



PUTUSAN
Nomor 279/Pdt.G/2017/PN Mks

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. **Tajuddin, S.Pdi**, lahir di Sinjai, 20 November 1976, Laki-Laki; Agama : Islam, Pekerjaan Karyawan Swasta, Kebangsaan WNI(Warga Negara Indonesia),Alamat Jalan M Oudang Komp PA-AD 68/B, RT 001/RW 011, Kelurahan/Desa Jongaya, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan;

selanjutnya disebut sebagai**Penggugat**;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Nurul Latifah, S.H., M.H.(Advokat) dan Nur Ikhsan Hasanuddin, S.H. (Advokat Magang) pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum AAIL & Co, berkedudukan dan beralamat di Jalan Dg. Tata Komplek Hartaco Indah, Blok 4AE No. 2, Kelurahan Parang Tambung, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, Sulawesi Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 8 September 2017;

Lawan :

1. **Hj. ST. Najmiah**, Warga Negara Indonesia, Lahir di Ujung Pandang, tanggal 14 Mei 1968, Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jalan Kemauan V No. 27, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 008, Kelurahan Maccini Parang, Kecamatan Makassar, Kota Makassar, selanjutnya disebut**Tergugat I**;

Dalam hal ini diwakili kuasanya: Azlan Thamrin, S.H, M.H., dan Abu Muslim, SM, S.H, Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor Hukum Advokat & Konsultan Hukum AZLAN THAMRIN & ASSOCIATES, berkedudukan di Jalan Perintis Kemerdekaan, Kompleks Perumahan Nusa Tamalanrea Indah, Blok QA, No. 08, RT/RW 004 / 012 Kelurahan Kapasa, Kecamatan Tamalanrea, Kota Makassar-Sulawesi Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 28 September 2017 ;

2. **Maswah**, Warga Negara Indonesia, Lahir di Sinjai, tanggal 10 Oktober 1989, Karyawan Honoror, bertempat tinggal Jalan Pongtiku LR.1 No.8, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 004, Kelurahan

Halaman 1 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor279/Pdt.G/2017./PN Mks



Malimongan Baru, Kecamatan Bontoala, Kota Makassar selanjutnya disebut**Tergugat II;**

Dalam hal ini diwakili kuasanya:

Mukhlis Husain, S.H., Hidayatullah, S.H., dan Muhammad Tizar Adhiyatma, S.H., yang kesemuanya adalah Advokat dan Advokat Magang pada Kantor Hukum **Husain & Rekan**, beralamat di Jalan Kerung-Kerung No. 10C, Kecamatan Maradekaya, Kota Makassar, baik secara bersama-sama, sebagian maupun seluruhnya, maupun secara sendiri – sendiri dalam hal ini berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 20 November 2017;

3. **Muh. Asyurah, S.H., M.H., M.Kn.**, Notaris di Makassar, beralamat Kompleks Ruko Zamrud 2 Blok K.14 Panakukang Mas Jalan Adhyaksa Baru, Kota Makassar, selanjutnya disebut ...**Tergugat III;**

Selanjutnya Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, disebut sebagai

Para Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 11 September 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 12 September 2017 dalam Register Nomor 279/Pdt.G/2017/PN Mks, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 04 September 2017, Tergugat I mendatangi rumah Penggugat dan menyuruh Penggugat bersama istri dan anaknya untuk segera mengosongkan rumah tempat tinggal Penggugat;
2. Bahwa adapun alasan Tergugat I menyuruh mengosongkan rumah tempat tinggal Penggugat, karena rumah yang dimiliki oleh Penggugat tersebut telah dijadikan jaminan didalam perjanjian pengakuan utang dan apabila Penggugat lalai dalam memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya yang telah jatuh tempo pada sejak tanggal 28 Agustus 2017 kepada Tergugat I, maka pengosongan harus segera dilaksanakan;
3. Bahwa Penggugat kebingungan dan bertanya kepada Tergugat I, "*Sejak kapan saya berutang kepada anda?*", karena sepengetahuan Penggugat, ia

Halaman 2 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 279/Pdt.G/2017./PN Mks



tidak pernah bertemu dan membuat atau menandatangani perjanjian pengakuan utang dengan Tergugat I;

4. Bahwa lebih lanjut Penggugat juga jelaskan kepada Tergugat I, sertifikat hak milik yang dinyatakan oleh Tergugat I sebagai Jaminan dalam perjanjian pengakuan utang tersebut, saat ini sedang Penggugat mohonkan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa untuk dilakukan pengecekan dan pengukuran ulang atas bidang tanah tersebut, bukan sebagai jaminan kepada Tergugat I;
5. Bahwa Tergugat I menerangkan kepada Penggugat, kurang lebih satu bulan yang lalu, pada Tanggal 28 Juli 2017, di hadapan Tergugat III perjanjian pengakuan utang tersebut dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat I dengan Tergugat II yang pada saat itu bertindak sebagai istri yang mewakili Penggugat ;
6. Kemudian Penggugat membantah akan hal tersebut dan menjelaskan kepada Tergugat I, bahwa Tergugat II itu bukan istrinya, melainkan keluarga (sepupu) yang selama ini membantu Penggugat jika ingin mengurus sertifikat tanahnya di Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Gowa;
7. Bahwa perdebatan antara Penggugat dengan Tergugat I saat itu semakin memanas, untungnya aparat keamanan setempat segera datang untuk menengahi perdebatan dan memerintahkan kepada Tergugat I untuk segera meninggalkan rumah Penggugat, karena perbuatan Tergugat I telah mengganggu ketenteraman warga sekitar perumahan;
8. Bahwa Tergugat II yang turut hadir pada saat itu, lalu dimintai keterangan oleh Penggugat, *"kenapa permasalahan ini bisa terjadi?"*, menurut Tergugat II *"proses kejadiannya cepat sekali kak, karena itu hari saya lagi butuh uang kak untuk membayar utangku, terus ada kenalan yang memberitahukan saya ada cara cepat dan mudah mendapatkan uang yang saya butuhkan pada saat itu, yang penting kamu mau ikut aturannya, karena terdesak saya terima kemudian pada saat itu saya disuruh datang ke kantor notaris untuk menandatangani perjanjian mengatas namakan kita, yang isi perjanjian itu pada intinya meminjamkan uang sebanyak Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dan sertifikat tanahnya kita yang saya pegang pada saat itu dibuat sebagai jaminan didalam perjanjian, dan harus dilunasi dalam jangka waktu 1 bulan"* ;
9. Bahwa Penggugat tidak terima dan keberatan dengan perbuatan yang dilakukan oleh para Tergugat, karena tanpa sepengetahuan dari

Halaman 3 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor279/Pdt.G/2017./PN Mks



Penggugat, para Tergugat secara sepihak dengan berani bersepakat dan membuat Perjanjian;

10. Bahwa perjanjian yang dibuat oleh para Tergugat tidak sah dan merupakan perjanjian yang seharusnya batal demi hukum karena tidak memenuhi seluruh syarat-syarat sahnya suatu perjanjian (Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata);
11. Bahwa Perjanjian yang dibuat oleh para Tergugat tidak memiliki kekuatan yang mengikat kepada Peggugat karena dibuat dan diberikan dengan kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan yang dilakukan oleh para Tergugat (Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata);
12. Bahwa akibat perbuatan yang dilakukan oleh para Tergugat sebagaimana telah dikemukakan diatas, baik yang dilakukan dengan sengaja ataupun karena kelalaiannya, telah menimbulkan berbagai bentuk kerugian bagi Peggugat yang dapat diperhitungkan secara immaterial maupun materiil;
13. Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh para Tergugat mengakibatkan kerugian immateriil bagi Peggugat yang tidak terkira nilainya, namun demi memberikan kepastian hukum berkenaan diajukan gugatan ini kerugian immateriil yang diderita oleh Peggugat jika dinilai dalam bentuk uang adalah sebesar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
14. Bahwa akibat perbuatan para Tergugat, secara materiil Peggugat juga sudah dan akan terus mengalami kerugian, karena Peggugat harus mengeluarkan biaya-biaya perkara dan membayar jasa Advokat untuk melakukan upaya-upaya hukum demi mendapatkan keadilan dan mengembalikan sertifikatnya. Oleh karena itu dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dimana intinya menetapkan kewajiban hukum bagi pembuat kerugian untuk mengganti seluruh kerugian materiil yang ditimbulkan karena perbuatannya, maka berdasarkan perhitungan Peggugat sudah selayaknya para Tergugat secara tanggung renteng memberikan ganti kerugian sebesar Rp 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah);
15. Bahwa guna mencegah bertambahnya kerugian yang dialami dan diderita oleh Peggugat, maka sudah seharusnya dan sepatutnya, Perjanjian atau Akta Pengakuan Utang nomor: -301.-, tertanggal 28 Juli 2017, dibuat dihadapan Tergugat III, Notaris di Makassar, dinyatakan tidak sah, tidak mengikat dan batal demi hukum ;

Halaman 4 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor279/Pdt.G/2017./PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa untuk mendapatkan kepastian hukum bilamana gugatan ini dikabulkan dan telah mendapatkan putusan Pengadilan, maka dari itu Penggugat mohonkan kepada Ketua Pengadilan Negeri Makassar untuk memerintahkan Jurusita Pengadilan Negeri Makassar meletakkan dan melakukan sita terhadap sertifikat hak milik Nomor : 04477/ Paccinongang yang terdaftar atas nama **Tajuddin, S.Pdi** (Penggugat) yang saat ini dikuasai oleh para Tergugat;
17. Bahwa apabila gugatan ini dikabulkan, terhadap putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorrad*) walau para Tergugat melakukan upaya hukum verzet, banding ataupun kasasi;
18. Bahwa seluruh biaya yang timbul dari perkara ini dibebankan kepada para Tergugat;

Berdasarkan seluruh uraian diatas, penggugat mohon kepada majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini di Pengadilan Negeri Makassar berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tindakan para Tergugat yang membuat dan menandatangani perjanjian atau Akta Pengakuan Utang nomor: -301.-, tertanggal 28 Juli 2017 tanpa sepengetahuan Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum ;
3. Menyatakan Perjanjian atau Akta Pengakuan Utang nomor: -301.-, tertanggal 28 Juli 2017, yang dibuat dihadapan Tergugat III, Notaris di Makassar oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah tidak sah, tidak mengikat, dan merupakan perjanjian yang batal demi hukum;
4. Menghukum para Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan dan mengembalikan sertifikat hak milik Nomor : 04477/Paccinongang yang terdaftar atas nama **Tajuddin, S.Pdi** (Penggugat) kepada Penggugat;
5. Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi immateriil kepada penggugat sebesar Rp. 750.000.000,- (terbilang: tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
6. Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi materiil kepada penggugat sebesar Rp 150.000.000 (terbilang : seratus lima puluh juta rupiah);
7. Memerintahkan Jurusita Pengadilan Negeri Makassar untuk meletakkan dan melakukan sita terhadap sertifikat hak milik Nomor : 04477/

Halaman 5 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor279/Pdt.G/2017./PN Mks

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Paccinongang yang terdaftar atas nama **Tajuddin, S.Pdi** (Penggugat) yang saat ini dikuasai oleh para Tergugat;

8. Menyatakan terhadap putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorad*) walaupun para Tergugat melakukan upaya hukum verzet, banding ataupun kasasi
9. Menghukum para Tergugat untuk membayar perkara yang timbul dalam perkara ini.

Jika Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah memberikan Penjelasan Mediasi dan mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Basuki Wiyono, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Makassar, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 3 Oktober 2017 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 para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

JAWABAN TERGUGAT I :

DALAM KONVENSİ :

Dalam Eksepsi

1. Penggugat memuat Nama Tergugat (I) tidaklah Benar Dalam Surat Gugatannya sehingga tidak memenuhi syarat Formil Sebagai syarat sahnya suatu Gugatan, Penggugat Menulis Nama **Hj.ST. Najmiah**, yang sebenarnya Sesuai Kartu Tanda Penduduk ialah **HJ.ST. Najmia**.
Pada tanggal 28 Juli 2017, **Bapak Tajuddin, S.Pdi** Dan **Ibu Maswah** Atau Tergugat II Menghadap pada Kantor Notaris **Muh. Asyurah, SH., MH., M.Kn** Atau Tergugat III, Bersama Dengan **Ibu HJ. ST. Najmia** Tergugat I, Untuk Membuat Akta Pengakuan Utang No. 301 Dan Kuasa Menjual No. 302, Didalam Akta Pengakuan Utang Tersebut telah disepakati Antara Bapak

Halaman 6 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor279/Pdt.G/2017./PN Mks

Disclaimer

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



Tajuddin, S.Pdi , Ibu Maswah dengan Klien Kami **HJ. ST. Najmia** Benar-Benar mengaku dan Sah Secara Hukum Berutang Dana Sebesar Rp. 200.000.000 (Dua Ratus Juta Rupiah) Kepada Ibu **HJ. ST. Najmia**, dengan Jaminan 1 (Satu) Unit rumah Dengan **Sertifikat Hak Milik No. 044777/Paccinongang terdaftar Atas Nama Tajuddin, S.Pd.I**. Dalam Waktu Paling Lambat 1 (satu) Bulan Terhitung Mulai 28-07-2017, Sampai Dengan 28-8-2017, Dalam Pasal 3,4 No.2 Dalam Akta Pengakuan Utang No. 301 Tertanggal 28 Juli 2017 Yang Di Buat Oleh Notaris **Muh. Asyurah, SH., MH., M.Kn**, Apabilah Bapak **Tajuddin, S.Pdi Dan Ibu Maswah** tidak Membayar Atau Tidak Melunasi Hutang Kepada **HJ. ST. Najmia** Setelah Jatuh Tempo Pembayaran, Maka Pihak **Bapak Tajuddin, S.Pdi Dan Ibu Maswah** berhak untuk mengosongkan Rumah yang menjadi jaminan Tersebut, dan apabila jangka waktu pelunasan Jatuh Tempo **Bapak Tajuddin, S.Pdi Dan Ibu Maswah**, Tidak dapat melunasi Hutangnya, maka Ibu **HJ. ST. Najmia** Berhak Untuk Menjual Jaminan Tersebut Berupa Rumah dan Sertifikat Hak Milik No. 044777/Paccinongang Atas Nama **Tajuddin, S.Pd.I** Sesuai Akta Pengakuan Utang No.301;

2. Bahwa penggugat dalam menguraikan gugatannya yang berkenaan dengan Pembatalan Akta Perjanjian Pengakuan Utang Tersebut, Sedangkan Dalam Akta Pengakuan Utang No. 301 Tertanggal 28 Juli 2017 Oleh Notaris **Muh. Asyurah, SH., MH., M.Kn**, Yang tertera atau yang tercatat Dalam Akta Tersebut Adalah Bapak **Tajuddin, S.Pd.I**, Dan Ibu Maswah Dalam Hal ini Tergugat II;
3. Bahwa Tergugat I dengan ini menyatakan menolak seluruh dalil penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas maupun secara diam-diam diakui kebenarannya oleh Tergugat I dan tidak merugikan apa yang menjadi kepentingan Hukum Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa apa yang telah Tergugat I Uraikan Pada Bagian Eksepsi Merupakan Satu kesatuan utuh yang tak terpisahkan dengan apa yang akan tergugat uraikan pada bagian Pokok Perkara ini.
2. Bahwa dengan tegas tergugat I membantah dalil-dalil yang di uraikan di dalam surat gugatan penggugat Kecuali hal-hal yang diakui kebenarannya Oleh Tergugat I.

Halaman 7 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor279/Pdt.G/2017./PN Mks



3. Bahwa Tergugat I membenarkan dalil Gugatan Penggugat pada Poin 1 Halaman 2, Tergugat I mendatangi Rumah Penggugat pada tanggal 04 September 2017, dan meminta untuk mengosongkan rumah tersebut, Tergugat 1 meminta untuk di kosongkan rumah tersebut dikarenakan batas waktu pinjaman uang yang telah disepakati Antara **Bapak Tajuddin, S.Pdi, Ibu Maswah** Dengan Ibu **HJ. ST. Najmia**, Telah Jatuh Tempo, Sebagaimana Telah Tertuang Dalam Akta Pengakuan Utang No. 301 Pada Pasal 3 No.2 (Apabila Pihak Kedua (**Bapak Tajuddin, S.Pdi, Ibu Maswah**) Tidak Membayar, Maka Pihak Pertama (**HJ. ST. Najmia**) Berhak Untuk Mengosongkan Rumah yang menjadi jaminan pihak Kedua (**Bapak Tajuddin, S.Pdi, Ibu Maswah**) Kepada Pihak Pertama (**HJ. ST. Najmia**).) Dalam Akta Pengakuan Utang Tertanggal 28 Juli 2017, Yang Dibuat Oleh Notaris **Muh. Asyurah, SH., MH., M.Kn** Atau Tergugat III.
4. Bahwa dalam poin 3 halaman 2 surat Gugatan Penggugat , Tergugat I Tidaklah membenarkan Dalil tersebut, Di karenakan Yang Telah Menghadap Dan Bertandatangan Dalam Akta Pengakuan Utang No. 301 Dan Surat Kuasa Menjual No. 302 tertanggal, 28 Juli 2017 Dihadapan Notaris **Muh. Asyurah, SH., MH., M.Kn**, yang Beridentitas **Bapak Tajuddin, S.Pdi** , dan Ibu **Maswah** sebagai Tergugat I.;
5. Bahwa Dalil Gugatan Penggugat Pada poin 4 halaman 2 dan pada poin 5,6 halaman 3, Tidaklah Tergugat I benarkan, Dikarenakan yang telah menghadap Pada Notaris **Muh. Asyurah, SH., MH., M.Kn**, yang berkedudukan Di jalan. Adhyaksa Baru, Kompleks Ruko Zamrud 2 Blok K.14 Panakukang Mas, Makassar. Yaitu Bapak **Tajuddin, S.Pdi** Dan Ibu **Maswah**, Sesuai Dengan Surat Keterangan Domisili Kelurahan Samata Kecamatan Somba Opu Kabupaten Gowa, Tertanggal 25 Juli 2017, Yang ditandatangani Oleh Pejabat Yang Berkewenangan Dalam hal ini Lurah Samata Bapak **IKBAK,S,SOS,M.SI**, dengan Status Suami Istri Sesuai Duplikat Kutipan Akta Nikah yang dijadikan Syarat Sahnya Suatu Akta Perjanjian.
6. Bahwa syarat Sahnya perjanjian Adanya kesepakatan kedua belah pihak, dalam Surat gugatan penggugat halaman 3 poin 10, Dalam Akta Pengakuan Utang Yang dibuat Didepan Notaris **Muh. Asyurah, SH., MH., M.Kn**, Yang Dalam Akta Pengakuan Utang No. 301 halaman 1 bagian 2 Pihak Pertama Bapak **Tajuddin, S.Pdi**, yang Menyatakan Telah Mendapat Persetujuan Istri Yaitu Nyonya **Maswah** Selaku Penerima Utang, (Bapak **Tajuddin, S.Pdi** Dan Ibu **Maswah**) Dan pemberi utang (**HJ. ST. Najmia**) Akta tersebut Di buat

Halaman 8 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 279/Pdt.G/2017./PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Didepan Notaris Pada Saat itu dengan tidak ada Paksaan sama sekali dari Pihak Manapun, bahkan Pada saat sebelum Akta Tersebut dibuat Bapak **Tajuddin, S.Pdi** Dan Ibu **Maswah**, mengantar Ibu **HJ. ST. Najmia** atau Tergugat I, untuk melihat Rumah dan sertipikat No. 04477, yang ingin dijadikan jaminan Utang.

DALAM REKONVENSİ :

1. Bahwa seluruh uraian yang telah Tergugat I kemukakan pada bagian eksepsi dan Jawaban Konvensi tersebut diatas adalah merupakan kesatuan yang utuh dan tidak dapat dipisahkan dengan bagian yang diuraikan pada gugatan rekonvensi ini.
2. Bahwa Dalam Perihal Gugatan Penggugat Untuk Membatalkan Perjanjian Pengakuan Utang, Yang Telah Di Daftarkan Di pengadilan Negeri Makassar No. 279/ Pdt.G/2017/PN.mks Menurut Tergugat I Hal Tersebut **KABUR** dan **TIDAK JELAS** Dikarenakan Tidak Mencantumkan Identitas Akta Pegakuan Utang Tersebut Tidak Menyebut Nomor Akta yang Ada pada Akta Pengakuan Utang Tersebut.
3. Bahwa dalam akta Pengakuan Utang No. 301 tertanggal 28 Juli 2017
 - Pihak Kedua atau Tergugat I Ibu **Hj. ST. Najmia**, tempat Tanggal Lahir Ujung Pandang Tanggal 14 Mei 1968, Agama Islam, KewargaNegara Indonesia, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Alamat Di jalan, Kemauan V, No. 27 RT/RW 004/008, Kelurahan Maccini Parang, Kecamatan Makassar, Kota Makassar, Selaku Pemberi Utang ;
 - Pihak Kedua Bapak **Tajuddin, S.Pdi**, Warga Negara Indonesia, Lahir Di Sinjai, Tanggal 20-11-1976, karyawan Swasta, bertempat Tinggal Di kabupaten Gowa, Komp. Bukung Regency Blok A4 No.4, kelurahan Samata, Kecamatan Somba Opu, Pemegang Kartu Tanda Penduduk No: 737110261176 0018, dan untuk melakukan tindakan Hukum tersebut, dan Ibu **Maswah**, Sebagai Istri Atau Tergugat II, Warga Negara Indonesia, lahir di Sinjai pada Tanggal 10-10-1989, Karyawan Honorer, bertempat tinggal Sama Dengan Suaminya, Selaku Penerima Utang.
 - Pihak Kedua mengaku Dalam Akta No. 301, benar-benar dan secara Sah Berutang Karena pinjaman Rp.200.000.000,-(Dua Ratus Juta Rupiah) Jumlah Uang Yang mana diterima oleh pihak kedua, Sesaat setelah menandatangani Akta Tersebut dan Akta tersebut Juga Berlaku Sebagai Kwitansi (Tanda Penerima Yang Sah).

Halaman 9 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor279/Pdt.G/2017./PN Mks

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Para Pihak sepakat bahwa Terhadap Utang tersebut akan dilunasi oleh pihak Kedua (**Tajuddin, S.Pdi** dan Istri Atau Tergugat II **Maswah**) kepada Pihak Pertama (**HJ.ST. Najamia**) paling lambat 1 Bulan terhitung Mulai tanggal 28-07-2017, sampai dengan 28-08-2017, dengan Bunga 12 % Atau sejumlah Rp. 24.000.000,- Perbulan.
- Pihak kedua berhak untuk melunasi utang secara tunai dan sekaligus, cepat Dari Batas waktu pelunasan yang ditentukan diatas.
- Untuk menjamin pelunasan utang pihak kedua (**Tajuddin, S.Pdi** dan Istri Atau Tergugat II **Maswah**) kepada Pihak Pertama (**HJ.ST. Najamia**), maka Pihak Kedua memeberikan Jaminan Berupa 1 Unit Rumah Dengan Sertifikat Hak Milik No. 04477/ paccinongang terdaftar atas Nama **Tajuddin, S.Pd.I.**
- Apabila Pihak Kedua **Tajuddin, S.Pdi** dan Istri Atau Tergugat II (**Maswah**) Oleh Pihak Pertama (**HJ.ST. Najamia**), Jangka waktu Yang Telah Disepakati atau Jatuh Tempo Maka Pihak Pertama Berhak Mengosongkan Rumah Yang menjadi Jaminan Pihak Kedua Kepada Pihak Pertama, Maka Pihak Pertama (**HJ.ST. Najamia**), Atau Tergugat I, berhak Untuk Menjual Jaminan Yang telah Dijamin Oleh Pihak Kedua **Tajuddin, S.Pdi** dan Istri Atau Tergugat II **Maswah**) 1 Unit Rumah Dengan Sertifikat Hak Milik No. 04477/ Paccinongang terdaftar Atas Nama **Tajuddin, S.Pd.I.** ;

4. Bahwa dalam akta Kuasa Menjual No. 302 tertanggal 28 Juli 2017

- **Pemberi Kuasa KHUSUS** Bapak **Tajuddin, S.Pdi**, Warga Negara Republik Indonesia, Lahir Di Sinjai, Tanggal 20-11-1976, karyawan Swasta, bertempat Tinggal Di kabupaten Gowa, Komp. Bukung Regency Blok A4 No.4, kelurahan Samata, Kecamatan Somba Opu, Pemegang Kartu Tanda Penduduk No: 737110261176 0018, dan untuk melakukan tindakan Hukum tersebut, dan Ibu **Maswah**, Sebagai Istri Atau Tergugat II, Warga Negara Indonesia, lahir di Sinjai pada Tanggal 10-10-1989, Karyawan Honorer, bertempat tinggal Sama Dengan Suaminya, Selaku Penerima Utang.
- **Penerima Kuasa KHUSUS** atau Tergugat I Ibu **Hj. ST. Najmia**, tempat Tanggal Lahir Ujung Pandang Tanggal 14 Mei 1968, Agama Islam, KewargaNegara Indonesia, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Alamat Di jalan, Kemauan V, No. 27 RT/RW 004/008, Kelurahan Maccini Parang, Kecamatan Makassar, Kota Makassar, Selaku Pemberi Utang.

Halaman 10 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor279/Pdt.G/2017./PN Mks



- dalam Akta Tersebut Tertuang Kuasa Khusus, Untuk Menjual/mengoperkan dan/atau melepaskan, baik Untuk diri sendiri maupun kepada siapapun, baik sebagaimana maupun seluruhnya, dengan harga, cara dan syarat dianggap baik dan disetujui oleh penerima kuasa (**HJ.ST. Najamia**) atas Satu unit rumah dengan **Sertifikat Hak Milik No. 04477/ Paccinongang**. Sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur Tertanggal 12-Februari-2014, No. 02068/Paccinongang/2014, seluas 205 M2 yang terletak di **Propinsi Sulawesi Selatan Kabupaten : Gowa Kecamatan : Somba Opu Kelurahan : Paccinongang**, Tercatat Atas Nama Pemegang Hak **Tajuddin, S.Pd.I.**
- **Pemberi Kuasa Tajuddin, S.Pdi dan Istri Atau Tergugat II Maswah) Dengan Penerima Kuasa (HJ.ST. Najamia)**, menyatakan Didepan Notaris **Muh. Asyurah, SH.,MH.,M.Kn**, Sesuai Denagan SK Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No : AHU-722.AH.02.01 Tahun 2011, Yang berkedudukan Di Jalan Adhyakasa Baru, Komp. Ruko Zamrud 2 Blok K.14 Panakukang Mas Makassar. Dengan Ini menjamin Akan Kebenran Identitas tersebut, Sesuai Tanda Pengenal yang Diberikan Kepada Notaris, Notaris Bertanggungjawab sepenuhnya Atas Hal Tersebut Dan Selanjutnya Para Pemberi Kuasa Dana Penerima Kuasa Menyatakan Mengerti Dan memahami isi akat No. 302.

5. Bahwa Terlihat Gelagat **Pemberi Kuasa Atau Penerima Utang atau Penggugat Dan Tergugat II** Akta Tersebut Di karenakan Adanya Gugatan Terdaftar Di Kepanitraan Pengadilan Negeri Makassar, Untuk Membatalkan **Akta No. 301**, dan Oleh Karen itu Tidak Ada Niat Baik Untuk Melunasi Utang Kepada **Tergugat I**, Bahkan Tergugat Rekonvensi Atau Penggugat Tidak Mencamtumkan Kebenaran Atau Keputusan Pengadilan Yang Berkekuatan Hukum Tetap, Mengenai Bapak Tajuddin, S.Pd.I Selaku Penggugat, yang menjelaskan Tidak Sama Dengan Bapak Tajuddin, S.Pd.I yang telah Menghadap Pada Notaris **Muh. Asyurah, SH.,MH.,M.Kn**, Pada Tanggal 28 Juli 2017, sehingga Beralasan Hukum Apabilah Majelis Hakim Yang mengadili Perkara ini, **Meletakkan Sita Jaminan 1 unit Rumah Dan Sertifikat hak Milik No. 04477 yang terletak di Kelurahan, Paccinongang, Kecamatan Somba Opu Kabupaten Gowa, Provinsi, Sulawesi Selatan, dalam Surat Ukur Tertanggal 12-Februari-2014, No. 02068/Paccinongang/2014, seluas 205 M2** tersebut. Atas Pengakuan Utang No 301 Tertanggal 28 juli 2017 Pada Notaris Muh. Asyurah, SH.,MH.,M.Kn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan Alasan-Alasan Hukum Tersbut diatas Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi Memohon Kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar yang memeriksa dan mengadili perkara Ini berkenaan memutuskan sebagai Berikut :

Dalam Konvensi :

Dalam Eksepsi :

Menerima Eksepsi Tergugat I Seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

Menolak Gugatan Penggugat Seluruhnya ;

Dalam Rekonvensi :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi Untuk Seluruhnya ;
2. Menyatakan Sah secara Hukum Bahwa Akta Pengakuan Utang No. 301 dan Akta Surat Kuasa Menjual No.302 Tertanggal 28 juli 2017 Yang Dibuat Oleh **Notaris Muh. Asyurah, SH.,MH.,M.Kn**, Dan SERTIPIKAT Hak Milik No. 04477 (asli) Yang Dikuasi Oleh Penggugat Rekonvensi atau Tergugat I ;
3. Menyatakan Bahwa Tergugat Rekonvensi atau Penggugat Agar kiranya Mengosongkan 1 Unit Rumah dengan SERTIPIKAT Hak Milik No. 04477 Dengan Surat Ukur Tertanggal 12-Februari-2014, No. 02068/Paccinongang/2014, seluas 205 M2 ;
4. Menyatakan Sah dan Berharga Dan Mendudukan Sita Jaminan Atas SERTIPIKAT Hak Milik No. 04477 Dengan Surat Ukur Tertanggal 12-Februari-2014, No. 02068/Paccinongang/2014, seluas 205 M2, Kepada Penggugat Rekonvensi Atau tergugat 1 ;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi, atas Ingkar Janji Atas Pengakuan utang No.301, Untuk Mengosongkan Rumah yang terletak di Kelurahan, Paccinongang, Kecamatan Somba Opu Kabupaten Gowa, Provinsi, Sulawesi Selatan, dengan No. SERTIPIKAT Hak Milik No. 04477 Dengan Surat Ukur Tertanggal 12-Februari-2014, No. 0206 8 / Paccinongang/2014, seluas 205 M2, ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi Untuk Membayar Seluruh Biaya Yang Timbul Dalam Perkara Ini;

Halaman 12 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor279/Pdt.G/2017./PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau Apabila Majelis Hakim Yang Mengadili Perkara ini di Pengadilan Negeri Makassar Berpendapat Lain Mohon Putusan Yang Seadil-Adilnya;

JAWABAN TERGUGAT II :

1. Bahwa Tergugat dengan ini menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dalam surat Gugatannya dalam perkara *a quo* kecuali kebenarannya diakui secara tegas dan tertulis oleh Tergugat dan terbukti menurut hukum;
2. Bahwa perlu Tergugat II jelaskan jika Perjanjian pengakuan utang yang dibuat pada Tanggal 28 Juli 2017, di hadapan Tergugat III memang benar adanya dan dibuat serta ditandatangani oleh Tergugat II dengan Tergugat I;
3. Bahwa terhadap peristiwa dibuatnya perjanjian tersebut, dikarenakan pada saat itu Tergugat II sedang dalam keadaan terdesak untuk memperoleh uang dengan cara cepat dan Tergugat I hadir untuk memenuhi kebutuhan tersebut sebagai pemberi utang;
4. Bahwa dalam poin 8 dalam Gugatan Penggugat yang pada pokoknya menyatakan "bahwa Tergugat II menerima uang sebesar Rp 200.000.000,- (Dua Ratus Juta) adalah hal yang tidak benar dan mengada-ada, alasannya karena dana yang Tergugat II terima secara nyata adalah Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
5. Bahwa perlu Tergugat II jelaskan jika objek tanah yang sertifikatnya kini dikuasai oleh Tergugat I, adalah memang benar milik dari Penggugat, namun Tergugat II akan segera mengembalikan sertifikat tersebut setelah membayar lunas utang miliknya kepada Tergugat I;
6. Bahwa tidak benar apa yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya pada poin ke 13 dan 14, Penggugat mendalilkan ingin agar Tergugat membayar kerugian sebesar Rp. 900.000.000,- (Sembilan ratus juta rupiah), terhitung sejak putusan ini telah berkekuatan hukum tetap dan dilaksanakan. Bahwa terhadap permohonan tersebut, Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a-quo* untuk menolak permohonan membayar ganti kerugian tersebut karena hal tersebut mengada-ada dan tidak masuk akal/ tidak berdasar hukum, apalagi pemohon hanya seorang pegawai kontrak;
7. Pada poin ke 17, Penggugat mendalilkan jika Pengadilan Negeri Makassar, dapat melaksanakan putusan perkara ini secara serta merta (*Uit Voorbaar Bij Vooraad*), walaupun dalam perkara ini timbul verzet, banding, kasasi, maupun upaya hukum lainnya. Bahwa teradap permohonan ini menurut Tergugat sangat mengada-ada dan tidak

Halaman 13 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor279/Pdt.G/2017./PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasar hukum, oleh karena itu Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a-quo untuk menolak permohonan tersebut; Berdasarkan dasar dan alasan tersebut diatas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara *aquo* untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menolak gugatan Penggugat dalam untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara;
3. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Tergugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas Jawaban Para Tergugat tersebut Penggugat telah mengajukan Replik dan selanjutnya Tergugat II telah pula mengajukan Dupliknya, sedangkan Tergugat I dan Tergugat III tidak mengajukan Duplik ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya maka Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi meterai secukupnya sebagai berikut:

Bukti **P-1** Foto copy Kartu Tanda Penduduk atas nama Tajuddin S.Pd.I;

Bukti **P-2** Foto copy Kartu Keluarga atas nama Kepala Keluarga Tajuddin S.Pd.I;

Bukti P-3 Foto copy Kutipan Akta Nikah No.956/134/VII/2002,tanggal 15 Juli 2002 ;

Bukti **P-4** Foto copy dari copy Akta Jual Beli No.612/KSO/KPC/VII/03, tanggal 3 Juli 2003 ;

Bukti **P-5** Foto copy dari copy Akta Jual Beli No.763/KSO/KPC/V/06, tanggal 3 Mei 2006 ;

Bukti **P-6** Foto copy dari copy Sertifikat Hak Milik No.04477/Paccinongang luas 205 M2, atas nama Tajuddin,S.Pd.I ;

Bukti **P-7** Foto copy Surat Izin Mendirikan Bangunan No. 974/829/IMB/DTRP,tanggal 6 Juni 2006 ;

Bukt **P-8** Foto copy SPPT/ PBB tahun 2017 ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat maka Penggugat telah pula mengajukan saksi-saksi yang telah disumpah di persidangan yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Halaman 14 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor279/Pdt.G/2017./PN Mks



I. IKBAL ;

- Bahwa Saksi hanya mengenal Penggugat saat datang di kantor Kelurahan untuk mengklarifikasi terkait dengan keterangan domisili yang dimintakan oleh Maswa (Tergugat II) sesuai yang ada pada bukti surat (T.III.4) akan tetapi tidak ada hubungan keluarga, sedangkan dengan Tergugat I dan Tergugat II Saksi tidak kenal dan tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa bukti surat yang diajukan oleh pihak Tergugat III mengenai Surat Keterangan Domisili, Saksi selaku Lurah hanya menandatangani Surat Keterangan Domisili atas nama Maswah (T.III-4.) bukan Surat Keterangan Domisili atas nama Tajuddin,S.Pdi (T.III-3);
- Bahwa Maswah (Tergugat II) datang sendiri ke Kantor tujuannya membuat Surat Keterangan Domisili adalah untuk pencairan pinjaman;
- Bahwa mengenai Surat Keterangan Domisili atas nama Tajuddin (Penggugat), benar Saksi yang menandatangani Surat Keterangan tersebut namun pembuatannya tanpa sepengetahuan Saksi;
- Bahwa Tajuddin (Penggugat) tersebut bukan warga di kelurahan Saksi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui permasalahan antara pihak Penggugat dengan para pihak Tergugat tersebut, Saksi hanya mengetahui sebatas Pembuatan Surat Keterangan Domisili oleh Tergugat II tersebut ;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat dan tidak tahu menahu Surat Keterangan Domisili atas nama Tajuddin (Penggugat) No. 474.4/96/KLS/VII/2017 (bukti surat T.III-3.);

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi tersebut baik Kuasa Penggugat maupun Kuasa Para Tergugat akan menanggapi dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa sebaliknya untuk meneguhkan dalil-dalil bantahannya maka Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi meterai secukupnya berupa:

Bukti T I-1 Foto copy Salinan /Grosse Akta Pengakuan Utang, Nomor:301, tertanggal 28 Juli 2017, yang dibuat dan dibacakan dihadapan Notaris / PPAT Muh. Asyurah,SH.MH.SKn.

Bukti T I-2 Foto copy Salinan /Grosse Kuasa Menjual, Nomor:301, tertanggal 28 Juli 2017, yang dibuat dan dibacakan dihadapan Notaris / PPAT Muh. Asyurah,SH.MH.SKn. ;

Halaman 15 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor279/Pdt.G/2017./PN Mks



Bukti **TI-3** Foto copy Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh Tajuddin, S.Pd.I dan Maswah ;

Bukti **TI-4** Foto copy Sertipikat Tanda Bukti Hak Milik Nomor :04477 atas nama Tajuddin, S.Pd.I. ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat maka Tergugat I telah pula mengajukan saksi-saksi yang telah disumpah di persidangan yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

1. ARNOL JIHAN PANIKKAI,IR.

- Bahwa Saksi kenal Hj. Najmia (Tergugat I) sebagai Partner/orang kepercayaan dalam hal bisnis property sehubungan dengan Tergugat I yang mau memberikan dana untuk Maswa (Tergugat II) dengan Jaminan Sertipikat rumah ;
- Bahwa Saksi mengetahui lokasi rumah yang dijaminan Sertipikatnya oleh Tergugat II, namun Saksi tidak mengetahui nama perumahannya;
- Bahwa awalnya Saksi diperkenalkan kepada Maswa (Tergugat II) oleh Syahrully Pebriani yang biasa dipanggil Ibu Uli, waktu itu Saksi dipertemukan dengan Maswa(Tergugat II), kemudian Saksi berbicara didalam telpon dengan ibu Hj. Najmia (Tergugat I) untuk memberikan dana talangan /uang pinjaman untuk Maswa (Tergugat II) sebanyak Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), lalu ibu Najmia (Tergugat I) bertanya apakah ada surat-suratnya, lalu Saksi jawab ada surat-suratnya berupa sertipikat rumah yang ada diperumahan di Kabupaten Gowa ;
- Bahwa waktu itu Saksi bersama ibu Uli melihat dan memeriksa Sertipikat rumah yang merupakan sebagai jaminan adalah sertipikat asli atas nama Tajuddin kemudian setelah itu Saksi memberi kabar kepada Hj.Najmia(Tergugat I) bahwa Sertipikat sebagai jaminan adalah asli, kemudian keesokan harinya Saksi bersama dengan Hj.Najmia (Tergugat I), Tajuddin (sebagai Suami Tergugat II) dan isterinya bernama Maswa (Tergugat II) serta Ibu Uli dan ibu Sukma berkunjung / survei lokasi rumah tersebut;
- Bahwa pada saat itu Saksi melihat Maswa (Tergugat II) yang memegang kunci rumah dan membukakan pintu rumah yang akan dijadikan jaminan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat itu Saksi, Hj.Najmia(Tergugat I), Tajuddin (suami Tergugat II), dan Maswa (Tergugat II) serta ibu Uli dan Sukma masuk kedalam rumah tersebut, kondisi rumah tersebut dalam keadaan berantakan dan tidak dihuni oleh siapapun, perabotan rumah hanya sedikit, kemudian setelah dilakukan survei pada saat itu janji untuk bertemu di Notaris;
- Bahwa pada saat di Notaris yang hadir Saksi, Hj.Najmia (Tergugat I), (Tergugat II), Tajuddin (yang disebut sebagai Suami Tergugat II), namun pada saat dilakukan pemeriksaan surat-surat dan ada kesempatan kebetulan Saksi keluar ruangan sehingga hasil kesepakatan tidak pernah Saksi lihat, dan pada saat di Notaris Saksi tidak tahu apakah ada dilampirkan sertipikat, yang jelas uang telah diserahkan sejumlah Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) kepada Maswa (Tergugat II) sebagai pinjaman;
- Bahwa Saksi tahu batas pengembalian uang tersebut dalam tempo 1(satu) bulan, dan Saksi mengetahui bahwa sudah jatuh tempo pada saat Saksi di telepon Hj.Najmia (Tergugat I) untuk disuruh melelpon ke ibu Uli agar memberitahukan kepada Maswa (Tergugat II) bahwa pinjaman uangnya sudah jatuh tempo;
- Bahwa Maswa (Tergugat II) telah berjanji sebanyak 4 kali untuk mengembalikan pinjaman, namun tidak ada realisasi padahal sudah jatuh tempo;
- Bahwa Saksi bersama-sama Tergugat I (Hj. Najmia) datang ke lokasi mengecek rumah yang dijadikan jaminan untuk menyita rumah tersebut, sesuai Akta Pengakuan Utang yang telah buat dihadapan Notaris, akan tetapi ada orang lain yang mengaku juga sebagai Tajudduin (Penggugat) sebagai pemilik dari rumah yang menjadi jaminan utam dan saat itu Saksi dan Hj, Najmia (Tergugat I) kaget dan spontan kami menanyakan kepada Maswa (Tergugat II) “bagaimana uang itu “ lalu dijawab oleh Maswa (Tergugat II) bahwa akan saya kembalikan “ namun sampai sekarang tidak dikembalikan;
- Bahwa pada waktu di Notaris hadir Tajuddin (yang disebut sebagai Suami Tergugat II) dan juga ada Maswa (Tergugat II), dan Tajuddin (yang disebut sebagai Suami Tergugat II) yang hadir pada saat pertama cek

Halaman 17 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor279/Pdt.G/2017./PN Mks



lokasi dan saat di Notaris adalah Tajuddin (yang disebut sebagai Suami Tergugat II) yang sama;

- Bahwa setelah cek lokasi, Saksi sempat singgah di pos Satpam, menanyakan tentang nama pemilik rumah tersebut, lalu petugas Satpam/security menyatakan bahwa betul pemilik rumah tersebut bernama Tajuddin, namun pada saat jatuh tempo kami mengecek ke lokasi, Tajuddin yang mengaku pemilik rumah tersebut berbeda dengan Tajuddin (Penggugat) pada saat pertama mengecek lokasi dan yang memegang kunci rumah tersebut adalah Maswa (Tergugat II);
- Bahwa yang pegang atau menguasai sertifikat atas rumah yang dijaminan tersebut adalah Hj.Najmia (Tergugat I);
- Bahwa Maswa (Tergugat II) yang memperkenalkan diri bahwa Tajuddin yang hadir pada saat dilokasi itu sebagai suami Tergugat II;
- Bahwa Tajuddin Asli (Penggugat) hanya diam saja pada saat diketahui bahwa sertifikat rumah tersebut ada pada Hj.Najmia ;

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi tersebut baik Kuasa Penggugat maupun Kuasa Para Tergugat akan menanggapi dalam Kesimpulan;

2. SYACHRULLI FEBRIANI,S.E. ;

- Bahwa awalnya Saksi ditelpon oleh Maswa (Tergugat II) menyampaikan keberadaannya dan mengajak ketemuan, dan saat itu Saksi berada di Kafe Polaris lalu Maswa (Tergugat II) datang di tempat tersebut menyampaikan bahwa ia butuh dana, lalu Saksi bilang hubungi Pak Jhon, kemudian Pak Jhon datang setelah dihubungi, kemudian Maswa (Tergugat II) menyampaikan kepada Pak Jon bahwa dia butuh dana lalu Pak Jon menyanggupi dan sebagai jaminannya ada diperlihatkan foto copy sertifikat;
- Bahwa Saksi hanya mengetahui pada saat di Kafe Polaris ada Maswa (Tergugat II) dan waktu itu Maswa (Tergugat II) memperkenalkan orang yang bernama Tajuddin;
- Bahwa yang Saksi tahu Hj. Najmia (Tergugat I) adalah penyanggupi dana, memberikan pinjaman uang kepada Maswa (Tergugat II) dengan jaminan sertifikat rumah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi diajak oleh Pak Jhon untuk melihat lokasi / rumah yang akan dijadikan jaminan bersama Maswa (Tergugat II) dan Tajuddin yang diakui sebagai suaminya, dan saat itu Saksi melihat Maswa (Tergugat II) yang memegang kunci dan membuka pintu rumah;
- Bahwa pada saat Saksi ikut meninjau lokasi Saksi melihat didalam rumah tersebut ada perabotan yang berserakan ;
- Bahwa pada saat survei lokasi/rumah, Saksi tidak melihat Tajuddin (Penggugat), dan pada saat Saksi diajak lagi oleh pak Jhon diwaktu jatuh tempo, barulah Saksi melihat ada laki-laki yang keluar dari rumah tersebut yang mengaku juga sebagai Tajuddin, dan itu bukan Tajuddin yang sama saat ketemu di Kafe Polaris dan yang ikut survey pertama di lokasi;

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi tersebut baik Kuasa Penggugat maupun Kuasa Para Tergugat akan menanggapi dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa sebaliknya untuk meneguhkan dalil-dalil bantahannya maka Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi meterai secukupnya berupa:

Bukti T II - 1 Foto copy Salinan /Grosse Pengakuan Utang Nomor : 301, tanggal 28 Juli 2017 ;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Tergugat II tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa sebaliknya untuk meneguhkan dalil-dalil bantahannya maka Tergugat III telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi meterai secukupnya berupa:

Bukti T III - 1 Foto copy minuta Surat Pengakuan Utang ;

Bukti T III - 2 Foto copy Surat Kuasa menjual ;

Bukti T III - 3 Foto copy Keterangan Domisili an.Tajuddin,S.Pdi ;

Bukti T III - 4 Foto copy Keterangan Domisili an. Maswah ;

Bukti T III - 5 Foto copy Duplikat Kutipan Akta Nikah ;

Bukti T III - 6 Foto copy IMB an.Tajuddin,S.Pd.I ;

Bukti T III-7 Foto copy Kartu Keluarga an. Kepala Keluarga Tajuddin,S.Pd.I ;

Bukti T III-8 Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang/PBB tahun 2016 ;

Halaman 19 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor279/Pdt.G/2017./PN Mks

Disclaimer

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



Bukti T III-9 Foto copy Sertipikat Hak Milikm No.04477 Paccinongang an. Tajuddin, S.Pd.I ;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Tergugat III tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan masing-masing Kesimpulannya, sedangkan Tergugat III tidak mengajukan Kesimpulan;

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

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termasuk dan menjadi satu kesatuan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa dalam Jawabannya Tergugat I telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya menyatakan penulisan Tergugat I dengan nama Hj. ST. Najmiah tidak benar sedangkan yang benar adalah Hj. ST. Najmia;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I tersebut Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat menuliskan Tergugat I dengan nama Hj. ST. Najmiah sementara dalam bukti T.1-1 (T.2-1, T.3-1), T.1-2 (T.3-2) tertulis nama Hj. ST. Najmia, sehingga ada perbedaan penulisan nama;

Menimbang, bahwa namun demikian sesuai dengan apa yang diuraikan oleh Penggugat dalam gugatannya yang dimaksudkan sebagai Tergugat I yaitu Hj. ST. Najmiah adalah sebagaimana yang tertera dalam Bukti T.1-1 sehingga tidak ada kesalahan mengenai orangnya dan hanya ada perbedaan penulisan nama saja, yang bukan mengenai pokok perkara sehingga eksepsi ini harus ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Perbuatan Melawan Hukum;

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

- Bahwa Tergugat I mendatangi rumah Penggugat dan menyuruh Penggugat bersama istri dan anaknya untuk segera mengosongkan rumah tempat

Halaman 20 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor279/Pdt.G/2017./PN Mks



tinggal Penggugat karena rumah yang dimiliki oleh Penggugat tersebut telah dijadikan jaminan didalam perjanjian pengakuan utang dan apabila Penggugat lalai dalam memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya yang telah jatuh tempo pada sejak tanggal 28 Agustus 2017 kepada Tergugat I,

- Bahwa Tergugat 1 meminta untuk dikosongkan rumah tersebut dikarenakan batas waktu pinjaman uang yang telah disepakati Antara **Bapak Tajuddin, S.Pdi, Ibu Maswah** Dengan Ibu **HJ. ST. Najmia**, telah jatuh tempo, sebagaimana telah tertuang dalam Akta Pengakuan Utang No. 301 pada Pasal 3 No.2 (Apabilah Pihak Kedua (**Bapak Tajuddin, S.Pdi, Ibu Maswah**) tidak membayar, maka Pihak Pertama (**HJ. ST. Najmia**) berhak untuk mengosongkan Rumah yang menjadi jaminan pihak Kedua (**Bapak Tajuddin, S.Pdi, Ibu Maswah**) kepada Pihak Pertama (**HJ. ST. Najmia**).) Dalam Akta Pengakuan Utang Tertanggal 28 Juli 2017, yang dibuat oleh Notaris **Muh. Asyurah, SH., MH., M.Kn** atau Tergugat III;

Menimbang, bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat yang dibantah oleh Tergugat I sehingga menjadi dalil tidak tetap yaitu dalam Akta Pengakuan Utang No. 301 dan Surat Kuasa Menjual No. 302 tertanggal, 28 Juli 2017 dihadapan Notaris **Muh. Asyurah, SH., MH., M.Kn**, yang beridentitas **Bapak Tajuddin, S.Pdi**, dan Ibu **Maswah** sebagai Tergugat I.;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya, pada pokoknya Penggugat mempersoalkan mengenai Sertifikatnya yang dijadikan jaminan Perjanjian Pengakuan Utang, sehingga jaminan berupa sertifikat tersebut bersifat aksesori terhadap perjanjian pokoknya yaitu hutang piutang;

Menimbang, bahwa dalam bukti T.1-1 (T.2-1, T.3-1), T.1-2 (T.3-2) berupa Pengakuan Utang nomor:301 tanggal 28 Juli 2017 dan Kuasa Menjual nomor:302 tanggal 28 Juli 2017 tercantum Tergugat I selaku pemberi utang, selanjutnya disebut sebagai pihak pertama dengan Tajuddin, S.Pd.I (yang disebut sebagai suami Tergugat II) dan Tergugat II sebagai Pihak Kedua;

Menimbang, bahwa karena hubungan hukum yang sesungguhnya adalah hubungan hutang piutang dengan jaminan antara Tergugat I dengan Tajuddin, S.Pd.I (yang disebut sebagai suami Tergugat II) dan Tergugat II sementara dalam gugatannya Penggugat hanya menarik Tergugat II tanpa menyertakan Tajuddin, S.Pd.I (yang disebut sebagai suami Tergugat II) sebagai pihak dalam perkara ini padahal Tajuddin, S.Pd.I (yang disebut sebagai suami Tergugat II) termasuk sebagai pihak dalam perjanjian hutang piutang dengan



jaminan sehingga menurut Majelis Hakim gugatan Penggugat kurang pihak, oleh karena itu gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formal;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formal suatu gugatan maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM REKONPENSI ;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonpensi sebagaimana tersebut dalam gugatan Rekonpensinya;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat Kompensi dinyatakan tidak dapat diterima sedangkan gugatan rekonpensi menurut sifatnya adalah gugatan balik yang mengikuti gugatan kompensi, oleh karena itu tanpa memeriksa materi pokok perkara maka gugatan rekonpensi ini harus dinyatakan tidak dapat diterima pula;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI ;

Menimbang, bahwa karena gugatan kompensi Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima maka Penggugat berada sebagai pihak yang kalah, oleh karena itu dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Memperhatikan Recht Reglement Buitengewesten (RBg) dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat I;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM REKONPENSI :

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonpensi tidak dapat diterima;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.901.000,-(sembilan ratus satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar pada hari Selasa, tanggal 27 Maret 2018, oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kami, Imam Supriyadi, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Heneng Pujadi, S.H., M.H. dan Doddy Hendrasakti, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Makassar Nomor 279/Pen.Pdt.G/2017/PN Mks tanggal 13 September 2017, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 28 Maret 2018 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu Andayani, S.H., Panitera Pengganti dan dihadiri oleh kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II tanpa dihadiri Tergugat III ;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

t.t.d.

t.t.d.

Heneng Pujadi, S.H., M.H.

Imam Supriyadi, S.H., M.H.

t.t.d.

Doddy Hendrasakti, S.H.

Panitera Pengganti,

t.t.d.

Andayani, S.H.

Perincian biaya :

1. PNBP Pendaftaran.....Rp. 30.000,00,-
 2. Biaya Proses.....Rp. 50.000,00,-
 3. Panggilan.....Rp. 765.000,00,-
 4. PNBP Panggilan.....Rp. 45.000,00,-
 5. Redaksi.....Rp. 5.000,00,-
 6. Meterai.....Rp. 6.000,00,-
- Jumlah.....Rp. 901.000,00,-

(sembilan ratus satu ribu rupiah)

Halaman 23 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 279/Pdt.G/2017./PN Mks

Disclaimer

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