



**PUTUSAN<sup>1</sup>**

Nomor 48/Pdt.G/2023/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:

Abd Kadir Alias H. Abdul Kadir, bertempat tinggal di Dusun Ulutedong, RT/RW-001/001, Desa Garanta, Kecamatan Ujung Loe, Kabupaten Bulukumba, sebagai Penggugat I;  
Dalam hal ini memberikan kuasa kepada A. Agus Patra,SH., Advokat yang berkantor pada Kantor Hukum A.AGUS PATRA, S.H. & REKAN yang kedudukan di Lingkungan Kasuara Baru, Kelurahan Tanah Kongkong, Kecamatan Ujungbulu Kabupaten Bulukumba Propinsi Sulawesi Selatan, No.4, Email : [advperadilandiagus@gmail.com](mailto:advperadilandiagus@gmail.com) berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 1 April 2023, Surat kuasa tersebut telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sungguminasa pada tanggal 22 Mei 2023, dengan nomor registerasi 147/KP-Pdt/Hk/V/2023/PN.Sgm, selanjutnya disebut sebagai Kuasa Para Penggugat ;

**Lawan:**

1. H. Arifin Jamaro Alias H. Andika Arif, bertempat tinggal di Dahulu di jalan Mustafa Dg. Bunga Kel. Paccinongan Kec. Somba Opu Kab. Gowa namun sekarang ditahan di Lapas/Rutan Kelas I Jalan Sultan Alauddin Makassar, Gunung Sari, Rappocini, Kota Makassar, Sulawesi Selatan, sebagai Tergugat I;
2. Rahman Dg. Kulle, bertempat tinggal di Bontojalling RT/RW:002/003 Desa Taeng Kec. Pallangga Kab. Gowa Sulsel, Taeng,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Palangga, Kabupaten Gowa, Sulawesi Selatan ,  
sebagai Tergugat II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 4 Agustus 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sungguminasa pada tanggal 7 Agustus 2023 dalam register nomor 48/Pdt.G/2023/PN.Sgm, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa pada Hari Rabu Tanggal 07 April 2021 sekitar pukul 11.08 Wita, PENGGUGAT ( ABD. KADIR alias H. ABD. KADIR ) dan TERGUGAT ( H. ARIFIN JAMARO alias H. ANDIKA ARIF ) dengan Pemilik Tanah bernama HASNAH DAENG KERA bersama sejumlah saksi lainnya menghadap kepada seorang NOTARIS bernama VIRNA SARI NASTI, S.H,M.Kn yang beralamat di Jalan Mustafa Daeng Bunga Kompleks Ruko Griya Samata Permai No.1 Kelurahan Paccinongan Kec. Somba Opu Kab. Gowa Prov. Sulawesi Selatan untuk melakukan perikatan jual beli Tanah;
2. Bahwa kesepakatan perikatan jual beli tanah tersebut berawal dari pembicaraan antara H. ARIFIN JAMARO alias H. ANDIKA ARIF dengan H. ABD. KADIR setelah melalui pembicaraan panjang dan kemudian melahirkan kesepakatan untuk saling mengikatkan diri dalam perjanjian perikatan jual beli hingga bertemu dengan pemilik tanah yang bernama HASNAH DAENG KERA;
3. Bahwa awal mulanya H. ABD. KADIR setelah bertemu dan berkomunikasi dengan seorang suruhan H. Arifin Jamaro alias H. Andika Arif yang bernama Dg. SIJA untuk mencari pembeli tanah yang terletak di Taeng, setelah itu datanglah H. ABD, KADIR mengecek lokasi ;
4. Bahwa kemudian Dg. SIJA mempertemukan PENGGUGAT (H. ABD. KADIR) dengan TERGUGAT (H. ARIFIN JAMARO alias H. ANDIKA ARIF) dan singkat cerita terjadi negosiasi dan kesepakatan setelah dengan sangat meyakinkan TERGUGAT mengatakan kalau Tanah yang ingin dijual kepada PENGGUGAT merupakan TANAH BERSIH dari sengketa dan hal lain yang bisa mengganggu kepemilikan pembeli;

Halaman 2 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Sgm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa meski sudah melihat tanah obyek yang akan dibeli dan ada kesepakatan namun PENGUGAT masih kurang yakin hingga salah seorang teman PENGUGAT yang bernama H. BAHTIAR alias H. ILO yang juga kenal dengan TERGUGAT, menyemangati kalau tanah yang hendak dibeli cukup strategis tapi PENGUGAT belum setuju membelinya, hingga akhirnya terjadi pertemuan antara PENGUGAT selaku calon pembeli dan TERGUGAT (penjual) bersama pemilik tanah HASNAH DG. KERA, di mana pada saat itu HASNAH DAENG. KERA menyatakan bahwa telah memberikan kuasa kepada TERGUGAT H. ARIFIN JAMARO dan untuk transaksinya berhubungan saja dengan H. ARIFIN JAMARO termasuk pembayaran awal tanda jadi sebesar Rp 300.000.000,- (Tiga ratus juta rupiah), Lalu TERGUGAT minta agar dibayarkan kepadanya melalui cara transfer ke rekening TERGUGAT dan pembayaran pengurusan sertifikat sebesar Rp 2.500.000,- (Dua juta lima ratus ribu rupiah) diserahkan langsung PENGUGAT kepada TERGUGAT;

6. Bahwa selanjutnya terjadilah kesepakatan untuk membuat perikatan jual beli yang ditandatangani para pihak di depan Notaris VIRNA SARI NASTI, S.H, M.Kn di mana sebelumnya TERGUGAT H. ARIFIN JAMARO meminta segera mentransfer dan menyerahkan dana yang dimaksud pada poin 5 di atas dengan kesepakatan TERGUGAT berjanji akan menyelesaikan seluruh surat-surat bukti kepemilikan dan pengalihan Hak serta SERTIFIKAT HAK MILIK (SHM) dalam waktu paling lambat selama 3 (Tiga) bulan dan apabila dalam waktu tersebut TERGUGAT tidak membuktikan janjinya maka akan mengembalikan seluruh uang dan biaya yang telah dikeluarkan PENGUGAT, akhirnya PENGUGAT membayar semua permintaan TERGUGAT sesuai permintaan dan kesepakatan;

7. Bahwa setelah berjalan 3 (Tiga) bulan proses kesepakatan dan PENGUGAT sudah membayar semua permintaan TERGUGAT H. ARIFIN JAMARO namun tidak ada tanda-tanda TERGUGAT menyerahkan Surat-surat tanah bukti kepemilikan dan pengalihan Hak serta Sertifikat Hak Milik (SHM) Tanah yang dimaksud, maka PENGUGAT dan Dg. Sija terus menghubungi TERGUGAT namun tidak dibuktikan sesuai kesepakatan hingga akhirnya PENGUGAT H. ABD. KADIR melaporkan kepada pihak berwajib di Polres Gowa pada tanggal 10 Maret 2022 sekitar pukul 12.15

Halaman 3 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Sgm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

wita hingga akhirnya TERGUGAT DITAHAN dan kini saat diajukannya Gugatan ini TERGUGAT sementara menjalani proses hukum persidangan di Pengadilan Negeri Sungguminasa Kelas 1 A Kab. Gowa;

8. Bahwa seluruh bentuk aturan perikatan antara PENGUGAT dan TERGUGAT tercantum dalam AKTA PERIKATAN JUAL BELI Nomor : 01. Tertanggal 07 April 2021 yang dibuat dan dikeluarkan oleh Pejabat NOTARIS VIRNA SARI NASTI, S.H, M.Kn;

9. Bahwa oleh karena sudah berkali-kali PENGUGAT meminta kembali uangnya serta seluruh biaya yang telah dikeluarkan dalam pengurusan perikatan jual beli tersebut namun TERGUGAT tidak juga kunjung membayar maka PENGUGAT meyakini kalau TERGUGAT sudah TIDAK MEMILIKI NIAT dan ITIKAD BAIK dan karenanya sangat layak berdasarkan hukum dinyatakan WANPRESTASI;

10. Bahwa berdasarkan pasal 1365 KUHPerdara menegaskan bahwa “ tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”

11. Bahwa oleh karena perbuatan TERGUGAT adalah perbuatan melanggar hukum dan membawa kerugian sebagaimana ditegaskan dalam pasal 1365 KUHPerdara maka sudah sepantasnya apabila TERGUGAT dihukum untuk mengembalikan seluruh uang dan/atau biaya yang telah dikeluarkan PENGUGAT dan apabila tidak mampu mengembalikan seluruh kerugian PENGUGAT maka secara hukum sangat patut dan Wajib bagi TERGUGAT dinyatakan WANPRESTASI serta sangat layak dan Patut secara hukum untuk seluruh kekayaan DISITA oleh NEGARA untuk menutupi dan/atau membayar dan mengembalikan kerugian yang dialami PENGUGAT;

12. Bahwa PENGUGAT telah melakukan Upaya-Upaya penyelesaian secara musyawarah maupun juga upaya-upaya yang patut menurut hukum dengan memberi peringatan kepada TERGUGAT agar segera membayar dan mengembalikan seluruh biaya yang PENGUGAT telah keluarkan bahkan hingga proses hukum di POLRES Gowa, namun TERGUGAT malah tetap bertahan dan tidak juga menunjukkan itikad baik, bahkan menganiaya saksi PENGUGAT atas nama Dg. SIJA secara bersama-sama dengan

*Halaman 4 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



orang-orangnya yang proses hukumnya juga sedang bergulir di Polres Gowa;

13. Bahwa permasalahan ini telah diupayakan penyelesaiannya secara damai dan kekeluargaan, akan tetapi TERGUGAT tidak mau merespon dan tetap berkeras bahkan meminta untuk dilaporkan saja kepada PIHAK BERWAJIB dan jalan satu-satunya yang PENGGUGAT tempuh setelah melalui proses hukum di kepolisian adalah Penyelesaian masalah melalui PENGADILAN NEGERI SUNGGUMINASA Kelas 1 A KAB. GOWA;

14. Bahwa diajukannya permasalahan ini ke Pengadilan Negeri Sungguminasa Kelas 1 A Kab. Gowa dengan harapan agar Pengadilan menghukum PARA TERGUGAT untuk mengembalikan dan membayar seluruh biaya dan kerugian yang diderita PENGGUGAT yang hingga diajukannya GUGATAN ini sudah mencapai sekitar Rp 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah);

15. Bahwa apabila perkara ini dimenangkan oleh PENGGUGAT, maka PENGGUGAT memohon kepada PENGADILAN NEGERI SUNGGUMINASA Kelas 1 A Kab. Gowa MENGHUKUM PARA TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini serta membayar kerugian materi dan secara Psikis yang PENGGUGAT alami sejak terjadinya kesepakatan yang hingga sekarang, namun jika kerugian psikis tidak bisa diukur nilai maka mohon dapat dinilai dengan materi sebesar a) Rp 500.000.000,- (Lima ratus juta) secara tanggungrenteng;

16. Bahwa oleh karena GUGATAN AQUO ini didasarkan pada bukti-bukti berdasarkan ketentuan hukum, mohon agar putusan dalam perkara ini dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada bantahan, perlawanan (Verzet), banding, kasasi, atau upaya hukum lainnya;

17. Bahwa untuk menjamin PARA TERGUGAT untuk tunduk dan menjalankan perkara aquo ini, maka PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sungguminasa Kelas 1 A Kab. Gowa agar TERGUGAT diwajibkan membayar uang paksa (DWANGSOM) sebesar Rp 2.000.000,- (dua juta rupiah) kepada PENGGUGAT untuk setiap hari keterlambatan, apabila PARA TERGUGAT ternyata telah lalai dalam menjalankan keputusan perkara ini terhitung sejak saat putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bahwa sesungguhnya perkara ini telah diajukan pada Pengadilan Negeri Sungguminasa dengan sebelumnya dalam perkara Nomor : 17/Pdt.G/2023/PN.Sgm, namun Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sungguminasa yang memeriksa dan mengadili perkara ini dalam amar putusannya MEMUTUSKAN : Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima dengan dasar Pertimbangan Hukum: "Gugatan Penggugat kurang pihak.";

19. Bahwa ditariknya RAHMAN DG.KULLE juga sebagai Pihak Tergugat oleh karena sesuai pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sungguminasa yang memeriksa dan mengadili perkara Nomor: 17/Pdt.G/2023/PN.Sgm sebelumnya seharusnya Pemilik Tanah yakni Perempuan HASNAH DG.KERA' wajib ditarik sebagai pihak TERGUGAT dalam perkara ini. Namun oleh karena Perempuan HASNAH DG.KERA' telah meninggal dunia maka sudah selayaknyalah suami HASNAH DG.KERA' yakni RAHMAN DG.KULLE selaku AHLI WARIS menjadi pihak yang ditarik sebagai TERGUGAT menggantikan kedudukan amarah isterinya HASNAH DG.KERA';

Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut di atas, maka dengan penuh rasa hormat PENGGUGAT sebagai PENCARI KEADILAN ( JUSTITIA BELLEN ) memohon dengan hormat kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Sungguminasa Kelas 1 A Kab. Gowa / Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar sudi kiranya memutus perkara ini sebagai berikut :

MENGADILI :

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa TERGUGAT terbukti secara sah dan meyakinkan telah masuk kategori WANPRESTASI;
3. Menghukum TERGUGAT untuk membayar seluruh kerugian dan biaya yang telah dikeluarkan PENGGUGAT sebesar Rp 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah);
4. Menyatakan menurut Hukum bahwa SITA JAMINAN yang diletakkan Pengadilan Negeri Sungguminasa Kelas 1 A Kab. Gowa terhadap seluruh aset TERGUGAT untuk membayar kerugian PENGGUGAT adalah SAH dan BERTARTIBA;

Halaman 6 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Sgm



5. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dilaksanakan terlebih dahulu ( uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada bantahan, perlawanan (Verzet), banding, kasasi, atau upaya hukum lainnya;
6. Menghukum TERGUGAT membayar uang paksa (DWANGSOM) sebesar Rp 2.000.000,-(dua juta rupiah) kepada PENGGUGAT untuk setiap hari keterlambatan, apabila TERGUGAT ternyata telah lalai dalam menjalankan keputusan perkara ini terhitung sejak saat putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
7. MENGHUKUM TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir menghadap dipersidangan dengan didampingi kuasanya dan untuk Para Tergugat tidak hadir ataupun mengirim wakilnya yang sah untuk hadir dimuka persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan relas panggilan sidang tertanggal 10 Agustus 2023, 28 Agustus 2023, 19 September dan tanggal 03 Oktober 2023;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat setelah dipanggil secara sah dan patut tidak datang menghadap atau mengirim wakilnya yang sah maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan tanpa hadirnya Para Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat membacakan gugatannya dan mengajukan penambahan alamat Tergugat I sebagaimana termuat dalam perbaikan surat gugatan, yang selanjutnya terhadap gugatan yang dibacakan Penggugat menyatakan tetap dengan gugatan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Foto copy Perikatan Jual Beli Nomor : 01 tertanggal 07 April 2021, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Foto copy rekening koran bukti mutasi/transfer tabungan pertanggal 09-03-2021 sebesar Rp. 25.000.000,00 an. Abd.Kadir, Rek Bank Sulselbar ke rekening H.Arifin Djamarro alias Andika Arif Hj, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Foto copy rekening koran bukti mutasi/transfer tabungan pertanggal 07 April 2021 sebesar Rp. 300.000.000,00 an. Abd.Kadir, Rek Bank Sulselbar ke



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rekening H.Arifin Djamarro alias Andika Arif Hj, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;

4. Foto copy putusan Pengadilan Negeri Sungguminasa Nomor 17/Pdt.G/2023/PN.Sgm, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;

Menimbang, bahwa bukti P-1, P-2, P-3 dan bukti P-4 adalah foto copy yang telah dicocokkan dengan Aslinya, ternyata cocok dan bermaterai cukup;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat telah pula mengajukan alat bukti 2 (dua) orang saksi dipersidangan yang memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut:

## 1. Saksi KAMRUDDIN DG.SIJA

- Bahwa yang saksi ketahui adalah masalah tanah, lokasi tersebut berada di Desa Taeng, Kec. Pallangga, Kabupaten Gowa;
- Bahwa dapat saya jelaskan, awalnya saksi mendapat informasi bahwa ada tanah yang akan dijual;
- Bahwa saksi sangat mengetahui tentang jual beli tanah tersebut, dikarenakan saksilah yang menjadi perantara antara Penggugat dengan Tergugat I, yang dimana Tergugat I dikuasakan untuk menjual tanah tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi, yakni permasalahan uang. Bahwa pada Hari Rabu Tanggal 07 April 2021 sekitar pukul 11.08 Wita, Penggugat (Abd. Kadir Alias H. Abd. Kadir) dan Tergugat I (H. Arifin Jamaro Alias H. Andika Arif) dengan Pemilik Tanah bernama Hasnah Daeng Kera bersama sejumlah Saksi lainnya menghadap kepada seorang NOTARIS bernama Virna Sari Nasti, S.H., M.Kn yang beralamat di Jalan Mustafa Daeng Bunga Kompleks Ruko Griya Samata Permai No.1, Kelurahan Paccinongan, Kecamatan Somba Opu, Kabupaten Gowa, Prov. Sulawesi Selatan untuk melakukan perikatan jual beli Tanah;
- Bahwa Pemilik tanah tersebut adalah hasnah Dg. Kera;
- Bahwa saksi mengerti, bahwa telah disepakati harga jual tanah tersebut ada Rp.125.000,- (seratus duapuluh lima ribu rupiah) permeternya dengan jumlah total sekitar Rp.1.400.000.000,- (satu milyar empat ratus juta rupiah) namun perjanjian dibayarkan sekitar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) sebagai tanda jadi;

Halaman 8 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2023/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

- Bahwa sepengetahuan saksi, tanah tersebut akan dilunasi setelah pihak penjual sudah melengkapi surat-surat tanah tersebut sekitar 3 (tiga) bulan, yang sesuai janji di Notaris;
- Bahwa sampai saat ini, surat-surat yang dijanjikan oleh Tergugat I yang dikuasakan oleh Pr. Hasnah Dg. Kera tidak pernah muncul;
- Bahwa, saksi mendatangi Tergugat I untuk meminta kepastian tentang tanah tersebut, namun tetap saja Tergugat I hanya mengatakan tunggu saja;
- Bahwa saksi mengenal Tergugat I, karea saya pernah bekerja sama dengan Tergugat I;
- Bahwa awalnya, saksi diberitahukan oleh Tergugat I dengan mengatakan "Dg. Sija, carikan dulu pembeli tanah yang di Desa Taeng", lalu saksi menjawab "boleh, tapi apakah tidak ada ji masalahnya" dan dijawab oleh Tergugat I "tidak ada ji masalah, kalau ada masalah, rumahku yang jadi jaminannya", lalu saksi mencari pembeli dan menawarkan ke Penggugat;
- Bahwa saksi yang perlihatkan tanah tersebut, Penggugat menyetujui. Dan lalu saksi pertemuan dengan Tergugat I dan saat pertemuan sudah disepakati harga jual tanah tersebut;
- Bahwa setelah itu, kami pun menuju ke Kantor Notaris bernama Virna Sari Nasti, S.H., M.Kn yang beralamat di Jalan Mustafa Daeng Bunga Kompleks Ruko Griya Samata Permai No.1, Kelurahan Paccinongan, Kecamatan Somba Opu, Kabupaten Gowa. Di Notaris dibuatkan perjanjian untuk tanah tersebut;
- Bahwa saat itu tidak dilakukan pembayaran lunas, hanya perjajian bahwa dibayar awal dulu sebagai DP dan untuk pengurusan surat-surat tanah tersebut. Dan nanti setelah sudah ada surat-surat tanh tersebut, barulah dilunasi oleh Penggugat;
- Bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak menepati perjanjian tersebut, malah sampai sekarang tidak ada responnya;
- Bahwa saksi pernah mendatangi Tergugat I dirumahnya, namun Tergugat I mengatakan bahwa nanti saya selesaikan, sampai sekarang tidak diselesaikan, malah setiap saksi ke rumah Tergugat I, selalu menghindari dengan mengatakan bahwa sedang tidak ada dirumah. Dan pernah saksi juga dianiaya oleh Tergugat I;

## 2. Saksi H.BAHTIAR

Halaman 9 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Sgm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui adalah masalah antara Penggugat dengan Tergugat adalah tanah dan lokasi tanah tersebut berada di Desa Taeng, Kec. Pallangga, Kabupaten Gowa;
- Bahwa sebelumnya dapat saksi jelaskan bahwa awalnya mendengar bahwa ada tanah di daerah Taeng yang dijual;
- Bahwa karena saksi disampaikan oleh Lk. Dg. Sija bahwa ada lokasi yang akan dijual. Lalu saksi menyampaikan ke Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan saya, yakni permasalahan uang. Bahwa pada Hari Rabu Tanggal 07 April 2021 sekitar pukul 11.08 Wita, PENGGUGAT (ABD. KADIR alias H. ABD. KADIR) dan TERGUGAT (H. ARIFIN JAMARO alias H. ANDIKA ARIF) dengan Pemilik Tanah bernama HASNAH DAENG KERA bersama sejumlah saksi lainnya menghadap kepada seorang NOTARIS bernama VIRNA SARI NASTI, S.H./M.Kn yang beralamat di Jalan Mustafa Daeng Bunga Kompleks Ruko Griya Samata Permai No.1 Kelurahan Paccinongan Kec. Somba Opu Kab. Gowa Prov. Sulawesi Selatan untuk melakukan perikatan jual beli Tanah;
- Bahwa pemilik tanah tersebut adalah hasnah Dg. Kera, yang sepengetahuan saksi, kurang lebih 1 hektar;
- Bahwa saksi pertemukan kurang lebih 3 (tiga) tahun yang lalu;
- Bahwa saat di Notaris, sudah terjadi perjanjian jual beli, hanya belum dibayarkan. Dan soal harga jualnya, saksi tidak mengetahui;
- Bahwa, sepengetahuan saksi, saat transaksi pertama dilakukan, pembayaran melalui transfer dana sebesar Rp.2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah). Dan setelah itu Tergugat I meminta untuk diselesaikan dana sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dan ditransfer lagi dengan ada bukti (P-2 dan P-3). Setelah melakukan pembayaran, namun pihak Tergugat I tidak melakukan tindakan. Dan malah hanya menjanjikan saja;
- Bahwa sampai saat ini, sertifikat tersebut belum diberikan kepada Penggugat;
- Bahwa ada surat kuasa yang diberikan pemilik tanah kepada Tergugat I karena saksi melihat surat kuasa tersebut pada saat sebelum ke Kantor Notaris;
- Bahwa saksi menanyakan kepada Penggugat untuk apa uang Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) tersebut dan Penggugat mengatakan bahwa dana tersebut akan digunakan Tergugat I untuk mengurus surat-surat;

Halaman 10 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan saksi, ada sebagian telah diberikan kepada Hasnah Dg. Kera;
- Bahwa saksi pernah ke objek tersebut bersama Penggugat dan ada juga Tergugat I menemani;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut diatas, Kuasa Penggugat menyatakan akan menanggapi keterangan saksi dalam kesimpulannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat telah mengajukan kesimpulan secara tertulis melalui Sistem Informasi Pengadilan tertanggal 20 Nopember 2023 sebagaimana termuat lengkap dalam Berita Acara Persidangan;

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 dari putusan ini;

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM POKOK PERKARA

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

Menimbang, bahwa Para Tergugat sepanjang persidangan ini tidak pernah datang menghadap ataupun mengirim wakilnya yang sah meskipun telah dilakukan pemanggilan secara sah dan patut atas diri Para Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat tidak hadir menghadap ataupun mengirim wakilnya yang sah dipersidangan, sehingga pemeriksaan perkara gugatan ini dilanjutkan dengan tanpa hadirnya Para Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka gugatan Penggugat ini adalah "beralasan" sebagaimana syarat untuk menjatuhkan putusan secara verstek (Pasal 149 Rbg);

Menimbang, bahwa meskipun Para Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan atau mengirim wakilnya yang sah, namun kepada Penggugat tetap diberi kewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya terkait dengan apakah benar Para Tergugat telah melakukan perbuatan melanggar hukum dan

Halaman 11 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2023/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

membawa kerugian atas diri Penggugat sebagaimana yang ditegaskan dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa pada Hari Rabu Tanggal 07 April 2021 sekitar pukul 11.08 Wita, PENGGUGAT ( ABD. KADIR alias H. ABD. KADIR ) dan TERGUGAT ( H. ARIFIN JAMARO alias H. ANDIKA ARIF ) dengan Pemilik Tanah bernama HASNAH DAENG KERA bersama sejumlah saksi lainnya menghadap kepada seorang NOTARIS bernama VIRNA SARI NASTI, S.H,M.Kn yang beralamat di Jalan Mustafa Daeng Bunga Kompleks Ruko Griya Samata Permai No.1 Kelurahan Paccinongan Kec. Somba Opu Kab. Gowa Prov. Sulawesi Selatan untuk melakukan perikatan jual beli Tanah;
2. Bahwa kesepakatan perikatan jual beli tanah tersebut berawal dari pembicaraan antara H. ARIFIN JAMARO alias H. ANDIKA ARIF dengan H. ABD. KADIR setelah melalui pembicaraan panjang dan kemudian melahirkan kesepakatan untuk saling mengikatkan diri dalam perjanjian perikatan jual beli hingga bertemu dengan pemilik tanah yang bernama HASNAH DAENG KERA;
3. Bahwa awal mulanya H. ABD. KADIR setelah bertemu dan berkomunikasi dengan seorang suruhan H. Arifin Jamaro alias H. Andika Arif yang bernama Dg. SIJA untuk mencari pembeli tanah yang terletak di Taeng, setelah itu datanglah H. ABD, KADIR mengecek lokasi ;
4. Bahwa kemudian Dg. SIJA mempertemukan PENGGUGAT (H. ABD. KADIR) dengan TERGUGAT (H. ARIFIN JAMARO alias H. ANDIKA ARIF) dan singkat cerita terjadi negosiasi dan kesepakatan setelah dengan sangat meyakinkan TERGUGAT mengatakan kalau Tanah yang ingin dijual kepada PENGGUGAT merupakan TANAH BERSIH dari sengketa dan hal lain yang bisa mengganggu kepemilikan pembeli;
5. Bahwa meski sudah melihat tanah obyek yang akan dibeli dan ada kesepakatan namun PENGGUGAT masih kurang yakin hingga salah seorang teman PENGGUGAT yang bernama H. BAHTIAR alias H. ILO yang juga kenal dengan TERGUGAT, menyemangati kalau tanah yang hendak dibeli cukup strategis tapi PENGGUGAT belum setuju

Halaman 12 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



membelinya, hingga akhirnya terjadi pertemuan antara PENGUGAT selaku calon pembeli dan TERGUGAT (penjual) bersama pemilik tanah HASNAH DG. KERA, di mana pada saat itu HASNAH DAENG. KERA menyatakan bahwa telah memberikan kuasa kepada TERGUGAT H. ARIFIN JAMARO dan untuk transaksinya berhubungan saja dengan H. ARIFIN JAMARO termasuk pembayaran awal tanda jadi sebesar Rp 300.000.000,- (Tiga ratus juta rupiah), Lalu TERGUGAT minta agar dibayarkan kepadanya melalui cara transfer ke rekening TERGUGAT dan pembayaran pengurusan sertifikat sebesar Rp 2.500.000,- (Dua juta lima ratus ribu rupiah) diserahkan langsung PENGUGAT kepada TERGUGAT;

6. Bahwa selanjutnya terjadilah kesepakatan untuk membuat perikatan jual beli yang ditandatangani para pihak di depan Notaris VIRNA SARI NASTI, S.H, M.Kn di mana sebelumnya TERGUGAT H. ARIFIN JAMARO meminta segera mentransfer dan menyerahkan dana yang dimaksud pada poin 5 di atas dengan kesepakatan TERGUGAT berjanji akan menyelesaikan seluruh surat-surat bukti kepemilikan dan pengalihan Hak serta SERTIFIKAT HAK MILIK (SHM) dalam waktu paling lambat selama 3 (Tiga) bulan dan apabila dalam waktu tersebut TERGUGAT tidak membuktikan janjinya maka akan mengembalikan seluruh uang dan biaya yang telah dikeluarkan PENGUGAT, akhirnya PENGUGAT membayar semua permintaan TERGUGAT sesuai permintaan dan kesepakatan;

7. Bahwa setelah berjalan 3 (Tiga) bulan proses kesepakatan dan PENGUGAT sudah membayar semua permintaan TERGUGAT H. ARIFIN JAMARO namun tidak ada tanda-tanda TERGUGAT menyerahkan Surat-surat tanah bukti kepemilikan dan pengalihan Hak serta Sertifikat Hak Milik (SHM) Tanah yang dimaksud, maka PENGUGAT dan Dg. Sija terus menghubungi TERGUGAT namun tidak dibuktikan sesuai kesepakatan hingga akhirnya PENGUGAT H. ABD. KADIR melaporkan kepada pihak berwajib di Polres Gowa pada tanggal 10 Maret 2022 sekitar pukul 12.15 wita hingga akhirnya TERGUGAT DITAHAN dan kini saat diajukan Gugatan ini TERGUGAT sementara





menjalani proses hukum persidangan di Pengadilan Negeri Sungguminasa Kelas 1 A Kab. Gowa;

8. Bahwa seluruh bentuk aturan perikatan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT tercantum dalam AKTA PERIKATAN JUAL BELI Nomor :

01. Tertanggal 07 April 2021 yang dibuat dan dikeluarkan oleh Pejabat NOTARIS VIRNA SARI NASTI, S.H, M.Kn;

9. Bahwa oleh karena sudah berkali-kali PENGGUGAT meminta kembali uangnya serta seluruh biaya yang telah dikeluarkan dalam pengurusan perikatan jual beli tersebut namun TERGUGAT tidak juga kunjung membayar maka PENGGUGAT meyakini kalau TERGUGAT sudah TIDAK MEMILIKI NIAT dan ITIKAD BAIK dan karenanya sangat layak berdasarkan hukum dinyatakan WANPRESTASI;

10. Bahwa berdasarkan pasal 1365 KUHPdata menegaskan bahwa “ tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”

11. Bahwa oleh karena perbuatan TERGUGAT adalah perbuatan melanggar hukum dan membawa kerugian sebagaimana ditegaskan dalam pasal 1365 KUHPdata maka sudah sepatutnya apabila TERGUGAT dihukum untuk mengembalikan seluruh uang dan/atau biaya yang telah dikeluarkan PENGGUGAT dan apabila tidak mampu mengembalikan seluruh kerugian PENGGUGAT maka secara hukum sangat patut dan Wajib bagi TERGUGAT dinyatakan WANPRESTASI serta sangat layak dan Patut secara hukum untuk seluruh kekayaan DISITA oleh NEGARA untuk menutupi dan/atau membayar dan mengembalikan kerugian yang dialami PENGGUGAT;

12. Bahwa PENGGUGAT telah melakukan Upaya-Upaya penyelesaian secara musyawarah maupun juga upaya-upaya yang patut menurut hukum dengan memberi peringatan kepada TERGUGAT agar segera membayar dan mengembalikan seluruh biaya yang PENGGUGAT telah keluarkan bahkan hingga proses hukum di POLRES Gowa, namun TERGUGAT malah tetap bertahan dan tidak juga menunjukkan itikad baik, bahkan menganiaya saksi PENGGUGAT atas



nama Dg. SIJA secara bersama-sama dengan orang-orangnya yang proses hukumnya juga sedang bergulir di Polres Gowa;

13. Bahwa permasalahan ini telah diupayakan penyelesaiannya secara damai dan kekeluargaan, akan tetapi TERGUGAT tidak mau merespon dan tetap berkeras bahkan meminta untuk dilaporkan saja kepada PIHAK BERWAJIB dan jalan satu-satunya yang PENGGUGAT tempuh setelah melalui proses hukum di kepolisian adalah Penyelesaian masalah melalui PENGADILAN NEGERI SUNGGUMINASA Kelas 1 A KAB. GOWA;

14. Bahwa diajukannya permasalahan ini ke Pengadilan Negeri Sungguminasa Kelas 1 A Kab. Gowa dengan harapan agar Pengadilan menghukum PARA TERGUGAT untuk mengembalikan dan membayar seluruh biaya dan kerugian yang diderita PENGGUGAT yang hingga diajukannya GUGATAN ini sudah mencapai sekitar Rp 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah);

15. Bahwa apabila perkara ini dimenangkan oleh PENGGUGAT, maka PENGGUGAT memohon kepada PENGADILAN NEGERI SUNGGUMINASA Kelas 1 A Kab. Gowa MENGHUKUM PARA TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini serta membayar kerugian materi dan secara Psikis yang PENGGUGAT alami sejak terjadinya kesepakatan yang hingga sekarang, namun jika akerugian psikis tidak bisa diukur nilai maka mohon dapat dinilai dengan materi sebesar a) Rp 500.000.000,- (Lima ratus juta) secara tanggungrenteng;

16. Bahwa oleh karena GUGATAN AQUO ini didasarkan pada bukti-bukti berdasarkan ketentuan hukum, mohon agar putusan dalam perkara ini dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada bantahan, perlawanan (Verzet), banding, kasasi, atau upaya hukum lainnya;

17. Bahwa untuk menjamin PARA TERGUGAT untuk tunduk dan menjalankan perkara aquo ini, maka PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sungguminasa Kelas 1 A Kab. Gowa agar TERGUGAT diwajibkan membayar uang paksa (DWANGSOM) sebesar Rp 2.000.000,-(dua juta rupiah) kepada PENGGUGAT untuk



setiap hari keterlambatan, apabila PRA TERGUGAT ternyata telah lalai dalam menjalankan keputusan perkara ini terhitung sejak saat putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

18. Bahwa sesungguhnya perkara ini telah diajukan pada Pengadilan Negeri Sungguminasa dengan sebelumnya dalam perkara Nomor : 17/Pdt.G/2023/PN.Sgm, namun Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sungguminasa yang memeriksa dan mengadili perkara ini dalam amar putusannya MEMUTUSKAN : Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima dengan dasar Pertimbangan Hukum: "Gugatan Penggugat kurang pihak.";

19. Bahwa ditariknya RAHMAN DG.KULLE juga sebagai Pihak Tergugat oleh karena sesuai pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sungguminasa yang memeriksa dan mengadili perkara Nomor: 17/Pdt.G/2023/PN.Sgm sebelumnya seharusnya Pemilik Tanah yakni Perempuan HASNAH DG.KERA' wajib ditarik sebagai pihak TERGUGAT dalam perkara ini. Namun oleh karena Perempuan HASNAH DG.KERA' telah meninggal dunia maka sudah selaknyalah suami HASNAH DG.KERA' yakni RAHMAN DG.KULLE selaku AHLI WARIS menjadi pihak yang ditarik sebagai TERGUGAT menggantikan kedudukan amarah isterinya HASNAH DG.KERA';

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1865 KUHPerdara dan pasal 283 Rbg yang menyatakan "setiap orang yang mengakui mempunyai suatu hak, atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau membantah suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau peristiwa yang dikemukakan itu";

Menimbang, bahwa dari gugatan Penggugat dikaitkan dengan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat baik bukti surat maupun saksi-saksi dan dalam hubungan satu dengan yang lain sedemikian rupa, maka menurut Majelis Hakim hal pokok yang diperselisihkan dalam perkara ini yaitu :

1. Apakah Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Wanprestasi terhadap Perikatan Jual beli antara Penggugat dengan Alm.Hasnah Daeng.Kera (Isteri Tergugat II) atau tidak ?
2. Apakah benar Alm.Hasnah Daeng Kera sah telah menerima sejumlah uang dari Penggugat melalui rekening Tergugat I atau tidak?



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap persoalan hukum tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalilnya bahwa telah terjadilah kesepakatan untuk membuat perikatan jual beli yang ditandatangani para pihak di depan Notaris VIRNA SARI NASTI, S.H, M.Kn di mana sebelumnya TERGUGAT H. ARIFIN JAMARO meminta segera mentransfer dan menyerahkan dana yang dimaksud pada poin 5 di atas dengan kesepakatan TERGUGAT I berjanji akan menyelesaikan seluruh surat-surat bukti kepemilikan dan pengalihan Hak serta SERTIFIKAT HAK MILIK (SHM) dalam waktu paling lambat selama 3 (Tiga) bulan dan apabila dalam waktu tersebut TERGUGAT I tidak membuktikan janjinya maka akan mengembalikan seluruh uang dan biaya yang telah dikeluarkan PENGUGAT, akhirnya PENGUGAT membayar semua permintaan TERGUGAT I sesuai permintaan dan kesepakatan dan setelah berjalan 3 (Tiga) bulan proses kesepakatan dan PENGUGAT sudah membayar semua permintaan TERGUGAT H. ARIFIN JAMARO namun tidak ada tanda-tanda TERGUGAT I menyerahkan Surat-surat tanah bukti kepemilikan dan pengalihan Hak serta Sertifikat Hak Milik (SHM) Tanah yang dimaksud, maka PENGUGAT dan Dg. Sija terus menghubungi TERGUGAT I namun tidak dibuktikan sesuai kesepakatan hingga akhirnya PENGUGAT H. ABD . KADIR melaporkan kepada pihak berwajib di Polres Gowa pada tanggal 10 Maret 2022 sekitar pukul 12.15 wita hingga akhirnya TERGUGAT I ditahan dan kini saat diajukan Gugatan ini TERGUGAT I sementara menjalani proses hukum persidangan di Pengadilan Negeri Sungguminasa Kelas 1 A Kab. Gowa dan karena sudah berkali-kali PENGUGAT meminta kembali uangnya serta seluruh biaya yang telah dikeluarkan dalam pengurusan perikatan jual beli tersebut namun TERGUGAT tidak juga kunjung membayar maka PENGUGAT meyakini kalau TERGUGAT sudah TIDAK MEMILIKI NIAT dan ITIKAD BAIK, maka Penggugat harus membuktikannya, meskipun tidak ada bantahan dari Para tergugat;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya, maka Penggugat telah mengajukan bukti surat diberi tanda P-1 sampai dengan P-3 dan 1 (satu) bukti CD diberi tanda P-4 serta mengajukan 2 (dua) orang Saksi yang telah memberikan keterangannya didepan persidangan dibawah sumpah;

Halaman 17 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya akan di pertimbangkan, apakah berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan dan hal-hal yang akan dibuktikan kemudian dalam perkara ini, gugatan Penggugat sebagaimana dalam petitum gugatannya telah terbukti dan sah menurut hukum sehingga wajib dikabulkan atau sebaliknya tidak terbukti;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis lebih jauh mempertimbangkan dalil-dalil gugatan Penggugat, maka Majelis akan terlebih dahulu mencermati gugatan Penggugat dihubungkan dengan bukti-bukti dan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan telah melakukan perjanjian jual beli tanah dengan Isteri Tergugat II (Alm.Hasna Daeng Kera), dimana Penggugat telah menyerahkan uang muka kepada Isteri Tergugat II (Alm.Hasna Daeng Kera) melalui orang yang kepercayaannya yaitu Tergugat I ( H.ARIFIN JAMARRO Alis H.ANDIKA ARIF) melalui transfer sebanyak Rp300.000,000,- (tiga ratus juta rupiah) dan penyerahan langsung uang tunai sebanyak Rp2.500.000,-(dua juta lima ratus ribu rupiah) sebagai biaya untuk pengurusan surat-surat serta penerbitan sertifikat tanah yang akan dijual Tergugat kepada Penggugat. Bahwa Penggugat juga mendalilkan tanah tersebut adalah milik seorang perempuan yang bernama Hasna Daeng Kera (Istri Tergugat II) selaku pemilik tanah dimana Hasna Daeng Kera telah memberikan kuasa untuk mengurus dan mencari pembeli tanah miliknya kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa bukti surat P-1 yaitu berupa Akta Jual beli (AJB) -01- Tertanggal 07 April 2023 yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris atas nama : VIRNA SARI NASTI, S.H., M.Kn., bukti surat tersebut membuktikan bahwa telah terjadi perikatan jual beli antara HASNAH DAENG KERA / HASNAH DG.KERA sebagai pihak pertama dan ABDUL KADIR sebagai pihak kedua;

Menimbang, bahwa bukti P-1 tersebut adalah Perikatan Jual Beli, yaitu merupakan akta Otentik yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat umum yang berwenang, suatu akta otentik memberikan di antara pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dan pada mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya, Akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak, Akta PPAT ini membuktikan secara otentik telah terjadinya jual beli sebidang tanah tertentu, pada hari tertentu, oleh pihak

Halaman 18 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Sgm





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

—pihak tertentu yang disebut di dalamnya, Adanya bukti berupa suatu akta PPAT merupakan syarat bagi pendaftaran Jual Belinya oleh Kepala Kantor Pertanahan, dilakukannya jual beli di hadapan PPAT, dengan akta PPAT sebagai buktinya bukan merupakan sahnya jual beli yang dilakukan, sedangkan Sahnya jual beli ditentukan oleh terpenuhinya syarat-syarat materiil bagi jual beli:

- a. Syarat-syarat umum bagi sahnya suatu perbuatan hukum (Pasal 1320 KUH Perdata);
- b. Pembeli memenuhi syarat bagi pemegang hak atas tanahnya;
- c. Tidak dilanggar ketentuan *Landreform*;
- d. Dilakukan secara tunai, terang, dan nyata;

Menimbang, bahwa Kekuatan pembuktian suatu akta harus memenuhi tiga unsur yakni, kekuatan pembuktian lahir, kekuatan pembuktian formil, dan kekuatan pembuktian materiel, ketentuan pembuktian lahir yaitu kekuatan pembuktian yang didasarkan atas keadaan lahir, yaitu surat (akta) yang tampak dianggap mempunyai kekuatan, sepanjang tidak terbukti sebaliknya. sedangkan Kekuatan pembuktian formil didasarkan atas benar tidaknya akta itu adalah pernyataan dari mereka yang menandatangani akta tersebut, dan yang dimaksud dengan kekuatan pembuktian materiel disini ditekankan atas kebenaran daripada pernyataan yang terkandung dalam akta. Sehingga kekuatan pembuktian ini memberikan kepastian tentang materi, memberikan kepastian tentang peristiwa bahwa para pihak menyatakan dan melakukan seperti yang tercantum dalam akta, tentang benarkah isi pernyataan di dalam akta, menyangkut obyek dari perjanjian yaitu, tanah dan bangunan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 ini terungkap fakta bahwa pada tanggal 07 April 2023 telah terjadi Akta Jual Beli yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris atas nama : VIRNA SARI NASTI, S.H., M.Kn., bukti surat tersebut membuktikan bahwa telah terjadi perikatan jual beli antara HASNAH DAENG KERA / HASNAH DG.KERA sebagai pihak pertama dan ABDUL KADIR sebagai pihak kedua yang bersepakat melakukan Jual Beli sebidang tanah persil Nomor 54 DII, Kohir Nomor 182 CI, seluas kurang lebih 8.184M2 (delapan ribu seratus delapan puluh empat rupiah) dengan harga

Halaman 19 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Sgm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang disepakati sejumlah Rp.1.432.200.000,00 (satu miliar empat ratus tiga puluh dua juta dua ratus ribu rupiah) dengan rincian pembayaran Tahap pertama sebesar Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) sebagai pembayaran digunakan untuk pengurusan pendaftaran sporodik dan biaya-biaya lainnya. Tahap kedua sebesar Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) setelah terbit surat tanda terima dari kantor pertanahan dan sertifikat atas objek jual beli. Tahap ketiga sebesar Rp. 632.200.000,00 (enam ratus juta tiga puluh dua juta dua ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 tersebut, maka terjadilah pembayaran sebagaimana bukti P-2 berupa rekening koran pertanggal 09 Maret 2021 yang menunjukkan bahwa dari Rekening Bank Sulselbar atas nama ABDUL KADIR telah ditranfer ke Rekening atas nama ANDIKA ARIF HJ alias H.ARIFIN DJAMARO, sebesar Rp. 2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah), dan bukti P-3 berupa rekening koran pertanggal 07 April 2021 yang menunjukkan bahwa dari Rekening Bank Sulselbar atas nama ABDUL KADIR telah ditranfer ke Rekening atas nama ANDIKA ARIF HJ alias H.ARIFIN DJAMARO, sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa oleh karena Hasnah Daeng Kera dan Tergugat II tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana dalam Perikatan Jual Beli (P-1) maka Penggugat mengajukan Gugatan terhadap Tergugat I dan oleh karena Hasnah Daeng Kera telah meninggal dunia, maka segala sesuatu terkait bukti P-1 diteruskan oleh ahli warisnya, sehingga terbitlah bukti p-4 berupa Putusan perkara No.17/Pdt.G/2023/PN.Sgm yang menunjukkan bahwa Istri Tergugat II (HASNA DAENG KERA) merupakan salah satu pihak dalam perikatan jual beli yakni sebagai pihak pertama;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi Kamaruddin Dg.Sija dan saksi H.Bahtiar yang dihadirkan oleh Penggugat walaupun telah menerangkan bahwa Penggugat telah melakukan Perjanjian Jual Beli antara Alm Hasnah Daeng Kera atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Taeng, Kecamatan Pallangga, Kabupaten Gowa Propinsi Sulawesi selatan, dengan harga 1.432.200.000,00 (satu miliar empat ratus tiga puluh dua juta dua ratus ribu rupiah) dengan ketentuan dibayar bayar 3 (tiga) tahap dan setelah pendaftara dipertanahan dan penerbitan sertifikat maka akan dilakukan pembayaran tahap ketiga dan Penggugat telah melakukan pembayaran tahap

Halaman 20 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2023/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

pertama melalui Rekening Tergugat I sebagai kuasa dari HASNAH DAENG KERA, namun Tergugat I tidak melakukan pendaftaran kepertanahan untuk mengurus surat-surat penerbitan sertifikat sehingga sekarang Sertifikat tersebut belum selesai dan uang yang telah diterima oleh Tergugat I belum dikembalikan bail oleh Tergugat I maupun Tergugat II sebagai Ahli waris dari Alm.HASNAH DAENG KERA;

Menimbang, bahwa berdasarkan Fakta-fakta hukum tersebut diatas Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Perikatan Jual beli antara Penggugat dengan Hasnah Daeng Kera (Istri Tergugat II) telah sah menurut hukum dan berdasarkan bukti P-1, P-2 dan P-3 telah nyata adanya Pembayaran sejumlah Rp.302.500.000,00 (tiga ratus dua juta lima ratus ribu rupiah) telah diterima oleh Alm.Hasnah Daeng Kera melalui rekening Tergugat I, sehingga Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa karena Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan seluruh Petitum Gugatan Penggugat, apakah akan dikabulkan seluruhnya atau sebagian, dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap Petitum Gugatan Penggugat angka 2 (dua) yang Menyatakan Tergugat terbukti secara Sah dan Meyakinkan telah masuk dalam kategori WANPRESTASI, Menurut Majelis Hakim oleh Karena telah nyata Tergugat I adalah orang yang mengutus segala sesuatu terkait Perjanjian Jual Beli (P-1) dan telah menerima sejumlah pembayaran dari Paenggugat yang dikirim ke rekening milik Tergugat I, sedangkan Tergugat I tidak melaksanakan kewajibannya untuk mengurus surat-surat dan penerbitan sertifikat atas objek Perikatan Jual beli tersebut, dan oleh karena Tergugat II adalah suami dari Alm.Hasnah Daeng Kera yang telah melakukan Perikatan Jual Beli semasa hidupnya dengan Penggugat (bukti P-1) maka Tergugat II sebagai Ahli waris dari Alm.Hasnah Daeng Kera bersama-sama dengan Tergugat I dan Tergugat II dianggap telah lalai melakukan kewajibannya sebagaimana dalam Perikatan Jual beli (P-1) oleh karena itu menurut Majelis Hakim perbuatan Tergugat I dan Tergugat II merupakan suatu perbuatan Wanprestasi, dengan demikian Petitum angka 2 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Halaman 21 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2023/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)



Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 3, yaitu menghukum Tergugat untuk membayar seluruh kerugian dan biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat sebesar Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), menurut Majelis Hakim berdasarkan bukti P-2 dan P-3 maka jumlah kerugian materil yang dialami oleh Penggugat adalah sebesar Rp. 302.500.00,00 (tiga ratus dua juta lima ratus ribu rupiah) sedangkan kerugian inmateril sebesar Rp.197.500.000,00 (seratus sembilan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) Penggugat tidak menyebutkan secara rinci didalam dalil gugatannya dan juga tidak dapat membuktikannya dipersidangan, dengan demikian Majelis Hakim petitum angka 3 beralasan hukum untuk dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4, menyatakan menurut hukum bahwa sita jaminan yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Sungguminasa kelas 1A Kab.Gowa terhadap seluruh Aset Tergugat untuk membayar kerugian Penggugat adalah sah dan berharga. Terhadap hal tersebut Majelis Hakim berpendapat selama persidangan berlangsung Penggugat tidak pernah mengajukan permohonan sita jaminan terhadap barang-barang milik Tergugat I maupun Tergugat II dan Majelis Hakim tidak pernah mengeluarkan Penetapan Sita Jaminan tersebut, sehingga terhadap petitum angka 4 tersebut tidak beralasan hukum sehingga haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan Penggugat angka 5 (lima) yang meminta agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun timbul upaya hukum verzet, banding maupun Kasasi, perlulah kiranya diperhatikan dan dicermati apakah gugatan Penggugat aquo telah memenuhi syarat-syarat penjatuhan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*), sebagaimana disyaratkan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 tahun 2000 jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 tahun 2001;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dan mempertimbangkan secara seksama gugatan Penggugat dalam perkara aquo, ternyata bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 tahun 2000 jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 tahun 2001 tersebut, oleh karenanya petitum gugatan Penggugat tersebut tidak beralasan hukum sehingga haruslah dinyatakan ditolak;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam petitum gugatan angka 6 (enam), Penggugat menuntut agar para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (dwang som) sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) untuk setiap hari kelalaian menjalankan putusan dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, Para Tergugat telah diperintahkan untuk membayar kerugian materil yang dialami Penggugat dengan cara mengembalikan sejumlah uang kepada Penggugat artinya bahwa ada perintah yang bersifat menghukum (condemnatoir) kepada Para Tergugat untuk membayar sejumlah uang, berdasarkan ketentuan pasal 606a RV yang menyebutkan bahwa dalam penjatuhan Dwangsom "Dwangsom tidak dapat dijatuhkan terhadap putusan hakim yang hukuman pokoknya berupa pembayaran sejumlah uang" Oleh karenanya tuntutan dari Penggugat, agar Para Tergugat dibebani membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) perhari setiap kali Para Tergugat lalai dalam melaksanakan isi putusan adalah tidak beralasan hukum sehingga haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan – pertimbangan petitum diatas jelas terlihat petitum pokok dari gugatan Penggugat telah dinyatakan dikabulkan untuk sebagian sebagai konsekuensinya Penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya, sehingga pihak para Tergugat adalah pihak yang kalah dan sesuai ketentuan pasal 181 HIR harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Pasal 125 HIR/149RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI

### DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Para Tergugat tidak hadir meskipun telah dipanggil secara sah dan patut untuk menghadap di persidangan;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan Verstek;
3. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi;

Halaman 23 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2023/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

4. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar kerugian Penggugat sejumlah Rp302.500.000,00 (tiga ratus dua juta lima ratus ribu rupiah);
5. Menolak Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
6. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar biaya perkara sejumlah Rp360.000,00 (tiga ratus enam puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sungguminasa, pada hari Senin, tanggal 4 Desember 2023, oleh kami, Andi Naimmi Masrura Arifin, S.H., sebagai Hakim Ketua, H. Syahbuddin, S.H. dan Ardiani, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sungguminasa Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Sgm tanggal 7 Agustus 2023, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 18 Desember 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum melalui Sistem Informasi Pengadilan oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Irsan Fahdin Isfany, S.E., S.H, Panitera Pengganti, dan Kuasa Penggugat, tanpa dihadiri oleh Para Tergugat tersebut dan putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan (E-Court) pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

H. Syahbuddin, S.H.

Andi Naimmi Masrura Arifin, S.H.

Ardiani, S.H.

Panitera Pengganti,

Irsan Fahdin Isfany, S.E., S.H

Perincian biaya :

- Biaya pendaftaran : Rp. 30.000,00
- Biaya proses : Rp. 100.000,00

Halaman 24 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Sgm



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

- PNBP S.Kuasa	: Rp.	10.000,00
- Panggilan Penggugat	: Rp.	50.000,00
- PNBP Panggilan Penggugat	: Rp.	10.000,00
- Panggilan Tergugat	: Rp.	100.000,00
- PNBP Panggilan Tergugat	: Rp.	100.000,00
- Biaya sumpah	: Rp.	20.000,00
- Meterai	: Rp.	10.000,00
- Redaksi	: Rp.	<u>10.000,00</u>
Jumlah	Rp.	360.000,00 (tiga ratus enam puluh ribu rupiah);