



P U T U S A N

Nomor 55/Pdt.G/2022/PN Mks.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Drs. A. SULAEMAN, M.Si., jenis kelamin laki-laki, Agama Islam, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, bertempat tinggal di Jalan Barawaja II Nomor 25, Kelurahan Tammua, Kecamatan Tallo, Kota Makassar, Sulawesi Selatan, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya bernama Muh. Mukhlas Husain, SH. dan Ridwan, SH., Advokat/Penasihat Hukum pada Kantor Mukhsain & Partners, beralamat di Gedung Graha Pena, Regus 5 th Floor Jalan Urip Sumoharjo Nomor 20, Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Desember 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar, tanggal 15 Maret 2022, Nomor 315/Pdt/2022/KB, selanjutnya disebut sebagai : ----- P E N G G U G A T;

M e l a w a n

1. WIWING A. SULAEMAN, jenis kelamin laki-laki, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Barawaja II Nomor 25, Kelurahan Tammua, Kecamatan Tallo, Kota Makassar, Sulawesi Selatan, selanjutnya disebut sebagai : ----- TERGUGAT I ;
2. NABILA ALAMOEDIE, jenis kelamin Perempuan, Agama Islam, Pekerjaan Mahasiswa, bertempat tinggal di Jalan Kampung Cipayung, Rt.005, Rw.007, Kelurahan Tengah, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai : ----- TERGUGAT II ;
3. Drs. ANSHAR UMAR, M.Si., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan manggala, Kota Makassar, berdomisili di Jalan Bitowa Raya Nomor 3, Kecamatan Manggala, Kota Makassar, selanjutnya disebut sebagai : ----- TERGUGAT III ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca :

Halaman 1 dari 16 halaman Putusan Nomor 55/Pdt.G/2022/PN.Mks.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Makassar, Nomor 55/ Pen.Pdt.G/2022/PN.Mks., tertanggal 14 Februari 2022, tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut ;
2. Surat Penetapan Hari Sidang Nomor 55/Pen.Pdt.G/2021/PN.Mks. Tertanggal 14 Februari 2022 ;
 - Telah mempelajari berkas perkara yang bersangkutan ;
 - Telah membaca surat-surat bukti ;
 - Telah mendengar keterangan saksi-saksi dipersidangan ;
 - Telah memperhatikan segala sesuatu yang terungkap dipersidangan ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Surat Gugatannya tertanggal 10 Februari 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar, dengan Register Perkara Nomor 55/Pdt.G/2022/PN.Mks, tertanggal 14 Februari 2022, telah mengajukan Gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa pada tahun 2020 Penggugat telah menjual harta berupa Kost terletak di jalan barawaja II, untuk membeli rumah, kemudian Penggugat memberikan amanah kepada Tergugata I untuk membeli rumah yang dimaksud Penggugat dari hasil penjualan harta tersebut;
2. Sesuai dengan dalil yang diatas dalam hal pembelian rumah yang diberikan amanah kepada Tergugat I, Penggugat merasa keberatan terhadap sikap Tergugat I dikarenakan sebagai berikut:
 - 2.1. Tergugat I melakukan ikatan perjanjian terkait jual beli rumah secara chas bertahap terhadap bapak Muahammad Taufan selaku direktur utama PT. Mulia Panca Mandiri, tertanggal 24 Otober 2020;
 - 2.2. Tergugat I sebagai suami dari Tergugat II memberikan persetujuan kepada Tergugat II untuk menandatangani surat perjanjian jual beli rumah secara chas bertahap;
 - 2.3. Kemudian . . . Dokumen yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat yaitu bapak Drs. Anshar Umar, M.Si selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Manggala Kota Makassar berupa dokumen Akta Jual Beli "AJB" nomor: 057/2020 mengatasmamakan Tergugat II tertanggal 01 Desember 2020 ;
Selanjutnya Akta Jual Beli disebut dengan dokumen "AJB" ;
3. Bahwa sesuai dengan fakta-fakta yang diatas adalah tanpa sepengetahuan dan/atau izin dari Penggugat sebagai pemilik uang sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang telah diberikan amanah

Halaman 2 dari 16 halaman Putusan Nomor 55/Pdt.G/2022/PN.Mks.



kepada Tergugat I untuk membeli rumah, sebagai berikut:

Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya yang terletak di Perumahan Makassar Indah, Cluster Raflesia, di Jalan Tamangapa Raya 3 No.1, Kelurahan Bangkala, Kecamatan Manggala, Kota Makassar, Sulawesi Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan rumah Andi Jumiaty;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Komp. Kesehatan;
- Sebelah Timur berbatasan dengan rumah Sahabu;
- Sebelah Barat berbatasan dengan rumah Lamandja.

Yang selanjutnya dalam perkara ini disebut sebagai Obyek Sengketa;

4. Bahwa tentu Penggugat tidak habis berfikir terhadap sikap Tergugat I sebagai anak kandung telah melakukan perjanjian dibawah tangan dan memberikan persetujuan kepada Tergugat II untuk menandatangani isi perjanjian tersebut diatas dalil poin 2 butir 2.2 dalam gugatan perkara *aquo* ; selanjutnya . . .

Penggugat tidak habis berfikir terhadap sikap Tergugat I sebagai anak kandung telah mengatasnamakan dokumen berupa "AJB" kepada Tergugat II yang seharusnya sesuai dengan amanah Penggugat, yang seharusnya Penggugat lah yang mengatasnamakan dokumen "AJB" tersebut, dikarenakan hasil pembelian rumah tersebut adalah hasil dari penjualan harta milik Penggugat;

5. Bahwa Penggugat merasa keberatan atas sikap Tergugat I yang mengambil keputusan sepihak, Penggugat juga telah memperingati berkali-kali kepada Tergugat I agar dokumen "AJB" tersebut jangan di alihkan dan/atau mengatasnamakan kepada pihak siapapun, namun Tergugat I tetap bersikeras mempertahankan kekeliruan sikapnya yang melanggar hukum dan hak subyektif. Maka demikian untuk menyelesaikan perselisihan hak tersebut Penggugat telah beriktikad baik mengajak Tergugat I dan Tergugat II untuk diselesaikan secara musyawarah mufakat dengan surat undangan pertemuan / Somasi. Namun Tergugat I dan Tergugat II dengan iktikad buruknya tidak mengindahkan undangan tersebut;
6. Bahwa merujuk apa yang diterangkan didalam dokumen "AJB" adalah tidak memiliki kebenaran formil dikarenakan pihak yang mengatasnamakan dokumen tersebut adalah Tergugat II selaku pembeli, sehingga apa yang diterangkan didalam dokumen "AJB" tidak sesuai dengan amanah dari Penggugat sebagai orangtua dan hasil pelunasan rumah tersebut murni dari



hasil penjualan harta milik Penggugat oleh karenanya patut menurut hukum dokumen "AJB" atas nama Tergugat II dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum;

7. Bahwa dari fakta-fakta hukum yang kami uraikan diatas, menjadi tidak berlebihan apabila Penggugat menilai Tergugat I dan Tergugat II Terbukti telah menunjukkan itikad tidak baik dalam mengambil sikap secara sepihak demi kepentingan sendiri dan telah dengan sengaja melakukan Perbuatan Melawan Hukum atas kelalaian mengatasnamakan pihak yang tidak berwenang dalam dokumen Akta Jual beli "AJB" nomor: 057/2020 sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat hal tersebut telah sesuai dengan maksud pasal 1365 Kitab Undang-undang KUHPerdata yaitu "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut" dan oleh karenanya patut dan berdasar hukum apabila Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
8. Bahwa tindakan Turut Tergugat yang menerbitkan dokumen "AJB" atas nama Tergugat II terhadap obyek sengketa yang pembuatannya didasari dikarenakan terdapat kekeliruan terhadap Tergugat I, maka dalam penerapan prosedur penerbitannya yang mana tidak memiliki kebenaran materiil telah nyata-nyata melanggar hukum yang berlaku serta telah mengakibatkan timbulnya kerugian hak bagi Penggugat ;
9. Bahwa akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang menguasai atas kepentingan sendiri dan melanggar hukum terhadap tanah obyek sengketa telah nyata-nyata menimbulkan kerugian materil bagi Penggugat. Karenanya berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata yang menyatakan bahwa "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut" sehingga berdasar hukum Penggugat berhak meminta ganti rugi kepada Tergugat I sebesar Rp.23.000.000,- (dua puluh tiga juta rupiah) ;
 - Kerugian Materil :
Biaya transportasi dan akomodasi yang ditimbulkan dalam perkara ini selama persidangan yaitu sebesar Rp 23.000.000,- (dua puluh tiga juta rupiah) ;

Halaman 4 dari 16 halaman Putusan Nomor 55/Pdt.G/2022/PN.Mks.



Dengan Rincian Sebagai Berikut :

Biaya Perkara	:	Rp. 5.000.000
Biaya Konsumsi	:	Rp. 100.000 x 10 persidangan = Rp.1.000.000
Biaya Bensin	:	Rp. 100.000 x 10 persidangan = Rp.1000.000
Biaya Foto Copy	:	Rp. 500.000
Biaya Leges Bukti	:	Rp. 500.000
Biaya Pengacara	:	Rp. 15.000.000

10. Bahwa berdasar hal-hal sebagaimana terurai pada posita tersebut diatas, cukup beralasan hukum bagi Pengadilan Negeri Makassar untuk menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II atas dokumen "AJB" dalam obyek sengketa adalah Perbuatan Melawan Hukum (Onrecht Matigedaad) dan menyatakan dokumen "AJB" tidak mempunyai kekuatan hukum;
11. Bahwa untuk menghindari Tergugat I dan Tergugat II mengalihkan tanah obyek sengketa kepada orang lain dan untuk menjamin terlaksananya isi putusan perkara ini, sehingga patut dan berdasar hukum Pengadilan Negeri Makassar meletakkan sita jaminan (conservatoir beslaag) terhadap tanah obyek sengketa dalam perkara;
12. Bahwa dikarenakan gugatan ini diajukan dengan disertai bukti-bukti otentik, maka sesuai Pasal 180 HIR segala penetapan dan putusan Pengadilan Negeri Makassar dalam perkara *a quo* dapat dijalankan/dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit voorbaar bijvooraad*) meskipun ada upaya hukum dari Tergugat I dan Tergugat II;
13. Bahwa segala surat-surat yang terbit untuk dan atas nama yang ada dalam kekuasaan Tergugat II mengenai obyek sengketa dalam perkara *a quo* ini berdasar hukum Pengadilan Negeri Makassar menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat;
14. Bahwa agar Tergugat I secara sukarela memenuhi isi putusan ini, mohon dihukum membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000, (lima ratus ribu rupiah) sehari setiap ia lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan;
15. Bahwa terhadap Tergugat I yang telah melakukan perbuatan hukum karenanya berdasar hukum Pengadilan Negeri Makassar menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Halaman 5 dari 16 halaman Putusan Nomor 55/Pdt.G/2022/PN.Mks.



A. DALAM PETITUM

Berdasarkan hal-hal dan alasan hukum yang diuraikan tersebut diatas, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Makassar Cq Majelis Hakim yang memeriksa, memutus, dan mengadili perkara *aquo* berkenan memberi amar putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sebidang tanah berikut bangunan diatasnya yang terletak di Perumahan Makassar Indah, Cluster Raflesia, di Jalan Tamangapa Raya 3 Nomor 1, Kelurahan Bangkala, Kecamatan Manggala, Kota Makassar, Sulawesi Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan rumah Andi Jumiaty;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Komp. Kesehatan;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan rumah Sahabu;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan rumah Lamandja.

Adalah obyek sengketa;

3. Menyatakan Tergugat I telah memerintahkan Tergugat II untuk mengatasnamakan secara sepihak dokumen Akta Jual beli "AJB" atas tanah obyek sengketa adalah Perbuatan Melawan Hukum (Onrecht Matigedaad);
4. Menyatakan menurut hukum bahwa segala surat-surat yang terbit atas nama Tergugat II yang ada dalam kekuasaannya terhadap tanah obyek sengketa adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
5. Menyatakan dokumen Akta Jual Beli "AJB" atas nama Nabila Alamoeddie tidak memiliki kekuatan hukum;
6. Menghukum Tergugat I membayar ganti rugi kepada Penggugat dengan total seluruhnya sebesar Rp.23.000.000,- (dua puluh tiga juta rupiah) ;

Kerugian Materil

Dengan Rincian Sebagai Berikut :

Biaya Perkara	:	Rp. 5.000.000
Biaya Konsumsi	:	Rp. 100.000 x 10 persidangan = Rp.1.000.000
Biaya Bensin	:	Rp. 100.000 x 10 persidangan = RP.1000.000
Biaya Foto Copy	:	Rp. 500.000
Biaya Leges Bukti	:	Rp. 500.000
Biaya Pengacara	:	Rp. 15.000.000



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat menjalankan putusan ini secara sukarela;
8. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum, Verzet, Banding, Kasasi atau Peninjauan Kembali (uitvoerbaar bijvoorrad);

Subsider : Atau apabila Cq. Majelis Hakim berpendapat lain mohon Penetapan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan Penggugat hadir kuasa Hukumnya seperti tersebut diatas, begitu juga Turut Tergugat hadir menghadap sendiri dipersidangan, akan tetapi Tergugat I tidak hadir dipersidangan walaupun telah dipanggil secara patut sesuai dengan risalah panggilan pertama Nomor : 55/Pdt.G/2022/PN.Mks. tertanggal 18 Februari 2022, tertanggal 16 Maret 2022, tertanggal 11 April 2022 begitu juga dengan Tergugat II telah dipanggil secara patut dengan risalah panggilan Nomor : 55/Pdt.G/2022/PN.Mks. tertanggal 9 Maret 2022, tertanggal 22 Maret 2022, tertanggal 12 April 2022, oleh karena itu Majelis berpendapat bahwa pemeriksaan perkara ini dilanjutkan tanpa kehadiran Tergugat I dan Tergugat II, yang mana Tergugat I dan Tergugat II telah tidak mempergunakan waktu yang diberikan dengan baik untuk membela kepentingan hak-hak keperdataannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim telah berupaya untuk menyelesaikan perkara ini secara damai melalui proses Mediasi, sesuai dengan Perma Nomor : 01 Tahun 2016 tentang Prosedur mediasi dengan menunjuk Royke Harold Inkiriwang,SH., Hakim Pengadilan Negeri Makassar sebagai Mediator sebagaimana Penetapan Nomor : 55/Pen.Pdt.G/2022/PN. Mks, tanggal 19 April 2022, namun gagal mencapai kesepakatan damai, sebagaimana Laporan Proses Mediasi Gagal tertanggal 26 April 2022, dan oleh karena itu pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan dimulai terlebih dahulu membacakan Surat Gugatan Penggugat dan atas pembacaan Surat Gugatan tersebut Penggugat menyatakan tetap pada Surat Gugatannya ;

Menimbang, bahwa atas Surat Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tidak ada jawaban atau tidak ada menanggapi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan alat bukti surat dan telah bermeterai cukup berupa :

Halaman 7 dari 16 halaman Putusan Nomor 55/Pdt.G/2022/PN.Mks.



1. Foto copy Kwitansi Pembayaran Rumah dari A. Sulaeman (Penggugat) kepada A. Badaruddin, sebesar Rp. 170.000.000,00, (seratus tujuh puluh juta rupiah) tertanggal 24 Oktober 2022, sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti P – 1 ;
2. Foto copy Kwitansi Pembayaran Rumah dari A. Sulaeman (Penggugat) kepada A. Badaruddin, sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah), tertanggal 10 November 2020, sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti P – 2 ;
3. Foto copy Akta Jual Beli, Nomor 057//2020, tanggal 01 Desember 2020, yang dibuat dihadapan Drs. Anshar Umar, M.Si., PPAT Kecamatan Manggala, Kota Makassar, diberi tanda bukti P – 3 ;

Menimbang, bahwa disamping alat bukti surat tersebut diatas, Penggugat juga mengajukan saksi-saksi yang kesemuanya dibawah sumpah telah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi MUHAMMAD TAUFAN, menerangkan :

- Bahwa saksi mengerti dihadirkan menjadi saksi dalam perkara ini karena Penggugat ingin merubah nama di dalam Akta Jual Beli dari rumah yang menjadi obyek sengketa sekarang ;
- Bahwa saksi mengetahui alasan Penggugat untuk merubah nama dalam Akta Jual Beli dari nama Tergugat II kepada atas nama Penggugat karena Penggugatlah yang membeli rumah tersebut dengan menggunakan uang milik Penggugat bukan uang milik Tergugat II ;
- Bahwa saksi mendengar sendiri pada saat Tergugat I (anak dari Penggugat) datang bersama dengan Tergugat II untuk melihat lihat rumah dan mengatakan kalau uang yang dipakai membeli rumah ini adalah uang milik Penggugat ;
- Bahwa adapun kaitannya dengan saksi untuk perkara ini karena saksi sebagai Direktur PT. Mulia Panca Mandiri yang melakukan pembangunan Perumahan Taman Makassar Indah, yaitu tempat rumah yang sekarang disengketakan ;
- Bahwa rumah yang disengketakan ini type 36 dengan harga Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan sudah dibayar lunas oleh Penggugat pada tahun 2020 ;
- Bahwa terhadap rumah ini belum terbit Sertifikat Hak Miliknya dan hanya ada Akta Jual Beli saja, oleh karena itu Penggugat mengajukan gugatan



agar bisa rumah ini dibuatkan Sertifikat atas nama Penggugat karena Penggugat yang beli rumah tersebut ;

- Bahwa Penggugat tidak mengetahui kalau anaknya yaitu Tergugat I pada saat membuat Akta Jual Beli diatas namakan istrinya (Tergugat II) sehingga Penggugat marah dengan Tergugat I ;
- Bahwa setahu saksi kalau Penggugat mendapatkan uang sebesar Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dari hasil menjual rumah kos kosan miliknya ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut diatas Penggugat menyatakan keterangan saksi benar ;

2. Saksi BADARUDDIN, menerangkan :

- Bahwa saksi saksi tidak tahu mengenai permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Teergugat ;
- Bahwa sekarang saksi hadir dipersidangan ini untuk menerangkan kalau saksilah yang membeli rumah kos kosan milik Penggugat seharga Rp. 270.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) pada bulan Oktober tahun 2020 ;
- Bahwa pada saat saksi membeli rumah kos kosan milik Penggugat tersebut Penggugat bercerita kepada saksi kalau uang hasil penjualan rumah kos kosan nya ini akan dipakai untuk membeli rumah baru ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui alamat rumah yang sudah dibeli oleh Penggugat dari hasil penjualan rumah kosnya itu ;
- Bahwa saksi membenarkan dua buah kwitansi yang diperlihatkan dipersidangan yaitu kwitansi pembayaran atas pembelian rumah antara saksi dengan Penggugat ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut diatas Penggugat menyatakan keterangan saksi benar ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat di lokasi obyek yang disengketakan pada hari Jumat, tanggal 3 Juni 2022, guna mengetahui obyek yang disengketakan sebagai berikut :

1. Tanah obyek sengketa berupa tanah dan bangunan rumah , yang terletak di Perumahan Makassar Indah Cluster Raflesia, di Jalan Tamangapa Raya 3 Nomor 1, Kelurahan Bangkala, Kecamatan Manggala, Kota Makassar;
2. Yang hadir saat pemeriksaan yaitu Kuasa Hukum Penggugat dan Penggugat, dan saksi Muhammad Taufan ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Diatas Tanah dan bangunan obyek sengketa saat ini masih kosong dan belum ditempati oleh siapapun ;

4. Batas-batas obyek sengketa:

- Sebelah Utara : Jalan Komplek perumahan ;
- Sebelah Timur : Jalan Komplek perumahan ;
- Sebelah Selatan : bangunan milik Ibu Jahidah Nurdin ;
- Sebelah Barat : tanah kosong milik H. Hasanuddin ;

Menimbang, bahwa Penggugat telah menyampaikan Kesimpulannya masing pada persidangan tanggal 23 Juni 2022 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat tidak mengajukan sesuatu apapun lagi dan mohon Putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan dianggap merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana terurai dalam surat gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa gugatan pokok Penggugat adalah agar Penggugat bisa merubah nama dalam Akta Jual Beli rumah dari atas nama Nabila Alamoedie (Tergugat II) menjadi atas nama A. Sulaeman (Penggugat) karena Penggugatlah yang membeli rumah tersebut dengan menggunakan uangnya sebesar Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I, Tergugat II tidak pernah hadir dalam persidangan meskipun telah dipanggil secara patut begitu juga Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tidak ada jawabannya secara tertulis, maka Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat dianggap tidak membantah dalil-dalil gugatan Penggugat dan putusan ini akan diputus dengan tanpa hadirnya Tergugat I dan Tergugat II, selanjutnya Majelis Hakim akan memeriksa apakah gugatan Penggugat tersebut beralasan menurut hukum ;

Menimbang, bahwa dari keterangan Penggugat dan keterangan para saksi serta adanya surat bukti yang diajukan dipersidangan Majelis Hakim dapat menyimpulkan sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II ada hubungan keluarga yaitu anak dan anak menantu dari Penggugat ;

Halaman 10 dari 16 halaman Putusan Nomor 55/Pdt.G/2022/PN.Mks.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada bulan oktober tahun 2020 Penggugat telah menjual rumah kos kosan miliknya kepada saksi Badaruddin seharga Rp. 270.000.000 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) sebagaimana bukti P – 1 dan P – 2 ;
- Bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat dimana Tergugat I dan Tergugat II membuat Akta Jual Beli dihadapan Camat Manggala, Drs. Anshar Umar, M.Si., sebagai PPAT dimana dalam Akta Jual Beli itu tertulis Nabila Alamoedie (Tergugat II) sebagai pembeli bukan atas nama A. Sulaeman ;
- Bahwa berdasarkan keterangan saksi Muhammad Taufan pada pokoknya menyatakan bahwa memang benar Penggugatlah yang telah membeli rumah di Perumahan Taman Makassar Indah seharga Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dimana saat itu saksi sebagai Direktur dari PT. Mulia Panca Mandiri yang melakukan pembangunan atas perumahan tersebut ;
- Bahwa berdasarkan keterangan saksi Badaruddin yang pada pokoknya menyatakan bahwa saksi yang telah membeli rumah kos kosan milik Penggugat seharga Rp. 270.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) dan pada saat pembayaran itu Penggugat bercerita kalau uang hasil penjualan rumah kos kosan nya itu akan dipakai untuk membeli rumah baru lagi ;
- Bahwa Penggugat baru mengetahui pada saat Akta Jual Beli Nomor 057/2020, tanggal 01 Desember 2020 tersebut, akan diurus pembuatan Sertifikat Hak Miliknya, ternyata pembeli nya atas nama Nabia Alamoedie bukan atas nama A. Sulaeman (Penggugat), dengan sebab-sebab tersebut diatas, Penggugat merasa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah melanggar hukum sehingga menghalangi Penggugat untuk bisa membuat sertifikat rumah atas namanya ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dalil gugatan Penggugat maka pokok permasalahan dalam perkara aquo adalah apakah benar secara hukum obyek sengketa yaitu tanah dan bangunan Type 36 yang terletak di Perumahan Makassar Indah Cluster Raflesia, di Jalan Tamangapa Raya 3 Nomor 1, Kelurahan Bangkala, Kecamatan manggala, Kota Makassar, adalah milik Penggugat atau sebaliknya obyek sengketa tersebut adalah kepunyaan Tergugat II sebagaimana tertulis dalam Akta Jual Beli Nomor 057/2020, tanggal 01 Desember 2020 ?

Menimbang, bahwa sesuai bukti P – 1 berupa Kwitansi Pembayaran Rumah dari A. Sulaeman (Penggugat) kepada A. Badaruddin, sebesar Rp.

Halaman 11 dari 16 halaman Putusan Nomor 55/Pdt.G/2022/PN.Mks.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

170.000.000,00, (seratus tujuh puluh juta rupiah) tertanggal 24 Oktober 2022, dan bukti P – 2 berupa Kwitansi Pembayaran Rumah dari A. Sulaeman (Penggugat) kepada A. Badaruddin, sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah), tertanggal 10 November 2020, dimana dari bukti P – 1 dan P – 2 ini menunjukkan kalau Penggugat telah menjual rumah kos kosan miliknya seharga Rp. 270.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) kepada saksi Badarudin, kemudian uang hasil penjualan rumah kos kosannya tersebut dipergunakan untuk membeli rumah obyek sengketa seharga Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) kepada saksi Muhammad Taufan, dan bersesuaian dengan keterangan saksi Muhammad Taufan dan saksi Badaruddin ;

Menimbang, bahwa bukti P – 3 berupa Akta Jual Beli, Nomor 057//2020, tanggal 01 Desember 2020, yang dibuat dihadapan Drs. Anshar Umar, M.Si., PPAT Kecamatan Manggala, Kota Makassar, diketahui kalau yang membeli rumah obyek sengketa adalah Nabila Alamoedie (Tergugat II) karena nama Tergugat II tercantum dalam Akta Jual beli tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Muhammad Taufan yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengetahui alasan Penggugat untuk merubah nama dalam Akta Jual Beli dari nama Tergugat II kepada atas nama Penggugat karena Penggugatlah yang membeli rumah tersebut dengan menggunakan uang milik Penggugat bukan uang milik Tergugat II ;
- Bahwa saksi mendengar sendiri pada saat Tergugat I (anak dari Penggugat) datang bersama dengan Tergugat II untuk melihat lihat rumah dan mengatakan kalau uang yang dipakai membeli rumah ini adalah uang milik Penggugat ;
- Bahwa adapun kaitannya dengan saksi untuk perkara ini karena saksi sebagai Direktur PT. Mulia Panca Mandiri yang melakukan pembangunan Perumahan Taman Makassar Indah, yaitu tempat rumah yang sekarang disengketakan ;
- Bahwa rumah yang disengketakan ini type 36 dengan harga Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan sudah dibayar lunas oleh Penggugat pada tahun 2020 ;
- Bahwa terhadap rumah ini belum terbit Sertifikat Hak Miliknya dan hanya ada Akta Jual Beli saja, oleh karena itu Penggugat mengajukan gugatan agar bisa rumah ini dibuatkan Sertifikat atas nama Penggugat karena Penggugat yang beli rumah tersebut ;

Halaman 12 dari 16 halaman Putusan Nomor 55/Pdt.G/2022/PN.Mks.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat tidak mengetahui kalau anaknya yaitu Tergugat I pada saat membuat Akta Jual Beli diatas namakan istrinya (Tergugat II) sehingga Penggugat marah dengan Tergugat I ;
- Bahwa setahu saksi kalau Penggugat mendapatkan uang sebesar Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dari hasil menjual rumah kos kosan miliknya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Badaruddin, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi saksi tidak tahu mengenai permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Teergugat ;
- Bahwa sekarang saksi hadir dipersidangan ini untuk menerangkan kalau saksilah yang membeli rumah kos kosan milik Penggugat seharga Rp. 270.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) pada bulan Oktober tahun 2020 ;
- Bahwa pada saat saksi membeli rumah kos kosan milik Penggugat tersebut Penggugat bercerita kepada saksi kalau uang hasil penjualan rumah kos kosan nya ini akan dipakai untuk membeli rumah baru ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui alamat rumah yang sudah dibeli oleh Penggugat dari hasil penjualan rumah kosnya itu ;
- Bahwa saksi membenarkan dua buah kwitansi yang diperlihatkan dipersidangan yaitu kwitansi pembayaran atas pembelian rumah antara saksi dengan Penggugat ;

Menimbang, bahwa dari keterangan para saksi tersebut diatas diketahui kalau Tergugat I dan Tergugat II membuat Akta Jual Beli dihadapan Turut Tergugat dan mengatas namakan Tergugat II tanpa sepengetahuan dari Penggugat padahal Tergugat I dan Tergugat II mengetahui dan mengakui kalau uang yang dipergunakan untuk membeli rumah obyek sengketa adalah uang milik Penggugat sendiri dari hasil penjualan rumah kos kosan milik Penggugat ;

Menimbang, bahwa dari semua pertimbangan tersebut diatas, terbukti bahwa tanah dan bangunan obyek sengketa adalah milik A. Sulaeman (Penggugat) ;

Menimbang, bahwa dengan demikian perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah mengakui pembelian rumah obyek sengketa dilanjutkan dengan pembuatan Akta Jual Beli Nomor 057/2020 dengan atas nama pembeli Nabila Alamoedie (Tergugat II) sehingga membuat Penggugat tidak bisa meningkatkan

Halaman 13 dari 16 halaman Putusan Nomor 55/Pdt.G/2022/PN.Mks.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

haknya membuat Sertifikat Hak Milik dapat dikwalifisir sebagai Perbuatan Melawan Hukum ;

Menimbang, bahwa karena telah terbukti Tergugat I dan Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka surat-surat yang berkaitan dengan Rumah obyek sengketa dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;

Menimbang, bahwa karena telah terbukti bahwa rumah obyek sengketa milik Penggugat maka kepada siapa saja yang menguasai dan memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan tanah obyek sengketa lalu menyerahkan kepada Penggugat secara sempurna dengan tanpa syarat apapun ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka petitum gugatan Penggugat angka 2, 3, 4, 5 dan 7 patutlah untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6, Hakim Majelis berpendapat Hakim berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 588 K/Sip/1983 tanggal 28 Mei 1984 yang menyatakan "tuntutan penggugat mengenai ganti rugi karena tidak disertai dengan bukti-bukti harus ditolak" serta bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung nomor 459 K/Sip/1975 tanggal 18 Agustus 1975 yang menyatakan "penuntutan ganti rugi baru dapat dikabulkan apabila si penuntut dapat membuktikan secara terperinci adanya kerugian dan besarnya kerugian" ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka petitum angka 6 patutlah untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum poin 9 gugatan Penggugat Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa oleh karena petitum poin 9 tersebut tidak memenuhi syarat sebagaimana yang diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA) Nomor 3 Tahun 2000, maka petitum poin 9 tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka petitum gugatan Penggugat pada angka 2, 3, 4, 5, 7, dikabulkan untuk sebagian dan menolak yang selebihnya dengan perbaikan redaksi kalimat pada petitum putusan ;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian dan Tergugat I dan Tergugat II berada pada pihak yang kalah maka kepadanya dihukum secara tanggung renteng untuk membayar ongkos yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini ;

Halaman 14 dari 16 halaman Putusan Nomor 55/Pdt.G/2022/PN.Mks.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena ternyata gugatan Penggugat hanya dikabulkan sebagian saja, maka gugatan yang selain dan selebihnya haruslah dinyatakan ditolak ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Peraturan Per-Undang Undangan yang bersangkutan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah Perbuatan Melawan Hukum ;
3. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 057/2020, tanggal 01 Desember 2020, yang tidak sesuai dengan kenyataan adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
4. Menyatakan obyek sengketa berupa tanah dan bangunan rumah, yang terletak di Perumahan Makassar Indah Cluster Raflesia, di Jalan Tamangapa Raya 3 Nomor 1, Kelurahan Bangkala, Kecamatan Manggala, Kota Makassar, dengan batas-batas obyek sengketa:
 - Sebelah Utara : Jalan Komplek perumahan ;
 - Sebelah Timur : Jalan Komplek perumahan ;
 - Sebelah Selatan : bangunan milik Ibu Jahidah Nurdin ;
 - Sebelah Barat : tanah kosong milik H. Hasanuddin ;Adalah milik Penggugat ;
5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;
6. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ongkos yang timbul dalam perkara ini yang sampai saat ini diperhitungkan sebesar Rp. 2.330.000,00 (dua juta tiga ratus tiga puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar pada hari Kamis, tanggal 30 Juni 2022 oleh kami NI PUTU SRI INDAYANI,SH.,MH., sebagai Hakim Ketua Sidang, didampingi oleh YAMTO SUSENA,SH.,MH. dan Ir. ABDUL RAHMAN KARIM,SH. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Makassar, Nomor 55/Pdt.G/2022/PN.Mks. tanggal 14 Februari 2022, Putusan tersebut dibacakan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 7 Juli 2022 oleh Hakim Ketua Sidang dengan didampingi oleh

Halaman 15 dari 16 halaman Putusan Nomor 55/Pdt.G/2022/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

Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh ANDAYANI, SH., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut dengan dihadiri oleh Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat ;

Hakim – Hakim Anggota,

Hakim Ketua Sidang,

YAMTO SUSENA,SH.,MH.

NI PUTU SRI INDAYANI,SH.,MH.

Ir. ABDUL RAHMAN KARIM,SH.

Panitera Pengganti,

ANDAYANI, SH..

Perincian Biaya :

1. Biaya pendaftaran.....Rp.	30.000,-
2. Biaya Proses	Rp. 100.000,-
3. Biaya panggilan	Rp. 1.120.000,-
4. PNBP panggilan	Rp. 40.000,-
5. Pemeriksaan Setempat	Rp. 1.000.000,-
6. PNBP PS	Rp. 10.000,-
7. Redaksi putusan	Rp. 10.000,-
8. Meterai	Rp. 10.000,-
J u m l a h	Rp. 2.330.000,-

=====
(dua juta tiga ratus tiga puluh ribu rupiah) ;

Halaman 16 dari 16 halaman Putusan Nomor 55/Pdt.G/2022/PN.Mks.