



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Mks

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

PT Gowa Makassar Tourism Development, Tbk merupakan badan hukum yang berkedudukan di Makassar, beralamat di Jalan Metro Tanjung Bunga Mall GTC GA-9 No. 18 Makassar, berdasarkan Akta Pendirian No.34, tertanggal 14 Mei 1991 yang dibuat di hadapan M.J. Grace Kawi Tandiar, S.H. Notaris di Makassar yang pengesahannya melalui Surat Keputusan Kehakiman Republik Indonesia, tertanggal 24 Maret 1999 Nomor -2288 HT.01.01.Th.99 dan Akta Nomor 09, tertanggal 25 Mei 2021 yang dibuat di hadapan Ridwan Nawing S.H., Notaris di Makassar, yang telah memperoleh Pengesahan dari Ditjen AHU-KEMENKUMHAM RI Nomor: AHU-AH.01.03-0356884, tanggal 08 Juni 2021. Dalam hal ini diwakili oleh **ALI SAID selaku Presiden Direktur** dan **DANANG KEMAYAN JATI selaku Direktur** PT Gowa Makassar Tourism Development, Tbk, Kewarganegaraan Indonesia, yang mewakili Direksi dan oleh karena itu bertindak untuk dan atas nama PT Gowa Makassar Tourism Development Terbuka (PT. GMTD, Tbk) dan dalam hal ini telah memberikan Kuasa kepada **Sulaiman Syamsuddin, S.H.,M.H, Muhammad Sarif Nur, S.H. Dhian Fadlhan Hidayat, S.H.** Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor **SULAIMANSYAMSUDDIN PARTNERSHIP LAW FIRM**, yang berkantor di Jl. A.P Pettarani Center Blok C No. 7 Kel. Buakana, Kec. Rappocini, Kota Makassar berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 005/SK/LGL-TB/2023 tertanggal 27 Januari 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar dengan Nomor : 289/Pdt/2023/KB tanggal 20 Februari 2023 selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**

Lawan:

Azalia Delicia Dumanauw, S.H., Notaris Pengganti dari Albert Simon Dumanauw S.H, Notaris Kota Makassar selaku pemegang Protokol dari almarhum Notaris/PPAT Joost Dumanauw, S.H., Notaris di Ujung Pandang (sekarang Kota Makassar), yang

Halaman 1 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beralamat kantor di Jl. Macan I No. 29 A, Kelurahan Bonto Biraeng,
Kecamatan Mamajang, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan,
selaku **TERGUGAT**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 6 Februari 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 9 Februari 2023 dalam Register Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Mks, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

A. HUBUNGAN HUKUM ANTARA PENGGUGAT DAN TERGUGAT

1. Bahwa Penggugat merupakan pemilik tanah yang diperoleh berdasarkan Surat Pernyataan Pengoperan/ Pengalihan Hak Atas Tanah. Pada saat pengalihan hak atas tanah-tanah tersebut, tidak ada satupun pihak yang mengajukan keberatan dalam proses pengalihan hak atas tanah-tanah tersebut di atas, sehingga sangat berdasar apabila dinyatakan Penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh hukum, hal ini sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016, yang berbunyi sebagai berikut:

" Pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut:

Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KHUPerdata adalah sebagai berikut:

- a) Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
 - Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
 - Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
 - Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar

Halaman 2 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:

- Dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/ diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
- Didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
- Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

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

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

2. Bahwa Penggugat adalah suatu badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia yang merupakan pemilik atas sebidang tanah berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 20094/ Kelurahan Mattoangin tertanggal 11 April 2013, Surat Ukur No. 00676/2013 tertanggal 11 April 2013, seluas 38.440 M² (tiga puluh delapan ribu empat ratus empat puluh meter persegi), atas nama PT GOWA MAKASSAR TOURISM DEVELOPMENT, TBK BERKEDUDUKAN DI MAKASSAR.
3. Bahwa Penggugat baru mengetahui ternyata terdapat Akta Perjanjian Pelepasan/ Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor 35 tertanggal 14 Mei 1984 yang dibuat di hadapan Notaris Joost Dumanauw, S.H., Notaris di Ujung Pandang (*in casu* Tergugat) (untuk selanjutnya disebut "**Objek Sengketa**"), yang mana objek tanah yang termuat di dalamnya merupakan tanah milik Penggugat;
4. Bahwa Objek Sengketa *a quo* pada salinan kedua, ditandatangani oleh Jan. E. Willar selaku Notaris Pengganti Sementara Joost Dumanauw, S.H., kemudian Notaris Joost Dumanauw, S.H., telah meninggal dunia dan protokol Almarhum Joost Dumanauw, S.H., dipegang oleh Albert

Halaman 3 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Simon Dumanauw, S.H., selanjutnya diketahui oleh Penggugat, Albert Simon Dumanauw, S.H., selaku pemegang protokol Almarhum Joost Dumanauw, S.H., saat ini sedang digantikan oleh Azalia D. Dumanauw, S.H., sebagai Notaris Pengganti berdasarkan keputusan Majelis Pengawas Pusat Notaris Nomor: 09/KET.CUTI-MPPN/XII/2021, tanggal 22 Desember 2021;

5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, telah terang dan jelas bahwa antara Penggugat dan Tergugat memiliki hubungan hukum keperdataan, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 65 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 sebagaimana telah diubah dalam Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, yang berbunyi:

"Notaris, Notaris Pengganti, dan Pejabat Sementara Notaris bertanggung jawab atas setiap Akta yang dibuatnya meskipun Protokol Notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan Protokol Notaris"

B. PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT

1. Bahwa objek tanah yang termuat dalam objek sengketa adalah tanah (bekas empang) termasuk semua hak yang berhubungan tanah tersebut, terletak dalam Kotamadya Ujung pandang, Kecamatan Mariso, Kelurahan Mattoangin, seluas $\pm 20.000 \text{ M}^2$ (kurang lebih dua puluh ribu meter persegi) dengan batas-batas:
Sebelah Utara : Tanah A. Rahim DG. Sese;
Sebelah Timur : Tanah A. Rahim Dg. Sese;
Sebelah Selatan : Pematang;
Sebelah Barat : Tanah A. Rahim Dg. Sese;
Quod Non tanah tersebut adalah milik Penggugat;
2. Bahwa dikarenakan objek sengketa *a quo* dibuat pada tahun 1984, pada faktanya Akta *a quo* **mengandung cacat hukum** yang dapat kami uraikan sebagai berikut:
 - a) Identitas penghadap tidak lengkap, tidak disebutkan nama kecil identitas penghadap;
 - b) Identitas saksi tidak lengkap, tidak disebutkan nama kecil dan tempat tinggal setiap saksi;
 - c) Tidak terdaftar;
 - d) Bertentangan dengan hak keperdataan Penggugat;

Halaman 4 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa setelah dilakukan pengecekan, pencatatan objek sengketa pada Azalia D. Dumanauw, S.H., sebagai Notaris Pengganti Albert S. Dumanauw, S.H. selaku pemegang protokol Almarhum Joost Dumanauw, S.H., ditemukan fakta bahwa objek sengketa **TIDAK TERDAFTAR** dalam Buku Daftar Repertorium dari Almarhum JOOST DUMANAUW, S.H., akta bulan Mei tahun 1984 s/d bulan Mei tahun 1987, hal ini sebagaimana tercantum dalam Surat Keterangan yang Tergugat sebagai bukti pengakuan Tergugat melalui Surat No. 08/ADD/NOT/II/2023, tanggal 13 Januari 2023;

4. Bahwa Surat Keterangan No. 08/ADD/NOT/II/2023, tanggal 13 Januari 2023 merupakan bukti pengakuan sempurna sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1925 KUHPerdara, yang berbunyi:

"Pengakuan, merupakan suatu bukti yang sempurna terhadap orang yang telah memberikannya baik sendiri maupun dengan perantaraan seseorang yang diberi kuasa khusus untuk itu."

5. Bahwa hal ini sesuai dengan kaidah hukum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) nomor 858 K/Sip/1971 tanggal 27 Oktober 1971 yang menyatakan:

"Dengan adanya pengakuan tegas, maka Penggugat tidak perlu membuktikan lagi dalilnya"

6. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah kami uraikan di atas, maka jelas Tergugat telah melakukan **Perbuatan Melawan Hukum** sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, yang berbunyi sebagai berikut:

"tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut"

Bahwa dari bunyi ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara tersebut di atas, maka dapat ditarik unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagai berikut:

a) Unsur Adanya Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum dalam pasal 1365 KUHPerdara yang pada pokoknya menyatakan bahwa tiap perbuatan melawan hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut, atau dengan kata lain Perbuatan

Halaman 5 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Melawan Hukum adalah perbuatan yang melanggar hak (subyektif) orang lain atau perbuatan (atau tidak berbuat) yang bertentangan dengan kewajiban dari si pembuat, Perbuatan Melawan Hukum tersebut tidak hanya bertentangan dengan undang-undang, tetapi juga berbuat atau tidak berbuat yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban orang yang berbuat atau tidak berbuat, bertentangan dengan kesusilaan maupun sifat berhati-hati, kepatutan dan kepatutan.

Dalam perkara *a quo*, Tergugat telah memenuhi unsur Adanya Perbuatan Melawan Hukum antara lain:

1. "Melanggar Undang-Undang", berdasarkan pasal 58 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 sebagaimana telah diubah dalam Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, yang berbunyi:
"Notaris membuat daftar akta, daftar surat di bawah tangan yang disahkan, daftar surat di bawah tangan yang dibukukan, dan daftar surat lain yang diwajibkan oleh Undang-Undang ini."
2. "Melanggar Hak Subjektif Orang Lain", karena objek tanah yang termuat dalam objek sengketa merupakan tanah milik Penggugat berdasarkan SHGB Nomor: 20094/ Kelurahan Mattoangin.
"Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku", karena objek sengketa tidak terdaftar dalam Buku Daftar Repertorium dari Almarhum JOOST DUMANAUW, S.H, akta bulan Mei tahun 1984 s/d bulan Mei tahun 1987 (ic Tergugat), sehingga perbuatan Tergugat yang tidak mendaftarkan Akta a quo bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat yang ditentukan dalam UU Jabatan Notaris.

b) Unsur Adanya Kesalahan

Dalam perkara *a quo*, perbuatan Tergugat telah memenuhi unsur "adanya kesalahan" yang dengan secara sadar dan sengaja untuk adanya objek sengketa *a quo* tanpa menelusuri pihak yang berhak atas Tanah *a quo* bahkan pada pemerintah setempat objek lokasi tanah;

Halaman 6 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c) Unsur Adanya Kerugian

Dalam perkara *a quo*, perbuatan Tergugat dengan adanya objek sengketa dimana yang menjadi objek pengalihan dalam Akta *a quo* adalah tanah milik Penggugat sehingga Penggugat tidak dapat memanfaatkan hak atas tanah *a quo* secara maksimal;

d) Unsur Adanya Sebab Akibat Antara Kerugian dan Perbuatan

Dalam perkara *a quo*, telah memenuhi unsur “adanya sebab akibat antara kerugian dan perbuatan” dari Tergugat, dimana kerugian yang diderita Penggugat diakibatkan dari perbuatan Tergugat atas objek sengketa, sehingga Penggugat tidak dapat memanfaatkan hak atas tanah *a quo* secara maksimal;

7. Bahwa dengan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dengan adanya objek sengketa beserta semua surat-surat yang berkaitan dengan objek sengketa merupakan perbuatan yang **tidak sah dan cacat hukum** sehingga haruslah dibatalkan dan tidak diakui keberadaannya;
8. Bahwa guna menjaga kepentingan Penggugat terhadap objek penyerahan yang tercantum dalam objek sengketa, sehingga perlu bagi Penggugat untuk memohon kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa Perkara *a quo* untuk memerintahkan kepada Tergugat agar tidak menerbitkan Salinan Akta Perjanjian Pelepasan/ Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor 35, tanggal 14 Mei 1984, yang dibuat di hadapan Notaris Joost Dumanauw, S.H, Notaris/PPAT di Ujung Pandang agar tidak menimbulkan kerugian yang lebih besar terhadap diri Penggugat;
9. Bahwa oleh karena Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat tersebut di atas, telah menimbulkan kerugian bagi diri Penggugat yaitu tidak dapat dimanfaatkannya hak atas tanah *a quo* secara maksimal sehingga menimbulkan kerugian kepada diri Penggugat sebesar Rp. 35.211.040.000,- (tiga puluh lima miliar dua ratus sebelas juta empat puluh ribu Rupiah);
10. Bahwa karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang sah dan meyakinkan menurut hukum dan tidak dapat disangkal keberadaannya, maka berdasarkan ketentuan Pasal 180 HIR, Penggugat mohon agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding, Kasasi, atau upaya hukum lainnya **(UITVOERBAAR BIJ VOORRAAD)**, untuk mencegah kerugian yang lebih besar bagi Penggugat;

Halaman 7 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa oleh karena Gugatan *a quo* timbul akibat dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat, maka wajar apabila Tergugat di hukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*;

Maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas, mohon kiranya agar Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Memutus Perkara *a quo*, berkenan untuk memutuskan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan perbuatan Tergugat adanya Akta Perjanjian Pelepasan/ Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor 35, tanggal 14 Mei 1984, yang dibuat di hadapan Notaris Joost Dumanauw, S.H, Notaris/PPAT di Ujung Pandang (sekarang Makassar) adalah perbuatan melawan hukum.
3. Menyatakan menurut hukum bahwa Akta Perjanjian Pelepasan/ Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor 35, tanggal 14 Mei 1984, yang dibuat di hadapan Notaris Joost Dumanauw, S.H, Notaris/PPAT di Ujung Pandang (sekarang Makassar) dan semua surat-surat maupun pihak yang memperoleh darinya adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.
4. Memerintahkan Tergugat untuk tidak menerbitkan Salinan Akta Perjanjian Pelepasan/ Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor 35, tanggal 14 Mei 1984, yang dibuat di hadapan Notaris Joost Dumanauw, S.H, Notaris/PPAT di Ujung Pandang (sekarang Makassar).
5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian sebesar Rp. 35.211.040.000,- (tiga puluh lima miliar dua ratus sebelas juta empat puluh ribu Rupiah) kepada Penggugat.
6. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada perlawanan (*verzet*), Banding atau Kasasi.
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim perkara *a quo*, berpendapat lain berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir Kuasa Hukumnya akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap

Halaman 8 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 15 Februari 2023, tanggal 24 Februari 2023 dan tanggal 1 Maret 2023 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa karena Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tidak hadir dipersidangan maka Majelis menganggap Tergugat menolak untuk mempergunakan haknya dipersidangan dan selanjutnya persidangan dijalankan secara verstek;

Menimbang, bahwa karena Tergugat tidak hadir dipersidangan maka mediasi tidak dapat dilaksanakan dan pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang mengenai ketidakhadiran Tergugat ini, SEMA Nomor 7 Tahun 2012 Tentang Rumusan Kamar Perdata Jo. Pasal 149 Ayat (1) RBg Jo. Pasal 78 RV menyatakan pada pokoknya bahwa atas gugatan yang tidak mendapat bantahan maka gugatan haruslah diterima dengan tidak hadir (verstek) Tergugat kecuali apabila secara nyata diketahui bahwa gugatan Penggugat itu tidak mempunyai dasar hukum atau tidak cukup beralasan;

Menimbang, bahwa dengan adanya aturan-aturan tersebut diatas maka Majelis dalam perkara ini secara ex officio akan memeriksa dan mempertimbangkan mengenai dasar hukum dan alasan-alasan Penggugat dalam gugatan, dengan mempertimbangkan pula bukti-bukti yang diajukan Penggugat dan selanjutnya menjatuhkan putusan apakah mengabulkan seluruh gugatan, mengabulkan Sebagian gugatan, menyatakan gugatan tidak dapat diterima atau Menolak gugatan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa foto ccopy yaitu :

1. Fotokopi Surat Pengoperan Hak No. 19/KM/III/1996 tanggal 16 Nopember 1996, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Surat Pengoperan Hak No. 20/KM/III/1996 tanggal 16 Nopember 1996, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Surat Pengoperan Hak No. 21/KM/III/1996 tanggal 16 Nopember 1996, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat Pengoperan Hak No. 22/KM/III/1996 tanggal 16 Nopember

Halaman 9 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1996, diberi tanda P-4;

5. Fotokopi Surat Pengoperan Hak No. 23/KM/III/1996 tanggal 16 Nopember 1996, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 20094/ Kelurahan Mattoangin Tbk, tanggal 11 April 2013, Surat Ukur No.00676/2013, Tanggal 11 April 2013, Luas 38.440 m2 (tiga puluh delapan ribu empat ratus empat puluh) atas nama PT.Gowa Makassar Tourism Development, Tbk berkedudukan di Makassar, diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Akta Perjanjian Pelepasan/ Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor 35 tertanggal 14 Mei 1984 yang dibuat di hadapan Notaris Joost Dumanauw, S.H., Notaris di Ujung Pandang, diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Surat Keterangan No. 08/ADD/NOT/II/2023, tanggal 13 Januari 2023 yang dikeluarkan oleh Azalia Delicia Dumanauw, S.H., Notaris Kota Makassar, diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Tesis berjudul Efektivitas Pelaksanaan Kewenangan Pengawasan Terhadap Notaris Sebagai Pemegang Protokol yang disusun dan diajukan oleh Ria Trisnomurti dalam Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar tahun 2012, diberi tanda P-9;
10. Fotokopi Surat Pemberitahuan Dimulainya Penyidikan No.SPDP/114/III/RES.1.9/2023/ Reskrim, tanggal 21 Maret 2023, diberi tanda P-10;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-7 dan P-9 yang oleh Penggugat tidak dapat ditunjukkan aslinya;

Menimbang, bahwa atas bukti-bukti surat yang tidak dapat ditunjukkan aslinya itu, maka bukti-bukti itu baru berkekuatan pembuktian apabila dikuatkan oleh alat-alat bukti yang lainnya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, dipersidangan Penggugat juga mengajukan bukti Saksi yang telah didengarkan keterangannya dipersidangan dengan dibawah sumpah menurut ajaran agamanya yaitu :

1. NEVRI RASYID

- Bahwa Saksi mengenal Penggugat dan mengenal Tergugat namun tidak ada hubungan keluarga, dan tidak terikat hubungan pekerjaan,
- Bahwa Saksi adalah mantan karyawan dari PT. GMTD, Tbk yang bekerja sejak tahun 1995-2015;

Halaman 10 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sebagai karyawan PT GMTD, Saksi bekerja di bagian pembebasan lahan di PT. GMTD, Tbk;
- Bahwa Saksi tahu terkait SHGB 20094 yang merupakan salah satu sertifikat hasil pemecahan dari sertifikat 20074;
- Bahwa Saksi terlibat pembebasan lahan SHGB 20074 pada tahun 1996;
- Bahwa letak lokasi di kelurahan Mattoanging, Kecamatan Mariso dan berada pada penguasaan PT. GMTD Tbk;
- Bahwa asal mula sertifikat 20074 berasal dari lima orang yaitu Andi Nurasia, Nirwana, Junarsiawati Najamuddin, Emma Tumengkol dan Gazali Arifin Sija;
- Bahwa pada saat pengukuran dan pembebasan lahan Saksi bertemu langsung dengan pemilik lahan;
- Bahwa kelima orang tersebut benar-benar menguasai lahannya karena lahan tersebut merupakan empang;
- Bahwa bentuk lahan Sertipikat 20094 pada awalnya empang;
- Bahwa pemilik lahan melakukan aktifitas pemeliharaan ikan dan udang di lahan tersebut;
- Bahwa tidak ada pihak lain yang ada di atas lahan tersebut selain kelima pemilik lahan;
- Bahwa dasar dari pengukuran lokasi tersebut adalah surat garapan;
- Bahwa tanah yang saksi bebaskan biasanya dihargai sebesar Rp 5.000 per-meter persegi;
- Bahwa luasan dari pengukuran tanah yang dilakukan oleh saksi adalah:

Andi Nurasia	:	12.106 m ²
Gazali Arifin Sija	:	16.762 m ²
Nirwana	:	13.922 m ²
Emma Tumengkol	:	20.978 m ²
Junarsiawati Najamuddin	:	6.325 m ²

- Bahwa pembebasan lahan tersebut terjadi pada tahun 1996;

Halaman 11 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat pembebasan tanah tersebut tidak ada masyarakat yang keberatan;
- Bahwa batas-batas dari SHGB 20094 sebagai berikut:

Sebelah Timur	: Jalan Metro Tanjung Bunga
Sebelah Utara	: Hotel Gammara
Sebelah Selatan	: Tanah milik PT.GMTD.Tbk
Sebelah Barat	: Tanah milik PT.GMTD.Tbk
- Bahwa dahulu memang Sebagian besar karyawan PT GMTD.Tbk dipekerjakan di bagian pembebasan lahan termasuk Saksi yang ditempatkan di TIM 1;
- Bahwa Edi Nurhadi merupakan Direktur PT. GMTD, Tbk pada saat itu yang mana nama Edi Nurhadi tercantum dalam pelepasan atau pengoperan tanah yang dalam kapasitasnya bertindak untuk dan atas nama PT. GTMD, Tbk;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai pemalsuan surat yang terjadi;

2. ASWAR,

- Bahwa Saksi mengenal Penggugat dan Tergugat namun tidak ada hubungan keluarga, dan tidak terikat hubungan pekerjaan;
- Bahwa Saksi pernah bekerja di PT. GOWA MAKASSAR TOURISM DEVELOPMENT, TBK (PT. GMTD, Tbk) yaitu pada bagian hukum
- Bahwa Saksi akan menerangkan terkait masalah SPDP yang terbit, dimana yang menjadi Pelapor adalah saudara Saksi;
- Bahwa objek yang dilaporkan adalah Akta Perjanjian Pelepasan/Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor 35 ;
- Bahwa Saksi membuat laporan polisi pada tanggal 12 November 2021;
- Bahwa dari laporan polisi, pihak penyidik menerangkan berdasarkan buku repertorium ada, tetapi pihak penjual dan pihak pembeli tidak sesuai berdasarkan akta yang dilaporkan tersebut;
- Bahwa notaris pengganti dari Joost Dumanauw adalah Albert Simon Dumanauw;

Halaman 12 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Joost Dumanauw digantikan oleh Albert Simon Dumanauw dan sekarang notaris pengganti merupakan Azalia Delicia Dumanauw;
- Bahwa Saksi baru mengetahui terjadinya pemalsuan surat karena ada pihak yang yang mengklaim di lahan PT. GMTD Tbk;
- Bahwa Saksi telah melakukan cross check terlebih dahulu ke notaris pengganti sebelum melakukan pelaporan;
- Bahwa yang menjadi laporan sebagai objek pemalsuan adalah akta tahun 1984 atas nama Dg. Sese dan dijual ke Lira dan keduanya telah meninggal dunia;
- Bahwa keberadaan surat yg diduga palsu di pegang oleh istri almarhum Lira yang bernama Mariama Dg.Bau;
- Bahwa salah satu pembelian tanah PT. GMTD,Tbk berawal dari Nirwana yang dimana Nirwana membeli dari Dg. Sese;
- Bahwa ditahun 2021 Mariama Dg. Bau mengklaim dengan membawa surat tanah;

Menimbang, bahwa akhir dari pemeriksaan dipersidangan adalah diserahkannya kesimpulan oleh Penggugat dan selanjutnya Kuasa Hukum Penggugat menyatakan tidak akan mengajukan apapun lagi dan mohon putusan

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;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah agar perbuatan Tergugat yang telah menerbitkan Akta Perjanjian Pelepasan/ Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor 35, tanggal 14 Mei 1984, yang dibuat di hadapan Notaris Joost Dumanauw, S.H, Notaris/PPAT di Ujung Pandang (sekarang Makassar) atas tanah milik Penggugat tanpa didaftarkan dalam buku Daftar Repertorium untuk mencatatkan akta bulan Mei tahun 1984 s/d bulan Mei tahun 1987 dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

Halaman 13 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa karena Penggugatlah yang mendalilkan mengenai perbuatan melawan hukumnya Tergugat maka Penggugat dibebani untuk membuktikan dalil-dalilnya itu;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat ini didasarkan pada adanya perbuatan Melawan hukumnya Tergugat, maka sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdata, haruslah terlebih dahulu dapat dibuktikan kerugian yang timbul dari perbuatan melawan hukumnya Tergugat untuk dapat dinyatakan adanya suatu perbuatan melawan hukumnya Tergugat

Menimbang, bahwa dalam dalil ke 1 Gugatannya, Penggugat menyatakan bahwa obyek sengketa berupa sebidang tanah berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 20094/ Kelurahan Mattoangin tertanggal 11 April 2013, Surat Ukur No. 00676/2013 tertanggal 11 April 2013, seluas 38.440 M² (tiga puluh delapan ribu empat ratus empat puluh meter persegi), atas nama PT GOWA MAKASSAR TOURISM DEVELOPMENT, TBK BERKEDUDUKAN DI MAKASSAR adalah milik Penggugat yang diperoleh dari peralihan / pengoperan hak secara sah dan memenuhi asas kehati-hatian;

Menimbang, bahwa dalil gugatan ini telah dikuatkan dengan adanya bukti surat P-1 hingga P-10 serta dikuatkan oleh keterangan Saksi **NEVRI RASYID** dan Saksi **ASWAR** dan karena tidak mendapat bantahan dari Tergugat maka haruslah dinyatakan dalil ini menjadi fakta hukum yang harus diterima

Menimbang, bahwa karena atas obyek sengketa telah melekat hak kepemilikan / penguasaan Penggugat maka setiap pelanggaran terhadap hak obyektif Penggugat itu menjadi bersifat melawan hukum;

Menimbang, bahwa dalam dalil ke 3 hingga dalil ke 5 gugatan Penggugat dinyatakan oleh Penggugat bahwa diatas tanah milik Penggugat itu telah diterbitkan Akta Perjanjian Pelepasan/ Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor 35, tanggal 14 Mei 1984, yang dibuat di hadapan Notaris Joost Dumanauw, S.H, Notaris/PPAT di Ujung Pandang (sekarang Makassar) dan bahwa akta tersebut ternyata tidak terdaftar dalam Buku Daftar Repertorium untuk mencatatkan akta bulan Mei tahun 1984 s/d bulan Mei tahun 1987, milik Almarhum JOOST DUMANAUW, S.H sebagaimana pengakuan Tergugat melalui Surat No. 08/ADD/NOT/II/2023, tanggal 13 Januari 2023;

Halaman 14 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Mks

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalil-dalil Penggugat tersebut diatas telah dikuatkan oleh bukti surat P-1 hingga P-10 serta dikuatkan oleh keterangan Saksi **NEVRI RASYID** dan Saksi **ASWAR**, dan karena tidak mendapat bantahan dari Tergugat maka haruslah dinyatakan dalil ini menjadi fakta hukum yang harus diterima;

Menimbang, bahwa karena perbuatan Tergugat yang menerbitkan Akta Perjanjian Pelepasan/ Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor 35, tanggal 14 Mei 1984, yang dibuat di hadapan Notaris Joost Dumanauw, S.H, Notaris/PPAT di Ujung Pandang (sekarang Makassar) secara nyata telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, maka sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdara, perbuatan Tergugat itu harus dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dengan telah terbukti adanya perbuatan melawan hukum Tergugat yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat maka Majelis harus menyatakan bahwa gugatan ini telah cukup beralasan dan berdasarkan hukum dan oleh karenanya **petitum angka 2 Gugatan Penggugat haruslah dikabulkan**;

Menimbang, bahwa karena perbuatan Tergugat yang telah menerbitkan Akta Perjanjian Pelepasan/ Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor 35, tanggal 14 Mei 1984, yang dibuat di hadapan Notaris Joost Dumanauw, S.H, Notaris/PPAT di Ujung Pandang (sekarang Makassar) telah dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum maka semua produk hukum yang dihasilkan dalam perbuatan melawan hukum itu yaitu Perjanjian Pelepasan/ Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor 35 tanggal 14 Mei 1984 tersebut haruslah dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat secara hukum lagi;

Menimbang, bahwa atas pertimbangan tersebut diatas, maka **petitum angka 3 haruslah dikabulkan**;

Menimbang, bahwa karena telah dinyatakan bahwa Perjanjian Pelepasan/ Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor 35 tanggal 14 Mei 1984 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat secara hukum, maka menjadi hak Penggugat untuk menuntut Tergugat agar tidak menerbitkan Salinan Akta Perjanjian Pelepasan/ Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor 35, tanggal 14 Mei 1984, yang dibuat di hadapan Notaris Joost Dumanauw, S.H, Notaris/PPAT di Ujung Pandang (sekarang Makassar).

Menimbang, bahwa atas pertimbangan tersebut diatas, maka **petitum angka 4 Gugatan Penggugat patutlah untuk dikabulkan**;

Halaman 15 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Mks

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa namun demikian karena dalam dalil ke 9 gugatannya yang menyatakan kerugian yang timbul pada diri Penggugat adalah sebesar Rp. 35.211.040.000,- (tiga puluh lima miliar dua ratus sebelas juta empat puluh ribu Rupiah), yaitu tidak dapat dimanfaatkannya hak atas tanah *a quo* secara maksimal, karena Penggugat sendiri tidak merinci, mengkalkulasi dan menguraikan dengan jelas mengenai kerugian itu maka ***petitum angka 5 gugatan Penggugat haruslah ditolak;***

Menimbang, bahwa adapun mengenai dalil ke 10 gugatan Penggugat yang pada pokoknya agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding, Kasasi, atau upaya hukum lainnya (***UITVOERBAAR BIJ VOORRAAD***), untuk mencegah kerugian yang lebih besar bagi Penggugat, karena Majelis menilai bahwa gugatan ini belum memenuhi kriteria dari Pasal 191 Ayat (1) RBg Jo. SEMA Nomor 3 Tahun 2000 Jo. SEMA 4 Tahun 2001 terutama karena Tergugat tidak hadir dalam menjawab gugatan, maka petitum angka 6 gugatan Penggugat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa karena Penggugat dapat mempertahankan dalil-dalil gugatannya Sebagian maka Tergugat berada pada pihak yang dikalahkan dan oleh karenanya haruslah dihukum untuk membayar biaya yang timbul dari perkara ini yang besaran jumlahnya ditentukan dalam amar putusan dibawah ini

Memperhatikan SEMA Nomor 7 Tahun 2012 Tentang Rumusan Kamar Perdata Jo. Pasal 149 Ayat (1) RBg Jo. Pasal 78 RV Pasal 1365 KUHPdata, Pasal 191 Ayat (1) RBg, SEMA Nomor 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Vooraad) dan Provisional, SEMA 4 Tahun 2001 Tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Vooraad) dan Provisional, Pasal 1365 KUHPdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat yang telah dipanggil secara sah dan patut tidak hadir dipersidangan;
2. Mengabulkan Gugatan Penggugat Sebagian secara verstek.
3. Menyatakan perbuatan Tergugat yang menerbitkan Akta Perjanjian Pelepasan/ Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor 35, tanggal 14 Mei 1984 diatas tanah milik Penggugat, dan tidak didaftarkan dalam Buku Daftar Repertorium dari Almarhum JOOST DUMANAUW, S.H., akta bulan Mei tahun 1984 s/d bulan Mei tahun 1987 adalah perbuatan melawan hukum.

Halaman 16 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan menurut hukum bahwa Akta Perjanjian Pelepasan/ Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor 35, tanggal 14 Mei 1984, yang dibuat di hadapan Notaris Joost Dumanauw, S.H, Notaris/PPAT di Ujung Pandang (sekarang Makassar) dan semua surat-surat maupun pihak yang memperoleh darinya adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.
5. Memerintahkan Tergugat untuk tidak menerbitkan Salinan Akta Perjanjian Pelepasan/ Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor 35, tanggal 14 Mei 1984, yang dibuat di hadapan Notaris Joost Dumanauw, S.H, Notaris/PPAT di Ujung Pandang (sekarang Makassar).
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yaitu sebesar Rp 580.000,- (lima ratus delapan puluh ribu rupiah)
7. Menolak Gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar, pada hari SENIN, tanggal 15 Mei 2023, oleh kami, ANGELIKY HANDAJANI DAY, S.H, M.H, sebagai Hakim Ketua, ESAU YARISETOU, S.H dan JAHORAS SIRINGO RINGO, S.H, M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Makassar Nomor 48/Pdt.G/2023/PN.Mks tanggal 9 Februari 2023, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari SELASA tanggal 23 Mei 2023 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, NUR YUSNI ACHMAD A.Md, S.H., Panitera Pengganti

dan kuasa Penggugat, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

ESAU YARISETOU, S.H,

ANGELIKY HANDAJANI DAY, S.H.,M.H

Halaman 17 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Panitera Pengganti,

NUR YUSNI ACHMAD, A.Md, S.H

Perincian biaya :

PNBP Pendaftaran	Rp. 30.000,-
Biaya Proses	Rp. 140.000,-
PNBP Surat Kuasa	Rp. 10.000,-
Panggilan	Rp. 360.000,-
PNBP Panggilan	Rp. 20.000,-
Redaksi	Rp. 10.000,-
Meterai	Rp. 10.000,-
Jumlah	Rp. 580.000,-

(Lima ratus delapan puluh ribu rupiah)