



**PUTUSAN**  
Nomor 727 K/Pdt/2016

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

1. **BUDIMAN GANI**, bertempat tinggal di Jalan Gunung Lokon, Nomor 13 A/36, Makassar;
2. **SURYA MUTIARA GANI**, bertempat tinggal di Jalan Gunung Lokon, Nomor 13 A/36, Makassar;
3. **SUDIRMAN GANI**, bertempat tinggal di Jalan Gunung Lokon, Nomor 13 A/36, Makassar;
4. **AZIS BERU GANI**, bertempat tinggal di Kompleks Deltamas II, Blok D2, Nomor 1, Manggala, Makassar;
5. **KAMALUDDIN GANI**, bertempat tinggal di Jalan Cendana, Nomor 19, Kompleks Taman Losari, Tanjung Bunga, Makassar;
6. **RAODAH GANI**, bertempat tinggal di Jalan Gunung Lokon Nomor 13 A/36, Makassar;

Semuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Yusri Jafar, S.H. dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Kumala, Nomor 98, Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 November 2013.

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Pelawan/Para Pembanding;

**L a w a n :**

1. **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) MAKASSAR**, berkedudukan di Jalan Urip Sumohardjo, Km. 4, Lantai 2, Makassar, diwakili oleh Hadiyanto, selaku Direktur Jenderal Kekayaan Negara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Hadi Priyanto, S.H., M.M. dan kawan-kawan, Kepala Seksi Hukum dan Informasi pada KPKNL Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Desember 2013;
2. **D. EDWARD**, bertempat tinggal di Jalan Bulusaraung, Nomor 121 A, RT. 001, RW. 005, Kelurahan Gadong, Kecamatan Bontoala, Makassar;



3. **PT BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) cq. BANK TABUNGAN NEGARA SYARIAH CABANG MAKASSAR**, berkedudukan di Kantor Pusat Gedung Menara BTN, Jalan Gajah Mada Nomor 1, Jakarta Pusat, DKI Jakarta, dan Kantor Cabang di Boulevard Ruko, Jasper II, Nomor 34, Panakukkang, Kota Makassar, diwakili Sutarno, S.H., M.M., selaku Legal Division Head PT Bank Tabungan Negara (Persero), dalam hal ini memberi kuasa kepada Yossi Istanto, S.H., M.Hum. dan kawan-kawan, Pegawai yang bertugas di Bagian Hukum pada PT Bank Tabungan Negara (Persero), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Desember 2013.

Para Termohon Kasasi dahulu Para Terlawan/Para Terbanding;

D a n :

1. **NY. HJ. MARYATI RASYID**, bertempat tinggal di Jalan Gunung Lokon, Nomor 13 A/36, Makassar;
2. **TUAN EDDY S. AL MALIK, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Abdullah Daeng Sirua, Nomor 197 A, Kelurahan Karampuang, Kecamatan Panakukkang, Makassar;
3. **NY. SITI NUR ARRA**, bertempat tinggal di Jalan Raya Pendidikan III, Blok D 6, Nomor 7, RT. 004, RW. 004, Kelurahan Tidung, Kecamatan Rappocini, Makassar;
4. **BADAN PERTANAHAN NEGARA KOTA MAKASSAR**, berkedudukan di Jalan A.P. Pettarani, Kota Makassar;
5. **NOTARIS ANDI SRY JUMAINI**, berkedudukan di Jalan Abdullah Daeng Sirua, Nomor 14, Kelurahan Masale, Kecamatan Panakukkang, Makassar;
6. **NOTARIS TUTTI MUHAJJI, S.H., M.Kn**, berkedudukan di Jalan Dokter Ratulangi, Nomor 7, Komplek Ruko Ratulangi Blok B/18, Makassar;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Turut Terlawan/Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Para Pelawan/Para Pemanding telah mengajukan perlawanan terhadap Para Termohon Kasasi dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Terlawan/Para Terbanding dan Para Turut Terlawan/Para



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Makassar pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Para Pelawan adalah bagian dari ahli waris yang sah dari Almarhum Tuan Irwan Gani yang meninggal dunia pada tanggal 30 Nopember 1995, sebagaimana termuat dalam Akta Keterangan Hak Waris, Akta Nomor 39 tanggal 09 Desember 1995 yang dibuat dihadapan Sitske Limowa, S.H, Notaris di Ujung Pandang;
2. Bahwa selain Para Pelawan, ahli waris dari Almarhum Tuan Irwan Gani adalah Turut Terlawan I;
3. Bahwa semasa hidupnya Almarhum Tuan Irwan Gani mendapatkan tanah dari orang tuanya, yaitu sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 20198/Kelurahan Lajangiru, Surat Ukur Nomor 00159/2004 tanggal 06 Januari 2004, seluas 284 m<sup>2</sup> (dua ratus delapan puluh empat meter persegi) yang terletak di Jalan Gunung Lokon Nomor 13 A/36, Kelurahan Lajangiru, Kecamatan Ujung Pandang, Kota Makassar (dahulu Sertifikat Hak Milik Nomor 352/Desa Pisang Selatan);
4. Bahwa oleh karenanya Para Pelawan dan Turut Terlawan I, secara bersama-sama mempunyai hak atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 20198/Kelurahan Lajangiru, Surat Ukur Nomor 00159/2004 tanggal 06 Januari 2004, seluas 284 m<sup>2</sup> (dua ratus delapan puluh empat meter persegi) yang terletak di Jalan Gunung Lokon Nomor 13 A/36, Kelurahan Lajangiru, Kecamatan Ujung Pandang, Kota Makassar (dahulu Sertifikat Hak Milik Nomor 352/Desa Pisang Selatan) beserta bangunan di atasnya (selanjutnya disebut "tanah dan bangunan");
5. Bahwa sampai dengan diajukannya perlawanan ini, belum ada pembagian waris terhadap tanah dan bangunan, dimana tanah dan bangunan tersebut sampai saat ini masih didiami/dikuasai oleh Para Pelawan dan Ny. Hj. Maryati Rasyid/Turut Terlawan I;
6. Bahwa berdasarkan Surat Penetapan Pengadilan Negeri Makassar telah melakukan Relas Panggilan Tegoran (*Aanmaning*) kepada Ny. Sitti Nur Arra untuk melaksanakan Risalah Lelang Nomor 405/2013, tanggal 5 Juni 2013, yaitu untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Pemohon Eksekusi/Terlawan II, yaitu:
  - Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 20198/Kelurahan Lajangiru, Surat Ukur Nomor 00159/2004 tanggal 06 Januari 2004, seluas 284 m<sup>2</sup> (dua ratus delapan puluh empat meter persegi) yang terletak di Jalan Gunung Lokon Nomor 13 A/36, Kelurahan Lajangiru,

Halaman 3 dari 25 hal. Put. Nomor 727 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Ujung Pandang, Kota Makassar (dahulu Sertifikat Hak Milik Nomor 352/Desa Pisang Selatan), berikut bangunan rumah tinggal dan segala sesuatunya yang berada di atas tanah tersebut baik sekarang ada maupun yang akan ada dikemudian hari;

7. Bahwa atas Surat Penetapan *a quo*, Para Pelawan sangat keberatan dikarenakan telah merugikan hak-hak hukum Para Pelawan;
8. Bahwa keberatan-keberatan dan dasar-dasar diajukan Perlawanan ini adalah sebagai berikut:
  - 8.1. Bahwa pada tanggal 18 November 2010, ternyata telah dibuatkan Surat Keterangan Kewarisan yang isinya menyatakan bahwa Turut Terlawan I tidak mempunyai anak dan hanya merupakan satu-satunya ahli waris dari Almarhum Tuan Irwan Gani;
  - 8.2. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Waris tanggal 18 Nopember 2010 tersebut, selanjutnya dibuat Surat Kuasa sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 8, yang dibuat dihadapan Notaris Andi Sri Jumaini, S.H./Turut Terlawan V, tertanggal 17 Februari 2011;
  - 8.3. Bahwa pada tanggal 18 Februari 2011, tanpa sepengetahuan dan ijin dari Para Pelawan, ternyata telah dilakukan jual beli atas tanah dan bangunan, yaitu antara Eddy S. Al Malik, S.H./Turut Terlawan II selaku penjual, dengan Ny. Sitti Nur Arra/Turut Terlawan III selaku pembeli, sebagaimana termuat dalam Akta Jual Beli Tanah Nomor 13/2011 tanggal 18 Februari 2011 yang dibuat dihadapan Notaris Tutti Muhajji, S.H., M.Kn./Turut Terlawan VI;
  - 8.4. Bahwa jual beli yang dilakukan sebagaimana point 8.3 di atas bertentangan atau melanggar hukum, sebab dilakukan tanpa persetujuan Para Pelawan, danlatau Para Pelawan tidak pernah memberikan kuasa kepada pihak manapun untuk melakukan tindakan hukum atas dan atau untuk tanah dan bangunan tersebut, termasuk kuasa untuk melakukan penjualan tanah dan bangunan kepada pihak lain;
  - 8.5. Bahwa pada tanggal 15 Maret 2011 tanah dan bangunan atas nama Almarhum Tuan Irwan Gani telah dicoret/dihapus dan dicatat oleh Badan Pertanahan Negara Kota Makassar/Turut Terlawan IV yang kemudian telah dialihkan ke nama Hj. Maryati Rasyid/Turut Terlawan I berdasarkan Surat Keterangan Kewarisan yang diketahui/diregister dengan Nomor 124/COR/XI/2010 oleh Drs. Hasan Sulaiman, Lurah

Halaman 4 dari 25 hal. Put. Nomor 727 K/Pdt/2016

#### 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

Lajangiru dan dikuatkan/diregister dengan Nomor 457/65/KUP/XI/2010 oleh H. Abdul Razak Rani, Camat Ujung Pandang;

- 8.6. Bahwa atas dasar jual beli pada point. 8.3. di atas, maka pada tanggal 07 April 2011 Tanah Dan Bangunan atas nama Hj. Maryati Rasyid/ Turut Terlawan I telah dicoret/dihapus dan dicatat oleh Badan Pertanahan Negara Kota Makassar/Turut Terlawan IV, yang kemudian telah dialihkan ke nama Ny. Sitti Nur Arra/Turut Terlawan III;
- 8.7. Bahwa ternyata kemudian, Turut Terlawan III telah memasang Hak Tanggungan atas Tanah Dan Bangunan tersebut pada Bank Tabungan Negara (persero), yang berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta Cq Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Makassar, Panakukang/ Terlawan III, sebagaimana termuat dalam Nomor 3406/2001 Peringkat I (Pertama) yang dibuat dalam Akta Pengikatan Hak Tanggungan Nomor 16/2011 tanggal 18 Februari 2011 oleh PPAT Tuti Muhajji, S.H., M.Kn/Turut Terlawan VI, yang kemudian dilakukan lelang atas tanah dan bangunan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Makassar/Terlawan I;
9. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas terbukti tindakan-tindakan Para Terlawan terbukti telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara;
10. Bahwa selain itu, Para Pelawan mohon perhatian Ketua Pengadilan Negeri Makassar Cq. Majelis Hakim Yang Memeriksa Perkara *a quo*, bahwa Para Pelawan telah mengajukan Gugatan Tata Usaha Negara melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar untuk membatalkan proses peralihan hak yang dicoret/dihapus atas nama Almarhum Tuan Irwan Gani dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 201981 Kelurahan Lajangiru, Surat Ukur Nomor 00159/ 2004 tanggal 06 Januari 2004, seluas 284 m<sup>2</sup> (dua ratus delapan puluh empat meter persegi) yang terletak di Jalan Gunung Lokon Nomor 13 A/36, Kelurahan Lajangiru, Kecamatan Ujung Pandang, Kota Makassar (dahulu Sertifikat Hak Milik Nomor 352/Desa Pisang Selatan) ke atas nama Ny. Hj. Maryati Rasyid pada tanggal 15 Maret 2011;
11. Bahwa atas upaya hukum sebagaimana termuat dalam angka 10 di atas, Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Makassar dan Pengadilan Tinggi Tata Usaha (PTTUN) Makassar telah mengeluarkan Putusan, berturut-turut Nomor 50/G.TUN/2001/P.TUN.MKS tanggal 26 Januari 2012, dan Nomor 43/B.TUN/2012/PT.TUN.MKS tanggal 12 Juni 2012 (terampir), yang pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 5 dari 25 hal. Put. Nomor 727 K/Pdt/2016





11.1. PTUN Makassar pada pokoknya menyatakan batal Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 20198/Kelurahan Lajangiru, seluas 284 m<sup>2</sup> (dua ratus delapan puluh empat meter persegi) yang terletak di Jalan Gunung Lokon Nomor 1 13A/36, Kelurahan Lajangiru, Kecamatan Ujung Pandang, Kota Makassar, Surat Ukur Nomor 00159/2004 tanggal 06 Januari 2004, atas nama Ny. Sitti Nur Arra pada tanggal 07 April 2011; dan

11.2. PT.TUN Makassar pada pokoknya menyatakan batal Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Makassar Nomor 50/G.TUN/2001/P.TUN.MKS tanggal 26 Januari 2012;

Bahwa sampai dengan saat ini perkara *a quo* masih diperiksa pada tingkat kasasi oleh Mahkamah Agung. Dengan kata lain, belum ada putusan akhir dan mengikat (*final and binding/inkracht van gewijsde*) atas gugatan tata usaha yang diajukan oleh Para Pelawan sebagaimana tersebut di atas;

Bahwa selain itu, Para Pelawan perlu juga menyampaikan bahwa sesuai dengan Laporan Polisi Nomor LP/2303/K/VIII/2011 POLDA SULSEL/ RESTABES MKSR tanggal 12 Agustus 2011 telah melaporkan adanya dugaan terjadinya tindak pidana penggelapan barang tidak bergerak dan menempatkan keterangan palsu atau surat palsu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 263 KUHP dan Pasal 385 KUHP, yang berkaitan dengan hal-hal sebagaimana diuraikan pada butir 8 (delapan) di atas, dan sampai dengan saat ini laporan masih ditangani oleh Kepolisian Resort Kota Besar Makassar, dan sebagai Terlapor adalah Turut Terlawan II, dan berdasarkan informasi tambahan (*ad informantum*) bahwa berdasarkan informasi yang kami terima, Turut Terlawan II saat ini sedang menjalani masa tahanan dikarenakan adanya putusan pengadilan pidana yang pada pokoknya menghukum Turut Terlawan II selama 1 (satu) tahun 6 (enam) bulan dikarenakan telah melakukan tindak pidana membuat surat palsu atau memalsukan surat dalam laporan yang lain;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas, terbukti dengan adanya Surat Penetapan, telah terjadi pelanggaran terhadap hak-hak hukum Para Pelawan, sebab Surat Penetapan telah tidak menghormati dan tidak mengabaikan pemeriksaan Perkara Tata Usaha Negara yang saat ini masih berlangsung pada tingkat kasasi, serta untuk menghindari hilangnya hak-hak dari Para Ahli Waris alm. Tuan Irwan Gani, yaitu Para Pelawan dan Turut Terlawan I, maka kami mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Makassar Cq



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim yang memeriksa perlawanan ini berkenan untuk mengabulkan permohonan kami di bawah ini:

Permohonan:

Berdasarkan hal-hal sebagaimana telah kami uraikan diatas, kami mohon agar yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menunda pelaksanaan Eksekusi sebagaimana ditetapkan dalam Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Makassar Nomor 51 EKS/2013/PN Mks. Tanggal 20 September 2013;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan permohonan Perlawanan Para Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Putusan Provisi tersebut di atas;
3. Menyatakan bahwa Perlawanan Para Pelawan sebagai Perlawanan yang benar berdasarkan hukum;
4. Menyatakan batal dan tidak sah Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Makassar Nomor 51 EKS/2013/PN Mks. Tanggal 20 September 2013;
5. Menyatakan Para Pelawan sebagai ahli waris yang sah dari Alm. Irwan Gani dan sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Gunung Lokon Nomor 13A/36, Kelurahan Lajangiru, Makassar;
6. Menyatakan Terlawan II tidak berhak/bukan sebagai pemilik atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Gunung Lokon Nomor 13A/36, Kelurahan Lajangiru, Makassar, karena diperoleh tidak berdasarkan proses hukum yang benar;
7. Menyatakan Para Terlawan dan Para Turut Terlawan melakukan perbuatan melawan hukum terhadap proses pengalihan atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Gunung Lokon Nomor 13A/36, Kelurahan Lajangiru, Makassar;
8. Menghukum Para Terlawan dan Para Turut Terlawan untuk tunduk dan taat pada putusan ini;
9. Menghukum Para Terlawan untuk membayar semua biaya yang timbul dari perkara ini;

Dan/Atau, apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Terlawan I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 7 dari 25 hal. Put. Nomor 727 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa dengan tegas Terlawan I menolak seluruh dalil Para Pelawan kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Eksepsi *Persona Stunoi in Judiso*.
  - 2.1. Bahwa penyebutan Terlawan I dalam surat gugatan Para Pelawan sudah selayaknya dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan person Terlawan I kurang tepat dan keliru, dimana tidak mengkaitkan Kementerian Keuangan Republik Indonesia sebagai Badan Hukum Instansi Tertinggi atasan dari Terlawan I yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Menteri Keuangan Republik Indonesia dengan Pemerintahan Republik Indonesia atau Negara Republik Indonesia yang merupakan Badan Hukum Induk dari Terlawan I. Oleh karena itu Terlawan I tidak berkualitas untuk dituntut di muka Pengadilan jika tidak dikaitkan dengan Badan Hukum Induk dan instansi atasannya;
  - 2.2. Bahwa Terlawan I bukanlah merupakan suatu badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan badan yang merupakan bagian dari badan hukum yang disebut Negara dan dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya harus bertanggungjawab kepada instansi atasannya dimana penyebutan tata urutan dan hierarki Terlawan I berdasarkan struktur organisasi yang benar adalah Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Sulawesi Selatan, Tenggara, dan Barat cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Makassar, maka jika terjadi tuntutan juga harus dikaitkan dengan unit atasannya tersebut sesuai dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 95 Tahun 2006 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal di Lingkungan Departemen Keuangan dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 100/PMK.01/2008 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Departemen Keuangan jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 149/PMK.01/2008 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 100/PMK.01/2008 Tentang Organisasi dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 170/PMK.01/2008 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara. Oleh karena itu Terlawan I tidak berkualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata dimuka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya atau instansi atasannya;

Halaman 8 dari 25 hal. Put. Nomor 727 K/Pdt/2016





2.3. Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Terlawan I di atas, maka penyebutan identitas Terlawan I dalam gugatan Para Pelawan yang ditujukan kepada Terlawan I tanpa dikaitkan dengan badan hukum induk dan instansi atasannya tersebut adalah keliru dan kurang tepat yang mengakibatkan gugatan Para Pelawan mengandung kesalahan formil sehingga sudah seharusnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*) demi menjaga tertib hukum beracara sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1004 K/Sip/1974 tanggal 27 Oktober 1977 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada pemerintah pusat;

### 3. Eksepsi *Error In Persona*.

3.1. Bahwa perlawanan Para Pelawan adalah berkenaan dengan adanya Penetapan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 51 EKS/2013/PN Mks atas permohonan pengosongan yang diajukan oleh Terlawan II sebagai Pembeli Lelang atas objek berupa (yang selanjutnya disebut objek perkara *a quo*) Sebidang tanah seluas 284 m<sup>2</sup> (dua ratus delapan puluh empat meter persegi) berikut bangunan permanen diatasnya, terletak di Jalan Gunung Lokon Nomor 13A/36, Kelurahan Lajangiru, Kecamatan Ujung Pandang, Kota Makassar sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 20198/Lajangiru (dahulu Sertifikat Hak Milik Nomor 352/Pisang Selatan) yang telah dilelang dengan perantara Terlawan I dan dimenangkan oleh D. Edward *in casu* Terlawan II;

3.2. Bahwa keberatan Para Pelawan dalam perlawanan dilatarbelakangi oleh proses peralihan kepemilikan sertifikat atas objek perkara *a quo* yang beralih dari Almarhum Tuan Irwan Gani menjadi Ny. Hj. Maryati Rasyid kemudian menjadi Ny. Sitti Nur Arra *in casu* Turut Terlawan III, dimana menurut Para Pelawan bahwa proses peralihan kepemilikan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum;

3.3. Bahwa tidak tepat dan sangat keliru apabila Para Pelawan mengikutsertakan Terlawan I sebagai pihak dalam gugatannya, karena Terlawan I tidak terkait dan tidak memiliki hubungan hukum sama sekali dengan Para Pelawan yang menyangkut pokok permasalahan dalam gugatan perlawanan atau dengan kata lain gugatan perlawanan Para Pelawan kepada Terlawan I adalah salah alamat, sesuai dengan Keputusan Mahkamah Agung RI Nomor 294 K/SIP/1971 tanggal 7 Juli 1971, yang mensyaratkan bahwa gugatan perlawanan harus diajukan



oleh orang yang mempunyai hubungan hukum, dan berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 4 K/RUP/1958 tahun 1958 yang menyebutkan bahwa, “untuk dapat menggugat di Pengadilan Negeri maka syarat mutlaknya harus ada perselisihan hukum antara pihak yang berperkara”;

4. Eksepsi Dikeluarkan Sebagai Pihak.

4.1. Bahwa pelaksanaan lelang atas objek perkara *a quo* adalah merupakan lelang eksekusi hak tanggungan atas permintaan dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Cabang Syariah Makassar *in casu* Terlawan III dimana objek perkara *a quo* merupakan agunan kredit debitur an. Sitti Nur Arra *in casu* Turut Terlawan III pada Terlawan III;

4.2. Bahwa Terlawan I tegaskan bahwa pelaksanaan lelang atas objek perkara *aquo* adalah berdasarkan atas permintaan dari PT BTN Tbk. *in casu* Terlawan III. Sedangkan kedudukan Terlawan I dalam permasalahan *a quo* hanyalah sebagai instansi perantara penjualan lelang;

4.3. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan PT BTN Tbk. Kantor Cabang Syariah Makassar *in casu* Terlawan III tanggal 22 Mei 2013 yang menyatakan bahwa Terlawan III akan bertanggung jawab apabila timbul gugatan perdata atau tuntutan pidana akan pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT atas objek Hak Tanggungan;

4.4. Bahwa berdasarkan hal tersebut, Terlawan I mohon untuk dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo* dikarenakan telah terbukti secara sah menurut hukum bahwa konsekuensi hukum yang sekiranya harus ditanggung Terlawan I atas pelelangan objek sengketa telah dialihkan kepada Terlawan III berdasarkan Surat Pernyataan tersebut;

4.5. Bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 menyatakan bahwa “suatu gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dan bukan oleh orang yang mempunyai kepentingan”;

5. Eksepsi Pelawan Telah Keliru Dalam Melakukan Upaya Hukum.

5.1. Bahwa Pelawan mengajukan perlawanan terkait pelaksanaan lelang atas objek perkara *a quo* setelah selesainya pelaksanaan lelang yang ditandai dengan dibuatnya berita acara pelaksanaan lelang oleh Pejabat Lelang yaitu Risalah Lelang Nomor 405/2013 tanggal 05 Juni 2013;



- 5.2. Bahwa berdasarkan materi gugatan perlawanan Pelawan jelas diketahui bahwa lelang atas objek perkara *a quo* telah dilaksanakan pada tanggal 05 Juni 2013, sedangkan perlawanan diajukan ke Pengadilan Negeri Makassar tanggal 12 November 2013;  
Oleh karena itu, gugatan perlawanan untuk membatalkan eksekusi lelang tersebut adalah menjadi tidak relevan lagi, maka seharusnya Pelawan bukan melakukan upaya hukum perlawanan tetapi gugatan biasa;
- 5.3. Bahwa oleh karena adanya kesalahan dalam melakukan upaya hukum tersebut, sudah sepatutnya gugatan perlawanan Pelawan tersebut dinyatakan untuk tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*). Hal ini juga sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 697 K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1977 yang dengan tegas menyatakan bahwa “Keberatan mengenai pelelangan seharusnya diajukan sebagai perlawanan terhadap eksekusi, sebelum pelelangan dilaksanakan”. Sehingga upaya hukum berupa gugatan perlawanan atas pelaksanaan lelang bukan dilakukan setelah lelang dilaksanakan seperti yang Para Pelawan lakukan;

Dalam Provisi:

1. Bahwa perlu Terlawan I sampaikan bahwa dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoebaar Bij Voorraad*) dan Provisional dinyatakan dengan tegas bahwa “setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) harus disertai dengan penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA Nomor 3 Tahun 2000 yang menyebutkan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama”, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Jadi dengan demikian Jelas bahwa tanpa disertai jaminan yang sama nilainya dengan objek gugatan pelaksanaan putusan serta merta dan provisional tidak boleh dilaksanakan;
2. Bahwa dengan syarat-syarat untuk dapat diberikannya putusan provisional sebagaimana disebutkan pada Surat Edaran Mahkamah Agung di atas tidak



dipenuhi oleh Para Pelawan, maka tuntutan provisi Para Pelawan harus ditolak;

3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, telah jelas bahwa tuntutan provisi Para Pelawan sama sekali tidak beralasan hukum dan bertentangan dengan kepastian hukum. Oleh karena itu, sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar yang memeriksa perkara *a quo* mengesampingkan dan menolak tuntutan provisi Para Pelawan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Terlawan II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa D. Edwar (Terlawan II), tidak mengenal Para Pelawan terlebih-lebih sama sekali tidak terdapat hubungan hukum antara D. Edwar (Terlawan II) dengan Para Pelawan;
- Bahwa D. Edwar (Terlawan II), adalah Pembeli Lelang atas obyek Eksekusi berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 40S/2013, pada tanggal 05 Juni 2013, yang merupakan Jaminan Utang oleh Termohon Lelang, pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) sebagaimana dalam Hak Tanggungan Nomor 3406/2011 peringkat I (Pertama), tanggal 02/05/2011, sebidang tanah seluas 284 m<sup>2</sup> (dua ratus delapan puluh empat meter persegi), berikut bangunan permanen di atasnya, yang terletak di Jalan Gunung Lokon Nomor 13 A/36, Kelurahan Lajangiru, Kecamatan Ujung Pandang, Kota Makassar, sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 20198/ Lajangiru (dahulu Sertifikat Hak Milik Nomor 352/Pisang Selatan) atas nama Nyoya Sitti Nur Arra (Turut Terlawan III), Surat Ukur Nomor 732 tanggal 11 Juli 1977;
- Bahwa Obyek Eksekusi tersebut adalah merupakan Jaminan Utang oleh Termohon Lelang, pada PT Bank Tabungan Negara (Persero), sebagaimana dalam Hak Tanggungan Nomor 3406/2011 peringkat I (Pertama) tanggal 02/05/2011, sebidang tanah seluas 284 m<sup>2</sup> (dua ratus delapan puluh empat meter persegi), berikut bangunan permanen di atasnya, terletak di jalan Gunung Lokon Nomor 13 A/36, Kelurahan Lajangiru, Kecamatan Ujung Pandang, Kota Makassar, sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 20198/Lajangiru (dahulu Sertifikat Hak Milik Nomor 352/Pisang Selatan) atas nama Nyoya Sitti Arra, Surat Ukur Nomor 732, tanggal 11 Juli 1977;
- Bahwa sejak selesainya diadakan lelang, maka Sertifikat Hak Milik Nomor 20198 (Sertifikat Hak Milik) tersebut dibalik nama (berubah) ke atas nama D. Edwar (Terlawan II);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Terlawan III mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## A. Pengadilan Tidak Berwenang Mengadili (*Exceptie Van Onbeveogheid*).

Bahwa gugatan perlawanan Para Pelawan atas Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Makassar Nomor 51 EKS/2013/PN Mks tanggal 20 September 2013 yang dikeluarkan/ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Makassar jelas-jelas menyangkut sengketa kewarisan;

Bahwa posita gugatan *a quo* didasarkan atas adanya hak dari Para Pelawan terhadap objek sengketa selaku ahli waris dari almarhum Tuan Irwan Gani, yang oleh Maryati Rasyid dilakukan peralihan hak selaku satu-satunya ahli waris sesuai dengan Surat Keterangan Kewarisan tanggal 18 November 2010 tanpa persetujuan dari Para Pelawan;

Bahwa selain posita yang didasarkan sengketa kewarisan, sangat jelas dilihat dari Petitum Para Pelawan pada halaman 7 gugatan perlawanan *a quo* angka 5 yang pada intinya meminta Majelis Hakim menyatakan Para Pelawan sebaqal ahli waris yang sah atas tanah dan bangunan objek sengketa;

Bahwa hal ini berarti domainnya menyangkut sengketa ahli waris dimana bukanlah kompetensi Pengadilan Negeri Makassar tetapi sebagai umat muslim akan menjadi kompetensi Pengadilan Agama Makassar;

## B. Gugatan Perlawanan Penggugat Kaburi Tidak Jelas (*Exceptio Obscuur Libel*).

1. Bahwa berdasarkan asas *process doelmaticheid* (demi kepentingan beracara), praktek peradilan merumuskan formulasi gugatan secara jelas dan tegas, sementara gugatan perlawanan *a quo* sangat kabur dan tidak dapat dimengerti, apakah ingin melakukan gugatan sengketa kewarisan, gugatan perbuatan melawan hukum, gugatan sengketa kepemilikan ataukah ingin melakukan upaya perlawanan terhadap penetapan eksekusi;

2. Bahwa perkara perdata dalam Hukum Acara Perdata di Indonesia dikenal kategori gugatan berupa:

- Gugatan permohonan (gugatan voluntar);
- Gugatan kontentioasa;
- Gugatan insidentil/gugatan intervensi;
- Gugatan asesor, bisa berupa gugatan provisi, gugatan tambahan penyitaan, dan gugatan tambahan permintaan nafkah;

3. Bahwa selain dari gugatan demikian, dalam Hukum Acara Perdata di Indonesia juga dikenal upaya hukum berupa:

- Perlawanan terhadap putusan *verstek*;

Halaman 13 dari 25 hal. Put. Nomor 727 K/Pdt/2016

### 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

- Perlawanan tereksekusi terhadap sita eksekusi;
  - Perlawanan terhadap sita jaminan;
  - Perlawanan pihak ketiga terhadap sita *conservatoir*, sita *revindicatoir*, dan sita eksekusi;
4. Bahwa belum pernah dikenal adanya Gugatan Perlawanan (penggabungan gugatan dan upaya perlawanan), hal ini menunjukkan Pihak Pelawan kebingungan dalam menunjukkan dalil-dalil gugatan, oleh karena waktu pengajuan dan alasan hukum untuk mengajukan gugatan atau mengajukan upaya perlawanan terdapat perbedaan yang sangat prinsipil pada syarat formilnya;
5. Bahwa tidak dibenarkan melakukan penggabungan gugatan yang tunduk pada hukum acara yang berbeda, sebab gugatan atas eksekusi diajukan setelah eksekusi selesai di jalankan, sementara upaya perlawanan atas eksekusi diajukan sebelum eksekusi dijalankan. Berdasarkan hal tersebut membuat gugatan menjadi tidak jelas, dan membingungkan Terlawan III apakah gugatan sudah dalam tenggat waktu yang sesuai dengan aturan, atau perlawanan masih premature (*exceptio dilatoria*) atau bahkan sudah daluarsa untuk diajukan (*exceptio temporis*);
6. Bahwa selain dari formulasi gugatan yang menggabungkan antara gugatan dan upaya perlawanan, petitum gugatan *a quo* halaman 7 merupakan konklusi kaburnya gugatan Para Pelawan dengan merusak tatanan praktik beracara yang dapat Terlawan III uraikan sebagai berikut:
- a. Pada angka 4 perihal upaya perlawanan pembatalan penetapan eksekusi Nomor 51 EKS/2013/PN Mks tanggal 20 September 2013 sebagai upaya penundaan atas eksekusi;
  - b. Pada angka 5 perihal penetapan Para Pelawan sebagai ahli waris, dimana domain sengketa waris Islam ada pada Pengadilan Agama;
  - c. Pada angka 6 perihal pembatalan kepemilikan merupakan gugatan sengketa pemilikan hak atas tanah dan bangunan objek sengketa;
  - d. Pada angka 7 perihal gugatan perbuatan melawan hukum;
7. Bahwa berdasarkan apa yang telah sampaikan di atas, jelas terlihat ketidak paharnan Para Pelawan dalam menyusun suatu gugatan, oleh karena itu Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menyatakan Gugatan Perlawanan Para Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
- C. Surat Kuasa Cacat Hukum.

Halaman 14 dari 25 hal. Put. Nomor 727 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 November 2013 identitas Para Pelawan (principal) seluruhnya berdomisili pada Jalan Gunung Lokon Nomor 13A/36 Kota Makassar sedangkan faktanya hanya 2 orang saja Principal yang berdomisili pada alamat tersebut yaitu : Surya Mutiara Gani dan Raodah Gani;
2. Bahwa Para Pelawan (Principal) selain dan selebihnya berjumlah 4 orang (Budiman Gani, Sudirman Gani, Azis Beru Gani, dan Kamaluddin Gani) tidak berdomisili pada Jalan Gunung Lokon Nomor 13A/36 Kota Makassar;
3. Bahwa akibat kesalahan identitas Para Pelawan yang cacat materil, maka secara mutatis mutandis mengakibatkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 November 2013 juga cacat secara formil;
4. Bahwa akibat kecerobohan dalam pembuatan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 November 2013 yang dibuat oleh Para Pelawan maka patut diduga atau kuat dugaan tanda tangan dalam Surat Kuasa Khusus tersebut kemungkinan juga tidak ditandatangani oleh Budiman Gani, Sudirman Gani, Azis Beru Gani, dan Kamaluddin Gani yang tidak berdomisili di Kota Makassar;
5. Bahwa Kami mensomier Kuasa Hukum Para Pelawan untuk dapat menghadirkan seluruh Principal (Pelawan materil) didalam persidangan dengan membawa kartu identitas masing-masing Para Pelawan Materil;
6. Bahwa apabila Kuasa Hukum Para Pelawan tidak dapat memenuhi poin 5 diatas, mohon kiranya Majelis Hakim memberikan kebenaran yang hakiki terhadap sebuah permasalahan yang ada dengan memutuskan agar Gugatan Perlawanan Para Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Berdasarkan dalil-dalil yang Terlawan III kemukakan di atas, nampak jelas bahwa gugatan Para Penggugat cacat hukum, sehingga patut dinyatakan tidak dapat diterima;

Oleh karena itu maka kami mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk dapat mengabulkan atau menerima Eksepsi Tergugat dan menyatakan bahwa gugatan Para Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvenkelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Turut Terlawan V mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

A. Kewenangan Absolut (*Absolute Competency*).

Halaman 15 dari 25 hal. Put. Nomor 727 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa gugatan perlawanan Para Pelawan atas Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Makassar Nomor 51 EKS/2013/PN Mks tanggal 20 September 2013 (Surat Penetapan) yang dikeluarkan/ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Makassar yang meminta ditetapkan sebagai ahli waris jelas-jelas menyangkut sengketa kewarisan;
2. Bahwa walaupun yang menjadi objek perlawanan yang tercantum dalam gugatan *a quo* adalah Surat Penetapan Pengadilan Negeri Makassar, namun sebenarnya substansi permasalahan gugatan adalah sengketa kewarisan;
3. Bahwa posita gugatan *a quo* didasarkan atas adanya hak dari Para Pelawan terhadap objek sengketa selaku ahli waris dari almarhum Tuan Irwan Gani, yang oleh Hj. Maryati Rasyid dilakukan peralihan hak selaku satu-satunya ahli waris sesuai dengan Surat Keterangan Kewarisan tanggal 18 November 2010 tanpa persetujuan dari Para Pelawan;
4. Bahwa selain posita yang didasarkan sengketa kewarisan, Petitum Para Pelawan juga saling mendukung pada halaman 7 gugatan perlawanan *a quo* angka 5 yang pada initinya meminta Majelis Hakim menyatakan Para Pelawan sebagai ahli waris yang sah atas tanah dan bangunan objek sengketa;
5. Dengan demikian gugatan *a quo* bukan kewenangan Peradilan Umum in casu Pengadilan Negeri Makassar melainkan menjadi kompetensi Peradilan Agama. Oleh karena itu gugatan *a quo* harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

## B. Gugatan Perlawanan Kabur (*Obscuur Libel*).

1. Bahwa atas gugatan perlawanan yang diajukan oleh Para Pelawan terbukti kabur (*obscur libel*) karena Gugatan digabung dengan upaya perlawanan eksekusi;
2. Bahwa penggabungan objek gugatan tidak dibenarkan dalam praktik beracara apabila objek yang digabungkan tunduk pada hukum acara yang berbeda;
3. Bahwa hukum acara perihal tenggat waktu atas eksekusi jaminan adalah:
  - Gugatan atas eksekusi diajukan setelah eksekusi selesai di jalankan;
  - Sementara upaya perlawanan atas eksekusi diajukan sebelum eksekusi dijalankan;
4. Bahwa dengan kaburnya gugatan *a quo* akan membingungkan Turut Terlawan V apakah gugatan sudah dalam tenggat waktu yang sesuai

Halaman 16 dari 25 hal. Put. Nomor 727 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan aturan, gugatan masih prematur atau perlawanan sudah daluarsa untuk diajukan;

5. Bahwa berdasarkan apa yang telah Turut Terlawan V sampaikan, harapan Kami agar Gugatan Perlawanan Para Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Makassar telah memberikan Putusan Nomor 311/Pdt.Plw/2013/PN Mks tanggal 7 Agustus 2014 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Terlawan III dan Turut Terlawan V;

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan Provisi Para Pelawan;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan Para Pelawan sebagai Pelawan yang tidak baik;
- Menolak perlawanan Para Pelawan seluruhnya;
- Menghukum Para Pelawan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.926.000,00 (satu juta sembilan ratus dua puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Pelawan putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Makassar dengan Putusan Nomor 42/PDT/2015/PT MKS Tanggal 5 Mei 2015 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Pelawan tersebut;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 07 Agustus 2014 Nomor 311/Pdt.Plw/2013/PN Mks yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Para Pembanding semula Para Pelawan untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan untuk tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pelawan/Para Pembanding pada tanggal 6 Juli 2015 kemudian terhadapnya oleh Para Pelawan/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 November 2013 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 22 Juli 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 311/Srt.Pdt.G.Plw/2013/PN Mks yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Makassar, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-

Halaman 17 dari 25 hal. Put. Nomor 727 K/Pdt/2016

#### 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

alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 4 Agustus 2015;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Pelawan/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi/ Terlawan I, III/ Terbanding I, III pada tanggal 11 Agustus 2015 dan tanggal 12 Agustus 2015, kemudian Para Termohon Kasasi/ Terlawan I, III/ Terbanding I, III mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 24 Agustus 2015 dan tanggal 25 Agustus 2015;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/Para Pelawan/Para Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat Banding yang menjadi dasar dari amar Putusan *Judex Facti* Tingkat Banding termuat pada halaman 9 (sembilan) Putusannya yang dikutip sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti secara cermat dan seksama berkas perkara beserta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 07 Agustus 2014 Nomor 311/Pdt.Plw/2013/PN Mks. dan pula telah membaca serta memperhatikan dengan seksama surat memori banding yang diajukan oleh kuasa Para Pembanding semula Para Pelawan dan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding III dahulu Terlawan III yang ternyata tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan dengan demikian Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan Putusan Hakim tingkat pertama, oleh karena pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya dianggap telah tercantum dalam putusan di tingkat banding”;

“Menimbang, bahwa dengan demikian, maka pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan diadakan dasar di dalam pertimbangan-pertimbangan hukum putusan Majelis Tingkat Banding sendiri, sehingga Putusan Pengadilan Makassar tanggal 07 Agustus 2014 Nomor 311/Pdt.Plw/2013/PN Mks, dapat dipertahankan dan dikuatkan dalam Peradilan Tingkat Banding”;

Halaman 18 dari 25 hal. Put. Nomor 727 K/Pdt/2016





“Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Pelawan di pihak kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan”;

[huruf miring, dipertebal dan garis bawah oleh Pemohon Kasasi (dahulu Para Pembanding/Para Pelawan)];

2. Bahwa adapun pokok pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat Pertama dalam memutuskan perkara *a quo* pada tingkat pertama, yang kemudian disetujui dan dibenarkan serta diambilalih oleh *Judex Facti* Tingkat Banding adalah pertimbangan hukum sebagaimana termuat pada halaman 59 (lima puluh sembilan) alinea 2 (dua), 3 (tiga) dan 4 (empat) dalam Putusan *Judex Facti* Tingkat Pertama, yang selengkapnya dikutip sebagai berikut:

“Menimbang bahwa dari fakta bukti T II-1 yang merupakan Sertifikat Hak Milik Nomor 352/Pisang Selatan, didapat fakta bahwa pada mulanya Sertifikat Hak Milik atas nama Irwan Gani, pada tanggal 15 Maret 2011 beralih atas nama Ny. Maryati Rasyid atas dasar warisan kemudian pada tanggal 7 April 2011 beralih atas nama Ny. Sitti Nur Arra berdasarkan jual beli pada tanggal 27 Juni 2013 beralih atas nama D. Edward berdasarkan lelang”;

“Menimbang bahwa berdasarkan fakta hukum di atas, Majelis berpendapat bahwa walaupun Para Pelawan merupakan ahli waris dari almarhum Irwan Gani, namun Para Pelawan bukanlah pemilik sebidang tanah seluas 284 m<sup>2</sup> (dua ratus delapan puluh empat meter persegi) berikut bangunan permanen di atasnya, yang terletak di Jalan Gunung Lokon Nomor 13a/36, Kelurahan Lajangiru, Kecamatan Ujung Pandang, Kota Makassar, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 20198/Kelurahan Lajangiru (dahulu Sertifikat Hak Milik Nomor 352/Pisang Selatan), atas nama Ny. Sitti Nur Arra, Surat Ukur Nomor 732 tanggal 11 Juli 1977, yang merupakan obyek eksekusi”;

“Menimbang bahwa oleh karena Para Pelawan bukan pemilik atas obyek eksekusi, maka Para Pelawan tidak berhak untuk mengajukan perlawanan terhadap eksekusi yang akan dilaksanakan”;

[huruf miring, dipertebal dan garis bawah oleh Pemohon Kasasi (dahulu Para Pembanding/Para Pelawan)];

3. Bahwa atas pertimbangan-pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat Pertama dan *Judex Juris* Tingkat Banding (selanjutnya *Judex Facti* Tingkat Pertama dan *Judex Juris* Tingkat Banding secara bersama-sama disebut “*Judex Facti*”) sebagaimana tersebut di atas, Pemohon Kasasi (dahulu Para Pembanding/Para Pelawan) dengan ini mengajukan Kasasi dengan dasar

Halaman 19 dari 25 hal. Put. Nomor 727 K/Pdt/2016



dan alasan bahwa *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku sebagaimana diuraikan lebih lanjut di bawah ini;

4. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* yang menyatakan bahwa Pemohon Kasasi (dahulu Para Pembanding/Para Pelawan) bukanlah pemilik atas sebidang tanah seluas 284 m<sup>2</sup> (dua ratus delapan puluh empat meter persegi) berikut bangunan permanen di atasnya, yang terletak di Jalan Gunung Lokon Nomor 13a/36, Kelurahan Lajangiru, Kecamatan Ujung Pandang, Kota Makassar, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 20198/Kelurahan Lajangiru (dahulu Sertifikat Hak Milik Nomor 352/Pisang Selatan) (selanjutnya disebut "Obyek Eksekusi"), adalah pertimbangan hukum yang telah melanggar hukum yang berlaku atau keliru dalam penerapan hukumnya;
5. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 832 Kitab Undang Undang Hukum Perdata ("KUHPerdata"), jelas dengan meninggalnya Tuan Irwan Gani, maka secara hukum Pemohon Kasasi (dahulu Para Pembanding/Para Pelawan) bersama-sama dengan Turut Termohon Kasasi I (dahulu Turut Terbanding I/Turut Terlawan I) yang merupakan ibu kandung dari Pemohon Kasasi (dahulu Para Pembanding/Para Pelawan) merupakan ahli waris yang sah dari almarhum Tuan Irwan Gani, yang secara hukum pula Pemohon Kasasi (dahulu Para Pembanding/Para Pelawan) bersama-sama dengan Turut Termohon Kasasi (dahulu Turut Terbanding I/Turut Terlawan I) menjadi pemilik atas harta warisan dari almarhum Tuan Irwan Gani, termasuk hak milik atas Obyek Eksekusi;

Selengkapnya Pasal 832 KUHPerdata dikutip sebagai berikut:

"Menurut Undang-undang yang berhak untuk menjadi ahli waris ialah, para keluarga sedarah, baik sah maupun luar kawin dan si suami atau isteri yang hidup terlama, semua menurut peraturan tertera di bawah ini";

"Dalam hal bilamana keluarga sedarah maupun yang hidup terlama diantara suami isteri tidak ada, maka segala harta peninggalan si yang meninggal, menjadi milik Negara, yang mana berwajib akan melunasi segala utangnya, sekedar harga harta peninggalan mencukupi untuk itu";

6. Bahwa dalam pemeriksaan perkara *a quo*, telah terbukti dan diakui oleh *Judex Facti* Tingkat Pertama bahwa Pemohon Kasasi (dahulu Para Pembanding/Para Pelawan) adalah ahli waris dari almarhum Tuan Irwan Gani. Namun demikian *Judex Facti* Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukum selanjutnya menyatakan bahwa walaupun Pemohon Kasasi (dahulu



Para Pembanding/Para Pelawan) adalah ahli waris dari almarhum Tuan Irwan Gani, tetapi Pemohon Kasasi (dahulu Para Pembanding/Para Pelawan) bukan pemilik dari atas Obyek Eksekusi;

7. Bahwa Pemohon Kasasi (dahulu Para Pembanding/Para Pelawan) sangat memahami bahwa dapat saja harta peninggalan dari almarhum Tuan Irwan Gani (yang merupakan ayah dari Pemohon Kasasi (dahulu Para Pembanding/Para Pelawan) dan suami dari Turut Termohon Kasasi I (dahulu Turut Terbanding I/Turut Terlawan I) tidak menjadi/bukan menjadi milik daripada Pemohon Kasasi (dahulu Para Pembanding/Para Pelawan) bersama-sama dengan Turut Termohon Kasasi I (dahulu Turut Terbanding I/Turut Terlawan I) jika telah ada/dilakukan perbuatan hukum yang sah yang dilakukan oleh almarhum Tuan Irwan Gani semasa hidupnya atau perbuatan hukum yang dilakukan oleh ahli waris dengan persetujuan dari seluruh ahli waris almarhum Tuan Irwan Gani untuk/dalam rangka pengalihan hak milik atas Obyek Eksekusi;
8. Bahwa dalam persidangan sama sekali tidak terbukti adanya perbuatan hukum yang sah yang dilakukan oleh almarhum Tuan Irwan Gani semasa hidupnya atau perbuatan hukum yang sah yang dilakukan oleh ahli waris dengan persetujuan dari seluruh ahli waris almarhum Tuan Irwan Gani untuk/dalam rangka pengalihan hak milik atas Obyek Eksekusi, dengan demikian Obyek Eksekusi merupakan milik bersama dari ahli waris almarhum Tuan Irwan Gani, yaitu Pemohon Kasasi (dahulu Para Pembanding/Para Pelawan dan Turut Termohon Kasasi I (dahulu Turut Terbanding I/Turut Terlawan I);
9. Bahwa *Judex Facti* Tingkat Pertama pada awalnya telah tepat dengan memberikan pertimbangan hukum bahwa Pemohon Kasasi (dahulu Para Pembanding/Para Pelawan) adalah ahli waris dari almarhum Tuan Irwan Gani, namun demikian *Judex Facti* Tingkat Pertama melakukan kekeliruan dalam pertimbangan hukum selanjutnya, yaitu dengan memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut: “ ... ,namun Para Pelawan bukanlah pemilik sebidang tanah seluas 284 m<sup>2</sup> (dua ratus delapan puluh empat meter persegi) berikut bangunan permanen di atasnya, yang terletak di Jalan Gunung Lokon Nomor 13a/36, Kelurahan Lajangiru, Kecamatan Ujung Pandang, Kota Makassar, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 20198/Kelurahan Lajangiru (dahulu Sertifikat Hak Milik Nomor 352/Pisang Selatan), atas nama Ny. Sitti Nur Arra, Surat Ukur Nomor 732 tanggal 11 Juli 1977, yang merupakan obyek eksekusi”;

Halaman 21 dari 25 hal. Put. Nomor 727 K/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat Pertama yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pemohon Kasasi (dahulu Para Pembanding/Para Pelawan) bukan pemilik dari Obyek Eksekusi jelas merupakan pertimbangan hukum yang melanggar hukum yang berlaku sebab nyata-nyata dan jelas bahwa tidak pernah ada pengalihan hak kepemilikan Pemohon Kasasi (dahulu Para Pembanding/Para Pelawan) atas Obyek Sita kepada pihak manapun dan dalam bentuk apapun;
11. Bahwa *Judex Facti* hanya mempertimbangkan bahwa Obyek Eksekusi sudah atas nama dari Ny. Sitti Nur Arra/Turut Termohon Kasasi III (dahulu Turut Terbanding III/Turut Terlawan III, sehingga Pemohon Kasasi (dahulu Para Pembanding/Para Pelawan) bukanlah pemilik sah atas Obyek Eksekusi;
12. Bahwa dalam pertimbangan hukumnya, *Judex Facti* sama sekali tidak memberikan penjelasan mengenai peristiwa hukum dan/atau dasar/alas hukum penguahan kepemilikan Obyek Eksekusi dari Pemohon Kasasi (dahulu Para Pembanding/Para Pelawan) dan Turut Termohon Kasasi I (dahulu Turut Terbanding I/Turut Terlawan I) selaku ahli waris almarhum Tuan Irwan Gani kepada Ny. Sitti Nur Arra/Turut Termohon Kasasi III (dahulu Turut Terbanding III/Turut Terlawan III);
13. Bahwa adalah fakta hukum bahwa peralihan kepemilikan Obyek Sita dengan cara jual beli kepada Ny. Sitti Nur Arra/Turut Termohon Kasasi III (dahulu Turut Terbanding III/Turut Terlawan III) berasal dari Keterangan Waris tertanggal 18 Februari 2011 yang tidak sah sebab Surat Keterangan Waris tertanggal 18 Februari 2011 berisi/menyatakan bahwa ahli waris dari almarhum Tuan Irwan Gani hanya Ny. Hj. Maryati Rasyid/Turut Termohon Kasasi I (dahulu Turut Terbanding I/Turut Terlawan I);
14. Bahwa Pemohon Kasasi (dahulu Para Pembanding/Para Pelawan) tidak pernah memberikan kuasa kepada pihak manapun untuk melakukan tindakan hukum, termasuk memberikan kuasa untuk menjual maupun kuasa untuk menjual atas Obyek Eksekusi;
15. Bahwa dengan demikian jelas bahwa telah terjadi pelanggaran hukum sehubungan sebab Keterangan Waris tertanggal 18 Februari 2011 adalah Keterangan Waris yang tidak benar dan tidak sah serta tidak sesuai dengan fakta hukum, sehingga segala tindakan hukum lainnya yang dilakukan dengan berdasarkan pada Keterangan Waris tertanggal 18 Februari 2011 adalah tidak sah, termasuk pengalihan/penjualan kepada Ny. Sitti Nur Arra/Turut Termohon Kasasi III (dahulu Turut Terbanding III/Turut Terlawan III);

Halaman 22 dari 25 hal. Put. Nomor 727 K/Pdt/2016

### 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)



16. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas terbukti tindakan-tindakan Para Termohon Kasasi (dahulu Para Terbanding/Para Terlawan) telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata;
17. Bahwa berdasarkan uraian-uraian sebagaimana tersebut di atas, maka perlawanan yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi (dahulu Para Pembanding/Para Pelawan) atas Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Makassar Nomor 51/EKS/2013/PN Mks. Tanggal 20 September 2013 (vide Bukti P-14) terbukti sah dan dapat diterima;
18. Bahwa berdasarkan uraian-uraian sebagaimana tersebut di atas, maka adalah sangat bijak dan berdasarkan hukum apabila *Judex Juris* yang memeriksa perkara *a quo* mengabulkan permohonan provisi dalam petitum Memori Kasasi *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Pelawan tidak dapat dibenarkan, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Para Pelawan mengajukan kasasi dengan alasan dalam memori kasasi tanggal 4 Agustus 2015 tidak didukung dengan alasan yang cukup untuk dapat diterima mengingat alasan yang dikemukakan lebih banyak bersifat penilaian fakta yang bukan merupakan alasan kasasi menurut Undang Undang dan tidak menunjuk secara tepat adanya kesalahan penerapan hukum dalam putusan *Judex Facti* yang dimohonkan kasasi;
- Bahwa *Judex Facti* (Pengadilan Negeri yang dikuatkan Pengadilan Tinggi) sudah menerapkan hukum secara tepat dan benar menolak perlawanan Para Pelawan adalah Pelawan seluruhnya dengan menyatakan Para Pelawan adalah Pelawan yang tidak baik, karena Para Pelawan bukan pemilik tanah seluas 284 m<sup>2</sup> (dua ratus delapan puluh empat meter persegi) dengan bangunan di atasnya Sertifikat Hak Milik Nomor 20198/Kelurahan Lajangiru atas nama Sitti Nur Arra yang merupakan tanah objek eksekusi yang berarti Para Pelawan tidak dapat membuktikan dalil-dalil perlawanannya, sehingga permohonannya ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Makassar dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: BUDIMAN GANI dan kawan-kawan tersebut harus ditolak;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

### M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi : **1. BUDIMAN GANI, 2. SURYA MUTIARA GANI, 3. SUDIRMAN GANI, 4. AZIS BERU GANI, 5. KAMALUDDIN GANI, 6. RAODAH GANI** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Pelawan/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang pada tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 29 Agustus 2016 oleh Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Hamdi, S.H., M.Hum., dan Sudrajad Dimyati, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Rudi Rafli Siregar, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./.

ttd./.

H. Hamdi, S.H., M.Hum.

Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H.

ttd./.

Sudrajad Dimyati, S.H., M.H.



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

Panitera Pengganti,

ttd./.

Rudi Rafli Siregar, S.H., M.H.

**Biaya-Biaya:**

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung R.I  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. Prim Haryadi, S.H., M.H.  
NIP : 19630325 198803 1 001