan Tergugat tersebut sebesar Rp. 10.000 (sepuluh ribu rupiah) permeter. Dengan demikian, 19.998 m<sup>2</sup> x Rp. 10.000 = Rp.190.998.000,- (seratus sembilan puluh juta sembilan ratus sembilan puluh delapan ribu rupiah). Dari harga tersebut diatas, Penggugat baru menerima pembayaran uang panjar sebesar Rp. 37.500.000,- (tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dan sisa kewajiban dari Tergugat yang belum diselesaikan sampai saat ini adalah sebesar Rp. 153.498.000,- (seratus lima puluh tiga juta empat ratus sembilan puluh delapan ribu rupiah).
3. Selama transaksi jual beli berlangsung, Penggugat sebagai Penjual dan Tergugat sebagai Pembeli tidak pernah dipertemukan didepan Notaris (turut Tergugat I) sekaligus mengkonfirmasi mengenai penyelesaian hak-hak dan kewajiban dari kedua belah pihak khususnya pelunasan dari harga tanah (obyek sengketa). Bilamana Tergugat mengklaim adanya pelunasan/penyelesaian kewajibannya kepada Penggugat, seharusnya Tergugat maupun turut Tergugat I melakukan konfirmasi mengenai hal itu

*Halaman 2 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2018/PN Sgm*



kepada Penggugat agar seluruh persyaratan transaksi jual beli sudah terpenuhi.

4. Akte jual beli Nomor: 2/AJ/AS/2009 tertanggal 15 Oktober 2009 dijadikan dasar oleh Tergugat melalui turut Tergugat I mengajukan permohonan mutasi/balik nama melalui Badan Pertanahan Kabupaten Gowa. Akibatnya terjadilah perubahan status pemilikan dalam sertifikat hak milik (SHM) No. 00678, tanggal 13 September 2006 SU No. 00453/Bontoparang /2006 tanggal 20 Juni 2006 dari semula atas nama H. Darwis Tayang (Penggugat) kepada Johny Yuhon, SH.,MH (Tergugat). Hal tersebut baru diketahui oleh Penggugat setelah ada penjelasan dari Penyidik Polres Gowa kepada Penggugat sebagai saksi korban/Pelapor atas dugaan tindak pidana penipuan, melalui surat pemberitahuan perkembangan hasil penyidikan tanggal 7 Mei 2010.
5. Dalam hubungan itu, transaksi jual beli termasuk mutasi/balik nama tersebut diatas adalah cacat yuridis baik secara prosedural maupun secara substansial. Dengan demikian segala bentuk dokumen ataupun alas-alas hak untuk dan atas nama Tergugat yang terbit dibalik transaksi jual beli tersebut diatas adalah tidak mengikat secara yuridis atau setidaknya dianggap tidak pernah ada. Adapun mengenai uang panjar yang pernah diterima oleh Penggugat dari Tergugat sebesar Rp. 37.500.000,- (tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) akan dikembalikan secara utuh.
6. Bahwa atas adanya proses maupun kecenderungan yang demikian, maka Penggugat telah menempuh upaya/pendekatan secara kekeluargaan baik secara langsung maupun tidak langsung seperti:
  - Melakukan koordinasi dengan Tergugat dan turut Tergugat I baik secara kekeluargaan maupun secara formal melalui surat tertanggal 25 November 2009. Tujuannya, sebagai upaya pencegahan agar tidak mengirim berkas/dokumen transaksi jual beli untuk dilakukan mutasi/balik nama dalam sertifikat hak milik atas nama Penggugat ke atas nama Tergugat dengan alasan kewajibannya belum direalisasi/dilunasi secara keseluruhan.
  - Hal yang sama, Penggugat mendatangi pula Tergugat ditempat kediamannya untuk mengingatkan kewajibannya dimaksud tetapi yang bersangkutan menolak secara tegas dengan alasan sudah melakukan pelunasan melalui pihak ketiga bernama Muhtamar. Sementara Penggugat sendiri tidak mengenal serta tidak memiliki hubungan hukum dengan Muhtamar.

*Halaman 3 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2018/PN Sgm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Berdasarkan berbagai tindakan Tergugat tersebut diatas, dapat dikualifisir sebagai perbuatan wanprestasi yang telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat yaitu berupa hilangnya hak-hak kebendaan yang seharusnya dinikmati secara utuh.
8. Turut Tergugat I dan turut Tergugat II dilibatkan dalam perkara ini berkenaan keterlibatannya dalam proses transaksi jual beli sampai pada mutasi/balik nama dalam sertifikat hak milik (SHM) No. 00678, tanggal 13 September 2006 SU No. 00453/Bontoparang /2006 tanggal 20 Juni 2006 dari semula atas nama H. Darwis Tayang (Penggugat) kepada Johny Yuhon, SH.,MH (Tergugat). Tujuan utamanya adalah agar tunduk dan terikat pada putusan yang akan dijatuhkan kelak.

Dalam hubungan itu, maka dimohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sungguminasa atau Majelis Hakim yang ditunjuk memeriksa perkara ini untuk menjatuhkan putusan seperti berikut :

## P r i m a i r

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat secara keseluruhan.
2. Menyatakan Tergugat yang tidak memenuhi kewajibannya/melunasi kepada Penggugat mengenai harga tanah (obyek sengketa) yang tersisa sebesar Rp. 153.498.000,- (seratus lima puluh tiga juta empat ratus sembilan puluh delapan ribu rupiah) adalah merupakan perbuatan wanprestasi.
3. Menyatakan transaksi jual beli tanah antara H. Darwis Tayang (Penggugat) dengan Johny Yuhon., SH., MH (Tergugat) yang dibuat didepan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) yaitu turut Tergugat I, berdasarkan akte jual beli (AJB) No. 2/AJ/AS/2009 tertanggal 15 Oktober 2009 adalah tidak mengikat.
4. Menyatakan pula mutasi/balik nama dalam sertifikat hak milik (SHM) No. 00678, tanggal 13 September 2006 SU No. 00453/Bontoparang /2006 tanggal 20 Juni 2006 dari semula atas nama H. Darwis Tayang (Penggugat) kepada Johny Yuhon, SH.,MH (Tergugat) adalah tidak mengikat.
5. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan mematuhi putusan dalam perkara ini.
6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada banding, kasasi dan perlawanan dari Tergugat .

Halaman 4 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2018/PN Sgm

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara
8. Dan atau Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

## Subsida ir

Menyatakan memerintahkan Penggugat untuk mengembalikan uang pembayaran panjar sebesar Rp. 37.500.000,- (tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) kepada Tergugat.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir kuasanya sebagaimana termuat dalam identitas Penggugat diatas, dan untuk Tergugat hadir Kuasanya yaitu Andi Asrulzain, S.H., Advokat yang berkantor di Jalan Serigala No. 11 B RT. 002/RW. 002, Kelurahan Mandala, Kecamatan Mamajang, Kota Makassar, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 17 Januari 2018 yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sungguminasa pada tanggal 21 Januari 2018, Turut Tergugat II hadir Kuasanya yaitu Misniati Sinaga, SH selaku Kasubsi Sengketa, konflik dan perkara pada Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 Januari 2018, sedangkan Turut Tergugat I tidak pernah hadir ataupun mengirimkan kuasanya walaupun telah dipanggil secara patut menurut hukum sebagaimana termuat dalam relas panggilan yang terlampir dalam berkas perkara ini ;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 21 Februari 2018, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat dan Turut Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Jawaban Tergugat

I.-----Dalam Konvensi :

Dalam Eksepsi :

*Halaman 5 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2018/PN Sgm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tergugat menyatakan membantah dengan tegas seluruh gugatan Penggugat dalam perkara konvensi mengenai wan prestasi. Karena surat gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat-syarat yang harus ada secara yuridis formil sehingga mengakibatkan surat gugatan mengandung cacat dan dipandang gugatan tidak memenuhi tata tertib beracara yang ditentukan Undang-undang dan / atau prinsip-prinsip jurisprudensi tetap dalam khasanah praktek peradilan yang berlaku di Indonesia sebagai berikut :

1. "Bahwa secara formil gugatan Penggugat cacat karena pihak Tergugat yang digugat tidak lengkap (Plurium litis consortium) seharusnya mengikutsertakan MUSAFIR SILA sebagai Turut Tergugat";

1.1 Bahwa dalam hal setelah adanya putusan Pengadilan Negeri Sungguminasa Nomor : 17/Pdt.G/2017/PN.Sgn Tanggal 12 Oktober 2017 dalam perkara antara JOHNY YUHON, SH, MH sebagai Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi melawan H. DARWIS TAYANG sebagai Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi, yang amar putusannya berbunyi :

## MENGADILI

A. Dalam Konvensi :

Dalam Eksepsi :

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat;
2. Menyatakan gugatan kurang pihak;

Dalam Pokok Perdata :

1. Menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

B. Dalam Rekonvensi :

- Menyatakan gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi / Tergugat dalam Konvensi tidak dapat diterima;

C. Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1.221.000,00,- (Satu Juta Dua Ratus Dua Puluh Satu Ribu Rupiah);

1.2 Bahwa karena sudah mempunyai kekuatan hukum tetap putusan Hakim tersebut di atas maka seharusnya Penggugat mempunyai

*Halaman 6 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2018/PN Sgm*

#### 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)



kewajiban menurut proses hukum acara dalam gugatan sekarang ini untuk tidak hanya melengkapi subyek Turut Tergugat yaitu Notaris / PPAT ANDI SALMAWATI, SH, M.Kn yang dalam gugatan sebelumnya sesuai putusan Hakim tersebut di atas dibagikan dalam konvensi. Dalam Eksepsi menyatakan gugatan kurang pihak. Akan tetapi wajib bagi Penggugat melengkapi juga dengan menggugat subyek hukum bernama : MUSAFIR SILA sebagai Turut Tergugat dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara sekarang ini atau gugatan yang kedua kalinya dari Penggugat;

1.3 Bahwa seperti dapat diketahui proses sidang pembuktian pemeriksaan alat bukti saksi-saksi (secara lisan) dari yang diajukan dan dihadirkan dalam persidangan di depan Majelis Hakim perkara sesuai Putusan Pengadilan Negeri Sungguminasa a'quo oleh Penggugat adalah selainnya Saksi ke (2) Notaris / PPAT ANDI SALMAWATI, SH, M.Kn. Ada pula saksi (1) MUSAFIR SILA (Vide, alinea kedua hal. 22 Putusan Pengadilan Negeri Sungguminasa No. 17/Pdt.G/2017/PN.Sgm);

1.4 Bahwa lagi pula wajibnya bagi Penggugat untuk menarik subyek MUSAFIR SILA sebagai Turut Tergugat berdampingan dengan Notaris / PPAT ANDI SALMAWATI, SH, M.Kn dikarenakan terdapat pengakuan dalam keterangan / kesaksian MUSAFIR SILA bahwa Penggugat menyuruh saksi untuk mencarikan pembeli tanah tersebut dan saksi yang diperkenalkan kepada Tergugat oleh REWA (Almarhum) menawarkan / menjual tanah seharga Rp. 180.000.000,00,- (Seratus Delapan Puluh Juta Rupiah) yang disetujui oleh Tergugat sebagai Pembeli;

1.5 Bahwa dalam prinsip yurisprudensi sesuai Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1078 K/Sip/1972 tanggal 11 November 1975 memberikan fatwa hukum :

“Bahwa seharusnya Pantje Pinontoan itu diikutsertakan dalam perkara sebagai pihak yang telah menjual tanah tersebut kepada Tergugat Terbanding. Bahwa berdasarkan kekurangan formil ini gugatan Penggugat Terbanding harus dinyatakan tidak dapat diter-

*Halaman 7 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2018/PN Sgm*



ima”;

2. “Azas Ne bis in idem” (Pasal 1917 KUH Perdata) dapat diterapkan dalam putusan perkara ini agar dapat memberikan jaminan kepastian hukum (rechtszekerheid);

2.1 Bahwa Tergugat perlu menyampaikan dan menegaskan dimana Tergugat sebelumnya telah pernah digugat dalam gugatan Penggugat yang pertama sesuai putusan Hakim Pengadilan Negeri Sungguminasa dalam perkara Nomor : 17/Pdt.G/2017/PN.Sgn yang amar putusannya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dan putusan Hakim telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

2.2 Bahwa dengan memperhatikan secara seksama apa yang menjadi “pokok sengketa (fundamentum petendi)” sepanjang yang didalilkan dalam gugatan oleh Penggugat (Perkara No. 3/Pdt.G/2018/PN.Sgm) merupakan perkara yang sama yang telah menjadi putusan Hakim Pengadilan Negeri Sungguminasa a’quo (Perkara No. 17/Pdt.G/2017/ PN.Sgm);

2.3 Bahwa dengan demikian menurut hemat Tergugat “Azas Ne bis in idem” dapat diterapkan dalam Putusan Perkara ini agar dapat memberikan jaminan kepastian hukum (rechtszekerheid) yang menjadi salah satu tujuan hukum itu sendiri guna dapat terhindar terhadap terjadinya inkonsistensi dan penyimpangan putusan;

Sebagaimana dimaksud dan ditegaskan dalam Putusan MA No. 558 K/Sip/1973 tanggal 3 Oktober 1973 yang antara lain memberikan fatwa hukum :

“Karena dalil gugatan yang diajukan maupun obyek dan pihak-pihak yang bersengketa sama dengan perkara terdahulu, dan perkara yang lalu tersebut telah mendapat putusan dari MA tanggal 19 Desember 1970 No. 350 K/Sip/1970 maka dalam gugatan yang baru telah melekat Ne Bis In Idem sehingga gugatan baru tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima”;

Demikian juga sebagaimana dimaksud dan ditegaskan dalam Putu-

*Halaman 8 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2018/PN Sgm*



san MA No. 619 K/Pdt/1984 yang antara lain memberikan fatwa hukum :

“Apa yang digugat dan diperkarakan, sama dengan apa yang disengketakan dalam perkara No. 50/1977 dan ternyata putusan atas perkara tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap, sedang subyek (pihak) maupun obyek serta dalil yang terkandung dalam perkara sekarang sama dengan yang terdapat dalam perkara No. 50 / 1977 oleh karena itu berdasar pasal 1917 KUH Perdata dalam gugatan sekarang secara formil terkandung unsur Ne Bis In Idem sehingga gugatan tidak dapat diterima”;

Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa Tergugat menyatakan menolak secara tegas seluruh dalil dan dalih baik posita maupun petitum dalam gugatan Penggugat sepanjang perkara konvensi karena gugatan Penggugat tidak berdasar hukum dan kenyataan yang benar-benar ada terjadi (van feitelijk aard);
2. Bahwa segala hal dan / atau keadaan-keadaan yang sudah disampaikan dalam bagian eksepsi tersebut di atas sepanjang mempunyai relevansi secara yuridis mohon dipandang terulang kembali sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkara ini;
3. Bahwa sama sekali tidak sesuai dengan fakta hukum jika sekiranya (quad Non!) dalam sengketa perkara konvensi ini oleh Penggugat mendalilkan bahwa ada terdapat sisa kewajiban Tergugat sebesar uang Rp. 153.498.000,- (seratus lima puluh tiga juta empat ratus sembilan puluh delapan ribu rupiah). Terkait harga jual beli tanah Rp. 10.000,- / M<sup>2</sup> seluas 19.998 M<sup>2</sup> seluruhnya seharga Rp 190.998.000,- dimana Penggugat baru menerima uang panjar Rp. 37.500.000,
4. Bahwa fakta hukum berdasarkan kenyataan yang benar-benar ada terjadi dan dapat dijadikan bukti sah atau membuktikan kebenaran bahwa Tergugat selaku pembeli tanah seluas 19.998 M<sup>2</sup> sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00678/Desa/Kelurahan Bontoparang, Kecamatan Parangloe, Kabupaten Gowa Jo. Surat Ukur (SU) No. 00453/2006 atas

*Halaman 9 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2018/PN Sgm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama H. DARWIS TAYANG (Penggugat) sudah tidak meninggalkan kewajiban berupa sisa pembayaran atas pembelian tanah seperti yang didalilkan oleh Penggugat selaku penjual tanah yang dibeli atau dijual kepada Tergugat;

5. Bahwa Tergugat selaku pembeli tanah telah membayar harga yang disepakati dengan menyerahkan uang harga pembelian seluruhnya lunas dalam tahun 2009 sebanyak Rp. 175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) tidak termasuk uang panjar yang diterima Penggugat sebesar Rp. 37.500.000,- sehingga apabila ditambahkan maka total pembayaran yang telah Tergugat lakukan sebesar Rp. 175.000.000,- sama dengan Rp. 212.500.000,- (dua ratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah);

6. Bahwa pembayaran uang sebanyak Rp. 175.000.000,- telah Tergugat serahkan dan sudah diterima dengan baik oleh saudara MUHTAMAR yang mengaku anak (menantu) dari H. DARWIS TAYANG (Penggugat). Sebagaimana fakta hukum dari adanya tanda terima uang berupa kwitansi bermaterai yang ditandatangani di atasnya dimana diantara ke 4 (empat) helai kwitansi tersebut terdapat paraf dan nama REWA sebagai berikut :

6.1 Tanggal 17 September 2009 : Rp. 15.000.000,-

6.2 Tanggal 13 Oktober 2009 yang terdapat

paraf REWA : Rp. 50.000.000,-

6.3 Tanggal 21 Oktober 2009 : Rp. 70.000.000,-

6.4 Tanggal 10 Nopember 2009 : Rp. 40.000.000,-

Jumlah : Rp. 175.000.000,-

(Seratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah)

(Vide, Pasal 1394 jo. Pasal 1916 KUH.Perdata);

7. Bahwa dengan memparalelkan jumlah uang sebesar Rp. 212.500.000,- yang pembayarannya telah Tergugat lakukan dalam tahun 2009 meliputi

Halaman 10 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2018/PN Sgm

#### 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

uang-uang panjar yang sudah Penggugat terima. Maka bilamana dikurangkan dengan harga atas tanah Rp. 10.000,- / M<sup>2</sup> dikali luas 19.998 M<sup>2</sup> sesuai yang disepakati Tergugat dan Penggugat atau sebesar Rp. 190.998.000,- sehingga ternyata ada selisih lebih sebanyak Rp. 21.302.000,- (dua puluh satu juta tiga ratus dua ribu rupiah) incasu tidak ada wan prestasi;

8. Bahwa dengan adanya selisih lebih pembayaran dari Rp. 212.500.000,- - Rp. 190.998.000,- = Rp. 21.302.000,- maka pembayaran lebih Rp. 21.302.000,- dikategorikan sebagai "pembayaran yang tidak diwajibkan" menurut prinsip hukum perjanjian. Sehingga dengan demikian terhadap transaksi jual beli tanah antara Tergugat selaku pembeli dan Penggugat selaku penjual berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 2/AJ/AS/2009 tanggal 15 Oktober 2009 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Turut Tergugat - I SALMAWATI, SH, M.Kn selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Gowa sebagai akta otentik menurut Undang-undang. Maka terdapat bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta seluruh orang yang mendapat hak daripadanya tentang apa yang tersebut di dalamnya yang kemudian mempunyai hubungan langsung dengan pokok soal tersebut (Pasal 165 HIR / Pasal 285 R.Bg Jo. Pasal 1870 KUH.Perdata);

9. Bahwa menurut hukum saat beralihnya hak milik atas tanah seluas 19.998 M<sup>2</sup> di Jalan Poros Malino Kelurahan Bontoparang, Kecamatan Parangloe, Kabupaten Gowa dalam sengketa perkara konvensi ini. Pada saat ditandatanganinya Akta Jual Beli No. 2/AJ/AS/2009 dimuka PPAT SALMAWATI, SH, M.Kn tanggal 15 Oktober 2009 (Pasal 26 UUPA No. 5 / Tahun 1960 Jo. Pasal 19 PP No. 10 / Tahun 1961 JO. PP No. 24 / Tahun 1997;

10. Bahwa baik menurut pendapat Prof. R. SUBEKTI, SH dalam bukunya "Pembinaan Hukum Nasional" Penerbit Alumni 1975, Hal. 66. Maupun dari BUDI H ARSONO, SH dalam bukunya "Undang-undang Pokok Agraria", bagian pertama jilid ke II sub. 180 - 181, Penerbit Jambatan, 1971, hal. 172 - 178. Bahkan sudah menjadi yurisprudensi tetap dari Mahkamah Agung RI (Vide, Putusan MA-RI tanggal 19 September 1970 Reg. No. 123 K/Sip/1970 Jo. Putusan MA-RI tanggal 12 Mei 1972 Reg.

Halaman 11 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2018/PN Sgm



No. 1363 K / Sip / 1971 terhadap tanah, incasu tanah luas 19.998 M<sup>2</sup> di Jalan Poros Malino Kelurahan Bontoparang, Kecamatan Parangloe, Kabupaten Gowa, dalam sengketa perkara konvensi ini. Sudah menjadi milik sah Tergugat (dalam konvensi) berdasarkan Akta Jual Beli tertanggal 15 Oktober 2009 No. 2 / AJ / AS / 2009 dari Notaris A. SALMAWATI, SH, M.Kn selaku PPAT di Kabupaten Gowa;

11. Bahwa berdasarkan pasal 19 UUPA No. 5/Tahun 1960 disebutkan kepada yang berhak atas sebidang tanah akan diberikan Surat Tanda Bukti Hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Selanjutnya dalam Pasal 13 PP No. 10 / Tahun 1961 Jo. Pasal 1 PP No. 24 / Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Ditegaskan bahwa Sertifikat adalah tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA No. 5 / Tahun 1960. Dan Pasal 37 ayat (1) UUPA No. 5 / Tahun 1960 dinyatakan Sertifikat merupakan Surat Tanda Bukti Hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya;

12. Bahwa satu dan lain hal sekarang Penggugat dalam Konvensi (H DARWIS TAYANG) dahulu Penggugat dalam sengketa perkara di Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar mengenai obyek sengketa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 00678 tanggal 13 September 2006 Surat Ukur (SU) No 00453 / Bonto Parang / 2006 tanggal 30 Juni 2006 semula atas nama H. DARWIS TAYANG kepada JOHNY YUHON, SH, MH dinyatakan batal atau tidak sah;

13. Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar telah mengambil putusan yaitu Putusan Nomor : 30/G.Tun/2010/PTUN.Mks tanggal 14 Desember 2010 yang amarnya sebagai berikut :

Menolak Eksepsi Tergugat dan Tergugat - II Intervensi;

Dalam Pokok perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul sebesar Rp. 125.000,- (seratus dua puluh lima ribu rupiah);

*Halaman 12 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2018/PN Sgm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa dalam tingkat banding, atas permohonan Penggugat, putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar, dengan Putusan Nomor : 53/B.TUN/2011/PT. TUN.MKS tanggal 15 September 2011. Dan dalam tingkat kasasi atas permohonan Penggugat selaku Pemohon Kasasi ditolak oleh Mahkamah Agung RI, dengan putusan Nomor : 166 K / TUN / 2012 tanggal 24 Juli 2012 yang amarnya sebagai berikut :

## MENGADILI

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : H DARWIS TAYANG, tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

II.-----Dalam Rekonvensi

1. Bahwa Tergugat Konvensi (JOHNY YUHON, SH, MH) dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat Rekonvensi mohon perkenan Hakim Ketua Majelis / Hakim Anggota untuk mengajukan gugatan Rekonvensi melawan Penggugat Konvensi (H DARWIS TAYANG) sebagai Tergugat Rekonvensi;
2. Bahwa semua dalil-dalil yang telah disampaikan baik pada eksepsi maupun pada pokok perkara dalam bagian konvensi tersebut di atas mohon dianggap dikemukakan kembali dan termasuk ke dalam dalil-dalil gugatan Rekonvensi sekarang ini;
3. Bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan tindakan dan / atau perbuatan yang merugikan Penggugat Rekonvensi karena Tergugat Rekonvensi selaku penjual tidak atau belum menyerahkan tanah 19.998 M<sup>2</sup> yang menjadi obyek Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 00678 / Bonto Parang tanggal 13 September 2006 Surat Ukur (SU) No. 00453 / 2006 tanggal 20 Juni 2006 Jo. Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 2/AJ/AS/2009 tanggal 15 Oktober 2009. Secara sukarela kepada Penggugat Rekonvensi selaku pembeli yang oleh Undang-undang harus dilindungi sebagai PEMILIK TANAH;

Halaman 13 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2018/PN Sgm

#### 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)



4. Bahwa transaksi jual beli tanah 19.998 M<sup>2</sup> antara Penggugat Rekonvensi selaku Pembeli dan Tergugat Rekonvensi selaku penjual melalui cara dan procedure hukum dan perundang-undangan yang berlaku. Karena itu Penggugat Rekonvensi berhak menurut hukum menuntut agar Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi dan / atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya untuk mengosongkan dan meninggalkan seraya menyerahkan dalam keadaan sempurna tanpa syarat-syarat apapun juga kepada Penggugat Rekonvensi berupa tanah luas 19.998 M<sup>2</sup> (sembilan belas ribu sembilan ratus sembilan puluh delapan meter persegi) dengan batas-batasnya :

Sebelah Utara : Tanah Milik DARMONO;  
Sebelah Timur : Tanah milik DARMONO;  
Sebelah Selatan : Tanah milik INDRA WIJAYA;  
Sebelah Barat : Tanah milik USMAN SIAMA;

Terletak di Desa / Kelurahan Bontoparang, Kecamatan Parangloe, Kabupaten Gowa, berdasarkan Sertifikat Hak milik (SHM) Nomor : 00678/Bontoparang tanggal 13 September 2006 Surat Ukur (SU) No. 00453/2006 tanggal 20 Juni 2006 Jo Akta Jual Beli (AJB) Nomor ; 2/AJ/AS/2009 tanggal 15 Oktober 2009 adalah sah milik Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi (JOHNY YUHON, SH, MH);

5. Bahwa Mahkamah Agung RI dalam putusannya tanggal 02 April 1993 Reg. NO. 3089 K / Sip / 1991 memberikan fatwa hukum sebagai berikut :

“Seorang yang membeli tanah yang dilandasi oleh itikad baik melalui cara atau procedure perundang-undangan yang berlaku maka ia harus dilindungi oleh hukum sehingga ia adalah pemilik tanah”;

6. Bahwa Penggugat Rekonvensi mempunyai kekhawatiran yang beralasan tanah milik Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi yang masih tetap dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi yang merupakan tindakan melanggar hak dan / atau perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) nantinya dipindahtanggankan (di-



alihkan) secara tanpa izin / sepengetahuan Penggugat Rekonvensi kepada orang lain atau pihak ketiga sehingga dapat mengakibatkan timbulnya kerugian yang lebih besar lagi dialami oleh Penggugat Rekonvensi maka mohon Pengadilan Negeri Sungguminasa melalui Hakim Ketua Majelis / Hakim Anggota berkenan meletakkan sita jaminan di atas tanah milik Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi a'quo;

7. Bahwa Penggugat Rekonvensi telah mengambil semua upaya agar sengketa dalam perkara ini dapat diselesaikan dengan cara perdamaian melalui musyawarah mufakat / kekeluargaan. Namun dengan berbagai alasan Tergugat Rekonvensi masih tetap tidak bersedia menyerahkan tanah dalam Sertifikat Hak Milik No. 00678 / Bontoparang tanggal 13 September 2006 Surat Ukur NO. 00453 / 2006 tanggal 20 Juni 2006 luas 19.998 M<sup>2</sup> atas nama JOHNY YUHON, SH, MH yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Gowa (Turut Tergugat - II Konvensi). Maka adalah patut terhadap Tergugat Rekonvensi dimohonkan untuk dibebani membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) tiap-tiap hari kelalaiannya menjalankan putusan Hakim yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (inkracht van gewijsde) sampai selesai dilaksanakan eksekusi oleh Pengadilan Negeri Sungguminasa;

8. Bahwa gugatan Rekonvensi ini berdasarkan alat bukti surat tanah yang sah dan otentik sehingga dimohonkan agar putusan Hakim dapat dijalankan lebih dahulu (executie bij voorraad) meskipun ada banding, verzet, ataupun kasasi dalam perkara ini;

Maka berdasarkan alasan-alasan yang telah disampaikan tersebut di atas. Perkenankan pula Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi mohon kehadiran Ketua Pengadilan Negeri Sungguminasa melalui Hakim Ketua Majelis / Hakim Anggota dalam perkara ini sudilah kiranya memeriksa dan mengadili perkara ini seraya memutuskan menurut hukum sebagai berikut :

- I. Dalam Konvensi  
Dalam Eksepsi :
  1. Menerima Eksepsi Tergugat;



2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya setidaknya tidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

II. Dalam Rekonvensi

1. Menyatakan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan atas penguasaan tanah milik Penggugat oleh Tergugat mengandung sifat melawan hukum / melanggar hak;
3. Menyatakan surat tanda terima uang / kwitansi berturut-turut :

3.1 Tanggal 17 September 2009 : Rp. 15.000.000,-

3.2 Tanggal 13 Oktober 2009 yang terdapat  
paraf REWA : Rp.50.000.000,-

3.3 Tanggal 21 Oktober 2009 : Rp.70.000.000,-

3.4 Tanggal 10 Nopember 2009 : Rp.40.000.000,-

Jumlah : Rp.175.000.000,-

Seluruhnya berjumlah Rp. 175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) adalah sah sebagai bukti pembayaran / pelunasan pembelian tanah;

4. Menyatakan tanah seluas 19.998 M<sup>2</sup> (sembilan belas ribu sembilan ratus sembilan puluh delapan meter persegi) dengan batas-batasnya :

Sebelah Utara : Tanah Milik DARMONO;

Sebelah Timur : Tanah milik DARMONO;

Sebelah Selatan : Tanah milik INDRA WIJAYA;

Sebelah Barat : Tanah milik USMAN SIAMA;

Yang terletak di Jalan Poros Malino Kelurahan Bontoparang, Kecamatan Parangloe, Kabupaten Gowa, adalah sah milik Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 00678 / Bonto Parang tanggal 13 September 2006 Surat Ukur (SU) No.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

00453 2016 tanggal 20 Juni 2006 Jo. Akta Jual Beli (AJB) Nomor :  
2/AJ/AS/2009 tanggal 15 Oktober 2009;

5. Menghukum Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi dan / atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan dan meninggalkan tanah milik Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi seraya menyerahkan kembali dalam keadaan sempurna tanpa syarat-syarat apapun juga kepada Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi;
6. Menghukum Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) tiap-tiap hari kelalaiannya melaksanakan isi putusan Hakim yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (inkracht) sampai selesai dilaksanakan eksekusi;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan di atas tanah milik Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi;
8. Menyatakan putusan Hakim dapat dijalankan lebih dahulu (bij voorraad) meskipun ada banding, verzet ataupun kasasi;

### III. Dalam Konvensi dan Rekonvensi :

- Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau bilamana Hakim Ketua Majelis / Hakim Anggota berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II telah mengajukan Jawaban sebagai berikut :

#### **Jawaban Turut Tergugat II**

Dalam Eksepsi

Gugatan Penggugat Error In Persona

Halaman 17 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2018/PN Sgm

#### 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)



Bahwa gugatan Penggugat tersebut sangat nyata keliru oleh karena Turut Tergugat II hanyalah merupakan badan hukum yang tidak memiliki hubungan keperdataan atas tanah yang diklaim Penggugat dalam surat gugatannya, terlebih lagi dengan perjanjian yang telah disepakati oleh Penggugat dengan pihak Tergugat yang lain sehingga berdasar hal tersebut atas segala tindakan Penggugat yang juga mendudukkan Kepala kantor Pertanahan Kabupaten Gowa selaku pihak Turut Tergugat II dalam perkara a quo adalah tindakan yang keliru dan tidak memiliki dasar hukum yang jelas, sehingga atas segala tindakan Penggugat tersebut sangat nyata telah terjadi error in persona atas gugatan Penggugat tersebut dan sangat berdasar hukum oleh Majelis Hakim yang terhormat untuk mengenyampingkan seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat dan atas keseluruhan gugatan dinyatakan ditolak atau setidak-tidaknya 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 pisahkan dengan pokok perkara ini;
2. Bahwa Turut Tergugat II tetap menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang sebelumnya diakui secara tegas oleh penggugat dan tidak merugikan kepentingan hukum Turut Tergugat II;
3. Bahwa berkaitan dengan pencatatan terhadap peralihan sertifikat hak milik (SHM) No. 00678, tanggal 13 September 2006 SU No. 00453/Bontoparang/2006 tanggal 20 Juni 2006 dari semula atas nama H. Darwis Tayang (Penggugat) kepada Johny Yuhon, SH,MH., dilaksanakan berdasarkan Akta Otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, oleh karenanya sangat tidak berdasar segala dalil penggugat tersebut;
4. Bahwa sehubungan dengan hal tersebut diatas, Turut Tergugat II dalam rangka melaksanakan proses peralihan terhadap sertifikat a quo berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku serta tidak menemukan adanya keberatan dari pihak lain/informasi mengenai tidak berlakunya akta otentik yang kemudian menjadi dasar pencatatan peralihan hak, sehingga sangat keliru jika penggugat memohonkan tidak sahnya tidak mengikat proses tersebut tanpa disertai adanya dasar hukum yang kuat dan mengikat;

*Halaman 18 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2018/PN Sgm*



Berdasarkan uraian-uraian di atas, Turut Tergugat II dengan ini memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar memutus perkara ini dengan putusan :

Dalam Eksepsi

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat II;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban dari Tergugat serta Turut Tergugat II tersebut Kuasa Penggugat telah mengajukan Replik dan terhadap Replik dari Kuasa Penggugat selanjutnya Kuasa Tergugat dan Turut Tergugat II telah mengajukan Duplik, dimana masing-masing Replik dan Duplik tersebut terlampir dalam berkas perkara ini ;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat II telah mengajukan Kesimpulan sebagaimana pula terlampir dalam berkas perkara ini ;

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

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

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

### **I. Dalam Konvensi**

**Dalam Eksepsi**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat serta Jawaban Tergugat dan Turut Tergugat II adalah sebagaimana tersebut di atas ;

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

- Bahwa secara formil gugatan Penggugat cacat karena pihak Tergugat yang digugat tidak lengkap (Plurium litis consortium) seharusnya



mengikuti sertakan Musafir Sila sebagai Turut Tergugat dikarenakan terdapat pengakuan dalam keterangan / kesaksian Musafir Sila bahwa Penggugat menyuruh saksi untuk mencari pembeli tanah tersebut dan saksi yang diperkenalkan kepada Tergugat oleh Rewa (Almarhum) menawarkan / menjual tanah seharga Rp. 180.000.000,00,- (Seratus delapan puluh juta rupiah) yang disetujui oleh Tergugat sebagai Pembeli;

- Bahwa Azas Ne bis in idem dapat diterapkan dalam putusan perkara ini agar dapat memberikan jaminan kepastian hukum (rechtszekerheid)" karena Tergugat sebelumnya telah pernah digugat dalam gugatan Penggugat yang pertama sesuai putusan Hakim Pengadilan Negeri Sungguminasa dalam perkara Nomor : 17/Pdt.G/2017/PN.Sgn yang amar putusannya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dan putusan Hakim telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa didalam jawabannya Kuasa Turut Tergugat II juga telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Bahwa gugatan Penggugat tersebut nyata dan keliru sebab Turut Tergugat II hanyalah merupakan badan hukum yang tidak memiliki hubungan keperdataan atas tanah yang diklaim oleh Penggugat, terlebih lagi dengan perjanjian yang telah disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat yang lain sehingga berdasarkan hal tersebut atas segala tindakan Penggugat yang juga mendudukan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa selaku pihak Turut Tergugat II adalah tindakan keliru dan tidak berdasar hukum;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat II tersebut, Penggugat dalam Replik pada pokoknya membantah dalil-dalil eksepsi tersebut.

Menimbang, bahwa eksepsi atau bantahan ditujukan terhadap hal-hal atau yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan, yaitu bila suatu gugatan mengandung cacat atau pelanggaran formil atau yang mengakibatkan gugatan tidak sah sehingga mengakibatkan gugatan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Akan mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi dari Tergugat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati keseluruhan materi eksepsi dari Tergugat tersebut khususnya terkait tentang kurangnya pihak



yang dalam gugatan Penggugat maka Majelis Hakim menyimpulkan jika materi eksepsi dari Tergugat tersebut telah masuk dalam pokok perkara yang masih memerlukan tahap pembuktian lebih lanjut yaitu melalui pemeriksaan alat bukti yang diajukan oleh Para Pihak, sehingga dengan demikian terhadap materi eksepsi tentang kurangnya pihak sebagaimana didalilkan Tergugat dalam materi eksepsinya akan Majelis Hakim pertimbangkan bersama-sama dengan pokok perkara. Bahwa terkait tentang gugatan Penggugat mengandung nebis in idem oleh karena Tergugat sebelumnya pernah digugat dalam gugatan Penggugat yang pertama sesuai putusan Hakim Pengadilan Negeri Sungguminasa dalam perkara Nomor : 17/Pdt.G/2017/PN.Sgn yang amar putusannya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dan putusan Hakim telah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka terhadap eksepsi tersebut Majelis menyimpulkan untuk menilai apakah benar telah ada putusan pengadilan sebelumnya terhadap perkara diantara para pihak yang ternyata mengandung unsur nebis in idem, haruslah pula melalui pemeriksaan pokok perkara dengan mempertimbangkan alat bukti yang diajukan, sehingga dengan demikian terhadap eksepsi terkait adanya nebis in idem dalam perkara aquo akan Majelis Hakim pertimbangan juga bersama dengan pokok perkara ini ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi dari Turut Tergugat II ;

Menimbang, bahwa tentang eksepsi dari Turut Tergugat II maka Majelis Hakim berpendapat pada prinsipnya Penggugat adalah pihak yang merasa haknya dilanggar oleh pihak lain untuk kemudian menarik orang yang merasa melanggar haknya tersebut sebagai pihak dalam suatu perkara, sehingga dengan demikian menjadi hak dari Penggugat pula untuk dapat memilih siapa saja yang akan dijadikan Tergugat, sudah barang tentu dengan mencantumkan alasannya dalam gugatan. Bahwa pemilihan Tergugat dalam suatu gugatan oleh Penggugat harus memiliki dasar, yaitu adanya kepentingan atau hak yang dilanggar oleh orang lain;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dalil-dalil gugatan Penggugat dalam kaitannya dengan kapasitas dari Turut Tergugat II sebagai pihak dalam perkara ini, maka disimpulkan jika ditariknya Turut Tergugat II dalam gugatan Penggugat adalah terkait adanya produk sertifikat hak milik yang telah diterbitkan oleh Turut Tergugat II sebagaimana diuraikan dalam posita gugatan Penggugat yang dianggap merugikan kepentingan Penggugat, sehingga dengan ditariknya Turut Tergugat II tersebut dalam perkara ini masih memiliki



hubungan hukum yang relevan, sehingga oleh karenanya eksepsi dari Turut Tergugat II tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

**Dalam Pokok Perkara**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- Bahwa pada tanggal 15 Oktober 2009 telah terjadi transaksi jual beli tanah antara H. Darwis Tayang (Penggugat) dengan Johny Yuhon, SH, MH (Tergugat) yang dibuat didepan Andi Salmawati SH, MKn ( Turut Tergugat I) selaku Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT), berdasarkan akte jual beli (AJB) Nomor : 2/AJ/AS/2009 tertanggal 15 Oktober 2009, dimana Penggugat bertindak sebagai Penjual dan Tergugat sebagai Pembeli atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00678 Desa/Kelurahan Bontoparang, Kecamatan Parangloe, Kabupaten Gowa, surat ukur No. 00453/Bontoparang/2006 dengan luas 19.998 m<sup>2</sup> atas nama H. Darwis Tayang, dengan batas :  
Sebelah barat : tanah milik Usman Siam  
Sebelah timur : tanah milik Darmono  
Sebelah Utara : tanah milik Darmono  
Sebelah Selatan : tanah milik Indra Wijaya
- Bahwa harga dari tanah yang disepakati Penggugat dengan Tergugat sebesar Rp. 10.000 (sepuluh ribu rupiah) permeter, sehingga dengan total dari luas tanah 19.998 m<sup>2</sup> adalah senilai Rp.190.998.000,- (seratus sembilan puluh juta sembilan ratus sembilan puluh delapan ribu rupiah) ;
- Bahwa dari harga tersebut diatas, Penggugat baru menerima pembayaran uang panjar sebesar Rp. 37.500.000,- (tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dan sisa kewajiban dari Tergugat yang belum diselesaikan sampai saat ini adalah sebesar Rp. 153.498.000,- (seratus lima puluh tiga juta empat ratus sembilan puluh delapan ribu rupiah).
- Bahwa selama transaksi jual beli berlangsung, Penggugat sebagai penjual dan Tergugat sebagai pembeli tidak pernah dipertemukan didepan Notaris (turut Tergugat I) sekaligus mengkonfirmasi mengenai penyelesaian hak-hak dan kewajiban dari kedua belah pihak dan pelunasan dari harga tanah (obyek sengketa) ;
- Bahwa Akte jual beli Nomor: 2/AJ/AS/2009 tertanggal 15 Oktober 2009 dijadikan dasar oleh Tergugat melalui Turut Tergugat I mengajukan permohonan mutasi/balik nama melalui Badan Pertanahan Kabupaten Gowa sehingga terjadi perubahan status pemilikan dalam sertifikat hak

*Halaman 22 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2018/PN Sgm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

milik (SHM) No. 00678, tanggal 13 September 2006 SU No. 00453/Bontoparang /2006 tanggal 20 Juni 2006 dari semula atas nama H. Darwis Tayang (Penggugat) kepada Johny Yuhon, SH.,MH (Tergugat).

- Bahwa berbagai tindakan Tergugat tersebut diatas dapat dikualifisir sebagai perbuatan wanprestasi yang telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat yaitu berupa hilangnya hak-hak kebendaan yang seharusnya dinikmati secara utuh.

Menimbang, bahwa Tergugat dalam surat Jawabannya menolak dalil gugatan Penggugat dengan menyatakan pada pokoknya hal-hal sebagai berikut

- Bahwa Tergugat selaku pembeli tanah seluas 19.998 M<sup>2</sup> sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00678/Desa/Kelurahan Bontoparang, Kecamatan Parangloe, Kabupaten Gowa Jo. Surat Ukur (SU) No. 00453/2006 atas nama H. DARWIS TAYANG (Penggugat) sudah tidak meninggalkan kewajiban berupa sisa pembayaran atas pembelian tanah seperti yang didalilkan oleh Penggugat selaku penjual tanah ;
- Bahwa Tergugat selaku pembeli tanah telah membayar harga yang disepakati dengan menyerahkan uang harga pembelian seluruhnya lunas dalam tahun 2009 sebanyak Rp. 175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) tidak termasuk uang panjar yang diterima Penggugat sebesar Rp. 37.500.000,- sehingga total pembayaran yang telah Tergugat lakukan sebesar Rp. 212.500.000,- (dua ratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa pembayaran uang sebanyak Rp. 175.000.000, telah Tergugat serahkan dan sudah diterima dengan baik oleh Muhtamar yang mengaku anak (menantu) dari H. Darwis Tayang (Penggugat). Sebagaimana fakta hukum dari adanya tanda terima uang berupa kwitansi bermaterai yang ditandatangani di atasnya dimana diantara ke 4 (empat) helai kwitansi tersebut terdapat paraf dan nama Rewa ;
- Bahwa dengan memparalelkan jumlah uang sebesar Rp. 212.500.000,- yang pembayarannya telah Tergugat lakukan tahun 2009 meliputi uang panjar yang sudah Penggugat terima, Maka bilamana dikurangkan dengan harga atas tanah Rp. 10.000,- / M<sup>2</sup> dikali luas 19.998 M<sup>2</sup> sesuai yang disepakati Tergugat dan Penggugat atau sebesar Rp. 190.998.000,- sehingga ternyata ada selisih lebih sebanyak Rp. 21.302.000,- (dua puluh satu juta tiga ratus dua ribu rupiah) incasu tidak ada wan prestasi;
- Bahwa dengan adanya selisih lebih pembayaran dari Rp. 212.500.000, maka pembayaran dengan lebih Rp. 21.302.000, - dikategorikan sebagai

Halaman 23 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2018/PN Sgm



“pembayaran yang tidak diwajibkan” menurut prinsip hukum perjanjian. Sehingga dengan demikian terhadap transaksi jual beli tanah antara Tergugat selaku pembeli dan Penggugat selaku penjual berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 2/AJ/AS/2009 tanggal 15 Oktober 2009 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Salmawati, SH, M.Kn selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Gowa sebagai akta otentik menurut undang-undang.

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok Jawaban dari Turut Tergugat II adalah sebagai berikut :

- Bahwa berkaitan dengan pencatatan terhadap peralihan sertifikat hak milik (SHM) No. 00678, tanggal 13 September 2006 SU No. 00453/Bontoparang/2006 tanggal 20 Juni 2006 dari semula atas nama H. Darwis Tayang (Penggugat) kepada Johny Yuhon, SH,MH., dilaksanakan berdasarkan Akta Otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, oleh karenanya sangat tidak berdasar segala dalil penggugat tersebut;
- Bahwa sehubungan dengan hal tersebut diatas, Turut Tergugat II dalam rangka melaksanakan proses peralihan terhadap sertifikat a quo berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku serta tidak menemukan adanya keberatan dari pihak lain/informasi mengenai tidak berlakunya akta otentik yang kemudian menjadi dasar pencatatan peralihan hak ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan dari Penggugat telah dibantah oleh Tergugat dan Turut Tergugat II, maka Penggugat berkewajiban untuk membuktikan kebenaran dari dalil-dalil gugatannya tersebut, hal ini telah sesuai dengan kaedah hukum dalam pasal 283 Rbg yang berbunyi “Barang siapa menyatakan mempunyai suatu hak atau menyatakan suatu perbuatan, untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah hak orang lain, maka haruslah membuktikan hak atau adanya perbuatan itu;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati jawab menjawab diantara Para Pihak sebagaimana terurai diatas, maka disimpulkan jika yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai pelunasan pembayaran terhadap objek tanah milik Penggugat seluas 19.998 M<sup>2</sup> sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00678/Desa/Kelurahan Bontoparang, Kecamatan Parangloe, Kabupaten Gowa, Surat Ukur No. 00453/2006 atas nama H.Darwis Tayang, dimana Penggugat dalam dalil gugatan pada pokoknya menyatakan belum menerima keseluruhan pembayaran atas tanah miliknya yang dibeli oleh



Tergugat tersebut dan sebaliknya Tergugat menyatakan pada pokoknya telah membayar harga yang disepakati dengan menyerahkan uang harga pembelian seluruhnya lunas dalam tahun 2009 total pembayaran yang telah Tergugat lakukan sebesar Rp. 212.500.000,- (dua ratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah) dan telah dibuat akta jual beli nomor: 2/AJ/AS/2009 tanggal 15 Oktober 2009 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Turut Tergugat I selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Gowa;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan alat bukti berupa surat bertanda P-1 sampai dengan P-7 dan bukti Saksi yaitu Musyafir Sila dan Jamaluddin;

Menimbang, bahwa dari bukti P-1 yaitu yaitu Foto Copy tanpa asli Putusan Nomor 30/G.TUN/2010/P.TUN.Mks antara H. Darwis Tayang selaku Penggugat melawan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa dan Johny Yuhon, S.H., M.H selaku Tergugat II Intervensi dimana amar putusan tersebut dalam bagian pokok perkara menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa dari bukti P-2 yaitu Putusan PN. Sungguminasa No. 17/Pdt.G/2017/PN. Sgm ditarik data jika perkara No. 17/Pdt.G/2017/PN. Sgm tersebut, materi perkara dan pihak didalamnya adalah pihak yang sama dengan perkara aquo, akan tetapi dalam perkara aquo terdapat penambahan pihak Turut Tergugat I yaitu Notaris Andi Salmawati, S.H.. M.Kn yang tidak muncul sebagai pihak dalam perkara no No. 17/Pdt.G/2017/PN. Sgm. Bahwa dalam amar putusan perkara No. 17/Pdt.G/2017/PN. Sgm pada pokoknya mengabulkan Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat dengan menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak sehingga dinyatakan jika gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa dari bukti P-3 yaitu Surat H. Darwis Tayang kepada Notaris A. Salmawati, SH, M.Kn tertanggal 31 Desember 2009 pada pokoknya ditarik data terkait permasalahan dalam transaksi jual beli dengan Jhony Youhon yang sedang dilaporkan oleh Darwis Tayang pada pihak yang berwajib, sehingga Darwis Tayang memohon agar sertifikat tersebut tidak diserahkan pada Jhony Youhon ;

Menimbang, bahwa dari P-4 yaitu foto copy tanpa asli Surat Notaris kepada Johny Yuhon tertanggal 02 Januari 2010 ditarik data pada pokoknya Notaris Andi Salmawati dalam surat tersebut menyatakan pada pokoknya jika sertifikat tanah yang menjadi objek jual beli antara H. Darwis Tayang selaku penjual dengan Jhony Yuhon, SH.MH selaku pembeli belum dapat diserahkan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Notaris Andi Salmawati kepada pihak Jhony Yuhon sampai adanya penyelesaian hukum berkaitan dengan pelunasan pembayaran tanah ;

Menimbang, bahwa dari bukti P-5 yaitu fotocopy tanpa asli Sertifikat Hak Milik No. 00678/Bontoparang serta Surat Ukur Nomor 00453/BONTOPARANG tanggal 20 Juni 2006, ditarik data pada pokoknya dalam sertifikat hak milik tersebut tercantum nama pemegang hak adalah H. Darwis Tayang ;

Menimbang, bahwa dari bukti P-6 yaitu Fotokopi sesuai fotokopi Kwitansi tanda terima uang Rp40.000.000,00.- (empat puluh juta rupiah) buat pelunasan tanah di Gowa Kecamatan Parangloe Kelurahan Bontoparang seluas 19.998 M<sup>2</sup> (sembilan belas ribu sembilan ratus sembilan puluh delapan meter persegi) tanggal 10 November 2009 ditarik data tercantum nama pemberi uang adalah Johny Yuhon dan terdapat tanda tangan yang tertulis a/n Darwis serta terdapat tanda tangan dari seorang bernama Rewa ;

Menimbang, bahwa dari bukti P-7 yaitu sesuai Asli Surat Tanda Penerimaan Laporan Nomor: STPL/1084/XII/2010/SULSEL/POLRES GOWA tertanggal 01 Desember 2010, ditarik data pada pokoknya laporan polisi tersebut dilakukan oleh H. Darwis Tayang dengan terlapor Andi Salmawati terkait tindak pidana penipuan dan pemalsuan surat ;

Menimbang, bahwa dari Saksi yang diajukan oleh Penggugat yaitu Musafir Sila pada pokoknya ditarik data:

- Bahwa yang dipersengketakan antara Penggugat dan para Tergugat adalah masalah sengketa jual beli tanah kebun yang terletak di Kelurahan Bontoparang, Kecamatan Parangloe, Kabupaten Gowa dengan luas sekitar  $\pm 1,9$  (satu koma sembilan) Hektar;
- Bahwa awalnya pada tahun 2009 H. Darwis Tayang menyuruh Saksi untuk mencari pembeli tanah miliknya yang terletak di Kelurahan Bontoparang, Kecamatan Parangloe, Kabupaten Gowa dan kebetulan Saksi bertemu dengan orangnya Johny Yuhon bernama Rewa kemudian Saksi menawarkan tanah tersebut kepada Rewa selanjutnya Saksi mempertemukan Rewa dengan H. Darwis Tayang dirumah H. Darwis Tayang sehingga terjadilah kesepakatan harga jual beli tanah tersebut antara H. Darwis Tayang dengan Johny Yuhon melalui Rewa;
- Bahwa Saksi sudah tidak ingat berapa nominal harga tanah tersebut yang telah mereka sepakati;
- Bahwa saat terjadi kesepakatan antara H. Darwis Tayang dengan Johny Yuhon mengenai nominal harga tanah tersebut kemudian Rewa

Halaman 26 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2018/PN Sgm



menawarkan dan memberikan uang panjar kepada H. Darwis Tayang sebesar Rp37.500.000.00 (tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dan sisanya akan dibayar setelah di kantor Notaris Andi Salmawati;

- Bahwa saat itu Rewa sudah membawa uang panjar sebesar Rp37.500.000,00 (tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) kerumah H. Darwis Tayang dan diterima langsung oleh H. Darwis Tayang dan Rewa sudah membuat kwitansi tanda terima uang panjar dan ditandatangani oleh H. Darwis Tayang;
- Bahwa Saksi melihat langsung waktu terjadinya jual beli tanah tersebut antara H. Darwis Tayang dengan Johny Yuhon pada Notaris Andi Salmawati;
- Bahwa Saksi berada di Notaris Andi Salmawati dan melihat langsung terjadinya jual beli tanah antara H. Darwis Tayang dengan Johny Yuhon karena mewakili H. Darwis Tayang;
- Bahwa tanah yang diperjualbelikan tersebut sudah ada sertifikatnya atas nama H. Darwis Tayang ;
- Bahwa H. Darwis Tayang menyerahkan sertifikat tanah tersebut ke notaris Andi Salmawati sedangkan sisa pembayaran tanah tersebut belum dilunasi oleh Johny Yuhon karena saat itu notaris Andi Salmawati meyakinkan H. Darwis Tayang bahwa titip saja ini sertifikat tanah dan tidak usah ragu mengenai sisa pembayarannya apalagi H. Darwis Tayang sudah menerima uang panjar tanah tersebut;
- Bahwa pada waktu itu Johny Yuhon tidak ada dikantor notaris Andi Salmawati;
- Bahwa yang dibicarakan di kantor notaris Andi Salmawati pada saat Saksi bersama Rewa , H. Darwis Tayang, istri H. Darwis Tayang dan anak Darwis Tayang adalah mengenai masalah jual beli tanah tersebut yang intinya notaris Andi Salmawati menyuruh H. Darwis Tayang untuk bertandatangan di Akta Jual Beli dan pada saat itu Saksi bertanya ke notaris Andi Salmawati “dimana Johny Yuhon yang mau membeli tanah tersebut” dan notaris Andi Salmawati mengatakan bahwa “mengenai Johny Yuhon itu gampang nanti saya yang berurusan mengenai tandatangan Johny Yuhon” ;
- Bahwa yang bertandatangan di Akta Jual Beli adalah H. Darwis Tayang sedangkan pembeli tanah yang bertandatangan di Akta Jual Beli masih kosong ;

Halaman 27 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2018/PN Sgm



- Bahwa tidak sampai 1 (satu) bulan kemudian Saksi kembali mendatangi kantor notaris Andi Salmawati untuk menanyakan sudah sampai dimana proses Akta Jual Beli tersebut serta kapan realisasi sisa pembayaran tanah milik H. Darwis Tayang dan notaris Andi Salmawati mengatakan Johny Yuhon sudah bertandatangan di Akta Jual Beli tapi Akta Jual Belinya belum jadi dan masih sementara proses jadi Saksi menunggu dulu untuk proses pembuatan Akta Jual Belinya;
- Bahwa Saksi pernah mendatangi kantor Johny Yuhon di Jalan Penghibur Panorama Makassar dan langsung dengan Johny Yuhon ;
- Bahwa Saksi bertanya kepada Johny Yuhon kapan dia akan menyelesaikan sisa pembayaran tanah tersebut namun Johny Yuhon membalas pertanyaan Saksi dengan marah-marah dan membentak saksi sambil mengatakan kepada Saksi bahwa "saya tidak kenal dengan kamu yang saya kenal hanya Rewa" lalu Saksi mengatakan bahwa "saya datang kesini bukan untuk menagih atau meminta uang hanya saja saya mau menanyakan kapan realisasinya ini sisa pembayaran tanah milik H. Darwis Tayang" tetapi Johny Yuhon tetap marah;
- Bahwa setelah Saksi bertemu Johny Yuhon lalu pada hari itu juga Saksi memberitahukan kejadian pertemuan tersebut kepada H. Darwis Tayang dan H. Darwis Tayang mengatakan "kenapa bisa begini?" akhirnya H. Darwis Tayang menyurat ke kantor notaris Andi Salmawati;
- Bahwa tanggapan notaris Andi Salmawati Akta Jual Belinya sudah selesai tinggal menunggu balik namanya karena proses balik nama di Badan Pertanahan Nasional (BPN) nanti Johny Yuhon akan melunasi sisa pembayaran tanah tersebut setelah keluar balik namanya dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) ;
- Bahwa saat di Notaris Saksi melihat dan membuka sertifikat tersebut dan betul sudah berubah namanya di sertifikat dari H. Darwis Tayang menjadi Johny Yuhon;
- Bahwa Saksi menanyakan kepada notaris Andi Salmawati mengenai kapan dilunasi sisa pembayaran tanah tersebut karena proses balik namanya sudah selesai dari BPN (Badan Pertahanan Nasional) namun notaris Andi Salmawati mengatakan bahwa nanti dihubungi lagi mengenai sisa pembayarannya lalu Saksi mendesak terus notaris Andi Salmawati untuk menghubungi Johny Yuhon dan notaris Andi Salmawati mengatakan bahwa ia sudah menghubungi Johny Yuhon namun Johny Yuhon hanya janji-janji terus;

Halaman 28 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2018/PN Sgm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sekitar tahun 2010 Saksi kembali mendatangi rumah Johny Yuhon dan bertemu dengan Johny Yuhon lalu ia memperlihatkan kepada Saksi berupa 3 (tiga) kwitansi dan ia mengatakan bahwa ini bukti pengambilan uangnya Rewa yang mengatas namakan suruhan H. Darwis Tayang;
- Bahwa setelah Saksi pulang dari rumah Johny Yuhon lalu Saksi mencari Rewa kemudian bertemu dengan Rewa lalu Saksi mengatakan kepada Rewa bahwa kamu sudah terlalu banyak mengambil uangnya H. Darwis Tayang di Johny Yuhon lalu Rewa menjawab memang ada uang pembayaran yang diberikan Johny Yuhon kepada saya namun bukan untuk pembayaran tanah milik H. Darwis Tayang melainkan untuk pembelian tanah dilokasi setelah mendengar jawaban Rewa lalu Saksi langsung memberitahu masalah tersebut ke H. Darwis Tayang;
- Bahwa setahu Saksi bahwa H. Darwis Tayang tidak pernah menerima uang pembayaran selain uang panjar tanah sebesar Rp37.500.000,00 (tiga puluh juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa Rewa sudah meninggal dunia sejak tahun 2015;
- Bahwa setahu Saksi saat ini sertifikat tanah tersebut berada di Notaris Andi Salmawati;
- Bahwa menurut notaris Andi Salmawati belum menyerahkan sertifikat tersebut kepada Johny Yuhon karena adanya masuk gugatan dari H. Darwis Tayang bahwa tanah milik H. Darwis Tayang belum dilunasi sisa pembayaran tanah miliknya dan notaris Andi Salmawati juga ragu dengan kwitansi-kwitansi yang diperlihatkan Johny Yuhon kepada notaris Andi Salmawati ;
- Bahwa H. Darwis Tayang sudah beberapa kali kerumah Johny Yuhon untuk bertemu dan menanyakan masalah tersebut namun tidak pernah berhasil bertemu dengan Johny Yuhon dengan alasan bahwa Johny Yuhon tidak ada dirumah;

Menimbang, bahwa dari keterangan Saksi Jamaluddin pada pokoknya ditarik data sebagai berikut :

- Bahwa sekitar tahun 2009 dg Sila pernah menyewa mobil milik saksi untuk mengantar H. Darwis Tayang dengan dg Sila dan Ibu Linda untuk menagih uang dan didalam mobil Saksi mendengar bahwa mereka mau menagih uang
- Bahwa pada waktu itu Saksi mengantar mereka dari Parangloe menuju ke jalan Penghibur kota Makassar;

Halaman 29 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2018/PN Sgm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa awalnya Saksi tidak tahu siapa pemilik rumah yang akan didatangi H. Darwis Tayang bersama dg Sila dan ibu Linda di jalan Penghibur kota Makassar namun sepulang mereka dari jalan Penghibur kota Makassar lalu didalam mobil H. Darwis Tayang mengatakan kepada Saksi bahwa ia belum bisa memberikan Saksi uang karena belum dibayar oleh pak Johny akhirnya Saksi jadi tahu bahwa rumah yang didatangi tadi adalah rumah pak Johny;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa jumlah uang yang akan ditagih H. Darwis Tayang bersama dg Sila dengan ibu Linda dirumah pak Johny;
- Bahwa Saksi tidak tahu uang apa yang mau ditagih H. Darwis Tayang bersama dg Sila dan ibu Linda
- Bahwa Saksi mengantar H. Darwis Tayang dengan dg Sila dan ibu Linda ke rumah pak Johny sebanyak 2 (dua) kali pertama Saksi mengantar H. Darwis Tayang dengan dg Sila dan ibu Linda dan kedua Saksi mengantar dg Sila dan ibu Linda;
- Bahwa jarak waktu dari pertemuan pertama dengan pertemuan kedua sekitar 1 (satu) bulan antara pertemuan pertama dengan kedua tepatnya ditahun 2009;

Menimbang, bahwa dari alat bukti surat dan saksi yang diajukan oleh Penggugat tersebut, maka Majelis Hakim menarik fakta bahwa benar telah terjadi jual beli tanah antara Penggugat selaku penjual dan Tergugat selaku pembeli terhadap objek tanah sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 00678/Bontoparang atas nama H. Darwis Tayang tanggal 13 September 2006 Jo. Surat Ukur Nomor 00453/BONTOPARANG. Bahwa jual beli tanah tersebut dilakukan dihadapan Saksi Andi Salmawati, S.H., M.Kn, selaku Notaris/PPAT pada tahun 2009, akan tetapi telah terjadi permasalahan dimana menurut Penggugat belum terjadi pelunasan terhadap proses jual beli tanah tersebut, oleh karena Penggugat baru menerima panjar pembayaran tanah sejumlah Rp37.500.000.00 (tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) sedangkan sisanya belum Penggugat terima. Bahwa dari keterangan Saksi Musyafir Sila pada pokoknya Saksi pernah menagih sisa panjar pada Jhony Youhon akan tetapi tidak berhasil. Bahwa sampai dengan saat ini Sertifikat Hak Milik Nomor: 00678/Bontoparang atas nama H. Darwis Tayang yang telah beralih nama menjadi Johny Yuhon tersebut masih berada ditangan Turut Tergugat I yaitu Notaris Andi Salmawati, S.H., M.Kn selaku notaris/PPAT yang membuat akte jual beli antara Penggugat dan Tergugat ;

Halaman 30 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2018/PN Sgm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil bantahannya telah mengajukan alat bukti surat bertanda bukti T-1 sampai dengan T-9 ;

Menimbang, bahwa dari bukti T-1 yaitu Salinan Putusan Hakim Pengadilan Negeri Sungguminasa Nomor: 17/Pdt.G/2017/PN. Sgm tanggal 12 Oktober 2017 ditarik data jika perkara No. 17/Pdt.G/2017/PN. Sgm tersebut, materi perkara dan pihak didalamnya adalah pihak yang sama dengan perkara aquo, akan tetapi dalam perkara aquo terdapat penambahan pihak Turut Tergugat I yaitu Notaris Andi Salmawati, S.H.. M.Kn yang tidak muncul sebagai pihak dalam perkara no No. 17/Pdt.G/2017/PN. Sgm. Bahwa dalam amar putusan perkara No. 17/Pdt.G/2017/PN. Sgm pada pokoknya mengabulkan Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat dengan menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak sehingga dinyatakan jika gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa dari bukti T-2 yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor: 00678/ Bontoparang tanggal 13 September 2006 Jo. Surat Ukur No. 00453 tanggal 20 Juni 2006 luas 19.998 M<sup>2</sup> (sembilan belas ribu sembilan ratus sembilan puluh delapan meter persegi) atas nama : Johny Yuhon, SH.,MH dari sebelumnya atas nama H. Darwis Tayang ditarik data pada pokoknya adanya perubahan nama sertifikat hak milik tersebut atas dasar akta jual beli nomor 2/2009 tanggal 15 Oktober 2009 yang dibuat oleh Andi Salmawati, SH, Mkn selaku PPAT.

Menimbang, bahwa dari bukti T-3 yaitu fotokopi Akta Jual Beli No. 2/AJ/AS/2009 tanggal 15 Oktober 2009 yang dilegalisir di notaris ditarik data pada pokoknya Johny Yuhon, S.H., M.H., sebagai Pembeli dan H. Darwis Tayang sebagai Penjual yang dibuat oleh Notaris/PPAT Andi Salmawati, SH,Mkn dengan nilai jual beli yang tercantum dalam akta tersebut yaitu sejumlah Rp.50.000.000 (lima puluh juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa dari bukti T-4 yaitu fotocopy dari fotocopy Kwitansi tanda terima uang Rp70.000.000.00.- (tujuh puluh juta rupiah) harga tanah Sertifikat No. 00678 a/n. H. Darwis Tayang, luas 19.998 M<sup>2</sup> (sembilan belas ribu sembilan ratus sembilan puluh delapan meter persegi) tanggal 21 Oktober 2009 ditarik data kwitansi tersebut untuk pembayaran senilai Rp.70.000.000 (tujuh puluh juta rupiah) terkait harta tanah sertifikat No.00678 an Darwis Tayang, dimana tidak terdapat nama penerima ;

Menimbang, bahwa dari bukti T-5 yaitu fotokopi dari fotocopy Kwitansi tanda terima uang Rp50.000.000,00.- (lima puluh juta rupiah) harga tanah Sertifikat No. 00678 a/n. H. Darwis Tayang, luas 19.998 M<sup>2</sup> (sembilan belas ribu sembilan ratus sembilan puluh delapan meter persegi) tanggal 13 Oktober 2009

Halaman 31 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2018/PN Sgm



ditarik data jika didalam kwitansi tersebut tercantum nama Rewa sebagai Saksi sedangkan nama pihak penerima uang tidak tertera dan hanya bertanda tangan saja ;

Menimbang, bahwa dari bukti T-6 yaitu fotokopi sesuai fotokopi Kwitansi tanda terima uang Rp40.000.000,00.- (empat puluh juta rupiah) harga tanah Sertifikat No. 00678 a/n. H. Darwis Tayang, luas 19.998 M<sup>2</sup> (sembilan belas ribu sembilan ratus sembilan puluh delapan meter persegi) tanggal 10 November 2009 ditarik data didalam kwitansi tersebut tercantum nama Rewa sedangkan nama pihak penerima uang tidak tertera dan hanya bertanda tangan saja ;

Menimbang, bahwa bukti T-7 yaitu Salinan Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI tanggal 24 Juli 2012 Reg. No. 166 K/TUN/2012 ditarik data pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari pemohon kasasi: H. Darwis Tayang

Menimbang, bahwa bukti T-8 yaitu Salinan Putusan Banding Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar, tanggal 15 September 2011 Nomor : 53/B.TUN/2011/PT.TUN.MKS pada pokoknya ditarik data putusan tersebut menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar.

Menimbang, bahwa dari bukti T-9 yaitu Salinan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar, tanggal 14 Desember 2010 Nomor : 30/G.TUN/2010/P.TUN.MKS pada pokoknya ditarik data putusan tersebut Darwis Tayang adalah selaku Penggugat dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa selaku Tergugat dan Johny Yuhon selaku Tergugat II intervensi dan amar putusan perkara tersebut pada pokoknya menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa dari alat bukti surat yang diajukan oleh Tergugat sebagaimana terurai diatas, maka Majelis Hakim menarik fakta telah terjadi jual beli tanah antara Penggugat selaku penjual dan Tergugat selaku pembeli terhadap objek tanah sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 00678/Bontoparang atas nama H. Darwis Tayang tanggal 13 September 2006 dimana jual beli tanah tersebut dilakukan dihadapan Turut Tergugat I Andi Salmawati, S.H., M.Kn, selaku Notaris/PPAT dengan Akta Jual beli Akta Jual Beli No.2/AJ/AS/2009 tanggal 15 Oktober 2009 dan pada tahun 2009 Sertifikat Hak Milik Nomor: 00678/Bontoparang atas nama H. Darwis Tayang tersebut telah berubah menjadi atas nama Johny Yuhon (vide bukti T-2). Bahwa dalam kwitansi tanpa diperlihatkan aslinya (Vide bukti T-4, T-5 dan T-6) tercantum adanya pembayaran atas tanah objek Sertifikat Hak Milik Nomor: 00678/Bontoparang a/n H. Darwis Tayang dengan seorang bernama Rewa yang bertanda



tangan, akan tetapi tidak tercantum nama orang yang bertanda tangan di atas materai ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II untuk menguatkan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat bertanda TT. II-1 dan TT.II-2 ;

Menimbang, bahwa bukti TT.II-1 yaitu fotocopy sesuai asli Sertifikat Hak Milik Nomor: 00678/Bontoparang tanggal 13 September 2006 Jo. Surat Ukur Nomor 00453/BONTOPARANG tanggal 20 Juni 2006 luas 19.998 M<sup>2</sup> (sembilan belas ribu sembilan ratus sembilan puluh delapan meter persegi) atas nama Johny Yuhon, S.H., M.H dari sebelumnya atas nama H. Darwis Tayang dan bukti TT.II-2 yaitu Fotokopi Akta Jual Beli No.2/AJ/AS/2009 tanggal 15 Oktober 2009 antara Johny Yuhon, S.H., M.H., sebagai Pembeli dan H. Darwis Tayang sebagai Penjual. Bahwa tentang dua bukti yang diajukan oleh Turut Tergugat II tersebut adalah bukti yang sama dengan bukti yang diajukan oleh Tergugat yang diberi tanda T-2 dan T-3 sehingga uraian data dari kedua bukti tersebut sama dengan uraian bukti yang diajukan oleh Tergugat ;

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah Majelis Hakim mencermati putusan Pengadilan Negeri Sungguminasa No. 17/Pdt.G/2017/PN sebagaimana terurai diatas dimana materi perkara dan pihak didalamnya adalah pihak yang sama dengan perkara aquo, akan tetapi dalam perkara aquo terdapat penambahan pihak Turut Tergugat I yaitu Notaris Andi Salmawati, S.H.. M.Kn yang tidak muncul sebagai pihak dalam perkara No. 17/Pdt.G/2017/PN. Sgm. Bahwa dalam amar putusan perkara No. 17/Pdt.G/2017/PN. Sgm pada pokoknya mengabulkan Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat dengan menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak sehingga dinyatakan jika gugatan Penggugat tidak dapat diterima. Bahwa dalam putusan No.17/Pdt.G/2017/PN.Sgm maka yang menjadi dasar Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dalam perkara No.17/Pdt.G/2017/PN.Sgm tersebut adalah oleh karena ada pihak lain yang tidak ikut digugat dalam perkara itu yaitu pihak Andi Salmawati, SH,Mkn selaku Notaris/PPAT yang membuat akta jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, oleh karena berdasarkan fakta Sertifikat Hak Milik Nomor: 00678/Bontoparang atas nama H. Darwis Tayang yang telah berubah menjadi nama Johny Yuhon tersebut sejak dibuatnya akta jual beli tahun 2009 hingga saat ini masih berada ditangan Andi Salmawati, SH,Mkn selaku Notaris/PPAT oleh karena adanya permasalahan terkait pembayaran antara Penggugat dengan Tergugat.

Menimbang, bahwa dalam perkara No. 17/Pdt.G/2017/PN. Sgm (vide bukti P-2 dan T-1) dimana Darwis Tayang selaku Penggugat dan Johny Youhan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selaku Tergugat, Andi Salmawati yang merupakan Notaris memang tidak ikut digugat sebagai pihak dalam perkara tersebut akan tetapi Andi Salmawati,SH,Mkn selaku Notaris yang membuat akta jual beli, telah menjadi Saksi yang diajukan oleh pihak Penggugat Darwis Tayang dalam perkara No. 17/Pdt.G/2017/PN. Sgm.

Bahwa dalam kesaksian Andi Salmawati,SH,Mkn selaku Notaris pada perkara No. 17/Pdt.G/2017/PN. Sgm (vide bukti P-2 dan T-1) pada halaman 25 hingga halaman 26 pada pokoknya Saksi Andi Salmawati,SH,Mkn selaku Notaris menyatakan tahun 2009 Saksi mengetahui dikemudian hari ternyata ada masalah pembayaran terhadap tanah tersebut dan Saksi mengetahui hal tersebut setelah mendapat informasi dari Penggugat bahwa Tergugat tidak juga melunasi sisa pembayarannya. Bahwa Saksi Andi Salmawati, SH,Mkn dalam putusan perkara No. 17/Pdt.G/2017/PN. Sgm juga menyatakan setelah mengetahui ada masalah terhadap pembayaran tanah tersebut Saksi menghubungi dan mendatangi Tergugat untuk konfirmasi dan memberitahukan bahwa ada komplain dari Penggugat sebagai penjual, bahwa Tergugat belum melunasi sisa pembayaran tanah tersebut dan saat itu Tergugat menjawab sudah melakukan pembayaran tanah tersebut melalui saudara Rewa bahkan nilainya sudah lebih dari nilai yang disepakati dan Saksi diperlihatkan kwitansi pembayarannya.

Menimbang, bahwa apabila mencermati keterangan Saksi Andi Salmawati SH,Mkn dalam perkara No. 17/Pdt.G/2017/PN. Sgm (vide bukti P-2 dan T-1) selaku Notaris/PPAT yang membuat akta jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, pada pokoknya dalam perkara No. 17/Pdt.G/2017/PN. Sgm tersebut Andi Salmawati selaku Saksi menerangkan jika hingga saat ini sertifikat tanah tersebut masih berada ditangan Saksi dimana sertifikat tersebut belum Saksi Andi Salmawati, SH,Mkn serahkan kepada Tergugat karena menunggu sampai masalah ini selesai dan sampai ada keputusan tentang siapa yang berhak atas sertifikat tanah tersebut;

Menimbang, bahwa dalam perkara aquo Turut Tergugat I yatu Andi Salmawati selaku Notaris yang membuat Akta Jual Beli No. 2/AJ/AS/2009 tanggal 15 Oktober 2009 (vide bukti T-3 dan TT-2) tidak hadir atau mengirimkan kuasanya dipersidangan perkara ini, sehingga dengan demikian tidak terdapat bantahan dari Turut Tergugat I terkait fakta jika keberadaan Sertifikat Hak Milik Nomor: 00678/ Bontoparang tanggal 13 September 2006 Jo. Surat Ukur No. 00453 tanggal 20 Juni 2006 luas 19.998 M<sup>2</sup> (sembilan belas ribu sembilan ratus sembilan puluh delapan meter persegi) atas nama Johny Yuhon, SH.,MH dari sebelumnya atas nama H. Darwis Tayang ada pada diri Turut Tergugat I.

Halaman 34 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2018/PN Sgm

#### 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 apabila mencermati keberadaan Sertifikat Hak Milik Nomor: 00678/ Bontoparang tanggal 13 September 2006 Jo. Surat Ukur No. 00453 tanggal 20 Juni 2006 luas 19.998 M<sup>2</sup> (sembilan belas ribu sembilan ratus sembilan puluh delapan meter persegi) atas nama : Johny Yuhon, SH.,MH dari sebelumnya atas nama H. Darwis Tayang yang ada pada Turut Tergugat I selaku Notaris sejak dibuat tahun 2009 hingga saat ini, maka Majelis Hakim menyimpulkan jika benar telah terjadi permasalahan terkait proses jual beli antara Penggugat selaku penjual dengan Tergugat selaku pembeli terkait tanah kebun objek Sertifikat Hak Milik Nomor: 00678/ Bontoparang tanggal 13 September 2006 Jo. Surat Ukur No. 00453 tanggal 20 Juni 2006 luas 19.998 M<sup>2</sup>. Majelis Hakim menyimpulkan jika seandainya tidak terjadi permasalahan maka untuk apa Turut Tergugat I selaku Notaris/PPAT menahan sertifikat hak milik tersebut hingga saat ini.

Menimbang, bahwa setelah mencermati jawab menjawab maupun alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak maka sebagaimana diterangkan di atas yang menjadi permasalahan antara Penggugat dan Tergugat adalah apakah benar Penggugat belum menerima keseluruhan pembayaran dari jual beli dengan Tergugat ataukah sebaliknya Tergugat telah memenuhi kewajibannya dalam melunasi jual belinya dengan Penggugat ;

Menimbang, bahwa dari fakta sebagaimana terurai di atas, maka Majelis Hakim menarik kesimpulan pada pokoknya benar telah terjadi jual beli tanah antara Penggugat selaku penjual dan Tergugat selaku pembeli terhadap objek tanah sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 00678/Bontoparang atas nama H. Darwis Tayang tanggal 13 September 2006, dihadapan Turut Tergugat I Andi Salmawati, S.H., M.Kn, selaku Notaris/PPAT pada tahun 2009. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor: 00678/Bontoparang atas nama H. Darwis Tayang (vide bukti P-5) tersebut pada tahun 2009 telah beralih nama menjadi Johny Yuhon (vide bukti T-2 dan TT.II-1) atas dasar Akta Jual Beli No.2/AJ/AS/2009 tanggal 15 Oktober 2009 antara Johny Yuhon, S.H., M.H., sebagai Pembeli dan H. Darwis Tayang sebagai Penjual (vide bukti T-3 dan TT.II-2). Bahwa keberadaan Sertifikat Hak Milik Nomor: 00678/Bontoparang atas nama H. Darwis Tayang tanggal 13 September 2006 yang telah berubah menjadi milik Johny Yuhon tersebut saat ini berada pada Turut Tergugat I yaitu Andi Salmawati, SH,Mkn selaku Notaris/PPAT .

Menimbang, bahwa disimpulkan jika keberadaan Sertifikat Hak Milik Nomor: 00678/Bontoparang atas nama H. Darwis Tayang tanggal 13 September 2006 yang telah berubah menjadi milik Johny Yuhon yang hingga saat ini

Halaman 35 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2018/PN Sgm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masih berada pada Turut Tergugat I Andi Salmawati, SH,Mkn selaku Notaris/PPAT adalah karena masih terdapat permasalahan antara Penggugat dan Tergugat terkait jual beli tanah dengan objek sertifikat sebagaimana tersebut diatas.

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat pada pokoknya menyatakan jika hingga saat ini Penggugat belum menerima pelunasan terhadap jual beli tanah milik Penggugat dengan Tergugat selaku pembeli, dimana Penggugat menyatakan jika Penggugat baru menerima uang muka pembayaran tanah tersebut dari Tergugat sejumlah Rp37.500.000.00 (tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) sedangkan sisanya belum Penggugat terima sedangkan Tergugat sebaliknya dalam jawabannya pada pokoknya menyatakan telah melunasi sisa pembayaran tersebut.

Menimbang, bahwa dalam hukum keperdataan jual beli adalah suatu perjanjian timbal balik dalam mana pihak yang satu si penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang sedang pihak yang lain si pembeli berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan diatas pada pokoknya Penggugat telah berhasil membuktikan dalil gugatannya terkait adanya jual beli tanah kebun antara Penggugat selaku penjual dengan Tergugat selaku pembeli sebagaimana termuat dalam akta Akta Jual Beli No.2/AJ/AS/2009 tanggal 15 Oktober 2009 antara Johny Yuhon, S.H., M.H., sebagai Pembeli dan H. Darwis Tayang sebagai Penjual (vide bukti T-3 dan TT.II-2) dimana tentang adanya jual beli itu sendiri tidak dibantah oleh pihak Tergugat.

Menimbang, bahwa Saksi yang diajukan Penggugat yaitu Musyafir Sila yang ikut menemani Penggugat saat dilakukan jual beli dihadapan Turut Tergugat I selaku Notaris/PPAT pada pokoknya menerangkan tidak sampai 1 (satu) bulan setelah jual beli di Notaris kemudian Saksi kembali mendatangi kantor notaris Andi Salmawati untuk menanyakan sudah sampai dimana proses Akta Jual Beli tersebut serta kapan realisasi sisa pembayaran tanah milik H. Darwis Tayang dan notaris Andi Salmawati mengatakan Johny Yuhon sudah bertandatangan di Akta Jual Beli tapi Akta Jual Belinya belum jadi dan masih sementara proses jadi Saksi menunggu dulu untuk proses pembuatan Akta jual belinya. Bahwa Saksi Musyafir Sila menerangkan Saksi pernah bertanya kepada Johny Yuhon kapan dia akan menyelesaikan sisa pembayaran tanah tersebut namun Johny Yuhon membalas pertanyaan Saksi dengan marah-marah dan

Halaman 36 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2018/PN Sgm

#### 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)



membentak saksi sambil mengatakan kepada Saksi bahwa “saya tidak kenal dengan kamu yang saya kenal hanya Rewa”

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah dapat membuktikan tentang adanya jual beli antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana pertimbangan ditas dan tentang adanya jual beli yang dilakukan pada Turut Tergugat I tersebut juga tidak dibantah oleh Tergugat, serta dipersidangan Penggugat telah pula mengajukan bukti Saksi yang menguatkan dalil gugatannya terkait belum adanya pelunasan pembayaran oleh Tergugat, maka dengan demikian Tergugat harus pula dibebani pembuktian untuk membuktikan apakah benar Tergugat telah melakukan pelunasan pembayaran terhadap objek jual beli antara Penggugat dan Tergugat tersebut ;

Menimbang, dipersidangan untuk membuktikan dalil bantahannya terkait sudah dilunasinya pembayaran tanah milik Penggugat oleh Tergugat, maka Tergugat mengajukan bukti surat bertanda T-4, T-5 dan T-6 yaitu masing-masing adalah kwitansi pembayaran masing-masing bertanggal 21 Oktober 2009, 13 Oktober 2009 dan 10 November 2009.

Menimbang, bahwa dalam Jawabannya pada pokoknya Tergugat menyatakan pembayaran uang sebanyak Rp. 175.000.000, telah Tergugat serahkan dan sudah diterima dengan baik oleh Muhtamar yang mengaku anak (menantu) dari H. Darwis Tayang (Penggugat), sebagaimana fakta hukum dari adanya tanda terima uang berupa kwitansi bermaterai yang ditandatangani di atasnya dimana diantara ke 4 (empat) helai kwitansi tersebut terdapat paraf dan nama Rewa.

Menimbang, bahwa apabila mencermati dalil jawaban dari Tergugat tersebut dihubungkan dengan alat bukti ketiga kwitansi (vide bukti T-4, T-5 dan T-6), maka didalam ketiga kwitansi tersebut memang tidak memuat nama penerima dari uang yang dimaksud dalam ketiga kwitansi itu sendiri. Bahwa dalam ketiga kwitansi itu sendiri hanya memuat tanda tangan penerima dan tanda tangan serta tulisan nama seseorang bernama Rewa.

Menimbang, bahwa dipersidangan dari keseluruhan alat bukti surat yang diajukan oleh Tergugat tidak ada satu pun alat bukti yang mendukung dalil jawaban Tergugat yang menerangkan jika penerima uang dalam kwitansi tersebut adalah orang yang bernama Muhtamar yang merupakan anak mantu dari Penggugat sebagaimana dalil Tergugat dalam Jawabannya.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati alat bukti surat yang diajukan oleh kedua belah pihak serta Saksi yang diajukan Penggugat, maka Majelis Hakim menyimpulkan jika benar pada pokoknya Penggugat tidak



pernah menerima uang dari Tergugat sebagaimana termuat dalam kwitansi pembayaran bertanda T-4, T-5 dan T-6. Bahwa tidak terdapat bukti dari Tergugat untuk meneguhkan dalil bantahannya yang pada pokoknya menerangkan jika pembayaran uang sebanyak Rp. 175.000.000, telah Tergugat serahkan dan sudah diterima dengan baik oleh Muhtamar yang mengaku anak (menantu) dari H. Darwis Tayang (Penggugat).

Menimbang, bahwa Pasal 5 Undang-undang no 5 Tahun 1960 tentang pokok-pokok Agraria, maka hukum agraria yang berlaku di Indonesia yaitu hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara. Bahwa didalam hukum adat itu sendiri jual beli tanah haruslah bersifat terang dan tunai. Bahwa terang berarti jual beli tersebut dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang, dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sedangkan yang dimaksud dengan tunai adalah hak milik beralih ketika jual beli tanah tersebut dilakukan dan jual beli selesai pada saat itu juga.

Menimbang, bahwa Saksi Musyafir Sila pada pokoknya menerangkan jika H. Darwis Tayang menyerahkan sertifikat tanah tersebut ke notaris Andi Salmawati/Turut Tergugat I sedangkan sisa pembayaran tanah tersebut belum dilunasi oleh Johny Yuhon karena saat itu notaris Andi Salmawati meyakinkan H. Darwis Tayang bahwa titip saja ini sertifikat tanah dan tidak usah ragu mengenai sisa pembayarannya apalagi H. Darwis Tayang sudah menerima uang panjar tanah tersebut. Bahwa dari Saksi Musyafir Sila juga menerangkan pada saat Darwis Tayang menyerahkan sertifikat tersebut pada Notaris yaitu Turut Tergugat I, Tergugat selaku pembeli tidak hadir di kantor Notaris yaitu Turut Tergugat I. Bahwa Notaris Andi Salmawati pada saat menjadi Saksi dalam perkara No. 17/Pdt.G/2017/PN. Sgm (vide bukti P-2 dan T-1) jika Penggugat dan Tergugat sendiri yang datang ke kantor dan bertanda tangan dalam akta jual beli tersebut, namun pada awalnya Penggugat dulu yang datang dan bertandatangan karena saat itu Tergugat berhalangan nanti keesokan harinya Tergugat datang dan bertandatangan.

Menimbang, bahwa dari uraian fakta dan pertimbangan diatas maka Majelis Hakim menyimpulkan tindakan Turut Tergugat I yang membaliknama Sertifikat Hak Milik Nomor: 00678/Bontoparang atas nama H. Darwis Tayang menjadi nama Johny Youhon tanpa mengkonfirmasi kepada Penggugat selaku pembeli terkait apakah telah terjadi pelunasan atau belum terhadap objek jual beli tersebut, padahal Turut Tergugat I tahu jika pada saat dilakukan jual beli antara Penggugat dan Tergugat belum lunas pembayarannya dan lebih daripada itu Tergugat selaku pembeli juga tidak pernah bertemu langsung pada saat be-



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rada di kantor Turut Tergugat I, adalah merupakan tindakan yang merugikan hak keperdataan dari Penggugat.

Majelis Hakim menyimpulkan jika ternyata Tergugat sama sekali belum melakukan pembayaran sisa pelunasan senilai Rp. 153.498.000,- (seratus lima puluh tiga juta empat ratus sembilan puluh delapan ribu rupiah) kepada Penggugat. Bahwa adanya dalil Tergugat yang menyatakan pembayaran sudah diterima dengan baik oleh Muhtamar yang mengaku anak (menantu) dari H. Darwis Tayang (Penggugat) juga tidak dapat dibuktikan oleh Tergugat, dimana dari ketiga kwitansi pembayaran (vide bukti T-4, T-5 dan T-6) justru sama sekali juga tidak menyebut nama Muhtamar sebagai penerima uang sebagaimana didalilkan Tergugat dalam Jawabannya.

Menimbang, bahwa oleh karena belum terjadi pelunasan pembayaran sejumlah Rp. 153.498.000,- (seratus lima puluh tiga juta empat ratus sembilan puluh delapan ribu rupiah) oleh Tergugat, bahkan tidak terdapat itikad baik Tergugat pada saat ditemui oleh Penggugat maupun Saksi Musyafir Sila sebagaimana keterangan Saksi Musyafir Sila yang menerangkan justeru Tergugat marah saat didatangi, maka Majelis Hakim menyimpulkan terdapat itikad buruk dari Tergugat dalam proses jual beli antara Penggugat dengan Tergugat yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I.

Majelis Hakim menyimpulkan jika itikad buruk proses jual beli tersebut dapat dilihat pula dari tindakan Turut Tergugat I yang memproses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor: 00678/Bontoparang atas nama H. Darwis Tayang menjadi nama Johny Youhon tanpa mengkonformasi apakah Penggugat selaku penjual telah menerima pelunasan atau belum, padahal Turut Tergugat I tahu jika saat Penggugat selaku penjual datang ke kantor Turut Tergugat I saat itu belum menerima seluruhnya pembayaran atas objek jual beli tersebut.

Menimbang, bahwa dari bukti P-7 yaitu Surat Tanda Penerimaan Laporan Nomor: STPL/1084/XII/2010/SULSEL/POLRES GOWA tertanggal 01 Desember 2010 dengan nama Pelapor H. Darwis Tayang, dimana dalam identitas umur dari Darwis Tayang saat melakukan pelaporan tahun 2010 yaitu 83 tahun.

Menimbang, bahwa apabila mencermati usia Penggugat saat terjadi jual beli di tahun 2009 yang hanya berbeda satu tahun dengan pelaporan Polisi yang dilakukan Penggugat ditahun 2010, maka Majelis Hakim menyimpulkan jika usia Penggugat pada saat dilakukan jual beli tahun 2009 telah lanjut.

Menimbang, bahwa seseorang dengan usia lanjut sudah selayaknya mendapat pengertian dan penjelasan yang lebih baik ketika menggunakan jasa dari suatu profesi pada saat orang tersebut akan menggunakan jasa dari profesi

Halaman 39 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2018/PN Sgm

#### 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)



itu sendiri. Bahwa dalam proses jual beli antara Penggugat dengan Tergugat tersebut Majelis Hakim menyimpulkan terdapat tindakan dari Tergugat maupun Turut Tergugat I yang merugikan diri Penggugat sebagaimana terurai diatas, sehingga tindakan yang dilakukan Tergugat dan Turut Tergugat I tersebut dinilai sebagai perbuatan dengan itikad buruk oleh karena mengabaikan hak-hak dari Penggugat selaku penjual yang telah berusia lanjut yang sudah sepatutnya memperoleh penjelasan yang lebih baik terkait proses jual beli yang dilakukan dihadapan Notaris/PPAT.

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat hingga saat ini baru menerima panjar sejumlah Rp.37.500.000 (tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dan sama sekali belum menerima sisa pembayaran senilai Rp. 153.498.000,- (seratus lima puluh tiga juta empat ratus sembilan puluh delapan ribu rupiah) padahal Penggugat telah beberapa kali berusaha menagih pada Tergugat, maka tindakan Tergugat yang tidak membayar pelunasan tersebut dinilai Majelis Hakim sebagai suatu itikad buruk sebagaimana pertimbangan diatas, demikian pula tindakan Turut Tergugat I yang membaliknama secara diam-diam Sertifikat Hak Milik Nomor: 00678/Bontoparang atas nama H. Darwis Tayang menjadi nama Johny Youhon tanpa mengkonfirmasi kepada Penggugat selaku penjual terkait apakah telah terjadi pelunasan atau belum terhadap objek jual beli tersebut, padahal Turut Tergugat I tahu jika pada saat dilakukan jual beli antara Penggugat dan Tergugat belum lunas pembayarannya, maka dengan demikian proses jual beli antara Penggugat dan Tergugat tersebut dapat dibatalkan oleh Pengadilan.

Menimbang, bahwa terkait tentang adanya Putusan Peradilan Tata Usaha Negara yang diajukan dalam perkara aquo (vide bukti T-7, T-8 dan T-9), maka setelah Majelis Hakim mencermati putusan tersebut adalah terkait tentang proses administrasi dari produk yang dikeluarkan oleh Pejabat tata Usaha Negara dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Kabupaten Gowa , dimana dalam perkara tersebut dimaknai jika yang menjadi sengketa adalah penerbitan secara adminitrasi produk sertifikat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa, sehingga dengan demikian putusan dari Peradilan Tata Usaha Negara tersebut tidak dalam kaitan untuk memeriksa dan mengadili tentang ada atau tidaknya perbuatan melawan hukum dalam proses penerbitan sertifikat itu sendiri.

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya terkait tentang adanya jual beli dan tidak dilaksanakan pelunasan oleh Tergugat serta Majelis Hakim menemukan adanya itikad buruk dalam proses



jual beli dan pengalihan nama Sertifikat Hak Milik Nomor: 00678/Bontoparang atas nama H. Darwis Tayang menjadi nama Johny Youhon sebagaimana pertimbangan diatas, maka dengan demikian petitum pada poin dua dan tiga gugatan Penggugat patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena proses pengalihan nama Sertifikat Hak Milik Nomor: 00678/Bontoparang atas nama H. Darwis Tayang menjadi nama Johny Youhon didasari atas itikad tidak baik baik dari Tergugat maupun Turut Tergugat I selaku Notaris/PPAT sebagaimana uraian pertimbangan diatas, maka petitum poin empat patut pula untuk dikabulkan.

Menimbang, bahwa oleh karena dikabulkan petitum poin dua, tiga dan empat sebagaimana tersebut, maka dengan demikian Turut Tergugat II harus pula patuh dan tunduk dengan putusan ini, sehingga petitum poin lima patut dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak terdapat alasan serta syarat maupun keadaan mendesak yang cukup untuk dapat dikabulkannya putusan serta merta, maka dengan demikian petitum poin enam yang memohon adanya putusan serta merta haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa dalam petitum pada poin subsider gugatan Penggugat dinyatakan untuk memerintahkan Penggugat mengembalikan uang pembayaran panjar sebesar Rp. 37.500.000,- (tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) kepada Tergugat, maka terhadap hal tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa oleh karena berdasarkan fakta yang tidak dibantah oleh Tergugat yang pada pokoknya Penggugat telah menerima uang panjar dari jual beli tanah sejumlah Rp. 37.500.000,- (tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dari Tergugat, dan terkait tentang jual beli antara Penggugat dan Tergugat dinyatakan tidak mengikat, maka dengan demikian Penggugat haruslah mengembalikan uang panjar senilai Rp. 37.500.000,- (tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) kepada Tergugat, sehingga dengan demikian petitum pada bagian subsider patut dikabulkan, akan tetapi untuk selanjutnya dalam bagian amar putusan terkait dengan petitum subsider tersebut akan Majelis Hakim masukan pada bagian dalam pokok perkara.

Menimbang, bahwa terkait eksepsi dari Tergugat yaitu seharusnya Musyafir Sila dimasukan sebagai Turut Tergugat, maka terhadap dalil tersebut Majelis Hakim berpendapat jika berdasarkan fakta Musyafir Sila dalam proses jual beli antara Penggugat dan Tergugat hanya bertindak sebagai pihak yang menemani Penggugat dan sama sekali tidak terkait secara keperdataan dengan



proses jual beli antara Penggugat dan Tergugat, oleh karena itu dengan tidak ditariknya Musyafir Sila dalam gugatan Penggugat tidak menjadikan gugatan Penggugat menjadi kabur ataupun kurang pihak ;

Menimbang, bahwa tentang adanya nebis in idem dalam perkara aquo sebagaimana dalil Tergugat dalam eksepsinya, maka setelah Majelis Hakim mencermati bukti P-2 yaitu Putusan PN. Sungguminasa No. 17/Pdt.G/2017/PN. Sgm benar bahwa materi perkara dan pihak didalamnya adalah pihak yang sama dengan perkara aquo, akan tetapi dalam perkara saat ini terdapat penambahan pihak Turut Tergugat I yaitu Notaris Andi Salmawati, S.H.. M.Kn yang tidak muncul sebagai pihak dalam perkara no No. 17/Pdt.G/2017/PN. Sgm. Bahwa dalam amar putusan perkara No. 17/Pdt.G/2017/PN. Sgm pada pokoknya mengabulkan Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat dengan menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak sehingga dinyatakan jika gugatan Penggugat tidak dapat diterima. Bahwa tentang putusan yang dinyatakan tidak dapat diterima oleh karena pertimbangan kurangnya pihak dalam gugatan, maka terhadap hal tersebut pihak Penggugat masih dapat memperbaiki gugatannya yaitu dengan menambahkan pihak yang dimaksud dan selanjutnya mendaftarkannya kembali pada pengadilan Negeri asal gugatan tersebut diajukan, sehingga dengan demikian disimpulkan jika proses pengajuan kembali gugatan tersebut bukan merupakan bentuk dari nebis in idem, sehingga oleh karenanya berdasarkan pertimbangan diatas eksepsi dari Tergugat tersebut haruslah ditolak.

## **II Dalam Rekonvensi**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Dalam Konvensi adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Dalam Konvensi tersebut maka disimpulkan jika gugatan Rekonvensi tersebut adalah terkait tentang dalil dalil yang diajukan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Dalam Konvensi didalam bagian eksepsi dan pokok perkara sebagaimana terurai diatas, dimana pada pokoknya Penggugat Rekonvensi memohon agar penguasaan tanah oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Dalam Konvensi dinyatakan melawan hukum serta terkait pula dengan dinyatakannya bukti pembayaran yang dilakukan Penggugat Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi kepada Tergugat Rekonvensi sah menurut hukum.



Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Dalam Konvensi telah Majelis Hakim pertimbangkan di dalam pertimbangan pada bagian Konvensi yang pada pokoknya inti dari gugatan Penggugat Konvensi dikabulkan sebagaimana pertimbangan diatas, sehingga dengan demikian gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Dalam Konvensi terkait dengan dalil maupun petitumnya yang berhubungan dan telah dipertimbangkan pada bagian Dalam Konvensi haruslah dinyatakan ditolak. Majelis Hakim berkesimpulan jika gugatan pokok dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi terkait tentang tidak mengikatnya jual beli antara Penggugat dengan Tergugat telah dikabulkan, maka dengan demikian gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi menjadi tidak relevan untuk dikabulkan, sehingga oleh karenanya gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi dinyatakan ditolak ;

### **III. Dalam Konvensi Dan rekonvensi**

Menimbang, bahwa oleh karena pokok gugatan Penggugat Konvensi dikabulkan maka dengan demikian Tergugat dalam Konvensi/Penggugat Rekonvensi dinyatakan sebagai pihak yang kalah dalam perkara aquo, sehingga dengan demikian Tergugat dalam Konvensi/Penggugat Rekonvensi haruslah dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Memperhatikan Peraturan Perundang-undangan yang berhubungan dengan perkara ini;

### **MENGADILI:**

#### **I. Dalam Konvensi**

##### **Dalam Eksepsi**

1. Menolak Eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat II ;

##### **Dalam Pokok Perkara**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat yang tidak memenuhi kewajibannya/melunasi kepada Penggugat mengenai harga tanah (obyek sengketa) yang tersisa sebesar Rp. 153.498.000,- (seratus lima puluh tiga juta empat ratus sembilan puluh delapan ribu rupiah) adalah merupakan perbuatan wanprestasi.
3. Menyatakan transaksi jual beli tanah antara H. Darwis Tayang (Penggugat) dengan Johny Yuhon., SH., MH (Tergugat) yang dibuat didepan Pe-

*Halaman 43 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2018/PN Sgm*



jabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) yaitu turut Tergugat I, berdasarkan akte jual beli (AJB) No. 2/AJ/AS/2009 tertanggal 15 Oktober 2009 adalah tidak mengikat.

4. Menyatakan pula mutasi/balik nama dalam sertifikat hak milik (SHM) No. 00678, tanggal 13 September 2006 SU No. 00453/Bontoparang / 2006 tanggal 20 Juni 2006 dari semula atas nama H. Darwis Tayang (Penggugat) kepada Johny Yuhon, SH.,MH (Tergugat) adalah tidak mengikat.
5. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan mematuhi putusan dalam perkara ini;
6. Memerintahkan Penggugat untuk mengembalikan uang pembayaran panjar sebesar Rp. 37.500.000,- (tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) kepada Tergugat.
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

## II. Dalam Rekonvensi

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi untuk seluruhnya ;

## III. Dalam Kompensi Dan Rekonvensi

- Menghukum Tergugat dalam Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp.1.331.000 (satu juta tiga ratus tiga puluh satu ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sungguminasa, pada hari Kamis tanggal 3 Mei 2018 oleh kami, Sigit Triatmojo, S.H., sebagai Hakim Ketua , Henu Sistha Aditya, S.H., M.H. dan Hj. Nur Afiah, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sungguminas, putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 9 Mei 2018 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi Henu Sistha Aditya,SH,MH dan Amiruddin Mahmud,SH.MH masing-masing selaku Hakim Anggota, dengan dibantu Hariyanti Paelori, S.H., Panitera Pengganti dan dihadiri oleh kuasa Penggugat serta Kuasa Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat II tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat I ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Henu Sistha Aditya, S.H., M.H.

Sigit Triatmojo, S.H.

Amiruddin Mahmud, SH.MH

Panitera Pengganti,

Hariyanti Paelori, S.H.

## Perincian biaya :

1. Materai .....	:	Rp6000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp5000,00;
3. Proses .....	:	Rp100.000,00;
4. PNBP .....	:	Rp30.000,00;
5. Panggilan .....	:	Rp1.180.000,00;
6. Sumpah .....	:	Rp10.000,00;

Jumlah : Rp1.331.000,00;

( satu juta tiga ratus tiga puluh satu ribu rupiah )

### Disclaimer

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