



PUTUSAN

Nomor 325/ PDT/ 2020/ PT MKS

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Makassar, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara;

1. Badril, beralamat di Jalan Cilellang nomor 29, RT 005, RW 000, Desa Cilellang, Kecamatan Mallusetasi, Kabupaten Barru, Provinsi Sulawesi Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sulhajat Takdir, S.H, Dkk, Advokat, berkantor di Jalan Jendral A. Yani Km. 4, Asrem No. 199, RT 002, RW 009, Kelurahan Bukit Indah, Kecamatan Soreang, Kota Parepare, email: sulhajattakdir@gmail.com, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 7 April 2020, terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Barru tanggal 15 April 2020, No. 10/SK/PN BAR, untuk selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula Tergugat I;

Lawan

1. Ny. Andi Bungawali, bertempat tinggal di Jalan Ahmad Yani nomor 161, RT 003, RW 005, Kelurahan Ujung Lare, Kecamatan Soreang, Kota Parepare, Provinsi Sulawesi Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Mashuri Pandudaya, S.H., Dkk, Advokat, berkantor di BTN Graha Prima Coppo Blok D/9, Kelurahan Coppo, Kecamatan Barru, Kabupaten Barru, email: pddy76@gmail.com, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 25 Januari 2020, terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Barru tanggal 13 Januari 2020, No. 5/SK/PN BAR, untuk selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Penggugat;
2. H.Danise, dahulu bertempat tinggal bersama orang tuanya Alm.Hj.Marbaya, di Desa Cilellang, Kecamatan Mallusetasi, Kabupaten Barru, untuk selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding I semula Tergugat II;

Halaman 1 dari 16 Halaman Putusan Nomor 325/PDT/2020/PT MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. H.Abd.Malik, dahulu bertempat tinggal di bersama orang tuanya Alm.Hj.Marbaya, beralamat di Desa Cilellang, Kecamatan Mallusetasi, Kabupaten Barru, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding II semula Tergugat III;
 4. Dalawittuing, dahulu bertempat tinggal di bersama orang tuanya Alm.Hj.Marbaya, beralamat di Desa Cilellang, Kecamatan Mallusetasi, Kabupaten Barru, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding III semula Tergugat IV;
 5. Hasna, dahulu bertempat tinggal di bersama orang tuanya Alm.Hj.Marbaya, beralamat di Desa Cilellang, Kecamatan Mallusetasi, Kabupaten Barru, selanjutnya disebut sebagai sebagai Turut Terbanding IV semula Tergugat V;
- Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 325/ PDT/ 2020/ PT MKS Tanggal 29 September 2020, Tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding ;
2. Penunjukan Plt. Panitera Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 325/ PDT/ 2020/ PT.MKS,Tanggal 30 September 2020, tentang penunjukan Panitera Pengganti dalam perkara ini untuk mendampingi dan membantu Majelis Hakim memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding
3. Berkas perkara dan surat - surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal-hal yang tercantum dalam salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Barru Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Bar, Tanggal 23 Juli 2020 yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI:

Halaman 2 dari 16 Halaman Putusan Nomor 325/PDT/2020/PT MKS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam eksepsi:

Menolak eksepsi dari Tergugat I;

Dalam pokok perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan akta jual beli Nomor 7/PPAT-MAL/1989 tertanggal 28 Maret 1989, yang dibuat di hadapan PPAT Camat Haji Andi Makkasau Mappiare, BA untuk sebidang tanah seluas 4.732 M² (empat ribu tujuh ratus tiga puluh dua meter persegi) sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 521/00452 tahun 1988/2019, dengan batas-batas:
 - Utara : berbatasan dengan sawah milik Maurang;
 - Timur : berbatasan dengan sawah milik Darmatasia;
 - Selatan : berbatasan dengan jalan ke Topporeng;
 - Barat : berbatasan dengan sawah milik P. Geja;adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
3. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan dokumen-dokumen untuk proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor: 521/00452, Tahun 1988/2019 berdasarkan akta jual beli nomor Nomor 7/PPAT-MAL/1989 tertanggal 28 Maret 1989, yang sebelumnya tercatat atas nama Darmatasia bin Karope menjadi tercatat atas nama ahli waris Alm. Haji Andi Muhammad P, BA,
4. Menyatakan putusan ini dapat dijadikan dasar Peralihan Hak Milik atas Sertifikat Hak Milik No. 521/00452 tahun 1988/2019 berdasarkan akta jual beli nomor Nomor 7/PPAT-MAL/1989 tertanggal 28 Maret 1989, yang sebelumnya tercatat atas nama Darmatasia pr.bin Karope menjadi tercatat atas nama Ahli waris Alm. Haji Andi Muhammad P, BA,;
5. Menghukum Para Tergugat membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp 2.555.000,00 (Dua juta lima ratus lima puluh lima ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Halaman 3 dari 16 Halaman Putusan Nomor 325/PDT/2020/PT MKS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca Relas pemberitahuan Putusan Pengadilan Negeri Barru masing-masing, Nomor : 3/Pdt.G/2020/PN Bar yang ditanda tangani oleh Jurusita Pengadilan Negeri Barru yang menerangkan bahwa isi Putusan Pengadilan Negeri Barru Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Bar tanggal 23 Juli 2020 tersebut telah diberitahukan secara sah dan saksama kepada H. Danise sebagai Tergugat II, H. Abd. Malik sebagai Tergugat III, Dalawittuing sebagai Tergugat IV dan Hasna sebagai Tergugat V ; karena tidak hadir dalam persidangan pada waktu putusan tersebut dibacakan ;

Membaca Akta pernyataan Permohonan Banding Nomor : 3/ Pdt.Banding/ 2020/ PN Bar, yang ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Barru yang menerangkan bahwa pada Tanggal 5 Agustus 2020 , Kuasa Pembanding semula Tergugat I telah mengajukan permohonan Banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Barru Tanggal 23 Juli 2020 Nomor : 3/ Pdt.G/ 2020/ PN. Bar ;

Membaca Risalah Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor : 3/ Pdt. G/ 2020/ PN Bar, yang ditanda Tangani oleh Jurusita Pengadilan Negeri Barru Tanggal 5 Agustus 2020 masing-masing kepada Kuasa Termohon Banding semula Penggugat, H. Danise Turut Terbanding I semula Tergugat II, H. Abd. Malik Turut Terbanding II semula Tergugat III, Dalawittoing Turut Terbanding III semula Tergugat IV dan Hasna Turut Terbanding IV semula Tergugat V ;

Membaca Surat Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding semula Tergugat I Tertanggal 21 Agustus 2020, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Barru pada Tanggal 24 Agustus 2020, dan telah disampaikan kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat, Turut Terbanding I semula Tergugat II, Turut Terbanding II semula Tergugat III, Turut Terbanding III semula Tergugat IV dan Turut Terbanding IV semula Tergugat V, masing-masing pada tanggal 24 Agustus 2020, yang pada pokoknya sebagai berikut :

Halaman 4 dari 16 Halaman Putusan Nomor 325/PDT/2020/PT MKS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa setelah membaca dan mempelajari segala isi dan pertimbangan dalam Pengadilan Negeri Barru Kelas II Nomor : 3/Pdt.G/2020/PN.Bar, tanggal 23 Juli 2020, Pemohon Banding menyatakan keberatan dan berpendapat bahwa pertimbangan hukum dan amar Putusan *judex factie* Tingkat Pertama Nomor : 3/Pdt.G/2020/PN.Bar, tanggal 23 Juli 2020, tersebut tidak tepat dan tidak benar. Dengan alasan-alasan sebagai berikut :

A. Majelis Hakim Peradilan Tingkat Pertama mengabaikan / tidak mempertimbangkan eksepsi Tergugat I terhadap syarat formil gugatan Penggugat / Terbanding, yakni :

1. Gugatan Penggugat ERROR IN PERSONA - PENGGUGAT TIDAK MENARIK SEMUA AHLI WARIS DARMATASIA Binti KAROPE SEBAGAI TERGUGAT.

- Bahwa dalam gugatan Penggugat terjadi *error in persona* atau *plurium litis consortium* (gugatan kurang pihak), hal mana Penggugat tidak menarik seluruh ahli waris dari Darmatasia Binti Karope (pemilik sertifikat). Penggugat hanya menggugat Tergugat I (Badril) dan ahli waris dari almarhum Hj. Marbaya (Tergugat II s/d. tergugat V – sekarang Turut Terbanding). Padahal Darmatasi Binti Karope memiliki 5 (lima) orang anak hasil perkawinan dengan H. Hamzah, sebagaimana yang telah diuraikan Tergugat I dalam Eksepsi dan Jawaban Tergugat I (hal. 2) hal mana karena Penggugat menarik ahli waris dari Hj. Nurbaya sebagai Tergugat (Tergugat II s/d. Tergugat V sekarang Turut Terbanding), maka dengan demikian seharusnya Penggugat dalam Gugatannya juga seharusnya menarik ahli waris lainnya yakni ahli waris dari M arsyad, dan Ahli waris dari HM. Yunus Hamzah, sebagai Tergugat;
- Bahwa kebenaran Darmatasia Binti Karope (pemilik sertifikat) memiliki 5 (lima) orang anak hasil perkawinan dengan H. Hamzah, dikuatkan dengan bukti Surat Silsilah Keturunan Almarhum H. Hamzah dan

Halaman 5 dari 16 Halaman Putusan Nomor 325/PDT/2020/PT MKS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Almarhum HJ. Darmatasia, tanggal 8 Januari 2018, diberi tanda T-I.1, dan Keterangan Saksi dari Tergugat I atas nama Taebe, di bawah sumpah telah memberikan keterangan didepan persidangan, bahwa Saksi mengetahui silsilah keluarga dari HJ. Darmatasia, bahwa HJ. Darmatasi memiliki 5 orang anak yaitu Arsyad, H. Nurbaya, Yunus, Isabrang dan Badril;

2. PENGGUGAT TIDAK PUNYA KAPASITAS SEBAGAI PENGGUGAT.

- Bahwa Penggugat tidak punya kepentingan hukum untuk menggugat Tergugat I. Pasalnya, sebagaimana terungkap dalam persidangan, fakta hukumnya, ternyata obyek tanah Sertifikat atas nama Darmatasia Binti Karope Sertifikat Hak Milik Nomor: 521/00452, Tahun 1988/2019 berdasarkan akta jual beli Nomor 7/PPAT-MAL/1989 tertanggal 28 Maret 1989 tersebut telah dijual Penggugat kepada 10 (sepuluh) orang, seperti yang diterangkan saksi Tergugat I atas nama Saing Hanafi, di bawah sumpah telah memberikan keterangan di depan persidangan pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa saksi melakukan pemeriksaan ke objek sengketa dan mengetahui jika pada objek sengketa tersebut telah tinggal sekitar 10 orang lain yang salah satunya adalah Syarifuddin;
 - Bahwa 10 orang yang tinggal di tanah tersebut telah membelinya dari A. Bungawali;
- Bahwa keterangan saksi Tergugat I atas nama Saing Hanafi, di bawah sumpah tersebut dikuatkan dengan bukti Fotokopi dari *Printout* foto Kwitansi selanjutnya diberi tanda T-I.3; dan Fotokopi dari *Printout* foto Syarifuddin selanjutnya diberi tanda T-I.4, adalah kwitansi pembelian seluas kurang lebih 284,4 m2 seharga Rp.43.000.000.- (empat puluh tiga juta rupiah), pembelian tertanggal 10 Juli 2016 yang dibubuhi Materai dan ditandatangani Andi Bungawali (Penggugat);

Halaman 6 dari 16 Halaman Putusan Nomor 325/PDT/2020/PT MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa atas tindakan hukum Penggugat telah menjual tanah tersebut, maka hak penggugat sudah tidak ada lagi dan tidak punya lagi kepentingan hukum terhadap tanah dan dokumen tanah tersebut, karena telah dialihkan / dijual kepada orang lain.

Bahwa tentang telah dijualnya tanah tersebut, telah diakui pula oleh Penggugat / Kuasa Hukum Penggugat dihadapan Hakim Mediator pada saat dilaksanakan mediasi pada tanggal 18 Mei 2020 di ruang mediasi pada Pengadilan Negeri Barru.

3. GUGATAN PENGGUGAT ADALAH GUGATAN YANG KABUR.

Bahwa Gugatan Penggugat tidak sinkron antara Posita dan Petitum, dengan uraian sebagai berikut :

Pada Uraian Posita Gugatan Penggugat :

Pada angka 7 paragraf 10 halaman 5 dalam Gugatan Penggugat menyatakan, : “.....oleh sebab itu Penggugat adalah pemilik yang sah dan dapat segera mendaftarkan tanahnya pada Kantor Pertanahan setempat.”

Sementara pada angka 7 paragraf 19 halaman 5 dalam Gugatan Penggugat menyatakan : “.....sehingga Penggugat dirugikan karena belum sepenuhnya memiliki hak atas tanah tersebut.”

Dari uraian diatas, bahwa Penggugat tidak konsisten dengan pernyataanya disatu sisi menyatakan adalah pemilik sah atas tanah tersebut, disisi lain menyatakan belum sepenuhnya memiliki hak atas tanah tersebut.

Pada Uraian Petitum Gugatan Penggugat :

Bahwa pada petitum Penggugat pada angka 3 meminta Majelis Hakim berbunyi :

“Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan dokumen – dokumen sebagai prosedur balik nama sertifikat Hak Milik Nomor 521/00452 tahun

Halaman 7 dari 16 Halaman Putusan Nomor 325/PDT/2020/PT MKS

Disclaimer

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



1988/2019 yang semula atas nama Darmatasia Bin Karope menjadi nama Penggugat.”

Sementara pada Posita yang diuraikan Penggugat angka 9 (Sembilan) penggugat meminta menghukum Tergugat I (para Tergugat) untuk membayar uang paksa (dwansom) sebesar Rp.1.000.000.- (satu juta rupiah).

Bahwa sangat tidak sinkron apa yang telah diuraikan Penggugat antara Posita dan petitumnya, karena dasar gugatan Penggugat kabur, Palsanya, apakah gugatan Penggugat mempersoalkan tentang keberatan Tergugat I (para Penggugat) tidak mau menyerahkan dokumen untuk melengkapi balik nama sertifikat, ataukah gugatan Penggugat mempersoalkan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) atau Gugatan Wanprestasi. Sebab, hanya pada Gugatan PMH dan Gugatan Wanprestasi menimbulkan kerugian sehingga adanya pembayaran uang paksa (dwansom). Lalu Perbuatan apa yang telah dilakukan Tergugat I sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat ? Dan mengapa pula Tergugat I harus membayar uang paksa tersebut sedangkan Penggugat tidak melakukan Perbuatan melawan Hukum atau Perbuatan Wanprestasi ?

Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan (hal. 111) menjelaskan bahwa cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai penggugat maupun yang ditarik sebagai tergugat dikualifikasi mengandung *error in persona*.

Lebih lanjut Yahya mengklasifikasikan *error in persona* terjadi apabila yang bertindak sebagai penggugat adalah orang yang tidak memenuhi syarat (diskualifikasi) karena penggugat dalam kondisi :

Tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan Gugatan yang diajukan oleh orang yang tidak berhak atau tidak memiliki hak untuk itu,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan gugatan yang mengandung cacat formil *error in persona* dalam bentuk diskualifikasi *in persona* yaitu pihak yang bertindak sebagai penggugat adalah orang yang tidak punya syarat untuk itu.

Lebih lanjut Yahya Harahap menjelaskan, bentuk *error in persona* yang lain disebut *plurium litis consortium* (gugatan kurang pihak), yakni pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat:

- tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat.
- Oleh karena itu, gugatan dalam bentuk *plurium litis consortium* yang berarti gugatan kurang pihaknya.

Salah satu contoh kasusnya bisa kita lihat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1125 K/PPdt/1984. Akibat Hukum Gugatan *Error in Persona*. Kekeliruan pihak mengakibatkan gugatan *error in persona*. Bentuk kekeliruan apapun yang terdapat dalam gugatan mempunyai akibat hukum:

1. Gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil;
2. Akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

B. Majelis Hakim Peradilan Tingkat Pertama salah menerapkan hukum terbitnya Akta Jual Beli Nomor 7/PPAT-MAL/1989 tertanggal 28 Maret 1989, dengan alasan hukum sebagai berikut :

Bahwa tentang hukumnya, jual beli tanah warisan, tidak sekedar dibuktikan dengan adanya subyek hukum dalam jual beli tersebut, dan perlu diketahui pula bahwa pada saat terbitnya Akta Jual Beli Nomor 7/PPAT-MAL/1989 tertanggal 28 Maret 1989, pemilik sertifikat atas nama Darmatasia Bin Karopesertifikat Hak Milik Nomor 521/00452 tahun 1988/2019 pada saat itu telah meninggal dunia, sehingga untuk menerbitkan Akta Jual Beli tanah wajib adanya persetujuan seluruh ahli waris, dan pada saat pembuatan akta jual beli, seluruh ahli waris hadir,

Halaman 9 dari 16 Halaman Putusan Nomor 325/PDT/2020/PT MKS



dan oleh PPAT dibuatkan dokumen lampiran dari akta jual beli tersebut untuk selanjutnya diserahkan kepada Kantor Pertanahan setempat untuk membalik nama sertifikat yang memiliki batas waktu penyerahan seluruh dokumen akta jual beli, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 833 ayat (1) jo. Pasal 832 ayat (1) KUHPer, Bahwa apabila tanah tersebut dijual setelah menjadi tanah warisan, maka yang memiliki hak milik atas tanah tersebut adalah para ahli waris. Pasal 833 ayat (1) KUHPer: Para ahli waris, dengan sendirinya karena hukum, mendapat hak milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang yang meninggal.

Pasal 832 ayat (1) KUHPer: Menurut undang-undang, yang berhak menjadi ahli waris ialah keluarga sedarah, baik yang sah menurut undang-undang maupun yang di luar perkawinan, dan suami atau isteri yang hidup terlama, menurut peraturan-peraturan berikut ini.

Oleh karena itu, seharusnya jual beli tanah warisan ini disetujui oleh semua ahli waris sebagai pihak yang mendapatkan hak milik atas tanah tersebut akibat pewarisan. Irma Devita Purnamasari, S.H., M.Kn., dalam bukunya *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Memahami Masalah Hukum Waris* (hal. 176-177), mengatakan jika ingin dilakukan penjualan atau misalnya tanah tersebut akan dijadikan sebagai agunan di bank, maka seluruh ahli waris yang lain harus hadir untuk memberikan persetujuan. Dalam hal salah seorang ahli waris tidak bisa hadir di hadapan PPAT pembuat akta tersebut (karena berada di luar kota), maka ahli waris tersebut dapat membuat Surat Persetujuan di bawah tangan yang dilegalisir notaris setempat atau dibuat Surat persetujuan dalam bentuk akta notaris. Sedangkan sejak awal Tergugat I tidak pernah memberikan persetujuan kuasa menjual atau diberi kuasa untuk penjual dari ahli waris lainnya. Jika jual beli tersebut telah terjadi dan tanpa tanda tangan para ahli warisnya sebagai pemiliknya (karena tidak ada persetujuan dari para ahli waris), maka tanah tersebut dijual oleh orang yang tidak berhak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk menjualnya. Oleh karena itu, berdasarkan Pasal 1471 KUHP di atas, jual beli tersebut batal. Dengan batalnya jual beli tersebut, maka jual beli tersebut dianggap tidak pernah ada, dan masing-masing pihak dikembalikan ke keadaannya semula sebelum terjadi peristiwa “jual beli” tersebut, yang mana hak milik atas tanah tetap berada pada ahli waris.

Bahwa Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Agar transaksi jual-beli tanah atau bangunan legal secara hukum, penjual dan pembeli harus mendatangi Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sesuai ketentuan dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas tanah wajib melalui PPAT. Mendatangi Kantor PPAT perlu dilakukan untuk membuat Akta Jual Beli Tanah (AJB). Akta ini adalah dokumen resmi yang menjadi bukti sah telah terjadi peralihan hak atas tanah dari penjual ke pembeli.

Sebelum AJB dibuat, PPAT akan memeriksa kesesuaian data teknis dan yuridis antara sertifikat tanah dengan buku tanah di Kantor Pertanahan (BPN). Pemeriksaan ini untuk memastikan objek jual-beli tidak bermasalah. Sejumlah dokumen pun harus dibawa oleh pihak penjual dan pembeli untuk keperluan pembuatan AJB di Kantor PPAT. Dokumen yang perlu dibawa pembeli tanah ialah KTP, KK, Surat Nikah (jika sudah menikah) dan NPWP. Sementara dokumen yang harus dibawa oleh pihak penjual: Sertifikat Hak Atas Tanah yang akan dijual (asli), Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK), bukti pembayaran PBB, Surat Nikah (jika sudah menikah), surat persetujuan pihak keluarga (bisa suami/istri), surat pernyataan tanah tidak dalam sengketa, dan NPWP. Setelah semua persyaratan di atas terpenuhi, PPAT akan membuat Akta Jual Beli Tanah (AJB) atas persetujuan pihak penjual dan pembeli. Dengan demikian seluruh dokumen menyangkut data diri baik Penjual dan Pembeli semua tersimpan pada pengarsipan di kantor PPAT, jadi bukan lagi urusan Penjual untuk menyerahkan seluruh dokumen

Halaman 11 dari 16 Halaman Putusan Nomor 325/PDT/2020/PT MKS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

administrasi seperti Kartu penduduk dan lainnya. Seharusnya Penggugat meminta kelengkapan administrasi dokumen Penjual ke kantor PPAT bukan kepada Penjual

1. Bahwa Tergugat I tidak mungkin menjual tanah orang tuanya tanpa sepengetahuan atau kuasa dari seluruh saudara – saudara Penggugat I lainnya sebagai ahli waris dari Darmatasia Binti karope;
2. Bahwa Tergugat I justru merasa heran kenapa bisa terbit Akta Jual Beli dari PPAT terhadap tanah yang bersertifikat atas nama orang tuanya, sementara Tergugat I tidak pernah mengadap atau menandatangani Akta Jual Beli di hadapan PPAT Kecamatan Mallusetasi dfan pada waktu itu, Terggat I sedang berada di Malaysia, sebagai keterangan saksi Tergugat I atas nama Sapruddin bin Labuto, di bawah sumpah telah memberikan keterangan didepan persidangan pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa saksi pada tahun 1987 mengantar Tergugat I menuju Malaysia;
 - Bahwa pada saat itu saksi berumur 15 tahun dan bersekolah kelas Sekolah Dasar;
 - Bahwa saksi menyaksikan Tergugat I berangkat di atas kapal di Pelabuhan Parepare;
 - Bahwa saksi sendiri mengantar Tergugat I menuju Pelabuhan Parepare.

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

PRIMER:

1. Menerima dan mengabulkan permohonan banding dari pembanding untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Barru Kelas II Nomor :
3/Pdt.G/2020/PN.Bar, tanggal 23 Juli 2020;

3. Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini baik di tingkat pengadilan Negeri maupun Pengadilan Tinggi.

SUBSIDER:

Mohon Putusan seadil-adilnya (Ex aequo et bono)

Membaca Risalah pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Bar, yang ditanda tangani oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Pare-Pare dan Jurusita Pengadilan Negeri Barru masing-masing kepada Kuasa Pembanding semula Tergugat I pada tanggal 14 Agustus 2020 dan kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat, Turut Terbanding I semula Tergugat II, Turut Terbanding II semula Tergugat III, Turut Terbanding III semula Tergugat IV dan Turut Terbanding IV semula Tergugat V masing-masing pada tanggal 13 Agustus 2020 ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding semula Tergugat I telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama seluruh berkas perkara, Salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Barru Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Bar Tanggal 23 Juli 2020 , Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding semula Tergugat I dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan

Halaman 13 dari 16 Halaman Putusan Nomor 325/PDT/2020/PT MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang menjadi dasar dalam putusannya, dan pertimbangan- pertimbangan hukum tersebut diambil alih oleh Pengadilan Tinggi dan dijadikan dasar dalam memutus perkara ini ditingkat banding ;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan yang diungkapkan oleh kuasa Pembanding semula Tergugat I dalam Memori Bandingnya sebagai alasan untuk mengajukan permohonan banding, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak sependapat, karena yang menjadi dasar pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama adalah fakta-fakta yang terjadi dipersidangan. Alasan-alasan dalam memori banding tersebut hanya berupa pengulangan saja terhadap fakta-fakta yang telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim tingkat pertama oleh karena itu memori banding dari Kuasa Pembanding semula Tergugat I tersebut haruslah dikesampingkan, karena tidak didukung oleh bukti-bukti yang diajukan ;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama telah tepat dan benar maka putusan Pengadilan Negeri Barru Nomor : 3/Pdt.G/2020/PN. Bar tanggal 23 Juli 2020, dalam eksepsi dan dalam pokok perkara tersebut, dapat dipertahankan dalam Pengadilan Tingkat Banding, dan oleh karenanya haruslah dikuatkan.;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Negeri Barru Nomor : 3/Pdt.G/2020/PN Bar Tanggal 23 Juli 2020, yang dimohonkan banding tersebut di peradilan tingkat banding dikuatkan, dan Pembanding semula Tergugat I tetap berada di pihak yang kalah, maka kepada Pembanding semula Tergugat I haruslah dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat Pengadilan, yang untuk ditingkat banding ditetapkan sebesar yang disebutkan dalam amar putusan dibawah ini.

Mengingat Undang- Undang Nomor : 48 Tahun 2009, Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor : 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum, yang telah diubah pertama dengan Undang-Undang No. 8 Tahun 2004, dan perubahan yang kedua kalinya dengan Undang-Undang

Halaman 14 dari 16 Halaman Putusan Nomor 325/PDT/2020/PT MKS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 49 Tahun 2009, pasal-pasal dalam Rbg dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berhubungan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I tersebut
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Barru Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Bar, Tanggal 23 Juli 2020 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat I untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat Pengadilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (Seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah perkara ini diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar pada hari Rabu Tanggal 25 November 2020, yang dipimpin oleh kami : KETUT MANIKA, S.H.M.H. Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Makassar sebagai Hakim Ketua Majelis, dihadiri EFENDI PASARIBU, S.H.M.H. dan I MADE SERAMAN, SH.M.H masing-masing Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Makassar sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh MASJIDIN, SH.MH Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri oleh Kedua belah pihak maupun Kuasa Hukum Para Pihak yang berperkara .

HAKIM-HAKIM ANGGOTA :

KETUA MAJELIS HAKIM

TTD

TTD

Efendi Pasaribu, S.H.M.H.

Ketut Manika, S.H.M.H.

TTD

DR. I Made Seraman, S.H.M.H

PANITERA PENGANTI

TTD

Masjadin, S.H.M.H.

Perincian biaya perkara :

Halaman 15 dari 16 Halaman Putusan Nomor 325/PDT/2020/PT MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1.	M a t e r a l	Rp. 6.000,-
2.	R e d a k s i	Rp. 10.000,-
3.	<u>Pemberkasan, dll.</u>	<u>Rp. 134.000,-</u>
Jumlah		Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)

Salinan putusan sesuai dengan aslinya
Plt. Panitera Pengadilan Tinggi Makassar,

H. JABAL NUR, AS. S.Sos.M.H.
NIP : 196402071990031 001



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)



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)



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)