



PUTUSAN

Nomor 370/Pdt.G/2023/PN Mks.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

H. SAINUDDIN, SE. Tempat Lahir Polmas, Tanggal 7 Desember 1965, Umur 57 Tahun, Warga Negara Indonesia Agama Islam, Pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di BTN Simboro Permai Blok F1 No.14, RT 000 RW 000, Desa/Kelurahan Simboro, Kecamatan Simboro, Kabupaten Mamuju, Propinsi Sulawesi Barat, Selanjutnya di sebut sebagai **PENGGUGAT**;

Lawan;

1. MEJI, Warga Negara Indonesia, Umur 49 Tahun, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, terakhir beralamat di Jl. Kemauan V Nomor 11 B, RT. 001, RW. 005, Kelurahan Maccini Parang, Kecamatan Makassar, Kota Makassar, Propinsi Sulawesi Selatan, sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya secara pasti di seluruh Wilayah Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

2. PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) KANTOR CABANG MAKASSAR, beralamat Kantor di Jalan Kajaolalido Nomor 4, Kota Makassar, Propinsi Sulawesi Selatan, Selanjutnya di sebut sebagai **TURUT TERGUGAT I**;

3. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL MAKASSAR, beralamat kantor di Jalan A. P. Pettarani Nomor 8, Tidung, Rappocini, Kota Makassar; Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

- Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;
- Setelah memperhatikan bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat di persidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 27 September 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan

Hal 1 dari 15 hal Putusan Nomor 370/Pdt.G/2023/PN Mks.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Makassar pada tanggal 29 September 2023 dalam Register Nomor 370/Pdt.G/2023/PN Mks, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat dan Tergugat pada tanggal 22 Mei 2012 telah sepakat mengadakan perjanjian jual beli rumah Tipe 45 yang terletak di Perumahan Dwi Ratu Pesona Mas Blok E Nomor 03 (08), Kelurahan Sudiang Raya, Kecamatan Biringkanaya, Kota Makassar, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Rumah milik Hamzah
Sebelah Timur : Rumah milik H. Muhtar
Sebelah Selatan : Rumah Milik H. Ambo Nai
Sebelah Barat : Rumah milik Nur Laila

2. Bahwa rumah yang diperjual belikan tersebut masih tercatat sebagai jaminan kredit di Turut Tergugat I sehingga pelaksanaan jual beli dilaksanakan dengan cara Penggugat melanjutkan pembayaran angsuran atas obyek sengketa hingga lunas;

3. Bahwa terhadap obyek sebagaimana dimaksud di atas, Tergugat selaku penjual menjual objek tersebut di atas kepada Penggugat selaku Pembeli seharga Rp.158.586.791,-(seratus limapuluh delapan juta limaratus delapanpuluh enam ribu tujuh ratus sembilanpuluh satu rupiah) dan selanjutnya Tergugatlah yang melanjutkan pembayaran cicilan rumah tersebut;

4. Bahwa dengan adanya kesepakatan tersebut di atas, maka Tergugat telah mengalihkan hak kepada Penggugat, olehnya itu semua hak Tergugat sebagai debitur lama telah menjadi hak Penggugat selaku debitur baru yang menggantikan posisi Tergugat;

5. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah bersepakat jika dikemudian hari Penggugat telah menyelesaikan kewajibannya mengangsur kepada Turut Tergugat I, Tergugat bersedia memberikan surat kuasa pengambilan kepada Penggugat dan juga apabila pihak Penggugat akan mengadakan balik nama pada Turut Tergugat II, maka Tergugat bersedia untuk menandatangani akte balik nama dan semua biaya dalam urusan balik nama tersebut menjadi tanggungan Penggugat;

6. Bahwa dengan kesepakatan tersebut di atas, Penggugat tetap melanjutkan pembayaran cicilan rumah tersebut setiap bulannya sebesar Rp1.450.800,- (satu juta empat ratus limapuluh ribu delapan ratus rupiah) terhitung sejak tahun 2012 setelah beralihnya hak secara terus menerus dan terakhir Penggugat melakukan pelunasan pada tanggal 2 Agustus 2022;

Hal 2 dari 15 hal Putusan Nomor 370/Pdt.G/2023/PN Mks.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa pada saat Penggugat akan mengambil Sertifikat kepada Turut Tergugat I, Penggugat mencoba untuk menghubungi Tergugat namun Penggugat tidak mengetahui lagi keberadaan Tergugat ataupun sanak keluarganya dan tidak diketahui tempat tinggalnya secara pasti dalam Wilayah Republik Indonesia;
8. Bahwa karena Tergugat beserta sanak keluarganya tidak diketahui lagi keberadaannya, sehingga Penggugat Mencoba mendatangi Turut Tergugat I namun hasilnya Turut Tergugat I tidak bersedia menyerahkan Sertifikat Hak Milik atas rumah tersebut kepada Penggugat oleh karena sertifikat atas rumah tersebut masih tercatat atas nama Tergugat;
9. Bahwa Turut Tergugat II hanya dapat menyerahkan sertifikat atas rumah apabila Penggugat dapat menyerahkan surat kuasa dari Tergugat atau adanya putusan pengadilan yang menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah atas rumah tersebut;
10. Bahwa oleh karena Tergugat tidak diketahui lagi tempat tinggalnya secara pasti dalam Wilayah Republik Indonesia sehingga tidak dapat dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli ataupun kuasa dari Tergugat ke Penggugat sebagaimana yang dijanjikan serta telah diselesaikannya kewajiban Tergugat oleh Penggugat di Turut Tergugat I, sehingga jelas Tergugat telah cidera janji (wanprestasi);
11. Bahwa oleh karena tindakan wanprestasi tersebut, sudah sepantasnya Penggugat mendapatkan hak atas rumah sebagaimana yang telah disepakati sebelumnya. Untuk itu sepantasnyalah Penggugat dinyatakan sebagai pemilik sah atas rumah;
12. Bahwa mengingat Penggugat dapat membuktikan dalil-dalil tersebut di atas, maka sepantasnyalah Turut Tergugat I menyerahkan sertipikat rumah kepada Penggugat dan Turut Tergugat II melakukan balik nama sertifikat ke atas nama Penggugat dengan biaya yang menjadi tanggungan Penggugat;
13. Bahwa dikarenakan gugatan ini diajukan dengan disertai bukti-bukti yang otentik dan dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya, maka sesuai dengan pasal 180 HIR segala penetapan dan putusan pengadilan dalam perkara ini dengan putusan dapat dijalankan (dilaksanakan) terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum dari Tergugat;
14. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat telah terbukti cidera janji (wanprestasi) sebagaimana diuraikan di atas, maka berdasar hukum menyatakan menghukum Tergugat, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh pada putusan ini.

Hal 3 dari 15 hal Putusan Nomor 370/Pdt.G/2023/PN Mks.

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas maka kami mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Makassar untuk memeriksa, mangadili dan memberikan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 22 Mei 2012 antara Penggugat dan Tergugat adalah sah dan mengikat secara hukum;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan cidera janji (wanprestasi);
4. Menyatakan menurut hukum bahwa satu unit rumah Tipe 45 yang terletak di Perumahan Dwi Ratu Pesona Mas Blok E Nomor 03 (08), Kelurahan Sudiang Raya, Kecamatan Biringkanaya, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut:
Sebelah Utara : Rumah milik Hamzah;
Sebelah Timur : Rumah milik H.Muhtar;
Sebelah Selatan : Rumah milik H. Ambo Nai;
Sebelah Barat : Rumah milik Nur Laila;
Adalah sah Milik Penggugat;
5. Menghukum kepada Turut Tergugat I untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat kepada Penggugat tanpa syarat apapun;
6. Menghukum kepada Turut Tergugat II untuk bersedia membalik nama sertifikat menjadi atas nama Penggugat dengan segala biayanya menjadi tanggungan Penggugat;
7. Menyatakan secara hukum bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lain dari Para Tergugat;
8. Menghukum kepada Tergugat dan Turut Tergugat I, II untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;

Atau,

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

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, Penggugat hadir dipersidangan, sedangkan Tergugat dan Turut Tergugat I tidak hadir dipersidangan walaupun telah dipanggil dengan sah dan patut atau menyuruh orang lain untuk mewakilinya dipersidangan, sedangkan Turut Tergugat II diwakili oleh ANDI RYAN ERU KURNIAWAN MAPPATOMBONG, S.Tr. Penata Pertanahan Pertama Kantor Pertanahan Kota Makassar berdasarkan Surat

Hal 4 dari 15 hal Putusan Nomor 370/Pdt.G/2023/PN Mks.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa Khusus Nomor 255/SKU.73.71.MP.02.01/X/2023 tanggal 31 Oktober 2023 hadir dipersidangan;

Menimbang, bahwa setelah Penggugat dan Para Tergugat hadir dipersidangan Majelis Hakim berkewajiban untuk mengupayakan kepada para pihak untuk berdamai sesuai PERMA Nomor: 1 Tahun 2016, dimana Majelis Hakim telah memilih seorang Mediator yaitu Hakim SUTISNA SAWATI, SH. yang akan melakukan upaya mediasi di luar persidangan terhadap kedua belah pihak yang berperkara;

Menimbang, bahwa sesuai laporan Hakim Mediator sebagaimana dalam Berita Acara Mediasi yang terlampir, ternyata bahwa perdamaian yang ditempuh melalui upaya mediasi tidak berhasil sesuai laporan mediasi tertanggal 25 Januari 2024 yang pada pokoknya melaporkan bahwa kedua belah pihak tidak dapat didamaikan melalui sarana mediasi, sehingga di dalam persidangan Majelis Hakim dalam perkara ini menganjurkan agar kedua belah pihak dapat berdamai guna mengakhiri sengketa tersebut tanpa melalui putusan Pengadilan namun upaya damai inipun tidak berhasil, sehingga pemeriksaan perkara dilanjutkan yang dimulai dengan pembacaan surat gugatan Penggugat dan oleh Kuasa Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Turut Tergugat II, telah pula mengajukan jawaban secara tertulis pada tanggal 1 Februari 2024 sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi Gugatan Prematur (*Dilatoria Exceptie*)

Bahwa sebagaimana yang didalilkan Penggugat pada posita gugatan Penggugat angka 12 (dua belas) halaman 3 (tiga) yang menyatakan;

"Bahwa mengingat Penggugat dapat membuktikan dalil-dalil tersebut di atas, maka sepatasnyalah Turut Tergugat I menyerahkan sertifikat rumah kepada Penggugat dan Turut Tergugat II melakukan balik nama sertifikat ke atas nama Penggugat dengan biaya yang menjadi tanggungan Penggugat;"

Bahwa sehubungan dengan dalil gugatan di atas, masih terlalu dini (prematur) bagi Penggugat untuk mengajukan gugatannya oleh karena Penggugat harus membuktikan terlebih dahulu seluruh prasangkanya mengenai keberadaan sertifikat atas objek perkara *a quo* pada Turut Tergugat I sebelum mengajukan gugatan, sehingga berdasar hukum jika gugatan belum dapat diterima oleh Majelis Hakim yang terhormat terkait dengan gugatan perkara *a quo* untuk diperiksa di Pengadilan. Oleh karena

Hal 5 dari 15 hal Putusan Nomor 370/Pdt.G/2023/PN Mks.



itu, sudah sepatutnya apabila gugatan yang diajukan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

2. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)

Bahwa pada posita gugatan Penggugat angka 9 (sembilan) halaman 2 (dua) yang menyatakan,

"Bahwa Turut Tergugat II hanya dapat menyerahkan sertifikat atas rumah apabila Penggugat dapat menyerahkan surat kuasa dari Tergugat atau adanya putusan pengadilan yang menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah atas rumah tersebut;"

Bahwa atas dalil gugatan Penggugat di atas terdapat ketidakjelasan dasar hukum gugatan dimana Penggugat tidak menjelaskan adanya aturan atau prosedur penyerahan sertipikat, serta Penggugat juga tidak menjelaskan secara detail terkait sertipikat rumah yang menjadi objek perkara *a quo*. Terhadap ketidakjelasan dasar hukum maupun sertipikat objek yang dipermasalahkan dalam perkara *a quo*, maka gugatan Penggugat demi hukum harus dinyatakan tidak sah dan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*). Sehubungan dengan gugatan *obscur libel*, terdapat **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1149 K/Sip/1970 tanggal 17 April 1970** yang menyatakan;

"Gugatan yang kabur (obscur libelum) mengakibatkan gugatan tersebut tidak dapat diterima";

Bahwa hal tersebut juga telah ditegaskan dalam **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 6 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973** yang menyatakan;

"Gugatan harus dinyatakan tidak diterima karena dasar gugatan tidak sempurna";

3. Gugatan Error In Persona

Bahwa Turut Tergugat II sangat keberatan dengan tindakan Penggugat yang mendudukkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar sebagai salah satu pihak dalam perkara ini, sebab sangat nyata Turut Tergugat II hanyalah merupakan Lembaga Tata Usaha Negara yang tidak memiliki hubungan keperdataan atas tanah yang diklaim Penggugat dalam surat gugatannya, sehingga berdasar hal tersebut sangat nyata telah terjadi error in persona atas gugatan Penggugat tersebut, oleh karenanya sangat berdasar hukum oleh majelis hakim yang terhormat untuk mengenyampingkan seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat dan atas keseluruhan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.

Hal 6 dari 15 hal Putusan Nomor 370/Pdt.G/2023/PN Mks.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hal mana dalam **Putusan Mahkamah Agung Nomor 639 K/Sip/1975 tanggal 28 Mei 1977** yang menyatakan, "*bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima*";

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa semua yang telah Turut Tergugat II kemukakan dalam bagian eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini;
2. Bahwa Turut Tergugat II menolak secara tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat, kecuali pada hal-hal yang kebenarannya diakui secara tegas dan tidak merugikan kepentingan hukum Turut Tergugat II;
3. Bahwa atas dalil Penggugat dalam petitum primair gugatannya pada angka 8 (delapan) halaman 4 (empat) yang intinya menyatakan,

"Menghukum kepada Turut Tergugat II untuk bersedia membalik nama sertifikat menjadi atas nama Penggugat dengan segala biayanya menjadi tanggungan Penggugat;"

Menanggapi dalil Penggugat tersebut, dengan ini Turut Tergugat II tegaskan bahwa dalam hal mekanisme peralihan hak (balik nama) dilaksanakan dengan mengacu pada ketentuan **Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah**, yang pada intinya dinyatakan bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, serta mengacu pada ketentuan-ketentuan terkait yang diatur dalam peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan;

1. Bahwa Turut Tergugat II tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat yang tidak memiliki relevansi hukum dengan Turut Tergugat II, sebab setelah membaca keseluruhan dalil Penggugat dalam gugatannya Turut Tergugat II tidak menemukan adanya dalil yang secara substansial telah dilanggar oleh Turut Tergugat II. Oleh karenanya, berdasar hukum terhadap seluruh dalil Penggugat tersebut sangat patut untuk ditolak seluruhnya;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum yang telah dikemukakan tersebut di atas, dengan ini kami memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar berkenan memutus perkara ini dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Turut Tergugat II;

Hal 7 dari 15 hal Putusan Nomor 370/Pdt.G/2023/PN Mks.



- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Turut Tergugat II tersebut, Penggugat mengajukan replik/ tanggapan secara lisan yang pada pokoknya menyatakan bertetap pada gugatannya dan terhadap replik dari Penggugat tersebut, Turut Tergugat mengajukan duplik yang pada pokoknya bertetap pada jawabannya, sebagaimana terlampir dalam berkas ini dan untuk mempersingkat Putusan ini, maka replik Penggugat, Duplik Turut Tergugat II tersebut sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini, dianggap telah termuat pula dalam putusan ini;

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

1. Foto kopi surat Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah, yang dikeluarkan oleh Notaris di Makassar tertanggal 28 Mei 2007, sesuai asli, diberi tanda P-1;
2. Foto kopi Surat Perjanjian, yang ditanda tangani oleh MEJI dan Drs. AMINUDDIN, tertanggal 22 Mei 2012 sesuai asli, diberi tanda P-2 ;
3. Foto kopi Surat Kuasa yang ditanda tangani oleh MEJI dan Drs. AMINUDDIN, tertanggal 22 Mei 2012, diberi tanda P-3;
4. Foto kopi Formulir Penyetoran dari Bank BNI, atas nama H. SAINUDDIN, tertanggal 2 Agustus 2022 sesuai asli, diberi tanda P-4;
5. Foto kopi Rincian Pelunasan Dipercepat, Nomor Rekening 00004-01-01-017073-2, atas nama MEJI sesuai asli, diberi tanda P-5;
6. Foto kopi Akat Jual Beli, Nomor: 770/BRK/JB/V/2007 tanpa ditunjukan aslinya, diberi tanda P-6;



Menimbang, bahwa Foto copy surat-surat bukti P-1 sampai dengan P-5 tersebut telah diberi meterai secukupnya dan telah dilegalisir serta telah dicocokkan pula dengan aslinya dan ternyata sesuai, sehingga karenanya dapat diterima sebagai alat bukti yang sah dipersidangan untuk mendukung pembuktian dalam perkara ini sedangkan bukti surat P-6 tanpa ditunjukkan surat aslinya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat dan dalil bantahannya Turut Tergugat II tidak mengajukan saksi walaupun telah diberi kesempatan untuk itu namun para pihak tidak menggunakan kesempatan yang diberikan oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa selain itu pula untuk mengetahui dan memastikan keadaan obyek sengketa, Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat atas obyek sengketa tersebut, dan hasil selengkapny dari Pemeriksaan Setempat tersebut telah tercatat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat, tanggal 28 Maret 2024 sebagaimana termuat dan terlampir dalam Berita Acara Persidangan Perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Turut Tergugat II tidak mengajukan kesimpulan dan tidak mengajukan sesuatu lagi dalam perkara ini, maka selanjutnya para pihak mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan ini sebagaimana termuat dalam Berita Acara persidangan perkara ini, yang tidak tercantum dalam putusan ini dianggap telah termuat dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Eksepsi Turut Tergugat II adalah seperti tersebut di atas;

Menimbang, bahwa dalam mengajukan jawabannya Turut Tergugat II mengajukan Eksepsi sebagai berikut:

1. Eksepsi Gugatan Prematur (*Dilatoria Exceptie*);
2. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*);
3. Gugatan Error In Persona;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan tentang Pokok Perkara, maka terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai Eksepsi sebagaimana yang telah dikemukakan oleh Turut Tergugat II dalam

Hal 9 dari 15 hal Putusan Nomor 370/Pdt.G/2023/PN Mks.



Jawabannya dengan pertimbangan bahwa gugatan Penggugat masih terlalu dini (prematur) bagi Penggugat untuk mengajukan gugatannya oleh karena Penggugat harus membuktikan terlebih dahulu seluruh prasangkanya mengenai keberadaan sertifikat atas objek perkara *a quo* pada Turut Tergugat I sebelum mengajukan gugatan, sehingga berdasar hukum jika gugatan belum dapat diterima oleh Majelis Hakim yang terhormat terkait dengan gugatan perkara *a quo* untuk diperiksa di Pengadilan;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut telah ditanggapi oleh Penggugat secara lisan tetap pada gugatannya sehingga Majelis Hakim mencermati alasan-alasan eksepsi Turut Tergugat II tersebut ternyata bukanlah menyangkut tentang kewenangan mengadili dari Pengadilan baik secara absolut maupun relatif, akan tetapi menyangkut pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena alasan-alasan eksepsi tersebut tidak menyangkut dengan kewenangan mengadili dari Pengadilan, tetapi telah menyangkut pokok perkara, maka terhadap Eksepsi Turut Tergugat II haruslah ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan gugatan wanprestasi kepada para Tergugat dengan dalil pada pokoknya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat pada tanggal 22 Mei 2012 telah sepakat mengadakan perjanjian jual beli rumah Tipe 45 yang terletak di Perumahan Dwi Ratu Pesona Mas Blok E Nomor 03 (08), Kelurahan Sudiang Raya, Kecamatan Biringkanaya, Kota Makassar, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara	: Rumah milik Hamzah;
Sebelah Timur	: Rumah milik H. Muhtar;
Sebelah Selatan	: Rumah Milik H. Ambo Nai;
Sebelah Barat	: Rumah milik Nur Laila;

Menimbang, bahwa rumah yang diperjual belikan tersebut masih tercatat sebagai jaminan kredit di Turut Tergugat I sehingga pelaksanaan jual beli dilaksanakan dengan cara Penggugat melanjutkan pembayaran angsuran atas obyek sengketa hingga lunas;

Menimbang, bahwa terhadap obyek sebagaimana dimaksud di atas, Tergugat selaku penjual menjual objek tersebut di atas kepada Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selaku Pembeli seharga Rp.158.586.791,-(seratus limapuluh delapan juta limaratus delapanpuluh enam ribu tujuhatus sembilanpuluh satu rupiah) dan selanjutnya Tergugatlah yang melanjutkan pembayaran cicilan rumah tersebut;

Menimbang, bahwa dengan adanya kesepakatan tersebut di atas, maka Tergugat telah mengalihkan hak kepada Penggugat, olehnya itu semua hak Tergugat sebagai debitur lama telah menjadi hak Penggugat selaku debitur baru yang menggantikan posisi Tergugat;

Menimbang, bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah bersepakat jika dikemudian hari Penggugat telah menyelesaikan kewajibannya mengangsur kepada Turut Tergugat I, Tergugat bersedia memberikan surat kuasa pengambilan kepada Penggugat dan juga apabila pihak Penggugat akan mengadakan balik nama pada Turut Tergugat II, maka Tergugat bersedia untuk menandatangani akte balik nama dan semua biaya dalam urusan balik nama tersebut menjadi tanggungan Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan kesepakatan tersebut di atas, Penggugat tetap melanjutkan pembayaran cicilan rumah tersebut setiap bulannya sebesar Rp1.450.800,-(satu juta empat ratus limapuluh ribu delapan ratus rupiah) terhitung sejak tahun 2012 setelah beralihnya hak secara terus menerus dan terakhir Penggugat melakukan pelunasan pada tanggal 2 Agustus 2022;

Menimbang, bahwa pada saat Penggugat akan mengambil Sertifikat kepada Turut Tergugat I, Penggugat mencoba untuk menghubungi Tergugat namun Penggugat tidak mengetahui lagi keberadaan Tergugat ataupun sanak keluarganya dan tidak diketahui tempat tinggalnya secara pasti dalam Wilayah Republik Indonesia;

Menimbang, bahwa karena Tergugat beserta sanak keluarganya tidak diketahui lagi keberadaannya, sehingga Penggugat Mencoba mendatangi Turut Tergugat I namun hasilnya Turut Tergugat I tidak bersedia menyerahkan Sertifikat Hak Milik atas rumah tersebut kepada Penggugat oleh karena sertifikat atas rumah tersebut masih tercatat atas nama Tergugat;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II hanya dapat menyerahkan sertifikat atas rumah apabila Penggugat dapat menyerahkan surat kuasa dari Tergugat atau adanya putusan pengadilan yang menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah atas rumah tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak diketahui lagi tempat tinggalnya secara pasti dalam Wilayah Republik Indonesia sehingga tidak dapat dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli ataupun kuasa dari Tergugat ke Penggugat sebagaimana yang dijanjikan serta telah diselesaikannya kewajiban

Hal 11 dari 15 hal Putusan Nomor 370/Pdt.G/2023/PN Mks.



Tergugat oleh Penggugat di Turut Tergugat I, sehingga jelas Tergugat telah cidera janji (wanprestasi);

Menimbang, bahwa oleh karena tindakan wanprestasi tersebut, sudah sepantasnya Penggugat mendapatkan hak atas rumah sebagaimana yang telah disepakati sebelumnya. Untuk itu sepantasnyalah Penggugat dinyatakan sebagai pemilik sah atas rumah;

Menimbang, bahwa mengingat Penggugat dapat membuktikan dalil-dalil tersebut di atas, maka sepantasnyalah Turut Tergugat I menyerahkan sertifikat rumah kepada Penggugat dan Turut Tergugat II melakukan balik nama sertifikat ke atas nama Penggugat dengan biaya yang menjadi tanggungan Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena perbuatan Tergugat telah terbukti cidera janji (wanprestasi) sebagaimana diuraikan di atas, maka berdasar hukum menyatakan menghukum Tergugat, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat I yang telah dipanggil dengan sah dan patut namun tidak hadir dipersidangan, sehingga Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Tergugat dan Turut Tergugat I membenarkan gugatan Penggugat sehingga gugatan Penggugat patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa bila dicermati dari jawaban Turut Tergugat II tegaskan bahwa dalam hal mekanisme peralihan hak (balik nama) dilaksanakan dengan mengacu pada ketentuan **Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah**, yang pada intinya dinyatakan bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, serta mengacu pada ketentuan-ketentuan terkait yang diatur dalam peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal tersebut diatas gugatan Penggugat dapat dikabulkan namun demikian terhadap petitum angka 7 yang menyatakan secara hukum bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lain dari Para Tergugat, akan dipertimbangkan bahwa terhadap petitum ini Majelis Hakim berpendapat terhadap Petitum ini haruslah dinyatakan ditolak sebab tidak terdapat adanya hal-hal yang mendesak dan sifatnya eksepsional untuk harus dilaksanakan sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 191 RBg dan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA RI) Nomor 3 Tahun 2000 tentang putusan serta merta (Uitvoerbaar bij voorbaar), maka terhadap permohonan dalam petitum ini dikesampingkan;

Hal 12 dari 15 hal Putusan Nomor 370/Pdt.G/2023/PN Mks.



Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan sebagaimana tersebut diatas, maka dengan demikian menurut Majelis Hakim terhadap petitum gugatan Penggugat angka 7 tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut diatas maka gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan menolak gugatan selain dan selebihnya sehingga dengan demikian para Tergugat berada dipihak yang dikalahkan dan dihukum untuk membayar biaya perkara dengan merujuk pada ketentuan Pasal 192 ayat (1) Rbg, pihak para Tergugat harus dibebankan membayar biaya perkara yang besarnya sebagaimana dalam amar putusan ini;

Memperhatikan, Pasal-Pasal dalam Rbg serta pasal-pasal dalam Peraturan Perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Turut Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 22 Mei 2012 antara Penggugat dan Tergugat adalah sah dan mengikat secara hukum;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan cidera janji (wanprestasi);
4. Menyatakan menurut hukum bahwa satu unit rumah Tipe 45 yang terletak di Perumahan Dwi Ratu Pesona Mas Blok E Nomor 03 (08), Kelurahan Sudiang Raya, Kecamatan Biringkanaya, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Rumah milik Hamzah;

Sebelah Timur : Rumah milik H.Muhtar;

Sebelah Selatan : Rumah milik H. Ambo Nai;

Sebelah Barat : Rumah milik Nur Laila;

Adalah sah Milik Penggugat;

Hal 13 dari 15 hal Putusan Nomor 370/Pdt.G/2023/PN Mks.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum kepada Turut Tergugat I untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat kepada Penggugat tanpa syarat apapun;
6. Menghukum kepada Turut Tergugat II untuk bersedia membalik nama sertifikat menjadi atas nama Penggugat dengan segala biayanya menjadi tanggungan Penggugat;
7. Menghukum kepada Tergugat dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sejumlah Rp.1.490.000.-(satu juta empat ratus Sembilan puluh ribu rupiah);
9. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar, pada hari Senin, tanggal 24 Juni 2024 oleh kami, Hj. Halidja Wally, SH.MH. sebagai Hakim Ketua Majelis, Burhanuddin, SH.MH. dan Farid Hidayat Sopamena, SH.MH masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 27 Juni 2024 diucapkan dalam persidangan secara elektronik (e-Litigation) yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dan Sudarmono, SH. Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Makassar dan dihadiri oleh Penggugat dan Kuasa Turut Tergugat II tanpa dihadiri oleh Tergugat dan Turut Terguga I;

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

Burhanuddin, SH.MH.

Hj. Halidja Wally, SH.MH.

Farid Hidayat Sopamena, SH.MH.

Panitera pengganti

Hal 14 dari 15 hal Putusan Nomor 370/Pdt.G/2023/PN Mks.



Sudarmono, SH.

Perincian Biaya:

Biaya Pendaftaran	: Rp. 30.000.-
Biaya Proses	: Rp. 140.000.-
PNBP Surat Kuasa	: -
Biaya Panggilan	: Rp 250.000.-
PNBP panggilan	: Rp. 40.000.-
pemeriksaan Tempat	: Rp.1.000.000.-
PNBP PS	: Rp. 10.000.-
Redaksi	: Rp. 10.000.-
Meterai	: Rp. 10.000.-
Jumlah	: Rp.1.490.000.- (satu juta empat ratus sembilan puluh ribu rupiah); .