



P U T U S A N
Nomor 146 /Pdt.G/2022/PN Mks

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Fitri Rizki, Warga Negara Indonesia (WNI), Tempat dan Tanggal lahir : Ujung Pandang, 13 Juni 1986. Pekerjaan : Pegawai Negeri Sipil (PNS)
Agama : Islam, Jenis Kelamin : Perempuan, Bertempat tinggal di Jalan Muhammadiyah Lorong 139 B Nomor 24, Kelurahan Melayu, Kecamatan Wajo, Kota Makassar, Sulawesi Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : (1) Andi Raja Nasution, S.H.,M.H. (2) Ahmad Tawakkal Puturusi, S.H.,M.H. (3) Kamaruddin, S.H.,M.H. (4) Agus Muliadi, S.H. Para Advokat dan Konsultan Hukum, pada Kantor Law Firm ARN & Associates "Reputable Advocacy & General Practice Of Law" yang berkedudukan di Jalan Hertasning Baru Nomor 12 A, Kelurahan Kasi Kasi, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar, berdasarkan Kuasa Khusus Nomor :018/SK-K/LF-ARN/IV/2022, tertanggal 11 April 2022 dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar dalam register Nomor 544/Pdt/2022/KB, tanggal 10 Mei 2022, selanjutnya disebut sebagai -----

Penggugat;

Lawan :

1. **Sirajuddin Tentri**, Umur 48 Tahun, Agama Islam, berkedudukan dan berdomisili di Jalan Sawo No.19 Taman Losari, Kelurahan Tanjung Merdeka, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, Saat ini di ketahui juga berdomisili di Jalan Kemang Raya VIII Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai ----- **Tergugat - I;**
2. **A. Indri Milacahaya**, Umur 55 Tahun, Agama Islam, berkedudukan dan berdomisili di Jalan Sawo No.19 Taman Losari, Kelurahan Tanjung Merdeka, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, Saat ini di ketahui juga berdomisili di Jalan Kemang Raya VIII Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai ----- **Tergugat - II;**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat yang selanjutnya disebut sebagai Para Tergugat memberikan kuasa kepada Kuasa Hukumnya : Muhammad Idham, S.H. dan Muhammad Nasir, S.H.,M.H.. Advokat/Penasihat Hukum dan Para Legal pada Kantor Hukum Muhammad Idham & Partner Law Firm, yang beralamat di Jalan Aroepala Perum Angin Mammiri Residence Blok B1 Nomor 31, Kelurahan Karunrung, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 31 Mei 2022, terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar, dalam register Nomor 633/Pdt/2022/KB, tanggal 02 Juni 2022;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 13 April 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 18 April 2022 dalam Register Nomor 146/Pdt.G/ 2022/PN. Mks, telah mengajukan bantahan sebagai berikut:

1. Bahwa awalnya Penggugat ditawarkan oleh PT.Bank Panin Dubai Syariah, Tbk, Cabang Makassar untuk membeli 2 (dua) bidang tanah beserta bangunan yang berada di atasnya yang diwakili oleh Ir. H. Kamaruddin Kammisi (Pimpinan PT.Bank Panin Dubai Syariah, Tbk Kantor Cabang Makassar) bersama dengan Masrawati Suyuti (Litigation Officer PT.Bank Panin Dubai Syariah, Tbk Kantor Cabang Makassar) bertindak selaku Penjual, berdasarkan Surat Penunjukan Nomor : 0182/DSL/SPN/VIII/2020, tanggal 28 Agustus 2020;
2. Bahwa berdasarkan tawaran dari PT.Bank Panin Dubai Syariah, Tbk, Cabang Makassar tersebut, Maka Penggugat berminat dan akhirnya menyatakan sepakat untuk membeli 2 (dua) bidang tanah beserta bangunan dari PT.Bank Panin Dubai Syariah, Tbk melalui Kantor Cabang Makassar yang dalam hal ini berdasarkan kekuatan Surat Kuasa dibawah tangan bermaterai cukup tertanggal 24-06-2021 Nomor : 118/DIR/INT/VI/2021, diwakili oleh Tuan Insinyur Haji Kamaruddin Kammisi sebagai Pimpinan Kantor Cabang Makassar dan Nyonya Masrawati Suyuti sebagai Litigation Officer Kantor Cabang Makassar;

Halaman 2 dari 44 Putusan Perdata Bantahan Nomor 146/Pdt.G/2022/PN. Mks.



3. Bahwa selanjutnya Penggugat selaku Pembeli melakukan transaksi Jual Beli dengan PT.Bank Panin Dubai Syariah, Tbk, Cabang Makassar, dihadapan Notaris/PPAT DR. Abdul Muis, S.H., M.H., berdasarkan kekuatan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 19 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 20 masing-masing tertanggal 05-03-2018 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DR. Abdul Muis, S.H., M.H, yang selanjutnya bertindak selaku Penjual untuk bidang tanah beserta bangunan, sebagaimana Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 158/2021 tertanggal 26 Juli 2021 dan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 159/2021 tertanggal 26 Juli 2021, untuk bidang tanah berikut bangunan yang ada diatasnya disepakati dengan harga Rp.750.000.000,- (tujuhratus limapuluh juta rupiah) untuk satu bidang tanah berikut bangunan, sehingga total harga adalah Rp.1.500.000.000,- (satumilyar limaratus juta rupiah), yang masing-masing :
- a. 1 (Satu) bidang tanah dan bangunan yang berada di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 25063/Tamalanrea Indah (Ex.SHGB Nomor : 20255/Tamalanrea Indah), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 20.01.14.05.05148, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 30-09-2015, Nomor : 05200/2015, seluas 130 M² (seratus tiga puluh meter persegi), dan Surat Pemberitahuan Objek Pajak Terutang (SPPT) Nomor : 73.71.150.003.014-0310.0, menurut Sertifikat (tanda bukti hak) tercatat atas nama Nyonya Fitri Rizqi, yang terletak setempat dikenal di Jalan Perintis Kemerdekaan, Kelurahan Tamalanrea Indah, Kecamatan Tamalanrea, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Berbatasan dengan SHM : 25217/Tamalanrea Indah, NIB : 05147 atas nama Indrawati Salim;
 - Sebelah Timur : Berbatasan dengan Pondok AN Nur;
 - Sebelah Selatan : Berbatasan dengan SHM : 25064/Tamalanrea Indah (Ex. SHGB Nomor : 20256/Tamalanrea Indah) atas nama Nyonya Fitri Rizqi;
 - Sebelah Barat : Berbatasan dengan Jalan;
 - b. 1 (Satu) bidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 25064/Tamalanrea Indah (Ex.SHGB Nomor 20256/Tamalanrea Indah), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 20.01.14.05.05149, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 30-09-2015, Nomor : 05201/2015, seluas 127 M² (seratus dua puluh tujuh meter persegi), dan Surat Pemberitahuan Objek Pajak Terutang (SPPT) Nomor : 73.71.150.003.014-0310.0 menurut sertifikat (tanda bukti hak) tercatat atas nama Nyonya Fitri Rizqi, yang terletak setempat dikenal di Jalan Perintis Kemerdekaan, Kelurahan Tamalanrea Indah, Kecamatan Tamalanrea, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan SHM : 25063/Tamalanrea Indah (Ex. SHGB Nomor : 20255/Tamalanrea Indah) atas nama Nyonya Fitri Rizqi;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan Pondok AN Nur;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan SHM : 25239/Tamalanrea Indah, NIB. 05150 atas nama Jupiter Widodo;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan Jalanan;

Yang untuk dan selanjutnya disebut sebagai Objek Sengketa;

4. Bahwa untuk Jual Beli tersebut, PT. Bank Panin Dubai Syariah, Tbk, Cabang Makassar, yang selanjutnya bertindak selaku Penjual, telah mendapat dan memperoleh ijin dan persetujuan dari Tergugat I berupa Surat Akta-akta Notaril (Otentik) yang telah disepakati dan ditanda tangani oleh Tergugat I (Tuan Sirajuddin Tenri) dengan Persetujuan Istrinya Tergugat II (Nyonya A. Indri Milacahaya), yaitu : Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 19 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 20 masing-masing tertanggal 05-03-2018 serta Akta Perjanjian Pengosongan Nomor : 18 tertanggal 05 Maret 2018, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DR. Abdul Muis, S.H., M.H;
5. Bahwa setelah Penggugat membeli Objek Sengketa a-quo berdasarkan Akta Otentik sebagaimana Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 158/2021 tertanggal 26 Juli 2021 dan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 159/2021 tertanggal 26 Juli 2021 dan hendak bermaksud untuk menempati, menguasai dan menggunakan Haknya selaku Pemilik yang Sah sesuai Hukum atas Objek Sengketa a-quo, tiba-tiba Para Tergugat tanpa seijin dan persetujuan dari Penggugat, datang menguasai, mengambil alih dan menempati obyek sengketa yang oleh Penggugat telah berulang kali meminta kepada Para Tergugat untuk mengosongkan obyek sengketa dan diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong baik secara lisan maupun secara tertulis, **Akan Tetapi**, Para Tergugat tetap saja masih menguasai dan menempati obyek sengketa,

Halaman 4 dari 44 Putusan Perdata Bantahan Nomor 146/Pdt.G/2022/PN. Mks.

Disclaimer

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



sehingga Perbuatan Para Tergugat yang tetap menempati obyek sengketa adalah tidak ber Alas Hak, Tidak Sah dan Melawan Hukum;

6. Bahwa sebagaimana bukti Akta Otentik berupa Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 158/2021 tertanggal 26 Juli 2021 dan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 159/2021 tertanggal 26 Juli 2021, Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 19 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 20 masing-masing tertanggal 05-03-2018, Akta Perjanjian Pengosongan Nomor : 18 tertanggal 05 Maret 2018, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DR.Abdul Muis, S.H., M.H, serta Sertifikat Hak Milik Nomor 25063/ Tamalanrea Indah (Ex.SHGB Nomor : 20255/Tamalanrea Indah), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 20.01.14.05.05148, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 30-09-2015, Nomor : 05200/2015, seluas 130 M² (seratus tigapuluh meter persegi), dan Surat Pemberitahuan Objek Pajak Terutang (SPPT) Nomor : 73.71.150.003.014-0310.0, menurut sertifikat (tanda bukti hak) tercatat atas nama **Nyonya Fitri Rizqi** dan Sertifikat Hak Milik Nomor 25064/Tamalanrea Indah (Ex.SHGB Nomor 20256/Tamalanrea Indah), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 20.01.14.05.05149, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 30-09-2015, Nomor : 05201/2015, seluas 127 M² (seratus duapuluh tujuh meter persegi), dan Surat Pemberitahuan Objek Pajak Terutang (SPPT) Nomor : 73.71.150.003.014-0310.0 menurut sertifikat (tanda bukti hak) tercatat atas nama **Nyonya Fitri Rizqi**;

Sehingga, berdasarkan Akta-akta Otentik tersebut terbukti Objek Sengketa a- quo milik Penggugat, atas dasar Jual Beli yang sah menurut hukum karenanya mempunyai alas hak yang sah serta adanya Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Penggugat, maka terbukti Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yaitu mengambil alih dan menguasai tanah sengketa berikut bangunan diatasnya milik Penggugat serta mempertahankan Objek Sengketa a-quo tersebut tanpa hak;

7. Bahwa karena tanah Objek Sengketa adalah hak milik yang Sah dari Penggugat, maka segala perbuatan penguasaan tanah dan pengambil alihan Objek Sengketa a- quoyang dilakukan oleh Para Tergugat tanpa alas hak yang sah merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad);

Halaman 5 dari 44 Putusan Perdata Bantahan Nomor 146/Pdt.G/2022/PN. Mks.



8. Bahwa untuk dapat dikatakan adanya suatu Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang dalam hukum perdata, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1365 KUHPerdata, maka patut untuk dipenuhi unsur-unsur, sebagai berikut :

a. Perbuatan Melawan Hukum;

Unsur ini menekankan pada tindakan seseorang yang dinilai melanggar kaidah hukum yang berlaku di masyarakat. Sejak tahun 1919, pengertian perbuatan melawan hukum, sebagai berikut yaitu : bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, melanggar hak subyektif orang lain, melanggar kaedah tata susila, dan bertentangan dengan kepatutan, ketentuan serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap benda orang lain;

Hal Mana, unsur ini telah dapat dibuktikan dengan Perbuatan dan Tindakan Para Tergugat yang tanpa ijin dan persetujuan dari Penggugat, telah menguasai dan menempati obyek sengketa adalah Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum Para Tergugat, melanggar hak subyektif Penggugat dalam memanfaatkan, menguasai dan menggunakan Haknya sebagai Pemilik yang Sah;

Selain, itu Para Tergugat melanggar kaedah tata susila, dan bertentangan dengan kepatutan, ketentuan serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki oleh Para Tergugat dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap benda milik orang lain;

b. Kesalahan;

Menurut ahli hukum perdata Rutten menyatakan bahwa setiap akibat dari perbuatan melawan hukum, terdapat unsur kesalahan yang dapat diklasifikasikan menjadi 2 (dua) yaitu kesalahan yang dilakukan dengan kesengajaan dan kesalahan karena kurang hati-hatian atau kealpaan;

Dengan Demikian, unsur ini telah dapat dibuktikan dengan Perbuatan dan Tindakan Para Tergugat yang tanpa ijin dan persetujuan dari Penggugat, datang menguasai dan menempati obyek sengketa yang oleh Penggugat telah berulang kali meminta dengan baik kepada Para Tergugat untuk mengosongkan obyek sengketa untuk diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong, akan tetapi Para Tergugat tetap saja masih menguasai dan menempati obyek sengketa, sehingga Perbuatan Para Tergugat yang tetap menempati obyek

Halaman 6 dari 44 Putusan Perdata Bantahan Nomor 146/Pdt.G/2022/PN. Mks.



sengketa merupakan Kesalahan yang disengaja dan disadari (diinsyafi) oleh Para Tergugat;

c. Kerugian;

Bahwa unsur ini telah dapat dibuktikan dengan Perbuatan dan Tindakan Para Tergugat yang tanpa ijin dan persetujuan dari Penggugat, datang menguasai dan menempati obyek sengketa yang oleh Penggugat telah berulang kali meminta dengan baik kepada Para Tergugat untuk mengosongkan obyek sengketa untuk diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong baik secara lisan maupun tertulis, Akan Tetapi Para Tergugat tetap saja masih menguasai dan menempati obyek sengketa, telah menimbulkan Kerugian Yang Nyata bagi Penggugat;

Oleh Karena, Penggugat sebagai pemilik sah menurut dan dilindungi oleh hukum tidak dapat menguasai, menempati, dan menggunakan Objek Sengketa a-quo yang merupakan Hak kebendaanya;

d. Hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum oleh pelaku dan kerugian yang dialami korban;

Ajaran kausalitas dalam hukum perdata adalah untuk meneliti hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dan kerugian yang ditimbulkan, sehingga si pelaku dapat dimintakan pertanggungjawaban;

Terhadap, unsur ini telah dapat dibuktikan dengan Perbuatan Para Tergugat yang telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu mengambil alih dan menguasai tanah sengketa dengan bangunan diatasnya milik Penggugat serta mempertahankan tanah sengketa tersebut tanpa hak, Sehingga Penggugat terhalang dalam menguasai dan menggunakan benda yang Sah Miliknya (Objek Sengketa a-qou); Bahwa oleh karena unsur tersebut di atas bersifat kumulatif dan telah terpenuhi seluruhnya, maka Penggugat berhak menuntut kepada Para Tergugat untuk membayar ganti rugi baik materil maupun immateriil secara tunai dan sekaligus, sebagaimana terperinci di bawah ini :

- **Kerugian materiiil** : Apabila objek sengketa tersebut di kelola dan di kuasai oleh penggugat dan/atau di sewakan, maka penggugat dapat menerima dan menikmati penghasilan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karenanya perbulan sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) x 9 Bulan = Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) terhitung sejak bulan juli yakni sejak di kuasanya Para Tergugat sampai perkara ini berkekuatan hukum tetap;

- **Kerugian immateriil** : Dalam bentuk perasaan, jiwa dan waktu **penggugat** yang memikirkan tanah miliknya yang diklaim dan dikuasai para tergugat yang jika dinilai dengan nominal uang maka sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

9. Bahwa karena perbuatan Para Tergugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) maka segala surat-surat baik dalam bentuk transaksi maupun dokumen yang menyertainya yang dikuasai dan dihadirkan atau digunakan oleh Para Tergugat sebagai bukti, yang tidak sesuai hukum adalah dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum dan tidak mengikat;

10. Bahwa oleh karena sikap dan tindakan Para Tergugat sebagaimana telah diuraikan diatas, dan Penggugat khawatir jika Para Tergugat akan memindah tangankan Objek Sengketa a-quo pada suatu perbuatan hukum lainnya maka untuk menjamin terpenuhinya gugatan, Penggugat bermohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Makassar Cq. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan akan memutus perkara, berkenan kiranya meletakkan sita jaminan atas objek sengketa, sebagai berikut :

- 1 (Satu) bidang tanah dan bangunan yang berada di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 25063/Tamalanrea Indah (Ex.SHGB Nomor : 20255/Tamalanrea Indah), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 20.01.14.05.05148, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 30-09-2015, Nomor : 05200/2015, seluas 130 M² (seratus tigapuluh meter persegi), dan Surat Pemberitahuan Objek Pajak Terutang (SPPT) Nomor : 73.71.150.003.014-0310.0, menurut Sertifikat (tanda bukti hak) tercatat atas nama Nyonya Fitri Rizqi, yang terletak setempat dikenal di Jalan Perintis Kemerdekaan, Kelurahan Tamalanrea Indah, Kecamatan Tamalanrea, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut:

Halaman 8 dari 44 Putusan Perdata Bantahan Nomor 146/Pdt.G/2022/PN. Mks.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan SHM : 25217/Tamalanrea Indah, NIB : 05147 atas nama Indrawati Salim;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan Pondok AN Nur;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan SHM : 25064/Tamalanrea Indah (Ex. SHGB Nomor : 20256/Tamalanrea Indah) atas nama Nyonya Fitri Rizqi;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan Jalan;
- 1 (Satu) bidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 25064/Tamalanrea Indah (Ex. SHGB Nomor : 20256/Tamalanrea Indah), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 20.01.14.05.05149, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 30-09-2015, Nomor : 05201/2015, seluas 127 M² (seratus duapuluh tujuh meter persegi), dan Surat Pemberitahuan Objek Pajak Terutang (SPPT) Nomor : 73.71.150.003.014-0310.0 menurut sertifikat (tanda bukti hak) tercatat atas nama Nyonya Fitri Rizqi, yang terletak setempat dikenal di Jalan Perintis Kemerdekaan, Kelurahan Tamalanrea Indah, Kecamatan Tamalanrea, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Berbatasan dengan SHM : 25063/Tamalanrea Indah (Ex. SHGB Nomor : 20255/Tamalanrea Indah) atas nama Nyonya Fitri Rizqi;
 - Sebelah Timur : Berbatasan dengan Pondok AN Nur;
 - Sebelah Selatan : Berbatasan dengan SHM 25239/Tamalanrea Indah, NIB. 05150 atas nama Jupiter Widodo;
 - Sebelah Barat : Berbatasan dengan Jalan;

11. Bahwa demikian halnya, untuk menjamin terpenuhinya Putusan dalam perkara a- quo terlaksana dan dapat di jalankan dengan baik dan bersesuaian dengan hukum jika Para Tergugat atau siapapun juga pihak lain yang mendapatkan hak-hak dan keuntungan dari Objek Sengketa kiranya dihukum dan diperintahkan untuk mengembalikan Objek Sengketa dalam keadaan baik, kosong dan tanpa beban lain apapun diatasnya kepada Penggugat, bila perlu dengan bantuan Pihak Kepolisian Negara Republik Indonesia (RI);

Halaman 9 dari 44 Putusan Perdata Bantahan Nomor 146/Pdt.G/2022/PN. Mks.



12. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat dalam perkara a-quo didukung oleh bukti-bukti surat berupa Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat dan Akta-akta Otentik sebagaimana yang telah disebutkan diatas, sebagai berikut :

- a. Sertifikat Hak Milik Nomor : 25063/Tamalanrea Indah (Ex.SHGB Nomor : 20255/Tamalanrea Indah), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 20.01.14.05.05148, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 30-09-2015, Nomor : 05200/2015, seluas 130 M² (seratus tigapuluh meter persegi), dan Surat Pemberitahuan Objek Pajak Terutang (SPPT) Nomor : 73.71.150.003.014-0310.0, menurut sertifikat (tanda bukti hak) tercatat atas nama Nyonya Fitri Rizqi (**PENGGUGAT**);
- b. Sertifikat Hak Milik Nomor : 25064/Tamalanrea Indah (Ex.SHGB Nomor : 20256/Tamalanrea Indah), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 20.01.14.05.05149, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 30-09-2015, Nomor : 05201/2015, seluas 127 M² (seratus duapuluh tujuh meter persegi), dan Surat Pemberitahuan Objek Pajak Terutang (SPPT) Nomor : 73.71.150.003.014-0310.0 menurut sertifikat (tanda bukti hak) tercatat atas nama Nyonya Fitri Rizqi (**Penggugat**);
- c. Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 158/2021 tertanggal 26 Juli 2021;
- d. Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 159/2021 tertanggal 26 Juli 2021;
- e. Akta Kuasa untuk Menjual Nomor : 19 tertanggal 05-03-2018;
- f. Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 20 tertanggal 05-03-2018;
- g. Akta Perjanjian Pengosongan Nomor : 18 tertanggal 05 Maret 2018, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DR. Abdul Muis, S.H., M.H;

Sehingga, berdasarkan keseluruhan alat bukti sebagaimana yang Penggugat uraikan diatas, telah memenuhi penggarisan ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI Nomor 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Vooraad) dan Provisional Juncto Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI Nomor 4 Tahun 2001 Tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Vooraad) dan Provisional Juncto Pasal 191 Ayat (1) Rbg (Pasal 180 Ayat (1) HIR dan Pasal 332 Rv), "Serta Penggugat bersedia dan sanggup memberikan jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang atau objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama”, MAKA patut dan beralasan menurut hukum kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus Perkara a quo berkenaan kiranya untuk menjatuhkan Putusan serta merta (uitvoorbij voorraad) meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding dan Kasasi;

Berdasarkan uraian dan alasan hukum tersebut diatas, Mohon kiranya perkenaan Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Makassar Cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan akan memutus perkara berkenaan kiranya menjatuhkan putusannya dengan amar sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Sah dan Berharga sita jaminan yang di letakan atas Objek Sengketa, sebagai berikut :
 - 1 (Satu) bidang tanah dan bangunan yang berada di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 25063/Tamalanrea Indah (Ex.SHGB Nomor : 20255/Tamalanrea Indah), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 20.01.14.05.05148, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 30-09-2015, Nomor : 05200/2015, seluas 130 M² (seratus tigapuluh meter persegi), dan Surat Pemberitahuan Objek Pajak Terutang (SPPT) Nomor : 73.71.150.003.014-0310.0, menurut Sertifikat (tanda bukti hak) tercatat atas nama Nyonya Fitri Rizqi, yang terletak setempat dikenal di Jalan Perintis Kemerdekaan, Kelurahan Tamalanrea Indah, Kecamatan Tamalanrea, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Berbatasan dengan SHM : 25217/ Tamalanrea Indah, NIB : 05147 atas nama Indrawati Salim;
 - Sebelah Timur : Berbatasan dengan Pondok AN Nur;
 - Sebelah Selatan : Berbatasan dengan SHM : 25064/ Tamalanrea Indah (Ex. SHGB Nomor : 20256/Tamalanrea Indah) atas nama Nyonya Fitri Rizqi;
 - Sebelah Barat : Berbatasan dengan Jalanan;

Halaman 11 dari 44 Putusan Perdata Bantahan Nomor 146/Pdt.G/2022/PN. Mks.



- 1 (Satu) bidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 25064/Tamalanrea Indah (Ex.SHGB Nomor : 20256/Tamalanrea Indah), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 20.01.14.05.05149, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 30-09-2015, Nomor : 05201/2015, seluas 127 M² (seratus duapuluh tujuh meter persegi), dan Surat Pemberitahuan Objek Pajak Terutang (SPPT) Nomor : 73.71.150.003.014-0310.0 menurut sertifikat (tanda bukti hak) tercatat atas nama Nyonya Fitri Rizqi, yang terletak setempat dikenal di Jalan Perintis Kemerdekaan, Kelurahan Tamalanrea Indah, Kecamatan Tamalanrea, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan SHM : 25063/Tamalanrea Indah (Ex. SHGB Nomor : 20255/Tamalanrea Indah)atas nama Nyonya Fitri Rizqi;
- Sebelah Timur :Berbatasan dengan Pondok AN Nur;
- Sebelah Selatan :Berbatasan dengan SHM 25239/Tamalanrea Indah, NIB. 05150atas nama Jupiter Widodo;
- Sebelah Barat :Berbatasan dengan Jalanan;

3. Menyatakan Objek Sengketa, berupa :

- 1 (Satu) bidang tanah dan bangunan yang berada di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 25063/Tamalanrea Indah (Ex.SHGB Nomor : 20255/Tamalanrea Indah), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 20.01.14.05.05148, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 30-09-2015, Nomor : 05200/2015, seluas 130 M² (seratus tigapuluh meter persegi), dan Surat Pemberitahuan Objek Pajak Terutang (SPPT) Nomor : 73.71.150.003.014-0310.0, menurut Sertifikat (tanda bukti hak) tercatat atas nama Nyonya Fitri Rizqi, yang terletak setempat dikenal di Jalan Perintis Kemerdekaan, Kelurahan Tamalanrea Indah, Kecamatan Tamalanrea, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut:
- Sebelah Utara : Berbatasan dengan SHM : 25217/Tamalanrea Indah, NIB : 05147 atas nama Indrawati Salim;
- Sebelah Timur :Berbatasan dengan Pondok AN Nur;

Halaman 12 dari 44 Putusan Perdata Bantahan Nomor 146/Pdt.G/2022/PN. Mks.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan SHM : 25064/Tamalanrea Indah (Ex. SHGB Nomor : 20256/Tamalanrea Indah) atas nama Nyonya Fitri Rizqi;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan Jalan;
- 1 (Satu) bidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 25064/Tamalanrea Indah (Ex. SHGB Nomor : 20256/Tamalanrea Indah), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 20.01.14.05.05149, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 30-09-2015, Nomor : 05201/2015, seluas 127 M² (seratus duapuluh tujuh meter persegi), dan Surat Pemberitahuan Objek Pajak Terutang (SPPT) Nomor : 73.71.150.003.014-0310.0 menurut sertifikat (tanda bukti hak) tercatat atas nama Nyonya Fitri Rizqi, yang terletak setempat dikenal di Jalan Perintis Kemerdekaan, Kelurahan Tamalanrea Indah, Kecamatan Tamalanrea, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Berbatasan dengan SHM : 25063/Tamalanrea Indah (Ex. SHGB Nomor : 20255/Tamalanrea Indah) atas nama Nyonya Fitri Rizqi;
 - Sebelah Timur : Berbatasan dengan Pondok AN Nur;
 - Sebelah Selatan : Berbatasan dengan SHM 25239/Tamalanrea Indah, NIB. 05150 atas nama Jupiter Widodo;
 - Sebelah Barat : Berbatasan dengan Jalan;

Adalah Milik Sah dari Penggugat;

4. Menyatakan tindakan Para Tergugat yang mengambil alih dan menguasai tanah berikut bangunan Objek Sengketa Milik Sah dari Penggugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad);
5. Menghukum Para Tergugat untuk mengganti segala kerugian penggugat baik materiil maupun immateriil secara tunai dan sekaligus, sebagaimana terperinci di bawah ini :
 - **Kerugian materiil** : Apabila objek sengketa tersebut di kelola dan di kuasai oleh penggugat dan/atau di sewakan, maka penggugat dapat menerima dan menikmati penghasilan

Halaman 13 dari 44 Putusan Perdata Bantahan Nomor 146/Pdt.G/2022/PN. Mks.



karenanya perbulan sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) x 9 Bulan = Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) terhitung sejak bulan juli yakni sejak di kuasanya para tergugat sampai perkara ini berkekuatan hukum tetap;

- **Kerugian immateriil** : Dalam bentuk perasaan, jiwa dan waktu Penggugat yang memikirkan tanah miliknya yang diklaim dan dikuasai para tergugat yang jika dinilai dengan nominal uang maka sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
6. Menyatakan pula bahwa karena perbuatan Para Tergugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad) maka segala surat baik dalam bentuk transaksi maupun dokumen yang menyertainya yang berasal dan dipergunakan oleh Para Tergugat adalah tidak sah dan tidak mengikat terhadap objek sengketa;
 7. Menghukum Para Tergugat dan kepada siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk mengembalikan, mengosongkan dan menyerahkan tanah berikut bangunan Objek Sengketa Milik Sah dari Penggugat kepada Penggugat dalam keadaan kosong sempurna tanpa adanya beban lain, bila perlu dalam pelaksanaannya dengan bantuan pihak keamanan (Kepolisian RI);
 8. Menyatakan bahwa dalam perkara a-quo, Putusan dapat secara serta merta dilaksanakan meskipun ada upaya hukum baik Verzet, Banding maupun Kasasi;
 9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau :

Jika Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Makassar Cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan akan memutus perkara a-quo berpendapat lain, Mohon Putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, Para Tergugat menghadap Kuasanya tersebut diatas;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Purwanto Abdullah, SH.MH Hakim pada Pengadilan Negeri Makassar sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator, tanggal 23 Juni 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan dari Penggugat tersebut Para Tergugat memberikan jawaban tertanggal 14 Juli 2022, pada pokoknya sebagai berikut :

Jawaban Para Tergugat :

DALAM KONPENSI :

EKSEPSI :

1. Bahwa dengan ini Para Tergugat dengan tegas membantah dan menyangkali serta menolak dengan tegas sebahagian ataupun seluruh dalil-dalil gugatan penggugat, karena tiada satupun di antara dalil-dalil gugatan yang dimaksud mempunyai fakta hukum dan kenyataan, kecuali apa yang diakui Para Tergugat secara sah, lagi pula tidak menyebabkan Para Tergugat menjadi rugi karenanya.
2. **Para Penggugat adalah Penggugat yang tidak beretikad baik.;**
Bahwa dalam pelaksanaan sidang mediasi yang dilakukan sebagai amanat dalam PERMA No. 1 Tahun 2016, oleh Pihak Penggugat nyata-nyata tidak ingin melakukan mediasi, hal tersebut dapat dilihat dari resume Penggugat yang tetap pada pokok perkaranya dengan meminta Para Tergugat untuk mengosongkan objek sengketa, bahkan Permintaan Penggugat menjual diangka Rp. 10.000.000.000,- (*sepuluh milyar rupiah*) adalah hal yang mengada-ada, oleh karenanya dengan perbuatan yang demikian tersebut nampak bahwa Penggugat tidak ingin dilaksanakan mediasi sehingga patut Penggugat dinyatakan sebagai Penggugat yang tidak beretikad baik, maka wajar dan beralasan hukum apabila Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (**Niet On Vanklijke Verklaard**);
3. Gugatan Para Penggugat **Tidak jelas dan kabur (obscur libel)**

Halaman 15 dari 44 Putusan Perdata Bantahan Nomor 146/Pdt.G/2022/PN. Mks.



- a. Bahwa dalam Gugatan Penggugat sangat jelas, yang mana Penggugat mengajukan gugatannya kepada Para Tergugat selaku PRIBADI bukan berdasarkan Jabatannya sebagai Direktur Utama dari Perseroan Terbatas PT. Cahaya Mulia Edukasi berdasarkan Akta perubahan terakhir tanggal 20 Juni 2014 Nomor 215 yang dibuat dihadapan Notaris Yenni Saleh, S.H., dan mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan HAM melalui surat keputusannya tertanggal 20 Juni 2014 Nomor : AHU-15015.40.22.2014, sehingga gugatan yang demikian tersebut merupakan gugatan yang kabur atau tidak jelas;
- b. Bahwa hubungan hukum antara Para Tergugat dengan Penggugat tidak ada sama sekali karena Para Tergugat tidak mengenal sama sekali dengan Penggugat dan apa kapasitas Penggugat terhadap objek sengketa karena hingga saat ini Para Tergugat mengetahui jika objek sengketa dibebankan Hak Tanggungan atas pinjaman yang diberikan dari PT. Bank Panin Dubai Syariah Cabang Makassar, yang mana objek sengketa tersebut masih dikuasai oleh Para Tergugat, sehingga terhadap gugatan yang demikian merupakan gugatan yang kabur dan tidak jelas;
- c. Bahwa pada Posita Penggugat angka 5 hal. 5 yang berbunyi :

"..... tiba-tiba Para Tergugat tanpa seijin dan persetujuan dari PENGGUGAT, datang menguasai, mengambil alih dan menempati objek sengketa yang oleh PENGGUGAT telah berulang kali meminta kepada Para Tergugat untuk mengosongkandst"

Sedangkan posita Penggugat pada angka 4 hal. 4 yang berbunyi :

"...PT. Bank Panin Dubai Syariah, Tbk Cabang Makassar yang selanjutnya bertindak selaku PENJUAL, telah mendapat dan memperoleh ijin dan persetujuan dari Tergugat I berupa Surat Akta-akta Notaril (otentik) yang telah disepakati dan ditandatangani oleh Tergugat I (Tuan Sirajuddin Tenri) dengan Persetujuan istrinya Tergugat II (Nyonya A.Indri Milacahaya)..... dst",



Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, yang mana Penggugat menerangkan jika objek sengketa tersebut adalah milik Para Tergugat yang kemudian uraian tersebut bertentangan dengan Posita Angka 5 gugatan Penggugat menerangkan Para Tergugat memasuki objek sengketa seijin dan persetujuan Penggugat, sehingga gugatan gugatan yang demikian adalah KABUR dan TIDAK JELAS, maka gugatan tersebut merupakan gugatan yang kabur atau tidak jelas (*obscuur libel*)

Dengan fakta hukum yang dikemukakan Para Tergugat diatas, format gugatan Para Penggugat tersebut dikategorikan gugatan kabur atau Obscuur libel, menurut hukum acara perdata, yurisprudensi dan praktek peradilan serta doktrin surat gugatan yang formatnya demikian tersebut haruslah dinyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet On Vanklijke Verklaard).

4. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

- a. Bahwa dalil Penggugat menguraikan adanya Akta Jual Beli (AJB) Nomor 158/2021 tanggal 26 Juli 2021 dan Akta Jual Beli Nomor : 159/2021 tanggal 26 Juli 2021, dimana Penggugat selaku Pembeli dan Ir. H. Kamaruddin Kammisi dan Masrawati Suyuti selaku Penjual berdasarkan surat Penunjukkan Nomor : 0182/DSL/SPN/VIII/2020 tanggal 28 Agustus 2020 dan surat kuasa dibawah tangan nomor : 118/DIR/INT/VI/2021 tanggal 24 Juni 2021 dari PT. Bank Panin Dubai Syariah Cabang Makassar, akan tetapi pihak tersebut tidak diikutkan dalam perkara *a quo*. Apabila pihak tersebut tidak diikutkan atau ditarik sebagai pihak maka perkara *a quo* menjadi tidak terang benderang dikarenakan status objek sengketa yang dibebankan Hak Tanggungan dan Tata cara Pembelian objek sengketa;
- b. Dengan tidak ditariknya Ir. H. Kamaruddin Kammisi dan Masrawati Suyuti selaku Penjual serta PT. Bank Panin Dubai Syariah Cabang Makassar dalam perkara *a quo*, membuat gugatan *a quo* menjadi KABUR dan TIDAK JELAS karena yang perlu diperiksa terlebih dahulu apakah Penjualan yang dilakukan sudah sesuai dengan Pasal 6 UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang berbunyi :



“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”

Pasal 6 tersebut diatas sejalan dengan ketentuan Pasal 10 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang berbunyi :

“Pemeberian Hak Tanggunagn didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari Perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut”

- c. Bahwa dengan tidak ditariknya Ir. H. Kamaruddin Kammisi dan Masrawati Suyuti selaku Penjual serta PT. Bank Panin Dubai Syariah Cabang Makassar, sebagai Pihak Tergugat dalam Perkara a quo, maka sengketa yang dipersoalkan tidak dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh, maka gugatan menjadi cacat formil dalam bentuk plurium litis consortium, Sehingga patut dan beralasan hukum kalau Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tersebut tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard).

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan dalam eksepsi-eksepsi di atas, maka dimohon agar kiranya Majelis Hakim dapat menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menerima Eksepsi-eksepsi para Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (**Niet On Vanklijke Verklaard**).
3. Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Para Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat, kecuali yang dengan tegas dan tertulis dinyatakan sebaliknya oleh Tergugat serta seluruh dalil yang telah diuraikan dalam bagian Eksepsi secara mutatis mutandis menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara;
2. Bahwa Para Tergugat akan menjawab secara keseluruhan terhadap dalil-dalil Penggugat dalam gugatan a quo karena tidak satupun dalil-dalil Penggugat yang benar;

Halaman 18 dari 44 Putusan Perdata Bantahan Nomor 146/Pdt.G/2022/PN. Mks.



3. Bahwa Para Tergugat adalah pemilik 2 (dua) tanah berikut bangunan (Ruko) yang berada diatasnya yang terletak di Jalan Perintis Kemerdekaan, Kota Makassar, adapun tanah dan bangunan tersebut yakni :

a. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 25063/Tamalanrea indah, Surat Ukur Nomor : 05200/2015 tanggal 30 September 2015, seluas 130 m², dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Milik Indrawati Salim
- Sebelah Timur : Toko Anugerah
- Sebalah Selatan : Sirajuddin Tenri
- Sebelah Barat : Jalanan Kompleks Ruko

b. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 25064/Tamalanrea indah, Surat Ukur Nomor : 05201/2015 tanggal 30 September 2015, seluas 127 m², dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Milik Sirajuddin Tenri
- Sebelah Timur : Toko Anugerah
- Sebalah Selatan : Tanah Milik Jupiter Widodo
- Sebelah Barat : Jalanan Kompleks Ruko

Untuk selanjutnya disebut "**Objek Sengketa**"

4. Bahwa terkait dalil-dalil Penggugat pada angka 1 sampai dengan 7 halaman 3 sampai dengan 5 adalah dalil-dalil yang tidak benar dan mengada-ada karena :

- a. Tergugat I dalam kedudukannya selaku Direktur Utama PT. Cahaya Mulia Edukasi yang berkedudukan di Kota Makassar telah mengajukan Pinjaman Kredit di PT. Bank Panin Dubai Syariah Cabang Makassar dan telah disepekat pinjamaan tersebut sebagaimana Akad kredit Nomor : 249/MMQ/PIN/SUH/14 tanggal 2 Juli 2014, dengan Jenis Pembiayaan Musyarakah Mutanaqish dengan Hak Tanggungan (**vide** : Pasal 1 huruf g akad kredit Akad kredit Nomor : 249/MMQ/PIN/SUH/14 tanggal 2 Juli 2014), yang mana Tergugat I dalam Kapasitasnya sebagai Direktur Utama PT. Cahaya Mulia Edukasi menjaminkan tanah-tanah miliknya, yang salah satunya adalah objek sengketa;
- b. Para Tergugat tidak pernah diberitahukan oleh PT. Bank Panin Dubai Syariah Cabang Makassar terkait terjadinya Jual Beli objek sengketa kepada Penggugat, yang mana beberapa kali Para Tergugat datang di kantor PT. Bank Panin Dubai Syariah Cabang Makassar untuk meminta nilai outstanding atau nilai utang Para Tergugat agar segera

Halaman 19 dari 44 Putusan Perdata Bantahan Nomor 146/Pdt.G/2022/PN. Mks.



untuk diselesaikan tetapi tidak mendapat tanggapan yang baik dari PT. Bank Panin Dubai Syariah Cabang Makassar;

- c. Pihak PT. Bank Panin Dubai Syariah Cabang Makassar melalui sdr. Ir. H. Kamaruddin Kammisi pernah mendatangi Para Tergugat di Kantornya dan menyodorkan dokumen yang sama sekali Para Penggugat tidak mengetahui maksud dan isi dokumen tersebut dan dokumen tersebut tidak pernah Para Tergugat terima aslinya;
- d. Surat Kuasa Menjual Nomor : 20 tanggal 5 Maret 2018 dan Surat Kuasa Menjual Nomor : 19 tanggal 5 Maret 2018 merupakan Surat Kuasa Mutlak dan Perjanjian dengan klausula baku karena penentuan harga Jual Objek sengketa hanya ditentukan oleh PT. Bank Panin Dubai Syariah yang berkedudukan di Jakarta selaku Penerima kuasa bukan Para Tergugat selaku Pemberi Kuasa, hal tersebut telah bertentangan Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak;
- e. Penggugat membeli 2 (dua) unit Ruko (objek sengketa) secara bawah tangan masing-masing seharga Rp. 750.000.000,- (*tujuh ratus lima puluh juta rupiah*) per unit, sedangkan pada tahun 2014 menurut KJPP Abdullah Firianto & Rekan selaku Penilai (*Apresial*) menyatakan Harga Pasar objek sengketa sebesar Rp. 2.175.990.830,- (*dua milyar seratus tujuh puluh lima juta Sembilan ratus Sembilan puluh ribu delapan ratus tiga puluh rupiah*) per unit dan Nilai Likuidasi per unitnya sebesar Rp. 1.500.000.000,- (*satu milyar lima ratus juta rupiah*);
- f. Penentuan Harga Jual objek sengketa ditentukan oleh Pihak PT. Bank Panin Dubai Syariah yakni Rp. 750.000.000,- (*tujuh ratus lima puluh juta rupiah*) per unit, jauh dibawah Harga Pasar dan hal tersebut tidak pernah pula disampaikan kepada Para Tergugat;
- g. Pembelian objek sengketa oleh Penggugat dilakukan secara di bawah tangan bukan melalui pelelangan umum adalah TIDAK SAH menurut Hukum karena dalam Akad kredit Nomor : 249/MMQ/PIN/SUH/14 tanggal 2 Juli 2014 telah dinyatakan bahwa objek sengketa dibebankan Hak Tanggungan, maka Akta Jual Beli Nomor : 158/2021 dan Akta Jual Beli Nomor : 159/2021 masing-masing tertanggal 26 Juli 2021 bertentangan dengan ketentuan Pasal 1320 huruf 4 yang berbunyi "*suatu sebab yang tidak halal*" dan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah yang berbunyi :

Halaman 20 dari 44 Putusan Perdata Bantahan Nomor 146/Pdt.G/2022/PN. Mks.



“Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut”;

makaberdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka layak menurut hukum apabila Majelis Hakim menolak seluruh dalil yang demikian tersebut;

5. Bahwa dalil Penggugat pada gugatannya angka 8 hal. 6 adalah dalil yang tidak benar dan mengada-ada karena :

- a. faktanya Para Tergugat adalah Pemilik Objek sengketa sebagaimana SHM Nomor : 25063/Tamalanrea Indah (ex. SHGB Nomor : 20255/Tamalanrea Indah) dan SHM Nomor : 20256/Tamalanrea Indah (ex. SHGB Nomor : 20256/Tamalanrea Indah), sehingga tidak mungkin Para Tergugat datang dan menguasai objek sengketa tanpa hak dan melawan hukum karena Para Tergugat adala pemilik dari objek sengketa;
- b. Selain itu Para Tergugat tidak pernah mengenal atau mengetahui siapa Penggugat karena berdasarkan Pemberitahuan PT. Bank Panin Dubai Syariah Cabang Makassar melalui suratnya dijelaskan tidak pernah melakukan jual beli kepada pihak lain;
- c. Kerugian materil dan immaterial yang diajukan oleh Penggugat nyata-nyata adalah bertentangan dengan hukum yang berlaku karena dari awal Penggugat membeli objek sengketa tersebut diketahui ada pemiliknya dan sedang bersengketa dengan PT. Bank Panin Dubai Syariah Cabang Makassar yang seharusnya Penggugat terlebih dahulu menghubungi Para Tergugat untuk membeli secara langsung objek sengketa tersebut, sehingga patut diduga Penggugat adalah Pembeli yang tidak beritikad baik;

maka berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka layak menurut hukum apabila Majelis Hakim menolak seluruh dalil yang demikian tersebut;

6. Bahwa dalil Penggugat pada gugatannya angka 9 hal. 7 adalah dalil yang tidak benar dan mengada-ada karena segala bentuk surat dan dokumen yang akan dihadirkan oleh Para Tergugat di muka persidangan adalah fakta untuk menguatkan dalil-dalil Para Tergugat dalam mempertahankan hak-haknya, maka dalil tersebut layak menurut hukum apabila Majelis Hakim menolak dalil tersebut;

Halaman 21 dari 44 Putusan Perdata Bantahan Nomor 146/Pdt.G/2022/PN. Mks.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa dalil Penggugat pada gugatannya angka 10 hal. 7 adalah dalil yang tidak benar dan mengada-ada karena objek sengketa yang dibebankan Hak Tanggungan tidak akan berpindah kepada pihak lain tanpa persetujuan pihak penerima Hak Tanggungan, maka layak menurut hukum apabila Majelis hakim menolak dalil tersebut;
8. Bahwa dalil Penggugat pada gugatannya angka 11 hal. 9 adalah dalil yang tidak benar dan mengada-ada karena pada prinsipnya Para Tergugat menghormati segala putusan hukum yang telah berkekuatan hukum tetap, maka layak menurut hukum apabila Majelis hakim menolak dalil tersebut;
9. Bahwa dalil Penggugat pada gugatannya angka 12 hal. 9 adalah dalil yang tidak benar dan mengada-ada karena berdasarkan SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta mempunyai kualifikasi pokok tertentu dalam penyelesaiannya sehingga Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij vooraad*) dalam perkara a quo tidak memenuhi kualifikasi tersebut, maka layak menurut hukum apabila Majelis hakim menolak dalil tersebut;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka Para Tergugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

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

DALAM REKONVENSI

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam gugatan Rekonvensi adalah merupakan satu kesatuan dengan bagian perkara konvensi (eksepsi dan pokok perkara), sepanjang ada kaitanya dan saling berhubungan satu sama lain, serta tidak menyebabkan Para Penggugat Rekonvensi merugi karenanya.
2. Bahwa Para Tergugat dalam Konvensi selanjutnya disebut juga Para Penggugat Rekonvensi dan Penggugat dalam Konvensi disebut juga sebagai Tergugat Rekonvensi;
3. Bahwa pada tanggal Penggugat Rekonvensi I dalam kapasitas dan kedudukannya sebagai Direktur Utama PT. Cahaya Mulia Edukasi Sebagaimana Akta Perubahan-perubahannya PT. Cahaya Mulia Edukasi Mengadakan perjanjian Pinjaman meminjam (Kredit) dengan PT. Bank Panin Dubai Syariah Cabang Makassar, yang mana Penggugat Rekonvensi I menjaminkan 5 (lima) tanah dan bangunan miliknya yang salah satunya adalah 2 (dua) unit tanah beserta bangunan ruko dengan SHM Nomor : 25063/Tamalanrea Indah (ex. SHGB Nomor : 20255/Tamalanrea Indah) dan

Halaman 22 dari 44 Putusan Perdata Bantahan Nomor 146/Pdt.G/2022/PN. Mks.

Disclaimer

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



SHM Nomor : 25064/Tamalanrea Indah (ex. SHGB Nomor : 20256/Tamalanrea Indah) yang terletak di jalan Perintis Kemerdekaan, Kota Makassar dengan batas-batas sebagai berikut :

a. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 25063/Tamalanrea indah, Surat Ukur Nomor : 05200/2015 tanggal 30 September 2015, seluas 130 m², dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Milik Indrawati Salim
- Sebelah Timur : Toko Anugerah
- Sebelah Selatan : Sirajuddin Tenri
- Sebelah Barat : Jalanan Kompleks Ruko

b. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 25064/Tamalanrea indah, Surat Ukur Nomor : 05201/2015 tanggal 30 September 2015, seluas 127 m², dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Milik Sirajuddin Tenri
- Sebelah Timur : Toko Anugerah
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Jupiter Widodo
- Sebelah Barat : Jalanan Kompleks Ruko

Untuk selanjutnya disebut **“Objek Sengketa”**

4. Bahwa dalam perjanjian kredit Nomor : 249/MMQ/PIN/SUH/14, tanggal 2 Juli 2014, dijelaskan bahwa seluruh objek jaminan yang dijaminkan kepada PT. Bank Panin Dubai Syariah Cabang Makassar termasuk objek sengketa kemudian diberikan atau dibebankan Hak Tanggungan atas pinjaman kredit PT. Cahaya Mulia Edukasi sebagaimana dijelaskan pada Pasal 1 huruf g terkait Jenis Pembiayaan dengan Hak Tanggungan;
5. Bahwa pada tanggal 5 Maret 2018 Pihak PT. Bank Panin Dubai Syariah cabang Makassar yang diwakili oleh Ir. H. Kamaruddin Kammisi bersama-sama staf dari kantor Notaris Abdul Muis mendatangi Para Penggugat Rekonvensi di Kantornya guna menyerahkan dokumen-dokumen untuk ditandatangani, dibelakang hari Para Penggugat Rekonvensi baru mengetahui jika surat yang ditandatangani adalah Surat Kuasa untuk menjual objek sengketa dengan Nomor : 19 tanggal 5 Maret 2018 dan Surat Kuasa untuk menjual Nomor : 20 tanggal 5 Maret 2018;
6. Bahwa sekitar bulan Desember 2020 hingga bulan Maret 2021, Para Penggugat Masih melakukan Pembayaran pinjaman kreditnya, bahkan atas persetujuan PT. Bank Panin Dubai Syariah Cabang Makassar pula, Para Penggugat Rekonvensi telah menjual salah satu objek jaminannya kepada

Halaman 23 dari 44 Putusan Perdata Bantahan Nomor 146/Pdt.G/2022/PN. Mks.



pihak lain, yang mana hasil penjualan tersebut kemudian diberikan kepada PT. Bank Panin Dubai Syariah Cabang Makassar;

7. Bahwa pada tanggal 9 Juli 2021, Para Penggugat Rekonvensi melalui kuasa hukumnya telah memperingati dan menyampaikan kepada Notaris/PPAT DR. Abdul Muis, SH., MH, secara tulisan untuk tidak melakukan prose jual beli atas objek sengketa karena masih dalam sengketa dengan PT. Bank Panin Dubai Syariah Cabang Makassar, bahkan PT. Bank Panin Dubai Syariah cabang Makassar pun telah diperingati untuk tidak menjual objek sengketa tersebut;
8. Bahwa Surat Kuasa Menjual Nomor : 20 tanggal 5 Maret 2018 dan Surat Kuasa Menjual Nomor : 19 tanggal 5 Maret 2018 merupakan Surat Kuasa Mutlak karena penentuan harga Jual Objek sengketa hanya ditentukan satu pihak saja yakni PT. Bank Panin Dubai Syariah yang berkedudukan di Jakarta selaku Penerima kuasa bukan Para Penggugat Rekonvensi selaku Pemberi Kuasa, apabila objek sengketa dijual tanpa melalui pelelangan umum dan bukan harga jual Pasar sebagaimana Penilai Taksasi KJJIP Abdullah Fitrianto & Rekan senilai 2.175.990.830,- (*dua milyar seratus tujuh puluh lima juta Sembilan ratus Sembilan puluh ribu delapan ratus tiga puluh rupiah*) per unit dan Nilai Likuidasi per unitnya sebesar Rp. 1.500.000.000,- (*satu milyar lima ratus juta rupiah*) per unitnya, hal tersebut telah bertentangan Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak
Selain itu Surat kuasa untuk menjual Nomor : 20 tanggal 5 Maret 2018 dan Surat Kuasa Menjual Nomor : 19 tanggal 5 Maret 2018 bertentangan dengan Pasal 1 ayat (10) UU Perlindungan Konsumen jo. Penjelasan Pasal 22 ayat (1) POJK Nomor : 1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan konsumen Sektor Jasa Keuangan, yang berbunyi :

"Perjanjian baku sebagaimana dimaksud pada ayat ini adalah perjanjian tertulis yang ditetapkan secara sepihak oleh Pelaku usaha Jasa keuangan dan memuat klausula baku tentang isi, bentuk, maupun cara pembuatannya dan digunakan untuk menawarkan produk dan/atau layanan kepada konsumen secara massal"

Menurut M. Yahya Harahap, menerangkan pada dasarnya surat kuasa memang perjanjian hukum sepihak. Surat kuasa masuk pada ranah perjanjian tertentu. Lebih lanjut M. Yahya Harahap menjelaskan dan bila surat kuasa bisa dikualifikasikan sebagai kesepakatan atau

Halaman 24 dari 44 Putusan Perdata Bantahan Nomor 146/Pdt.G/2022/PN. Mks.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perjanjian timbal-balik (vide : <https://www.hukumonline.com/berita/a/perjanjian-timbal-balik-atau-perjanjian-sepihak-hol19208>);

Lebih lanjut ketentuan pelarangan klausula baku juga telah sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 2078 K/PDT/2009 tanggal 30 November 2010 yang pada pokoknya menerangkan :

*“menurut Majelis **Klausula baku juga bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata** tentang syarat sahnya suatu perjanjian. Klausula baku sangat berpihak kepada pelaku usaha dan di sisi lain menempatkan konsumen dalam posisi yang lemah dan menerima keadaan yang dipaksakan oleh pelaku usaha. Hal demikian sama halnya dengan penyalagunaan kekuasaan yang merupakan perwujudan perbuatan melawan hukum”.*

Putusan Mahkamah Agung R.I. tersebut juga sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor : 836 K/PDT.sus/2009 tanggal 8 Maret 2010, yang menyatakan :

*“bahwa **surat kuasa yang dijadikan dasar oleh Tergugat untuk melakukan penarikan mobil adalah termasuk klausula baku yang dilaran oleh Pasal 18 ayat (1d) UUPK dan menjadi batal demi hukum berdasarkan Pasal 18 ayat (3)**, sehingga penarikan tersebut adalah perbuatan melawan hukum. Akibat penarikan yang melawan hukum tersebut maka menurut Majelis Hakim biaya penarikan mobil tidak dapat dibebankan kepada Penggugat”*

Pasal 1320 huruf 4 KUH Perdata yang berbunyi *“suatu sebab yang tidak halal”*. Oleh karena itu maka layak menurut hukum apabila Surat Kuasa Menjual Nomor : 20 tanggal 5 Maret 2018 dan Surat Kuasa Menjual Nomor : 19 tanggal 5 Maret 2018 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DR. Abdul Muis, S.H.,M.H, dinyatakan TIDAK SAH dan BATAL DEMI HUKUM;

9. Bahwa Penjualan yang dilakukan oleh PT. Bank Panin Dubai Syariah cabang Makassar kepada Tergugat Rekonvensi berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 158/2021 dan Akta Jual Beli Nomor : 159/2021 masing-masing tertanggal 26 Juli 2021 merupakan Perbuatan melawan Hukum karena objek sengketa tersebut telah dibebankan hak Tanggungan atas pinjaman kredit Para Penggugat Rekonvensi kepada PT. Bank Panin Dubai Syariah

Halaman 25 dari 44 Putusan Perdata Bantahan Nomor 146/Pdt.G/2022/PN. Mks.



cabang Makassar seharusnya dijual melalui pelelangan umum atau KPKNL Makassar selaku instansi yang telah ditunjuk oleh Pemerintah RI, sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah yang berbunyi :

“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut”;

Maka layak menurut hukum apabila Majelis Hakim menyatakan Penjualan yang dilakukan oleh PT. Bank Panin Dubai Syariah cabang Makassar yang menjual objek sengketa tanpa melalui pelelangan umum adalah TIDAK SAH dan BATAL DEMI HUKUM;

10. Bahwa oleh karena Akta Jual Beli Nomor : 158/2021 tanggal 26 Juli 2021 dan Akta Jual Beli Nomor : 159/2021 tanggal 26 Juli 2021 dibuat dengan sebab yang tidak halal dan bertentangan dengan Pasal 1320 huruf 4 KUH Perdata, maka layak menurut hukum apabila Majelis Hakim menyatakan Akta Jual Beli Nomor : 158/2021 tanggal 26 Juli 2021 dan Akta Jual Beli Nomor : 159/2021 tanggal 26 Juli 2021 adalah TIDAK SAH dan BATAL DEMI HUKUM;

11. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut sudah merupakan perbuatan Melawan Hukum dan telah menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat Rekonvensi, maka patut dan layak jika Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng dengan PT. Bank Panin Dubai Syariah Cabang Makassar dibebankan untuk membayar kerugian yang timbul baik secara materil maupun immateril sebagai berikut :

a. Kerugian Meteril

- Biaya kehilangan nilai Ekonomis bangunan : Rp. 6.000.000.000,-
- Biaya Advokat : Rp. 500.000.000,-
- Biaya Operasional (PP) Jakarta - Makassar : Rp. 50.000.000,-
- TOTAL : Rp. 6.550.000.000,-

Terbilang : *enam milyar lima ratus lima puluh juta rupiah*

- b. Kerugian Immateril : Rp. 10.000.000.000,-
(sepuluh milyar Rupiah)



Karena Pekerjaan Para Penggugat Rekonvensi Terganggu dan Tergugat Rekonvensi telah melaporkan secara pidana terhadap Para Penggugat Rekonvensi dengan adanya gugatan a quo maka dapat menimbulkan isu-isu atau gossip-gossip jika Para Penggugat Rekonvensi mengambil objek sengketa secara melawan hukum yang menyebabkan Para Penggugat Rekonvensi malu secara psikis;

12. Bahwa agar Gugatan rekonvensi a quo tidak sia-sia dan Para Tergugat Rekonvensi menjalan putusan Pengadilan Negeri Makassar yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, maka Para Penggugat Rekonvensi mengajukan sita jaminan (*Conversatoir Beslaag*) terhadap seluruh harta Para Tergugat Rekonvensi baik harta yang tidak bergerak maupun harta yang bergerak tanpa terkecuali milik suaminya;
13. Bahwa untuk menghindari gugatan Para Penggugat Rekonvensi tidak sia-sia atau ilusionir, maka beralasan hukum jika Tergugat Rekonvensi dibebankan untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (*satu juta rupiah*) setiap hari bila Tergugat Rekonvensi lalai menjalankan putusan ini sejak putusan dalam perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap ;
14. Bahwa diajukannya gugatan Rekonvensi ini, adalah didasarkan pada bukti-bukti yang kuat (*otentik*), maka wajar dan beralasan jika putusan dalam perkara ini (gugatan Rekonvensi ini) dapat dijalankan lebih dahulu meskipun terhadapnya diajukan verzet, banding ataupun kasasi;
15. Bahwa timbulnya tuntutan/gugatan Rekonvensi ini akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi, sehingga patut jika Tergugat Rekonvensi dihukum membayar biaya perkara yang timbul.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, Maka Para Penggugat Rekonvensi memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar, yang memeriksa dan mengadili perkara ini, kiranya dapat menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Surat Kuasa untuk menjual Nomor : 19 tanggal 5 Maret 2018 dan Surat Kuasa untuk Menjual Nomor : 20 tanggal 5 Maret 2018 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Dr. Abdul Muis, SH., MH. adalah TIDAK SAH dan BATAL DEMI HUKUM;
4. Menyatakan Penjualan objek sengketa yang dilakukan tanpa pelelangan umum adalah TIDAK SAH dan BATAL DEMI HUKUM;

Halaman 27 dari 44 Putusan Perdata Bantahan Nomor 146/Pdt.G/2022/PN. Mks.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor : 159/2021 tanggal 26 Juli 2021 dan Akta Jual Beli Nomor : 158/2021 tanggal 26 Juli 2021 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Dr. Abdul Muis, SH., MH. adalah TIDAK SAH dan BATAL DEMI HUKUM
 6. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat Rekovensensi dan PT. Bank Panin Dubai Syariah cabang Makassar secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materil dan Immaterill kepada Para Penggugat Rekovensensi dengan rincian sebagai Berikut :
 - a. Kerugian Meterill
 - Biaya kehilangan nilai Ekonomis bangunan : Rp. 6.000.000.000,-
 - Biaya Advokat : Rp. 500.000.000,-
 - Biaya Operasional (PP) Jakarta - Makassar : Rp. 50.000.000,-
 - TOTAL : Rp. 6.550.000.000,-Terbilang : *enam milyar lima ratus lima puluh juta rupiah*
 - b. Kerugian Immaterill : Rp. 10.000.000.000,-
(sepuluh milyar Rupiah)
 7. Menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) seluruh harta Tergugat Rekonvensi baik harta yang tidak bergerak maupun harta yang bergerak untuk disita adalah sah dan mengikat secara hukum;
 8. Menghukum dan memerintahkan Tergugat Rekonvensi dan PT. Bank Panin Dubai syariah Cabang Makassar untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) secara tanggung renteng sebesar Rp. 1.000.000,- (*satu juta rupiah*) setiap hari bila Tergugat Rekonvensi lalai melaksanakan putusan ini sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap hingga dilaksanakan putusan dalam perkara ini.
 9. Memerintahkan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi dari Tergugat Rekonvensi.
 10. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul.
- A t a u ;
- Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya. (*ex aquo et bono*);

Halaman 28 dari 44 Putusan Perdata Bantahan Nomor 146/Pdt.G/2022/PN. Mks.



Menimbang, bahwa atas jawaban Para Tergugat tersebut, Penggugat mengajukan replik dan selanjutnya atas replik tersebut Para Tergugat mengajukan duplik, yang selengkapannya baik replik maupun duplik tersebut sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini dan merupakan satu kesatuan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya baik Penggugat maupun Para Tergugat mengajukan kesimpulan 03 November 2022, sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Konpensasi :

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan eksepsi dari Para Tergugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa adapun eksepsi Para Tergugat pada pokoknya sebagai berikut :

1. Penggugat adalah Penggugat yang tidak beretikad baik;
2. Gugatan Penggugat Tidak jelas dan kabur (obscuur librel);
3. Gugatan Penggugat Kurang pihak (Plurium Litis Consortium);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Para Tergugat sebagaimana tersebut diatas, akan Majelis pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa perihal eksepsi Para Tergugat yang menyatakan Penggugat adalah Penggugat yang tidak beretikad baik, gugatan Penggugat Tidak jelas dan kabur (obscuur libel) dan gugatan Penggugat Kurang pihak (Plurium Litis Consortium) menurut hemat Majelis Hakim, Penggugat sudah beretikad baik dengan menghadiri proses mediasi yang dilakukan oleh Mediator, permasalahan dalam mediasi Penggugat bertetap pada gugatannya adalah merupakan hak Penggugat, sedangkan mengenai eksepsi mengenai gugatan Penggugat Tidak jelas dan kabur (obscuur librel) karena Penggugat mengajukan gugatan kepada Para Tergugat selaku pribadi tidak atas nama Direktur Utama PT. Cahaya Mulia Edukasi adalah didasarkan atas Akta Jual Beli Nomor 158/2021 dan Nomor 159/2021 yang dibuat oleh dan dihadapan

Halaman 29 dari 44 Putusan Perdata Bantahan Nomor 146/Pdt.G/2022/PN. Mks.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris/PPAT Dr. Abdul Muis, S.H., M.H. di Makassar, tanggal 26 Juli 2021 atas 2 (dua) bidang tanah dan bangunan berupa SHM Nomor 25063/Tamalanrea Indah dan Nomor 25064/Tamalanrea Indah, masing-masing atas nama : Sirajuddin Tentri, antara Haji kamaruddin Kammisi dan Masrawati Suyuti yang bertindak mewakili Direksi PT. Bank Panin Dubai Syariah, Tbk berkedudukan di Jakarta selaku pihak pertama (Penjual) dengan Fitri Rizqi (Pembeli), dimana pihak pertama yaitu Haji Kamaruddin Kammisi dan Masrawati Suyuti yang bertindak mewakili Direksi PT. Bank Panin Dubai Syariah, Tbk berkedudukan di Jakarta bertindak sebagai penjual berdasarkan Surat Kuasa Menjual yaitu Akta Nomor 19 tanggal 05 Maret 2018, dengan demikian jelas bahwa gugatan Penggugat ditujukan kepada Para Tergugat selaku pribadi bukan sebagai Direktur Utama PT. Cahaya Mulia Edukasi dan eksepsi Para Tergugat yang menyatakan tidak digugatnya Ir. H. Kamaruddin Kammisi dan Masrawati Suyuti selaku Penjual serta PT. Bank Panin Dubai Syariah Cabang Makassar dalam perkara a quo adalah kurang pihak adalah tidak beralasan hukum, karena menurut Majelis Hakim Penggugat yang sudah membeli 2 (dua) bidang tanah dari Kamaruddin Kammisi dan Masrawati Suyuti yang bertindak mewakili Direksi PT. Bank Panin Dubai Syariah, Tbk berkedudukan di Jakarta, dengan tidak digugatnya Kamaruddin Kammisi dan Masrawati Suyuti yang bertindak mewakili Direksi PT. Bank Panin Dubai Syariah, Tbk berkedudukan di Jakarta tidak membuat perkara aquo menjadi kurang pihak, maka dengan demikian eksepsi Para Tergugat sebagaimana tersebut diatas haruslah dinyatakan ditolak;

Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa pokok permasalahan antara kedua belah pihak adalah Penggugat selaku Pembeli melakukan transaksi Jual Beli dengan PT. Bank Panin Dubai Syariah, Tbk, Cabang Makassar, dihadapan Notaris/PPAT DR. Abdul Muis, S.H., M.H., berdasarkan kekuatan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 19 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 20 masing-masing tertanggal 05-03-2018 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DR. Abdul Muis, S.H., M.H., yang selanjutnya bertindak selaku Penjual untuk bidang tanah beserta bangunan, sebagaimana Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 158/2021 tertanggal 26 Juli 2021 dan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 159/2021 tertanggal 26 Juli 2021, untuk bidang tanah berikut bangunan yang ada diatasnya disepakati dengan harga Rp.750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) untuk satu

Halaman 30 dari 44 Putusan Perdata Bantahan Nomor 146/Pdt.G/2022/PN. Mks.



bidang tanah berikut bangunan, sehingga total harga adalah Rp.1.500.000.000,- (satu milyar limaratus juta rupiah), namun Para Tergugat tidak bersedia mengosongkan kedua bidang tanah dan bangunan tersebut berdasarkan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 18 tanggal -05 Maret 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT. Dr. Abdul Muis, S.H.,M.H yang dibuat oleh Para Tergugat dengan Ir. Kamaruddin Kammisi dan Masrawati Suyuti yang bertindak mewakili Direksi PT. Bank Panin Dubai Syariah, Tbk berkedudukan di Jakarta, karenanya Para Tergugat telah melakukan perbuatan hukum dan merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 283 RBg/163 HIR Pembantah (Pelawan) berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas begitu juga sebaliknya Terbantah (Terlawan) serta Turut Terbantah (Turut Terlawan) berkewajiban pula untuk membuktikan sebaliknya;

Menimbang, bahwa Pembantah (Pelawan) untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P - 1 sampai dengan P - 5;

1. Foto copy Sertipikat Hak Milik No.25063/Tamalanrea, atas nama : pemilik lama Sirajuddin Tentri, Pemilik baru : Fitri Rizqi, selanjutnya bukti tersebut diberi tanda P - 1;
2. Foto copy Sertipikat Hak Milik No.25064/Tamalanrea, atas nama : pemilik lama Sirajuddin Tentri, Pemilik baru : Fitri Rizqi, selanjutnya bukti tersebut diberi tanda P - 2;
3. Foto copy Akta Jual Beli No.158/2021, tanggal 26 Juli 2021 ,selanjutnya bukti tersebut diberi tanda P - 3;
4. Foto copy Akta Jual Beli No.159/2021, tanggal 26 Juli 2021, selanjutnya bukti tersebut diberi tanda P - 4;
5. Foto copy Akta Perjanjian Pengosongan Akta No.18, tanggal 05 Maret 2018, selanjutnya bukti tersebut diberi tanda P - 5;

Menimbang, bahwa Foto copy bukti surat tersebut bermeterai cukup, bukti telah dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Kuasa Hukum Para Tergugat, kemudian foto copy bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Hukum Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Para Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T - 1 sampai dengan T - 9, sebagai berikut :

1. Foto copy Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah No.249/MMQ/PIN/SUH/12, tanggal 02 Juli 2014, antara Kamaruddin Kammisi dan Andi Dahlia Darwin selaku Kuasa dari Direksi Bank Panin Syariah Tbk berkedudukan di Jakarta (Bank) dengan Sirajuddin Tentri (nasabah) selanjutnya bukti tersebut diberi tanda T - 1;
2. Foto copy Laporan Penilaian Aset Ruko Milik PT.Cahaya Mulia Edukasi, tanggal 08 November 201, selanjutnya bukti tersebut diberi tanda T - 2;
3. Foto copy Akta Kuasa untuk menjual Nomor 19,, Tanggal 5 Maret 2018, selanjutnya bukti tersebut diberi tanda T - 3;
4. Foto copy Akta Kuasa untuk menjual Nomor 19 dan Nomor 20, tanggal 05 Maret 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Dr. Abdul Muis, S.H.,M.H. Notaris/PPAT di Makassar, antara Sirajuddin Tentri dan A. Indri Milacahaya selaku Pemberi Kuasa dengan PT. Bank Panin Dubai Syariah Tbk, berkedudukan di Jakarta selaku Penerima Kuasa untuk menjual 2 (dua) bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 25063/Tamalanrea dan Nomor 25061/Tamalanrea, atas nama Sirajuddin Tentri, selanjutnya bukti tersebut diberi tanda T - 4;
5. Foto copy Pemberitahuan untuk tidak melakukan Transaksi apapun atas tanah bersertipikat yakni SHM No.25064/Tamalanrea tanggal 8 Juli 2021 dahulu SHM Nomor 20256/Tamalanrea dan Sertifikat Hak Milik Nomor 20563/Tamananrea dahulu Nomor 20255/Tamalanrea, selanjutnya bukti tersebut diberi tanda T - 5A;
6. Foto copy Tanda Terima Surat dari Muhammad Idham & Partner Law Firm yang ditujukan kepada Notaris Dr. Abdul Muis, S.H.,M.H, tertanggal 9 Juli 2021, selanjutnya bukti tersebut diberi tanda T - 5B;
7. Foto copy Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penelitian Laporan, dari Polrestabes Makassar kepada Sirajuddin Tentri, tanggal 21 Juli 2021, selanjutnya bukti tersebut diberi tanda T - 6;
8. Foto copy tanggapan Somasi dari PT. Bank Panin Dubai Syariah, Tbk kepada Muhammad Idham & Partner Law Firm Tanggal 12 Juli 2021, selanjutnya bukti tersebut diberi tanda T -7;

Halaman 32 dari 44 Putusan Perdata Bantahan Nomor 146/Pdt.G/2022/PN. Mks.

Disclaimer

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



9. Foto copy Surat Permohonan Blokir terhadap SHM No.25063/Tamalanrea dan SHM No.25064/Tamalanrea, atas nama : Sirajuddin Tentri, dari Kantor Pertanahan Kota Makassar yang ditujukan kepada Muhammad Idham, S.H. dan Muhammad Nasir, S.H.,M.H selaku kuasa dari Sirajuddin Tentri, tanggal 12 Agustus 2021, selanjutnya bukti tersebut diberi tanda T - 8;
10. Foto copy Surat Penegasan Persetujuan Pembiayaan A/n. PT. Cahaya Mulia Edukasi No.030/SP3/SUH/VI/14, tanggal 24 Juni 2014, selanjutnya bukti tersebut diberi tanda bukti T - 9 ;

Foto copy bukti surat tersebut bermeterai cukup, telah dicocokkan dengan aslinya dan sedangkan terhadap bukti surat T - 1, T - 3, T - 4, diajukan Para Tergugat sesuai dengan foto copynya tanpa dapat memperlihatkan aslinya dari selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Kuasa Hukum Penggugat, kemudian foto copy bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan foto copy dan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Para Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim melakukan Pemeriksaan Setempat (PS) atas obyek sengketa pada tanggal 09 September 2022, yang hasilnya sebagaimana terurai dalam Berita Acara Persidangan yang selengkap nya dianggap telag termuat dalam putusan perkara ini;

Menimbang, bahwa Penggugat selain mengajukan bukti surat sebagaimana tersebut diatas, juga mengajukan saksi-saksi yang keterangannya sebagai berikut :

1. Saksi : Hidayat Rizal.

- Bahwa yang saksi ketahui masalah Penggugat dengan Para Tergugat adalah masalah jual beli ruko yang terjadi antara Penggugat dengan Bank Panin;
- Bahwa jual beli yang terjadi antara Penggugat dengan Bank Panin adalah Jual beli tanah dan bangunan yang terdiri dari 2 (dua) buah ruko yang terletak di Jalan Perintis Kemerdekaan tepatny bersebelah dengan Universitas Diva Negara Makassar;
- Bahwa yang saksi ketahui batas-batas obyek sengketa antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Ruko;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Pondok An Nur;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Ruko;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan;

Halaman 33 dari 44 Putusan Perdata Bantahan Nomor 146/Pdt.G/2022/PN. Mks.



- Bahwa sepengetahuan saksi harga Ruko tersebut adalah sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus ribu rupiah) untuk dua buah Ruko ;
- Bahwa saksi mengetahui harga ruko tersebut adalah dari Penggugat dan pada saat terjadi jual beli di Notaris Abdul Muis, saksi hadir tetapi saksi tidak ikut kedalam ruangan tersebut, tetapi saksi dengar sendiri dari suami Penggugat yaitu Pak Malik, namun kapan terjadinya saksi sudah lupa, bahwa saksi ikut ke Notaris Abdul Muis karena diajak oleh suami Ibu Fitri yaitu Pak Malik;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang menguasai obyek sengketa tersebut saat ini, tetapi ada orang yang tinggal disana tetapi saksi tidak kenal ;
- Bahwa tidak ada kegiatan di ruko tersebut dan yang saksi ketahui ruko tersebut masih dalam keadaan kosong tetapi ada yang menempati yang saksi tidak kenal ;
- Bahwa saksi sudah lama kenal dengan Penggugat Ibu Fitri ;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat-surat tetapi Pak Malik pernah menyampaikan kepada saksi bahwa ruko tersebut sudah ada Akte Jual Belinya Bahwa setelah proses Jual Beli atas ruko tersebut Penggugat tidak pernah menguasai ruko tersebut ;

2. Saksi : Andi Takbiran.

- Bahwa yang saksi ketahui masalah antara Penggugat dengan OPara Tergugat adalah masalah jual beli 2 (dua) buah ruko, yang luasnya saksi tidak ketahui, namun batas-batasnya sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Ruko;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Pondok An Nur;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Ruko;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalanan;
- Bahwa sepengetahuan saksi harga Ruko tersebut adalah sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus ribu rupiah) untuk dua buah Ruko;



- Bahwa saksi mengetahui harga jual 2 (dua) buah ruko tersebut dari Penggugat dan pada saat terjadi jual beli di Notaris Abdul Muis, saksi hadir tetapi saksi tidak ikut kedalam ruangan tersebut, tetapi saksi dengar sendiri dari suami Penggugat yaitu Pak Malik, dan pada waktu ke Notaris saksi diajak oleh suami Penggugat yaitu Pak Malik, namun kapan terjadinya jual beli tersebut saksi sudah lupa;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang menguasai obyek sengketa tersebut saat ini, tetapi ada orang yang tinggal disana tetapi saksi tidak kenal ;
- Bahwa yang saksi ketahui ruko tersebut sekarang masih dalam keadaan kosong tetapi ada yang menempati yang saksi tidak kenal ;
- Bahwa saksi pernah melihat Akte Jual Beli atas ruko tersebut yaitu sekitar tiga bulan yang lalu;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang menguasai obyek sengketa tersebut saat ini, tetapi ada orang yang tinggal disana tetapi saksi tidak kenal dan saksi sudah lama kenal dengan Penggugat yaitu Ibu Fitri;

Menimbang, bahwa Para Tergugat dalam perkara ini tidak mengajukan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa dari bukti surat Penggugat dan Para Tergugat dan keterangan saksi-saksi sebagaimana tersebut diatas, diperoleh fakta-fakta sebagai berikut :

1. Bahwa benar antara Para Tergugat ada hubungan dengan pembiayaan yaitu Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah No.249/MMQ/PIN/SUH/12, tanggal 02 Juli 2014, antara Kamaruddin Kammisi dan Andi Dahlia Darwin selaku Kuasa dari Direksi Bank Panin Syariah Tbk berkedudukan di Jakarta (Bank) dengan Sirajuddin Tentri (nasabah) (Vide bukti T - 1) dan persetujuan pembiayaan PT. Bank Panin Dubai Syariah, Tbk berkedudukan di Jakarta, yaitu Persetujuan Pembiayaan A/n. PT. Cahaya Mulia Edukasi No.030/SP3/SUH/VI/14, tanggal 24 Juni 2014 sebesar Rp.10.620.000.000,- (Vide bukti surat tertanda T -1, T - 2 dan T - 9);
2. Bahwa benar hubungan pembiayaan tersebut menjaminkan 2 (dua) Sertipikat Hak Milik Nomor SHM Nomor 25063/Tamalanrea Indah dan Nomor 25064/Tamalanrea Indah, masing-masing atas nama : Sirajuddin Tentri (Vide bukti surat tertanda P - 1 dan P - 2) dan kuasa menjual;

Halaman 35 dari 44 Putusan Perdata Bantahan Nomor 146/Pdt.G/2022/PN. Mks.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa pembiayaan tersebut dibebani dengan Akta Kuasa untuk menjual Nomor 19 dan Nomor 20, tanggal 05 Maret 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Dr. Abdul Muis, S.H.,M.H. Notaris/PPAT di Makassar, antara Sirajuddin Tentri dan A. Indri Milacahaya selaku Pemberi Kuasa dengan PT. Bank Panin Dubai Syariah Tbk, berkedudukan di Jakarta selaku Penerima Kuasa untuk menjual 2 (dua) bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 25063/Tamalanrea dan Nomor 25061/Tamalanrea, atas nama Sirajuddin Tentri, (Vide bukti surat tertanda T - 3 dan T - 4) diikuti dengan Akta Jual Beli No.158/2021, tanggal 26 Juli 2021 ,(Vide buti tertanda P - 3 dan Akta Jual Beli No.159/2021, tanggal 26 Juli 2021(Vide bukti surat tertanda tertanda P - 4) yang dibuat oleh dan dihadapan Dr. Abdul Muis, S.H.,M.H. Notaris di Makassar dan kemudian diikuti Akta Perjanjian Pengosongan Akta No.18, tanggal 05 Maret 2018 (Vide bukti surat tertanda P - 5);
4. Bahwa pembiayaan tersebut kemudian macet dan berdasarkan Akta Kuasa untuk menjual Nomor 19 dan Nomor 20, tanggal 05 Maret 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Dr. Abdul Muis, S.H.,M.H. Notaris/PPAT di Makassar, PT. Bank Panin Dubai Syariah Tbk, berkedudukan di Jakarta selaku Penerima Kuasa untuk menjual 2 (dua) bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 25063/Tamalanrea dan Nomor 25061/Tamalanrea, atas nama Sirajuddin Tentri, (Vide bukti surat tertanda T - 4) kepada Fitri Rizky (Penggugat);
5. Bahwa oleh karena 2 (dua) bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 25063/Tamalanrea dan Nomor 25061/Tamalanrea, atas nama Sirajuddin Tentri, (Vide bukti surat tertanda T - 4) sudah dijual PT. Bank Panin Dubai Syariah Tbk, berkedudukan di Jakarta berdasarkan Kuasa Menjual tersebut kepada Fitri Rizky (Penggugat) diikuti dengan perjanjian pengosongan yaitu berupa Akta Perjanjian Pengosongan Akta No.18, tanggal 05 Maret 2018 (Vide bukti surat tertanda P - 5;
- Bahwa Para Tergugat hingga sekarang masih menguasai obyek sengketa sebagaimana yang tertera dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 25063/Tamalanrea dan Nomor 25061/Tamalanrea, atas nama Sirajuddin Tentri yang sudah beralih keatas nama : Fitri Rizky);

Halaman 36 dari 44 Putusan Perdata Bantahan Nomor 146/Pdt.G/2022/PN. Mks.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya dari bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak yang menjadi pertanyaan Majelis apakah jual beli antara PT. Bank Panin Dubai Syariah Tbk, berkedudukan di Jakarta dengan Fitri Rizky berdasarkan Akta Jual Beli No.158/2021, tanggal 26 Juli 2021 ,(Vide bukti tertanda P - 3 dan Akta Jual Beli No.159/2021, tanggal 26 Juli 2021(Vide bukti surat tertanda tertanda P - 4) yang dibuat oleh dan dihadapan Dr. Abdul Muis, S.H.,M.H. Notaris di Makassar atas 2 (dua) bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 25063/Tamalanrea dan Nomor 25061/Tamalanrea, atas nama Sirajuddin Tentri, (Vide bukti surat tertanda T - 4) berdasarkan akta kuasa menjual dari Sirajuddin Tentri kepada PT. Bank Panin Dubai Syariah Tbk, berkedudukan di Jakarta (Vide bukti T - 4) adalah sah menurut hukum ? akan Majelis pertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1313 KUHPerdara menentukan bahwa Perjanjian adalah: adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih. Menurut ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara perjanjian harus memenuhi 4 syarat agar dapat memiliki kekuatan hukum dan mengikat para pihak yang membuatnya, yaitu :

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- 3) Mengenai suatu hal tertentu;
- 4) Suatu sebab yang halal.

Menimbang, bahwa pengertian Hak atas tanah adalah hak yang memberi kewenangan kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 16 Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria (UUPA), yaitu antara lain :

- 1) Hak Milik;
- 2) Hak Guna Usaha;
- 3) Hak Guna Bangunan;
- 4) Hak Pakai;
- 2) Hak Sewa;
- 3) Hak Membuka Tanah;
- 4) Hak Memungut Hasil Hutan;

Halaman 37 dari 44 Putusan Perdata Bantahan Nomor 146/Pdt.G/2022/PN. Mks.

Disclaimer

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



- 5) Hak - hak lain yang tidak termasuk dalam hak - hak tersebut di atas yang ditetapkan dalam undang - undang serta hak - hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53, yaitu : a. Hak gadai.b. Hak usaha bagi hasil.c. Hak menumpang.d. Hak sewa tanah pertanian.

Menimbang, bahwa setelah berlakunya UUPA, maka peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran disebutkan bahwa, "Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang - undangan yang berlaku."

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menentukan "Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut hak tanggungan adalah jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA);

Menimbang, bahwa Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan "Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut".

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas dihubungkan dengan bukti surat Tertanda P - 3, P - 4 yaitu berupa Akta Jual Beli No.158/2021, tanggal 26 Juli 2021 dan Akta Jual Beli No.159/2021, tanggal 26 Juli 2021 yang dibuat oleh Notaris PPAT Dr. Abdul Muis, S.H.,M.H. antara PT. Bank Panin Dubai Syariah Tbk, berkedudukan di Jakarta atas kuasa menjual dari Sirajuddin Tentri (Vide bukti surat dengan T -3 dan T - 4) dengan Fitri Rizky atas 2 (dua) bidang tanah dan bangunan yang berada diatasnya yaitu berupa Sertipikat Hak Milik No.25063/Tamalanrea, atas nama : pemilik lama Sirajuddin Tentri, Pemilik baru : Fitri Rizqi dan Sertipikat Hak Milik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.25064/Tamalanrea, atas nama : pemilik lama Sirajuddin Tentri, Pemilik baru : Fitri Rizqi, (Vide bukti P - 1 dan P - 2) adalah sah menurut hukum, maka dengan demikian terhadap petitum Penggugat pada angka (3) yang menyatakan obyek sengketa adalah sah milik Penggugat dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena tanah obyek sengketa adalah sah milik Penggugat, maka tindakan Para Tergugat yang mengambil alih dan menguasai tanah berikut bangunan Objek Sengketa Milik Sah dari Penggugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige daad), maka dengan demikian petitum pada angka (4) Penggugat sudah sepantasnyalah untuk dikabulkan dan oleh karena petitum pada angka (3) dan (4) dikabulkan, maka terhadap petitum pada angka (5) yaitu yang menyatakan perbuatan Para Tergugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad) maka segala surat baik dalam bentuk transaksi maupun dokumen yang menyertainya yang berasal dan dipergunakan oleh Para Tergugat adalah tidak sah dan tidak mengikat terhadap objek sengketa dan petitum pada angka (6) yaitu yang menghukum Para Tergugat dan kepada siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk mengembalikan, mengosongkan dan menyerahkan tanah berikut bangunan Objek Sengketa Milik Sah dari Penggugat kepada Penggugat dalam keadaan kosong sempurna tanpa adanya beban lain, bila perlu dalam pelaksanaannya dengan bantuan pihak keamanan (Kepolisian RI), juga dapat untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena obyek sengketa adalah sah milik Penggugat, dan penguasaan tanah sengketa oleh Para Tergugat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana petitum Penggugat pada angka (3) dan (4) karenanya menghukum ParaTergugat untuk mengganti segala kerugian penggugat sepanjang kerugian materiil secara tunai dan sekaligus, dimana apabila obyek sengketa tersebut disewakan dengan perincian Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta perbulan x selama 9 (sembilan) bulan, maka didapat keuntungan materiil sebesar Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) terhitung sejak bulan Juli 2021, dapat dikabulkan, sedangkan terhadap ganti kerugian yang bersifat inmateriil oleh karena tidak dapat dihitung secara terperinci dan jelas, maka karenanya terhadap ganti kerugian yang bersifat inmateriil sudah selayaknya untuk ditolak, dengan demikian terhadap petitum Penggugat pada angka (5) hanya dapat dikabulkan untuk sebagian;

Halaman 39 dari 44 Putusan Perdata Bantahan Nomor 146/Pdt.G/2022/PN. Mks.



Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat pada angka (2) yaitu tentang sita jaminan terhadap obyek sengketa, oleh karena Sertifikat Hak Milik atas obyek sengketa berada pada Penggugat dan tidak terdapat alasan-alasan yang dapat diduga Para Tergugat untuk mengalihkan obyek sengketa kepada orang lain, maka terhadap petitum Penggugat sepanjang hal ini haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat pada angka (8) yaitu yang menyatakan bahwa dalam perkara a-quo, Putusan dapat secara serta merta dilaksanakan meskipun ada upaya hukum baik Verzet, Banding maupun Kasasi, oleh karena tidak terdapat alasan-alasan yang berdasarkan hukum, maka terhadap petitum ini haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat berada dipihak yang dikalahkan, maka terhadapnya harus dihukum untuk membayar biaya perkara timbul dalam perkara ini yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan dibawah ini;

Dalam Rekonpensi :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat Rekonpensi/Para Tergugat Konpensi adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa dengan mengambil alih pertimbangan-pertimbangan hukum dalam Konpensi yang Majelis Hakim jadikan pertimbangan tersendiri dalam mempertimbangkan gugatan rekonpensi ini, maka oleh karena Obyek sengketa dalam perkara tersebut adalah sah milik Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi, maka dengan demikian terhadap dalil-dalil dalam posita maupun dalam petitum gugatan rekonpensi Para Penggugat Rekonpensi/Para Tergugat Konpensi haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, maka oleh karena Para Penggugat Rekonpensi/Para Tergugat Konpensi berada dipihak yang dikalahkan, maka terhadap biaya perkara ini haruslah dibebankan kepada Para Penggugat Rekonpensi/Para Tergugat Konpensi yang besarnya dinyatakan Nihil;

Memperhatikan ketentuan Pasal dalam KUHPerdata, RBg/HIR, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Para Tergugat tersebut;

Halaman 40 dari 44 Putusan Perdata Bantahan Nomor 146/Pdt.G/2022/PN. Mks.



DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Objek Sengketa, berupa :
 - 1 (Satu) bidang tanah dan bangunan yang berada di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 25063/Tamalanrea Indah (Ex.SHGB Nomor : 20255/Tamalanrea Indah), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 20.01.14.05.05148, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 30-09-2015, Nomor : 05200/2015, seluas 130 M2 (seratus tigapuluh meter persegi), dan Surat Pemberitahuan Objek Pajak Terutang (SPPT) Nomor : 73.71.150.003.014-0310.0, menurut Sertifikat (tanda bukti hak) tercatat atas nama Nyonya Fitri Rizqi, yang terletak setempat dikenal di Jalan Perintis Kemerdekaan, Kelurahan Tamalanrea Indah, Kecamatan Tamalanrea, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Berbatasan dengan SHM : 25217/ Tamalanrea Indah, NIB : 05147 atas nama Indrawati Salim;
 - Sebelah Timur : Berbatasan dengan Pondok An Nur;
 - Sebelah Selatan : Berbatasan dengan SHM : 25064/Tamalanrea Indah (Ex. SHGB Nomor : 20256/Tamalanrea Indah) atas nama Nyonya Fitri Rizqi;
 - Sebelah Barat : Berbatasan dengan jalan;
 - 1 (Satu) bidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 25064/Tamalanrea Indah (Ex.SHGB Nomor : 20256/ Tamalanrea Indah), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 20.01.14.05.05149, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 30-09-2015, Nomor : 05201/2015, seluas 127 M2 (seratus duapuluh tujuh meter persegi), dan Surat Pemberitahuan Objek Pajak Terutang (SPPT) Nomor : 73.71.150.003.014-0310.0 menurut sertifikat (tanda bukti hak) tercatat atas nama Nyonya Fitri Rizqi, yang terletak setempat dikenal di Jalan Perintis Kemerdekaan, Kelurahan Tamalanrea Indah, Kecamatan Tamalanrea, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut:

Halaman 41 dari 44 Putusan Perdata Bantahan Nomor 146/Pdt.G/2022/PN. Mks.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan SHM : 25063/ Tamalanrea Indah (Ex. SHGB Nomor : 20255/Tamalanrea Indah) atas nama Nyonya Fitri Rizqi;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan Pondok An Nur;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan SHM 25239/ Tamalanrea Indah, NIB. 05150 atas nama Jupiter Widodo;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan jalan;

Adalah Milik Sah dari Penggugat;

3. Menyatakan tindakan Para Tergugat yang mengambil alih dan menguasai tanah berikut bangunan Objek Sengketa Milik Sah dari Penggugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad);
4. Menghukum Para Tergugat untuk mengganti segala kerugian materiil penggugat secara tunai dan sekaligus sebesar Rp. 450.000.000.- (empat ratus lima puluh juta rupiah);
5. Menyatakan perbuatan Para Tergugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad) maka segala surat baik dalam bentuk transaksi maupun dokumen yang menyertainya yang berasal dan dipergunakan oleh Para Tergugat adalah tidak sah dan tidak mengikat terhadap objek sengketa;
6. Menghukum Para Tergugat dan kepada siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk mengembalikan, mengosongkan dan menyerahkan tanah berikut bangunan Objek Sengketa Milik Sah dari Penggugat kepada Penggugat dalam keadaan kosong sempurna tanpa adanya beban lain, bila perlu dalam pelaksanaannya dengan bantuan pihak keamanan (Kepolisian RI);
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1.800.000,- (satu juta delapan ratus ribu rupiah) secara tanggung renteng;
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONPENSİ :

- Menolak gugatan Rekonpensi Para Penggugat Rekonpensi/Para Tergugat Konpensi;

Halaman 42 dari 44 Putusan Perdata Bantahan Nomor 146/Pdt.G/2022/PN. Mks.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Para Penggugat Rekonpensi/Para Tergugat Konpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Nihil'

DALAM KOPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Para Penggugat Rekonpensi/Para Tergugat Konpensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1.800.000,- (satu juta delapan ratus ribu rupiah) secara tanggung renteng;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar, pada hari **Jumat, tanggal 09 Desember 2022**, oleh kami, E d d y, S.H., sebagai Hakim Ketua, Yamto Susena, S.H.,M.H. dan Ir. Abdul Rahman Karim, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Makassar

Nomor 146/Pdt.Bth/2022/PN. Mks, tanggal 18 April 2022, putusan tersebut pada hari ini : **Kamis, tanggal 15 Desember 2022** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum melalui sistem informasi pengadilan oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Bongko Daeng, S.H. Panitera Pengganti dan Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Para Tergugat.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Yamto Susena, S.H.,M.H.

E d d y , S.H.

Ir. Abdul Rahman Karim, S.H.

Panitera Pengganti,

Bongko Daeng, S.H.

Halaman 43 dari 44 Putusan Perdata Bantahan Nomor 146/Pdt.G/2022/PN. Mks.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian Biaya Perkara :

1.	PNBP Pendaftaran	:	Rp.	30.000,00
2.	Biaya Proses	:	Rp.	100.000,00
3.	PNBP Surat Kuasa	:	Rp.	10.000,00
4.	Panggilan	:	Rp.	600.000,00
5.	PNBP Panggilan	:	Rp.	10.000,00
6.	Pemeriksaan Setempat	:	Rp.	1.000.000,00
7.	PNBP PS	:	Rp.	10.000,00
8.	Redaksi	:	Rp.	10.000,00
9.	Materai	:	Rp.	10.000,00
	Jumlah -----	:	Rp.	1.800.000,00 (satu juta delapan ratus ribu rupiah).

Halaman 44 dari 44 Putusan Perdata Bantahan Nomor 146/Pdt.G/2022/PN. Mks.

Disclaimer

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