



**P U T U S A N**  
**Nomor 160/Pdt.G/2022/PN Mks**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**JUSTINA MANIKAPE**, berkedudukan di Jl. Baji Gau II No. 69 B RT.002/RW.012, Bongaya, Tamalate, Kota Makassar, Sulawesi Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada **VALENTHINUS B TOLAYUK, S.H.** dan kawan, Advokat dari Kantor **LAW OFFICE VALENTHINUS B TOLAYUK & PARTNER**, beralamat di Jl. Goa Ria, Lr 1, Gang 1, Kelurahan Sudiang, Kecamatan Biringkanaya, Kota Makassar, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 21 April 2022, sebagai Penggugat ;

Lawan:

- 1. STELMA MANIKAPE, MTh.**, pekerjaan Pendeta, jenis kelamin perempuan, beralamat di Jl. Baji Gau II, No. 69B, RT.002/RW.012, Kelurahan Bongaya, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, sebagai Tergugat I;
- 2. JONI TASUNAUNG**, pekerjaan Pelaut, jenis kelamin laki-laki, beralamat Jl. Baji Gau II, No. 69B, RT.002/RW.012, Kelurahan Bongaya, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, sebagai Tergugat II;  
Tergugat I dan Tergugat II dalam hal ini memberikan kuasa kepada **SUDARMAN, S.H., M.H.**, dan kawan, Advokat dari Kantor Hukum **SUDARMAN & Rekan**, beralamat di Jl. Muh. Tahir No. 117 D, Kelurahan Jongaya, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 13 Juni 2022;
- 3. MARIA JOSEFINA GRACE KAWI TANDIARI, SH.**, Notaris/PPAT alamat Kantor Jl. Dr. Ratulangi, Kompleks PDAM No.1 PAV, RT.001/RW.006, Kelurahan Mangkura, Kecamatan Ujung Pandang, Kota Makassar, sebagai Turut Tergugat I;
- 4. KANTOR PERTANAHAN KOTA MAKASSAR**, alamat Jl. Andi Pangerang Pettarani No. 8, Kelurahan Tidung, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar, dalam hal ini memberikan kuasa kepada

*Halaman 1 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2022/PN Mks*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HARDIANSYAH, S.H., M.H., Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Pertanahan, Kantor Pertanahan Kota Makassar dan kawan-kawan, beralamat di Jl. A.P. Pettarani No. 8 Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Mei 2022, sebagai Turut Tergugat II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 29 April 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 11 Mei 2022 dalam Register Nomor 160/Pdt.G/2022/PN Mks, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah / bangunan seluas 458 m2, yang terletak di Jl. Baji Gau II, No.69B, RT.002/RW.012, Kelurahan Bongaya, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, yang Penggugat beli dari Ny. Maimuri dan Bp. M. Kasim sesuai Akta Jual Beli No.39/JB/Tamalate/VIII/1999, tanggal 30 Agustus 1999 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat – I ; dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Mahyur Dg. Naro ; Rappung ; Rahman Muntu;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Ahmad;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Mangka Dg. Nompo ; Sittiara Kenna (alm) ; Jumaria Songke (alm) ;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Lorong;Selanjutnya disebut sebagai tanah/bangunan objek sengketa ;
2. Bahwa sejak Penggugat membeli tanah/bangunan objek sengketa tersebut dari Ny. Maimuri dan Bp. M. Kasim sesuai Akta Jual Beli No.39/JB/Tamalate/VIII/1999, tanggal 30 Agustus 1999 sampai dengan diajukannya gugatan *a quo*, tanah/bangunan objek sengketa tersebut tidak pernah dijual, dialihkan, dipindahtangankan dan atau dihibahkan kepada siapapun juga termasuk dan tidak terbatas kepada Tergugat I & II tersebut;
3. Bahwa pada tahun 1987 Penggugat sudah mulai indekos di atas tanah/bangunan objek sengketa (*rumah Jl. Baji Gau II No 69 B*) yang pada awalnya adalah milik Ny.Maimuri dan suaminya bernama Bp. Muhammad

Halaman 2 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2022/PN Mks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kasim, dimana sebelumnya pada tahun 1984 Penggugat memang sudah bekerja di Sekolah Tinggi Theologia INTIM Makassar dan juga melatih karate di beberapa tempat;

Demikian Penggugat indekos 1 kamar di rumah Ny. Maimuri tersebut dengan harga sewa Rp.40.000/bulan, dimana kondisi awal rumah tersebut sangat rendah dan banjir ketika hujan, sehingga Penggugat berinisiatif menimbun tanah di halaman dan sekitar rumah hingga tinggi kurang lebih 2 meter;

Demikianpula ketika Penggugat bekerja menimbun bersama dengan murid-murid karateka Penggugat, Ny. Maimuri juga sering datang membawa minuman teh, sirup, kopi beserta kue-kue, serta berkata kepada Penggugat: *"selama ada yang kos/kontrak rumah ini tidak pernah ada yang peduli dengan keadaan rumah ini seperti kamu."*

4. Bahwa pada tahun 1999, Ny. Maimuri bermaksud akan menjual rumah kos (tanah/bangunan objek sengketa) miliknya tersebut seharga Rp 60.000.0000 (enam puluh juta rupiah), untuk biaya naik haji ke tanah suci; Demikian Ny. Maimuri menawarkan kepada Penggugat untuk membeli rumah kosnya tersebut dan memberi waktu satu minggu kepada Penggugat;
5. Bahwa satu minggu kemudian Ny. Maimuri mempertanyakan lagi kepada Penggugat kesiapan Penggugat membeli rumah tersebut ; Demikian dalam pembicaraan tersebut, kemudian Bp. M. Kasim (suami Ny.Maimuri) mengatakan kepada Istrinya Ny.Maimuri : *"jangan menjual kepada Nak Wawu (nama panggilan Penggugat) dengan harga Rp.60.000.000, karena harga itu sangat berat baginya!"*;

Kemudian Bp. M. Kasim (suami Ny.Maimuri) menawarkan kepada Penggugat dengan harga Rp 40.000.000 (empat puluh juta rupiah) dan mengatakan : *"saya sudah niatkan rumah ini saya jual hanya kepada nak Wawu (nama panggilan Penggugat) saja tidak kepada orang lain, walaupun orang lain bayar lebih dari harga Rp.40.000.000."*;

Demikian pada saat itu ada seorang lelaki yang datang dengan membawa uang cash Rp.100.000.000 (seratus juta rupiah), dan meminta agar Bp. M. Kasim bersedia menjual rumah itu kepadanya, akan tetapi ditolak oleh Bp. M. Kasim dan istrinya Ny. Maimuri dan berkata : *"Maaf saya tidak jual rumah ini dengan siapapun dan rumah ini sudah dibeli oleh nak Wawu karna hanya dia yang layak membelinya. Sebaiknya bapak pulang saja dan bawa uang itu kembali."*;

Halaman 3 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/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

6. Bahwa selanjutnya karena kerinduan Penggugat untuk membeli dan memiliki tanah/bangunan objek sengketa tersebut, sehingga Penggugat bermaksud untuk pergi mencari pinjaman uang ; Dan ketika maksud Penggugat untuk mencari uang pinjaman tersebut diceritakan kepada Tergugat – I, maka Tergugat – I mengatakan kepada Penggugat : *“Kamu jangan pergi sendiri, saya akan temani kamu.”*

Demikian Penggugat mendapatkan pinjaman dari Pak Budi sebesar Rp.45.000.000,- (*empat puluh lima juta rupiah*) dimana Rp.40.000.000 (*empat puluh juta rupiah*) digunakan untuk membayar harga tanah/bangunan objek sengketa kepada Ny. Maimuri dan Bp. M. Kasim, sementara Rp.5.000.000 (*lima juta rupiah*) akan diserahkan kepada Turut Tergugat – I untuk digunakan membayar biaya administrasi Jual Beli dan biaya balik nama Sertipikat di kantor Turut Tergugat – II ;

7. Bahwa kemudian pada tanggal 30 Agustus 1999 maka dilakukanlah transaksi jual beli tanah/bangunan objek sengketa dihadapan Turut Tergugat I, dimana Penggugat menyerahkan uang harga pembelian tanah/bangunan objek sengketa kepada Ny.Maimuri dan pak M. Kasim sebesar Rp.40.000.000 (*empat puluh juta rupiah*) dengan disaksikan pula oleh Turut Tergugat – I, Tergugat – I, Mulyadi Kasim (anak dari pak M.Kasim dan Ny.Maimuri) dan biaya administrasi jual beli dan biaya balik nama Sertipikat sebesar Rp.5.000.000,- diserahkan kepada Turut Tergugat I;

8. Bahwa kemudian pada saat Turut Tergugat – I akan membuat Akta Jual Beli, maka Turut Tergugat – I bertanya kepada Penggugat : *“akan di atas namakan siapa akta jual beli ini dan sertifikatnya nanti ?”* ;

Kemudian Tergugat – I berkata pelan dan berbisik kepada Penggugat, *“tulis juga nama saya di Jual Beli dan Sertipikatnya, karena kau (Justina Manikape/Penggugat) tidak kawin sedangkan kita ini ada 9 bersaudara nanti tanah ini akan di perebutkan oleh saudara-saudara dan lagian kau (Justina Manikape) rencana mau berangkat ke USA. Jadi kalau ada nama saya nanti saya tidak di ganggu gugat oleh saudara-saudara kita karna ada bukti nama saya di Akta jual beli dan sertifikat tanah”*.

Demikian karena Penggugat sangat percaya Tergugat – I sebagai adik kandung Penggugat dan tidak ada rasa curiga sedikitpun kepada Tergugat – I bahwa Tergugat – I nantinya akan mengakui dan mengklaim tanah/bangunan objek sengketa milik Penggugat tersebut, sehingga Penggugat menyetujuinya dengan pesan kepada Tergugat – I agar dia menjaga tanah/bangunan objek sengketa tersebut dengan baik. Sehingga di

Halaman 4 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2022/PN Mks



Akta Jual Beli No.39/JB/Tamalate/VIII/1999, tanggal 30 Agustus 1999 yang dibuat Turut Tergugat – I tersebut terdapat 2 (dua) nama sebagai pembeli yaitu nama Penggugat (Justina Manikape) dan nama Tergugat – I (Stelma Manikape);

9. Bahwa setelah Akta Jual Beli selesai dibuat oleh Turut Tergugat – I dengan No.39/JB/Tamalate/VIII/1999, tanggal 30 Agustus 1999, maka Penggugat rencana akan meminjam uang ke Bank sebesar Rp.50.000.000 ( lima puluh juta rupiah ) untuk mengembalikan uang pinjaman dari Pak Budi sebesar Rp.45.000.000 tersebut ; Kemudian Penggugat dengan ditemani Tergugat – I, menemui salah seorang pegawai Bank dan memberikan surat – surat tanah/bangunan objek sengketa untuk dijadikan jaminan pada Bank ; Demikian oleh pihak Bank mengatakan bahwa *“untuk meminjam uang di bank tidak boleh surat – surat tanahnya (Akta Jual Beli) ada dua nama, dan harus satu nama saja!”*.
10. Bahwa kemudian Penggugat dengan Tergugat – I kembali lagi kepada Turut Tergugat – I untuk merubah Akta Jual Beli No.39/JB/Tamalate/VIII/1999, tanggal 30 Agustus 1999 tersebut dari dua nama pihak pembeli menjadi satu nama saja ;  
Demikian sebelum Penggugat dengan Tergugat I bertemu dengan Turut Tergugat I, Tergugat I mengulangi lagi kata-kata bujukannya kepada Penggugat: *“Bahwa untuk menjaga rumah ini agar tidak diperebutkan oleh saudara-saudara biar nama saya saja Stelma Manikape yang di cantumkan di dalam sertifikat tanah karna kau ini (Justina Manikape) single (tidak menikah) dan akan berangkat ke USA”*;
11. Bahwa karena Penggugat sangat percaya kepada Tergugat – I dan tidak terpikirkan sedikitpun bahwa suatu waktu Tergugat – I akan mengakui dan menguasai tanah/bangunan objek sengketa, sehingga dilakukanlah perubahan pada Akta Jual Beli No.39/JB/Tamalate/VIII/1999, tanggal 30 Agustus 1999 oleh Turut Tergugat – I dengan mencoret nama Penggugat, sehingga yang tersisa hanya nama Tergugat – I ;  
Demikian sehingga ketika dilakukan balik nama Sertipikat Hak Milik No.20043/Bongaya, Surat Ukur Sementara No.43, tanggal 28 September 1999, luas 458 m2 (*dahulu SHM No.780/Jongaya, SU Sementara No.1708, tanggal 20 Juli 1982*) di kantor Turut Tergugat – II maka tercatat atas nama Tergugat – I saja ;
12. Bahwa Penggugat sangat percaya kepada Tergugat – I, karena Tergugat – I adalah adik kandung Penggugat sendiri dan dulu Tergugat – I tinggal





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bersama Penggugat, Penggugat yang menyekolahkan dan membiayai kuliah Tergugat – I di Akademi Bank selama 3 tahun tetapi tidak selesai kuliah, karna Tergugat – I ingin kuliah di STT INTIM (*Sekolah Tinggi Theologia Indonesia Timur*) untuk menjadi seorang pendeta ;

Demikian Tergugat I tinggal bersama Penggugat dan kedua orang anak Tergugat I, Penggugat juga membiayai kuliah Tergugat I selama 4 (empat) tahun di STT Intim dan selesai S1 menjadi sarjana Theologia dan pada akhirnya menjadi seorang Pendeta. Penggugat bukan hanya membiaya kuliah Tergugat I, tetapi juga membiayai kehidupan Tergugat I dan anak-anak Tergugat I & II;

13. Penggugat terus membayar cicilan atas pinjaman uang kepada pak Budi tersebut yang dipergunakan Penggugat untuk membeli tanah/bangunan objek sengketa tersebut yang dibayar cicilannya oleh Penggugat dari sejak bulan September 1999 sampai lunas seluruhnya ;

14. Bahwa pada tahun 2001 Penggugat berangkat ke USA dan Sertifikat tanah/bangunan objek sengketa diberikan Penggugat kepada Tergugat – I untuk disimpan dan bukan untuk dimiliki ;

Demikian selama berada di USA, Penggugat sekolah sambil bekerja, sehingga Penggugat dapat terus mengirim biaya pembayaran cicilan pinjaman uang dari pak Budi tersebut sampai lunas, melalui Tergugat - I ; Dengan total uang pembayaran cicilan yang Penggugat kirim dari USA melalui Tergugat – I tersebut kurang lebih Rp.50.000.000 (*lima puluh juta rupiah*);

15. Bahwa pada tahun 2008 Penggugat kembali ke Indonesia dan kembali tinggal di tanah/bangunan objek sengketa milik Penggugat yang Penggugat beli dari Ny. Maimuri dan Bp. M. Kasim tersebut, dimana ketika Penggugat kembali ke rumah tersebut, Tergugat I, Tergugat II dan anak – anaknya sudah memperlihatkan gelagat yang kurang bersahabat lagi kepada Penggugat, karena kekuatiran Tergugat I kepada Penggugat akan meminta Sertipikat dan mengambil tanah/bangunan objek sengketa tersebut;

16. Bahwa ketika Penggugat berada di USA, ternyata Tergugat – I dan Tergugat – II juga telah menjaminkan Sertipikat tanah/bangunan objek sengketa sebagai jaminan hutang Tergugat – I pada Bank Syariah tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat ;

Demikian pada saat Penggugat kembali, ternyata Tergugat I & II masih mempunyai tunggakan pada Bank sebesar Rp.15.000.000 (*lima belas juta rupiah*) yang telah jatuh tempo dan tanah/bangunan objek sengketa akan

Halaman 6 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2022/PN Mks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

segera dilakukan penyitaan oleh Bank Syariah, sementara Tergugat I tidak mempunyai uang untuk melunasi hutangnya tersebut kepada Bank Syariah ; Dimana Penggugat ketahui ketika ada pihak kolektor Bank Syariah datang mencari Tergugat I untuk menagih tunggakan hutang Tergugat I & II dan menyatakan akan menyita tanah/bangunan objek sengketa tersebut; Demikian karena Penggugat tidak ingin tanah/bangunan objek sengketa milik Penggugat tersebut disita oleh pihak Bank Syariah, sehingga Penggugat memberikan uang kepada Tergugat I sebesar Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah) untuk membayar dan melunasi seluruh hutang Tergugat I & II pada Bank Syariah sebesar Rp.15.000.000,- (*lima belas juta rupiah*) tersebut dan mengambil kembali Sertipikat tanah/bangunan objek sengketa tersebut dari Bank Syariah ;

17. Bahwa selama Penggugat pulang dari USA dan tinggal di atas tanah/bangunan objek sengketa sampai dengan sekarang, Tergugat – I, II dan anak-anaknya tidak bersahabat lagi dengan Penggugat ; Tergugat I & II serta anak – anaknya mengklaim tanah/bangunan objek sengketa sebagai miliknya dan berupaya untuk menyingkirkan dan mengusir Penggugat dari tanah/bangunan objek sengketa, padahal tanah/bangunan objek sengketa adalah milik Penggugat yang dibeli dari Ny.Maimuri dan Bp. M. Kasim, sementara Sertipikat tanah/bangunan objek sengketa hanya diatasmakan kepada Tergugat I saja, dan Tergugat I bukan sebagai pemilik tanah/bangunan objek sengketa tersebut; Tergugat I & II sudah mengklaim, menguasai dan tidak bersedia menyerahkan surat asli Sertipikat tanah/bangunan objek sengketa kepada Penggugat;

18. Bahwa jelas penguasaan Tergugat – I & II atas tanah/bangunan objek sengketa milik Penggugat dan tidak mau menyerahkan sertipikat tanah/bangunan objek sengketa kepada Penggugat adalah perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat baik kerugian secara materiil maupun kerugian secara imateriil ;

Oleh karena itu patut dan beralasan hukum jika Tergugat – I & II dihukum untuk menyerahkan surat asli Sertipikat Hak Milik No. No.20043/Bongaya, Surat Ukur Sementara No.43, tanggal 28 September 1999, luas 458 m2 (*dahulu SHM No.780/Jongaya, SU Sementara No.1708, tanggal 20 Juli 1982*) atas nama Ny. Stelma Manikape tersebut kepada Penggugat tanpa syarat apapun juga ;

Dan menghukum pula Tergugat – I & II atau siapapun juga yang menguasai, menempati atau yang memperoleh hak daripadanya untuk segera keluar

Halaman 7 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



dan mengosongkan tanah/bangunan objek sengketa dan menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong sempurna tanpa beban dan syarat apapun juga ;

Demikian pula patut dan beralasan hukum jika semua surat – surat yang timbul dan terbit di atas tanah/bangunan objek sengketa tercatat atas nama Tergugat – I atau Tergugat II adalah tidak sah dan tidak mengikat atas tanah/bangunan objek sengketa milik Penggugat tersebut;

19. Bahwa adapun kerugian materiil yang dialami Penggugat adalah Penggugat kehilangan pendapatan sewa jika tanah/bangunan objek sengketa tersebut disewakan dengan harga sewa Rp.10.000.000 / tahun, sehingga pendapatan sewa yang akan diterima Penggugat sejak Penggugat berangkat ke USA tahun 2001 sampai dengan diajukannya gugatan ini tahun 2022, yakni selama kurang lebih 21 (*dua puluh satu*) tahun sebesar  $Rp.10.000.000 \times 21 = Rp.210.000.000,-$  (*dua ratus sepuluh juta rupiah*);

Oleh karena itu patut dan beralasan hukum jika Tergugat – I & II dihukum untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat sebesar Rp. 210.000.000,- (*dua ratus sepuluh juta rupiah*) sekaligus tunai;

Demikian pula kerugian imateriil yang dialami Penggugat atas sikap dan perilaku Tergugat I & II tersebut, sehingga Penggugat merasa menderita secara mental, hidup tidak tenang, karena itu patut dan beralasan hukum jika Tergugat – I & II dihukum untuk membayar kerugian imateriil kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000.000 (*satu milyar rupiah*) sekaligus tunai ;

20. Bahwa tanah/bangunan objek sengketa adalah milik sah Penggugat yang dibeli dari Ny.Maimuri dan Bp. M. Kasim sesuai Akta Jual Beli No.39/JB/Tamalate/VIII/1999, tanggal 30 Agustus 1999, dan bukan milik Tergugat – I & II, walaupun quod non Sertipikat tercatat atas nama Tergugat I ;

Oleh karena itu patut dan beralasan hukum jika Turut Tergugat – II diperintahkan untuk melakukan balik nama Sertipikat Hak Milik No.20043/Bongaya, Surat Ukur Sementara No.43, tanggal 28 September 1999, luas 458 m2 (*dahulu SHM No.780/Jongaya, SU Sementara No.1708, tanggal 20 Juli 1982*) atas nama Ny. Stelma Manikape tersebut ke atas nama Penggugat (Justina Manikape) ;

21. Bahwa guna menghindari gugatan Penggugat tidak ilusionil, serta mencegah itikad buruk dan tidak baik dari Tergugat – I & II menjual dan mengalihkan tanah/bangunan objek sengketa milik Penggugat, sebagaimana yang telah beberapa kali dilakukan Tergugat – I & II secara





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diam-diam tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat akan menjual tanah/bangunan objek sengketa tersebut;

Oleh karena itu patut dan beralasan hukum jika tanah/bangunan objek sengketa Sertipikat Hak Milik No.20043/Bongaya, Surat Ukur Sementara No.43, tanggal 28 September 1999, luas 458 m<sup>2</sup> (*dahulu SHM No.780/Jongaya, SU Sementara No.1708, tanggal 20 Juli 1982*) atas nama Ny. Stelma Manikape diletakkan sita jaminan (**Conservatoir beslag**);

22. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan pada bukti – bukti dan fakta – fakta hukum yang tidak terbantahkan lagi kebenarannya, maka patut dan beralasan hukum jika Putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (**uit verbaard bij voorrat**) meskipun ada upaya hukum verset, banding maupun kasasi;

Berdasarkan fakta-fakta dan bukti – bukti yang diajukan oleh Penggugat, maka Penggugat dengan segala kerendahan hati memohon kepada Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memutuskan dengan seadil-adilnya sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas tanah/bangunan objek sengketa yang dibeli dari Ny. MAIMURI dan Bp. M. KASIM sesuai Akta Jual Beli No.125/MR/KMD/VII/1990, tanggal 26 Juli 1990 terletak di Jl. Baji Gau II, No.69B, RT.002/RW.012, Kelurahan Bongaya, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar dengan batas – batas sbb :
  - Sebelah Utara berbatasan dengan MAHYUR Dg. NARO ; RAPPUNG ; RAHMAN MUNTU;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan AHMAD;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan MANGKA Dg. NOMPO ; SITTIARA KENNA (alm) ; JUMARIA SONGKE (alm) ;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Lorong ;
3. Menyatakan tindakan Tergugat I & II mengakui dan menguasai tanah/bangunan objek sengketa dan tidak bersedia menyerahkan surat asli Sertipikat Hak Milik No.20043/Bongaya, Surat Ukur Sementara No.43, tanggal 28 September 1999, luas 458 m<sup>2</sup> (*dahulu SHM No.780/Jongaya, SU Sementara No.1708, tanggal 20 Juli 1982*) kepada Penggugat adalah perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat ;
4. Menyatakan semua surat-surat yang timbul dan terbit di atas tanah/bangunan objek sengketa yang tercatat atas nama Tergugat – I atau

Halaman 9 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/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)



Tergugat – II adalah cacat dan tidak sah serta tidak mengikat atas tanah/bangunan objek sengketa milik Penggugat tersebut ;

5. Menghukum Tergugat – I & II untuk segera menyerahkan surat asli Sertipikat Hak Milik No.20043/Bongaya, Surat Ukur Sementara No.43, tanggal 28 September 1999, luas 458 m2 (*dahulu SHM No.780/Jongaya, SU Sementara No.1708, tanggal 20 Juli 1982*) atas nama Ny. Stelma Manikape tersebut kepada Penggugat tanpa syarat apapun juga ;
6. Menyatakan memerintahkan Turut Tergugat – II untuk melakukan proses balik nama Sertipikat Hak Milik No.20043/Bongaya, Surat Ukur Sementara No.43, tanggal 28 September 1999, luas 458 m2 (*dahulu SHM No.780/Jongaya, SU Sementara No.1708, tanggal 20 Juli 1982*) atas nama Ny. Stelma Manikape tersebut ke atas nama Penggugat (Justina Manikape) ;
7. Menghukum Tergugat I & II atau siapapun juga yang menguasai, menempati atau yang memperoleh hak daripadanya untuk segera keluar dan mengosongkan tanah/bangunan objek sengketa dan menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong sempurna tanpa beban dan syarat apapun juga ;
8. Menghukum Tergugat I & II untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat sebesar Rp. 210.000.000,- (*dua ratus sepuluh juta rupiah*) sekaligus tunai ;
9. Menghukum Tergugat I & II untuk membayar kerugian imateriil kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000.000 (*Satu milyar rupiah*) sekaligus tunai;
10. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (**Conservatoir beslag**) yang diletakkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Makassar atas tanah/bangunan objek sengketa tersebut ;
11. Menyatakan putusan dalam perkara aquo dapat dijalankan terlebih dahulu (**uit verbaard bij voorrat**) meskipun ada upaya hukum verset, banding maupun kasasi ;
12. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat – II, untuk tunduk dan patuh atas amar putusan dalam perkara aquo ;
13. Menghukum Para Tergugat baik sendiri-sendiri atau secara tanggung renteng membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini ;

#### **A t a u**

Jika Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka mohon Putusan yang seadil – adilnya (**ex aequo et bono**);



Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, untuk Tergugat I dan Tergugat II dan untuk Turut Tergugat II masing-masing hadir kuasanya tersebut, sedangkan untuk Turut Tergugat I pada awal persidangan tidak hadir, namun pada pembuktian hadir sendiri di persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Ir. ABDUL RAHMAN KARIM, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Makassar, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 07 Juni 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena Turut Tergugat I tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, maka persidangan tidak dapat dilakukan secara elektronik;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugat II memberikan jawaban sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

### 1. *Error In Persona*

Setelah membaca dan mencermati gugatan Penggugat *a quo*, mengandung cacat *Error In Persona*, tentang *Diskualifikasi In Person*; yaitu;

- a. Penggugat bukanlah pihak atau orang yang berhak atas tanah/bangunan obyek sengketa, sebab tanah/bangunan obyek sengketa adalah milik Tergugat I, berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 20043, Surat Ukur No. 43, tanggal 28 September 1999, seluas 458 m<sup>2</sup> (empat ratus lima puluh delapan meter persegi) yang telah dibeli dengan itikad baik, dari Maemuri sesuai Akta Jual Beli (AJB) No. 39/JB/Tamalate/1999, tanggal 30 - 08 - 1999 yang dibuat oleh dan dihadapan Maria Josepina Grace Kawi Tandiari, SH, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Makassar;
- b. Penggugat keliru alias salah sasaran menarik Tergugat II sebagai Pihak dalam perkara *aquo*, sebab Tergugat II bukanlah pihak yang langsung terlibat dalam perjanjian proses jual beli antara Tergugat I dengan Ny. Maimuri dan M. Kasim tersebut, sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;



## **2. Plurium Litis Consortium**

Bahwa oleh karena Penggugat mendalilkan “tanah/bangunan obyek sengketa adalah miliknya yang dibeli dari Ny. Maimuri dan M. Kasim sesuai AJB No. 39/JB/Tamalate/1999, tanggal 30-08-1999”, sehingga dalam hal ini Penggugat demi hukum harus menggugat Ny. Maimuri dan M. Kasim;

Dengan tidak melibatkan Ny. Maimuri dan M. Kasim, maka tentunya sangat beralasan dan berdasar hukum gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

## **3. Obscuur Libel**

Bahwa Gugatan Penggugat tidak jelas alias kabur, karena Penggugat adalah subyek hukum yang tidak jelas, sehingga “Apa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara a quo, juga menjadi tidak jelas”;

Pada point 1 gugatan Penggugat mendalilkan sebagai pemilik sah atas tanah/bangunan obyek sengketa, **berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) No. 39/JB/Tamalate/1999, tanggal 30 - 08 - 1999**, sementara point 2 petitum “Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas tanah/bangunan obyek sengketa yang dibeli dari Ny. Maimuri dan M. Kasim **sesuai Akta Jual Beli No. 125/MR/KMD/VII/1990, tanggal 26 Juli 1990**, sehingga surat gugatan Penggugat kabur alias tidak jelas karena yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain harus ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan eksepsi tersebut diatas, sangat berdasar dan beralasan hukum gugatan Penggugat, ditolak oleh karena tidak memenuhi syarat formil sebuah gugatan;

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Tergugat I dan II, secara tegas menolak keseluruhan dalil gugatan Penggugat, oleh karena dalil gugatan Penggugat a quo tidak benar dan tidak berdasar;
2. Bahwa segala hal dan alasan-alasan hukum yang diuraikan pada bagian eksepsi tersebut diatas, mohon kiranya dianggap sebagai bahagian dan merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini;
3. Bahwa pada dasarnya dalil gugatan Penggugat point 1 dan 2, adalah dalil yang tidak benar, sehingga harus ditolak/dikesampingkan, sebab tanah/bangunan obyek sengketa adalah milik Tergugat I berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 20043, Surat Ukur No. 43, tanggal 28 September



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1999, seluas 458 m2 (empat ratus lima puluh delapan meter persegi) yang terletak di Jalan Baji Gau II No. 69 B, Kelurahan Jongaya, Kec. Tamalate Kota Makassar, yang telah dibeli sejak tahun 1999, dengan batas-batas:

Utara : berbatasan dengan Mahyur Dg. NARO, RAPPUNG, RAHMAN MUNTU;

Timur : berbatasan dengan AHMAD;

Selatan : berbatasan dengan H. Makka Dg. Nompo bukan MANGKA DG.NOMPO;

Barat : berbatasan dengan Lorong;

Bahwa batas sebelah Selatan tersebut di atas keliru alias tidak benar;

4. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada point 3 tidak benar karena penimbunan halaman tanah/bangunan obyek sengketa dilakukan untuk mengatasi banjir yang melanda rumah Tergugat I yang pada saat itu dibantu oleh bapak Yan Tidorus yang bersedia meminjamkan mobil pick up untuk mengangkut timbunan dari STT Intim ke rumah Tergugat I. Bapak Yan Tidorus merupakan salah satu pasien Tergugat I. Demikian Tergugat I pada tahun 1997 mendapat talenta untuk mengobati orang-orang yang sakit yang datang ke tempat Penggugat untuk berobat yang pada waktu itu tinggal di rumah kontrakan bapak H. Makka Dg. Nompo di Jl. Baji Gau 2 No. 69 C yang berdampingan dengan tanah yang dibeli oleh Tergugat I dari ibu Maimuri;

5. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada point 4, 5, 6, 7 dan 8 harus ditolak/dikesampingkan karena tidak benar dan mengada-ada, yang benar adalah Ny. Maimuri mau menjual tanah/bangunan obyek sengketa seharga Rp.60.000.000,- (enam puluh juta Rupiah) kepada Penggugat, akan tetapi Penggugat tidak memiliki uang, sehingga Penggugat menghubungi Tergugat I, namun Tergugat I tidak sanggup membelinya karena pada waktu itu belum ada uang, dan akhirnya berselang beberapa hari kemudian Ny. Maimuri datang kembali menemui Penggugat dan menurunkan harga jual tanah/bangunan obyek sengketa dengan harga bersih sebesar Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta Rupiah), yang selanjutnya Tergugat I mendapatkan pinjaman dana dari pasien Tergugat I pada tanggal 29 Agustus 1999 yang bernama Ibu Ninu sebanyak Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta Rupiah), dan pada tanggal 30 Agustus 1999, Tergugat I bersama Penggugat ke Kantor Notaris/PPAT Maria Josepina Grace Kawi Tandiar, SH, untuk melakukan transaksi jual beli tanah/bangunan obyek sengketa seharga Rp. 45.000.000,- karena ada biaya AJB dan biaya

Halaman 13 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2022/PN Mks





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

administrasi sebesar Rp. 2.100.000,- (dua juta seratus ribu Rupiah) sehingga pak Budi Sutrisno yang ikut menyaksikan proses transaksi tersebut, memberikan tambahan pinjaman kepada Tergugat I sebesar Rp.2.100.000,- jadi total pinjaman Tergugat I sebesar Rp. 47.100.000,- dengan sistem pembayaran pinjaman secara diangsur/dicicil tanpa bunga, dan pembayaran pinjaman tersebut oleh Ibu Ninu dengan pak Budi Sutrisno mempercayakan kepada Matius Tirangka untuk melakukan penagihan pembayaran angsuran dimaksud kepada Tergugat (bukti pembayaran angsuran dimaksud akan diajukan pada tahap pembuktian),

6. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada point 9 dan 10 tidak perlu ditanggapi oleh Tergugat I karena dalil-dalil tersebut adalah kebohongan. Tergugat I dan Penggugat tidak pernah melakukan hal-hal yang di dalilkan oleh Penggugat;

7. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada point 11 s/d 22 adalah tidak benar dan mengada-ada, sebab Tergugat I tidak pernah melakukan hal-hal sebagaimana yang di dalilkan oleh Penggugat tersebut, justru yang terjadi adalah Tergugat II yang membiayai Penggugat berangkat ke Amerika Serikat untuk studi, namun studinya tidak selesai dan kembali pulang ke Indonesia.

Berdasarkan eksepsi dan jawaban di atas, Tergugat I dan Tergugat II. memohon kepada Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo*, kiranya berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

## Dalam Eksepsi

- Menerima eksepsi Tergugat I dan Tergugat II seluruhnya;

## Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Apabila Ketua/Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II telah pula memberi jawaban atas gugatan Penggugat, yang pada pokoknya sebagai berikut:

## Dalam Eksepsi:

1. Gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*);

Bahwa gugatan Penggugat sangat mengandung ketidak jelasan di mana dalam posita gugatan Penggugat sama sekali tidak menyebutkan alasan dan/atau perbuatan apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat II yang tidak sesuai

Halaman 14 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2022/PN Mks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketentuan dan peraturan perundangan yang berlaku sehingga Turut Tergugat II diikutkan dalam perkara ini. Namun, dalam petitum gugatan Penggugat pada angka 6 (enam) halaman 8 (delapan) yang menyatakan:

*Menghukum memerintahkan Turut Terguta II untuk melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik No.20043/Bongaya, Surat ukur Sementara No.43, tanggal 28 September 1999 luas 458 M<sup>2</sup> (dahulu SHM No.780/Jongaya, SU Sementara No.1708 tanggal 20 Juli 1982) atas nama Ny. Stelma Manikape tersebut ke atas nama Penggugat (Justina Manikape);*

Atas hal tersebut sangat tidak berdasar dan beralasan hukum tindakan Penggugat terebut, oleh karena tidak diuraikan dengan jelas oleh Penggugat dalam posita adtas dasar apa Turut Tergugat II harus melaksanakan petitum yang dimohon tersebut, oleh karenanya sangat nyata atas segala gugatan Penggugat adalah kabur/tidak jelas sehingga sangat berdasar hukum kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk mengenyampingkan dalil gugatan Penggugat dan menyatakan gugatan tidak dapat diterima. Hal ini sebagaimana telah ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.6 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973 yang menyatakan:

*Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna”;*

## 2. Penggugat tidak punya kepentingan (*persona standi judicio*);

Bahwa apa yang didalilkan Penggugat dalam Posita Gugatannya Angka 11 (sebelas) Halaman 5 (lima) yang menyatakan :

*”Bahwa karena Penggugat sangat percaya kepada Tergugat I dan tidak terpikirkan sedikitpun bahwa suatu waktu Tergugat I akan mengakui dan menguasai tanah/bangunan objek sengketa, sehingga dilakukanlah perubahan pada Akta Jual Beli No. 39/JB/Tamalate/VIII/1999, tanggal 30 Agustus 1999 oleh Turut Tergugat I dengan mencoret nama Penggugat, sehingga yang tersisa hanya nama Tergugat I”;*

*”Demikian sehingga ketika dilakukan balik nama Sertipikat Hak Milik No. 20043/Bongaya, Surat Ukur Sementara No. 43, tanggal 28 September 1999, luas 458 M2 (dahulu SHM No. 780/Jongaya, Su Sementara No. 1708, tanggal 20 Juli 1982) di kantor Turut Tergugat II maka tercatat atas nama Terggat I saja”;*

Halaman 15 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/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)



Atas hal tersebut di atas, Turut Tergugat II menanggapi bahwa Penggugat tidak memiliki kepentingan hukum yang jelas mengklaim tanah obyek perkara oleh karena Penggugat telah mempercayai Tergugat I untuk dicantumkan namanya pada akta jual beli sehingga Sertipikat Hak Milik No. 20043/Bongaya dibalik nama menjadi atas nama Tergugat I, sehingga sangat jelas bahwa Penggugat tidak mempunyai kepentingan atas bidang tanah yang diklaimnya jika mendalilkan dasar kepemilikannya berdasar Akta Jual Beli tersebut;

### 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 karena itu, sangat berdasar hukum oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk mengenyampingkan seluruh dalil gugatan Penggugat dan atas keseluruhan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima. Sehubungan dengan hal tersebut terdapat Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 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 atas segala hal yang telah Turut Tergugat II kemukakan dalam eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini;
2. Bahwa Turut Tergugat II menolak secara tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali pada hal-hal yang kebenarannya diakui secara tegas dan tidak merugikan kepentingan hukum Turut Tergugat II;
3. Bahwa Turut Tergugat II sampaikan, mengenai Proses Balik Nama atau Peralihan Hak mengacu pada Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 94 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 94 Perubahan Ketiga Atas



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

4. Bahwa Turut Tergugat II tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat yang tidak memiliki relevansi hukum dengan Turut Tergugat II dikarenakan setelah membaca seluruh uraian Penggugat dalam gugatannya, tidak ditemukan adanya dalil yang menjelaskan Turut Tergugat II telah melakukan suatu perbuatan yang telah merugikan kepentingan hukum Penggugat, oleh karenanya berdasar hal tersebut, maka sangat patut bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menolak seluruh dalil Penggugat tersebut.

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

## Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Turut Tergugat II;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verlaard*);

## 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 Penggugat telah mengajukan replik dan Para Tergugat, Turut Tergugat II telah pula mengajukan duplik sebagaimana termuat dalam berita acara;

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

1. Foto copy akta Jual Beli Nomor 39/JB/Tamalate/VIII/1999 tanggal 30 Agustus 1999, diberi tanda P-1;
2. Foto copy Surat Pernyataan tanggal 7 Juli 2022, diberi tanda P-2;
3. Foto copy Surat Pernyataan tanggal 15 Juli 2022, diberi tanda P-3;
4. Foto copy Surat Pernyataan tanggal 17 Agustus 2022, diberi tanda P-4;

Halaman 17 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2022/PN Mks



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa foto copy surat-surat bukti tersebut di atas telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya di muka persidangan, yang ternyata telah sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut di atas, Penggugat guna meneguhkan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan 4 (empat) orang saksi di persidangan, masing-masing yaitu:

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil sangkalanya, Para Tergugat juga mengajukan 4 (empat) orang saksi di persidangan, sebagai berikut:

1. MULYADI KASIM, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi hadir dan melihat pada saat transaksi pembelian tanah/bangunan di lakukan di kantor Notaris;
- Bahwa tanah / bangunan yang dijual terletak di Jl. Baji Gau II, masuk lorong, Kelurahan Bongaya, Kecamatan Tamalate, Makassar dengan luas  $\pm 450 \text{ m}^2$  ;
- Batas tanah / bangunan tersebut berbatasan sebelah Utara dengan MAHYUR Dg. NARO, Timur dengan Ahmad, Selatan dengan Dg. NOMPO, Barat dengan lorong;
- Bahwa yang membeli tanah/bangunan tersebut adalah ibu JUSTINA MANIKAPE;
- Bahwa awalnya yang memiliki tanah/bangunan tersebut adalah orang tua saksi, yakni M. KASIM dan ibu saksi MAIMURI;
- Bahwa transaksi jual beli dilakukan di Kantor Notaris yang dihadiri oleh, juga ibu saksi MAIMURI dan bapak saksi M. KASIM serta hadir juga disitu adalah ibu JUSTINA, STELMA dan Notaris;
- Bahwa saat transaksi tersebut dilakukan penyerahan uang dari ibu JUSTINA kepada ibu saksi MAIMURI di hadapan Notaris;
- Bahwa yang tempati rumah tersebut adalah saksi dan juga ibu JUSTINA;
- Bahwa tahun 1999 STELMA sudah ada juga disitu tinggal bersama dengan ibu JUSTINA;
- Bahwa tahun 1992 ibu JUSTINA sudah tinggal disitu;
- Bahwa luas tanah  $\pm 450 \text{ m}^2$ , semuanya dibeli oleh ibu JUSTINA;
- Bahwa STELMA awalnya tinggal indekos di rumah milik Dg. NOMPO;

Halaman 18 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/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)





- Bahwa ibu JUSTINA pernah pergi ke Amerika Serikat. Saat ibu JUSTINA ke Amerika Serikat yang tinggal disitu adalah keluarganya termasuk STELMA;
- Bahwa STELMA masih kuliah pada saat tinggal indekos di rumahnya Dg. NOMPO;
- Bahwa tanah/bangunan itu ditawarkan bapak saksi kepada ibu JUSTINA untuk dibeli;
- Bahwa dulu lokasi distu kalau hujan banjir, dan ibu Justina yang timbun. Saat itu ibu JUSTINA masih dalam status mengontrak;
- Bahwa pada saat ibu JUSTINA kontrak disitu, sudah bekerja di STT Intim dan juga mengajar Karate;
- Bahwa saat transaksi pembelian dilakukan ibu JUSTINA, umur saksi saat itu 30 tahun dan yang memanggil saksi untuk hadir adalah orang tua saksi M. KASIM dan ibu MAIMURI;
- Bahwa saat transaksi dilakukan tanah tersebut telah bersertipikat atas nama MAIMURI ibu saksi;

**2. MELINDA BATTI**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan ibu JUSTINA saat berada di Amerika karena tinggal satu apartemen dengannya;
- Bahwa selama di Amerika ibu JUSTINA sering meminta bantuan saksi untuk melakukan pengiriman uang ke Indonesia untuk pembayaran cicilan pinjaman uang pembelian tanah;
- Bahwa saksi sering mendengar jika ibu JUSTINA bicara lewat telepon dengan ibu STELMA ;
- Bahwa setiap ibu JUSTINA menelpon ibu STELMA, ibu STELMA sering marah-marah kepada ibu JUSTINA karena pengiriman uang yang terlambat;
- Bahwa ibu JUSTINA selalu menelpon kepada STELMA untuk pembayaran cicilan uang pembelian tanah/bangunan; ibu JUSTINA menelpon 2 atau 3 kali dalam satu bulan kepada ibu STELMA ;
- Bahwa saksi pernah liat Akta Jual Beli, dan di Akta Jual Beli terdapat nama ibu JUSTINA dan STELMA selaku pembeli;
- Bahwa saksi tidak tahu kenapa nama ibu JUSTINA dicoret dalam Akta Jual Beli ;
- Bahwa tanah / bangunan tersebut miliknya ibu JUSTINA, karena ibu JUSTINA yang mengatakan kepada saksi dan ibu JUSTINA ketika di



Amerika sering mengirim uang untuk pembayaran cicilan pinjaman uang pembayaran tanah/bangunan tersebut;

- Bahwa saksi pernah tinggal di tanah/bangunan tersebut bersama dengan ibu JUSTINA ;
- Bahwa saksi sering mendengar ibu JUSTINA dan STELMA ribut mengenai soal tanah/bangunan tersebut ;
- Bahwa saksi pernah dengar suami ibu STELMA mengatakan ini tanah/bangunan miliknya ibu JUSTINA ;
- Bahwa suami ibu STELMA tahu tanah/bangunan miliknya ibu JUSTINA, diberitahukan oleh istrinya sendiri ibu STELMA ;

**3. STIEM N. TANAMAL**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa yang dipermasalahkan antara ibu JUSTINA dengan ibu STELMA adalah masalah tanah/bangunan yang ditempati ibu STELMA;
- Bahwa setahu saksi yang punya tanah/bangunan tersebut adalah ibu JUSTINA;
- Bahwa tanah/bangunan tersebut letaknya di Jl. Baji Gau II, belakang Hotel Marannu ;
- Bahwa yang menempati tanah / bangunan tersebut dulu adalah ibu JUSTINA;
- Bahwa ibu JUSTINA sudah bekerja sejak tahun 1984 bersama – sama dengan saksi di STT Intim ;
- Bahwa ibu JUSTINA awalnya sejak tahun 1984 kontrak di lokasi tanah/bangunan sampai dengan tahun 2021 masi disitu, namun sekarang Ibu Justina sudah meninggalkan lokasi tanah / bangunan tersebut, karena diusir oleh Ibu STELMA;
- Bahwa ibu JUSTINA yang memberitahukan kepada saksi bahwa tanah/bangunan tersebut dia sudah beli dari M KASIM ;
- Bahwa sudah lama saksi diberitahukan, karena saksi sama-sama bekerja di STT Intim ;
- Bahwa ibu JUSTINA ketika di Amerika sering menelpon kepada saksi untuk pinjam uang untuk bayar cicilan hutang pembayaran tanah/bangunan tersebut ;
- Bahwa saksi langsung mengantarkan uang pinjaman ibu JUSTINA kepada ibu STELMA di rumah di lokasi tanah/bangunan tersebut ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa jumlah seluruh uang yang dipinjam ibu JUSTINA kepada saksi sebesar ± Rp. 15.000.000,- yang semuanya diserahkan kepada ibu STELMA untuk pembayaran cicilan hutang pembelian tanah/bangunan ;
  - Bahwa saksi setiap menyerahkan uang kepada ibu STELMA, saksi tidak menyampaikan kepada Ibu STELMA bahwa ini uang untuk bayar cicilan tanah/bangunan, karena ibu Justina sudah bicara dengan Stelma;
  - Bahwa uang tersebut dipinjam ibu JUSTINA kepada saksi, ketika ibu JUSTINA dalam posisi berada di Amerika;
  - Bahwa saksi sering ke lokasi tanah / bangunan tersebut, terakhir setahun yang lalu ketika saudara ibu Justina meninggal di lokasi tanah / bangunan tersebut;
  - Bahwa setiap ibu JUSTINA pinjam kepada saksi dan saksi serahkan kepada ibu STELMA, tidak lama berselang ibu JUSTINA kembalikan lagi lewat transfer;
4. SAPRI, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi pernah tinggal di objek sengketa tersebut pada tahun 1996, ketika sekolah di SMK;
  - Bahwa dulu objek sengketa itu rendah dan yang timbun adalah ibu JUSTINA, dan saksi juga ikut menimbun
  - Bahwa saat saksi tinggal disitu bersama ibu JUSTINA, STELMA masih tinggal kontrak di rumahnya Dg. NOMPO ; saat itu Stelma sudah berkeluarga ;
  - Bahwa ibu JUSTINA pernah ke Amerika, di Amerika kurang lebih selama 5 tahun ;
  - Bahwa saat ibu JUSTINA di Amerika, STELMA tinggal disitu ;
  - Bahwa sebelum ibu JUSTINA ke Amerika, STELMA selalu datang ke lokasi tanah/bangunan tersebut ;
  - Bahwa saksi menimbun tanah lokasi tersebut kurang lebih 2 minggu lamanya ;
  - Bahwa saksi pernah dengar tanah/bangunan itu mau dijual, dan tidak dijual kepada orang lain, hanya kepada ibu JUSTINA, karena mengingat jasa – jasanya ibu JUSTINA menimbun lokasi tanah / bangunan tersebut
  - Bahwa tanah / bangunan tersebut dibeli oleh ibu JUSTINA, yang punya tanah / bangunan adalah ibu KASIM;

Halaman 21 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/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

- Bahwa saksi pernah liat uang di kantong plastik dan disimpan di kamar ibu JUSTINA, saksi tidak tahu uang apa itu;
- Bahwa yang duluan tinggal disitu adalah ibu JUSTINA, saksi dan kemudian datang ibu STELMA ;
- Bahwa ibu JUSTINA tempati petak bagian depan dan saksi di bagian belakang ;
- Bahwa menurut saksi yang punya tanah / bangunan tersebut adalah ibu JUSTINA ;
- Bahwa saksi pernah liat bukti transperan dana saat saksi mengantar kakaknya ibu JUSTINA ke kantor pos untuk mengambil dana tersebut ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya Para Tergugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Foto copy Sertifikat Hak Milik No.780 atas nama Pemegang Hak Stelma Manikape, diberi tanda T-1;
2. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang sejak Tahun 2017 sampai dengan Tahun 2022, diberi tanda T-2;
3. Foto copy Kwitansi Penerimaan Uang oleh Budhy Sutrisno dari Ibu EMMA MANIKAPE, diberi tanda T-3;
4. Foto copy Slip Pembayaran Gaji Tergugat II sejak Tahun 1997 Sampai dengan Tahun 2001, diberi tanda T-4;

Bahwa foto copy surat-surat bukti tersebut di atas telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya di muka persidangan, yang ternyata telah sesuai dengan aslinya;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil sangkalanya, Tergugat I dan Tergugat II juga mengajukan 2 (dua) orang saksi di persidangan, sebagai berikut:

1. H. DG. NOMPO di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa Ibu STELMA pernah kontrak dirumahnya saksi di jalan Baji Gau dari tahun 1978 sampai tahun 1980;
  - Bahwa katanya ibu STELMA sudah beli rumah dan tanah, saksi hanya mendengar dan tidak mengetahui;
  - Bahwa batas-batas tanah sengketa, Utara dengan tembok Marannu, Selatan dengan Emba, Timur dengan Ahmad dan Barat dengan rumah saksi;
  - Bahwa saksi tidak tahu luasnya tanah objek sengketa;

Halaman 22 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2022/PN Mks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang punya tanah itu awalnya adalah seorang tentara bernama M. KASIM dan di kontrakkan;
- Bahwa yang tinggal duluan di rumah tanah objek sengketa itu adalah ibu JUSTINA;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah ibu JUSTINA kontrak atau sebagai pemilik;
- Bahwa dulu di lokasi objek sengketa suka banjir, sehingga ditimbun oleh anak-anak muda;
- Bahwa saksi dulu kerja di BNI tahun 1966 dan pensiun tahun 1999 ;
- Bahwa saksi dengar ibu Justina pernah ke Amerika, tapi saksi tidak tahu kapan dia pergi;

**2. MATIUS TIRANDA**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Ibu JUSTINA dan ibu STELMA adalah saudara kandung;
- Bahwa saksi kenal ibu STELMA, saat pergi menagih pinjaman uangnya pak BUDI;
- Bahwa Pak BUDI yang pinjamkan uang itu kepada Ibu STELMA, namun Saksi tidak tahu untuk apa uang pinjaman itu;
- Bahwa Saat pak Budi pindah ke Semarang, saksi yang disuruh untuk menagih pinjaman itu;
- Bahwa Saksi menagih pada tagihan yang ke-lima, sebelumnya pak Budi sendiri yang tagih;
- Bahwa Setiap menagih ibu Stelma yang menyerahkan uang kepada saksi
- Bahwa Pembayaran terakhir tahun 2007 sebesar Rp. 10.000.000 dan Rp. 12.000.000
- Bahwa Sertipikat tanah sengketa diserahkan kembali saat pinjaman lunas tahun 2007;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan uang pak Budi dipinjam;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya Turut Tergugat I telah mengajukan bukti surat di persidangan berupa:

- 1.** Foto copy Akta Jual Beli Nomor 39/JB/Tamalate/VIII/1999 tanggal 30 Agustus 1999, diberi tanda TT.I-1;
- 2.** Foto copy Buku Catatan Register Akta Jual Beli AJB tanggal 30 Agustus 1999, diberi tanda TT.I-2;

Halaman 23 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/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)





Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya Turut Tergugat II telah mengajukan bukti surat di persidangan berupa:

1. Foto copy Buku Tanah Hak Milik Nomor 20043/Bungaya atas nama Nyonya STELMA MANIKAPE, diberi tanda TT.II-1;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 22 Juli 2022 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

Menimbang bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan 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 dengan putusan ini;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya sebagaimana yang diuraikan di atas;

#### **Dalam Eksepsi**

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan secara seksama jawaban Tergugat I dan Tergugat II, ternyata di samping menjawab pokok perkara yang isinya membantah kebenaran gugatan Penggugat Tergugat I dan Tergugat II juga mengajukan eksepsi terhadap gugatan tersebut, sehingga Majelis Hakim berkewajiban mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi tersebut, barulah kemudian mempertimbangkan pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa setelah pula mempelajari dengan seksama tanggapan Penggugat terhadap eksepsi Tergugat I dan Tergugat II maka Majelis Hakim mempertimbangkan eksepsi tersebut sebagaimana diuraikan di bawah ini;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat II pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat *error in person* dalam kualifikasi in person karena Penggugat bukanlah orang atau pihak yang berhak atas objek sengketa;
2. Bahwa gugatan Penggugat mengandung *plurium litis consortium* karena Penggugat tidak menggugat Ny. MAIMURI dan M. KASIM;
3. Bahwa gugatan Penggugat *obscuur libel*;



Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut di atas, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa sesuai ketentuan Pasal 162 Rbg/Pasal 136 HIR, maka hanya eksepsi mengenai kewenangan saja yang akan diputus secara terpisah dari pokok perkara, sedangkan eksepsi lainnya akan diputus bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut di atas, mengenai eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II bukanlah eksepsi tentang kewenangan mengadili (relatif atau absolut) maka eksepsi seperti itu sudah memasuki pokok perkara yang memerlukan pembuktian, maka oleh karenanya eksepsi tersebut harus dinyatakan ditolak;

#### **Dalam Pokok Perkara**

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal:

1. Objek sengketa adalah dengan luas 458 M<sup>2</sup> yang terletak di Jln. Baji Gau II No.69B RT.002/RW.012 Kelurahan Bongaya, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Mahyur Dg. NARO, RAPPUNG, dan RAHMAN MUNTU;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan AHMAD;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan MANGKA Dg. NOMPO, SITTIARA KENNA (Alm), JUMARIA SONGKE (Alm);
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Lorong;
2. Bahwa Tanah tersebut telah bersertifikat hak milik;
3. di atas objek sengketa tersebut berdiri sebuah rumah permanen;
4. Yang menguasai objek sengketa tersebut adalah Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok permasalahan, terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat II, yakni gugatan Penggugat mengandung cacat *error in person*, gugatan Penggugat mengandung *plurium litis consortium*, Penggugat tidak mempunyai kepentingan (*Persona Standi Judicio*) dan gugatan Penggugat *obscuur libel*;

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat I dan Tergugat II mendalilkan bahwa Penggugat bukan pihak yang berhak atas objek sengketa sebab objek sengketa adalah milik Tergugat I berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 20043. Menurut Majelis Hakim eksepsi tersebut telah memasuki pokok



perkara karena telah mempermasalahkan siapa yang paling berhak atas objek sengketa;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat bahwa Penggugat telah keliru menarik Tergugat II dan Turut Tergugat II sebagai pihak dalam perkara ini. Menurut Majelis Hakim untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugat merupakan kewenangan Penggugat berdasarkan perbuatan melawan hukum yang didalilkan oleh Penggugat. Dalam posita angka 16, 17 dan 18 Penggugat mendalilkan pada pokoknya bahwa Tergugat II telah mengklaim objek sengketa dan berusaha menyingkirkan Penggugat dari objek sengketa dan Tergugat II pernah menjaminkan Sertifikat tanah objek sengketa pada Bank Syariah tanpa seizin Penggugat. Sedangkan NY. MAIMURI dan M KASIM tidak digugat meskipun Penggugat mendalilkan bahwa tanah /bangunan objek sengketa adalah miliknya yang dibeli dari yang bersangkutan karena dalam positanya tersebut NY. MAIMURI dan M KASIM tidaklah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat II bahwa Penggugat tidak mempunyai kepentingan hukum karena Penggugat telah mempercayakan Tergugat untuk mencantumkan namanya pada Akta Jual Beli sehingga Sertifikat Hak Milik No. 2004/Bongaya dibalik nama menjadi atas nama Tergugat I. Untuk mengetahui apakah apakah Penggugat mempunyai kepentingan hukum atau tidak menurut Majelis Hakim telah memasuki pokok perkara;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat II bahwa gugatan Penggugat *obscuur libel*. Menurut Tergugat I dan Tergugat II bahwa surat gugatan penggugat kabur karena dalam posita disebutkan tanah tersebut dibeli berdasarkan Akta Jual Beli No. 39/JB/Tamalate/1999, tanggal 30-8-1999 sedangkan dalam petitumnya disebut dibeli berdasarkan Akta Jual Beli No. 125/MR/KMD/V/VII/1990, tanggal 26 Juli 1990. Menurut Majelis Hakim perbedaan tersebut tidaklah membuat gugatan Penggugat menjadi kabur karena fakta dipersidangan Penggugat dan Para Tergugat sama-sama mendalilkan bahwa tanah tersebut dibeli berdasarkan Akta Jual Beli No. 39/JB/Tamalate/1999, tanggal 30 Agustus 1999 dan dalam pembuktian menghadirkan bukti surat tersebut sebagai alat bukti pendukung dalil masing-masing. Demikian juga dalam pemeriksaan setempat, Penggugat dan Para Tergugat sepakat bahwa tanah dan rumah yang ditunjukkan tersebut adalah objek sengketa yang dibeli berdasarkan Akta Jual Beli No. 39/JB/Tamalate/1999, tanggal 30 Agustus 1999. Sedangkan eksepsi Turut



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II bahwa gugatan Penggugat tidak jelas karena dalam positanya tidak menyebutkan alasan dan atau perbuatan apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat II yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Menurut Majelis Hakim eksepsi tersebut tidak beralasan karena Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar bukan sebagai Tergugat yang didalilkan melakukan perbuatan melawan hukum tetapi hanya sebagai Turut Tergugat yang mempunyai keterkaitan dengan gugatan Penggugat sehingga dihukum tunduk dan patuh terhadap putusan;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi-eksepsi dari Para Tergugat dan Turut Tergugat II tidak beralasan hukum sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan memperimbangkan permasalahan pokok dalam perkara ini, yakni masalah kepemilikan tanah yang terletak di Jl. Baji Gau II No. 69B, RT. 002 / RW. 012, Kelurahan Bongaya, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar seluas 458 M<sup>2</sup> dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan MAHYUR Dg. NARO, RAPPUNG, dan RAHMAN MUNTU;
- Sebelah Timur berbatasan dengan AHMAD;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan MANGKA Dg. NOMPO, SITTIARA KENNA (Alm), JUMARIA SONGKE (Alm);
- Sebelah Barat berbatasan dengan Lorong;

Bahwa Penggugat mendalilkan bahwa tanah sengketa adalah milik Penggugat yang dibeli oleh Penggugat dari Ny. MAIMURI dan M. KASIM berdasarkan Akta Jual Beli No. 39/JB/Tamalate/VIII/1999 tanggal 30 Agustus 1998 yang sekarang dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II menyangkalnya dengan menyatakan bahwa gugatan Penggugat point 1 dan 2, adalah dalil yang tidak benar, sehingga harus ditolak/dikesampingkan, sebab tanah/bangunan obyek sengketa adalah milik Tergugat I berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 20043, Surat Ukur No. 43, tanggal 28 September 1999, seluas 458 m<sup>2</sup> (empat ratus lima puluh delapan meter persegi) yang terletak di Jalan Baji Gau II No. 69 B, Kelurahan Jongaya, Kec. Tamalate Kota Makassar, yang telah dibeli sejak tahun 1999, dengan batas-batas:

Halaman 27 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2022/PN Mks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Utara : berbatasan dengan MAHYUR Dg. NARO, RAPPUNG, RAHMAN MUNTU;
- Timur: berbatasan dengan AHMAD;
- Selatan : berbatasan dengan H. MAKKA Dg. NOMPO bukan MANGKA Dg. NOMPO;
- Barat : berbatasan dengan Lorong;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat disangkal oleh Tergugat I dan Tergugat II, maka berdasarkan ketentuan Pasal 283 RBg (Pasal 163 HIR, Pasal 1865 BW) yang mengatur: "Barangsiapa yang mengaku mempunyai hak atau yang mendasarkan pada suatu peristiwa untuk menguatkan haknya itu atau untuk menyangkal hak orang lain, harus membuktikan adanya hak atau peristiwa itu", maka kepada Penggugat terlebih dahulu dibebani beban pembuktian;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-4 dan Saksi-Saksi yaitu MULYADI KASIM, MELINDA BATTI, STIEM N. TANAMAI dan SAPRI;

Menimbang, bahwa Bukti P-1 adalah Akta Jual Beli Nomor 39/JB/Tamalate/VIII/1999 tanggal 30 Agustus 1999 yang substansinya menerangkan bahwa Ny. MAIMURI selaku Penjual selanjutnya disebut pihak pertama telah menjual sebidang tanah Hak Milik Nomor 780/Jongaya sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 20 Juli 1982 seluas 458 M<sup>2</sup> kepada pihak kedua yakni JUSTINA MANIKAPE dan STELMA MANIKAPE ;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil Penggugat bahwa objek sengketa telah dibeli Penggugat dari ibu MAIMURI maka Penggugat telah menghadirkan saksi yakni MULYADI KASIM, MELINDA BATTI, STIEM N TANAMAL dan SAPRI;

Menimbang, bahwa saksi MULYADI KASIM (anak dari Pemilik tanah Ny. MAIMURI dan M. KASIM) bahwa saksi hadir dan melihat secara langsung pada saat transaksi pembelian tanah / bangunan yang dilakukan di kantor Notaris. Bahwa tanah dijual adalah tanah orang tua saksi yang terletak di Jl. Baji Gau II masuk Lorong Kelurahan Bongaya, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar. Bahwa luas tanah yang dijual kepada Ibu JUSTINA MANIKAPE adalah ± 450 M<sup>2</sup> dengan batas-batas: sebelah Utara berbatas tanah milik MAHYUR Dg. NARO, sebelah Timur berbatas dengan tanah milik AHMAD, sebelah Selatan berbatas

Halaman 28 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2022/PN Mks





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Dg. NOMPO dan sebelah Barat berbatas dengan Lorong. Bahwa yang membeli tanah dan bangunan tanah adalah ibu JUSTINA MANIKAPE (Penggugat). Bahwa dahulu tanah tersebut kalau hujan banjir dan ibu JUSTINA yang menimbun tanah tersebut;

Menimbang, bahwa saksi MELINDATI BATTI yang menerangkan bahwa selama di Amerika Ibu JUSTINA (Penggugat) sering meminta bantuan kepada saksi untuk melakukan pengiriman uang ke Indonesia untuk membayarkan cicilan pinjaman uang pembelian tanah. Bahwa saksi sering mendengar jika Ibu JUSTINA MANIKAPE bicara lewat telepon dengan Ibu STELMA MANIKAPE tentang pembayaran objek sengketa. Bahwa setiap Ibu STELMA MANIKAPE menelpon sering marah-marah kepada Ibu JUSTINA MANIKAPE karena pengiriman uang yang terlambat;

Menimbang, bahwa saksi STIEM N. TANAMAL menerangkan pada pokoknya bahwa ibu JUSTINA sudah bekerja sejak tahun 1984 bersama-sama dengan saksi di STT Intim. Bahwa tanah / bangunan yang letaknya di Jl. Baji Gau II, belakang Hotel Marannu adalah kepunyaan Ibu JUSTINA. Menurut Ibu JUSTINA bahwa tanah / bangunan tersebut dia beli dari Bapak M. KASIM. Bahwa awalnya Ibu JUSTINA hanya mengontrak saja sekitar tahun 1984. Ibu JUSTINA tinggal di rumah tersebut sampai tahun 2021, namun sekarang sudah meninggalkan rumah tersebut karena diusir oleh STELMA. Bahwa ibu JUSTINA ketika di Amerika sering menelpon kepada saksi untuk pinjam uang untuk bayar cicilan hutang pembayaran tanah/bangunan tersebut. Bahwa saksi langsung mengantarkan uang pinjaman ibu Justina kepada STELMA di rumah di lokasi tanah/bangunan tersebut. Bahwa jumlah seluruh uang yang dipinjam ibu JUSTINA kepada saksi sebesar ± Rp. 15.000.000,- yang semuanya diserahkan kepada ibu STELMA untuk pembayaran cicilan hutang pembelian tanah/bangunan. Bahwa setiap saksi menyerahkan uang kepada ibu STELMA saksi tidak menyampaikan kepada ibu STELMA bahwa ini uang untuk bayar cicilan tanah/bangunan, karena ibu JUSTINA sudah bicara dengan ibu STELMA. Bahwa setiap ibu JUSTINA pinjam kepada saksi dan saksi serahkan kepada ibu STELMA, tidak lama berselang ibu JUSTINA kembalikan lagi lewat transfer;

Menimbang, bahwa saksi SAPRI menerangkan pada pokoknya bahwa saksi pernah tinggal di lokasi tanah sengketa bersama Ibu JUSTINA MANIKAPE pada tahun 1996. Bahwa pada waktu saksi tinggal di atas tanah sengketa bersama ibu JUSTINA MANIKAPE, Tergugat I Ibu STEMA MANIKAPE masih

Halaman 29 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/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

kontrak di rumah Kost Dg. NOMPO. Bahwa dahulu lokasi tanah tersebut rendah dan yang menimbun tanah tersebut adalah Ibu JUSTINA MANIKAPE dan saksi;

Menimbang, bahwa keterangan saksi MULYADI KASIM, saksi MELINDA BATTI, saksi STIEM N TANAMAL dan saksi SAPRI saling bersesuaian antara satu dengan yang lainnya. Saksi MULYADI KASIM sebagai anak dari pemilik objek sengketa yakni Pak KASIM dan Ibu MAEMURI mengetahui sendiri proses jual beli tersebut. Bahkan saksi hadir pada saat orang tua saksi yakni MAEMURI, Ibu JUSTINA MANIKAPE dan STELMA MANIKAPE melakukan transaksi jual beli di Kantor Notaris. Saksi MULYADI KASIM mengetahui bahwa orang tuanya menjual objek sengketa kepada Ibu JUSTINA MANIKAPE karena sebelumnya Ibu JUSTINA MANIKAPE telah mengontrak di rumah orang tuanya tersebut, sedangkan saat itu Ibu STELMA MANIKAPE mengontrak di rumah Dg NOMPO;

Menimbang, bahwa saksi MELINDA BATTI dan saksi STIEM N TANAMAL sama-sama mengetahui bagaimana Ibu JUSTINA MANIKAPE berusaha membayar pinjaman atas pembelian objek sengketa. Saksi MELINDA BATTI adalah orang yang dimintai oleh JUSTINA MANIKAPE selama di Amerika untuk melakukan pengiriman uang ke Indonesia lewat STELMA MANIKAPE untuk membayarkan cicilan pinjaman uang pembelian tanah, sedangkan saksi STIEM N TANAMAL adalah salah seorang yang dimintai pertolongan oleh JUSTINA MANIKAPE untuk membayar cicilan hutang pembayaran objek sengketa saat JUSTINA MANIKAPE berada di Amerika Serikat, bahkan saksi langsung mengantarkan uang pinjaman ibu JUSTINA kepada ibu STELMA. Setiap ibu JUSTINA pinjam kepada saksi dan saksi serahkan kepada ibu STELMA, tidak lama berselang ibu JUSTINA kembalikan lagi lewat transfer;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T-1 sampai dengan T-4 dan Saksi-Saksi yaitu 1. H. DG. NOMPO, dan 2. MATIUS TIRANDA;

Menimbang, bahwa T-1 adalah Sertifikat Hak Milik yang dahulu Nomor 780/Jongaya berubah menjadi Nomor 20043/Bongaya atas nama pemegang hak semula adalah SYAMSUDDIN NANRANG kemudian beralih ke MAEMURI (Ibu dari saksi MULYADI KASIM) kemudian dibalik nama menjadi pemegang hak yakni STELMA MANIKAPE (Tergugat I);

Menimbang, bahwa dalam bukti T-1 tersebut disebutkan bahwa peralihan hak dari MAEMURI ke Nyonya STELMA MANIKAPE karena jual beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 39/JB/Tamalate/VIII/1999 tanggal 30 Agustus 1999;

Halaman 30 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2022/PN Mks



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti T-2 adalah Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang sejak Tahun 2017 sampai dengan tahun 2022. Bukti tersebut bukanlah bukti kepemilikan tetapi merupakan bukti bahwa yang bersangkutan mempunyai kewajiban Pajak Bumi dan Bangunan dan telah membayar kewajiban pajaknya atas penguasaan objek pajak tersebut. Salah satu yurisprudensi yang mengatur hal tersebut adalah Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 34 K/Sip/1960 tanggal 3 Pebruari 1960;

Menimbang, bahwa bukti T-3 adalah bukti pembayaran yang dilakukan oleh STELMA MANIKAPE kepada BUDI SUTRISNO dan Ny. DIAH ANGGRAINI, sedangkan bukti T-4 tentang pembayaran gaji Tergugat II tidak ada relevansinya dengan pokok sengketa sehingga harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa menurut keterangan saksi Para Tergugat bernama H. Dg. NOMPO bahwa saksi mendengar cerita bahwa Ibu STELMA sudah membeli rumah dan tanah objek sengketa dengan batas-batas sebelah Utara dengan tembok Hotel Marannu, Selatan dengan EMBA, Timur dengan AHMAD dan Barat dengan rumah saksi. Yang punya tanah itu awalnya adalah tentara Namanya Pak KASIM dan di kontrakkan. Yang tinggal duluan dirumah tanah objek sengketa itu adalah ibu JUSTINA. Ibu STELMA pernah kontrak dirumahnya saksi di jalan Baji Gau dari tahun 1978 sampai tahun 1980;

Menimbang, bahwa saksi MATHIUS TIRANDA menerangkan saksi pernah disuruh Pak BUDI untuk menagih ke uangnya ke Ibu STELMA saat pak BUDI pindah ke Semarang. Saksi mulai menagih pada tagihan yang ke-lima, sebelumnya pak Budi sendiri yang tagih. Bahwa saksi tidak tahu kapan uang pak BUDI dipinjam. Pembayaran terakhir tahun 2007 sebesar Rp. 10.000.000 dan Rp. 12.000.000. Setelah pinjaman lunas sertipikat tanah sengketa diserahkan kembali;

Menimbang, bahwa saksi-saksi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tidak satupun yang mengetahui proses jual beli yang dilakukan oleh STELMA MANIKAPE (Tergugat I) dengan ibu MAEMURI. Saksi H. Dg. NOMPO mengetahui Ibu STELMA telah membeli objek sengketa dari cerita Ibu STELMA sendiri karena sebelumnya Ibu STELMA pernah mengontrak di rumah saksi, sedangkan saksi MATHIUS TIRANDA adalah orang yang pernah disuruh oleh Pak BUDI untuk menagih uangnya ke Ibu STELMA saat pak BUDI pindah ke Semarang;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti P-1 dan T-1 diketahui bahwa objek sengketa berasal dari MAIMURI / MAEMURI karena jual beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 39/JB/Tamalate/VIII/1999 tanggal 30 Agustus 1999.

Halaman 31 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/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

Munculnya permasalahan karena Penggugat dan Tergugat I masing-masing mendalilkan sebagai pembeli objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-1 berupa Akta Jual Beli Nomor 39/JB/Tamalate/VIII/1999 tanggal 30 Agustus 1999 diketahui bahwa pihak kedua sebagai pembeli tertulis ada 2 (dua) orang yakni JUSTINA MANIKAPE dan STELMA MANIKAPE. Namun nama JUSTINA MANIKAPE selanjutnya tercoret sehingga tinggal nama STELMA MANIKAPE selaku pembeli (pihak kedua);

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan pada pokoknya bahwa pada saat Akta Jual Beli akan dibuat oleh Turut Tergugat I, Tergugat I menyarankan agar namanya juga dimasukkan sebagai pihak pembeli agar kelak tanah tersebut tidak diperebutkan oleh saudara-saudaranya yang lain karena Penggugat tidak kawin. Karena percaya dengan Tergugat I akhirnya Penggugat setuju dan dibuatlah Akta Jual Beli dimana Penggugat dan Tergugat tertulis sebagai pembeli (pihak kedua). Bahwa pada saat Penggugat akan meminjam uang di Bank untuk mengembalikan pinjaman dari Pak BUDI, pihak Bank menyampaikan bahwa untuk meminjam uang di Bank maka Akta Jual Beli atas nama satu orang. Atas alasan tersebut selanjutnya dilakukan perubahan Akta Jual Beli yakni mencoret nama Penggugat sehingga tersisa nama Tergugat I (STELMA MANIKAPE) saja. Dalam jawabannya Para Tergugat membantah dalil Penggugat tersebut dan menyatakan bahwa dalil tersebut tidak benar adanya;

Menimbang, bahwa dalam pembuktiannya baik Penggugat maupun Para Tergugat tidak mengajukan alat bukti yang dapat membuktikan mengapa bisa nama Penggugat (JUSTINA MANIKAPE) dicoret sebagai pihak pembeli dalam Akta Jual Beli Nomor 39/JB/Tamalate/VIII/1999 tanggal 30 Agustus 1999;

Menimbang, bahwa penulisan pihak pembeli (pihak kedua) dalam Akta Jual Beli Nomor 39/JB/Tamalate/VIII/1999 tanggal 30 Agustus 1999 dimana menempatkan Penggugat pada posisi pertama kemudian disusul Tergugat I pada urutan kedua tidaklah dilakukan secara kebetulan tanpa alasan. Jika dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat bahwa Penggugat adalah pihak yang membeli objek sengketa, maka penempatan / penulisan nama Penggugat pada urutan pertama sebagai pihak pembeli adalah beralasan hukum, sedangkan penempatan / penulisan nama Tergugat I pada urutan kedua karena bukan sebagai pembeli yang sebenarnya, maka hanya sebagai pelengkap untuk menghindari apabila diperebutkan oleh saudara-saudaranya kelak. Fakta tersebut dapat menjadi persangkaan bahwa Penggugat adalah pembeli yang sebenarnya;

Halaman 32 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat dan saksi yang diajukan oleh Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat dapat membuktikan bahwa Penggugatlah yang membeli objek sengketa tersebut dari penjual yang bernama MAEMURI, sedangkan Para Tergugat tidak dapat membuktikan bahwa Tergugat I yang membeli objek sengketa tersebut dari penjual yang bernama MAEMURI;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan keberadaan bukti surat T-1 berupa Sertifikat Hak Milik yang dahulu Nomor 780/Jongaya berubah menjadi Nomor 20043/Bongaya atas nama pemegang hak semula adalah SYAMSUDDIN NANRANG kemudian beralih ke MAEMURI (Ibu dari saksi MULYADI KASIM) kemudian dibalik nama menjadi STELMA MANIKAPE (Tergugat I);

Menimbang bahwa di negara Indonesia, konsepsi sertipikat sebagai suatu dokumen formal yang dipergunakan sebagai instrument yuridis bukti kepemilikan hak atas tanah yang diterbitkan oleh lembaga negara (pemerintah). Sertipikat tanah adalah dokumen formal yang memuat data yuridis dan data fisik yang dipergunakan sebagai tanda bukti dan alat pembuktian bagi seseorang atau badan hukum (privat atau publik) atas suatu bidang tanah yang dikuasai atau dimiliki dengan suatu hak atas tanah tertentu;

Menimbang bahwa konstruksi hukum sertipikat hak atas tanah dan kekuatan pembuktiannya dapat dicermati dalam beberapa ketentuan perundang-undangan. Di dalam Pasal 19 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria ( UUPA) memberikan gambaran bahwa prinsip negara akan memberikan jaminan hukum dan kepastian hak terhadap hak atas tanah yang sudah terdaftar;

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut dapat dilihat kekuatan pembuktian sertifikat, terdiri dari Sistem Positif dan Sistem Negatif. Menurut **Sistem Positif** bahwa suatu sertifikat tanah yang diberikan itu adalah berlaku sebagai tanda bukti hak atas tanah yang mutlak serta merupakan satu-satunya tanda bukti hak atas tanah. Sedangkan menurut **Sistem Negatif** bahwa segala apa yang tercantum didalam sertifikat tanah dianggap benar sampai dapat dibuktikan suatu keadaan yang sebaliknya (tidak benar) di muka sidang pengadilan;

Menimbang bahwa sifat pembuktian sertipikat sebagai tanda bukti hak dimuat dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan :





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;
2. Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut;

Ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997) merupakan penjabaran dari ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2), dan Pasal 38 ayat (2) UUPA, yang berisikan bahwa pendaftaran tanah menghasilkan surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut adalah **sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif**, yaitu sertifikat merupakan surat tanda bukti yang mutlak. Hal ini berarti bahwa data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat bukti lain yang membuktikan sebaliknya. Dengan demikian, pengadilanlah yang berwenang memutuskan alat bukti mana yang benar dan apabila terbukti sertifikat tersebut tidak benar, maka diadakan perubahan dan pembetulan sebagaimana mestinya;

Menimbang bahwa ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 mempunyai kelemahan, yaitu Negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang disajikan dan tidak adanya jaminan bagi pemilik sertifikat dikarenakan sewaktu-waktu akan mendapatkan gugatan dari pihak lain yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertifikat. Untuk menutupi kelemahan dalam ketentuan pasal tersebut, maka dibuatkanlah ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang menyatakan **sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak** apabila memenuhi unsur-unsur secara kumulatif, yaitu Sertifikat diterbitkan

Halaman 34 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/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)

Halaman 34



secara sah atas nama orang atau badan hukum, tanah diperoleh dengan itikad baik, tanah dikuasai secara nyata, dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan kabupaten/kota setempat ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat;

Menimbang bahwa dalam bukti T-1 berupa Sertifikat Hak Milik yang dahulu Nomor 780/Jongaya berubah menjadi Nomor 20043/Bongaya, diketahui data yuridis sebagai pemegang hak terakhir tertulis atas nama STELMA MANIKAPE. Berdasarkan fakta dipersidangan yakni berdasarkan bukti P-1 serta keterangan saksi-saksi Penggugat yaitu saksi MULYADI KASIM, saksi MELINDA BATTI dan saksi STIEM N TANAMAL diketahui bahwa yang melakukan pembayaran harga tanah adalah Penggugat. Penggugat mendapat pinjaman untuk melakukan pembayaran objek sengketa dari Bapak BUDI SUTRISNO. Selanjutnya Penggugat yang membayar angsuran kepada Bapak BUDI SUTRISNA melalui Tergugat I. Berdasarkan pertimbangan tersebut menurut Majelis Hakim Penggugat adalah pemegang hak yang beritikad baik karena tidak melalaikan kewajibannya membayar harga yang telah disepakati dengan penjual. Hubungan Penggugat dengan Tergugat I dalam pembelian objek sengketa hanya sebatas pinjam nama saja. Penggugat bukanlah pihak yang dilarang oleh undang-undang sebagai pemegang hak atas tanah;

Menimbang bahwa jika menghubungkan antara fakta hukum dengan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang menyatakan sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak maka diketahui Sertifikat Hak Milik yang dahulu Nomor 780/Jongaya berubah menjadi Nomor 20043/Bongaya tidak dapat dijadikan sebagai bukti hak yang bersifat mutlak oleh Tergugat I karena ada beberapa unsur tidak terpenuhi, yakni Sertifikat diterbitkan tidak secara sah atas nama Tegugat I dan tanah tersebut tidak dikuasai secara nyata oleh Tergugat I setelah terjadinya jual beli tetapi langsung dikuasai oleh Penggugat karena sebelumnya Penggugat memang sudah tinggal di objek sengketa karena menyewa;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah / bangunan seluas 458 m2, yang terletak di Jl. Baji Gau II, No.69B, RT.002/RW.012, Kelurahan Bongaya, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, yang Penggugat beli dari Ny. MAIMURI sesuai Akta Jual Beli No. 39/JB/Tamalate/VIII/1999, tanggal 30 Agustus 1999;



Menimbang, bahwa perihal adanya perbedaan Akta Jual Beli yang disebutkan Penggugat dalam petitum angka 2, yakni yakni Akta Jual Beli No. 125/MR/KMD/VII/1990 tanggal 26 Juli 1990 sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya bahwa fakta dipersidangan Penggugat dan Para Tergugat sama-sama mendalilkan bahwa tanah tersebut dibeli berdasarkan Akta Jual Beli No. 39/JB/Tamalate/1999, tanggal 30 Agustus 1999 dan dalam pembuktian menghadirkan bukti surat tersebut sebagai alat bukti pendukung dalil masing-masing. Demikian juga dalam pemeriksaan setempat, Penggugat dan Para Tergugat sepakat bahwa tanah dan rumah yang ditunjukkan tersebut adalah objek sengketa yang dibeli berdasarkan Akta Jual Beli No. 39/JB/Tamalate/1999, tanggal 30 Agustus 1999. Sehingga menurut Majelis Hakim kesalahan penulisan Akta Jual Beli dalam petitum angka 2 merupakan kesalahan pengetikan saja yang dapat diperbaiki sebagaimana mestinya. Dengan demikian perbuatan Tergugat I dan Tergugat II menguasai objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, petitum gugatan Penggugat pada angka 2 dan angka 3 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena ternyata Penggugat adalah pembeli senyatanya atas objek sengketa dan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka kepada Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk segera menyerahkan Sertifikat Hak Milik 20043/Bongaya (dahulu SHM No. 780/ Jongaya) kepada Penggugat tanpa syarat apapun;

Menimbang, bahwa oleh karena ternyata Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka petitum gugatan angka 6 dan angka 7 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat pada angka 8, oleh karena ternyata Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga Penggugat kehilangan pendapatan sewa jika tanah dan bangunan tersebut disewakan yang akan diterima oleh Penggugat, maka kepada Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat dengan perhitungan sebagai berikut: dihitung sejak Penggugat berangkat ke USA Tahun 2001 hingga diajukannya gugatan ini Tahun 2022 yakni selama 21 tahun sebesar Rp.10.000.000,00 X 21 Tahun sama dengan Rp.210.000.000,00 (dua ratus sepuluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat pada angka 9, oleh karena tuntutan tersebut tidak dirinci dan tidak dijelaskan kerugian



immaterial apa yang telah dialami oleh Penggugat, maka tuntutan tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat pada angka 10 Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa oleh karena Penggugat tidak ada mengajukan permohonan penyitaan dan lagi pula untuk mengalihkan objek sengketa memerlukan syarat khusus, maka tuntutan angka 10 tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 11 Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa meskipun hakim diberi wewenang untuk menjatuhkan putusan *uitvoerbaar bij vooraad* (putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu), akan tetapi oleh karena petitum tersebut tidak memenuhi syarat sebagaimana yang diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 05 Tahun 1971 tertanggal 17 Mei 1971, Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 2000 yang dipertegas lagi dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2001, maka tuntutan Penggugat angka 11 tersebutn tidak beralasan hukum sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan para Tergugat berada di pihak yang kalah, maka Para Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 157 R.Bg, Pasal 1457 BW, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta peraturan-peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

#### **MENGADILI:**

##### **Dalam Eksepsi:**

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat II;

##### **Dalam Pokok Perkara:**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas tanah/bangunan objek sengketa yang dibeli dari Ny. MAIMURI dan Bp. M. KASIM sesuai Akta Jual Beli No. 39/JB/Tamalate/VIII/1999, tanggal 30 Agustus 1999 terletak di Jl. Baji Gau II, No.69B, RT.002/RW.012, Kelurahan Bongaya, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara berbatasan dengan MAHYUR Dg. NARO ; RAPPUNG ; RAHMAN MUNTU;

*Halaman 37 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2022/PN Mks*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur berbatasan dengan AHMAD;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan MANGKA Dg. NOMPO; SITTIARA KENNA (alm) ; JUMARIA SONGKE (alm);
- Sebelah Barat berbatasan dengan Lorong;

**3.** Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang mengakui dan menguasai tanah/bangunan objek sengketa dan tidak bersedia menyerahkan surat asli Sertipikat Hak Milik No.20043/Bongaya, Surat Ukur Sementara No.43, tanggal 28 September 1999, luas 458 m<sup>2</sup> (dahulu SHM No.780/Jongaya, SU Sementara No.1708, tanggal 20 Juli 1982) kepada Penggugat adalah perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

**4.** Menyatakan semua surat-surat yang timbul dan terbit di atas tanah/bangunan objek sengketa yang tercatat atas nama Tergugat I atau Tergugat II adalah cacat dan tidak sah serta tidak mengikat atas tanah/bangunan objek sengketa milik Penggugat tersebut;

**5.** Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk segera menyerahkan surat asli Sertipikat Hak Milik No.20043/Bongaya, Surat Ukur Sementara No. 43, tanggal 28 September 1999, luas 458 m<sup>2</sup> (dahulu SHM No. 780/Jongaya, SU Sementara No. 1708, tanggal 20 Juli 1982) atas nama Ny. STELMA MANIKAPE tersebut kepada Penggugat tanpa syarat apapun juga;

**6.** Memerintahkan Turut Tergugat II untuk melakukan proses balik nama Sertipikat Hak Milik No. 20043 / Bongaya, Surat Ukur Sementara No. 43, tanggal 28 September 1999, luas 458 m<sup>2</sup> (dahulu SHM No. 780 / Jongaya, SU Sementara No. 1708, tanggal 20 Juli 1982) dari atas nama Ny. STELMA MANIKAPE tersebut ke atas nama Penggugat (JUSTINA MANIKAPE)

**7.** Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun juga yang menguasai, menempati atau yang memperoleh hak dari padanya untuk segera keluar dan mengosongkan tanah/bangunan objek sengketa dan menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong sempurna tanpa beban dan syarat apapun juga;

**8.** Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat sebesar Rp. 210.000.000,- (dua ratus sepuluh juta rupiah) sekaligus tunai;

**9.** Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;

**10.** Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.300.000,00 (dua juta tiga ratus ribu rupiah);

Halaman 38 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/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

## 11. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar, pada hari Selasa, tanggal 11 Oktober 2022, oleh kami HERIANTO, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, HARTO PANCONO, S.H., M.H., dan SUTISNA SAWATI, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 27 Oktober 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut., NURJANNAH, S.H., M.H., Panitera Pengganti, serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat, tanpa dihadiri oleh Kuasa Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

HARTO PANCONO, S.H., M.H.,

HERIANTO, S.H., M.H.,

SUTISNA SAWATI, S.H.,

Panitera Pengganti,

NURJANNAH, S.H., M.H.,

### Biaya Perkara

- |    |                  |                 |
|----|------------------|-----------------|
| 1. | PNBP Pendaftaran | : Rp 30.000,-   |
| 2. | Biaya Proses     | : Rp 140.000,-  |
| 3. | PNBP Surat kuasa | : Rp 10.000,-   |
| 4. | Panggilan        | : Rp1.040.000,- |
| 5. | PNBP Panggilan   | : Rp 50.000,-   |
| 6. | PS               | : Rp1.000.000,- |
| 7. | Redaksi          | : Rp 10.000,-   |
| 8. | Materai          | : Rp 10.000,-   |

Halaman 39 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2022/PN Mks



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

Jumlah : Rp2.300.000,-

Terbilang : dua juta tiga ratus ribu rupiah

Halaman 40 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/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)