



PUTUSAN

Nomor 35/Pdt.G/2022/PN Tka

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Takalar yang mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

SALASIA, Warga Negara Indonesia, Umur 41 tahun, Agama Islam, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jalan Samalia RT 002/001, Kelurahan Duampanua, Kecamatan Baranti, Kabupaten Sidenreng Rappang, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Mohammad Arif, S.H., dan kawan-kawan advokat pada Kantor Hukum Mohammad Husein & Rekan yang beralamat di jalan Toddopuli Raya Nomor 43-45 (Warkop Sija Toddopuli), Kota Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 Juli 2022, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Takalar tertanggal 27 September 2022, dibawah register nomor: 96/K.Pdt/2022, dan Kuasa Substitusi kepada Andri Aditya Nugraha, S.H., advokat berdasarkan Surat Kuasa Substitusi Khusus tertanggal 5 Desember 2022, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Takalar tertanggal 6 Desember 2022, dibawah register nomor: 134/K.Pdt/2022, selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

MELAWAN

- 1. ABD RAHMAN DAENG NGAMPA BIN BASO**, bertempat tinggal di Dusun Kampung Tangnga, Desa Aeng Towa, Kecamatan Galesong Utara, Kabupaten Takalar, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;
 - 2. PAHARA DAENG NGALLE**, bertempat tinggal di Dusun Kampung Tangnga, Desa Aeng Towa, Kecamatan Galesong Utara, Kabupaten Takalar, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;
- dalam hal ini Tergugat II memberikan Kuasa Insidentil kepada saudara kandungnya bernama Abd Rahman (Tergugat I), yang beralamat di Jl. Jaya Dg Nanring No. 53 Bonto Kapetta, Kelurahan Barombong, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Insidentil tertanggal 4 Oktober 2022,



yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Takalar tertanggal 11 Oktober 2022, dibawah register nomor: 21/KI/2022 dan Surat Izin dari Wakil Ketua Pengadilan Negeri Takalar No.21/KI/2022 tanggal 11 Oktober 2022;

3. PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA (PPATS) PADA KANTOR KECAMATAN GALESONG UTARA, berkantor di Jalan Bauru Kecamatan Galesong Utara, Kabupaten Takalar, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

- Telah membaca Surat Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Negeri Takalar Nomor: 35/Pdt.G/2022/PN Tka, tertanggal 12 September 2022, 1 November 2022, dan 22 November 2022 tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;
- Telah membaca surat-surat lain dalam berkas perkara;
- Telah memeriksa bukti-bukti surat dan mendengar keterangan saksi-saksi dari para pihak;
- Telah memperhatikan segala sesuatu yang terungkap di persidangan sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Persidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat melalui Kuasanya dengan surat gugatannya tertanggal 19 Agustus 2022, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Takalar secara E-Litigasi (E-Court) tertanggal 12 September 2022 dan dicatat dalam Register Perkara Perdata Gugatan Nomor: 35/Pdt.G/2022/PN Tka, telah mengajukan Gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat I telah melakukan Jual Beli atas sebidang tanah Persil Nomor 2 DI Blok 009 Kohir Nomor 36 C1 seluas 300 M2 (tiga ratus meter persegi) dengan batas-batas:

- Utara : Jalan Paving Blok;
- Timur : Tanah milik Andi Cakra;
- Selatan : Tanah milik Ma'awang binti Nappa;
- Barat : Tanah milik H. Bara;

yang terletak di Dusun Kampung Tangnga, Desa Aeng Towa, Kecamatan Galesong Utara, Kabupaten Takalar, Provinsi Sulawesi Selatan. Perjanjian tersebut juga telah mendapatkan persetujuan dari Tergugat II dengan ikut menandatangani perjanjian tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa perjanjian sebagaimana dimaksud pada point 1 tersebut diatas dibuat oleh dan dihadapan Tergugat III yang dalam jabatannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Kecamatan Galesong Utara tepatnya pada hari Rabu tanggal 30 April 2014 dan sebagaimana ternyata dalam Akta Jual Beli Nomor 321/AJB/GU/IV/2014 (vide bukti P.1);
3. Bahwa Penggugat dan Tergugat I sepakat bahwa nilai jual beli sebidang tanah tersebut adalah sebesar Rp115.000.000,- (seratus lima belas juta rupiah) dan Penggugat telah membayar dengan beberapa kali pembayaran sampai dengan lunas kepada Tergugat 1 dengan perincian:

No.	Tanggal	Jumlah	Keterangan
1.	21 April 2014	Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)	Vide Bukti P.2
2.	28 April 2014	Rp5.000.000,-(lima juta rupiah)	Vide Bukti P.3
3.	29 April 2014	Rp5.000.000,-(lima juta rupiah)	Vide Bukti P.4
4.	3 Juni 2014	Rp40.000.000,- (empat puluh juta rupiah)	Vide Bukti P.5
5.	17 Agustus 2014	Rp15.000.000,- (lima belas juta rupiah)	Vide Bukti P.6
Total		Rp115.000.000,- (seratus lima belas juta rupiah)	

4. Bahwa keseluruhan tahapan pembayaran tersebut diserahkan melalui orang tua Penggugat bernama Syamsuddin Dg Naja dan keseluruhan dana tersebut telah diterima baik dan utuh oleh Tergugat 1;
5. Bahwa selanjutnya setelah membayar lunas obyek tanah tersebut penggugat selanjutnya membangun pondasi dan melakukan penimbunan terhadap tanah tersebut senilai Rp.24.650.000,- (dua puluh empat juta enam ratus lima puluh ribu rupiah) (Bukti Vide P.7);
6. Bahwa ternyata objek tanah yang menjadi objek jual beli digugat oleh pihak lain tanpa sepengetahuan Penggugat. Gugatan terhadap Tergugat 1 telah mendapatkan putusan Berkekuatan Hukum Tetap (BHT) sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Takalar No. 28/Pdt.G/2017/PN Tka tanggal 24 April 2018 jo Putusan Tingkat Banding Pengadilan Tinggi Makassar No. 348/PDT/2018/PT MKS tanggal 11 Oktober 2018 jo Putusan Tingkat Kasasi Mahkamah Agung Nomor 2403 K/Pdt/2019 tanggal 23 September 2019 jo Putusan Peninjauan Kembali No. 149 PK/PDT/2021 yang pada dasarnya menyatakan bahwa objek tanah tersebut bukan milik Tergugat I, dkk;
7. Bahwa setelah mengetahui bahwa terdapat permasalahan terhadap tanah tersebut Penggugat kemudian melakukan penelusuran terhadap AJB Nomor

Halaman 3 dari 40 Putusan Nomor 35/Pdt.G/2022/PN Tka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

321/AJB/GU/IV/2014 Tanggal 30 April 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat III dan ditemukan bahwa dasar kepemilikan atas sebidang tanah tersebut adalah Surat Putih atas nama Mawang BT Nappa yang sama sekali tidak ada hubungan dengan Tergugat I, jika Tergugat I bertindak atas dasar kuasa dari Mawang BT Nappa maka seharusnya didalam premis Akta Jual Beli Nomor 321/AJB/GU/IV/2014 Tanggal 30 April 2014 harus diterangkan dasar kewenangan/kekuasaan bertindak untuk dan atas nama Mawang BT Nappa, sehingga patut untuk diduga bahwa Tergugat III tidak cermat dan tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan AJB Nomor 321/AJB/GU/IV/2014;

8. Bahwa dalam Pasal 2 AJB Nomor 321/AJB/GU/IV/2014 disebutkan bahwa *"Pihak pertama menjamin, Bahwa objek jual beli tersebut diatas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun";*
9. Bahwa dalam Pasal 6 AJB Nomor 321/AJB/GU/IV/2014 disebutkan bahwa *"kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada kantor Pengadilan Negeri Takalar";*
10. Bahwa saat ini objek tanah sengketa dikuasai oleh dan pihak Penggugat tidak lagi dapat menguasai dan memanfaatkan objek sengketa aquo;
11. Bahwa Ketentuan Pasal 1365 KUHPdt menjelaskan "...tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut...";

Pengertian melawan hukum menurut berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Belanda (*Hoge Raad*) tertanggal 31 Januari 1919 dapat diuraikan setidaknya memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- a) Melanggar Undang-Undang, artinya perbuatan yang dilakukan jelas-jelas melanggar undang-undang;
- b) Melanggar hak subjektif orang lain, artinya jika perbuatan yang dilakukan telah melanggar hak-hak orang lain yang dijamin oleh hukum (termasuk tapi tidak terbatas pada hak yang bersifat pribadi, kebebasan, hak kebendaan, kehormatan, nama baik ataupun hak perorangan lainnya. Dengan tidak bisanya Penggugat menguasai dan memanfaatkan objek aquo maka jelas dan tegas telah melanggar Hak

Halaman 4 dari 40 Putusan Nomor 35/Pdt.G/2022/PN Tka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Subjektif Penggugat, yakni hak penguasaan atas objek tanah aquo, sehingga Penggugat telah kehilangan hak kepemilikan atas objek tanah yang telah dibeli;

- c) Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, artinya kewajiban hukum baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis, termasuk hukum publik;
- d) Bertentangan dengan kesusilaan, yaitu kaidah moral (Pasal 1335 Jo Pasal 1337 KUHPerdara);

Bahwa menurut ketentuan Pasal 1335 KUH Perdata mengatur bahwa "...suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan..." Selanjutnya Pasal 1337 KUH Perdata mengatur bahwa "...suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum...";

- e) Bertentangan dengan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat. Kriteria ini bersumber pada hukum tak tertulis (bersifat relatif). Yaitu perbuatan yang dilakukan bertentangan dengan sikap yang baik/kepatutan dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain;
- f) Bahwa akibat perbuatan Para Tergugat, Penggugat mengalami kerugian secara materil dan immateril, dengan perincian kerugian adalah sebagai berikut:

- Kerugian Material akibat Jual Beli yang telah dibayarkan sebesar: Rp115.000.000, - (seratus lima belas juta rupiah);
- Kerugian Material akibat menimbun dan membangun pondasi sebesar: Rp24.650.000,- (dua puluh empat juta enam ratus lima puluh ribu rupiah);

Total kerugian sebesar Rp139.650.000,-

Terbilang: seratus tiga puluh sembilan juta enam ratus lima puluh ribu rupiah;

- 12. Bahwa dari peristiwa hukum yang telah diuraikan tersebut diatas, maka telah cukup alasan secara hukum untuk menyatakan bahwa perbuatan Para Tergugat termasuk namun tidak terbatas pada pembuatan AJB Nomor 321/AJB/GU/IV/2014 adalah dapat dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUHPdt;

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

13. Bahwa adalah beralasan jika Pengadilan menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya apabila lalai melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;
14. Bahwa karena gugatan para penggugat ini diajukan berdasarkan fakta-fakta hukum dan alat-alat bukti hukum yang kuat (akta otentik) yang tidak dapat dibantah kebenarannya, maka sesuai dengan Pasal 180 HIR, mohon kepada Majelis Hakim yang Mulia agar putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bijvooraad*) meskipun ada upaya hukum *verset*, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, dimohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Makassar atau Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat secara keseluruhan;
2. Menyatakan bahwa Para Penggugat adalah pembeli beritikad baik yang dilindungi secara hukum;
3. Menyatakan Para Tergugat dalam membuat Akta Jual Beli Nomor 321/AJB/GU/IV/2014 tanggal 30 April 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Kecamatan Galesong Utara Kabupaten Takalar adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan batal demi hukum Akta Jual Beli Nomor 321/AJB/GU/IV/2014 tanggal 30 April 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Kecamatan Galesong Utara Kabupaten Takalar;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materil sebesar Rp139.650.000,- (seratus tiga puluh sembilan juta enam ratus rupiah);
6. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap harinya apabila lalai melaksanakan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;
7. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij vooraad*) meskipun Para Tergugat menyatakan Banding, Kasasi atau upaya hukum lain;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Dan atau Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir diwakili Kuasanya, Mohammad Arif, S.H., Rachmat L, S.H.,

Halaman 6 dari 40 Putusan Nomor 35/Pdt.G/2022/PN Tka

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

Awaluddin L, S.H., dan Kuasa Substitusinya Andri Aditya Nugraha, S.H., Tergugat I hadir sendiri sekaligus sebagai Kuasa Insidentil Tergugat II, sedangkan Tergugat III tidak pernah hadir di persidangan dan tidak pula mengirimkan orang lain untuk menghadap sebagai wakilnya walaupun telah dipanggil secara sah dan patut melalui relaas panggilan sidang sebanyak 3 (tiga) kali;

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 154 ayat (1) RBg dan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, Majelis Hakim mewajibkan dan mengupayakan kepada para pihak yang bersengketa untuk terlebih dahulu menempuh upaya mediasi guna mengakhiri persengketaan mereka dengan cara damai, dan atas kesepakatan para pihak telah ditunjuk Sdr. Richard Achmad Shahfroellah, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Takalar sebagai Mediator berdasarkan Penetapan Majelis Hakim Nomor: 35/Pdt.G/2022/PN Tka tertanggal 11 Oktober 2022 tentang Penunjukkan Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan Laporan Mediator tertanggal 18 Oktober 2022, upaya mediasi antara para pihak telah gagal mencapai kesepakatan, maka pemeriksaan perkara ini dimulai dengan dibacakannya Surat Gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Kuasa Penggugat;

Menimbang bahwa terhadap Gugatan Penggugat, Tergugat I sekaligus Kuasa Insidentil Tergugat II telah mengajukan eksepsi dan jawaban secara tertulis tertanggal 12 September 2022, yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Benar telah melakukan transaksi jual beli tanah antara Tergugat dengan Penggugat sehingga terbitlah Akta Jual Beli (AJB) No: 321/AJB/GU/IV/2014 sehingga Penggugat menguasai lahan seluas 300 M2;
2. Tidak benar bahwa Penggugat mengatakan tidak ada hubungannya antara tergugat dengan lahan tersebut diatas;
3. Tergugat adalah anak dari Maawang Binti Mappa dan Ahli Waris yang Sah. Yang dipercaya melakukan transaksi Jual beli oleh para Ahli Waris dari Maawang Binti Mappa;
 - Kami sebagai tergugat meminta kepada Majelis untuk menghadirkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Galesong Utara Kabupaten Takalar. Untuk mengklarifikasi tanah/lahan atas nama Maawang Binti Mappa Persil 2 DI Kohir 361 Cl.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kami sebagai tergugat meminta kepada Majelis untuk menghadirkan Bapak Kepala Desa Aeng Towa Kecamatan Galesong Utara Kabupaten Takalar. Untuk mengklarifikasi sebagai saksi yang ada didalam AJB No : 321/AJB/GU/IV/2014.

Berdasarkan eksepsi dan jawaban Para Tergugat diatas, dengan segala kerendahan hati Para Tergugat memohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini yang seadil-adilnya sesuai hukum yang berlaku;

Menimbang bahwa terhadap Gugatan Penggugat, Tergugat III tidak mengajukan jawaban sebab Tergugat III tidak pernah hadir di persidangan dan tidak pula mengirimkan orang lain untuk menghadap sebagai wakilnya, sehingga Tergugat III dianggap telah melepaskan haknya untuk itu;

Menimbang bahwa atas eksepsi dan jawaban yang diajukan Tergugat I sekaligus Kuasa Insidentil Tergugat II tersebut, Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan Replik tertanggal 15 November 2022 yang selengkapnya terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang bahwa atas Replik yang diajukan Penggugat melalui Kuasanya tersebut, Tergugat I sekaligus Kuasa Insidentil Tergugat II telah mengajukan Duplik tertanggal 21 November 2022 yang selengkapnya terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang bahwa selanjutnya Penggugat melalui Kuasanya menyatakan tetap bertahan pada Gugatan dan Repliknya, demikian pula Tergugat I sekaligus Kuasa Insidentil Tergugat II menyatakan tetap bertahan pada Jawaban dan Dupliknya, selanjutnya untuk mempersingkat Putusan ini, maka Replik dan Duplik tersebut tidak perlu dikutip lagi karena dianggap telah termuat dalam uraian putusan ini;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatan dan repliknya, Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Akta Jual Beli Nomor: 321/AJB/GU/IV/2014 tanggal 30 April 2014, diberi tanda P-1;
2. Kuitansi pembayaran dari Syamsuddin Dg Naja kepada Abd. Rahman tertanggal 21 April 2014, berikut lampiran berisi cap jempol dari Pina Dg Puji, Nurbaya, Agus Dg Mile, dan Pahara Dg Ngalle, diberi tanda P-2;
3. Kuitansi pembayaran dari Syamsuddin Dg Naja kepada Abd. Rahman tertanggal 28 April 2014, diberi tanda P-3;
4. Kuitansi pembayaran dari Syamsuddin Dg Naja kepada Abd. Rahman tertanggal 29 April 2014, diberi tanda P-4;

Halaman 8 dari 40 Putusan Nomor 35/Pdt.G/2022/PN Tka



5. Kuitansi pembayaran dari Syamsuddin Dg Naja kepada Abd. Rahman tertanggal 3 Juni 2014, diberi tanda P-5;
6. Kuitansi pembayaran dari Syamsuddin Dg Naja kepada Abd. Rahman tertanggal 17 Agustus 2014, diberi tanda P-6;
7. Kuitansi Rincian Pembayaran dengan jumlah Rp24.650.000,00 yang ditandatangani oleh Abd. Rahman dan saksi Hermanto, diberi tanda P-7;

Menimbang bahwa keseluruhan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-7 tersebut berupa foto kopi yang telah diberi materai cukup dan telah *dinazegelen* serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat, Penggugat melalui Kuasanya telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi yang masing-masing memberikan keterangan dibawah sumpah, pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi **Fitriani S:**

- Bahwa saksi mengerti diperhadapkan dimuka persidangan sehubungan dengan pembelian tanah di Barombong tetapi saksi tidak mengetahui alamat lengkap tanah yang diperjualbelikan itu;
- Bahwa pembelian tanah tersebut dilakukan oleh Salasia (Penggugat) sebagai pembeli dengan Abd Rahman (Tergugat I) sebagai penjual;
- Bahwa sudah pernah melihat tanah yang diperjualbelikan, dan Saksi terakhir kali ke lokasi tanah tersebut sekitar 3 (tiga) bulan yang lalu bersama dengan Penggugat dan suami saksi dengan maksud untuk memastikan apakah benar tanah tersebut sudah dimiliki orang lain;
- Bahwa saat saksi ke lokasi tanah tersebut bersama dengan Penggugat dan suami saksi, saksi melihat benar tanah tersebut telah dimiliki orang lain tetapi saksi tidak tahu siapa nama pemiliknya;
- Bahwa Saksi mengetahui kalau tanah tersebut telah dibeli oleh Penggugat karena pada tahun 2014 Penggugat sendiri dan saudara-saudara Penggugat yang memberitahu Saksi kalau tanah tersebut telah dibeli;
- Bahwa Saksi tidak tahu batas-batas tanah tersebut karena saat itu saksi hanya melihat dari jauh tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa luas tanah tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah tersebut dimiliki oleh Penggugat pada tahun 2014 dengan cara membeli dari Dg. Ngampa (Tergugat I) seharga Rp115.000.000,00 (seratus lima belas juta rupiah), hal tersebut Saksi ketahui karena diberitahu oleh Penggugat;
- Bahwa pembelian tanah tersebut dilakukan secara cicilan tetapi saksi tidak tahu berapa jumlah cicilannya dan jangka waktu cicilannya;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah tanah tersebut ada surat-suratnya atau tidak, karena saksi hanya pernah melihat kuitansi pembayaran saja;
- Bahwa saksi tidak tahu persis ada berapa kwitansi pembayaran tanah tersebut tetapi yang pasti lebih dari 1 (satu);
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat Sertifikat maupun Akta Jual Beli (AJB) tanah tersebut namun menurut penyampaian dari Penggugat bahwa tanah tersebut sudah dibayar lunas;
- Bahwa Penggugat saat ini menggugat Tergugat I sebab ternyata tanah yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat I tersebut sudah dimiliki oleh orang lain;
- Bahwa Penggugat mengetahui jika tanah tersebut telah dimiliki oleh orang lain pada tahun 2017 dan setahu Saksi, tanah tersebut dikuasai oleh orang lain sekitar tahun 2022;
- Bahwa setelah tanah tersebut dikuasai oleh orang lain, Penggugat protes ke Dg. Ngampa (Tergugat I) tetapi pada waktu itu Dg. Ngampa (Tergugat I) mengatakan telah mengajukan upaya hukum namun kalah sehingga Penggugat meminta kepada Dg. Ngampa (Tergugat I) agar mengembalikan uang pembelian tanah tersebut;
- Bahwa sejak Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat I, Penggugat telah melakukan penimbunan dan pembangunan pondasi diatas tanah tersebut;
- Bahwa setahu saksi biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat untuk melakukan penimbunan dan pembangunan pondasi diatas tanah tersebut sekitar kurang lebih Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);
- Bahwa sehubungan dengan masalah pembelian tanah tersebut, Penggugat mengalami kerugian berupa uang pembelian tanah tersebut ditambah dengan biaya penimbunan dan pemasangan pondasi tanah tersebut;
- Bahwa saksi pernah diperlihatkan kuitansi-kuitansi pembayaran cicilan tanah tersebut dan saksi juga pernah diperlihatkan kuitansi biaya

Halaman 10 dari 40 Putusan Nomor 35/Pdt.G/2022/PN Tka



penimbunan dan pembangunan pondasi diatas tanah tersebut oleh Penggugat;

- Bahwa kuitansi pembayaran cicilan tanah dan kuitansi biaya penimbunan dan pembangunan pondasi diatas tanah tersebut sebagaimana bukti P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, dan P-7;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat bukti surat P-1 berupa Akta Jual Beli;
- Bahwa Saksi tidak hadir pada saat dilakukan transaksi jual beli tanah tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui kalau Penggugat telah membeli tanah tersebut karena Saksi mendengar Penggugat bercerita pada saat sedang berkumpul dengan keluarga pada tahun 2014 yang mana pada saat itu Penggugat mengatakan kalau tanah tersebut dibeli dari Dg. Ngampa (Tergugat I);
- Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut seharga Rp115.000.000,00 (seratus lima belas ribu rupiah) dengan cara diangsur namun Saksi tidak tahu berapa kali angsuran;
- Bahwa pembelian tanah oleh Penggugat tersebut sudah lunas pada tahun 2014, karena Saksi melihat kuitansi-kuitansi pembayarannya namun Saksi tidak melihat saat dilakukan pembayaran uangnya;
- Bahwa saksi mengenal Tergugat I sebab saksi pernah bertemu dengan Dg. Ngampa (Tergugat I) sebanyak 1 (satu) kali pada waktu Penggugat mendatangi Dg. Ngampa (Tergugat I) di rumahnya untuk membicarakan nasib tanah yang telah Penggugat beli tersebut namun pada waktu itu Dg. Ngampa (Tergugat I) mengatakan bahwa ia telah mengajukan upaya hukum tetapi ia kalah;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat Penggugat membayar angsuran pembelian tanah tersebut kepada Dg. Ngampa (Tergugat I);
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang menggugat Dg. Ngampa (Tergugat I) sebelumnya sehubungan dengan tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah sebelumnya masalah ini sudah pernah diselesaikan secara kekeluargaan atau tidak;
- Bahwa setahu Saksi saat ini kakak ipar Saksi yaitu Penggugat mengajukan gugatan terhadap Dg. Ngampa (Tergugat I) untuk dikembalikan uang pembelian tanah dari Dg. Ngampa (Tergugat I) tersebut ditambah dengan biaya penimbunan dan pemasangan pondasi di tanah tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat sudah pernah meminta kepada Tergugat I agar uangnya dikembalikan namun Tergugat I tidak mengembalikan uang Penggugat tersebut, hal tersebut Saksi ketahui karena diberitahu oleh Penggugat;
- Bahwa sejak tanah tersebut dibeli oleh Penggugat, tanah tersebut belum pernah digarap oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak kenal orang yang bernama Hermanto;
- Bahwa saksi kenal dengan orang yang bernama Syamsuddin Dg. Naja yaitu ayah dari Penggugat dan juga adalah ayah mertua Saksi;
- Bahwa yang membayar pembelian tanah tersebut kepada Dg Ngampa (Tergugat I) secara angsur adalah ayahnya Penggugat yaitu Syamsuddin Dg. Naja namun uangnya berasal dari uang milik Penggugat, jadi Penggugat memberikan uang kepada Syamsuddin Dg. Naja lalu Syamsuddin Dg. Naja yang menyerahkan uang tersebut kepada Dg. Ngampa (Tergugat I) sehingga tanah tersebut adalah tanah milik Penggugat;
- Bahwa setahu Saksi, jual beli tanah tersebut antara Penggugat dengan Dg. Ngampa (Tergugat I) tapi yang menyerahkan uang pembayaran angsuran tanah kepada Tergugat I adalah ayah Penggugat yaitu Syamsuddin Dg. Naja;
- Bahwa ayah Penggugat yaitu Syamsuddin Dg. Naja telah meninggal dunia pada tahun 2021;
- Bahwa saksi pernah melihat kuitansi pembayaran angsuran terakhir (pelunasan) atas tanah tersebut karena diperlihatkan oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi pernah bertemu dengan Tergugat I pada waktu Saksi datang ke rumah Tergugat I bersama dengan Penggugat, dimana awalnya Tergugat I belum ada di rumahnya, sehingga saksi dan Penggugat menunggu hingga Tergugat I datang, lalu tidak lama kemudian Tergugat I datang kemudian Penggugat dan Tergugat I membicarakan perihal tanah yang telah dibeli oleh Penggugat dari Tergugat I tetapi ternyata telah dimiliki oleh orang lain;
- Bahwa setahu Saksi transaksi jual beli tanah dilakukan Tergugat I dengan Penggugat tetapi ayah Penggugat yang pergi membayar uangnya kepada Tergugat I namun Saksi tidak melihat langsung peristiwa tersebut;
- Bahwa setahu Saksi, tanah yang diperjualbelikan oleh Penggugat dengan Dg. Ngampa (Tergugat I) sudah dimiliki oleh orang lain dan di

Halaman 12 dari 40 Putusan Nomor 35/Pdt.G/2022/PN Tka

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)

Halaman 12



tanah tersebut sekarang sudah di eksekusi dimana diatas tanah tersebut juga ada papan bicara yang isinya menyatakan tanah sudah di eksekusi dan menuliskan siapa pemilik tanah tersebut;

Terhadap keterangan saksi tersebut, baik Kuasa Penggugat dan Tergugat I sekaligus Kuasa Insidentil Tergugat II menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

2. Saksi **Abd Kadri**:

- Bahwa saksi mengerti dihadirkan dimuka persidangan sehubungan dengan masalah tanah sawah di Barombong;
- Bahwa Saksi tahu persis tanah tersebut terletak di mana namun di sekitar Barombong Kota Makassar;
- Bahwa saksi pernah melihat tanah yang dipermasalahkan tersebut dan terakhir kali Saksi ke lokasi tanah tersebut yaitu pada bulan Agustus 2022;
- Bahwa Saksi tidak tahu batas-batas tanah tersebut tetapi ada jalan kecil di sekitarnya;
- Bahwa luas tanah tersebut adalah 300 M² (tiga ratus meter persegi);
- Bahwa tanah tersebut adalah tanah milik kakak kandung Saksi bernama Salasia (Penggugat) yang dibeli dari Dg. Ngampa (Tergugat I) melalui perantara orang tua saksi dan Penggugat yaitu Syamsuddin Dg. Naja;
- Bahwa orang tua saksi dan Penggugat yaitu Syamsuddin Dg. Naja sudah meninggal dunia pada tanggal 7 Januari 2021;
- Bahwa tanah tersebut dibeli oleh Penggugat dari Tergugat I dengan menggunakan uang milik Penggugat tetapi bapak saksi dan Penggugat yaitu Syamsuddin Dg. Naja yang menyerahkan uang pembayarannya kepada Tergugat I sebab pada waktu itu Penggugat tinggal dan menetap di Kota Makassar dan di Kabupaten Sidrap sehingga tidak bisa mendatangi Tergugat I;
- Bahwa tanah tersebut dibeli oleh Penggugat tahun 2014 dengan harga Rp115.000.000,00 (seratus lima belas juta rupiah) dengan cara diangsur sebanyak 4 (empat) kali;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa jumlah angsuran pembelian tanah tersebut untuk setiap kali pembayaran, saksi hanya mengetahui angsuran pertama yaitu sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) namun Saksi tidak tahu berapa angsuran berikutnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pembayaran angsuran tersebut dibayarkan langsung kepada Dg. Ngampa (Tergugat I) tanpa melalui Bank;
- Bahwa setelah tanah tersebut dibeli lalu ditimbun dan dibangun pondasi tetapi Saksi lupa pada tahun berapa tanah tersebut ditimbun dan dibangun pondasi;
- Bahwa Saksi tidak tahu persis berapa biaya timbunan dan pondasi tanah tersebut tetapi kurang lebih lebih dari Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);
- Bahwa tanah tersebut sekarang dikuasai oleh orang lain dan di atas tanah tersebut ada papan bicara mengenai pemilik tanah tersebut dengan putusan Pengadilan tetapi Saksi tidak tahu siapa-siapa yang menjadi pihak dalam perkara di Pengadilan tersebut;
- Bahwa Saksi tidak pernah konfirmasi ke Dg. Ngampa (Tergugat I) mengenai papan bicara di atas tanah tersebut;
- Bahwa tanah tersebut telah dikuasai oleh orang lain sejak sekitar 2 (dua) atau 3 (tiga) tahun lalu;
- Bahwa Penggugat sudah pernah meminta pertanggungjawaban kepada Dg. Ngampa (Tergugat I) agar uang pembelian tanah tersebut dikembalikan saja kepada Penggugat, dimana hal tersebut Saksi ketahui karena dibeitahu oleh Penggugat;
- Bahwa setahu saksi sampai sekarang uang pembelian tanah tersebut belum dikembalikan kepada Penggugat;
- Bahwa setahu saksi, terkait jual beli tanah antara Tergugat I dengan Penggugat tersebut sudah ada bukti berupa Akta Jual Beli (AJB) dan juga ada bukti berupa kuitansi-kuitansi pembayaran tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat langsung Akta Jual Beli (AJB) atas tanah tersebut, Saksi hanya mengetahui adanya Akta Jual Beli (AJB) karena diberitahu oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu Akta Jual Beli (AJB) tersebut terbit pada tahun berapa dan Saksi juga tidak tahu apakah Akta Jual Beli (AJB) tersebut atas nama Penggugat atau atas nama ayah Saksi yaitu Syamsuddin Dg. Naja;
- Bahwa Saksi tidak kenal orang yang bernama Muhammad Junaid, Hasbulla Siara dan Hermanto;
- Bahwa setahu Saksi, tanah tersebut telah dibayar lunas oleh Penggugat dengan total harga Rp115.000.000,00 (seratus lima belas juta rupiah)

Halaman 14 dari 40 Putusan Nomor 35/Pdt.G/2022/PN Tka

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)

Halaman 14



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- dan Akta Jual Beli (AJB) atas tanah tersebut dibuat setelah tanah tersebut dibayar lunas;
- Bahwa saksi mengetahui mengenai adanya kuitansi untuk pembayaran uang angsuran pembelian tanah tersebut sebab saksi pernah melihat langsung penandatanganan kwitansi pembayaran angsuran tersebut yang ditandatangani oleh Tergugat I saat ayah Saksi dan Penggugat yaitu Syamsuddin Dg. Naja menyerahkan uang angsurannya kepada Tergugat I;
 - Bahwa saksi pernah melihat bukti bertanda P-3, P-4, P-5, P-6, dan P-7 karena diperlihatkan oleh Penggugat sedangkan bukti P-2 saksi pernah melihat saat kuitansi tersebut ditandatangani oleh Tergugat I;
 - Bahwa saksi tidak kenal orang yang bernama Nurbaya, Agus Dg. Mile dan Tina Dg. Puji;
 - Bahwa setahu Saksi, ada orang lain yang hadir pada saat Ayah Saksi yaitu Syamsuddin Dg. Naja melakukan transaksi dengan Tergugat I namun Saksi tidak tahu siapa nama orang tersebut;
 - Bahwa seingat Saksi, tanah tersebut ditimbun dan dibangun pondasi sekitar tahun 2018 atau 2019;
 - Bahwa tanah tersebut ditimbun dan dibangun pondasi setelah lunas pembayarannya;
 - Bahwa saksi termasuk salah satu orang yang menimbun dan membangun pondasi di tanah tersebut;
 - Bahwa setahu Saksi tanah tersebut dieksekusi oleh Pengadilan Negeri Takalar;

Terhadap keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Tergugat I sekaligus Kuasa Insidentil Tergugat II menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil eksepsi dan jawabannya, Tergugat I sekaligus Kuasa Insidentil Tergugat II telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Daftar Keterangan Obyek untuk Ketetapan IPEDA Pedesaan Nomor: 316 CI (sesuai KI.PDS./PKT.38) atas nama Mawang binti Mappa tertanggal 21 Agustus 1985, diberi tanda T.I.II-1;
2. Surat Kuasa Waris tertanggal 10 Januari 2011, yang dikuatkan oleh Camat Galesong Utara pada tanggal 21 Januari 2011 Nomor: 05/GU/II/2011 dan Nomor: 06/GU/II/2011, diberi tanda T.I.II-2;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa bukti surat bertanda T.I.II-1 dan T.I.II-2 tersebut berupa foto kopi yang telah diberi materai cukup dan telah dinazegelen serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang bahwa Tergugat I sekaligus Kuasa Insidentil Tergugat II tidak mengajukan saksi-saksi walaupun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan sidang pemeriksaan setempat pada hari Jumat, tanggal 2 Desember 2022, yang dihadiri oleh Penggugat dan Kuasanya serta Tergugat I sekaligus Kuasa Insidentil Tergugat II, dimana Penggugat dan Kuasanya serta Tergugat I sekaligus Kuasa Insidentil Tergugat II telah menunjuk tanah objek jual beli yang sama yaitu terletak di Dusun Kampung Tangnga Desa Aeng Towa Kecamatan Galesong Utara Kabupaten Takalar dengan luas 300 (tiga ratus) meter persegi dan menunjuk batas-batas yang sama pula, yang selengkapnya tertuang dalam berita acara sidang;

Menimbang bahwa Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan Kesimpulan tertanggal 20 Desember 2022, dan Tergugat I sekaligus Kuasa Insidentil Tergugat II telah mengajukan Kesimpulan yang diterima pada persidangan tanggal 20 Desember 2022, yang selengkapnya tertuang dalam berita acara sidang;

Menimbang bahwa Penggugat melalui Kuasanya dan Tergugat I sekaligus Kuasa Insidentil Tergugat II menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon Putusan;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana dimaksud diatas;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut diatas, Tergugat I sekaligus Kuasa Insidentil Tergugat II mengajukan eksepsi dan jawaban sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang bahwa walaupun Tergugat I sekaligus Kuasa Insidentil Tergugat II mengajukan eksepsi dan jawaban, namun setelah Majelis Hakim mencermati isi eksepsi dan jawabannya ternyata didalamnya tidak terdapat

Halaman 16 dari 40 Putusan Nomor 35/Pdt.G/2022/PN Tka

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)



materi mengenai eksepsi melainkan hanya berisi jawaban atas pokok perkara sehingga Majelis Hakim akan langsung mempertimbangkan mengenai pokok perkaranya;

Menimbang bahwa yang menjadi pokok gugatan Penggugat adalah mengenai jual beli atas sebidang tanah dengan Persil Nomor 2 DI Blok 009 Kohir Nomor 36 C1 seluas 300 M2 (tiga ratus meter persegi) dengan batas-batas sebelah utara adalah jalanan Paving Blok, sebelah timur adalah tanah milik Andi Cakra, sebelah selatan adalah tanah milik Ma'awang binti Nappa dan sebelah barat adalah tanah milik H. Bara, yang terletak di Dusun Kampung Tangnga, Desa Aeng Towa, Kecamatan Galesong Utara, Kabupaten Takalar, Provinsi Sulawesi Selatan yang dilakukan oleh Penggugat sebagai Pembeli dengan Tergugat I sebagai Penjual dengan persetujuan saudaranya yaitu Tergugat II dihadapan Tergugat III dalam jabatannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Kecamatan Galesong Utara pada hari Rabu tanggal 30 April 2014 sebagaimana termuat dalam Akta Jual Beli Nomor 321/AJB/GU/IV/2014, dimana setelah Penggugat membeli tanah tersebut ternyata ada pihak lain yang mengakui tanah tersebut sebagai miliknya dan mengajukan gugatan terhadap Tergugat I tanpa sepengetahuan Penggugat dan gugatan tersebut telah mendapatkan Putusan Berkekuatan Hukum Tetap (BHT) sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Takalar No. 28/Pdt.G/2017/PN Tka tanggal 24 April 2018 jo. Putusan Tingkat Banding Pengadilan Tinggi Makassar No. 348/PDT/2018/PT MKS tanggal 11 Oktober 2018 jo. Putusan Tingkat Kasasi Mahkamah Agung Nomor 2403 K/Pdt/2019 tanggal 23 September 2019 jo. Putusan Peninjauan Kembali No. 149 PK/PDT/2021 yang pada intinya menyatakan bahwa objek tanah tersebut bukan milik Tergugat I, sehingga perbuatan Para Tergugat terkait pembuatan Akta Jual Beli Nomor 321/AJB/GU/IV/2014 dapat dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I sekaligus Kuasa Insidentil Tergugat II mengajukan jawaban yang pada pokoknya membenarkan telah terjadi transaksi jual beli tanah antara Tergugat I dengan Penggugat dan terbit Akta Jual Beli Nomor 321/AJB/GU/IV/2014 sehingga Penggugat menguasai lahan seluas 300 m² dan tidak benar jika Penggugat mengatakan tidak ada hubungannya antara Tergugat I dan Tergugat II dengan lahan tersebut karena Tergugat I dan Tergugat II adalah anak dari Maawang Binti Mappa dan ahli waris yang sah dan dipercaya melakukan transaksi Jual beli oleh para ahli waris dari Maawang Binti Mappa;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa terhadap Jawaban Tergugat I sekaligus Kuasa Insidentil Tergugat II tersebut, Penggugat melalui Kuasanya mengajukan Replik yang pada pokoknya tetap dan teguh pada dalil gugatannya;

Menimbang bahwa terhadap Replik tersebut, Tergugat I sekaligus Kuasa Insidentil Tergugat II mengajukan Duplik yang pada pokoknya menganggap sah Akta Jual Beli yang dikeluarkan oleh Tergugat III selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Kecamatan Galesong Utara, serta Tergugat I dan Tergugat II tidak mengenal Penggugat melainkan orang tua dari Penggugat;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat tersebut telah disangkal oleh Tergugat I dan Tergugat II, maka berdasarkan Pasal 283 RBg Penggugat haruslah dibebani untuk membuktikan dalil gugatannya sepanjang hal-hal yang disangkal oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut, sedangkan pihak Tergugat I dan Tergugat II dapat mengajukan bukti lawan (*tegen bewijs*);

Menimbang bahwa sebelum memeriksa dan mempertimbangkan lebih lanjut mengenai pokok perkara, terlebih dahulu akan dipertimbangkan mengenai formalitas Gugatan Penggugat;

Menimbang bahwa pertimbangan mengenai formalitas gugatan tersebut perlu dilakukan agar Majelis Hakim dapat menjalankan fungsinya untuk melakukan pemeriksaan serta mempertimbangkan secara maksimal dan komprehensif gugatan Penggugat tersebut, yang berhubungan erat dengan terlaksananya penegakan hukum dan keadilan bagi para pencari keadilan melalui suatu proses peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan, dengan memperhatikan ketentuan Pasal 2 Ayat (4) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, dan di lain pihak demi terjaganya kewibawaan Pengadilan melalui putusannya yang memiliki kekuatan eksekutorial;

Menimbang bahwa Penggugat dalam surat gugatannya telah mendalilkan tanah objek jual beli adalah sebidang tanah dengan Persil Nomor 2 DI Blok 009 Kohir Nomor 36 C1 seluas 300 M2 (tiga ratus meter persegi) yang terletak di Dusun Kampung Tangnga, Desa Aeng Towa, Kecamatan Galesong Utara, Kabupaten Takalar, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : jalanan Paving Blok;
- Timur : tanah milik Andi Cakra;
- Selatan: tanah milik Ma'awang binti Nappa;
- Barat : tanah milik H. Bara;

Halaman 18 dari 40 Putusan Nomor 35/Pdt.G/2022/PN Tka

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

sebagaimana termuat dalam dalam Akta Jual Beli Nomor 321/AJB/GU/IV/2014 tanggal 30 April 2014;

Menimbang bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat tersebut, Majelis Hakim secara *ex officio* wajib untuk memeriksa apakah letak tanah objek jual beli berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Takalar dan apakah Akta Jual Beli atas tanah tersebut dibuat oleh Pejabat yang wilayah kerjanya termasuk dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Takalar;

Menimbang bahwa berdasarkan hasil Sidang Pemeriksaan Setempat yang telah dilakukan terhadap tanah objek jual beli tersebut pada hari Jumat, tanggal 2 Desember 2022, diperoleh fakta pada pokoknya lokasi tanah yang menjadi objek jual beli berada di Dusun Kampung Tangnga, Desa Aeng Towa, Kecamatan Galesong Utara, Kabupaten Takalar seluas 300 M2 (tiga ratus meter persegi), dengan batas-batas:

- Utara : jalanan Paving Blok;
- Timur : tanah milik Andi Cakra;
- Selatan: tanah milik Ma'awang binti Nappa;
- Barat : tanah milik H. Bara;

sebagaimana termuat dalam berita acara pemeriksaan perkara ini dimana tidak terdapat perbedaan letak, batas ataupun luas tanah objek jual beli menurut Penggugat dan Tergugat I sekaligus Kuasa Insidentil Tergugat II, dan letak tanah objek jual beli tersebut termasuk dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Takalar;

Menimbang bahwa selanjutnya setelah Majelis Hakim mencermati Akta Jual Beli atas tanah objek jual beli tersebut diatas sebagaimana termuat dalam bukti P-1 berupa Akta Jual Beli Nomor: 321/AJB/GU/IV/2014 tanggal 30 April 2014, diperoleh fakta bahwa objek jual beli berada di Kabupaten Takalar dan Akta Jual Beli atas tanah tersebut dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Kecamatan Galesong Utara dengan wilayah kerja Kecamatan Galesong Utara Kabupaten Takalar dan berkantor di Kantor Camat Galesong Utara, dengan demikian Akta Jual Beli tersebut dibuat oleh Pejabat yang wilayah kerjanya termasuk dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Takalar;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat surat gugatan Penggugat telah memenuhi formalitas gugatan, selanjutnya akan dipertimbangkan mengenai pokok gugatan Penggugat;

Halaman 19 dari 40 Putusan Nomor 35/Pdt.G/2022/PN Tka



Menimbang bahwa oleh karena Penggugat dalam Gugatan dan Repliknya, dan Tergugat I sekaligus Kuasa Insidentil Tergugat II dalam Jawaban dan Dupliknya sama-sama telah mengakui bahwa telah terjadi jual beli tanah antara Penggugat selaku pembeli dengan Tergugat I selaku penjual sebagaimana termuat dalam Akta Jual Beli Nomor: 321/AJB/GU/IV/2014, selanjutnya dalam Sidang Pemeriksaan Setempat terhadap tanah objek jual beli yang dilakukan pada hari Jumat, tanggal 2 Desember 2022 baik pihak Penggugat maupun pihak Tergugat I dan Tergugat II juga sama-sama telah mengakui bahwa tanah yang menjadi objek jual beli tersebut berada di Dusun Kampung Tangnga, Desa Aeng Towa, Kecamatan Galesong Utara, Kabupaten Takalar seluas 300 M2 (tiga ratus meter persegi), dengan batas-batas:

- Utara : jalanan Paving Blok;
- Timur : tanah milik Andi Cakra;
- Selatan: tanah milik Ma'awang binti Nappa;
- Barat : tanah milik H. Bara;

maka terhadap hal-hal yang sama-sama telah diakui kebenarannya oleh para pihak tidak perlu dibuktikan lagi dan menjadi fakta persidangan;

Menimbang bahwa selanjutnya berdasarkan jawab-jawaban diantara para pihak, Majelis Hakim berpendapat yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak dan harus dibuktikan terlebih dahulu adalah sebagai berikut:

1. Apakah jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana tertuang di Akta Jual Beli Nomor: 321/AJB/GU/IV/2014 dilakukan atas tanah milik orang lain?;
2. Apakah Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat terkait penerbitan Akta Jual Beli Nomor: 321/AJB/GU/IV/2014 tersebut?;

Menimbang bahwa sebelum mempertimbangkan kedua pokok permasalahan tersebut diatas, Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan alat bukti yang diajukan oleh pihak Penggugat dan pihak Tergugat I dan Tergugat II sebagai berikut:

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatan dan repliknya, Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-7 yang telah diberi materai yang cukup dan telah *dinazegelen* yang merupakan fotokopi yang telah dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya Penggugat telah pula mengajukan 2 (dua) orang Saksi yang bernama Fitriani S dan Abd. Kadri, sedangkan Tergugat I sekaligus Kuasa Insidentil Tergugat II untuk menguatkan dalil-dalil jawaban dan dupliknya telah mengajukan bukti surat bertanda



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

T.I.II-1 dan T.I.II-2 yang telah diberi materai yang cukup dan telah dinazegelen yang merupakan fotokopi yang telah dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya Tergugat I sekaligus Kuasa Insidentil Tergugat II tidak mengajukan Saksi ke persidangan walaupun telah diberi kesempatan oleh Majelis Hakim;

Menimbang bahwa Pasal 1888 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menentukan jika kekuatan pembuktian dengan suatu tulisan terletak pada akta aslinya. Bila akta yang asli ada, maka salinan serta kutipan hanyalah dapat dipercaya sepanjang salinan serta kutipan itu sesuai dengan aslinya yang senantiasa dapat diperintahkan untuk ditunjukkan. Adapun menurut Pasal 1889 angka 3 dan 4 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan bahwa bila tanda alas hak yang asli yang sudah tidak ada lagi, maka salinannya memberikan bukti dengan ketentuan bila salinan yang dibuat menurut akta asli itu tidak dibuat oleh Notaris yang dihadapannya akta itu telah dibuat, atau oleh seorang penggantinya, atau oleh pegawai umum yang karena jabatannya menyimpan akta asli, maka salinan itu sama sekali tidak dapat dipakai sebagai bukti, melainkan hanya sebagai bukti permulaan tertulis dan salinan otentik dari salinan otentik atau dari akta di bawah tangan menurut keadaan dapat memberikan suatu bukti permulaan tertulis;

Menimbang bahwa keterangan para Saksi di bawah sumpah memiliki kekuatan pembuktian jika saling bersesuaian satu dengan lainnya atau bersesuaian dengan alat bukti lainnya;

Menimbang bahwa terkait dengan keseluruhan bukti surat yang diajukan oleh Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, Majelis Hakim akan mempertimbangkan alat bukti yang dianggap memiliki relevansi langsung dengan perkara ini, sedangkan yang tidak relevan akan dikesampingkan;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu pokok persengketaan pertama yaitu Apakah jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana tertuang di Akta Jual Beli Nomor: 321/AJB/GU/IV/2014 dilakukan atas tanah milik orang lain?;

Menimbang bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa telah terjadi perjanjian jual beli tanah seluas 300 M² (tiga ratus meter persegi) yang terletak di Dusun Kampung Tangnga, Desa Aeng Towa, Kecamatan Galesong Utara, Kabupaten Takalar dengan Persil Nomor 2 DI Blok 009 Kohir Nomor 36 C1 dengan batas-batas sebelah utara adalah jalanan Paving Blok, sebelah timur adalah tanah milik Andi Cakra, sebelah selatan tanah milik Ma'awang binti Nappa dan sebelah barat adalah tanah milik H. Bara, antara Tergugat I sebagai Penjual dengan Penggugat sebagai Pembeli, dimana jual

Halaman 21 dari 40 Putusan Nomor 35/Pdt.G/2022/PN Tka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beli tersebut dilakukan Tergugat I dengan persetujuan saudaranya yaitu Tergugat II dan dibuat oleh dan dihadapan Tergugat III dalam jabatannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Kecamatan Galesong Utara pada hari Rabu tanggal 30 April 2014 sebagaimana termuat dalam Akta Jual Beli Nomor 321/AJB/GU/IV/2014, yang dibuktikan dengan bukti P-1 berupa Akta Jual Beli Nomor: 321/AJB/GU/IV/2014 tanggal 30 April 2014 dan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat yaitu Saksi Fitriani S dan saksi Abd. Kadri yang menyatakan bahwa benar telah terjadi perjanjian jual beli antara Abd. Rahman selaku Penjual (Pihak Pertama) dengan Salasia selaku Pembeli (Pihak Kedua) atas sebidang tanah seluas 300 M2 (tiga ratus meter persegi) yang terletak di Dusun Kampung Tangnga, Desa Aeng Towa, Kecamatan Galesong Utara, Kabupaten Takalar, dan bahwa benar sebidang tanah seluas 300 M2 (tiga ratus meter persegi) tersebut dibeli Penggugat dari Tergugat secara mengangsur dengan total pembayaran sebesar Rp115.000.000,00 (seratus lima belas juta rupiah), hal mana tidak dibantah dan dibenarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II dalam Jawabannya yang menyatakan benar telah melakukan transaksi jual beli tanah antara Tergugat I dengan Penggugat sehingga terbitlah Akta Jual Beli Nomor: 321/AJB/GU/IV/2014 sehingga Penggugat menguasai lahan seluas 300 M2 (tiga ratus meter persegi);

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bukti P-1 berupa Akta Jual Beli Nomor: 321/AJB/GU/IV/2014 tanggal 30 April 2014, dimana dalam bukti tersebut menerangkan bahwa pada tanggal 30 April 2014 Tergugat I telah menjual kepada Penggugat sebidang tanah dengan Persil Nomor 2 DI Blok 009 Kohir Nomor 36 C1 seluas 300 M2 (tiga ratus meter persegi) dengan batas-batas sebelah utara adalah jalanan Paving Blok, sebelah timur adalah tanah milik Andi Cakra, sebelah selatan tanah milik Ma'awang binti Nappa dan sebelah barat adalah tanah milik H. Bara, yang terletak di Dusun Kampung Tangnga, Desa Aeng Towa, Kecamatan Galesong Utara, Kabupaten Takalar, Provinsi Sulawesi Selatan, jual beli tersebut dilakukan oleh Tergugat I atas persetujuan saudaranya yaitu Tergugat II, dan diterbitkan akta Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat III dalam jabatannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Kecamatan Galesong Utara, dengan demikian bukti P-1 merupakan akta otentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPerdara yang menyatakan "*akta otentik adalah suatu akta yang didalam bentuknya yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana*

Halaman 22 dari 40 Putusan Nomor 35/Pdt.G/2022/PN Tka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akta dibuatnya”, selanjutnya Pasal 1870 KUHPdata menjelaskan bahwa “bagi para pihak, beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu Akta Otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya”, dengan demikian telah terbukti secara sempurna bahwa telah terjadi jual beli antara Tergugat I selaku penjual dengan Penggugat selaku pembeli atas sebidang tanah tersebut diatas;

Menimbang bahwa Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya menyatakan bahwa setelah Penggugat membeli tanah yang menjadi objek jual beli antara Penggugat selaku pembeli dengan Tergugat I selaku penjual sebagaimana termuat dalam Akta Jual Beli Nomor 321/AJB/GU/IV/2014 tersebut ternyata ada pihak lain yang mengakui tanah tersebut sebagai miliknya dan mengajukan gugatan terhadap Tergugat I tanpa sepengetahuan Penggugat dan gugatan tersebut telah mendapatkan Putusan Berkekuatan Hukum Tetap (BHT) sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Takalar No. 28/Pdt.G/2017/PN Tka tanggal 24 April 2018 jo. Putusan Tingkat Banding Pengadilan Tinggi Makassar No. 348/PDT/2018/PT MKS tanggal 11 Oktober 2018 jo. Putusan Tingkat Kasasi Mahkamah Agung Nomor 2403 K/Pdt/2019 tanggal 23 September 2019 jo. Putusan Peninjauan Kembali No. 149 PK/PDT/2021 yang pada intinya menyatakan bahwa objek tanah tersebut bukan milik Tergugat I;

Menimbang bahwa Majelis Hakim setelah melakukan pengecekan pada aplikasi Sistem Informasi Penelusuran Perkara (SIPP) Pengadilan Negeri Takalar terhadap perkara dengan register perkara Nomor: 28/Pdt.G/2017/PN Tka jo. Perkara Nomor: 348/PDT/2018/PT MKS jo. Perkara Nomor: 2403 K/Pdt/2019 jo. Perkara Nomor: 149 PK/PDT/2021 tersebut diperoleh fakta bahwa benar Tergugat I dalam perkara *a quo* adalah pihak Tergugat I dalam perkara Nomor 28/Pdt.G/2017/PN Tka, Pembanding I dalam Perkara Nomor 348/PDT/2018/PT MKS, Pemohon I Kasasi dalam Perkara Nomor 2403 K/Pdt/2019 dan Pemohon Peninjauan Kembali (PK) dalam Perkara Nomor 149 PK/PDT/2021 tersebut, dimana hasil akhir dari Putusan dalam perkara-perkara tersebut pada pokoknya menyatakan tanah objek sengketa dalam perkara tersebut berupa sebidang tanah (darat) terletak di Dusun Kampung Tangnga, Desa Aeng Towa, Kecamatan Galesong Utara, Kabupaten Takalar yang dikenal dengan Persil No. 2 D.1 Kohir 53 C.1, Luas ± 0,45 Ha (kurang lebih empat ribu lima ratus meter persegi), dengan batas-batas sebelah Utara Jalan Paving/Lorong, sebelah Timur Jalan Paving/Tanah Kosong milik Para Penggugat, sebelah Selatan Tanah milik Dg. Rani/Kua Dg. Sese, sebelah

Halaman 23 dari 40 Putusan Nomor 35/Pdt.G/2022/PN Tka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Barat tanah milik Dg. Barakka/Dg. Muji adalah sah milik Almarhum Kuda Bin Tapa yang jatuh kepada para ahli warisnya yakni Jumaria Binti Kuda, Kasmawati (anak Alm. Basse Dg. Kenna Binti Kuda), L. Dg. Mone (anak dari Bungalang Dg. Ngonu Binti Kuda), Seni Dg. Pasang (anak dari Dio Dg. Bau Binti Kuda), Dan S. Dg. Nyomba (anak Lawiyah Dg. Rannu Bin Kuda), selanjutnya perkara tersebut juga telah dimohonkan untuk sita eksekusi yang terdaftar dalam Register Nomor 3/Pdt.Eks/2020/PN Tka jo 28/Pdt.G/2017/PN.Tka dan atas tanah tersebut telah dilakukan sita eksekusi oleh Jurusita Pengadilan Negeri Takalar pada tanggal 16 Desember 2021;

Menimbang bahwa berdasarkan hasil Sidang Pemeriksaan Setempat yang telah dilakukan terhadap tanah objek jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I pada hari Jumat, tanggal 2 Desember 2022, diperoleh fakta pada pokoknya lokasi tanah objek jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I berada di Dusun Kampung Tangnga, Desa Aeng Towa, Kecamatan Galesong Utara, Kabupaten Takalar seluas 300 M² (tiga ratus meter persegi), dengan batas-batas:

- Utara : jalanan Paving Blok;
- Timur : tanah milik Andi Cakra;
- Selatan : tanah milik Ma'awang binti Nappa;
- Barat : tanah milik H. Bara;

dimana tidak terdapat perbedaan letak, batas ataupun luas tanah objek jual beli menurut Penggugat dan Tergugat I sekaligus Kuasa Insidentil Tergugat II, selanjutnya setelah Majelis Hakim mencermati bukti P-1 berupa Akta Jual Beli Nomor: 321/AJB/GU/IV/2014 tanggal 30 April 2014 dikaitkan dengan hasil sidang pemeriksaan setempat tersebut, ternyata tanah yang menjadi objek jual beli dalam bukti P-1 adalah tanah yang sama dengan tanah yang diperiksa dalam Sidang Pemeriksaan Setempat tersebut, selanjutnya diperoleh fakta pula bahwa tanah yang menjadi objek jual beli dalam Akta Jual Beli Nomor: 321/AJB/GU/IV/2014 tanggal 30 April 2014 sebagaimana bukti P-1 dalam perkara *a quo* merupakan bagian dari tanah objek sengketa dalam perkara Nomor 28/Pdt.G/2017/PN Tka jo. Perkara Nomor 348/PDT/2018/PT MKS jo. Perkara Nomor 2403 K/Pdt/2019 jo. Perkara Nomor 149 PK/PDT/2021 yang telah diajukan permohonan sita eksekusi dengan register nomor 3/Pdt.Eks/2020/PN Tka jo 28/Pdt.G/2017/PN.Tka dan telah dilakukan sita eksekusi pada 16 Desember 2021 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Takalar, hal mana diakui pula oleh Penggugat dan Kuasanya serta Tergugat I sekaligus Kuasa Insidentil Tergugat II bahwa tanah yang menjadi objek jual beli antara

Halaman 24 dari 40 Putusan Nomor 35/Pdt.G/2022/PN Tka

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

Penggugat dengan Tergugat I tersebut telah dilakukan eksekusi oleh Jurusita Pengadilan Negeri Takalar;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka Majelis Hakim berkesimpulan oleh karena tanah yang menjadi objek jual beli dalam Akta Jual Beli Nomor: 321/AJB/GU/IV/2014 tanggal 30 April 2014 antara Tergugat I selaku Penjual (Pihak Pertama) dengan Penggugat selaku Pembeli (Pihak Kedua) yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat III selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Kecamatan Galesong Utara sebagaimana bukti P-1 ternyata merupakan bagian dari tanah yang telah dinyatakan sebagai milik Almarhum Kuda Bin Tapa yang jatuh kepada para ahli warisnya yaitu Jumaria Binti Kuda, Kasmawati (anak Alm. Basse Dg. Kenna Binti Kuda), L. Dg. Mone (anak dari Bungalang Dg. Ngona Binti Kuda), Seni Dg. Pasang (anak dari Dio Dg. Bau Binti Kuda), S. Dg. Nyomba (anak Lawiyah Dg. Rannu Bin Kuda) berdasarkan Putusan Nomor 28/Pdt.G/2017/PN Tka jo. Putusan Nomor 348/PDT/2018/PT MKS jo. Putusan Nomor 2403 K/Pdt/2019 jo. Putusan Nomor 149 PK/PDT/2021, sehingga terbukti tanah yang menjadi objek jual beli antara Penggugat selaku Pembeli dengan Tergugat I selaku Penjual bukan merupakan milik Tergugat I, dengan demikian telah terbukti pula jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana tertuang di Akta Jual Beli Nomor: 321/AJB/GU/IV/2014 tanggal 30 April 2014 dilakukan atas tanah milik orang lain, maka pokok permasalahan pertama telah terjawab;

Menimbang bahwa oleh karena pokok permasalahan pertama telah terjawab, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok permasalahan kedua yaitu Apakah Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat terkait penerbitan Akta Jual Beli Nomor: 321/AJB/GU/IV/2014 tersebut, sebagai berikut:

Menimbang bahwa pengertian Perbuatan Melawan Hukum menurut Pasal 1365 KUHPerdata adalah perbuatan yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Selanjutnya sejak adanya *Arrest Hoge Raad* 31 Januari 1919 dalam perkara *Lindenbaum-Cohen*, konsep perbuatan melawan hukum telah mengalami perluasan makna dimana dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum diperlukan 4 (empat) syarat, antara lain bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, bertentangan dengan hak subjektif orang lain, bertentangan dengan kesusilaan serta bertentangan

Halaman 25 dari 40 Putusan Nomor 35/Pdt.G/2022/PN Tka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan keputusan, ketelitian dan kehati-hatian. Adapun unsur esensial dalam perbuatan melawan hukum meliputi: adanya suatu perbuatan, perbuatan tersebut melawan hukum, adanya kesalahan pihak pelaku, adanya kerugian pihak korban, adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;

Menimbang bahwa suatu perbuatan dapat dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum apabila termasuk dalam salah satu perbuatan dibawah ini:

1. Melanggar Undang-Undang, artinya perbuatan yang dilakukan jelas-jelas melanggar undang-undang;
2. Melanggar hak subjektif orang lain, artinya jika perbuatan yang dilakukan telah melanggar hak-hak orang lain yang dijamin oleh hukum (termasuk tapi tidak terbatas pada hak yang bersifat pribadi, kebebasan, hak kebendaan, kehormatan, nama baik ataupun hak perorangan lainnya;
3. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, artinya kewajiban hukum baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis, termasuk hukum publik;
4. Bertentangan dengan kesusilaan, yaitu kaidah moral (Pasal 1335 Jo Pasal 1337 KUHPerdara);
5. Bertentangan dengan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat. Kriteria ini bersumber pada hukum tak tertulis (bersifat relatif). Yaitu perbuatan yang dilakukan bertentangan dengan sikap baik/keputusan dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain;

Menimbang bahwa Penggugat dalam gugatannya menyatakan telah terjadi jual beli atas sebidang tanah dengan Persil Nomor 2 DI Blok 009 Kohir Nomor 36 C1 seluas 300 M2 (tiga ratus meter persegi) dengan batas-batas sebelah utara adalah jalanan Paving Blok, sebelah timur adalah tanah milik Andi Cakra, sebelah selatan tanah milik Ma'awang binti Nappa dan sebelah barat adalah tanah milik H. Bara, yang terletak di Dusun Kampung Tangnga, Desa Aeng Towa, Kecamatan Galesong Utara, Kabupaten Takalar, Provinsi Sulawesi Selatan yang dilakukan oleh Penggugat sebagai Pembeli dengan Tergugat I sebagai Penjual dengan persetujuan saudaranya yaitu Tergugat II dihadapan Tergugat III dalam jabatannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Kecamatan Galesong Utara pada hari Rabu tanggal 30 April 2014 sebagaimana termuat dalam Akta Jual Beli Nomor 321/AJB/GU/IV/2014, dimana setelah Penggugat membeli tanah tersebut ternyata ada pihak lain yang mengakui tanah tersebut sebagai miliknya dan mengajukan gugatan terhadap Tergugat I tanpa sepengetahuan Penggugat dan gugatan tersebut telah mendapatkan Putusan Berkekuatan Hukum Tetap (BHT) sebagaimana

Halaman 26 dari 40 Putusan Nomor 35/Pdt.G/2022/PN Tka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Pengadilan Negeri Takalar Nomor: 28/Pdt.G/2017/PN Tka tanggal 24 April 2018 jo. Putusan Tingkat Banding Pengadilan Tinggi Makassar Nomor: 348/PDT/2018/PT MKS tanggal 11 Oktober 2018 jo. Putusan Tingkat Kasasi Mahkamah Agung Nomor 2403 K/Pdt/2019 tanggal 23 September 2019 jo. Putusan Peninjauan Kembali Nomor 149 PK/PDT/2021 yang pada intinya menyatakan bahwa objek tanah tersebut bukan milik Tergugat I, sehingga perbuatan Para Tergugat terkait pembuatan Akta Jual Beli Nomor 321/AJB/GU/IV/2014 dapat dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang bahwa terkait dalil gugatan Penggugat tersebut, sebagaimana uraian pertimbangan dalam pokok permasalahan pertama dimana telah terbukti tanah yang menjadi objek jual beli dalam Akta Jual Beli Nomor: 321/AJB/GU/IV/2014 tanggal 30 April 2014 antara Tergugat I selaku Penjual (Pihak Pertama) dengan Penggugat selaku Pembeli (Pihak Kedua) yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat III selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Kecamatan Galesong Utara sebagaimana bukti P-1 merupakan bagian dari tanah yang terletak di Dusun Kampung Tangnga, Desa Aeng Towa, Kecamatan Galesong Utara, Kabupaten Takalar yang dikenal dengan Persil No. 2 D.1 Kohir 53 C.1, Luas \pm 0,45 Ha (kurang lebih empat ribu lima ratus meter persegi), dengan batas-batas sebelah Utara Jalan Paving/Lorong, sebelah Timur Jalan Paving/Tanah Kosong milik Para Penggugat, sebelah Selatan Tanah milik Dg. Rani/Kua Dg. Sese, sebelah Barat tanah milik Dg. Barakka/Dg. Muji yang telah dinyatakan sebagai milik Almarhum Kuda Bin Tapa yang jatuh kepada para ahli warisnya yaitu Jumaria Binti Kuda, Kasmawati (anak Alm. Basse Dg. Kenna Binti Kuda), L. Dg. Mone (anak dari Bungalang Dg. Ngona Binti Kuda), Seni Dg. Pasang (anak dari Dio Dg. Bau Binti Kuda), S. Dg. Nyomba (anak Lawiyah Dg. Rannu Bin Kuda), dan bukan merupakan milik Tergugat I berdasarkan Putusan Nomor 28/Pdt.G/2017/PN Tka jo. Putusan Nomor 348/PDT/2018/PT MKS jo. Putusan Nomor 2403 K/Pdt/2019 jo. Putusan Nomor 149 PK/PDT/2021, maka terbukti pula jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana tertuang di Akta Jual Beli Nomor: 321/AJB/GU/IV/2014 (*vide* bukti P-1) dilakukan atas tanah milik orang lain, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa perbuatan Tergugat I yang telah mengakui tanah objek jual beli dalam Akta Jual Beli Nomor: 321/AJB/GU/IV/2014 (*vide* bukti P-1) sebagai miliknya dan menjualnya kepada Penggugat serta tindakan Tergugat II yang menyetujui penjualan tanah tersebut merupakan tindakan yang bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat I dan Tergugat II yang sudah sepatutnya mengetahui jika tanah yang menjadi

Halaman 27 dari 40 Putusan Nomor 35/Pdt.G/2022/PN Tka



objek jual beli antara Tergugat I dengan Penggugat tersebut bukanlah milik Tergugat I, selain itu perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut juga telah melanggar hak subjektif orang lain, dalam hal ini Penggugat yang sepatutnya dapat menarik manfaat atas tanah yang termaksud dalam objek jual beli dalam Akta Jual Beli Nomor: 321/AJB/GU/IV/2014 (*vide* bukti P-1) yang telah dibelinya dari Tergugat I atas persetujuan Tergugat II, namun ternyata Penggugat tidak dapat memanfaatkan tanah yang telah dibelinya dari Tergugat I tersebut sebab tanah tersebut ternyata adalah milik orang lain, dengan demikian perbuatan Tergugat I dan Tergugat II terhadap Penggugat tersebut dipandang sebagai perbuatan yang melanggar hak subjektif Penggugat dan bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat I dan Tergugat II dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang bahwa selanjutnya terkait perbuatan Tergugat III dalam penerbitan Akta Jual Beli atas tanah objek jual beli sebagaimana termuat dalam bukti P-1 berupa Akta Jual Beli Nomor: 321/AJB/GU/IV/2014 tanggal 30 April 2014, dimana bukti P-1 tersebut dibuat oleh dan dihadapan Tergugat III dalam jabatannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Kecamatan Galesong Utara, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, pada Pasal 1 angka 1 menyebutkan "Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, selanjutnya pada Pasal 1 angka 2 disebutkan "PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT";

Menimbang bahwa selanjutnya Pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatur bahwa tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan



pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu, dimana perbuatan hukum yang dimaksud salah satunya adalah jual beli;

Menimbang bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) dalam menjalankan tugasnya yang salah satunya adalah membuat Akta Jual Beli atas tanah tersebut wajib melakukan penelitian mengenai status tanah yang menjadi objek jual beli untuk memastikan bahwa Penjual merupakan orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli sesuai dengan bukti kepemilikannya, serta wajib berhati-hati dalam meneliti dan memastikan bahwa tanah yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) mengenai riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat, selain itu pembelian tanah juga harus dilakukan dengan harga yang layak;

Menimbang bahwa berdasarkan fakta bahwa tanah yang menjadi objek jual beli dalam Akta Jual Beli Nomor: 321/AJB/GU/IV/2014 tanggal 30 April 2014 (*vide* bukti P-1) telah dinyatakan sebagai bagian dari tanah yang terletak di Dusun Kampung Tangnga, Desa Aeng Towa, Kecamatan Galesong Utara, Kabupaten Takalar yang dikenal dengan **Persil No. 2 D.1 Kohir 53 C.1**, Luas $\pm 0,45$ Ha (kurang lebih empat ribu lima ratus meter persegi), milik Almarhum Kuda Bin Tapa yang jatuh kepada para ahli warisnya yaitu Jumaria Binti Kuda, Kasmawati (anak Alm. Basse Dg. Kenna Binti Kuda), L. Dg. Mone (anak dari Bungalang Dg. Ngona Binti Kuda), Seni Dg. Pasang (anak dari Dio Dg. Bau Binti Kuda), S. Dg. Nyomba (anak Lawiyah Dg. Rannu Bin Kuda) dan bukan merupakan milik Tergugat I berdasarkan Putusan Nomor 28/Pdt.G/2017/PN Tka jo. Putusan Nomor 348/PDT/2018/PT MKS jo. Putusan Nomor 2403 K/Pdt/2019 jo. Putusan Nomor 149 PK/PDT/2021, sedangkan dalam Akta Jual Beli Nomor: 321/AJB/GU/IV/2014 tanggal 30 April 2014 (bukti P-1) tanah yang menjadi objek jual beli tertulis tanah yang terletak di Dusun Kampung Tangnga, Desa Aeng Towa, Kecamatan Galesong Utara, Kabupaten Takalar, **Persil No. 2 D.1 Kohir 36 C.1**, luas ± 300 m² (tiga ratus meter persegi), selanjutnya berdasarkan sidang pemeriksaan setempat diperoleh fakta bahwa tanah objek jual beli dalam bukti P-1 adalah bagian dari tanah objek sengketa dalam perkara Nomor 28/Pdt.G/2017/PN Tka jo. perkara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 348/PDT/2018/PT MKS jo. perkara Nomor 2403 K/Pdt/2019 jo. perkara Nomor 149 PK/PDT/2021, maka Majelis Hakim berkesimpulan **tanah objek jual beli dalam Akta Jual Beli Nomor: 321/AJB/GU/IV/2014 (bukti P-1) bukanlah tanah yang terdaftar dalam Persil No. 2 D.1 Kohir 36 C.1 melainkan tanah yang terdaftar dalam Persil No. 2 D.1 Kohir 53 C.1**, dengan demikian Tergugat III telah keliru dalam penunjukan lokasi tanah yang menjadi objek jual beli sehingga patut apabila Tergugat III dinyatakan tidak melakukan pengecekan secara seksama terhadap objek tanah yang akan diperjual belikan oleh Tergugat I kepada Penggugat sehingga terjadi kekeliruan dalam penerbitan Akta Jual Beli Nomor: 321/AJB/GU/IV/2014 tanggal 30 April 2014 (bukti P-1) dimana perbuatan Tergugat III tersebut telah melanggar hak subjektif Penggugat sebagai Pembeli yang seharusnya dapat melakukan proses jual beli atas tanah secara aman dengan melibatkan Tergugat III sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Kecamatan Galesong Utara dalam proses jual beli tersebut, dengan demikian perbuatan Tergugat III terhadap Penggugat tersebut adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang bahwa dengan demikian telah terbukti Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat terkait penerbitan Akta Jual Beli Nomor: 321/AJB/GU/IV/2014 tanggal 30 April 2014 (*vide* bukti P-1) tersebut, maka pokok permasalahan kedua telah terbukti;

Menimbang bahwa oleh karena seluruh pokok permasalahan telah terbukti sebagaimana uraian pertimbangan di atas, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai petitum-petitum gugatan Penggugat sebagai berikut:

Menimbang bahwa petitum poin pertama gugatan Penggugat adalah meminta agar Majelis Hakim mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dimana hal tersebut akan dipertimbangkan setelah mempertimbangkan petitum-petitum lainnya;

Menimbang bahwa terhadap petitum poin kedua gugatan Penggugat yang memohon agar Pengadilan menyatakan bahwa Penggugat adalah pembeli beritikad baik yang dilindungi secara hukum, Majelis Hakim berpendapat bahwa menurut Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan menjelaskan bahwa kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara adalah sebagai berikut:

Halaman 30 dari 40 Putusan Nomor 35/Pdt.G/2022/PN Tka

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

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
 - Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
 - Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
 - Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
 - dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat);
 - didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual;
 - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak;
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
 - Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
 - Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
 - Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
 - Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan pada pokok permasalahan pertama diatas telah terbukti telah terjadi perjanjian jual beli antara Tergugat I selaku Penjual (Pihak Pertama) dengan Penggugat selaku Pembeli (Pihak Kedua) atas sebidang tanah seluas 300 M2 (tiga ratus meter persegi) yang terletak di Dusun Kampung Tangnga, Desa Aeng Towa, Kecamatan Galesong Utara, Kabupaten Takalar sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 321/AJB/GU/IV/2014 tanggal 30 April 2014 berdasarkan surat persil 2 DI Blok 009 Kohir Nomor 36 C1 dengan luas 300 M2 (tiga ratus meter persegi) sebagaimana termuat dalam bukti P-1, selanjutnya dalam Akta Jual Beli Nomor 321/AJB/GU/IV/2014 tanggal 30 April 2014 tersebut tepatnya pada Pasal 2 disebutkan bahwa *"Pihak Pertama menjamin, bahwa objek jual beli tersebut diatas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan,*

Halaman 31 dari 40 Putusan Nomor 35/Pdt.G/2022/PN Tka



tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun”; selanjutnya Jual Beli atas tanah tersebut juga dilakukan oleh dan dihadapan Tergugat III selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Kecamatan Galesong Utara dimana Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) merupakan Pejabat yang diberi kewenangan untuk membuat Akta Jual Beli atas tanah, selanjutnya Akta Jual Beli tersebut juga dibuat atas tanah yang letaknya berada pada wilayah kerja Tergugat III selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Kecamatan Galesong Utara sehingga telah sesuai pula dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 2 jo. Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang pada pokoknya menyatakan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah yang salah satunya dengan membuat akta jual beli atas tanah yang terletak di dalam daerah kerjanya, sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu, dengan demikian tindakan Penggugat dalam proses jual beli tanah yang dimaksud dalam Akta Jual Beli Nomor 321/AJB/GU/IV/2014 tanggal 30 April 2014 (bukti P-1) tersebut telah sesuai prosedur/peraturan perundang-undangan yaitu melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Kecamatan Galesong Utara dimana Pejabat dimaksud seyogyanya telah melakukan pemeriksaan secara seksama mengenai fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang akan diperjual belikan sebelum dilakukan proses peralihan hak atas tanah dan sebelum menerbitkan Akta Jual Beli atas tanah tersebut, maka Majelis Hakim berkesimpulan Penggugat telah melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan dan telah melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan dengan demikian Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik, **maka terhadap petitum gugatan Penggugat poin kedua tersebut patut untuk dikabulkan;**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa petitum poin ketiga gugatan Penggugat adalah menyatakan Para Tergugat dalam membuat Akta Jual Beli Nomor 321/AJB/GU/IV/2014 tanggal 30 April 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Kecamatan Galesong Utara Kabupaten Takalar adalah perbuatan melawan hukum, maka sebagaimana uraian pertimbangan Majelis Hakim pada pokok permasalahan kedua dimana telah terbukti Para Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat sebagaimana ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, **maka Majelis Hakim juga akan mengabulkan petitum poin ketiga gugatan Penggugat;**

Menimbang bahwa petitum poin keempat gugatan Penggugat adalah menyatakan batal demi hukum Akta Jual Beli Nomor 321/AJB/GU/IV/2014 tanggal 30 April 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Kecamatan Galesong Utara Kabupaten Takalar, maka oleh karena petitum ketiga telah dikabulkan dan Para Tergugat telah dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menerbitkan Akta Jual Beli Nomor 321/AJB/GU/IV/2014 tanggal 30 April 2014 (bukti P-1) yang mana sebagaimana pertimbangan dalam pokok permasalahan pertama, telah terbukti tanah objek jual beli dalam Akta Jual Beli Nomor 321/AJB/GU/IV/2014 tanggal 30 April 2014 tersebut merupakan bagian dari tanah yang terletak di Dusun Kampung Tangnga, Desa Aeng Towa, Kecamatan Galesong Utara, Kabupaten Takalar yang dikenal dengan Persil No. 2 D.1 Kohir 53 C.1, Luas $\pm 0,45$ Ha (kurang lebih empat ribu lima ratus meter persegi) yang telah dinyatakan sebagai milik Almarhum Kuda Bin Tapa yang jatuh kepada para ahli warisnya yaitu Jumaria Binti Kuda, Kasmawati (anak Alm. Basse Dg. Kenna Binti Kuda), L. Dg. Mone (anak dari Bungalang Dg. Ngona Binti Kuda), Seni Dg. Pasang (anak dari Dio Dg. Bau Binti Kuda), S. Dg. Nyomba (anak Lawiyah Dg. Rannu Bin Kuda) dan bukan milik Tergugat I berdasarkan Putusan Nomor 28/Pdt.G/2017/PN Tka jo. Putusan Nomor 348/PDT/2018/PT MKS jo. Putusan Nomor 2403 K/Pdt/2019 jo. Putusan Nomor 149 PK/PDT/2021, yang telah berkekuatan hukum tetap dan telah dimohonkan untuk sita eksekusi yang terdaftar dalam Register Nomor 3/Pdt.Eks/2020/PN Tka jo 28/Pdt.G/2017/PN.Tka dan atas tanah tersebut telah dilakukan sita eksekusi pada tanggal 16 Desember 2021 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Takalar, maka demi keadilan dan untuk menjamin hak-hak Pemilik tanah untuk dapat menguasai dan mengambil manfaat dari yang menjadi tanah objek jual beli dalam Akta Jual Beli Nomor 321/AJB/GU/IV/2014

Halaman 33 dari 40 Putusan Nomor 35/Pdt.G/2022/PN Tka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 30 April 2014 (bukti P-1), maka Akta Jual Beli Nomor 321/AJB/GU/IV/2014 tanggal 30 April 2014 (bukti P-1) patut dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, **maka Majelis Hakim juga akan mengabulkan petitum poin keempat gugatan Penggugat dengan sekedar perbaikan redaksional yang tidak mengubah esensi dari petitum gugatan;**

Menimbang bahwa petitum poin kelima gugatan Penggugat adalah menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materil sebesar Rp139.650.000,00 (seratus tiga puluh sembilan juta enam ratus rupiah), Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa Majelis Hakim setelah mencermati posita gugatan Penggugat poin nomor 11 (sebelas) huruf f yang menjelaskan bahwa akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II, Penggugat mengalami kerugian secara materil dan immateril, dengan perincian kerugian adalah kerugian material akibat Jual Beli yang telah dibayarkan sejumlah Rp115.000.000,00 (seratus lima belas juta rupiah), kerugian material akibat menimbun dan membangun pondasi sejumlah Rp24.650.000,00 (dua puluh empat juta enam ratus lima puluh ribu rupiah) sehingga total kerugian Penggugat sejumlah Rp139.650.000,00 (seratus tiga puluh sembilan juta enam ratus lima puluh ribu rupiah), selanjutnya dalam posita gugatan Penggugat poin nomor 3 (tiga) Penggugat menyatakan melakukan pembayaran sebanyak 5 (lima) kali yaitu pada tanggal 21 April 2014 sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), tanggal 28 April 2014 sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah), tanggal 29 April 2014 sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah), tanggal 3 Juni 2014 sejumlah Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah), dan tanggal 17 Agustus 2014 sejumlah Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah), kemudian dalam posita gugatan poin nomor 5 (lima) Penggugat menyatakan telah membangun pondasi dan penimbunan terhadap tanah tersebut senilai Rp24.650.000,00 (dua puluh empat juta enam ratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya tersebut diatas, Penggugat mengajukan bukti P-2 sampai dengani P-6 berupa Kuitansi pembayaran dari Syamsuddin Dg Naja kepada Abd. Rahman tertanggal tanggal 21 April 2014, 28 April 2014, 29 April 2014, 3 Juni 2014, dan 17 Agustus 2014 dimana dalam bukti-bukti tersebut tertulis keterangan untuk pembayaran sebidang tanah dengan luas 3 Are/300 Meter Persegi (M²), serta bukti P-7 berupa Kuitansi Rincian Pembayaran dengan jumlah Rp24.650.000,00 yang ditandatangani oleh Abd. Rahman dan saksi Hermanto, hal tersebut juga dikuatkan dengan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat yaitu

Halaman 34 dari 40 Putusan Nomor 35/Pdt.G/2022/PN Tka

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

Saksi Fitriani S dan Abd. Kadri yang pada pokoknya menyatakan bahwa benar sebidang tanah seluas 300 M2 (tiga ratus meter persegi) telah dibeli oleh Penggugat dari Tergugat I secara mengangsur dengan total pembayaran sebesar Rp115.000.000,00 (seratus lima belas juta rupiah), dan tanah yang telah dibeli oleh Penggugat tersebut telah di timbun dan dibangun pondasi dan menghabiskan biaya kurang lebih sekitar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);

Menimbang bahwa adapun Penggugat telah mengajukan pula bukti P-1 berupa Akta Jual Beli Nomor: 321/AJB/GU/IV/2014 tanggal 30 April 2014, yang isinya pada pokoknya menyatakan jual beli atas tanah yang dimaksud sebagaimana termuat dalam Akta Jual Beli Nomor: 321/AJB/GU/IV/2014 dilakukan dengan harga Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dan Pihak Pertama yaitu Abd. Rahman (Tergugat I) mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari Pihak Kedua yaitu Salasia (Penggugat) dan untuk penerimaan uang tersebut Akta Jual Beli Nomor 321/AJB/GU/IV/2014 tanggal 30 April 2014 berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (Kuitansi);

Menimbang bahwa karena ada dua alat bukti yang saling bertentangan yang sama-sama diajukan di persidangan oleh Penggugat melalui Kuasanya maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai kualitas pembuktian dari alat-alat bukti tersebut;

Menimbang bahwa bukti P-1 berupa Akta Jual Beli Nomor: 321/AJB/GU/IV/2014 tanggal 30 April 2014 merupakan Akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Kecamatan Galesong Utara, dengan demikian bukti P-1 merupakan akta otentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPerdara yang menyatakan "*akta otentik adalah suatu akta yang didalam bentuknya yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya*", sehingga terhadap bukti P-1 berlaku ketentuan dalam Pasal 1870 KUHPerdara yang menjelaskan bahwa bagi para pihak, beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu Akta Otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya, dengan demikian bukti P-1 yang merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna, dimana dalam bukti P-1 tersebut menerangkan bahwa jual beli tersebut dilakukan dengan harga Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dan Pihak Pertama yaitu Abd. Rahman (Tergugat I) mengaku telah menerima

Halaman 35 dari 40 Putusan Nomor 35/Pdt.G/2022/PN Tka

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

sepenuhnya uang tersebut diatas dari Pihak Kedua yaitu Salasia (Penggugat) dan untuk penerimaan uang tersebut akta jual beli Nomor 321/AJB/GU/IV/2014 tanggal 30 April 2014 berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (Kuitansi);

Menimbang bahwa apa yang diterangkan dalam bukti P-1 berupa Akta Jual Beli Nomor: 321/AJB/GU/IV/2014 tanggal 30 April 2014 tersebut bertentangan dengan apa yang diterangkan dalam bukti P-2 sampai dengan P-6 berupa Kuitansi pembayaran dari Syamsuddin Dg Naja kepada Abd. Rahman tertanggal tanggal 21 April 2014, 28 April 2014, 29 April 2014, 3 Juni 2014, dan 17 Agustus 2014 dimana dalam bukti-bukti tersebut tertulis telah dilakukan pembayaran sebanyak 5 (lima) kali yaitu pada tanggal 21 April 2014 sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), tanggal 28 April 2014 sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah), tanggal 29 April 2014 sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah), tanggal 3 Juni 2014 sejumlah Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah), dan tanggal 17 Agustus 2014 sejumlah Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) oleh Syamsuddin Dg Naja kepada Tergugat I dengan keterangan untuk pembayaran sebidang tanah dengan luas 3 Are/300 Meter Persegi (M2), terhadap hal tersebut, Majelis Hakim berpendapat kuitansi-kuitansi pembayaran sebagaimana bukti P-2 sampai dengan P-6 tersebut merupakan bukti pembayaran yang dibuat oleh Syamsuddin Dg Naja dan Tergugat I saja, dan bukan dibuat oleh Pejabat yang berwenang untuk itu, dengan demikian bukti P-2 sampai dengan P-6 tersebut merupakan akta dibawah tangan;

Menimbang bahwa oleh karena apa yang diterangkan dalam bukti P-1 berupa Akta Jual Beli Nomor 321/AJB/GU/IV/2014 tanggal 30 April 2014 yang merupakan akta otentik bertentangan dengan apa yang diterangkan dalam bukti P-2 sampai dengan P-6 berupa Kuitansi-kuitansi pembayaran dari Syamsuddin Dg Naja kepada Abd. Rahman tertanggal tanggal 21 April 2014, 28 April 2014, 29 April 2014, 3 Juni 2014, dan 17 Agustus 2014 yang merupakan akta dibawah tangan, sehingga Majelis Hakim berpendapat dikarenakan bukti P-1 berupa Akta Jual Beli Nomor 321/AJB/GU/IV/2014 tanggal 30 April 2014 merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna maka harga penjualan atas tanah yang terletak di Dusun Kampung Tangnga, Desa Aeng Towa, Kecamatan Galesong Utara, Kabupaten Takalar, Provinsi Sulawesi Selatan dengan Persil Nomor 2 DI Blok 009 Kahir Nomor 36 C1 seluas 300 M2 (tiga ratus meter persegi) dengan batas-batas sebelah utara adalah jalanan Paving Blok, sebelah timur adalah

Halaman 36 dari 40 Putusan Nomor 35/Pdt.G/2022/PN Tka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah milik Andi Cakra, sebelah selatan tanah milik Ma'awang binti Nappa dan sebelah barat adalah tanah milik H. Bara, yang dilakukan oleh Penggugat sebagai Pembeli dengan Tergugat I sebagai Penjual dengan persetujuan saudaranya yaitu Tergugat II dihadapan Tergugat III dalam jabatannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Kecamatan Galesong Utara pada hari Rabu tanggal 30 April 2014 sebagaimana termuat dalam Akta Jual Beli Nomor 321/AJB/GU/IV/2014 tanggal 30 April 2014 (bukti P-1) adalah sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);

Menimbang bahwa selanjutnya berdasarkan bukti P-7 berupa Kuitansi Catatan Rincian Pembayaran dengan jumlah Rp24.650.000,00 yang ditandatangani oleh Abd. Rahman dan saksi Hermanto, yang dikuatkan dengan keterangan Saksi Fitriani S dan Abd. Kadri yang pada pokoknya menyatakan bahwa benar sebidang tanah seluas 300 M2 (tiga ratus meter persegi) yang terletak di Dusun Kampung Tangnga, Desa Aeng Towa, Kecamatan Galesong Utara, Kabupaten Takalar dibeli Penggugat dari Tergugat I telah di timbun dan dibangun pondasi dan menghabiskan biaya kurang lebih sekitar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), selanjutnya berdasarkan sidang Pemeriksaan Setempat yang telah dilakukan terhadap tanah objek jual beli tersebut pada hari Jumat, tanggal 2 Desember 2022 diperoleh fakta bahwa diatas tanah objek jual beli tersebut telah ditimbun dan ada pondasi diatasnya, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat telah terbukti Penggugat telah mengeluarkan biaya timbunan dan pondasi sejumlah Rp24.650.000,00 (dua puluh empat juta enam ratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang bahwa selanjutnya oleh karena petitum kedua gugatan Penggugat telah dikabulkan dan Para Tergugat telah dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat terkait pembuatan Akta Jual Beli Nomor 321/AJB/GU/IV/2014 tanggal 30 April 2014, dimana dalam bukti P-1 dan bukti P-7, pembayaran harga penjualan tanah dan biaya timbunan dan pondasi atas tanah yang menjadi objek jual beli tersebut diterima oleh Tergugat I, maka Tergugat I patut dihukum untuk mengganti kerugian Penggugat atas pembelian tanah objek jual beli sebagaimana termuat dalam Akta Jual Beli Nomor 321/AJB/GU/IV/2014 tanggal 30 April 2014 (bukti P-1) sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) ditambah biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat untuk timbunan dan pondasi sejumlah Rp24.650.000,00 (dua puluh empat juta enam ratus lima puluh ribu rupiah) sehingga total kerugian Penggugat yang harus diganti oleh Tergugat I adalah sejumlah Rp34.650.000,00 (tiga puluh empat juta enam ratus lima puluh ribu rupiah),

Halaman 37 dari 40 Putusan Nomor 35/Pdt.G/2022/PN Tka

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)

Halaman 37



maka terhadap petitum gugatan Penggugat poin kelima tersebut haruslah dikabulkan dengan jumlah nominal yang berbeda;

Menimbang bahwa petitum poin keenam gugatan Penggugat adalah menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap harinya apabila lalai melaksanakan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 307 K/Sip/1976 tanggal 17 Desember 1976, yang pada pokoknya menyatakan bahwa tuntutan uang paksa harus ditolak dalam hal Putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil jika Putusan tersebut mempunyai kekuatan hukum yang pasti, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa tuntutan Penggugat mengenai pembayaran uang paksa (*dwangsom*) adalah gugatan yang berlebihan dan tidak beralasan hukum sehingga **petitum poin keenam gugatan Penggugat tersebut haruslah ditolak;**

Menimbang bahwa terhadap petitum ketujuh gugatan penggugat yang meminta menyatakan Putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun Para Tergugat menyatakan banding, kasasi, atau upaya hukum lain, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa Putusan Pengadilan hanya dapat dilaksanakan apabila Putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in cracht*), dengan demikian terhadap Putusan Pengadilan yang masih dilakukan upaya hukum biasa berupa Banding dan Kasasi belum dapat dilaksanakan karena belum berkekuatan hukum tetap, oleh karenanya **petitum angka 7 (tujuh) gugatan Penggugat tidak beralasan hukum dan patut untuk ditolak;**

Menimbang bahwa oleh karena petitum poin dua, tiga, empat dan kelima gugatan Penggugat telah dikabulkan, sedangkan petitum poin keenam dan ketujuh ditolak, maka petitum poin pertama gugatan Penggugat yang meminta agar Majelis Hakim mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya patut untuk dikabulkan sebagian dan menolak yang selebihnya;

Menimbang bahwa petitum poin kedelapan gugatan Penggugat adalah meminta agar menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara, maka Majelis Hakim berpendapat oleh karena petitum gugatan Penggugat telah dikabulkan untuk sebagian, maka Para Tergugat berada di pihak yang kalah, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 192 Ayat (1) RBg, Para Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang jumlahnya akan ditentukan dalam amar Putusan di bawah ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan, ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pasal 192 RBg, Pasal 154 RBg, PERMA Nomor 1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah Pembeli beritikad baik yang dilindungi secara hukum;
3. Menyatakan perbuatan Para Tergugat dalam membuat Akta Jual Beli Nomor 321/AJB/GU/IV/2014 tanggal 30 April 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Kecamatan Galesong Utara Kabupaten Takalar adalah Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 321/AJB/GU/IV/2014 tanggal 30 April 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Kecamatan Galesong Utara Kabupaten Takalar tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
5. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi sejumlah Rp34.650.000,- (tiga puluh empat juta enam ratus rupiah) kepada Penggugat;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp4.515.000,00 (empat juta lima ratus lima belas ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Takalar, pada hari Kamis, tanggal 5 Januari 2023, oleh Jumiaty, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Dr. Amaliah Aminah Pratiwi Tahir, S.H., M.H., dan Dennis Raymond Sinay, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 12 Januari 2023 oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Muhammad Arif, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Takalar, serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat I sekaligus Kuasa Insidentil Tergugat II, dan Tergugat III;

Halaman 39 dari 40 Putusan Nomor 35/Pdt.G/2022/PN Tka

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)

Halaman 39



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

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Dr. Amaliah Aminah Pratiwi Tahir, S.H., M.H.

Jumiati, S.H., M.H.

Dennis Reymond Sinay, S.H.

Panitera Pengganti,

Muhammad Arif

PERINCIAN BIAYA PERKARA :

Biaya Pendaftaran	: Rp 30.000,00
Biaya Panggilan	: Rp2.800.000,00
Biaya PNBP	: Rp 40.000,00
Biaya Pemeriksaan Setempat	: Rp1.500.000,00
Biaya Materai	: Rp 10.000,00
Biaya Redaksi	: Rp 10.000,00
<u>ATK / Pemberkasan</u>	<u>: Rp 125.000,00 +</u>
Total	: Rp4.515.000,00
Terbilang	: empat juta lima ratus lima belas ribu rupiah