



PUTUSAN

Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Sgm

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

H. Muh Nurdin B, berkedudukan di Jl. Cendrawasih Nomor 18 F, RT/RW 004/002, Kelurahan Kunjungmae, Kecamatan Mariso, Kota Makassar, Sulawesi Selatan, memberikan kuasa kepada Thansri Gazali Syahfei, S.H., M.H., dan Muh Rizal MS, S.H., keduanya adalah Advokat dan Konsultan Hukum/Penasihat Hukum, beralamat di Jl Kenanga 2 Nomor 22E, Kelurahan Batang Kaluku, Kecamatan Somba opu, Kabupaten Gowa Sulawesi Selatan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 17 Oktober 2024, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. Ruslan Bin Radjadeng, bertempat tinggal di Kompleks BTN Nusa Indah Blok 9 Nomor 16 RT/RW 001/002, Desa Bontoala, Kecamatan Pallangga, Kabupaten Gowa, Sulawesi Selatan, sebagai **Tergugat I**;

2. Hj. Rostina Dg Sikati Binti Radjadeng, bertempat tinggal di Kompleks BTN Jl Minasa Upa M7 No 1, Kelurahan Minasa Upa, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar, Sulawesi Selatan, sebagai **Tergugat II**;

3. Dra. Rosmina Dg Tommi Binti Radjadeng, bertempat tinggal di Kompleks BTN Jl Minasa Upa M7 No 1, Kelurahan Minasa Upa, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar, Sulawesi Selatan, sebagai **Tergugat III**;

4. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa, diwakili **Acmad, S.ST., M.H., Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa** bertempat tinggal di Jl. Andi Mallobassarang Nomor 65, Kelurahan Pandang-Pandang, Kecamatan Somba Opu, Kabupaten Gowa, Sulawesi Selatan, memberikan kuasa kepada Nany Jumawaty, S.H., M.H., Nugroho Hasan Putera, S.H., M.H., M. Saleh Labeda, Edi Suryanto Makkasau, S.H., Anggun Prima Kusuma Dewi, Aldi Syawal Muchtar, S.H., dan Asril Taufik, S.E., kesemuanya adalah Pegawai Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 06 Nopember 2024 sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Halaman 1 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Sgm



Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 21 Oktober 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sungguminasa pada tanggal 25 Oktober 2024 dalam Register Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Sgm, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat I **RUSLAN Bin RADJADENG** telah melakukan perbuatan hukum dengan mengikatkan diri dalam Jual Beli 1 (satu) unit rumah yang berdiri diatas tanah seluas 78 M² (tuju puluh delapan meter persegi) yang terletak di BTN Nusa Indah Blok D22 No.14, Desa Bontoala, Kecamatan Pallangga, Kabupaten Gowa. Sertipikat HGB 00288/Bontoala tanggal 30 April 1996, surat ukur 00473 tanggal 1 Maret 1996 atas Nama Almarhum RADJADENG ALLI, ayah kandung Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;
2. Bahwa identitas terhadap 1 (satu) unit rumah yang berdiri diatas tanah seluas 78 M² (tuju puluh delapan meter persegi) yang terletak di BTN Nusa Indah Blok D22 No.14, Desa Bontoala, Kecamatan Pallangga, Kabupaten Gowa. Sertipikat HGB 00288 tersebut diatas selanjutnya akan disebut sebagai **"OBJEK SENGKETA"** didalam perkara ini;
3. Bahwa Objek Sengketa yang terletak di BTN Nusa Indah Blok D22 No.14, Desa Bontoala, Kecamatan Pallangga, Kabupaten Gowa Propinsi Sulawesi-selatan memiliki batas-batas sebagai berikut:
 - a. Sebelah Utara : Jalan;
 - b. Sebelah Timur : Rumah Nurhayati Blok 22 Nomor 13;
 - c. Sebelah Selatan : Blok 22;
 - d. Sebelah Barat : Rumah Nurjam Blok 22 Nomor 15;
4. Bahwa tanah objek sengketa telah dikuasai oleh Penggugat selaku Pembeli sejak terjadinya kesepakatan Jual-beli tersebut diatas yang di buktikan dengan surat Pernyataan yang dibuat dan di tanda tangani oleh Tergugat I **RUSLAN Bin RADJADENG** tanggal 25 Agustus 2014 dan bukti Kwitansi tanda Pembayaran pelunasan objek sengketa tanggal 25 Agustus 2014 tersebut diatas;
5. Bahwa setelah terjadinya pelunasan Jual Beli tanggal 25 Agustus 2014 atas objek sengketa yang dibuat dan di tandatangani Tergugat I, maka Tergugat I Tergugat II, dan Tergugat III tersebut diatas sebagai ahli waris dari almarhum RADJADENG ALLI sudah tidak bersedia lagi menandatangani Akta Jual Beli dan Pengurusan Sertipikat kepada Badan

Halaman 2 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Sgm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa, untuk mendapatkan kepastian hukum sebagai pemilik namun oleh para Tergugat cenderung menghindari dari Penggugat dengan alasan para Tergugat tidak akan menggugat Penggugat lagi dan hanya memilih menerbitkan surat Pernyataan dan memberikan izin kepada Penggugat mengurus Sertipikat dan surat-surat yang lainnya, maka berdasarkan hal tersebut Penggugat mengajukan gugatan ini untuk kepastian Hukum agar Penggugat ditetapkan sebagai pemilik yang sah atas objek sengketa di maksud;

6. Bahwa semasa hidupnya almarhum RADJADENG ALLI dan Istrinya Hj. HASNAH Dg TARRING telah bersepakat untuk membagi hartanya kepada ke 3 (tiga) orang anaknya tersebut diatas yakni Tergugat I **RUSLAN Bin RADJADENG**, Tergugat II **Hj. ROSTINA Dg SIKATI Binti RADJADENG** dan Tergugat III **Dra.Hj.ROSMINA Dg TOMMI Binti RADJADENG**, sebagaimana surat keterangan pembagian harta warisan milik Almarhum RADJADENG ALLI yang dibuat di Bontomate'ne tertanggal 07 Maret 2007;

7. Bahwa khusus Tergugat I **RUSLAN Bin RADJADENG** pada saat pembagian harta peninggalan milik RADJADENG ALLI dan Istrinya Hj. HASNAH Dg TARRING, Tergugat I mendapatkan pembagian dari **objek Sengketa** berupa 1 (satu) unit rumah yang berdiri diatas tanah seluas 78 M² (tujuh puluh delapan meter persegi) yang terletak di BTN Nusa Indah Blok D22 No.14, Desa Bontoala, Kecamatan Pallangga, Kabupaten Gowa. Sertipikat HGB 00288/Bontoala atas nama RADJADENG ALLI kemudian setelah objek sengketa resmi menjadi milik Tergugat I lalu menjualnya kepada Penggugat sebagaimana bukti surat tanda pelunasan tersebut diatas;

8. Bahwa khusus TURUT TERGUGAT Badan Pertanahan Kabupaten Gowa ditarik sebagai pihak dalam perkara ini oleh karena dokumen alas hak berupa Buku tanah sertipikat atas tanah objek sengketa berada di Kantor TURUT TERGUGAT maka dalam rangka pembuktian PENGGUGAT memohon kepada majelis hakim untuk memerintahkan TURUT TERGUGAT agar memproses pengalihan Sertifikat HGB 00288/Bontoala atas Nama RADJADENG ALLI yang dinyatakan hilang sebagaimana Surat Keterangan Tanda Laporan Kehilangan Nomor: SKTLK/ 74/ VIII/ 2024/ POLDA SULSEL/ RESTABES MKSR, tanggal 16 Agustus 2024, menjadi atas Nama Penggugat **H. MUH. NURDIN B** sebagai Pemegang hak dengan tujuan untuk agar para Tergugat tidak melakukan peralihan hak terhadap tanah

Halaman 3 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Sgm

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

objek sengketa kepada pihak lain hingga putusan terhadap perkara ini berkekuatan hukum tetap dan mendapatkan kepastian hukum yang jelas;

9. Bahwa oleh karena tanah sengketa telah menjadi hak milik yang sah dari Penggugat yang diperoleh karena kesepakatan Jual-Beli dari Tergugat I bernama **RUSLAN Bin RADJADENG**, berupa 1 (satu) unit rumah yang berdiri diatas tanah seluas 78 M² (tuju puluh delapan meter persegi) yang terletak di BTN Nusa Indah Blok D22 No.14, Desa Bontoala, Kecamatan Pallangga, Kabupaten Gowa. Sertipikat HGB 00288/Bontoala atas nama RADJADENG ALLI dan kini objek sengketa telah berada dalam penguasaan Penggugat, maka dikemudian hari segala surat-surat yang ada maupun yang akan terbit, mengatas namakan diri Tergugat I, II, dan Tergugat III atau pihak ke tiga atas tanah objek sengketa adalah tidak sah dan tidak mengikat dalam perkara ini;

10. Bahwa karena gugatan dalam perkara ini didasarkan atas alasan-alasan yang kuat dan sah, maka Penggugat memohon agar putusan didalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (Putusan Serta Merta), meskipun para Tergugat, mengajukan Verzet, Banding maupun Kasasi.

Dan dengan berdasar uraian dan fakta-fakta yuridis tersebut diatas, maka Penggugat memohon kepada YM. Bapak Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sungguminasa kiranya berkenan untuk memberikan putusan yang seadil-adilnya didalam perkara ini sebagai berikut:

I. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

II. Menetapkan menurut hukum bahwa objek sengketa berupa 1 (satu) unit rumah yang berdiri diatas tanah seluas 78 M² (tuju puluh delapan meter persegi) yang terletak di BTN Nusa Indah Blok D22 No.14, Desa Bontoala, Kecamatan Pallangga, Kabupaten Gowa. Sertipikat HGB 00288/Bontoala tanggal 30 April 1996, surat ukur 00473 tanggal 1 Maret 1996 atas nama RADJADENG ALLI, ayah kandung Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah milik yang sah dari Penggugat karena beli dari Tergugat I.

III. Menyatakan pula bahwa tindakan Tergugat, I, Tergugat II, Tergugat III baik secara sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama tidak mengurus dan dan tidak mau menanda tangani peralihan objek sengketa untuk menjadi hak milik Penggugat dengan cara Tergugat I berusaha menghindari dari Penggugat adalah Perbuatan yang melawan hukum (*Onrechtmatigedaad*);

IV. Menyatakan bahwa segala bentuk peralihan hak olah Tergugat I, II dan III kepada pihak ke tiga atas objek Sengketa, baik berupa, transaksi Jual Beli,

Halaman 4 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Sgm

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

Penghibahan maupun Penyewaan dan ataupun Jaminan Bank adalah tidak sah, batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

V. Menghukum para Tergugat untuk menyerahkan surat-surat sebagai kelengkapan penerbitan sertifikat pengganti yakni Sertifikat HGB 00288/ Bontoala/ tanggal 30 April 1996, Surat ukur 00473 tanggal 1 Maret 1996 atan Nama RADJADENG ALLI kepada Penggugat **H. MUH. NURDIN B** tanpa syarat;

VI. Menghukum pula Turut Tergugat untuk menerbitkan Sertipikat pengganti terhadap Sertipikat HGB 00288/Bontoala tanggal 30 April 1996, surat ukur 00473 tanggal 1 Maret 1996 atas Nama RADJADENG ALLI yang dinyatakan hilang berdasarkan Laporan kehilangan Barang Nomor: SKTLK/ 74/ VIII/ 2024/ POLDA SUL-SEL/ RESTABES MKSR. Tanggal 16 Agustus 2024 kemudian Penggugat **H. MUH. NURDIN B** di catatkan namanya sebagai Pemegang Hak terhadap sertipikat pengganti tersebut diatas;

VII. Memberikan izin kepada Penggugat untuk mengurus dan menandatangani kelengkapan surat-surat pengganti Sertifikat yang dinyatakan hilang berdasarkan Laporan kehilangan Barang Nomor: SKTLK/ 74/ VIII/ 2024/ POLDA SUL-SEL/ RESTABES MKSR, tanggal 16 Agustus 2024;

VIII. Menetapkan pula bahwa putusan didalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (Putusan Serta Merta) meskipun pihak Tergugat mengajukan Verzet, Banding maupun Kasasi;

ATAU : Bila mana Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, memohon Putusan yang seadil-adilnya menurut Hukum dan Keadpatan (*Ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Turut Tergugat hadir masing-masing kuasanya, sedang Tergugat I, II dan III tidak pernah hadir pada hal kepadanya telah dilakukan pemanggilan secara sah dan patut sebagaimana Relas Panggilan kesatu tanggal 29 Oktober 2024 untuk persidangan tanggal 06 Nopember 2024, Relas panggilan kedua tanggal 07 Nopember 2024 untuk persidangan tanggal 13 Nopember 2024 dan Relas panggilan ketiga tanggal 19 Nopember 2024 untuk persidangan tanggal 26 Nopember 2024;

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 Raden

Halaman 5 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Sgm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nurhayati, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Sungguminasa, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 4 Desember 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil yang dikemukakan Para Penggugat kecuali dalil-dalil yang tidak merugikan kepentingan Turut Tergugat. Adapun keberatan-keberatan Turut Tergugat:

1. Gugatan Penggugat *Error In Persona*

Bahwa Turut Tergugat adalah lembaga Tata Usaha Negara yang berwenang dalam administrasi pertanahan sebagaimana ketentuan Peraturan Presiden Nomor 177 Tahun 2024 tentang Badan Pertanahan Nasional, sehingga diikutkannya Turut Tergugat dalam perkara ini adalah sebuah kekeliruan nyata yang telah dilakukan oleh Para Penggugat (*gemis aanhoeda nigheid*). Hal ini sebagaimana **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 639 K/Sip! 1975 tanggal 28 Mei 1977** yang menyatakan, "*Bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima*".

2. *Obscuur Libel* (Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas)

Bahwa gugatan Penggugat, tidak menguraikan perbuatan seperti apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat yang tidak sesuai ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga Turut Tergugat diikutkan dalam perkara ini.

Bahwa dalil Penggugat yang tidak menjelaskan perbuatan hukum apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat yang menyalahi ketentuan yang berlaku, sehingga sebagaimana ditegaskan dalam **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 K/Sip! 1973 tanggal 21 Agustus 1973** yang menyatakan:

"Gugatan hants dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna."

DALAM POKOK PERKARA

Halaman 6 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Sgm

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)



1. Bahwa apa yang dikemukakan dalam bagian eksepsi dipergunakan kembali pada bagian pokok perkara dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara mi;
2. Bahwa Turut Tergugat sampaikan, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 288/Bontoala, terbit pada tanggal 30 April 1996, diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 472/1996 tanggal 1 Maret 1996 seluas 78 m² (tujuh puluh delapan meter persegi), tercatat atas nama Radjadeng Alli;
3. Bahwa Turut Tergugat sampaikan:
 - a. Bahwa terhadap Petitum Penggugat dalam gugatannya angka romawi VI, yang menyatakan:

*"Menghukum pula Turut Tergugat untuk menerbitkan Sertipikat pengganti terhadap Sertipikat HGB 00288/Bontoala tan ggal 30 April 1996, surat ukur 00473 tanggal 1 Maret 1996 atas nama RADJADAENG ALLI yang din yatakan hilang berdasarkan Lapo ran Kehilangan Barang Nomor: SKTLK/ 74/ VIII/2024/POLDA SUL-SEL/RESTABES MKSR. Tanggal 16 Agustus 2024 kemudian Penggugat **H. MUH. NURDIN B** di catatkan namanya sebagai Peme gang Hak terhadap sertipikat pengganti tersebut diatas;*
 - b. Bahwa terkait Sertipikat pengganti karena hilang, diatur sebagaimana ketentuan Pasal 138 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Lampiran Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan, *intinya menyatakan "Penerbitan sertipikat pengganti karena hilang didasarkan atas pernyataan dan pemegang hak mengenai hilangnya sertipikat tersebut yang dituangkan dalam Surat Pemyataan dan Surat tanda lapor kehilangan dan Kepolisian setempat";*
 - c. Bahwa selanjutnya, terkait dengan persyaratan peralihan hak berdasarkan jual beli, diatur sebagaimana ketentuan Lampiran Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan, yaitu:
 1. *Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup;*
 2. *Surat Kuasa apabila dikuasakan;*



3. Fotocopy identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
4. Fotocopy Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum;
5. Sertipikat ash;
6. Akta Jual Beli dan PPAT;
7. Fotocopy KTP dan para pihak penjual-pembeli dan/ atau kuasanya;
8. Ijin Pemindahan Hak apabila di dalam sertipikat/keputusannya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindahtangankan jika telah diperoleh jin dan instansi yang berwenang;
9. Foto copy SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, pen **yerahan bukti** SSB (BPHTB) dan bukti **bayar uang pemasukan** (pada saat **pendaftaran hak**).

Bahwa permohonan peralihan hak dapat dimohonkan oleh pemegang hak atas tanah dan/atau kuasa dengan dikenakan tarif penerimaan negara bukan pajak yang besarnya sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis Dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional;

- d. Berkenaan hal-hal tersebut di atas, petitum dan gugatan Penggugat tidak memiliki pijakan hukum yang jelas, sehingga berdasar hukum gugatan Penggugat untuk ditolak oleh Majelis Hakim Yang Terhormat.
4. Bahwa Turut Tergugat tidak wajib untuk menggali dalil-dalil Penggugat, sebagaimana menurut Retnowulan Sutantio dalam bukunya, "Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek" mengatakan bahwa, "*dalam praktek, perkataan Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan hams diikutsertakan, mereka dalam petitum hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan Hakim.*" sehingga Turut Tergugat hanya tunduk pada isi putusan Hakim di Pengadilan karena Turut Tergugat mi tidak melakukan sesuatu perbuatan meskipun sebagai pihak yang terkait;

Halaman 8 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Sgm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian-uraian di atas, Turut Tergugat dengan mimemohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar memutus perkara mi dengan putusan:

MENGADILI:

Dalam Eksepsi:

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara ini.

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan replik melalui elitigasi elektronik Pengadilan Negeri sungguminasa pada tanggal 23 Desember 2024;

Menimbang, bahwa terhadap replik Penggugat, Turut Tergugat tidak mengajukan duplik;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk mendukung dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy sesuai Asli Surat Keterangan Tanda Lapor Kehilangan Nomor: SKTLK/ 47/ VIII/ 2024/ POLDA SUL-SEL/ RESTABES MKS. Menerangkan bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 288 atas Nama Radjadeng Alli telah hilang diwilayah Polda SULSEL, bukti surat tersebut diberi tanda P-1;
2. Fotocopy sesuai Fotocopy Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 288 Tahun 1996 atas nama Radjadeng Alli menerangkan bahwa Penggugat memiliki Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut dari Tergugat I, bukti surat tersebut diberi tanda P-2;
3. Fotocopy sesuai Asli Akta Jual Beli Nomor. 230/ PLG/ EH-IX/ 1994. Menerangkan bahwa orang tua Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III mendapatkan Sertipikat Hak Guna Bangunan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor. 230/ PLG/ EH-IX/ 1994, bukti surat tersebut diberi tanda P-3;
4. Fotocopy sesuai Asli Akta Notaris Kuasa untuk memasang Hipotik dan Kuasa Menjual Nomor 40 tanggal 6 September 1994 atas nama Rajadeng Alli, bukti surat tersebut diberi tanda P-4;
5. Fotocopy sesuai Asli Kwitansi Pelunasan Pembayaran Rumah dan Tanahnya di Kompleks BTN Nusa Indah Blok D22/14 antara Penggugat dan Tergugat 1. Menerangkan bahwa Penggugat telah membeli dan melunasi

Halaman 9 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Sgm

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)



Rumah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 288 Tahun 1996, bukti surat tersebut diberi tanda P-5;

6. Fotocopy sesuai Asli Surat Pernyataan dari Ruslan Radjadeng menerangkan bahwa Ruslan Radjadeng selaku Tergugat I, telah menerima uang pelunasan Rumah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 288 Tahun 1996, bukti surat tersebut diberi tanda P-6;

7. Fotocopy sesuai Fotocopy Surat Keterangan pembagian harta Radjadeng Alli kepada ketiga anaknya pada tanggal 7 Maret 2007. Menerangkan bahwa Ruslan Radjadeng dg Talli selaku Tergugat 1 menerima sebuah Rumah di BTN Nusa Indah Blok D22 Nomor 14 dari orang tuanya Radjadeng Alli, bukti surat tersebut diberi tanda P-7;

8. Fotocopy sesuai Asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2023 atas nama Rajadeng Alli. Menerangkan bahwa Penggugat telah membayar Objek Pajak di BTN Nusa Indah Blok D22 Nomor 14, bukti surat tersebut diberi tanda P-8;

9. Fotocopy sesuai Asli Chek Plot dari Kementrian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa, menerangkan Lokasi Rumah/Objek berada di BTN Nusa Indah Blok D22 Nomor 14, bukti surat tersebut diberi tanda P-9;

10. Fotocopy sesuai Asli Surat Kuasa antara Penggugat dengan Tergugat 1, menerangkan bahwa Surat Kuasa tersebut untuk keperluan Penggugat dalam mengambil dan mengurus Sertipikat, bukti surat tersebut diberi tanda P-10;

11. Fotocopy sesuai Asli Surat Pernyataan dari Penggugat, menerangkan bahwa Penggugat adalah pemilik sah dari Rumah yang berada di BTN Nusa Indah Blok D22 No 14 berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 288 Tahun 1996, bukti surat tersebut diberi tanda P-11;

Fotokopi bukti surat dari Penggugat bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalail jawabannya, Kuasa Turut Tergugat mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi buku tanah hak guna bangunan Nomor : 000288/Bontoala tercatat atas nama Radjadeng Alli, bukti surat tersebut diberi tanda TT-1;

Fotokopi bukti surat Turut Tergugat telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa pada hari Selasa tanggal 04 Februari 2025 Majelis Hakim telah melaksanakan Pemeriksaan Stempat yang dihadiri Kuasa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dan Kuaa Turut Tergugat yang hasilnya terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa Penggugat selain mengajukan bukti surat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang keterangannya sebagai berikut:

1. Saksi Husniati, S.M, memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa yang saksi tahu masalah tanah darat dan bangunan rumah di atasnya yang terletak di di BTN. Nusa Indah Kelurahan Bontoala Kecamatan Pallangga Kabupaten Gowa;
- Bahwa rumah saksi berdekatan dengan objek sengketa;
- Bahwa batas-batas tanah objek sengketa adalah, di sebelah utara berbatasan dengan jalanan kompleks, sebelah selatan berbatasan dengan blok 22, di sebelah barat berbatasan dengan rumah Nurjam dan di sebelah timur berbatasan dengan rumah milik Nurhayati;
- Bahwa yang saksi ketahui karena dengar dari masyarakat perumahan bahwa Penggugat telah membeli tanah dan rumah objek sengketa dari Tergugat I yakni Ruslan Bin Radjadeng tetapi saksi tidak tahu Penggugat beli dengan harga berapa;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat akte jual beli hanya di ceritakan oleh istri dari Penggugat;
- Bahwa objek sengketa ditempati Penggugat sejak telah terjadi jual beli tersebut dan selama Penggugat tempati tidak ada yang keberatan;
- Bahwa saksi ketahui, objek sengketa sudah bersertifikat dan mendengar sertifikatnya hilang saat akan di urus balik namanya;
- Bahwa saksi pernah dengar Penggugat mengurus surat kehilangan;
- Bahwa saksi ketahui, para Tergugat tidak mau menandatangani persetujuan balik nama yang dimohonkan oleh Penggugat;
- Bahwa yang saksi ketahui, di tahun 2013 yang pertama kali menempati adalah Tergugat I Ruslan Bin Radjadeng;
- Bahwa tahun 2014 Penggugat mulai beli secara cicil kepada Tergugat I Ruslan Bin Radjadeng;
- Bahwa Saksi bertetangga dengan Tergugat I Ruslan Bin Radjadeng sejak tahun 1997, sedang Penggugat mulai tempato objek sengketa sejak tahun 2000an;
- Bahwa Tergugat I Ruslan Bin Radjadeng sekarang masih tinggal di BTN Nusa Indah tetapi sudah pindah blok di sebelah barat dari Masjid BTN Nusa Indah, sedang Tergugat II dan III saksi saksi tidak tahu;

Halaman 11 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Sgm



- Bahwa Penggugat mengajukan gugatan ke para Tergugat untuk balik nama sertifikat dari atas nama Tergugat I kepada karena objek sengketa Tergugat I sudah jual kepada Penggugat;
- Bahwa Tergugat I menjual kepada Penggugat karena orang tua Tergugat I sudah memberikan kepada Tergugat I Ruslan Bin Radjadeng;

2. Saksi Nursani, dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa antara Penggugat dengan Para Tergugat ada masalah sengketa tanah darat yang di atasnya berdiri satu unit rumah, terletak di di BTN. Nusa Indah Kelurahan Bontoala Kecamatan Pallangga Kabupaten Gowa;
- Bahwa saksi sering ke objek sengketa karena rumahnya berdekatan dengan objek sengketa;
- Bahwa batas tanah objek sengketa, di sebelah Utara berbatasan dengan jalanan kompleks, sebelah Selatan berbatasan dengan blok 22, di sebelah Barat berbatasan dengan rumah Nurjam dan di sebelah Timur berbatasan dengan rumah milik Nurhayati;
- Bahwa saksi tahu dari cerita masyarakat di sekitar perumahan bahwa Penggugat telah membeli tanah objek sengketa dari Tergugat I yakni Ruslan Bin Radjadeng tetapi harganya saksi tidak tahu;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat akte jual beli hanya di ceritakan oleh istri dari Penggugat;
- Bahwa Penggugat menempati objek sengketa sejak telah terjadi jual beli tahun 200an dan selama ditempati Penggugat tidak ada yang keberatan sampai saat ini;
- Bahwa objek sengketa sudah bersertifikat, tetapi saksi dengar sertifikat objek sengketa hilang pada saat akan di urus balik namanya;
- Bahwa saksi tidak tahu kenapa para Tergugat tidak mau menandatangani persetujuan balik nama yang dimohonkan oleh Penggugat;
- Bahwa pada tahun 2013 yang pertama kali menempati adalah Tergugat I Ruslan Bin Radjadeng;
- Bahwa pembelian objek sengketa dilakukan secara cicil tahun 2014 dari Penggugat ke Tergugat I Ruslan Bin Radjadeng;
- Bahwa saksi bertetangga dengan Tergugat I Ruslan Bin Radjadeng sejak tahun 1997;



- Bahwa Tergugat I Ruslan Bin Radjadeng sekarang masih tinggal di BTN. Nusa Indah tetapi sudah pindah blok di sebelah barat dari Masjid BTN Nusa Indah sedang Tergugat II dan III saksi tidak tahu;
- Bahwa Penggugat mengajukan gugatan ke para Tergugat karena akan mengajukan pembuatan balik nama sertifikat tetapi Para Tergugat tidak ada yang datang untuk menandatangani balik nama sertifikat dari nama Tergugat I kepada Penggugat selaku pembeli;
- Bahwa Tergugat I Ruslan Bin Radjadeng menjual ke Penggugat karena orang tua dari para Tergugat telah memberikan kepada Tergugat I Ruslan Bin Radjadeng;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Turut Tergugat telah mengajukan kesimpulan melalui elektronik Pengadilan Negeri sungguminasa pada tanggal 26 Februari 2025 yang selengkapnya terlampir dalam berkas perkara;

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

DALAM EKSEPSI

Menimbang, Bahwa Turut Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat *Error In Persona*;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat mendalilkan dalam eksepsinya bahwa Turut Tergugat sebagai lembaga Tata Usaha Negara yang berwenang dalam administrasi pertanahan sebagaimana ketentuan Peraturan Presiden Nomor 177 Tahun 2024 tentang Badan Pertanahan Nasional, sehingga diikutkannya Turut Tergugat dalam perkara ini adalah sebuah kekeliruan nyata yang telah dilakukan oleh Penggugat (*gemis aanhoeda nigheid*). Hal ini sebagaimana **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 639 K/Sip/ 1975 tanggal 28 Mei 1977** yang menyatakan, "Bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima";

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi turut Tergugat yang mengatakan gugatan Penggugat *error in persona* Penggugat menanggapi pada pokoknya mengatakan Turut Tergugat telah keliru menanggapi gugatan Penggugat, sebab Penggugat berhak menentukan siapa saja yang

Halaman 13 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Sgm



akan dimasukkan sebagai pihak dalam suatu gugatan, sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. Nomor 305/K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971 pada intinya menyatakan Penggugat yang berhak dan berwenang untuk menentukan siapa yang akan digugat dalam suatu perkara;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan dan mencermati eksepsi Turut Tergugat yang mengatakan gugatan Penggugat *error in persona* tidak beralasan hukum karena peran Turut Tergugat dalam perkara aquo sebagai badan yang menangani kepentingan masyarakat dalam hal balik nama sertifikat adalah tugas dan tanggung jawab Turut Tergugat oleh karena itu eksepsi Turut Tergugat yang mengatakan gugatan Penggugat *error in persona* tidak beralasan hukum dan patut untuk ditolak;

2. *Obscur Libel* (Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas)

Menimbang, bahwa Turut Tergugat mengatakan gugatan Penggugat adalah gugatan kabur/tidak jelas atau *obscur libel* dengan alasan Penggugat tidak menguraikan perbuatan seperti apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat yang tidak sesuai ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga Turut Tergugat diikutkan dalam perkara ini. Bahwa dalil Penggugat yang tidak menjelaskan perbuatan hukum apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat yang menyalahi ketentuan yang berlaku, sehingga sebagaimana ditegaskan dalam **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 K/Sip! 1973 tanggal 21 Agustus 1973** yang menyatakan Gugatan hants dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat yang mengatakan gugatan Penggugat kabur/tidak jelas atau *obscur libel* Penggugat menanggapi pada pokoknya mengatakan adalah hal yang keliru, sebab Penggugat memasukkan Turut Tergugat yaitu Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa ditarik sebagai pihak dalam perkara ini oleh karena dokumen alas hak berupa tanah sertifikat atas tanah objek sengketa berada di Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dan menelaah eksepsi turut Tergugat yang mengatakan gugatan Penggugat *obscur libel* (gugatan kabur/tidak jelas adalah tidak beralasan hukum karena dalail Penggugat adalah masalah balik nama sertifikat sebidang tanah seluas 78 m² (tujuh puluh delapan meter persegi) yang di atasnya berdiri satu unit rumah yang telah dibeli Penggugat dari Tergugat I terletak di BTN Indah Blok D 22 Nomor 14 Desa Bontoala, Kecamatan palangga, Kabupaten Gowa, Provinsi Sulawesi



Selatan, dengan batas sebelah Utara berbatasan dengan Jalan, sebelah Timur berbatasan dengan rumah Nurhayati Blok 22 Nomor 13, sebelah Selatan berbatasan dengan Blok 22 dan sebelah Barat berbatasan dengan rumah Nurjam Blok 22 Nomor 15. Oleh karena itu eksepsi Turut Tergugat yang mengatakan gugatan Penggugat obscur libel (gugatan kabur/tidak jelas adalah tidak beralasan hukum dan patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena semua eksepsi dari Turut Tergugat ditolak maka dilanjutkan dengan mempertimbangkan pokok perkara gugatan Penggugat;

II. DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai masalah balik nama sertifikat sebidang tanah seluas 78 m2 (tujuh puluh delapan meter persegi) di atas berdiri satu unit ruma yang telah dibeli Penggugat dari Tergugat I yang terletak di BTN Indah Blok D 22 Nomor 14 Desa Bontoala, Kecamatan palangga, Kabupaten Gowa, Provinsi Sulawesi Selatan, dengan batas sebelah Utara berbatasan dengan Jalan, sebelah Timur berbatasan dengan rumah Nurhayati Blok 22 Nomor 13, sebelah Selatan berbatasan dengan Blok 22 dan sebelah Barat berbatasan dengan rumah Nurjam Blok 22 Nomor 15;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal jual beli sebidang tanah antara Penggugat H. Muh Nurdin B dengan Tergugat I Ruslan Bin Rajadeng seluas 78 m2 (tujuh puluh delapan meter persegi) terletak di BTN Indah Blok D 22 Nomor 14 Desa Bontoala, Kecamatan palangga, Kabupaten Gowa, Provinsi Sulawesi Selatan;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai belum dibalik nama objek sengketa yang telah dibeli Penggugat dari Tergugat I berupa sebidang tanah seluas 78 m2 (tujuh puluh delapan meter persegi) terletak di di BTN Indah Blok D 22 Nomor 14 Desa Bontoala, Kecamatan palangga, Kabupaten Gowa, Provinsi Sulawesi Selatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu kenapa Para Tergugat tidak bersedia menandatangani balik nama untuk pengurusan sertifikat terhadap objek tanah sengketa seluas 78 m2 (tujuh puluh delapan meter persegi) terletak di di BTN Indah Blok D 22 Nomor 14 Desa Bontoala, Kecamatan palangga, Kabupaten Gowa, Provinsi Sulawesi Selatan dari atas nama semula Tergugat I kepada Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-11 dan 2 (dua) orang saksi yaitu saksi **Husniati, S.M, dan saksi Nursani**;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat untuk menguatkan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat bertanda T.T-1, tetapi tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan telah membeli sebidang tanah dari Tergugat I tanggal 25 Agustus 2014 seluas 78 m² (tujuh puluh delapan meter persegi) di atas berdiri satu unit rumah yang terletak di BTN Indah Blok D 22 Nomor 14 Desa Bontoala, Kecamatan palangga, Kabupaten Gowa, Provinsi Sulawesi Selatan, dengan batas sebelah Utara berbatasan dengan Jalan, sebelah Timur berbatasan dengan rumah Nurhayati Blok 22 Nomor 13, sebelah Selatan berbatasan dengan Blok 22 dan sebelah Barat berbatasan dengan rumah Nurjam Blok 22 Nomor 15 yang sampai saat ini belum dibalik nama sertifikatnya dari Tergugat I keatas nama Penggugat dimana perbuatan Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat tidak membalik nama sertifikat dari atas nama Tergugat I kepada Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dari alat bukti surat yang diajukan oleh Penggugat bertanda P-5, P-6 dan P-7 berupa Kwitansi pelunasan pembayaran pembelian sebidang tanah dan rumah di atasnya yang terletak di Kompleks BTN Nusa Indah Blok D 22/14, Surat Pernyataan dari Tergugat I Ruslan Radjadaeng yang mengatakan telah menerima uang pelunasan sebidang tanah dan bangunan di atasnya dengan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 288 Tahun 1996 dan Surat Kuasa antara Penggugat dengan Tergugat I yang memberikan kuasa kepada Penggugat mengurus dan mengambil sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 288 Tahun 1996 dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti Penggugat di atas membuktikan antara Penggugat dengan Tergugat I telah terjadi transaksi jual beli sebidang tanah dan bangunan seluas 78 m² (tujuh puluh delapan meter persegi) di atas berdiri satu unit ruma yang telah dibeli Penggugat dari Tergugat I yang terletak di BTN Indah Blok D 22 Nomor 14 Desa Bontoala, Kecamatan palangga, Kabupaten Gowa, Provinsi Sulawesi Selatan, dengan batas sebelah Utara berbatasan dengan Jalan, sebelah Timur berbatasan dengan rumah Nurhayati Blok 22 Nomor 13, sebelah Selatan berbatasan dengan Blok 22 dan ebelah Barat berbatasan dengan rumah Nurjam Blok 22 Nomor 15;

Halaman 16 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Sgm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bersesuaian pula dengan keterangan saksi Husniati S.M dan Nursani yang menerangkan bahwa rumah objek sengketa awal sekitar tahun 2013 ditempati oleh Tergugat I bersama Tergugat II dan Tergugat III, tetapi setelah dijual kepada Penggugat sekitar tahun 2014 Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III pindah dari rumah itu dan rumah objek sengketa mulai ditempati oleh Penggugat sampai sekarang, dan selama rumah tersebut ditempati Penggugat tidak ada yang datang keberatan;

Menimbang, bahwa bukti Penggugat bertanda P-5, P-6 dan P-10 didukung pula dengan bukti Penggugat bertanda P-1, P-2, P-3, P-8 dimana bukti P-2 bersesuaian dengan bukti Turut Tergugat bertanda T.I-1, dimana bukti aquo berupa Surat Keterangan Tanda Lapar Kehilangan satu Rangkap Surat Asli berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 288/Bontoala dengan luas tanah 78 m² (tujuh puluh delapan meter persegi) Surat Ukur Nomor 472/1996 tanggal 01 Maret 1996 NIB: 20.02.07.08.08694 yang terletak di Kelurahan Bontoala, Kecamatan palangga, Kabupaten Gowa dengan Pemegang Hak adalah Radjadaeng Ali, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 288 atas nama Radjadaeng Ali, Akta Jual Beli antara Nahrudin dan Abdul Syukur dengan Radjadaeng Ali dan Pembayaran Pajak atas nama Radjadaeng Ali membuktikan bahwa objek tanah sengketa semula berupa perumahan yang dikelola oleh Nahrudin dan Abdul syukur kemudian dijual kepada Radjadaeng Ali incasu ayah Tergugat I yang kemudian objek sengketa diwariskan oleh Rajadaeng Ali kepada anaknya yaitu Tergugat I kemudian Tergugat I menjual kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka Tergugat I berkewajiban untuk menyerahkan dan mengurus sertifikat yang hilang kepada Turut Tergugat menjadi serttifikat atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa karena Tergugat I tidak memenuhi kewajibannya kepada Penggugat untuk membalik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 288/Bontoala dengan luas tanah 78 m² (tujuh puluh delapan meter persegi) Surat Ukur Nomor 472/1996 tanggal 01 Maret 1996 NIB: 20.02.07.08.08694 yang terletak di Kelurahan Bontoala, Kecamatan palangga, Kabupaten Gowa telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat oleh karena itu Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa memperhatikan bukti Penggugat dihubungkan dengan bukti Turut Tergugat dalam hal kepemilikan objek tanah sengketa dimana bukti Penggugat didukung bukti surat yang otentik dan keterangan saksi

Halaman 17 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Sgm



yang saling bersesuaian terhadap kepemilikan objek tanah yang disengketakan oleh karenanya Penggugat telah berhasil membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa ada alat bukti dari Penggugat tidak dipertimbangkan lagi karena tidak ada relevansinya dengan pembuktian perkara a quo;

Menimbang, bahwa karena Penggugat telah berhasil membuktikan gugatannya maka petitum Penggugat angka 2 sampai dengan angka 7 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum Penggugat angka 8 yang mengatakan bahwa putusan didalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (Putusan Serta Merta) meskipun pihak Tergugat mengajukan Verzet, Banding maupun Kasasi;

Menimbang, bahwa sesuai Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 tahun 2000 tentang putusan serta merta (uitvoerbaar bij vorrad) dan Provisionil, boleh dikabulkan apabila gugatan bersifat mendesak;

Menimbang bahwa memperhatikan gugatan Penggugat tidak ada yang sifatnya mendesak yang artinya sudah ada putusan yang terdahulu yang harus dilaksanakan oleh karena itu mengenai putusan serta merta (uitvorbaar bij Vorrad) dinyatakan untuk 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 (Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III) berada di pihak yang kalah, maka para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III) harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPerdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

*MENGADILI:

I. DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Turut Tergugat seluruhnya;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menetapkan menurut hukum bahwa objek sengketa berupa 1 (satu) unit rumah yang berdiri diatas tanah seluas 78 M² (tuju puluh delapan meter persegi) yang terletak di BTN Nusa Indah Blok D22 No.14, Desa Bontoala, Kecamatan Pallangga, Kabupaten Gowa. Sertipikat HGB 00288/Bontoala tanggal 30 April 1996, surat ukur 00473 tanggal 1 Maret 1996 atas nama RADJADENG ALLI, ayah kandung Tergugat I, Tergugat

Halaman 18 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Sgm



II dan Tergugat III adalah milik yang sah dari Penggugat yang telah dibeli dari Tergugat I.

3. Menyatakan bahwa tindakan Tergugat, I, Tergugat II, Tergugat III baik secara sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama tidak mengurus dan dan tidak mau menanda tangani peralihan objek sengketa untuk menjadi hak milik Penggugat dengan cara Tergugat I berusaha menghindar dari Penggugat adalah Perbuatan yang melawan hukum (*Onrechtmatigedaad*);

4. Menyatakan bahwa segala bentuk peralihan hak olah Tergugat I, II dan III kepada pihak ke tiga atas objek Sengketa, baik berupa, transaksi Jual Beli, Penghibahan maupun Penyewaan dan ataupun Jaminan Bank adalah tidak sah, batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

5. Menghukum para Tergugat untuk menyerahkan surat-surat sebagai kelengkapan penerbitan sertifikat pengganti yakni Sertifikat HGB 00288/ Bontoala/ tanggal 30 April 1996, Surat ukur 00473 tanggal 1 Maret 1996 atn Nama RADJADENG ALLI kepada Penggugat **H. MUH. NURDIN B** tanpa syarat;

6. Menghukum Turut Tergugat untuk menerbitkan Sertipikat pengganti terhadap Sertipikat HGB 00288/Bontoala tanggal 30 April 1996, surat ukur 00473 tanggal 1 Maret 1996 atas Nama RADJADENG ALLI yang dinyatakan hilang berdasarkan Laporan kehilangan Barang Nomor: SKTLK/ 74/ VIII/ 2024/ POLDA SUL-SEL/ RESTABES MKSR. Tanggal 16 Agustus 2024 kemudian Penggugat **H. MUH. NURDIN B** di catatkan namanya sebagai Pemegang Hak terhadap sertipikat pengganti tersebut diatas;

7. Memberikan izin kepada Penggugat untuk mengurus dan menandatangani kelengkapan surat-surat pengganti Sertifikat yang dinyatakan hilang berdasarkan Laporan kehilangan Barang Nomor: SKTLK/ 74/ VIII/ 2024/ POLDA SUL-SEL/ RESTABES MKSR, tanggal 16 Agustus 2024;

8. Menghukum Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp. 1.560.000,00 (satu juta lima ratus enam puluh ribu rupiah);

9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sungguminasa, pada hari Senin tanggal 17 Maret 2025, oleh

Halaman 19 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Sgm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kami, Mathius, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Yenny Wahyuningtyas Puspitowati, S.H., M.H. dan Lely Salempang, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sungguminasa Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Sgm tanggal 25 Oktober 2024, putusan tersebut pada hari, Senin tanggal 24 Maret 2025 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Ari Astuti, S.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat serta Kuasa Turut Tergugat secara elektronik, tanpa dihadiri Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Yenny Wahyuningtyas Puspitowati, S.H., M.H.

Mathius, S.H., M.H.

Lely Salempang, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ari Astuti, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran.....Rp.30.000,00
2. Biaya Proses..... Rp.100.000,00
3. PNBP Surat Kuasa.....Rp.10.000,00
4. Panggilan.....Rp. 520.000,00
5. PNBP Panggilan Tergugat.....Rp.50.000,00
6. Biaya PS.....Rp.800.000,00
7. PNBP PS.....Rp. 10.000,00
8. Biaya sumpah..... Rp.20.000,00

Halaman 20 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Sgm

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

9. Meterai.....Rp.10.000,00

10. Redaksi.....Rp.10.000,00

Jumlah.....Rp.1.560.000,00

(satu juta lima ratus enam puluh ribu rupiah)

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)