



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor 2/ Pdt.Bth/ 2023/ PN Mks

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Makassar yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara bantahan/ perlawanan antara:

**H. Jamaluddin Bin H. Hafid Ewa**, berkedudukan di Jl. Sultan Alauddin No. 52, Jongaya, Tamalate, Kota Makassar, Sulawesi Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada Husain Rahim Saijje, SH, Ashar Hasanuddin, S.H dan Khiky Sandra Saputri, S.H, Kesemuanya Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum HR & PARTNERS, beralamat di Ruko Permata Mutiara Blok A No. 26 28 Lt. 2 Jln. Dg Tata Raya, Kelurahan Parang Tambung, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar. berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 Desember 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 3 Januari 2023, dalam Register Nomor. 10 /Pdt/ 2023/ KB, sebagai.....**Pelawan;**

Lawan:

1. **H. Syamsuddin**, bertempat tinggal di Jl. Ponda, Kel. Galesong Baru, Kec. Galesong, Kab. Takalar, Sulawesi Selatan, sebagai .....**Terlawan I;**
2. **Roslina**, bertempat tinggal di Jl. Ponda, Kel. Galesong Baru, Kec. Galesong, Kab. Takalar, Sulawesi Selatan, sebagai.....**Terlawan II;**
3. **Hj. Erni Irwati Binti H. Syamsuddin**, bertempat tinggal di Jl. Andi Djemma No. 11, Kel. Banta-Bantaeng, Kec. Rappocini, Kota Makassar, Sulawesi Selatan, sebagai.....**Turut Terlawan I;**
4. **Rusdy Wijaya**, bertempat tinggal di Jl. Cenderawasih No. 32, Kel. Kunjung Mas, Kec. Mariso, Kota Makassar, Sulawesi Selatan, sebagai .....**Turut Terlawan II;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Halaman 1 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.Bth/2023/PN Mks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pelawan dengan surat gugatan bantahannya tertanggal 19 Desember 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 2 Januari 2023 dalam Register Nomor 2/ Pdt. Bth/ 2023/ PN Mks, telah mengajukan bantahan/ perlawanan sebagai berikut:

1. Bahwa tanah sengketa dalam perkara *a quo* merupakan harta bersama (*gono gini*) milik Pelawan dan Turut Terlawan I yang dibeli oleh Pelawan sewaktu masih terikat perkawinan dengan Turut Terlawan I, sesuai bukti kwitansi pembeliaannya dan bukti sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Makassar, yaitu :

1.1. Sebidang tanah beserta bangunan permanen yang berdiri berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 20573/Banta Bantaeng, Surat Ukur Tanggal 06/08/2004, No. 00643/2004 atas nama Erni Irawati, seluas 248 m<sup>2</sup> (dua ratus empat puluh delapan meter persegi) yang terletak di Jalan Andi Djemma (dahulu Jalan Landak Baru), Kelurahan Banta Bantaeng, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar, dengan batas-batasnya :

- Sebelah Utara : Tanah H. Almalik Pababri
- Sebelah Timur : Tanah harta bersama Pelawan dan Turut Terlawan I (obyek sengketa)
- Sebelah Selatan : Jalan Andi Djemma (dahulu Jalan Landak Baru)
- Sebelah Barat : Tanah The Mei Lian.

1.2. Sebidang tanah beserta bangunan rumah permanen yang berdiri berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 20572/Banta-Bantaeng, Surat Ukur Tanggal 06/08/2004, No. 00644/2004 atas nama Erni Irawati, seluas 255 m<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Andi Djemma (dahulu Jalan Landak Baru), Kelurahan Banta Bantaeng, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar, dengan batas-batasnya :

- Sebelah Utara : Tanah H. Almalik Pababari
- Sebelah Timur : Tanah Wilianto Tanta
- Sebelah Selatan : Jalan Andi Djemma (dahulu Jalan Landak Baru)

Halaman 2 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.Bth/2023/PN Mks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat : Tanah harta bersama Pelawan dan Turut Terlawan I (obyek sengketa).
- 2. Bahwa kedua bidang tanah tersebut di atas dibeli dari hasil usaha bersama Pelawan dan Turut Terlawan I dari H. Arif Abidin dan Chaeruddin pada tanggal 18 Nopember 1993 dan setelah Pelawan dan Turut Terlawan I membeli tanah dalam perkara *aquo* kemudian di proses ke Kantor Pertanahan Kota Makassar untuk disertifikatkan yang kemudian menjadi dua bidang sesuai SHM. No. 20573/Banta-Bantaeng dan SHM. No. 20572/ Banta-Bantaeng yang kedua-duanya tercatat atas nama pemegang hak ERNI IRAWATI. Lalu kemudian Pelawan dan Turut Terlawan I membangun tiga bangunan ruko diatasnya secara bertahap sesuai kemampuan Pelawan dan Turut Terlawan I pada waktu itu.
- 3. Bahwa Pelawan sebagai pihak ketiga yang tidak diikutkan dalam Register Nomor Perkara: 354/ Pdt.G/ 2019/ PN.Mks, tanggal 9 April 2020 sehingga berhak dan berkepentingan mengajukan bantahan atau perlawanan atas rencana pelaksanaan eksekusi yang dimohonkan Terlawan I dan II sesuai Surat Panggilan Peneguran / aanmaning No. 45/ EKS/ 2022/ PN.Mks. Jo. No. 354/ Pdt.G/ 2019/ PN.Mks tertanggal 1 November 2022, dimana obyek tanah yang dimohonkan eksekusi tersebut merupakan harta bersama milik Pelawan dengan Turut Terlawan I yang saat ini masih dalam sengketa (*status quo*) pada kompetensi Pengadilan Agama Makassar di tingkat Peninjauan Kembali Mahkamah Agung R.I.
- 4. Bahwa Pelawan membantah dalil atau pernyataan Terlawan I dan II yang menyatakan tanah tersebut adalah milik Terlawan I dan II sebagaimana dalam surat gugatannya Register Nomor Perkara: 354/Pdt.G/2019/PN.Mks, tanggal 9 April 2020.  
Bahwa Terlawan I dan II tidak pernah menyuruh Turut Terlawan I bertemu dan melakukan pembelian tanah dengan H. Arif Abidin dan Chaeruddin selaku penjual tanah tersebut, dan Terlawan I dan II tidak mengetahui saat tanah tersebut hendak dibeli sampai dilakukannya transaksi jual beli dengan H. Arif Abidin dan Chaeruddin pada tanggal 18 Nopember 1993, sehingga merupakan cerita karangan belaka jika Terlawan I dan II yang mengaku menyuruh Turut Terlawan I membeli tanah tersebut untuk masa tuanya.
- 5. Bahwa pernyataan Terlawan I dan II pernah menyuruh Turut Terlawan I membeli tanah dan membangun 1 (satu) petak ruko berlantai dua

Halaman 3 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.Bth/2023/PN Mks

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

dengan harapan untuk sebagai bekal di hari tua sebagaimana yang didalilkannya dalam surat gugatannya Perkara: 354/ Pdt.G/ 2019/ PN.Mks, hanyalah karangan belaka dari Terlawan I dan II yang tidak pernah terjadi. Dan Para Terlawan tidak mempunyai alat bukti apapun atas kepemilikan tanah sengketa a quo, baik surat maupun saksi yang ditentukan menurut KUHAPerdata.

Bahwa Pelawan *mensomir* Terlawan I dan II menghadirkan surat atau saksi sebagai bukti, apa benar Terlawan I dan II pernah menyuruh Turut Terlawan I membeli tanah tersebut ? dan apa benar Terlawan I dan II pernah menyerahkan uang kepada Turut Terlawan I untuk dan pada saat tanah tersebut hendak di bayar/dibeli dari H. Arif Abidin dan Chaeruddin pada tanggal 18 Nopember 1993?, dan apa benar Terlawan I dan II mengetahui tanah tersebut sebelum dan saat akan dbeli?, jika memang Terlawan I dan II mau mengakui hal tersebut sepatutnya Terlawan I dan II mempunyai bukti yang sah menurut ketentuan KUHAPerdata, dan Pelawan bersedia mengangkat sumpah dimuka persidangan sebagai bukti kebenaran hakiki bahwa Terlawan I dan II tidak pernah memberikan uang untuk menyuruh Turut Terlawan I membeli tanah tersebut, dan tidak tau apa-apa saat tanah tersebut hendak dibeli sampai proses terjadinya jual beli tanah tersebut dengan H. Arif Abidin dan Chaeruddin pada tanggal 18 Nopember 1993.

6. Bahwa tanah tersebut sudah bersertifikat hak milik atas nama Turut Terlawan I yaitu SHM. No. 20573/ Banta-Bantaeng dan SHM. No. 20572/ Banta-Bantaeng yang merupakan bukti surat otentik yang kebenaran formilnya tidak dapat dibantahkan dengan sekedar karangan-karangan cerita belaka dari Terlawan I dan II, dimana SHM. No. 20573/ Banta-Bantaeng dan SHM. No. 20572/ Banta-Bantaeng merupakan bukti surat otentik kepemilikan tanah tersebut yang diterbitkan dari hasil kerja usaha bersama Pelawan dan Turut Terlawan I sewaktu masih terikat suami isteri dan secara logika hukum tidak mungkin membiarkan tanah tersebut disertifikatkan ke atas nama Turut Terlawan I jika tanah tersebut kelak untuk masa tua Terlawan I dan II.
7. Bahwa SHM. No. 20573/ Banta-Bantaeng dan SHM. No. 20572/ Banta-Bantaeng mengikat secara hukum sebagai bukti otentik kepemilikan Turut Terlawan I dan Pelawan, sementara Terlawan I dan II tidak melibatkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar dalam

Halaman 4 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.Bth/2023/PN Mks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perkara: 354/Pdt.G/ 2019/ PN.Mks selaku Badan atau Pejabat yang telah menerbitkan bukti hak kepemilikan atas tanah a quo ke atas nama Turut Terlawan I.

Bahwa Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 3343 K/Pdt/2021 tanggal 25 November 2021, Jo. Pengadilan Tinggi Makassar Nomor: 246/ PDT/ 2020/ PT. MKS tanggal 2 September 2020. Non executable (tidak dapat dilaksanakan) karena SHM. No. 20573/ Banta-Bantaeng dan SHM. No. 20572/ Banta-Bantaeng secara hukum belum dibatalkan oleh Pengadilan sehingga masih mengikat sebagai bukti kepemilikan Turut Terlawan I dan Pelawan.

Bahwa penerbitan SHM. No. 20573/ Banta-Bantaeng dan SHM. No. 20572/ Banta-Bantaeng adalah bentuk perlindungan hukum Negara kepada pemegang haknya yang hanya dapat dibatalkan secara hukum jika melibatkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar selaku Badan atau Pejabat yang telah menerbitkan bukti hak kepemilikan atas tanah aquo ke atas nama Turut Terlawan I.

8. Bahwa Terlawan I dan II mengklaim tanah obyek sengketa sebagai miliknya dari Putusan Pengadilan Agama Makassar No. 0662/ Pdt.G/ 2018/ PA.Mks Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Agama Makassar No. 0135/ Pdt.G/ 2018/ PTA. Mks, padahal fakta hukumnya di dalam putusan Pengadilan Agama Makassar tersebut tidak ada satupun kalimat menyatakan tanah a quo adalah milik Terlawan I dan II justru menegaskan secara hukum tanah aquo adalah milik Turut Terlawan I.

9. Bahwa Terlawan I dan II dengan cara tercelah mengambil peluang untuk memiliki tanah a quo dari sengketa perselisihan harta bersama antara Pelawan dengan Turut Terlawan I di Pengadilan Agama Makassar berdasarkan perkara No. 0662/ Pdt.G/ 2018/ PA.Mks.

Bahwa Pelawan dan Turut Terlawan I yang menyadari itikad buruk Terlawan I dan II ingin memiliki tanah a quo maka Pelawan dan Turut Terlawan I kemudian melakukan perdamaian dengan membuat perjanjian bahwa harta berupa tanah sebagaimana SHM. No. 20573/ Banta-Bantaeng dan SHM. No. 20572/ Banta-Bantaeng adalah harta bersama untuk dihibahkan kepada anak-anak kandung dari perkawinan antara Pelawan dengan Turut Terlawan I.

10. Bahwa tanah a quo sementara dalam pengajuan Peninjauan Kembali di Mahkamah Agung RI terhadap Putusan Pengadilan Agama Makassar No. 0662/ Pdt.G/ 2018/ PA. Mks Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Agama Makassar No. 0135/Pdt.G/2018/PTA.Mks agar putusan

Halaman 5 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.Bth/2023/PN Mks





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut dapat dibatalkan berdasarkan bukti perjanjian yang telah dibuat antara Pelawan dengan Turut Terlawan I untuk mengembalikan status hukum tanah *a quo* sebagai harta bersama (*gono gini*) milik Pelawan dan Turut Terlawan I yang diperoleh dalam perkawinan. Agar putusan-putusan dari Pengadilan Agama tersebut tidak disalahgunakan oleh Terlawan I dan II. Dimana tujuan Pelawan dan Turut Terlawan I mempertahankan atas harta bersama (tanah *a quo*) untuk bekal anak-anak kandung Pelawan dan Turut Terlawan I sebagai persiapan masa depannya.

Berdasarkan alasan-alasan yang diuraikan tersebut di atas maka Pelawan memohon Kehadiran Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Makassar Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberi putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan perlawanan Pelawan seluruhnya.
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Pelawan adalah pelawan yang beritikad baik.
3. Menyatakan menurut hukum
  - 2.1. Sah dan mengikat Sertifikat Hak Milik No. 20573/ Banta Bantaeng, Surat Ukur Tanggal 06/ 08/ 2004, No. 00643/ 2004 atas nama Erni Irawati atas sebidang tanah beserta bangunan permanen yang berdiri di atasnya, seluas 248 m<sup>2</sup> (dua ratus empat puluh delapan meter persegi) yang terletak di Jalan Andi Djemma (dahulu Jalan Landak Baru), Kelurahan Banta Bantaeng, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar, dengan batas-batasnya :
    - Sebelah Utara : Tanah H. Almalik Pababri
    - Sebelah Timur : Tanah Tanah harta bersama Pelawan dan Turut Terlawan I (obyek sengketa)
    - Sebelah Selatan : Jalan Andi Djemma (dahulu Jalan Landak Baru)
    - Sebelah Barat : Tanah The Mei Lian.
  - 2.2. Sah dan mengikat Sertifikat Hak Milik No. 20572/Banta Bantaeng, Surat Ukur Tanggal 06/ 08/ 2004, No. 00644/ 2004 atas nama Erni Irawati, seluas 255 m<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Andi Djemma (dahulu Jalan Landak Baru), Kelurahan Banta Bantaeng, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar, dengan batas-batasnya:
    - Sebelah Utara : Tanah H. Almalik Pababari
    - Sebelah Timur : Tanah Wilianto Tanta

Halaman 6 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.Bth/2023/PN Mks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan : Jalan Andi Djemma (dahulu Jalan Landak Baru)
- Sebelah Barat : Tanah Tanah harta bersama Pelawan dan Turut Terlawan I (obyek sengketa).

4. Menyatakan menurut hukum Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 3343K/ Pdt/ 2021 tanggal 25 November 2021, tidak dapat dilaksanakan untuk dieksekusi (*non executable*).
5. Menyatakan tidak sah Permohonan Eksekusi yang diajukan oleh Pemohon Eksekusi (Terlawan I dan II) sesuai Surat Panggilan Peneguran/ aanmaning No. 45/ EKS/ 2022/ PN. Mks. Jo. No. 354/ Pdt.G/ 2019/ PN. Mks tertanggal 1 November 2022.
6. Menyatakan menanggukuhkan eksekusi yang dimohonkan Pemohon Eksekusi (Terlawan I dan II) sesuai Surat Panggilan Peneguran / aanmaning No. 45/ EKS/ 2022/ PN. Mks. Jo. No. 354/ Pdt.G/ 2019/ PN. Mks tertanggal 1 November 2022 atas tanah sengketa a quo sampai perkara ini mendapatkan keputusan yang berkekuatan hukum tetap.
7. Menghukum Terlawan I dan II membayar semua biaya pekara ini.

## A T A U

Apabila Majelis Hakim yang memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, pihak Pelawan hadir Kuasanya, sedangkan Terlawan I dan II hadir Kuasanya MUHAMMAD ZAIN, S.H, berdasarkan surat Kuasa Khusus tertanggal 22 Januari 2023, dan telah didaftarkan di Kepoaniteraan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 28 Februari 2023 No. 332/ Pdt/ 2023/ KB, Turut Terlawan II hadir Kuasanya MURLIANTO, S.H., M.H, berdasarkan surat Kuasa Khusus tertanggal 23 Februari 2023, dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 28 Februari 2023 No. 332/ Pdt/ 2023/ KB, sedangkan Turut Terlawan I tidak pernah hadir atau mengirimkan wakil atau kuasanya yang sah untuk hadir dipersidangan, walaupun ia telah dipanggil secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Burhanuddin, S.H, M.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Makassar, sebagai Mediator;

Halaman 7 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.Bth/2023/PN Mks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 8 Februari 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan perlawanan/ bantahan yang isinya tetap dipertahankan oleh Pelawan;

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan Pelawan tersebut Terlawan I dan Terlawan II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa setelah Terlawan I. II mempelajari surat bantahan eksekusi pada perkara Perdata No. 354/ Pdt.G/ 2019 / PN. Mks, yo putusan Pengadilan Tinggi Makassar No 246 / Pdt / 2020 / PT. Mks, yo putusan Mahkamah Agung No 3343 K / Pdt / 2021, maka dibawah ini Terlawan I dan II, akan mengajukan jawabannya sebagai berikut:

1. Bahwa menurut dalil Pelawan dalam surat surat bantahannya, yang pada pokoknya menyatakan bahwa tanah sebanyak dua bidang, luasnya 248 meter, sertifikat hak milik 20573 Banta-bantaeng, surat ukur 00643 tahun 2004, tertanggal 06-08-2004 dan sertifikat hak milik No 20572 / Banta-bantaeng, surat ukur No 00644 / 2004 tanggal 06-08-2004, yang keduanya terdaftar atas nama Hj Erm Erawati binti H. Syamsuddin, atau Turut Terlawan I, beserta tiga bangunan ruko diatasnya, yang kedua petak tanah terletak Jalan A. Djemma (dahulu Landak Baru), Kelurahan Banta-bantaeng, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar adalah merupakan hasil usaha bersama pada tahun 1993 antara Pelawan dengan Turut Terlawan I sewaktu Pelawan dan Turut Terlawan I masih terikat perkawinan yang sah.

**Bahwa dalil Pelawan tersebut diatas tidak benar**, dan ini hanya akuan semata dari Pelawan, yang ingin mendapat keuntungan dari harta tanah dan ruko tersebut dan berniat menghalang-halangi eksekusi. Bahwa selama Pelawan dan Turut Terlawan I menjadi suami isteri, Pelawan tidak pernah mengimplestasikan modalnya kedalam pembelian tanah tersebut maupun pada pembangun ketiga ruko yang dimaksud. Hal ini Terlawan I dan II mengetahui persis, karena dahulu Pelawan tersebut adalah anak mantu Terlawan I dan II, Pelawan dahulu adalah mantan suami dan anak kandung Terlawan I dan II, yaitu Turut Terlawan I. yang bernama Hj Emi Erawati.

2. Bahwa dalil akuan Pelawan, pada tanah dan ketiga petak ruko tersebut diatas, telah pernah terjadi pada tahun 2018, sewaktu Pelawan mengajukan gugatan cerai pada istennya yakm Turut Terlawan I, di

Halaman 8 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.Bth/2023/PN Mks





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Agama Makassar .terdaftar pada perkara nomor no 0662 / Pdt / 2018 / PA.Mks yo putusan Pengadilan Tinggi Agama Makassar no 0135 / Pdt / 2018 / PTA.Mks Putusan Pengadilan Agama tersebut ini telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dikarena Penggugat atau Pelawan kini tidak mengajukan upaya hukum kasasi;

**Bahwa dalam gugatan cerai** tersebut Penggugat atau kini menjadi Pelawan dahulu pada waktu mengajukan gugatan cerai dan harta kawin yang obyeknya, yakni: dua petak tanah dan tiga buah ruko yang berdiri diatas tanah tersebut, dalilnya gugatannya seperti dalil pada surat perlawanannya yang sekarang ini yakni, dua petak tanah dan tiga buah ruko.

3. Bahwa dalam perkara harta kawin tersebut, ternyata Penggugat (kini Pelawan tidak bisa membuktikan dalil gugatannya, bahwa obyek tanah dan ruko tersebut, adalah merupakan harta kawin antara Penggugat (kini Pelawan) dengan mantan isterinya yakni Hj. Erni Erawati Binti Syamsuddin atau turut Terlawan I. Bahwa yang terbukti didalam persidangan tersebut, atas obyek gugatannya berupa dua petak tanah dan tiga buah bangunan ruko yang berdiri diatasnya, adalah merupakan **harta dari H. Syamsuddin dan isterinya yakni Terlawan I dan II** dan bukan harta dari Hj.Erni Erawati binti Syamsuddin atau Turut Terlawan I Hal tersebut ini telah diuraikan dalam putusan Pengadilan Agama Makassar No. 0662/ Pdt/ 2018/ PA. Mks yo putusan Pengadilan Tinggi Agama Makassar No. 0135 /Pdt/ 2018 / PTA. Mks.
4. Bahwa terhadap harta dua petak tanah dan tiga bangunan ruko yang berdiri diatasnya Setelah Terlawan I dan II mengetahui bahwa tanah dan bangunan tersebut telah tercatat atas nama Hj.Erni Erawati binti Syamsuddin (Turut Terlawan I) dalam sertifikat hak milik yang tersebut diatas. Maka awalnya Terlawan I dan II menegur anaknya yakni Turut Terlawan I (Hj. Erni Erawati) akan tetapi teguran dari ayah dan ibunya tersebut yakni Terlawan I dan II, tidak diterima baik oleh Turut Terlawan I. Bahwa dua petak tanah dan tiga petak bangunan ruko, hendak dimiliki oleh Turut Terlawan I, secara tidak wajar, Padahal harta tersebut ini disamping sebagai bekal masa tua dari Terlawan I dan II dan juga harta tersebut belum terbagi waris kepada seluruh anak-anak dan Terlawan I dan II atau adik-adik dari Hj. Erni Erawati (Turut Terlawan I ).
5. Bahwa berdasarkan dari hal tersebut yang terurai pada No 4 diatas,

Halaman 9 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.Bth/2023/PN Mks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka Terlawan I dan II. secara terpaksa demi untuk menyelamatkan tanah dan ruko tersebut dan keserakahan Turut Terlawan I, maka Terlawan I dan II mengajukan gugatan kepada anaknya yakni Hj Erni Erawati atau kini Turut Terlawan I) mengenai tanah yang dua petak berserta tiga bangunan ruko yang berdiri diatasnya. Perkara tersebut ini terdaftar di Pengadilan Negeri Makassar No. 354 / Pdt.G / 2019 / PN Mks yo putusan Pengadilan Tinggi Makassar No. 246 / Pdt / 2020 / PT. Mks, yo putusan Mahkamah Agung RI No. 3343 K/ Pdt/ 2021 Dalam perkara tersebut ini Terlawan I dan II, dapat memenangkan gugatannya dari Tergugat, sekarang Turut Terlawan I Putusan tersebut ini telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan kini hendak dieksekusi oleh PN Mks. Putusan ini pula yang kini dijadikan obyek perlawanan dan Pelawan.

Berdasarkan dari hal hal terurai diatas, maka kini terlihat suatu fakta hukum bahwa Pelawan bukanlah Pelawan yang beritikad baik. Sehingga beralasan hukum bagi majelis hakim yang mengadili perkara ini untuk memutus sebagai berikut:

- *Menolak gugatan Perlawanan dari Pelawan .*
- *Menyatakan Pelawan bukan Pelawan yang beritikad baik.*
- *Menghukum Pemohon untuk membayar biaya perkara ini.*

Menimbang bahwa terhadap dalil perlawanan Pelawan, Turut Terlawan I mengajukan jawabannya sebagai berikut:

1. Bahwa pada pokoknya Turut Terlawan I membenarkan seluruh dalil-dalil gugatan Pelawan secara keseluruhan, kecuali apa yang dibantah secara tegas dan jelas oleh Turut Terlawan I.
2. Bahwa Pelawan dahulu adalah suami Turut Terlawan I yang saat ini sudah bercerai, dan dalam masa perkawinan antara Turut Terlawan I dengan Pelawan telah membeli tanah obyek sengketa, yaitu :
  - 1) Sebidang tanah beserta bangunan permanen yang berdiri berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 20573/ Banta Bantaeng, Surat Ukur Tanggal 06/ 08/ 2004, No. 00643/ 2004 atas nama Erni Irawati, seluas 248 m<sup>2</sup> (dua ratus empat puluh delapan meter persegi) yang terletak di Jalan Andi Djemma (dahulu Jalan Landak Baru), Kelurahan Banta Bantaeng, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar, dengan batas-batasnya :
    - Sebelaha Utara : Tanah H. Almalik Pababri;
    - Sebelaha Timur : Tanah harta bersama Pelawan dan Turut Terlawan I (obyek sengketa);

Halaman 10 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.Bth/2023/PN Mks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

- Sebelaha Selatan: Jalan Andi Djemma (dahulu Jalan Landak Baru)
- Sebelaha Barat : Tanah The Mei Lian.

2.3. Sebidang tanah beserta bangunan rumah permanen yang berdiri berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 20572/Banta-Bantaeng, Surat Ukur Tanggal 06/ 08/ 2004, No. 00644/ 2004 atas nama Erni Irawati, seluas 255 m<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Andi Djemma (dahulu Jalan Landak Baru), Kelurahan Banta Bantaeng, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar, dengan batas-batasnya :

- Sebelaha Utara : Tanah H. Almalik Pababari
- Sebelaha Timur : Tanah Wilianto Tanta
- Sebelaha Selatan : Jalan Andi Djemma (dahulu Jalan Landak Baru)
- Sebelaha Barat : Tanah harta bersama Pelawan dan Turut Terlawan I (obyek sengketa).

3. Bahwa kedua bidang tanah obyek sengketa tersebut di atas dibeli oleh Turut Terlawan I dengan Pelawan semasa masih dalam perkawinan tanpa sepengetahuan dan tanpa keterlibatan Terlawan I dan Terlawan II.
4. Bahwa Turut Terlawan I bersama Pelawan membeli tanah tersebut dari H. Arif Abidin seharga Rp. 29.925.000,- (dua puluh sembilan juta sembilan ratus dua puluh lima juta rupiah) pada tanggal 18 Nopember 1993 dan Chaeruddin seharga Rp. 29.920.000,- (dua puluh Sembilan juta sembilan ratus dua puluh ribu rupiah) pada tanggal 18 Nopember 1993. Sementara Terlawan I dan II tidak terlibat dan tidak tahu persoalan tanah obyek sengketa tersebut.
5. Bahwa Turut Terlawan I dengan Pelawan bersama-sama mengurus surat-suratnya dan mengurus seluruh kendala yang timbul sewaktu tanah sengketa tersebut dalam proses pengurusan nya, sementara Terlawan I dan II pada waktu itu belum tahu kalau Pelawan dan Turut Terlawan I sudah melakukan pembelian tanah obyek sengketa tersebut.
6. Bahwa Terlawan I dan Terlawan II hanya mengarang cerita kalau obyek sengketa dibeli untuk masa tuanya, padahal obyek sengketa tersebut adalah harta bersama untuk masa depan anak-anak Turut Terlawan I dan Pelawan.

Halaman 11 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.Bth/2023/PN Mks

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

7. Bahwa tanah obyek sengketa adalah merupakan harta bersama Turut Terlawan I dengan Pelawan, dan untuk menyelesaikan persoalan agar obyek sengketa dikembalikan kedudukan hukumnya sebagai harta bersama yang diperoleh oleh Turut Terlawan I dengan Pelawan semasa perkawinan, maka Turut Terlawan I dengan Pelawan telah melakukan perdamaian agar harta *gono gini* obyek sengketa tersebut dihibahkan kepada anak-anak kandung yang lahir dari perkawinan antara Turut Terlawan I dengan Pelawan.
8. Bahwa Terlawan I dan Terlawan II adalah orang tua kandung Turut Terlawan I, dan Terlawan I dan II tidak pernah memberi uang secara tunai dan langsung kepada Turut Terlawan I untuk membeli tanah obyek sengketa, tetapi fakta yang sebenarnya Terlawan I dan II dahulu pernah menghibahkan tanah dan rumahnya kepada Turut Terlawan I yang terletak di Jl. Samratulangi Kota Makassar semasa Turut Terlawan I masih gadis (sebelum menikah), dan setelah Turut Terlawan I menikah dengan Pelawan tanah dan rumah tersebut Turut Terlawan I jual lalu uangnya sebagian digunakan membeli tanah obyek sengketa, sesuai pengakuan Turut Terlawan I dalam Putusan Pengadilan Agama Makassar No. 0662/ Pdt.G/ 2018/ PA.Mks. sehingga pembelian obyek sengketa diperoleh dari hasil upaya bersama Pelawan dengan Turut Terlawan I.
9. Bahwa Putusan Pengadilan Agama Makassar No. 0662/ Pdt.G/ 2018/ PA. Mks Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Agama Makassar No. 0135/ Pdt.G/ 2018/ PTA. Mks tidak ada hubungannya dengan Terlawan I dan II, namun digunakan seolah-olah sebagai dasar hak oleh Terlawan I dan II, karena Terlawan I dan II tidak punya bukti apapun sebagai dasar haknya atas obyek sengketa.
10. Bahwa Turut Terlawan I memohon perlindungan hukum, karena obyek sengketa untuk masa depan anak-anak Turut Terlawan I yang tidak lain adalah cucu dari Terlawan I dan II.
11. Bahwa Terlawan I dan II sudah memperoleh harta dari Turut Terlawan I berupa tanah yang nilainya milyaran rupiah dan telah digunakannya namun belum puas, kemudian ingin mengambil lagi obyek sengketa untuk dibagi-bagi ke saudara-saudara Turut Terlawan I yang sudah banyak menghabiskan harta Terlawan I dan II.

Halaman 12 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.Bth/2023/PN Mks



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa Turut Terlawan I sebagai pemegang Sertifikat Hak Milik atas obyek sengketa telah menyewakan salah satu ruko di atas tanah obyek sengketa kepada Turut Terlawan II secara sah dihadapan Notaris sebelum berperkara, sementara Terlawan I dan II tidak pernah menghalangi ataupun mencampurnya sampai berlalu beberapa tahun dan setelah Turut Terlawan I bercerai dengan Pelawan barulah Terlawan I dan II mulai mengambil kesempatan menuntut Turut Terlawan I.

13. Bahwa sewa-menyewa yang dilakukan antara Turut Terlawan I dengan Turut Terlawan II didasari Sertifikat Hak Milik yang sah yang dikeluarkan Badan Pertanahan Kota Makassar dan dilakukan di hadapan Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah yang harus dilindungi hukum sebagai penyewa beritikad baik.

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang diuraikan diatas, maka Turut Terlawan I memohon kepada Ketua/ Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo memberi putusan sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara

- Memohon Kepada Ketua/ Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo memberikan perlindungan hukum terhadap hak Turut Terlawan I dan Pelawan atas obyek sengketa sebagai harta bersama Turut Terlawan I dengan Pelawan. Dan hak Turut Terlawan II sebagai penyewa yang beritikad baik.
- Mengabulkan gugatan perlawanan Pelawan.

Atau :

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain, Demi Keadilan Turut Terlawan I mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa Turut Terlawan II mengajukan jawaban atas Gugatan Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan pada tanggal 19 Desember 2022, sebagai berikut :

1. Bahwa Turut Terlawan II merupakan penyewa atas tanah obyek sengketa yang dilakukan dengan itikad baik karena sebelum dilakukan perjanjian sewa menyewa No. 56, tanggal 28 Nopember 2014 antara Turut Terlawan I (mantan istri Pelawan) dengan Turut Terlawan II yang dibuat dihadapan Notaris Lieke Tunggal, SH., terlebih dahulu Terlawan I telah memperlihatkan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 20572/ Banta-bantaeng atas

Halaman 13 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.Bth/2023/PN Mks





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama Erni Irawati *in casu* Turut Terlawan I, sebagaimana dalam diuraikan dalam perjanjian sewa-menyewa yaitu :

*“ Adapun tanah dan bangunan yang disewa/ disewakan dalam akta ini menurut keterangan PIHAK PERTAMA adalah benar milik sah PIHAK PERTAMA demikian berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 20572/ Banta-bantaeng, yang berdasarkan pengakuan PIHAK PERTAMA tidak sedang dalam sengketa dengan pihak manapun ataupun dijaminakan pada Bank baik Bank Pemerintah maupun Bank Swasta”.*

Bahwa setelah dilakukan perjanjian sewa menyewa No. 56, tanggal 28 Nopember 2014 antara Turut Terlawan I dengan Turut Terlawan II yang dibuat dihadapan Notaris Lieke Tunggal, SH., Turut Terlawan II melanjutkan pembangunan karena sebelum disewa oleh Turut Terlawan II kondisi bangunan masih belum rampung dan hanya stuktur hingga Turut Terlawan II mengeluarkan biaya dan melanjutkan pembangunan hingga selesai.

2. Bahwa kesepakatan antara Turut Terlawan I dengan Turut Terlawan II untuk melanjutkan pembangunan tertuang dalam pasal 2 ayat 2 yaitu :

*“Atas kesepakatan kedua belah pihak, maka PIHAK PERTAMA telah memberikan persetujuan kepada PIHAK KEDUA untuk melakukan pembangunan/ melanjutkan pembangunan rumah toko (RUKO) 03 (tiga) lantai sebagaimana diisyaratkan dalam pasal 4 ayat 2”.*

Bahwa selama pembangunan tersebut, tidak pernah ada keberatan yang dilakukan oleh pihak manapun dan begitu pula berjalannya masa sewa tidak ada keberatan hingga adanya gugatan yang diajukan oleh Terlawan I dan II yang mengklaim bangunan yang disewa oleh Turut Terlawan II berdiri diatas tanah adalah miliknya.

3. Bahwa perjanjian sewa menyewa No. 56, tanggal 28 Nopember 2014 antara Turut Terlawan I dengan Turut Terlawan II yang dibuat dihadapan Notaris Lieke Tunggal, SH. telah memenuhi syarat-syarat sebagaimana dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu :

- 1) *Adanya kesepakatan dalam pembuatan perjanjian tersebut;*
- 2) *Para pihak mempunyai kecakapan dan kewenangan untuk membuat perjanjian, cakap saja dalam perjanjian sewa menyewa belum cukup tetapi juga harus mempunyai kewenangan;*
- 3) *Perjanjian tersebut berisi tentang sesuatu hal yang khusus;*
- 4) *Objek dari perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan hukum.*

Halaman 14 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.Bth/2023/PN Mks



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Bahwa selain dari syarat sah perjanjian yang diatur oleh pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terdapat pula asas penting yang perlu diterapkan dalam perjanjian sewa menyewa. Berdasarkan pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ditentukan:

*"Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik."*

Bahwa fakta hukum dimana Perjanjian Sewa Menyewa No. 56, tanggal 28 Nopember 2014 antara Turut Terlawan I dengan Turut Terlawan II yang dibuat dihadapan Notaris Lieke Tunggal, SH., yang tertuang dalam bentuk Akta No. 56, sebagai bukti otentik yang sempurna dalam segi hukum pembuktian sebagaimana dalam Pasal 165 RBG maupun Pasal 1868 KUH Perdata, adalah akte yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat di hadapan atau dibuat oleh Pejabat Umum yang berwenang *in casu* Notaris sehingga *demikian Turut Terlawan II sebagai penyewa yang beritikad baik haruslah dilindungi oleh hukum.*

4. Bahwa perbuatan Turut Terlawan II yang menguasai dan telah melanjutkan pembangunan ruko baru berlantai tiga adalah tindakan tidak bertentangan hukum apalagi semua dokumen kepemilikan atas nama Turut Terlawan I (mantan istri dari Pelawan). Begitupula Turut Terlawan II telah mengeluarkan biaya pembangunan yang diperhitungkan dengan biaya sewa-menyewa dan selama pembangunan yang dilakukan oleh Turut Terlawan II.
5. Bahwa adanya obyek sewa yang sekarang telah menjadi obyek sengketa sebagaimana telah diuraikan diatas, tentunya tidaklah serta-merta menjadi obyek eksekusi yang harus dijalankan oleh Pengadilan Negeri Makassar, mengingat perkara perdata No. 354/ Pdt.G / 2019 /PN.Mks sebagaimana dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 3343K/ PDT/ 2021 tanggal 25 November 2021 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Makassar No. 246/PDT/2020/ PT. Mks tanggal 02 September 2020 jo. Putusan Pengadilan Negeri Makassar No. 354/ Pdt.G/ 2019/ PN.Mks, tanggal 9 April 2020 masih sementara dalam proses Peninjauan Kembali (PK) yang dilakukan oleh Turut Terlawan I (Tergugat I Asal) dimana obyek tersebut disewa oleh Turut Terlawan II berdasarkan SHM sebagai bukti milik dan atas nama Turut Terlawan I.
6. Bahwa sebaliknya dalam fakta yang terungkap dalam persidangan perkara perdata No. 354/ Pdt.G/ 2019/ PN. Mks, Terlawan I dan II (Penggugat I dan II Asal) tidak pernah memperlihatkan sekaligus mengajukan bukti berupa transfer uang ataupun pembayaran atas

Halaman 15 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.Bth/2023/PN Mks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah, sebaliknya bukti-bukti tersebut ada pada Turut Terlawan I (Tergugat I Asal), sehingga adanya kondisi tersebut maka sangatlah tidak berdasar untuk dilakukan eksekusi apalagi perkara masih dalam tahapan pemeriksaan di tingkat Peninjauan Kembali pada Mahkamah Agung RI.

7. Bahwa berdasarkan uraian yang telah Turut Terlawan II kemukakan diatas, maka Turut Terlawan II sependapat dengan Pelawan untuk tidak melanjutkan Eksekusi atas Putusan Mahkamah Agung RI No. 3343 K/PDT/2021 tanggal 25 November 2021 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Makassar No. 246/ PDT/ 2020/ PT.Mks tanggal 02 September 2020 jo. Putusan Pengadilan Negeri Makassar No. 354/ Pdt.G/ 2019/ PN. Mks, tanggal 9 April 2020 apalagi obyek sekarang masih menjadi objek sewa dari Turut Terlawan II.

Berdasarkan atas dalil-dalil yang telah Turut Terlawan II kemukakan diatas, maka Turut Terlawan II memohon Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memutuskan hal-hal sebagai berikut :

1. Menerima gugatan Pelawan;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Makassar tidak melanjutkan Eksekusi atas Putusan Mahkamah Agung RI No. 3343 K/PDT/2021 tanggal 25 November 2021 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Makassar No. 246/ PDT/ 2020/ PT.Mks tanggal 02 September 2020 jo. Putusan Pengadilan Negeri Makassar No. 354/ Pdt.G/ 2019/ PN.Mks, tanggal 9 April 2020;
3. Membebaskan semua biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Pelawan.

**Atau :** Bila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa Pelawan telah mengajukan repliknya secara tertulis tertanggal 21 Maret 2023, sedangkan Terlawan I dan Terlawan II mengajukan dupliknya secara tertulis tertanggal 28 Maret 2023, Turut Terlawan II juga telah mengajukan dupliknya secara tertulis tertanggal 28 Maret 2023

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya Pelawan telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Putusan Kesepakatan Perdamaian Nomor: 404/ Pdt.G/ 2023/ PN. Mks, yang diberi tanda P-1;

Halaman 16 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.Bth/2023/PN Mks



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 20572/ Banta-Bantaeng An. ERNI IRAWATI, Yang diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 20573/ Banta-Bantaeng An. ERNI IRAWATI, yang diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Kwitansi Pembayaran harga tanah yang terletak di Jalan Landak Baru antara Hajja ERNI IRAWATI dengan H. ARIF ABIDIN, yang diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Kwitansi Pembayaran harga tanah yang terletak di Jalan Landak Baru antara Hajja ERNI IRAWATI dengan CHAERUDDIN, yang diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Perjanjian Pembagian Harta Bersama (Harta Gono Gini) antara H. Jamaluddin Bin.H. Hafid Ewa dengan Hj. Erni Irawati Binti H. Syamsuddin, yang diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Surat Permohonan Penundaan Eksekusi No. perkara 354/ Pdt.G/ 2019/ PN.Mks, yang diberi tanda P-7;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, ternyata sesuai;

Menimbang bahwa untuk membuktikan Perlawanan/ bantahan-nya, Pelawan telah pula menghadirkan saksi-saksi yang dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut:

1. Chaeruddin, menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi menerangkan kenal dengan Pelawan dan Turut Terlawan I, sedangkan Terlawan I dan Turut Terlawan II saksi tidak kenal serta tidak mempunyai hubungan keluarga baik Pelawan maupun Terlawan dan Turut Terlawan ;
  - Bahwa Saksi ketahui ada permasalahan Pengugat dengan Tergugat terkait masalah tanah ;
  - Bahwa Letak tanah yang dipermasalahkan Penggugat dengan Tergugat yaitu di Jalan Andi Djemma Makassar;
  - Bahwa saksi tahu berapa luas tanah yang disengketakan 7,5 X 38 Meter dan itu awalnya tanah milik saksi ;
  - Bahwa saksi tahu batas-batas tanah sengketa yaitu:
    - Utara : Berbatas dengan Mesjid;
    - Timur : Berbatas dengan Jalan Andi Djemma ;
    - Selatan : Berbatas dengan PT. Pastitoran ;
    - Barat : Berbatas dengan tanah The Mei Lian ;
  - Bahwa tanah tersebut dibeli dengan cara tunai;

Halaman 17 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.Bth/2023/PN Mks



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah saksi dibeli pada tanggal 8 Nopember 1993;
- Bahwa, benar bukti P-5 adalah kwitansi pembayaran tanah yang saksi jual ;
- Bahwa yang membeli tanah saksi adalah H. Jamaluddin dan isterinya ( Hj. Erni Irawati);
- Bahwa harga tanah yang disepakati antara saksi dengan H. Jamaluddin dan yaitu Rp. 105.000,- (seratus lima ribu) per meternya jadi total uang yang saksi terima yaitu ± Rp. 29.000.000,- (dua puluh sembilan juta rupiah) lebih;
- Bahwa yang bertanda tangan dalam kwitansi pembelian tanah tersebut yaitu Saksi selaku penjual dan Hj. Erni Irawati selaku pembeli, karena saksi yang menerima uang dari Hj. Erni Irawati;
- Bahwa tanah yang saksi jual itu dulu masuk wilayah masuk Kecamatan Tamalate, sekarang masuk Kecamatan Rappocini, tetapi tetap masuk Kelurahan Banta-Bantaeng;
- Bahwa tanah yang saksi jual kepada H. Jamaluddin dan Hj. Erni Irawati itu belum ada sertifikatnya, dan saksi menjual berdasarkan Akta Jual Beli ( AJB ) dari pemilik sebelumnya ( H. SANUSI ) ;
- Bahwa tanah yang dibeli oleh H. Jamaluddin dengan isterinya dari saksi itu tanahnya masih dalam keadaan kosong dan belum ada bangunan di atasnya;
- Bahwa setelah tanah Saksi dibeli oleh H. Jamaluddin dan Isterinya, tanah tersebut langsung dikuasai oleh H. Jamaluddin dan isterinya;
- Bahwa Saksi tidak tahu lagi siapa sekarang yang menguasai tanah tersebut ;
- Bahwa proses penjualan tanah saksi sampai H. Jamaluddin yang membeli tanah tersebut pada waktu itu awal tahun 1993 saksi sudah berniat untuk menjual tanah saksi, lalu saksi menawarkan kepada orang yang bernama SANGKALA, dan tidak lama kemudian SANGKALA datang kerumah saksi bersama H. HAFID EWA, dan H. HAFID EWA berniat membeli dan saksi sudah saling mengenal dengan Pak H. HAFID EWA dan setelah kami sepakat dengan harga kemudian H. HAFID EWA mengatakan bahwa anaknya yang mau membeli tanah tersebut yaitu ( H. JAMALUDDIN ) ;
- Bahwa tanah yang dijual kepada H. Jamaluddin itu ada 2 (dua) petak, yang 1 (satu) petak milik saksi dan yang 1 (satu) petaknya milik orang lain;

Halaman 18 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.Bth/2023/PN Mks

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pembayaran tanah yang saksi jual ke H. Jamaluddin itu saksi terima di Bank BNI;
- Bahwa pada waktu tanah Saksi dibeli oleh H. Jamaluddin, H. Jamaluddin tidak mengatakan kalau tanah tersebut ia beli untuk orangtuanya ( H. HAFID EWA );
- Bahwa yang datang pada waktu pembayaran yaitu H. Hafid Ewa, Hj. Erni Irawati dan Jamaluddin;
- Bahwa setelah digabung tanah yang dibeli oleh H. Jamaluddin dan Isterinya, menjadi 15 X 38 Meter karena tanah tersebut berdampingan;
- Bahwa Saksi lupa apakah pada waktu pembayaran tanah yang saksi jual kepada H. Jamaluddin di Bank BNI itu dibayar secara tunai atau melalui transfer tetapi yang saksi ingat itu saksi sama-sama ada di Bank BNI ;
- Bahwa saksi tahu H. Jamaluddin dengan Hj. Erni Irawati sudah bercerai;
- Bahwa pada waktu pembayaran tanah yang saksi jual kepada H. Jamaluddin di Bank BNI itu dibayar secara tunai atau melalui transfer;
- Bahwa Saksi tahu kalau H. Jamaluddin dengan Hj. Erni Irawati sudah bercerai dari Hj. Erni sendiri pada waktu datang ke rumah saksi, dan saksi menanyakan bagaimana keadaan keluarganya, lalu Hj. Erni mengatakan kalau ia sudah bercerai dengan suaminya;
- Bahwa Saksi tidak menanyakan kepada ibu Hj. Erni tentang keadaan tanah yang ia beli dari saksi ;
- Bahwa tanah yang saksi jual kepada H. Jamaluddin dulu keadaan nya masih rawah-rawah, karena saksi tidak mampu untuk menimbun makanya saksi jual;

Atas keterangan saksi tersebut, Para Pihak menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

## 2. Muh. Agussalim, menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa yang saksi ketahui permasalahan Pelawan dan Para terlawan terkait masalah tanah;
- Bahwa Saksi mengenal Pelawan ( H. Jamaluddin Bin H. Hafid Ewa) dan Turut Terlawan I (Hj. Erni Irawati Binti H. Syamsuddin) karena saksi pernah mengerjakan instalasi listrik ruko dan saksi juga adalah teman sekolah dari Pelawan dan Turut Terlawan I;

Halaman 19 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.Bth/2023/PN Mks

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

- Bahwa letak ruko milik H. Jamaluddin dan Hj. Erni Irawati yang Saksi kerjakan di Jalan Landak, kelurahan Banta-Bantaeng, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar;
- Bahwa instalasi listrik yang saksi kerjakan itu bangunan yang dibangun dari awal oleh H. Jamaluddin dan bangunannya sudah jadi pada waktu saksi mengerjakan instalasi listriknya ;
- Bahwa pada waktu saksi mengerjakan instalasi listriknya tidak pernah ada orang yang keberatan selama saksi mengerjakan instalasi listrik ruko tersebut ;
- Bahwa selama Saksi mengerjakan instalasi listrik tersebut tidak pernah ada orang yang datang kepada saksi dan menyuruh saksi untuk berhenti bekerja;
- Bahwa Saksi mengerjakan instalasi listrik H. Jamaluddin pada akhir tahun 1994;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui sejarah tanah sengketa;
- Bahwa Saksi kenal H. Jamaluddin sejak SMA kelas 1;
- Bahwa Saksi tahu kalau H. Jamaluddin mempunyai tanah di Jalan Landak nanti pada waktu saksi mengerjakan instalasi listriknya;
- Bahwa Saksi tahu kalau tanah di Jalan Landak itu adalah tanahnya H. Jamaluddin itu penyampaian dari H. Jamaluddin sendiri bahwa ia yang membeli tanah tersebut ;
- Bahwa saksi tahu pekerjaan H. Jamaluddin yaitu menjual kayu dari Kalimantan ;
- Bahwa Pak Jamaluddin membuka usaha penjualan kayu di Jalan Landak;
- Bahwa H. Jamaluddin sudah ada usaha penjualan kayunya pada waktu saksi mengerjakan instalasi listrik di rukonya;
- Bahwa Saksi melihat usaha penjualan kayu milik H. Jamaluddin saat itu tergolong usahanya besar ;
- Bahwa Saksi mengerjakan instalasi listrik milik H. Jamaluddin selama kurang lebih 1 (satu) bulan;
- Bahwa yang biasa datang melihat saksi pada waktu mengerjakan instalasi pada waktu mengerjakan instalasi listrik adalah H. Jamaluddin dan isterinya (Hj. Erni Irawati) ;
- Bahwa yang memanggil saksi untuk mengerjakan instalasi listrik adalah H. Jamaluddin;
- Bahwa H. Jamaluddin pada waktu saksi mengerjakan instalasi listrik H. Jamaluddin masih tinggal di Galesong ;

Halaman 20 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.Bth/2023/PN Mks

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

- Bahwa Saksi pernah ke rumahnya H. Jamaluddin di Galesong;
- Bahwa H. Jamaluddin mempunyai usaha lain selain usaha menjual kayu, juga menjual kursi jepara;
- Bahwa Saksi terakhir ke rumah H. Jamaluddin, setelah mengerjakan instalasi listrik sekitar tahun 2019, setelah selesai mengerjakan instalasi listriknya;
- Bahwa H. Jamaluddin dan isterinya (Hj. Erni Irawati) sekarang sudah cerai ;
- Bahwa Saksi tidak pernah lagi ke ruko tersebut setelah H. Jamaluddin dan isterinya ( Hj. Erni Irawati) berpisah;
- Bahwa Saksi tahu ada ruko yang ada di lokasi tersebut ada 3 (tiga) bangunan ruko dan pada saat Saksi mengerjakan instalasi listriknya H. Jamaluddin yang dua bangunan ruko itu belum dibangun;
- Bahwa yang membangun 2 (dua) buah ruko di lokasi tersebut adalah H. Jamaluddin karena ia pernah menyampaikan pada waktu H. Jamaluddin mengerjakan proyek di Eks kebun binatang;
- Bahwa Saksi dengan H. Jamaluddin satu sekolah di SMA dan tamat tahun 1987;
- Bahwa sebelum menikah H. Jamaluddin sudah mempunyai usaha sendiri karena pada waktu Saksi sama-sama sekolah di SMA, H. Jamaluddin mempunyai usaha barang pecah belah di rumahnya bersama orangtuanya;
- Bahwa Saksi tidak tahu H. Jamaluddin pada waktu H. Jamaluddin melakukan transaksi dan saksi juga tidak tahu asal usul uang yang ia gunakan untuk membeli tanah tersebut;
- Bahwa saksi pernah ke rumahnya H. Jamaluddin di Galesong 1X untuk mengambil instalasi;
- Bahwa Instalasi yang saksi kerjakan di ruko pertama yang sebelah kiri menghadap ke Jalan Andi Djemma, berlantai 2 dan bangunannya sudah berbentuk ruko ;
- Bahwa pada waktu saksi mengerjakan instalasi listrik, bangunan ruko tersebut sudah selesai sekitar 95 % pembangunannya ;
- Bahwa Saksi sering melihat ruko tersebut karena saksi biasa lewat di jalan tersebut;
- Bahwa, ruko yang saksi kerjakan instalasi listriknya bangunannya 2 (dua) lantai;
- Bahwa disekitar lokasi sengketa ada usaha penjual cangkir ;

Halaman 21 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.Bth/2023/PN Mks

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak pernah menjadi saksi dalam perkara sebelumnya;
- Bahwa saksi tidak pernah menanyakan kepada H. Jamaluddin kenapa sampai ruko tersebut ditutup, karena yang saksi tahu yang tinggal di ruko tersebut adalah mantan isterinya ( Hj. Erni Irawati );

Atas keterangan saksi tersebut, Para Pihak menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya Terlawan I dan Terlawan II, telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Putusan No. 0662/Pdt.G/2018/PA. Mks antara H. Jamaluddin Bin H. Hafid Ewa lawan Hj. Erni Irawati Binti H. Syamsuddin yang diberi tanda T.I.II --1;
2. Fotokopi Putusan No. 354/ Pdt.G/ 2019/PN. Mks antara H. Syamsuddin Dkk melawan Hj. Erni Irawati Binti H. Syamsuddin yang diberi tanda T.I.II -2;
3. Fotokopi Putusan Pengadilan Tinggi No. 246/ Pdt/ 2020/ PT. Mks antara H. Syamsuddin Dkk melawan Hj. Erni Irawati Binti H. Syamsuddin yang diberi tanda T.I.II - 3 ;
4. Fotokopi Putusan Kasasi No.3343 K/Pdt/2021, antara Hj. Erni Irawati Binti H. Syamsuddin melawan H. Syamsuddin, Dkk yang diberi tanda T.I.II - 4 ;
5. Fotokopi Berita Acara Eksekusi Pengosongan No. 45 Eks/2022/PN. Mks Jo. No. 354/Pdt.G/2019/PN. Mks, yang diberi tanda, T.I.II - 5 ;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, ternyata sesuai;

Menimbang bahwa untuk membuktikan jawabannya Terlawan I dan Terlawan II telah pula menghadirkan saksi –saksi yang dibawah sumpah memberikan keterangan sebagaimana dibawah ini:

1. H. Hamid Dg Nyampa, menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi menerangkan kenal dengan Pelawan, Terlawan I, Terlawan II dan Turut Terlawan I, tidak kenal dengan Turut Terlawan II dan tidak mempunyai hubungan keluarga baik Pelawan maupun para Terlawan ;
  - Bahwa yang saksi ketahui permasalahan Pelawan dan Terlawan terkait masalah rumah di Jalan Landak ;
  - Bahwa Saksi tidak tahu luas dan batas-batas tanah dan rumah yang disengketakan ;

Halaman 22 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.Bth/2023/PN Mks

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

- Bahwa bidang tanah yang menjadi sengketa hanya 1 (satu) bidang tanah;
- Bahwa Saksi tahu siapa pemilik tanah yang menjadi sengketa adalah H. Syamsuddin ;
- Bahwa Saksi tahu kalau pemilik tanah sengketa adalah H. Syamsuddin karena H. Syamsuddin sendiri yang menyampaikan pada waktu habis ia beli ;
- Bahwa Saksi pernah melihat tanah sengketa tersebut ;
- Bahwa pada waktu H. Syamsuddin membeli tanah tersebut itu masih dalam keadaan kosong dan belum ada bangunan diatasnya;
- Bahwa H. Syamsuddin membeli tanah yang menjadi sengketa sekarang sekitar tahun 1990 an;
- Bahwa H. Syamsuddin membangun rumah diatas tanah sengketa seingat saksi tidak lama tanah tersebut dibeli baru H. Syamsuddin membangun rumah ;
- Bahwa hubungan antara H. Syamsuddin dengan H. Jamaluddin adalah Mertua dan menantu karena H. Jamaluddin adalah suami dari anak H. Syamsuddin yang bernama Hj. Erni Irawati ;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang menguasai objek sengketa sekarang;
- Bahwa sengketa tanah tersebut hanya perselisihan antara keluarga sendiri;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah tanah yang menjadi sengketa tersebut sudah mempunyai sertifikat atau tidak, hanya yang saksi tahu kalau tanah tersebut adalah milik H. Syamsuddin ;
- Bahwa dalam pernikahan H. Jamaluddin dengan Hj. Erni Irawati mempunyai keturunan 3 (tiga) orang anak dan sudah ada 1 (satu) orang yang berkeluarga;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat-surat tanah tersebut;
- Bahwa Saksi kenal dengan H. Jamaluddin sejak menikah dengan Hj. Erni Irawati;
- Bahwa Saksi tidak tahu apa pekerjaan H. Jamaluddin sebelum menikah tetapi setelah menikah H. Jamaluddin yang mengelolah toko milik H. Syamsuddin di Galesong;
- Bahwa saksi tahu yang membiayai H. Jamaluddin naik haji adalah H. Syamsuddin ;

Halaman 23 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.Bth/2023/PN Mks





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tahu kalau tanah tersebut adalah milik dari H. Syamsuddin karena pada waktu itu ia sendiri yang menyampaikan kepada saksi kalau ia membeli tanah di Makassar;
- Bahwa pada waktu H. Syamsuddin membeli tanah tersebut, H. Jamaluddin masih mengelolah toko di Galesong ;
- Bahwa toko milik H.Syamsuddin yang dikelolah oleh H. Jamaluddin itu, setelah anaknya (Hj. Erni Irawati) menikah dengan H. Jamaluddin ;
- Bahwa Saksi tidak tahu dimana anak H. Jamaluddin dan Hj. Erni Irawati tinggal setelah orang tuanya cerai;
- Bahwa H. Syamsuddin menyampaikan kepada saksi kalau ia membeli tanah di Jalan Landak itu pada tahun 1990 an;
- Bahwa H. Syamsuddin menyampaikan kepada saksi kalau ia membeli tanah di Jalan Landak itu karena saksi berteman dengan anak laki-laknya berteman H. Syamsuddin dan juga sebagai mitra usaha saksi;
- Bahwa Saksi tahu kalau H. Jamaluddin naik haji itu karena H. Syamsuddin yang kasih naik haji itu dari penyampaian H. Syamsuddin sendiri karena kalau anaknya sudah menikah maka ia menaikkan haji anak-anaknya;
- Bahwa. H. Jamaluddin juga punya usaha toko milik orang tuanya ;
- Bahwa Saksi pernah melihat tanah sengketa pada waktu H. Syamsuddin baru beli dan ditimbun, juga pada waktu pembangunan ;
- Bahwa dulu kondisi tanah sengketa itu masih rawah-rawah;
- Bahwa yang menimbun dan membangun tanah yang menjadi objek sengketa semua adalah H. Syamsuddin ;

Atas keterangan saksi tersebut, Para Pihak menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

## 2. Budi Haedar yang dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi menerangkan kenal dengan Pelawan, Terlawan I, Terlawan II dan Turut Terlawan I, tidak kenal dengan Turut Terlawan II dan mempunyai hubungan keluarga dengan Terlawan I (H. Syamsuddin) tetapi sudah jauh, dan tidak mempunyai hubungan baik dengan Pelawan maupun para Terlawan yang lain ;
- Bahwa Saksi tahu masalah antara Pelawan dengan Terlawan terkait tanah yang di Andi Jemma, dulu Jalan Landak Baru;
- Bahwa tanah sengketa itu yang membeli adalah H. Syamsuddin ;

Halaman 24 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.Bth/2023/PN Mks



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

- Bahwa pada waktu tanah tersebut dibeli oleh H. Syamsuddin tanah itu masih tanah kosong dan belum ada bangunan ;
- Bahwa tanah sengketa sekarang sudah adalah bangunan ruko diatasnya;
- Bahwa Saksi tahu kalau tanah tersebut dibeli oleh H. Syamsuddin dari penyampaian H. Syamsuddin sendiri;
- Bahwa saksi tahu H. Syamsuddin dan H. Jamaluddin tinggal di Galesong tetapi sekarang saksi tidak tahu lagi H. Jamaluddin tinggal dimana;
- Bahwa hubungan H. Jamaluddin dengan H. Syamsuddin dulu adalah mertua dan menantu tetapi sekarang H. Jamaluddin sudah berpisah dengan Hj. Erni Irawati (anak dari H. Syamsuddin);
- Bahwa Saksi pernah ke lokasi sengketa pada waktu Hj. Erni Irawati dan H. Jamaluddin masih tinggal di ruko sama-sama ;
- Bahwa saksi tahu siapa yang menguasai ruko yang menjadi sengketa sekarang H. Syamsuddin ;
- Bahwa tujuan Pelawan mengajukan gugatan karena merasa ia yang membeli tanah tersebut padahal yang membeli adalah H. Syamsuddin ;
- Bahwa tanah yang menjadi sengketa itu sesuai penyampaian dari H. Syamsuddin tanah tersebut sudah bersertifikat ;
- Bahwa H. Jamaluddin dulu tinggal di Galesong tetapi tidak tinggal satu rumah dengan H. Syamsuddin;
- Bahwa pekerjaan H. Jamaluddin di Galesong dulu yang saya tahu menjaga ruko milik H. Syamsuddin;
- Bahwa Saksi tidak tahu sekarang Hj. Erni Irawati tinggal dimana, tetapi dulu yang saksi tahu Hj. Erni tinggal di ruko di Jl. Landak ;
- Bahwa yang membangun ruko yang ditempati oleh H. Jamaluddin dan isterinya Hj. Erni Irawati adalah H. Jamaluddin dan isterinya di Jalan Landak itu adalah H. Syamsuddin dan H. Syamsuddin juga yang membeli tanah tersebut lalu dibangun ruko;
- Bahwa ruko yang ditempati dulu oleh Hj. Erni Irawati itu bangunannya sudah jadi ;
- Bahwa saksi terakhir ke lokasi itu saksi sudah lupa karena sudah lama dan itu pada waktu H. Jamaluddin dan Hj. Erni Irawati masih sama-sama;
- Bahwa saksi tahu yang menempati objek sengketa ruko di Jalan Landak adalah Hj. Erni dan H. Jamaluddin;

Halaman 25 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.Bth/2023/PN Mks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tahu kondisi lokasi sengketa sekarang sudah dieksekusi dan Saksi tidak tahu Hj. Erni dan anak-anaknya sekarang tinggal dimana;

Atas keterangan saksi tersebut, Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya Turut Terlawan II telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 56 tanggal 28 Nopember 2014 antara Tergugat I dengan Tergugat II, yang diberi tanda TT.II- 1;
2. Fotokopi Kwitansi Pelunasan Sewa Menyewa Ruko tanggal 28 Nopember 2024, yang diberi tanda TT.II - 2 ;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, ternyata sesuai;

Menimbang bahwa Turut Terlawan II, untuk membuktikan dalil jawabannya, telah pula mengajukan saksi atas nama Samuel Di Sahertian, yang dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi menerangkan kenal dengan Turut Terlawan I ( Hj. Erni Irawati Binti H. Syamsuddin) dan Turut Terlawan II (Rusdy Wijaya), tidak kenal dengan Pelawan maupun para Terlawan dan tidak mempunyai hubungan keluarga baik Pelawan, Para Terlawan, maupun Para Turut Terlawan;
- Bahwa yang saksi ketahui sehubungan dengan perkara antara Pelawan dengan Terlawan terkait masalah sewa menyewa rumah;
- Bahwa yang menyewa rumah adalah Turut Terlawan II (Rusdy Wijaya) kepada Hj. Erni Irawati (Turut Terlawan I ) ;
- Bahwa sewa menyewa rumah itu dilakukan tahun 2015-2016 ;
- Bahwa Saksi tahu bentuk sewanya itu pertahun tetapi saksi tidak tahu berapa sewanya adalah satu tahun;
- Bahwa tujuan Turut Terlawan II (Rusdy Wijaya) menyewa ruko untuk dipakai usaha menjual roti;
- Bahwa ruko tersebut sudah tidak digunakan untuk usaha roti karena disuruh keluar dan yang menyuruh keluar adalah Hj. Erni Irawati bersama dengan petugas ;
- Bahwa Saksi melihat pada barang-barang Rusdy Wijaya diangkat keluar dari ruko tersebut ;
- Bahwa Rusdy Wijaya keluar itu belum habis masa kontraknya;

Halaman 26 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.Bth/2023/PN Mks



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ruko yang disewa ada 2 (dua) petak dan berlantai 3 tetapi belum ada lantai hanya tembok saksi dan pada waktu Rusdy Wijaya masuk ruko itu belum diplester jadi Pak Rusdy yang plester ;
- Bahwa perjanjian kontrak yang disepakati antara Rusdy Wijaya dengan Hj. Erni Irawati selama 10 (sepuluh) tahun;
- Bahwa Saksi tidak tahu kenapa sampai Turut Terlawan II ( Rusdy Wijaya) dikeluarkan dari ruko tersebut ;
- Bahwa Saksi tahu ruko itu sekarang sudah dalam keadaan kosong;
- Bahwa Saksi tahu kalau masalah Pelawan dengan Terlawan terkait masalah sewa menyewa karena saksi yang menjadi perantara antara Rusdy Wijaya dengan Hj. Erni Irawati;
- Bahwa pada waktu dilakukan sewa menyewa ada bukti kepemilikan yang diperlihatkan oleh Hj. Erni Irawati dan bukti kepemilikan itu atas nama Hj. Erni ;
- Bahwa kondisi ruko pada saat disewa itu masih tembok dan yang membiayai pembangunan ruko tersebut adalah Rusdy Wijaya ;
- Bahwa sepengetahuan saksi tidak ada yang keberatan pada saat Rudy Wijaya membiayai dan mengerjakan pembangunan ruko tersebut ;
- Bahwa Saksi tahu ada yang keberatan terhadap rukon tersebut baru-baru ini ;
- Bahwa yang Saksi tahu perjanjian sewa menyewa antara Rusdy Wijaya dengan Hj. Erni Irawati melalui Notaris ;
- Bahwa Saksi tidak tahu darimana Rusdy Wijaya memperoleh dana untuk membiayai pembangunan ruko tersebut;
- Bahwa Saksi yang mempertemukan Rusdy Wijaya dengan Hj. Erni Irawati terkait sewa menyewa tersebut dan setelah sepakat lalu mereka ke Notaris tetapi saksi tidak tahu siapa notarisnya;
- Bahwa Saksi tidak tahu uang sewa menyewa itu diserahkan kepada siapa tetapi kemungkinan diserahkan kepada Hj. Erni Irawati karena dia sebagai pemilik ruko tersebut;
- Bahwa Saksi tidak hadir pada waktu Rusdy Wijaya dengan Hj. Erni Irawati transaksi;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah pembayaran sewa ruko dipotong dengan adanya biaya yang dikeluarkan oleh Rusdy Wijaya untuk memperbaiki bangunan ruko tersebut ;
- Bahwa saksi yang menjadi perantara dalam sewa menyewa yang manja awalnya Pak Rusdy (Turut Terlawan II ) yang meminta tolong

Halaman 27 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.Bth/2023/PN Mks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada saksi untuk menemui pemilik ruko tersebut jadi saksi berusaha untuk mencari tahu pemilik ruko tersebut lalu saksi bertemu dengan Turut Terlawan I (Hj. Erni Irawati Binti H. Syamsuddin) dan menyampaikan kalau Pak Rusdy (Turut Terlawan II) mau menyewa ruko tersebut;

- Bahwa Saksi mendapat fee jadi perantara sewa menyewa dari Pak Rusdy (Turut Terlawan II) saja, tetapi kalau dari Hj. Erni Irawati Saksi tidak mendapat fee;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah pada waktu dilakukan sewa menyewa antara Rusdy Wijaya dengan Hj. Erni itu suaminya ada atau tidak;
- Bahwa yang saksi lihat pada waktu dilakukan sewa menyewa pada saat itu ada 3 (tiga) bangunan ruko, 1 (satu) ruko yang ditempati oleh Hj. Erni sedangkan yang 2 (dua) ruko itu masih dalam bentuk bangunan;
- Bahwa Saksi tidak mengikuti perkembangan pada waktu pembangunan ruko tersebut tetapi kalau saksi lewat di lokasi Saksi melihat ruko tersebut sudah jadi ;
- Bahwa sepengetahuan saksi pada waktu ruko itu disewa tidak ada sengketa karena tetap dipakai usaha dan nanti baru-baru ini ada yang keberatan;

Atas keterangan saksi tersebut, Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa para Pihak telah mengajukan kesimpulannya masing-masing pihak tertanggal 8 Agustus 2023;

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;

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perlawanan/ bantahan terhadap permohonan/ pelaksanaan eksekusi putusan perkara perdata Nomor 354/ Pdt.G/ 2019/ PN. Mks, jo putusan Pengadilan Tinggi Makassar No 246 / Pdt /2020 /PT. Mks, jo putusan Mahkamah Agung RI No 3343 K/ Pdt/ 2021;

Halaman 28 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.Bth/2023/PN Mks





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa baik Terlawan I, Terlawan II, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II dalam jawabannya masing-masing tidak mengajukan eksepsi, maka Majelis Hakim akan langsung mempertimbangkan pokok perkara;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil Pelawan dalam bantahan nya oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal oleh Para Terlawan maupun Para Turut Terlawan, maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal:

- Bahwa benar yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah 2 (dua) bidang tanah, yaitu:

Sebidang tanah beserta bangunan permanen yang berdiri berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 20573/ Banta Bantaeng, Surat Ukur Tanggal 06/ 08/ 2004, No. 00643/ 2004 atas nama Erni Irawati, seluas 248 m<sup>2</sup> (dua ratus empat puluh delapan meter persegi) yang terletak di Jalan Andi Djemma (dahulu Jalan Landak Baru), Kelurahan Banta Bantaeng, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar, dengan batas-batasnya :

- Sebelah Utara : Tanah H. Almalik Pababari
- Sebelah Timur : Tanah harta bersama Pelawan dan Turut Terlawan I (obyek sengketa)
- Sebelah Selatan : Jalan Andi Djemma (dahulu Jalan Landak Baru)
- Sebelah Barat : Tanah The Mei Lian.

Sebidang tanah beserta bangunan rumah permanen yang berdiri berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 20572/Banta-Bantaeng, Surat Ukur Tanggal 06/08/2004, No. 00644/2004 atas nama Erni Irawati, seluas 255 m<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Andi Djemma (dahulu Jalan Landak Baru), Kelurahan Banta Bantaeng, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar, dengan batas-batasnya :

- Sebelah Utara : Tanah H. Almalik Pababari
- Sebelah Timur : Tanah Wilianto Tanta
- Sebelah Selatan : Jalan Andi Djemma (dahulu Jalan Landak Baru)
- Sebelah Barat : Tanah harta bersama Pelawan dan Turut Terlawan I (obyek sengketa).
- Bahwa benar 2 (dua) bidang tanah tersebut akan dieksekusi oleh Pengadilan Negeri Makassar berdasarkan permohonan Eksekusi yang

Halaman 29 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.Bth/2023/PN Mks



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diajukan oleh Pemohon Eksekusi (Terlawan I dan II) sesuai Surat Panggilan Peneguran/ aanmaning No. 45/ EKS/ 2022/ PN.Mks. sesuai Pengadilan Negeri Makassar. No. 354/ Pdt.G/ 2019/PN.Mks tertanggal 1 November 2022;

- Bahwa benar Pelawan dan Turut Terlawan I telah bercerai pada tahun 2013 sesuai Putusan Pengadilan Agama Makassar;

Menimbang, bahwa adapun yang menjadi pokok persengketaan antara kedua belah pihak dalam perkara ini adalah mengenai:

- Bahwa Pelawan mendalilkan bahwa ia adalah pelawan yang baik karena 2 (dua) bidang tanah obyek eksekusi dan ruko datasnya adalah tanah kawin/ harta bersama/ harta gono gini yang diperoleh dalam perkawinan Pelawan dan Turut Terlawan I, sehingga Pelawan sebagai mantan suami dan Turut Terlawan I sebagai mantan istri berhak atas 2 (dua) bidang tanah obyek eksekusi;
- Bahwa Pelawan mendalilkan bahwa Terlawan I dan Terlawan II mendapatkan (dua) bidang tanah obyek eksekusi tersebut secara tidak benar (secara melawan hukum), dimana Pelawan tidak dijadikan pihak dalam perkara No. 354/ Pdt.G/ 2019/ PN.Mks tertanggal 1 November 2022, maka perkara tersebut kurang pihak, sehingga Pelawan adalah Pelawan yang beritikad baik, oleh karenanya, oleh karena Pemohon Eksekusi (Terlawan I dan II) Putusan Pengadilan Negeri Makassar No. 354/ Pdt.G/ 2019/ PN.Mks tertanggal 1 November 2022, haruslah dinyatakan non eksekutable, eksekusi dinyatakan tidak sah sehingga tidak dapat dieksekusi atau ditunda pelaksanaannya ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Pelawan bahwa obyek eksekusi Putusan Pengadilan Negeri Makassar No. 354/ Pdt.G/ 2019/ PN.Mks jo putusan Pengadilan Tinggi Makassar No 246 / Pdt / 2020 / PT. Mks, jo putusan Mahkamah Agung No 3343 K / Pdt / 2021 adalah harta bersama perkawinana Pelawan dan Turut Terlawan I dibantah oleh Terlawan I maupun Terlawan II dalam jawabannya yang pada pokoknya menyatakan *bahwa dalil Pelawan tersebut diatas tidak benar*;

Menimbang, bahwa oleh karena adanya dalil Pelawan yang dibantah oleh Terlawan I maupun Terlawan II, maka berdasarkan pasal 283 RBg Pelawan berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil pokok Pelawanan/ bantahan Pelawan, yakni:

Halaman 30 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.Bth/2023/PN Mks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa obyek eksekusi Putusan Pengadilan Negeri Makassar No. 354/ Pdt.G/ 2019/ PN.Mks tertanggal 1 November 2022 adalah tanah harta bersama/ gono gini yang diperoleh dalam perkawinan Pelawan dan Turut terlawan I, sehingga Pelawan sebagai mantan suami dan Turut Terlawan I sebagai mantan istri berhak atas 2 (dua) bidang tanah obyek eksekusi tersebut;
- Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar No. 354/ Pdt.G/ 2019/ PN. Mks jo putusan Pengadilan Tinggi Makassar No 246 / Pdt / 2020 / PT. Mks, jo putusan Mahkamah Agung No 3343 K / Pdt / 2021, obyek eksekusi Putusan Pengadilan Negeri Makassar No. 354/ Pdt.G/ 2019/ PN.Mks yang pada pokoknya adalah milik sah dari Terlawan I dan Terlawan II, dan tanah obyek eksekusi tersebut bukanlah harta perkawinan (harta gonogini) dari Pelawan dan Turut Terlawan I, adalah tidak benar;

Menimbang, bahwa Pelawan untuk menguatkan dalil bantahan nya telah mengajukan bukti surat relevan yakni bukti surat P-1 berupa Putusan Kesepakatan Perdamaian Nomor: 404/ Pdt.G/ 2023/ PA. Mks, bukti surat P-2 berupa Sertifikat Hak Milik No. 20572/ Banta-Bantaeng An. ERNI IRAWATI, bukti surat P-3 berupa Sertifikat Hak Milik No. 20573/ Banta-Bantaeng An. ERNI IRAWATI, bukti surat P-4 berupa Kwitansi Pembayaran harga tanah yang terletak di Jalan Landak Baru antara Hajja ERNI IRAWATI dengan H. ARIF ABIDIN, bukti surat P-5 berupa Kwitansi Pembayaran harga tanah yang terletak di Jalan Landak Baru antara Hajja ERNI IRAWATI dengan CHAERUDDIN, dan bukti surat P-6 berupa Perjanjian Pembagian Harta Bersama (Harta Gono Gini) antara H. Jamaluddin Bin.H. Hafid Ewa dengan Hj. Erni Irawati Binti H. serta keterangan Saksi-Saksi yaitu 1. Chaeruddin dan 2. Muh. Agussalim, dengan pertimbangan sebagaimana terurai dibawah ini:

Menimbang bahwa bukti surat P-1 berupa Putusan Kesepakatan Perdamaian Nomor: 404/ Pdt.G/ 2023/ PA. Mks, yang merupakan putusan dari Pengadilan Agama Makassar yang amar pokoknya menghukum kedua belah pihak Pihak Pertama/ Pengugat H. Jamaluddin Bin H. Hafid Ewa (Pelawan dalam perkara ini) dan Pihak Kedua/ Tergugat Hj. Erni Irawati Binti H. Syamsuddin untuk menaati isi Kesepakatan Perdamaian tersebut tertanggal 13 Juni 2022 (vide bukti surat P-6);

Menimbang bahwa bukti surat P-2 berupa Sertifikat Hak Milik No. 20572/ Banta-Bantaeng An. ERNI IRAWATI, P-3 berupa Sertifikat Hak Milik No. 20573/ Banta-Bantaeng An. ERNI IRAWATI, menunjukkan

Halaman 31 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.Bth/2023/PN Mks



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

bahwa obyek eksekusi tersebut sertifikatnya atas nama Erni Irawati dalam perkara ini sebagai Turut Terlawan I yang merupakan mantan isteri Pelawan;

Menimbang bahwa adapun bukti surat P-4 berupa Kwitansi Pembayaran harga tanah yang terletak di Jalan Landak Baru antara Hajja ERNI IRAWATI dengan H. ARIF ABIDIN dan bukti surat P-5 berupa Kwitansi Pembayaran harga tanah yang terletak di Jalan Landak Baru antara Hajja ERNI IRAWATI dengan CHAERUDDIN, menunjukkan bahwa yang melakukan transaksi pembelian 2 (dua) bidang tanah obyek eksekusi tersebut dengan pemilik tanah sebelumnya adalah Hajja ERNI IRAWATI (Turut Terlawan I) yang merupakan mantan isteri Pelawan;

Menimbang bahwa untuk membantah dalil bantahan Pelawan, Terlawan I dan Terlawan II mengajukan bukti surat yang relevan yakni:

1. Fotokopi Putusan No. 0662/Pdt.G/2018/PA. Mks antara H. Jamaluddin Bin H. Hafid Ewa lawan Hj. Erni Irawati Binti H. Syamsuddin yang diberi tanda T.I.II --1;
2. Fotokopi Putusan No. 354/ Pdt.G/2019/PN. Mks antara H. Syamsuddin Dkk melawan Hj. Erni Irawati Binti H. Syamsuddin yang diberi tanda T.I.II -2;
3. Fotokopi Putusan Pengadilan Tinggi No. 246/ Pdt/ 2020/ PT. Mks antara H. Syamsuddin Dkk melawan Hj. Erni Irawati Binti H. Syamsuddin yang diberi tanda T.I.II --3 ;
4. Fotokopi Putusan Kasasi No.3343 K/Pdt/2021, antara Hj. Erni Irawati Binti H. Syamsuddin melawan H. Syamsuddin, Dkk yang diberi tanda T.I.II -- 4 ;
5. Fotokopi Berita Acara Eksekusi Pengosongan No. 45 Eks/2022/PN. Mks Jo. No. 354/Pdt.G/2019/PN. Mks, yang diberi tanda, T.I.II - 5 ;

Menimbang bahwa dalam bukti surat T.I.II-1 berupa Putusan Pengadilan Agama Makassar No. 0662/Pdt.G/2018/PA. Mks antara H. Jamaluddin Bin H. Hafid Ewa lawan Hj. Erni Irawati Binti H. Syamsuddin, ternyata dalam putusan tersebut amarnya pada pokoknya menyatakan gugatan Konvensi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima, sedangkan gugatan rekonvensi dari Penggugat rekonvensi/Tergugat Konvensi juga dinyatakan tidak dapat diterima, dimana dalam pertimbangan putusan Pengadilan Agama Makassar No. 0662/Pdt.G/2018/PA. Mks tersebut pada halaman 42 sampai dengan halaman 49 pada intinya memberikan pertimbangan yang isinya bahwa Penggugat Konvensi tidak dapat membuktikan bahwa sebidang tanah

Halaman 32 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.Bth/2023/PN Mks



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai bukti surat Sertifikat Hak Milik No. 20572/ Banta-Bantaeng An. ERNI IRAWATI adalah termasuk obyek sengketa dalam perkara No. 0662/Pdt.G/2018/PA. Mks antara H. Jamaluddin Bin H. Hafid Ewa lawan Hj. Erni Irawati Binti H. Syamsuddin, sebagai harta bersama yang harus dibagi kepada H. Jamaluddin Bin H. Hafid Ewa (Penggugat Konvensi) dan Hj. Erni Irawati Binti H. Syamsuddin (Tergugat Konvensi); Bahwa adapun tanah bersertifikat Hak Milik No. 20573/ Banta-Bantaeng An. ERNI IRAWATI, setelah dicermati bukti surat T.I.II-1 ternyata bukanlah termasuk obyek sengketa dalam perkara perkara No. 0662/Pdt.G/2018/PA. Mks antara H. Jamaluddin Bin H. Hafid Ewa lawan Hj. Erni Irawati Binti H. Syamsuddin tersebut;

Menimbang bahwa adapun bukti surat T.I.II-2, T.I.II-3, T.I.II-4, setelah dicermati ternyata yang menjadi pihak dalam perkara sesuai bukti T.I.II-2, T.I.II-3, T.I.II-4, adalah Terlawan I, Terlawan II, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II, demikian dengan bukti surat T.I.II-5 yang menjadi Termohon eksekusi adalah Terlawan I, Terlawan II, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II, sedangkan Pelawan tidaklah menjadi pihak dalam perkara tersebut, sehingga Pelawan tidak mempunyai legal standing untuk diikutkan sebagai Termohon dalam proses eksekusi perkara dimaksud (vide bukti surat T.I.II-5);

Menimbang bahwa adapun alat bukti Saksi baik yang diajukan Pelawan, Terlawan I, Terlawan II maupun Turut Terlawan II, ternyata semua keterangan para Saksi tersebut yang berkaitan dengan sengketa kepemilikan, bahwa obyek sengketa dalam perkara ini adalah harta kawin/ harta bersama dalam perkawinan Pelawan dan Turut Terlawan I, dimana keterangan para Saksi tersebut selain diperoleh dari mendengar penuturan baik pihak Pelawan, Terlawan I, Terlawan II maupun Turut Terlawan II yang bersifat testomium de auditu, juga keterangan saksi-saksi yang berkaitan dengan proses pembelian tanah obyek sengketa oleh Turut Terlawan I, proses pembangunan rumah toko diatas 2 bidang tanah tersebut serta menerangkan tentang proses sewa menyewa rumah toko diatas tanah tersebut antara Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II yang telah dipertimbangan baik dalam putusan-putusan sebelumnya baik Putusan Pengadilan Agama Makassar No. 0662/Pdt.G/2018/PA. Mks maupun Putusan Pengadilan Negeri Makassar No. 354 / Pdt.G / 2019 / PN Mks jo putusan Pengadilan Tinggi Makassar No. 246 / Pdt / 2020 / PT. Mks, jo putusan Mahkamah Agung RI No. 3343 K/ Pdt/ 2021, sehingga

Halaman 33 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.Bth/2023/PN Mks

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim mengenyampingkan keterangan saksi-saksi tersebut, sebagai alat bukti yang mempunyai nilai pembuktian sempurna;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan terhadap bukti surat Pelawan, serta bukti surat Terlawan I dan Terlawan II, Majelis Hakim dapat menyimpulkan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa sesuai dengan *Buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus*, disebutkan bahwa perlawanan eksekusi dapat dilakukan oleh pihak tereksekusi. Namun, dalam perlawanannya, pihak tereksekusi tersebut harus dapat membuktikan bahwa ia mempunyai alas hak yaitu: (1) hak milik, hak pakai, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak tanggungan, hak sewa; dan (2) hak-hak lainnya. Selain itu, perlawanan eksekusi juga dapat dilakukan dalam hal putusan yang berkekuatan hukum tetap tersebut memenuhi keadaan atau alasan seperti: (1) putusan yang bersifat deklaratoir dan konstitutif; (2) barang yang akan dieksekusi tidak berada di tangan Tergugat/Termohon Eksekusi; (3) barang yang akan dieksekusi tidak sesuai dengan barang yang disebutkan di dalam amar putusan; dan (4) amar putusan tersebut tidak mungkin dilaksanakan. "Dengan demikian, pihak tereksekusi yang dapat melakukan perlawanan eksekusi adalah pihak yang berperkara dan/atau pihak ketiga yang berkepentingan atau merasa dirugikan apabila objek eksekusi dapat dibuktikan adalah miliknya, sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung PERDATA UMUM / 7.a/SEMA 7 2012 (SEMA 7 2012), dan Pasal 195 ayat (6), Pasal 207 HIR jo. 225 Rbg," ;
- Bahwa dengan merujuk pada uraian diatas, maka menurut Majelis Hakim Pelawan tidak dapat membuktikan bahwa obyek eksekusi dalam perkara ini, adalah harta kawin/ harta bersama/harta gono gini dalam perkawinan Pelawan dengan Turut Terlawan I, oleh karena dari alat bukti yang diajukan Pelawan yaitu bukti surat P-1 berupa Putusan Kesepakatan Perdamaian Nomor: 404/ Pdt.G/ 2023/ PA. Mks, tertanggal 30 Maret 2023, yang berisikan Perjanjian Pembagian Harta Bersama (Harta Gono Gini) antara H. Jamaluddin Bin.H. Hafid Ewa dengan Hj. Erni Irawati Binti H. Syamsuddin tertanggal 13 Juni 2022 (vide bukti surat P-6), yang artinya kesepakatan perdamaian tersebut bertentangan dengan Putusan Pengadilan Agama Makassar sebelumnya yang telah inkraht (berkekuatan hukum tetap) yakni putusan Pengadilan Agama Makassar Nomor. 0662/Pdt.G/2018/PA.

Halaman 34 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.Bth/2023/PN Mks



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mks tertanggal 28 September 2018, dimana Pelawan bertindak sebagai Penggugat sedangkan Turut Terlawan I sebagai Tergugat, dimana amar putusannya pada pokoknya menyatakan gugatan Konvensi Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dalam dinyatakan tidak dapat diterima, sedangkan gugatan rekonvensi dari Penggugat rekonvensi/ Tergugat Konvensi juga dinyatakan tidak dapat diterima, dimana dalam pertimbangan putusan tersebut pada halaman 42 sampai dengan halaman 49 pada intinya Penggugat Konvensi tidak dapat membuktikan bahwa dua bidang tanah tersebut merupakan harta bersama; Bahwa bukti surat P-1 tersebut, telah pula bertentangan dengan Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap yang akan dieksekusi yakni Pengadilan Negeri Makassar No. 354 / Pdt.G / 2019 / PN Mks jo putusan Pengadilan Tinggi Makassar No. 246 / Pdt / 2020 / PT. Mks, jo putusan Mahkamah Agung RI No. 3343 K/ Pdt/ 2021 yang telah berkekuatan hukum tetap, sehingga terlihat nyata adanya itikat yang tidak baik dari Pelawan untuk menghalang-halangi proses eksekusi atas dua bidang tanah dan ruko sesuai Putusan Pengadilan Negeri Makassar No. 354 / Pdt.G / 2019 / PN Mks jo putusan Pengadilan Tinggi Makassar No. 246 / Pdt / 2020 / PT. Mks, jo putusan Mahkamah Agung RI No. 3343 K/ Pdt/ 2021 tersebut;

- Bahwa oleh karena Pelawan tidak dapat membuktikan kedudukan hukumnya berkaitan dengan obyek eksekusi dimaksud, sebagai pihak ketiga yang dapat mengajukan keberatan yang ada kaitan hukumnya dengan proses eksekusi sesuai dengan bukti surat P-7 Surat Permohonan Penundaan Eksekusi No. perkara 354/ Pdt.G/ 2019/ PN.Mks dan bukti surat T.I.II-5 berupa Berita Acara Eksekusi Pengosongan No. 45 Eks/2022/PN. Mks Jo. No. 354/Pdt.G/2019/PN. Mks, sebagaimana diatur *Buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus*, bahwa perlawanan eksekusi dapat dilakukan oleh pihak tereksekusi. Namun, dalam perlawanannya, pihak tereksekusi tersebut harus dapat membuktikan bahwa ia mempunyai alas hak yaitu: (1) hak milik, hak pakai, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak tanggungan, hak sewa; dan (2) hak-hak lainnya. Selain itu, perlawanan eksekusi juga dapat dilakukan dalam hal putusan yang berkekuatan hukum tetap tersebut memenuhi keadaan atau alasan seperti: (1) putusan yang bersifat deklaratoir dan konstitutif; (2) barang yang akan dieksekusi tidak berada di tangan Tergugat/Termohon Eksekusi; (3) barang yang

Halaman 35 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.Bth/2023/PN Mks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akan dieksekusi tidak sesuai dengan barang yang disebutkan di dalam amar putusan; dan (4) amar putusan tersebut tidak mungkin dilaksanakan. "Dengan demikian, pihak tereksekusi yang dapat melakukan perlawanan eksekusi adalah pihak yang berperkara dan/atau pihak ketiga yang berkepentingan atau merasa dirugikan apabila objek eksekusi dapat dibuktikan adalah miliknya (vide Surat Edaran Mahkamah Agung PERDATA UMUM /7.a/ SEMA 7 2012 (SEMA 7 2012), dan Pasal 195 ayat (6), Pasal 207 HIR jo. 225 Rbg," ;

- Bahwa oleh karena Pelawan tidak dapat membuktikan dalil-dalil bantahannya sebagai pihak ketiga yang berkepentingan atau sebagai pihak dirugikan dalam proses eksekusi tersebut, maka Pelawan haruslah dinyatakan sebagai Pelawan yang tidak baik, sehingga gugatan Pelawanan Pelawan haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa, adapun dalil-dalil Pelawanan Pelawan, dalil jawaban Terlawan I dan II serta jawaban Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II selebihnya, menurut Majelis Hakim selain telah dipertimbangkan dalam putusan-putusan sebelumnya, juga dalil-dalil tersebut telah berkaitan sengketa tentang kepemilikan yang seharusnya diajukan dalam perkara gugatan biasa, bukan gugatan perlawanan/ bantahan, sehingga Majelis Hakim dalam perkara ini mengenyampingkan dan tidak akan dipertimbangkannya lebih jauh;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Perlawanan/ bantahan Pelawan ditolak dan Pelawan dinyatakan sebagai Pelawan yang tidak benar, maka Pelawan harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan pasal 225 RBG dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menolak Bantahan/ Perlawanan Pelawan;
2. Menyatakan Pelawan adalah pelawan yang tidak benar;
3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp.2.259.000,00 (Dua juta dua ratus lima puluh Sembilan ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar, pada hari Selasa, tanggal 10 Oktober 2023 oleh Majelis Hakim, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Makassar Nomor 2/Pdt.Bth/2023/PN Mks tanggal 2 Januari 2023, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal

Halaman 36 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.Bth/2023/PN Mks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17 Oktober 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Justiah Said, S.H. Panitera Pengganti dan dihadiri pula oleh kuasa Pelawan, Terlawan I, Terlawan II, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II secara elektronik;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Sutisna Sawati, S.H.

Djainuddin Karanggusi, S.H., M.H.

Hj. Halidja Wally, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Justiah Said, S.H.

## Biaya Perkara

1. PNBP Pendaftaran	: Rp	30.000,00,-
2. Biaya Proses	: Rp	140.000,00,-
3. PNBP Surat Kuasa	: Rp.	10.000,00,-
4. Panggilan	: Rp	2.009.000,00,-
5. PNBP Panggilan	: Rp	50.000,00,-
6. Redaksi	: Rp	10.000,00,-
7. Materai	: Rp	10.000,00,-
J u m l a h	: Rp	2. 259.000,00,-
Terbilang	: (Dua juta dua ratus lima puluh sembilan ribu rupiah).	