



**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Polewali yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**PAULUS BONGGALANGI**, Jenis Kelamin : Laki-Laki, Tempat/ Tanggal Lahir :

Tawalian/ 01 Juli 1950, Agama : Kristen,  
Kewarganegaraan : Indonesia, Pekerjaan : Pensiunan  
PNS, Alamat : Tusan Desa Tondok Bakaru, Kecamatan  
Mamasa, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Penggugat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ely Sambominanga, S.H. dan Samuel, S.H., keduanya Advokat dan Penasehat Hukum dari Kantor Lembaga Bantuan Hukum Mamasa (LBH-Mamasa) yang berkantor di Jalan Kampung Baru, Desa Buntubuda, Kecamatan Mamasa, Kabupaten Mamasa, Provinsi Sulawesi Barat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Februari 2020 terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Polewali dengan Register Nomor W22-U21/16/HK/II/2020, tanggal 10 Februari 2020;

L a w a n :

**1. ALFRIDA B KARIWANGAN**, Jenis Kelamin : Perempuan, Umur : 40 Tahun,

Agama : Kristen Protestan, Pekerjaan : Ibu Rumah  
Tangga, Beralamat : Di Kanan Rirang, Dusun Kanan  
Rirang, Desa Rambusaratu, Kecamatan Mamasa,  
Kabupaten Mamasa, selanjutnya disebut sebagai  
Tergugat I;

**2. PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk**, Cabang Pembantu Mamasa,

Beralamat : Di Kelurahan Mamasa, Kecamatan Mamasa,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Kabupaten Mamasa, selanjutnya di sebut sebagai

Tergugat II;

**3. ANWAR,** Jenis Kelamin : Laki-Laki, Umur : 46 Tahun, Agama : Kristen Protestan, Pekerjaan : Wiraswasta, Beralamat : Di Turunan Desa Osango/ Jalan Poros Polewali Mamasa, Kecamatan Mamasa, Kabupaten Mamasa, selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;

**4. Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mamasa,** Beralamat : Di Dusun Buntu Kasisi, Desa Osango, Kecamatan Mamasa, Kabupaten Mamasa, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat;

Tergugat II dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yusran dan Abdullah, keduanya beralamat di Jalan Jend. Ahmad Yani No. 08 Polewali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Februari 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Polewali dengan register nomor W22-U21/24/HK/II/2020 tanggal 20 Februari 2020;

Turut Tergugat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rahman Yusuf, S.H., Nurfuad Mudjid, SH., Masruddin, S.Sos., Rus Shinta, SH., dan Andi Nurta, SH., keempatnya memilih alamat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Mamasa, Jl. Poros Buntu Kasisi-Banggo, Desa Osango, Kecamatan Mamasa, Kabupaten Mamasa, Provinsi Sulawesi Barat, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 13 Februari 2020 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Polewali dengan No.Reg. W22-U21/23/HK/II/2020, tanggal 20 Februari 2020;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara;

Setelah membaca dan memperhatikan alat bukti berupa bukti surat yang diajukan oleh para pihak yang berperkara;

**Halaman 2 dari 39 Halaman. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN.Pol**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dan memperhatikan alat bukti berupa bukti saksi

yang diajukan oleh para pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 8 Februari 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Polewali pada tanggal 10 Februari 2020 dalam Register Nomor 8/Pdt.G/2020/PN. Pol., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Mengenai sebidang tanah kering/ pekarangan yang terletak di Dusun Kanan Rirang, Desa Rambusaratu, Kecamatan Mamasa, Kabupaten Mamasa seluas  $\pm$  150 M<sup>2</sup> dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Tanah Simon Tandibua, SH (dahulu satu kesatuan dengan tanah objek sengketa tetapi dijual oleh Penggugat);  
Sebelah Timur : Jalan poros Toraja-Mamasa;  
Sebelah Barat : Dahulu saluran air sekarang tanah kering;  
Sebelah Selatan : Alprida B Kariwangan sekarang dikuasai oleh Tergugat III;

Untuk selanjutnya mohon disebut obyek sengketa;

Adapun dalil-dalil yang mendasari gugatan Penggugat adalah sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 28 Mei 2004, Penggugat membeli sebidang tanah seluas  $\pm$  300 m<sup>2</sup> dari Lelaki Daniel Paotonan yang terletak di Dusun Kanan Rirang, Desa Rambusaratu, Kecamatan Mamasa, Kabupaten Mamasa, dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : Dengan tanah milik Agus TB (Papa Anti);
  - Sebelah Timur : Dengan jalan raya ke Tana Toraja;
  - Sebelah Selatan : Dengan rumahnya Alprida;
  - Sebelah Barat : Dengan pengairan dan sawahnya Selpi ZP;
2. Bahwa pada tanggal 23 Juli 2004, Penggugat menjual kembali sebahagian tanah tersebut kepada Simon Tandibua, SH seluas 150 m<sup>2</sup> dan sekarang

Halaman 3 dari 39 Halaman. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN.Pol



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
putusan.mahkamahagung.go.id oleh Simon Tandibua, SH. Sebagian lagi tetap

menjadi milik Penggugat yang sekarang menjadi tanah obyek sengketa;

3. Bahwa pada pertengahan tahun 2004 Tergugat I Alfrida B Kariwangan menguasai tanah milik almarhum Z. Ponno yang berbatasan langsung dengan tanah objek sengketa yakni berada di sisi sebelah barat tanah obyek sengketa;
4. Bahwa pada tahun 2008, Tergugat I Alfrida B Kariwangan memohon kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mamasa untuk mendaftarkan kepemilikan atas tanah yang dikuasainya tersebut;
5. Bahwa pada saat petugas Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mamasa turun melakukan pengukuran, Tergugat I Alfrida B Kariwangan ternyata tidak hanya menunjuk lokasi yang dikuasainya untuk diukur. Melainkan menunjuk pula lokasi milik Penggugat untuk ikut diukur seolah-olah masih bagian dari tanah yang dikuasainya. Sehingga berdasarkan hasil pengukuran tersebut Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mamasa menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 0065 atas nama Alfrida B Kariwangan untuk tanah seluas 436 m<sup>2</sup> yang di dalamnya terserap tanah milik Penggugat seluas ±150 m<sup>2</sup>;
6. Bahwa selanjutnya pada tahun 2014, Tergugat I Alfrida B Kariwangan dengan etikat yang tidak baik mengambil uang kredit di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Pembantu Mamasa dengan menjaminkan beberapa sertipikat dan salah satunya Sertipikat Nomor 0065 yang didalamnya terserap tanah Penggugat tersebut sebagai agunan;
7. Bahwa etikat tidak baik dari Tergugat I Alfrida B Kariwangan semakin tampak dari tindakannya tidak memenuhi kewajiban melunasi utang kredit tersebut tetapi membiarkannya sampai jatuh tempo, sehingga pada tahun 2018 pihak PT. Bank BRI (Persero) Tbk Cabang Pembantu Mamasa melakukan pelelangan atas tanah jaminan sesuai Sertifikat Nomor 0065

Halaman 4 dari 39 Halaman. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN.Pol



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

objek sengketa;

8. Bahwa tindakan Tergugat I Alfrida B Kariwangan mengajukan permohonan untuk menerbitkan sertipikat ke Kantor Badan Pertahanan Kabupaten Mamasa termasuk proses pengukuran lokasi obyek sengketa, mengajukan permohonan kredit kepada PT. Bank BRI (Persero) Tbk Cabang Pembantu Mamasa dengan jaminan Sertipikat Hak Milik Nomor 0065 yang di dalamnya terserap tanah milik Penggugat, sampai tindakan pihak PT. Bank BRI (Persero) Tbk Cabang Pembantu Mamasa melakulan pelelangan atas tanah obyek sengketa, semuanya berlangsung tanpa sepengetahuan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa;
9. Bahwa Penggugat baru mengetahui tanah miliknya yang sekarang menjadi obyek sengketa sudah dilelang oleh PT. Bank BRI (Persero) Tbk Cabang Pembantu Mamasa saat diberitahu oleh David Z Ponso yang melihat pegawai Bank BRI datang bersama seseorang mengukur lokasi obyek sengketa. Penggugat mendapat informasi tersebut sekitar bulan Juni tahun 2018;
10. Bahwa mendapat informasi tanah miliknya sudah diukur petugas Bank BRI maka Penggugat langsung mendatangi Kantor Bank BRI Cabang Pembantu Mamasa dan mendapat konfirmasi bahwa lokasi yang sekarang menjadi obyek sengketa terserap dalam Sertipikat Nomor 0065 dan sudah dilelang karena dijadikan jaminan kredit oleh Tergugat I Alfrida B Kariwangan yang tidak dibayar lunas sampai jatuh tempo. Pihak Bank BRI Cabang Pembantu Mamasa memberitahu pula bahwa tanah obyek sengketa tersebut telah beralih kepada Tergugat 3 Anwar sebagai pemenang lelang;
11. Bahwa Penggugat telah meminta pihak PT Bank BRI (Persero) Tbk Cabang Mamasa untuk membatalkan hasil lelang dan mengembalikan tanah milik Penggugat seluas  $\pm 150$  m<sup>2</sup> yang sekarang menjadi obyek sengketa, namun pihak Bank BRI Cabang Pembantu Mamasa tetap menolak permintaan

Halaman 5 dari 39 Halaman. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN.Pol



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id alasan bahwa tanah tersebut telah disita dan

dilelangkan berdasarkan Sertipikat yang dijadikan jaminan kredit oleh Tergugat I Alfrida B Kariwangan;

12. Bahwa selain mendatangi PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Mamasa, Penggugat juga telah berusaha meminta bantuan keluarga melalui Kepala Dusun Kanan Rirang dan tokoh-tokoh masyarakat Desa Rambusaratu untuk dipertemukan dengan Tergugat I Alfrida B Kariwangan Tergugat I dan Tergugat III Anwar. Atas permintaan tersebut maka tokoh-tokoh masyarakat setempat bersama kepala Dusun Kanan Rirang menggelar pertemuan musyawarah perdamaian pada tanggal 10 November 2019 namun tidak berhasil menyelesaikan permasalahan a quo karena Tergugat I Alfrida B Kariwangan tidak hadir bahkan tidak diketahui keberadaannya. Sementara Tergugat III Anwar tetap mempertahankan haknya atas tanah obyek sengketa dengan alasan telah memegang sertipikat yang didapat dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Pembantu Mamasa;
13. Bahwa tindakan Tergugat I Alfrida B Kariwangan membuat sertipikat secara diam-diam dan menyerap tanah milik Penggugat seluas  $\pm 150$  m<sup>2</sup> lalu menjaminkan kepada PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk Cabang Pembantu Mamasa, adalah perbuatan melawan hukum;
14. Bahwa sertipikat hak milik yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mamasa Nomor 0065 cacat yuridis dan harus dinyatakan tidak mengikat untuk tanah milik Penggugat seluas  $\pm 150$  m<sup>2</sup> karena Tergugat 1 Alfrida B Kariwangan tidak mempunyai hak atas tanah tersebut;
15. Bahwa tindakan PT Bank Rakyat Indonesia menyita dan melelang tanah objek sengketa yang didalamnya terserap tanah milik Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;
16. Bahwa mengingat tindakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III tersebut adalah perbuatan melawan hukum dan secara nyata merugikan hak

Halaman 6 dari 39 Halaman. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN.Pol



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan pengadilan sebagai pemilik sah atas tanah obyek sengketa maka beralasan menurut hukum memerintahkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk tanpa syarat menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan sempurna;

Berdasarkan dail-dalil sebagaimana telah terurai diatas, maka Penggugat memohon kepada ketua Pengadilan Negeri Polewali / Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa tanah objek sengketa adalah tanah milik Penggugat yang dibeli dari Daniel Paotonan;
3. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 0065 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mamasa tidak mengikat secara hukum atas tanah objek sengketa seluas  $\pm 150$  m<sup>2</sup>;
4. Menyatakan sita dan lelang atas tanah objek sengketa yang dilakukan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Pembantu Mamasa batal demi hukum untuk tanah objek sengketa seluas  $\pm 150$  m<sup>2</sup>;
5. Menghukum Tergugat 1, 2 dan 3 dan setiap orang atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk tanpa syarat menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan sempurna;
6. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan atas perkara ini,
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III serta Turut Tergugat untuk secara tanggung renteng membayar seluruh biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Bila Pengadilan Negeri Polewali/ Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Halaman 7 dari 39 Halaman. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN.PoI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk

Penggugat, Tergugat II dan Turut Tergugat masing-masing hadir kuasanya, Tergugat III hadir sendiri, sedangkan Tergugat I tidak pernah hadir dan tidak pula mengirim kuasanya untuk itu sekalipun telah dilakukan pemanggilan yang patut dan sah berdasarkan relaas panggilan tanggal 14 Februari 2020 dan tanggal 24 Februari 2020;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Adnan Sagita, S.H., M.Hum., Hakim pada Pengadilan Negeri Polewali sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 27 Februari 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

a. Dalam Eksepsi:

Eksepsi I:

Pelawan tidak mempunyai kapasitas hukum / legal standing / standi in judicio dalam mengajukan gugatan a quo:

1. Bahwa apabila dilihat dari posita serta petitum gugatan yang diajukan oleh Penggugat, pokok permasalahan adalah tentang keberatan dari Penggugat atas Sertifikat Hak Milik No. 00065/Rambu Saratu atas nama Alfrida B. Kariwangan yang menurut Penggugat di dalamnya terdapat sebagian tanah milik Penggugat yang kini menjadi agunan kredit pada Tergugat II dan telah berpindah tangan kepada Tergugat III melalui pelelangan;

Halaman 8 dari 39 Halaman. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN.Pol



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id bukti kepemilikan obyek sengketa pada saat dijadikan

agunan kredit pada Tergugat 2 adalah bukti kepemilikan dengan Sertifikat Hak Milik No. No. 00065/Rambu Saratu atas nama Alfrida B. Kariwangan, yang terletak di Jalan Poros Mamasa-Toraja, Kelurahan Rambu Saratu, Kecamatan Mamasa Kabupaten Mamasa;

Sesuai Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah RI No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa "Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan";

3. Bahwa yang menjadi pertanyaan kemudian adalah kapasitas hukum/ legal standing/ standi in judico dari Penggugat untuk mengajukan gugatan, karena Sertifikat Hak Milik No. 00065/ Rambu Saratu atas nama Alfrida B. Kariwangan adalah hak milik dari Tergugat I yang kemudian diikat Hak Tanggungan kepada Tergugat II;
4. Bahwa dengan demikian mengingat Penggugat tidak memiliki kapasitas hukum/ kewenangan untuk mengajukan gugatan terhadap obyek sengketa, maka terhadap gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

Eksepsi II:

Tidak ada hubungan hukum yang jelas antara Penggugat dengan Tergugat II;

1. Bahwa salah satu dalil dari gugatan Penggugat tanggal 10 Februari 2020 adalah mengenai keberatan Penggugat atas penjaminan Sertifikat Hak Milik No. 00065/Rambu Saratu atas nama Alfrida B. Kariwangan (selanjutnya disebut obyek sengketa) oleh Tergugat I kepada Tergugat II;

Halaman 9 dari 39 Halaman. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN.Pol



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Penggugat dalam gugatannya merupakan permasalahan internal antara Penggugat dengan Tergugat I. Hal ini mengingat tidak ada satupun pokok gugatan dari Penggugat dalam surat gugatannya yang membuktikan adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II. Berdasarkan fakta yuridis yang ada, telah jelas bahwasanya ternyata antara Penggugat dengan Tergugat II sama sekali tidak memiliki kaitan hukum dalam perkara a quo;

3. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI dan Hukum Acara Perdata yang berlaku terhadap gugatan yang diajukan oleh seseorang yang tidak mempunyai hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II, maka gugatan yang demikian seharusnya dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Maka berdasarkan dalil-dalil hukum dan fakta-fakta hukum tersebut diatas sudah seharusnya terhadap gugatan Penggugat yang demikian ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima

b. Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, Tergugat II dengan ini mengajukan jawaban sebagai berikut:
2. Bahwa Tergugat II menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat II;
3. Bahwa dalam jawaban pada pokok perkara ini Tergugat II tegaskan kembali sebagaimana Eksepsi I tersebut diatas, bahwa pokok gugatan yang diajukan Penggugat adalah tentang keberatan dari Penggugat atas Sertifikat Hak Milik No. 00065/ Rambu Saratu atas nama Alfrida B. Kariwangan yang menurut Penggugat di dalamnya terdapat sebagian tanah milik Penggugat yang kini menjadi agunan kredit pada Tergugat II dan telah berpindah tangan kepada Tergugat III melalui pelelangan;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id menjelaskan persoalan yang sebenarnya, akan Tergugat

II jelaskan fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti hukum bahwasanya Tergugat II telah melakukan perbuatan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, khususnya dibidang pemberian dan penyelesaian kredit sebagai berikut;

5. Bahwa antara Tergugat I dan Tergugat II telah terjadi hutang piutang sesuai dengan Perjanjian Buka Kredit dengan Jaminan Notariil, berdasar akta No. 07 tanggal 29 April 2014, yang dibuat dihadapan Mira Fabiola Shirley Nuriman, S.H., M.Kn., Notaris di Mamasa, dengan jumlah hutang sebesar Rp. 200.000,000,- (dua ratus juta rupiah) dan telah diperbaharui dengan Addendum Perpanjangan dan Suplesi Kredit No. 24 tanggal 29 Juli 2016, yang dibuat dihadapan Mira Fabiola Shirley Nuriman, Notaris di Mamasa, dengan jumlah hutang sebesar Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah);
6. Bahwa untuk jaminan terhadap pemberian kredit tersebut, maka Tergugat I telah menyerahkan jaminan berupa sebidang tanah/ bangunan dengan rincian sebagai berikut:
  - 1) Bukti kepemilikan : SHM No. 00065/Rambu Saratu;
  - 2) Atas nama : Alfrida B. Kariwangan;
  - 3) Surat Ukur : 58/Rambu Saratu/2009;
  - 4) Luas tanah : 436 m<sup>2</sup>;
7. Bahwa atas Sertifikat Hak Milik No. 00065/Rambu Saratu atas nama Alfrida B. Kariwangan, yang terletak di Jalan Poros Mamasa-Toraja, Kelurahan Rambu Saratu, Kecamatan Mamasa Kabupaten Mamasa; tersebut telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan Peringkat I, dengan Sertifikat No. 00043/2014 tanggal 16 Mei 2014 sebesar Rp. 172.000.000,- (Seratus tujuh puluh dua juta rupiah);
8. Bahwa dalam perjalanan kreditnya Tergugat I tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada Tergugat II sehingga mempunyai tunggakan

Halaman 11 dari 39 Halaman. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN.Pol



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dan bunga kepada Tergugat II;

9. Bahwa selanjutnya Tergugat II telah memberikan peringatan kepada Terlawan Tersita sebanyak 3 (tiga) kali dengan melakukan persuratan kepada Tergugat I berupa surat peringatan, yaitu:
  - 1) Surat Peringatan I Nomor B. 008-KCP-XIII/ADK/01/2017 tertanggal 06 Januari 2017;
  - 2) Surat Peringatan II Nomor B. 049-KCP-XIII/ADK/02/2017 tertanggal 03 Februari 2017;
  - 3) Surat Peringatan III Nomor B. 257-KCP-XIII/ADK/05/2017 tertanggal 09 Mei 2017;
10. Bahwa setelah Surat Peringatan disampaikan dan Tergugat I tidak memberikan tanggapan untuk memenuhi kewajibannya kepada Tergugat II maka Tergugat II akan mengajukan permohonan lelang dalam rangka Parate Eksekusi kepada Tergugat I berdasarkan Hak Tanggungan yang telah diberikan oleh Tergugat I;
11. Bahwa sesuai Pasal 6 jo Pasal 20 Ayat (1) UU Hak Tanggungan, Tergugat II mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan (jaminan kredit milik Tergugat I) atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum menurut tata cara yang diatur dalam perundang-undangan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut (Parate Eksekusi);
12. Bahwa dalam rangka melaksanakan hak Tergugat II tersebut, Tergugat II telah mengajukan permohonan kepada KPKNL Mamuju untuk melakukan lelang obyek Hak Tanggungan. Kemudian berdasar penetapan hari dan tanggal lelang oleh KPKNL Mamuju, Tergugat II telah menyampaikan pemberitahuan pelaksanaan lelang kepada Tergugat I dan melakukan Pengumuman Lelang melalui KPKNL Mamuju dan hingga Tergugat III ditetapkan sebagai pemenang lelang;
13. Bahwa dengan demikian dasar hukum serta prosedur hukum untuk

Halaman 12 dari 39 Halaman. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN.Pol

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
melakukan gugatan objek Hak Tanggungan oleh Terlawan I dengan perantaraan KPKNL Mamuju sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Berdasarkan alasan-alasan, fakta-fakta dan bukti-bukti hukum yang ada dan yang akan dibuktikan dalam persidangan perkara ini, Tergugat II mohon dengan segala hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Polewali Yang Mulia untuk memutus perkara ini dengan putusan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima;

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

1. Saya membeli lokasi berupa tanah dan bangunan SHM No. 00065/Rambu Saratu a.n. Alfrida B Kariwangan yang beralamat di Jalan Poros Mamasa-Toraja, Kelurahan Rambu Saratu, Kecamatan Mamasa Kabupaten Mamasa melalui Proses Lelang pada tanggal 21 Desember 2017, yang dilaksanakan oleh KPKNL Mamuju di Kantor BRI Cabang Polewali berdasarkan pengumuman lelang pada surat kabar Radar Sulbar pada tanggal 22 November 2017;
2. Sebelumnya saya telah mengecek objek tersebut dan telah mengetahui posisi dan luas berdasarkan sertifikat, telah saya konfirmasi tentang pemilik agunan tersebut namun pemilik agunan tersebut a.n. Alfrida B. Kariwangan sudah tidak berada di Mamasa dan tidak diketahui keberadaannya dan sampai dengan pelaksanaan lelang tidak gugatan atau sanggahan atas sertifikat yang sampai dengan objek tersebut;
3. Saya membeli objek lelang tersebut melalui perantara KPKNL Mamuju dan keabsahan legalitas baik itu kebenaran objek maupun luas sudah sesuai karena telah terbit SKT (Surat Keterangan Tanah) No. 1/2017 tanggal 11 Desember 2017 atas SHM tersebut yang dikeluarkan oleh BPN Mamasa sebagai syarat untuk pengajuan lelang;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id sebagai pembeli lelang dan pemenang lelang berdasarkan

Risalah Lelang No.094/71/2017 tahun 2017 yang diterbitkan oleh Pejabat Lelang KPKNL Mamuju;

5. Untuk perkara yang dituduhkan kepada saya, saya menganggap tidak mendasar karena objek yang ditunjuk oleh Penggugat itu tidak sesuai dengan kondisi yang dilapangan sedangkan surat kepemilikan tanah yang ditunjukkan oleh Penggugat adalah bukan surat sah kepemilikan yang dapat diakui oleh Negara dalam keabsahan pemilikan atas objek tanah;

Berdasarkan segala uraian yang telah Tergugat kemukakan di atas, Tergugat mohon kepada Yang Mulia Hakim, mengadili dan memutus dengan amar sebagai berikut:

1. Menolak gugatan Penggugat;

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

- I. Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Turut Tergugat menolak semua dalil-dalil Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Gugatan Penggugat terhadap objek sengketa telah lewat waktu (daluwarsa);

Bahwa demi menjamin kepastian hukum hak atas tanah gugatan Penggugat di Pengadilan Negeri Polewali dengan register perkara No. 8/Pdt.G/2020/PN.POL yang diajukan pada tanggal 10 Februari 2020 telah lewat waktu untuk mengajukan gugatan oleh karena Penggugat baru mengajukan gugatan pada tahun 2020 sedangkan Sertipikat Hak Milik No. 00065/Rambu Saratu terbit pada tahun 2008, setelah lebih 12 (dua belas) tahun sejak terbitnya Sertipikat Hak Milik No. 00065/Rambu Saratu, Penggugat baru mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Polewali dengan menggugat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Mamasa sebagai Turut Tergugat, seharusnya Penggugat mengajukan

Halaman 14 dari 39 Halaman. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN.Pol



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id 2013 atau setidaknya dalam kurun waktu 5

(lima) tahun sejak diterbitkan Sertipikat Hak Milik No. 00065/Rambu Saratu atas nama Alfrida B.Kariwangan. Hal tersebut mengacu pada ketentuan Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur secara tegas bahwa “dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasai, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut”. Berdasarkan uraian ketentuan di atas, maka gugatan Penggugat telah lewat waktu (daluwarsa);

### 3. Penggugat tidak mempunyai *Legal Standing* untuk menggugat:

a. Bahwa setelah membaca dan mempelajari gugatan Penggugat secara seksama ternyata Penggugat tidak mempunyai kualitas untuk mengajukan gugatan terhadap objek perkara, dikarenakan Penggugat bukan pemilik atas objek perkara *a quo* tersebut yang dalam hal ini masih milik dari Alfrida B.Kariwangan berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 00065/Rambu Saratu masih tercatat atas nama Alfrida B. Kariwangan dan belum ada balik nama atas sertipikat *a quo*. Oleh sebab itu, kapasitas Penggugat dipertanyakan karena nama Penggugat tidak terdaftar sebagai pemegang hak sehingga tidak mempunyai hubungan hukum langsung dengan obyek perkara. Adapun dalil-dalil gugatan Penggugat harus dibuktikan pada saat pembuktian;

Halaman 15 dari 39 Halaman. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN.Pol



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id tidak adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan tanah terperkara tersebut maka Penggugat tidak berkualitas mengajukan gugatan, sehingga tepat kiranya Majelis Hakim yang mengadili perkara ini menolak gugatan atau setidaknya tidak menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

#### 4. Kewenangan Mengadili (Kompetensi Absolut):

- a. Bahwa objek sengketa dalam perkara ini sebagaimana dalil Penggugat dalam gugatannya adalah sebidang tanah kering / pekarangan seluas  $\pm 150 \text{ m}^2$  yang terletak di Dusun Kanan Rirang, Desa Rambu Saratu, Kecamatan Mamasa, Kabupaten Mamasa yang menurut Penggugat di atasnya telah terbit Sertipikat Hak Milik No. 00065/ Rambu Saratu, seluas  $436 \text{ m}^2$  tercatat atas nama Alfrida B. Kariwangan yang diterbitkan oleh Turut Tergugat in casu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Mamasa, sehingga untuk tanah-tanah yang telah terbit suatu hak di atasnya merupakan suatu hal yang tidak terpisahkan antara tanah tersebut dengan hak yang melekat di atasnya. Oleh karena itu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Mamasa dalam menerbitkan Sertipikat Hak Milik tersebut di atas dalam kapasitasnya sebagai Pejabat Tata Usaha Negara berdasarkan Undang-undang No.51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-undang No.5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga produk hukum yang dihasilkan merupakan suatu Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara.
- b. Bahwa objek gugatan a quo tersebut adalah termasuk ruang lingkup keputusan yang dikeluarkan pejabat Tata Usaha Negara, dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Mamasa (Turut Tergugat) dengan demikian seyogyanya gugatan diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, serta dengan adanya dalil Penggugat tentang cacat

Halaman 16 dari 39 Halaman. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN.Pol



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id tidak mengikat maka keputusan a quo dimaksud haruslah diuji terlebih dahulu apakah sertipikat a quo diterbitkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan untuk melihat kebenaran penerbitan a quo adalah kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara;

### 5. Gugatan Penggugat Kabur/ Tidak Jelas (*Obcuur Libel*):

Bahwa dalam posita gugatan Penggugat tidak lengkap dalam menyebutkan nomor Sertipikat Hak Milik, yaitu hanya 4 digit (0065). Padahal dalam sertipikat a quo tertulis dengan No.00065. Selain itu, Penggugat tidak menyebutkan secara jelas nama desa dalam sertipikat yang diperkarakan. Sertipikat Hak Milik No.00065 itu ada di seluruh desa. Oleh sebab itu, dalam penulisan Nomor Sertipikat harus diikuti nama desanya supaya gugatan tidak kabur dan membingungkan. Untuk itu gugatan harus ditolak atau tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim;

### 6. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*):

Dalam gugatan Penggugat masih terdapat pihak yang tidak ditarik sebagai Tergugat, tetapi Penggugat tidak menggugatnya, yakni Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Mamuju yang telah melakukan pelayanan lelang atas objek sengketa. Dengan tidak digugatnya KPKNL Mamuju membuat gugatan ini kurang pihak;

Bahwa dengan berdasarkan segala fakta sebagaimana telah diuraikan tersebut di atas, maka sehubungan dengan eksepsi kami tersebut, kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijik Verklaard*);

### II. Dalam Pokok Perkara (*verweer ten principale/ konpens*):

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut diatas mohon dianggap satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan menolak dan membantah dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas maupun diam-diam diakui oleh Penggugat sepanjang tidak merugikan kepentingan hukum Turut Tergugat;

3. Bahwa menanggapi surat gugatan Penggugat dari angka 1 (satu) sampai dengan angka 16 (enam belas), dengan ini Turut Tergugat menyatakan; Bahwa Turut Tergugat dalam menerbitkan sertipikat Hak Milik No: 00065/Rambu Saratu atas nama Alfrida B. Kariwangan yang diuraikan dalam posita gugatan Penggugat telah sesuai dengan prosedural yang ada, akan tetapi Turut Tergugat tidak memiliki kewenangan dalam menilai terhadap surat bukti / data yuridis yang disampaikan oleh pemohon sepanjang memenuhi persyaratan yang ada pada saat permohonan pendaftaran hak atas tanah untuk diterbitkan sertipikat sebagai tanda bukti kepemilikan dari tanahnya, sebagaimana yang dipermasalahkan oleh Penggugat;
4. Bahwa setelah membaca dengan seksama dalil-dalil gugatan, Penggugat tidak pernah mengajukan keberatan kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mamasa;
5. Bahwa berdasarkan dalil-dalil gugatan Penggugat, Alfrida B. Kariwangan telah memohon kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Mamasa untuk penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 00065/Rambu Saratu pada tahun 2008. Yang menjadi pertanyaan adalah kemana saja Penggugat selama ini. Kenapa baru sekarang mempermasalahkan tanah tersebut padahal berdasarkan dalil gugatannya Penggugat sudah menduga tanahnya terhisap saat Tergugat Alfrida B. Kariwangan bersama dengan petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Mamasa turun melakukan pengukuran. Penggugat seolah melakukan pembiaran selama bertahun-tahun;

Halaman 18 dari 39 Halaman. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN.Pol



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id bahwa gugatan dalil gugatan penggugat poin 4 dan 5 Penggugat mendalihkan pada tahun 2008 Tergugat 1 bermohon untuk penerbitan sertipikat dan telah mengetahui tanahnya terserap dalam pengukuran oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mamasa. Namun, pada poin 9, gugatan Penggugat menyatakan bahwa sekitar bulan Juni tahun 2018 tanah miliknya yang telah menjadi objek sengketa sudah dilelang oleh PT. Bank BRI (Persero) Tbk Cabang Pembantu Mamasa. Penggugat sudah mengetahui tanahnya sejak tahun 2008, kemudian Penggugat mengatakan lagi baru mengetahui tanahnya terhisap sejak bulan Juni tahun 2018. Itu tandanya Penggugat tidak konsisten dan mengada-ada sehingga gugatan harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

7. Bahwa dalil Penggugat dalam surat gugatannya poin 14 yang menyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mamasa Nomor 00065/Rambu Saratu cacat yuridis dan harus dinyatakan tidak mengikat untuk tanah milik Penggugat seluas  $\pm 150 \text{ m}^2$  karena Tergugat I Alfrida B Kariwangan tidak mempunyai hak atas tanah tersebut adalah alasan yang tidak benar dan berdasar hukum oleh karena Sertipikat Hak Milik No. 00065/Rambu Saratu seluas  $436 \text{ m}^2$  yang diterbitkan oleh Turut Tergugat *in casu* Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Mamasa pada tanggal 28 November 2008 atas nama Alfrida B.Kariwangan telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku di bidang pertanahan sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan kewenangan pemberian dan pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah negara jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 Tentang Tata

Halaman 19 dari 39 Halaman. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN.Pol



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dan pembatalan hak atas tanah Negara dan hak

pengelolaan yang proses penerbitannya melalui prosedur Pemberian Hak. Berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Mamasa No. 310.2.1/100/56.4/2008 No. urut 01 tanggal 11 November 2008 Tentang Pemberian Hak Milik atas nama Alfrida B. Kariwangan yang sebelum diterbitkan Surat Keputusan pemberian haknya, terlebih dahulu dilakukan pengukuran dan penetapan batas tanah, selanjutnya dilakukan pengolahan data fisik dan data yuridis oleh Panitia Pemeriksa Tanah A yang hasilnya dituangkan dalam Risalah Panitia Pemeriksa Tanah A dan ditandatangani oleh Panitia Pemeriksa Tanah A tersebut. Hal tersebut diatas menegaskan bahwa proses penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 00065/ Rambu Saratu telah melalui tahapan-tahapan pemeriksaan yang cermat dan teliti;

8. Bahwa dalil gugatan Penggugat yang lain tidak kami tanggapi karena tidak berhubungan dengan Turut Tergugat;

Berdasarkan dalil-dalil sebagaimana tersebut di atas, maka kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara Perdata No. 8/Pdt.G/2018/PN.Pol, agar berkenaan memutus perkara ini dengan menyatakan:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima/*Niet Ontvankelijk Verklaard*;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

**Halaman 20 dari 39 Halaman. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN.Pol**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan.mahkamahagung.go.id Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka

Turut Tergugat memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya  
(*et a quo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap jawaban dari Tergugat II, Tergugat III, dan Turut Tergugat tersebut, Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan Replik tanggal 12 Maret 2020 dan atas Replik tersebut Tergugat II, Tergugat III, dan Turut Tergugat telah mengajukan Duplik masing-masing tertanggal 17 Maret 2020, selengkapnya mengenai hal tersebut sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui letak dan batas-batas tanah obyek sengketa, Majelis Hakim, pada hari Jumat, tanggal 17 April 2020, telah mengadakan pemeriksaan setempat sebagaimana dimaksud Pasal 180 RBg jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001 dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat II, Tergugat III dan Kuasa Turut Tergugat, terhadap obyek sengketa yang terletak di Dusun kanan Rirang, Desa Rambusaratu, Kecamatan Mamasa, Kabupaten Mamasa, yang hasil pemeriksaan selengkapnya telah digambar dan dicatat sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang Nomor 8/Pdt.G/2020/PN.Pol., tertanggal 17 April 2020;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat dan Kuasa Turut Tergugat menyampaikan kesimpulan (konklusi) nya masing-masing tertanggal 23 April 2020, sedangkan Kuasa Tergugat II menyampaikan kesimpulan (konklusi) nya tertanggal 28 April 2020, yang isinya sebagaimana tercatat dalam berita acara persidangan;

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

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

**Halaman 21 dari 39 Halaman. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN.Pol**

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

## Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana seperti yang diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat II dan Turut Tergugat telah hadir masing-masing kuasa hukumnya di persidangan dan kehadirannya didasarkan atas Surat Kuasa Khusus untuk itu, Tergugat III datang menghadap sendiri dipersidangan, sedangkan Tergugat I tidak pernah hadir dan tidak pula mengirim kuasanya untuk itu sekalipun telah dilakukan pemanggilan yang patut dan sah berdasarkan relaas panggilan tanggal 14 Februari 2020 dan tanggal 24 Februari 2020;

Menimbang, bahwa sebelum perkaranya diperiksa oleh Majelis Hakim, para pihak telah disarankan untuk berdamai melalui Hakim Mediator namun proses mediasi para pihak tidak berhasil, selanjutnya Majelis Hakim juga telah berusaha mendamaikan para pihak akan tetapi tetap tidak berhasil;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat II mengajukan jawabannya yang terdapat eksepsi yaitu pada pokoknya sebagai berikut:

1. Penggugat tidak mempunyai kapasitas hukum/ legal standing/ standi in judicio dalam mengajukan gugatan a quo;
2. Tidak ada hubungan hukum yang jelas antara Penggugat dengan Tergugat II;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Turut Tergugat mengajukan jawabannya yang terdapat eksepsi yaitu pada pokoknya sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat terhadap objek sengketa telah lewat waktu (daluwarsa);
2. Penggugat tidak mempunyai *Legal Standing* untuk menggugat;
3. Kewenangan mengadili perkara ini adalah Pengadilan Tata Usaha Negara;
4. Gugatan Penggugat Kabur/ Tidak Jelas (*Obcuur Libel*);

**Halaman 22 dari 39 Halaman. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN.Pol**





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dengan memperhatikan pertimbangan hukum di

atas, Majelis Hakim berpendapat eksepsi yang menyatakan Penggugat tidak mempunyai kapasitas hukum/ legal standing/ standi in judicio dalam mengajukan gugatan a quo, Penggugat tidak mempunyai *Legal Standing* untuk menggugat, tidak ada hubungan hukum yang jelas antara Penggugat dengan Tergugat II dan gugatan Penggugat kurang pihak (Plurium Litis Consortium) Majelis Hakim berkesimpulan sudah sepatutnya untuk dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat yang menyatakan gugatan Penggugat tidak cermat dan tidak jelas atau kabur (*obscur libel*), Majelis Hakim berpendapat hal tersebut tidak sah dan tidak beralasan hukum, hal ini dikarenakan surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah memenuhi persyaratan formil maupun materil dari sebuah surat gugatan sebagaimana yang ditentukan oleh ketentuan pasal 8 R.V., pasal 142 ayat (1) ayat (2) dan ayat (3) H.I.R., sehingga terhadap eksepsi inipun Majelis Hakim berkesimpulan sudah sepatutnya untuk dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tentang gugatan Penggugat terhadap objek sengketa telah lewat waktu (*daluwarsa*), terhadap hal tersebut Majelis Hakim berpendapat hal tersebut telah masuk ke dalam pokok perkara sehingga sudah sepatutnya untuk dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan hukum tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan sudah sepatutnya menyatakan menolak seluruh eksepsi-eksepsi dari Tergugat II dan Turut Tergugat;

### **Dalam Pokok Perkara:**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana seperti yang dimaksud di atas;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak di persidangan telah melakukan jawab-jawab secara tertulis sebagaimana telah diuraikan tersebut di atas;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatan dan Repliknya pada

pokoknya mendalilkan sebidang tanah kering / pekarangan yang terletak di Dusun Kanan Rirang, Desa Rambusaratu, Kecamatan Mamasa, Kabupaten Mamasa seluas  $\pm 150 \text{ M}^2$  (kurang lebih seratus lima puluh meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Tanah Simon Tandibua, S.H. (dahulu satu kesatuan dengan tanah objek sengketa tetapi dijual oleh Penggugat);

Sebelah Timur : Jalan poros Toraja-Mamasa;

Sebelah Barat : Dahulu saluran air sekarang tanah kering;

Sebelah Selatan : Alprida B Kariwangan sekarang dikuasai oleh Tergugat III; adalah bagian dari tanah yang dibeli oleh Penggugat pada tanggal 28 Mei 2004, Penggugat membeli sebidang tanah seluas  $\pm 300 \text{ m}^2$  (kurang lebih tiga ratus meter persegi) dari lelaki Daniel Paotonan yang terletak di Dusun Kanan Rirang, Desa Rambusaratu, Kecamatan Mamasa, Kabupaten Mamasa, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Dengan tanah milik Agus TB (Papa Anti);

Sebelah Timur : Dengan jalan raya ke Tana Toraja;

Sebelah Selatan : Dengan rumahnya Alprida;

Sebelah Barat : Dengan pengairan dan sawahnya Selpi ZP;

Menimbang, bahwa lebih lanjut Penggugat mendalilkan, selanjutnya pada pertengahan tahun 2004 Tergugat I/ Alfrida B Kariwangan menguasai obyek sengketa dan selanjutnya pada tahun 2008, Tergugat I/ Alfrida B Kariwangan memohon kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mamasa untuk mendaftarkan kepemilikan atas tanah yang dikuasainya tersebut hingga akhirnya Turut Tergugat/ Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mamasa menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 0065 atas nama Alfrida B Kariwangan untuk tanah seluas  $436 \text{ m}^2$  yang di dalamnya terserap tanah yang menjadi obyek sengketa;

Halaman 25 dari 39 Halaman. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN.Pol



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id selanjutnya pada tahun 2014, Tergugat I/ Alfrida B

Kariwangan dengan etikat yang tidak baik mengambil uang kredit di Tergugat II/ PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Pembantu Mamasa dengan menjaminkan beberapa sertipikat dan salah satunya Sertipikat Nomor 0065 sebagai agunan, karena Tergugat I/ Alfrida B Kariwangan tidak memenuhi kewajiban melunasi utang kredit tersebut hingga jatuh tempo, sehingga pada tahun 2018 pihak PT. Bank BRI (Persero) Tbk Cabang Pembantu Mamasa melakukan pelelangan atas tanah jaminan sesuai Sertifikat Nomor 0065, setelah melalui proses lelang, tanah sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Nomor 0065 tersebut dibeli oleh Tergugat III sebagai pemenang lelang;

Menimbang, bahwa tindakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III tersebut adalah perbuatan melawan hukum dan secara nyata merugikan hak Penggugat sebagai pemilik sah atas tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam surat jawaban dan Duplinya membantah dalil Penggugat dengan pada pokoknya menyatakan antara Tergugat I dengan Tergugat II telah terjadi hutang piutang sesuai dengan Perjanjian Buka Kredit dengan Jaminan Notariil, berdasar akta No. 07 tanggal 29 April 2014, yang dibuat dihadapan Mira Fabiola Shirley Nuriman, S.H., M.Kn., Notaris di Mamasa, dengan jumlah hutang sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dan telah diperbaharui dengan Addendum Perpanjangan dan Suplesi Kredit No. 24 tanggal 29 Juli 2016, yang dibuat dihadapan Mira Fabiola Shirley Nuriman, Notaris di Mamasa, dengan jumlah hutang sebesar Rp.350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah), untuk jaminan terhadap pemberian kredit tersebut, maka Tergugat I telah menyerahkan jaminan berupa sebidang tanah / bangunan dengan rincian sebagai berikut:

Bukti kepemilikan : SHM No. 00065/ Rambu Saratu;  
Atas nama : Alfrida B. Kariwangan;  
Surat Ukur : 58/Rambu Saratu/2009;  
Luas tanah : 436 m<sup>2</sup>;

Halaman 26 dari 39 Halaman. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN.Pol



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id lebih lanjut Tergugat II menyatakan, atas Sertifikat

Hak Milik No. 00065/ Rambu Saratu atas nama Alfrida B. Kariwangan, yang terletak di Jalan Poros Mamasa-Toraja, Kelurahan Rambu Saratu, Kecamatan Mamasa Kabupaten Mamasa; tersebut telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan Peringkat I, dalam perjalanan kreditnya Tergugat I tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada Tergugat II sehingga mempunyai tunggakan hutang berupa pokok dan bunga kepada Tergugat II;

Menimbang, bahwa setelah melalui proses administarsi dan teguran, Tergugat I tetap tidak memenuhi kewajibannya kepada Tergugat II sehingga maka Tergugat II mengajukan permohonan lelang dalam rangka Parate Eksekusi berdasarkan Hak Tanggungan yang telah diberikan oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa sesuai pasal 6 jo. pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan, Tergugat II mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan (jaminan kredit) dari Tergugat I atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum menurut tata cara yang diatur dalam perundang-undangan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut (Parate Eksekusi), selanjutnya dalam rangka melaksanakan hak Tergugat II tersebut, Tergugat II telah mengajukan permohonan kepada KPKNL Mamuju untuk melakukan lelang obyek Hak Tanggungan, selanjutnya berdasar penetapan hari dan tanggal lelang oleh KPKNL Mamuju, Tergugat II telah menyampaikan pemberitahuan pelaksanaan lelang kepada Tergugat I dan melakukan Pengumuman Lelang melalui KPKNL Mamuju dan hingga Tergugat III ditetapkan sebagai pemenang lelang, dengan demikian dasar hukum serta prosedur hukum untuk melakukan lelang obyek Hak Tanggungan tersebut telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa Tergugat III dalam surat jawaban dan Dupliknya juga membantah dalil Penggugat dengan pada pokoknya menyatakan Tergugat III telah membeli tanah dan bangunan SHM No. 00065/Rambu Saratu, atas nama Alfrida B Kariwangan, melalui Proses Lelang pada tanggal 21 Desember 2017,

**Halaman 27 dari 39 Halaman. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN.Pol**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung go id KPKNL Mamuju di Kantor BRI Cabang Polewali

berdasarkan pengumuman lelang pada surat kabar Radar Sulbar pada tanggal 22 November 2017, sebagaimana yang tersebut pada Risalah Lelang No.094/71/2017 tahun 2017 yang diterbitkan oleh Pejabat Lelang KPKNL Mamuju;

Menimbang, bahwa lebih lanjut Tergugat III menyatakan, keabsahan legalitas baik itu kebenaran objek maupun luas sudah sesuai karena telah terbit SKT (Surat Keterangan Tanah) No. 1/2017 tanggal 11 Desember 2017 atas SHM tersebut yang dikeluarkan oleh BPN Mamasa sebagai syarat untuk pengajuan lelang;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat dalam surat jawaban dan Dupliknya juga membantah dalil Penggugat dengan pada pokoknya menyatakan diterbitkannya Sertipikat Hak Milik No. 00065/ Rambu Saratu oleh Turut Tergugat telah melalui tahapan-tahapan pemeriksaan yang cermat dan teliti;

Menimbang, bahwa selanjutnya menurut para pihak adapun yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini berupa sebidang tanah kering/ pekarangan yang terletak di Dusun Kanan Rirang, Desa Rambusaratu, Kecamatan Mamasa, Kabupaten Mamasa seluas  $\pm$  150 M<sup>2</sup> (kurang lebih seratus lima puluh meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah Simon Tandibua, S.H. (dahulu satu kesatuan dengan tanah objek sengketa tetapi dijual oleh Penggugat);
- Sebelah Timur : Jalan poros Toraja-Mamasa;
- Sebelah Barat : Dahulu saluran air sekarang tanah kering;
- Sebelah Selatan : Alprida B Kariwangan sekarang dikuasai oleh Tergugat III;

Menimbang, bahwa atas permintaan para pihak, pada hari Jumat, tanggal 17 April 2020, Majelis Hakim melakukan pemeriksaan setempat terhadap obyek sengketa dalam perkara ini, yang mana para pihak sepakat

**Halaman 28 dari 39 Halaman. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN.Pol**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id - batas obyek sengketa adapun gambar situasi berikut

batas-batas yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Sidang Nomor 8/Pdt.G/2020/PN.Pol, tertanggal 17 April 2020;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan alat bukti berupa bukti surat, yaitu sebagai berikut:

1. Fotokopi Surat Jual Beli tanggal 28 Mei 2004, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Kuitansi pembayaran harga sebidang tanah milik Daniel Paotonan tanggal 28 Mei 2004, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Surat Berita Acara Pertemuan tanggal 10 November 2019, selanjutnya diberi tanda P-3;

Menimbang, bahwa semua bukti surat tersebut diajukan dengan menunjukkan aslinya, telah di nasegel dan bermeterai cukup;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Penggugat melalui Kuasanya juga mengajukan alat bukti berupa 2 (dua) orang saksi yang didengarkan keterangannya yaitu saksi D. Dualangi dan saksi Mesakaraeng;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Tergugat II melalui Kuasanya telah mengajukan alat bukti berupa bukti surat, yaitu sebagai berikut:

1. Fotokopi Akta Perjanjian Kredit Nomor 07, tanggal 29 April 2014, atas nama debitur Alfrida B. Kariwangan, selanjutnya diberi tanda T.2-1;
2. Fotokopi Addendum Perpanjangan dan Suplesi Kredit Nomor 24 tanggal 29 Juli 2016 atas nama debitur Alfrida B. Kariwangan, selanjutnya diberi tanda T.2-2;
3. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 00065 Desa/ Kel. Rambu Saratu, selanjutnya diberi tanda T.2-3;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Perpanjangan dan Suplesi Kredit Nomor 42 tanggal 26

putusan.mahkamahagung.go.id Perpanjangan dan Suplesi Kredit Nomor 42 tanggal 26  
Juni 2015 atas nama debitur Alfrida B. Kariwangan, selanjutnya diberi tanda  
T.2-4;

5. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00043/ 2014 atas nama pemegang hak tanggungan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pembantu Mamasa, selanjutnya diberi tanda T.2-5;
6. Fotokopi Surat Nomor : B.008-KCP-XIII/ADK/01/2017 tanggal 6 Januari 2017 Hal : Surat Peringatan Pertama, selanjutnya diberi tanda T.2-6;
7. Fotokopi Surat Nomor : B.049-KCP-XIII/ADK/02/2017 tanggal 3 Februari 2017 Hal : Surat Peringatan Kedua, selanjutnya diberi tanda T.2-7;
8. Fotokopi Surat Nomor : B.257-KCP-XIII/ADK/05/2017 tanggal 9 Mei 2017 Hal : Peringatan Ketiga, selanjutnya diberi tanda T.2-8;
9. Fotokopi Surat Nomor : B.3067-KC/XIII/ADK/11/2017 tanggal 9 November 2017 Hal : Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, selanjutnya diberi tanda T.2-9;
10. Fotokopi Salinan Risalah Lelang Nomor : 094/71/2017 tanggal 21 Desember 2017, selanjutnya diberi tanda T.2-10;

Menimbang, bahwa bukti surat tertanda T.2-1, T.2-2, T.2-3, T.2-4, T.6, T.2-7, T.2-8, T.2-9 dan T.2-10 diajukan dengan menunjukkan aslinya, sedangkan bukti surat tertanda T.2-5 diajukan dengan menunjukkan fotokopi asalnya, kesemua bukti surat tersebut diajukan dengan menunjukkan aslinya, telah di nasegel dan bermeterai cukup;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Tergugat III telah mengajukan alat bukti berupa bukti surat, yaitu sebagai berikut:

1. Fotokopi Rincian Penerimaan Uang Hasil Lelang tanggal 21 Desember 2017, selanjutnya diberi tanda T.3-1;
2. Fotokopi Surat Nomor : B.205/KCP-XIII/ADK/02/2018 tanggal 22 Februari 2018, Hal : Royak hak tanggungan, selanjutnya diberi tanda T.3-2;

Halaman 30 dari 39 Halaman. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN.Pol



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Lelang Nomor : 094/71/2017 tanggal 21 Desember

2017, selanjutnya diberi tanda T.3-3;

4. Fotokopi Berita Acara Pertemuan tanggal 10 November 2019, selanjutnya diberi tanda T.3-4;
5. Fotokopi Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 00065 Desa/ Kel. Rambu Saratu, selanjutnya diberi tanda T.3-5;

Menimbang, bahwa bukti surat tertanda T.3-1 dan T.3-5 diajukan dengan menunjukkan aslinya, sedangkan bukti surat tertanda T.3-2, T.3-3 dan T.3-4 diajukan dengan menunjukkan fotokopi asalnya, kesemua bukti surat tersebut diajukan dengan menunjukkan aslinya, telah di nasegel dan bermeterai cukup;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Turut Tergugat melalui Kuasanya telah mengajukan alat bukti berupa bukti surat, yaitu sebagai berikut:

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 00065 Desa/ Kel. Rambu Saratu, selanjutnya diberi tanda TT-1;
2. Fotokopi Surat Ukur Nomor : 58/ Rambu Saratu/ 2008, selanjutnya diberi tanda TT-2;
3. Fotokopi Screenshot Buku Tanah Hak Milik No. 00065/ Rambu Saratu atas nama pemegang hak Alfrida B. Kariwangan pada aplikasi kkp.atrbpn.go.id., selanjutnya diberi tanda TT-3;
4. Fotokopi Screenshot Peta Pendaftaran Sertifikat Hak Milik No. 00065/ Rambu Saratu atas nama pemegang hak Alfrida B. Kariwangan pada aplikasi kkp.atrbpn.go.id., selanjutnya diberi tanda TT-4;

Menimbang, bahwa bukti surat tertanda TT-1 dan TT-2 diajukan dengan menunjukkan aslinya, sedangkan bukti surat tertanda TT-3 dan TT-4 diajukan dengan menunjukkan fotokopi asalnya, kesemua bukti surat tersebut diajukan dengan menunjukkan aslinya, telah di nasegel dan bermeterai cukup;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan pasal 283 R.Bg. jo. pasal 1865 KUH Perdata menyatakan setiap orang yang mendalilkan suatu hak, atau guna



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mengenai haknya sendiri maupun membantah sesuatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian setiap yang menyatakan mempunyai hak atau mengemukakan suatu peristiwa untuk menguatkan hak tersebut dibebankan untuk membuktikan hak tersebut, demikian pula sebaliknya, yang membantah hak orang lain maka kepadanya diwajibkan untuk membuktikan bantahannya;

Menimbang, bahwa oleh karenanya terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil dan alat bukti yang diajukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terlebih dahulu dipertimbangkan Surat Jual Beli tanggal 28 Mei 2004 (vide bukti surat tertanda P-1);

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut pada pokoknya menerangkan Daniel Paotanan telah menjual sebidang tanah warisan dari Alamarhum Pailin kepada Paulus Bonggalangi yang di Dusun Pangkali, Desa Rambu Saratu dengan harga sebesar Rp.4.250.000,00 (empat juta dua ratus ribu rupiah) pada tanggal 28 Mei 2004;

Menimbang, bahwa pada bukti surat tersebut tidak disebutkan berapa luas bidang tanah yang dijual oleh Daniel Paotanan kepada Paulus Bonggalangi, selain itu ternyata letak tanah yang diperjualbelikan sebagaimana tersebut dalam surat tersebut dengan yang menjadi obyek dalam perkara ini ternyata berbeda, dalam bukti surat tersebut tersebut di atas tanah yang dijual terletak di Dusun Pangkali Desa Rambu Saratu, sedangkan yang menjadi obyek dalam perkara ini terletak di Dusun Kanan Rirang, Desa Rambusaratu, Kecamatan Mamasa, Kabupaten Mamasa, seluas  $\pm 150 \text{ M}^2$  (kurang lebih seratus lima puluh meter persegi);

Menimbang, bahwa selanjutnya dipertimbangkan Kuitansi pembayaran harga sebidang tanah milik Daniel Paotonan tanggal 28 Mei 2004 (vide bukti surat tertanda P-2);

**Halaman 32 dari 39 Halaman. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN.Pol**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Menimbang, bahwa bukti surat tersebut tidak disebutkan berapa luas

bidang tanah yang dijual oleh Daniel Paotanan kepada Paulus Bonggalangi, selain itu ternyata letak tanah yang tersebut dalam surat tersebut di atas dengan Surat Jual Beli tanggal 28 Mei 2004 (vide bukti surat tertanda P-1) dan dengan tanah menjadi obyek dalam perkara ini adalah berbeda, dalam bukti surat tersebut di atas tanah yang diperjualbelikan tersebut terletak di Litak-Saka, dalam Surat Jual Beli tanggal 28 Mei 2004 (vide bukti surat tertanda P-1) di Dusun Pangkali Desa Rambu Saratu, sedangkan tanah yang menjadi obyek dalam perkara ini terletak di Dusun Kanan Rirang, Desa Rambusaratu, Kecamatan Mamasa, Kabupaten Mamasa seluas  $\pm 150 \text{ M}^2$  (kurang lebih seratus lima puluh meter persegi);

Menimbang, bahwa selanjutnya dipertimbangkan Surat Berita Acara Pertemuan tanggal 10 November 2019 (vide bukti surat tertanda P-3 dan vide bukti surat tertanda T.3-4);

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut pada pokoknya menerangkan pada tanggal 10 November 2019, telah diadakan pertemuan antara Paulus Bonmggalani dengan Anwar yang mana pada saat itu tidak ada kesepakatan antara Paulus Bonggalani dengan Anwar;

Menimbang, bahwa selanjutnya keterangan saksi saksi D. Dualangi dan saksi Mesakaraeng pada pokoknya menerangkan yang menjadi obyek sengketa dalam perkara adalah bidang tanah terletak di Dusun Kanan Rirang, Desa Rambusaratu, Kecamatan Mamasa, Kabupaten Mamasa, dengan luas  $\pm 150 \text{ M}^2$  (kurang lebih seratus lima puluh meter persegi), tanah tersebut adalah milik Paulus Bonggalani yang didapatkannya dengan membeli dari Daniel pada tahun 2004, pengetahuan saksi D. Dualangi dan saksi Mesakaraeng tersebut adalah karena diceritakan orang lain;

Menimbang, bahwa keterangan saksi saksi D. Dualangi dan saksi Mesakaraeng yang bersumber dari cerita atau keterangan yang disampaikan orang lain berada di luar kategori keterangan saksi yang dibenarkan Pasal 171

**Halaman 33 dari 39 Halaman. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN.Pol**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Perdata, keterangan saksi yang demikian, hanya

berkualitas sebagai *testimonium de auditu*;

Menimbang, bahwa prinsipnya *testimonium de auditu* tidak dapat diterima sebagai alat bukti, hal ini sebagaimana disebutkan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 881 K/Pdt/1983 yang menegaskan saksi-saksi yang diajukan Penggugat semuanya terdiri dari *de auditu*, sehingga keterangan yang mereka ajukan tidak sah;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dan pertimbangan hukum tersebut di atas maka Majelis Hakim berkesimpulan Penggugat tidak dapat membuktikan seluruh dalil yang disebutkannya pada posita gugatannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil dan alat bukti yang diajukan oleh Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa: sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan bahwa : dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam jangka waktu (5) lima tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak

Halaman 34 dari 39 Halaman. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN.Pol



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.”

Menimbang, bahwa ketentuan sebagaimana tersebut pasal pada ayat ini mengandung makna bahwa sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya maka data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar, sedangkan ayat (2) pasal ini lebih menegaskan lagi jaminan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak milik atas tanah yang berikhtidak baik;

Menimbang, oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan kepemilikannya secara sah menurut hukum atas obyek sengketa sebagaimana telah diuraikan dan dipertimbangkan di atas, sebaliknya atas data fisik dan yuridis dari Sertipikat Hak Milik No. 00065/ Desa/ Kel. Rambu Saratu (vide bukti surat tertanda T.2-3 dan vide bukti surat tertanda T.3-5), Buku Tanah Hak Milik Nomor Hak Milik No. 00065/ Desa/ Kel. Rambu Saratu (vide bukti surat tertanda TT-1), Surat Ukur Nomor : 58/ Rambu Saratu/ 2008 (vide bukti surat tertanda TT-2), Screenshoot Buku Tanah Hak Milik No. 00065/ Rambu Saratu atas nama pemegang hak Alfrida B. Kariwangan pada aplikasi kkp.atrbpn.go.id. (vide bukti surat tertanda TT-3 dan Screenshoot Peta Pendaftaran Sertifikat Hak Milik No. 00065/ Rambu Saratu atas nama pemegang hak Alfrida B. Kariwangan pada aplikasi kkp.atrbpn.go.id. (vide bukti surat tertanda TT-4), harus diterima sebagai data yang benar;

Menimbang, bahwa terhadap sertipikat sebagaimana tersebut di atas ternyata diterbitkan pada tanggal 25-11-2008, maka dengan demikian ketentuan pasal 32 ayat ayat 1 dan 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, mengikat terhadap bukti surat tersebut di atas;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik No. 00065/ Desa/ Kel. Rambu Saratu (vide bukti surat tertanda T.2-3 dan vide bukti surat tertanda T.3-5);



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 07

tanggal 29 April 2014 atas nama debitur Alfrida B. Kariwangan (vide bukti surat tertanda T.2-1) pada pokoknya menerangkan antara Tergugat I dan Tergugat II telah terjadi hutang piutang sesuai dengan Perjanjian Buka Kredit dengan Jaminan Notariil, berdasar akta No. 07 tanggal 29 April 2014, yang dibuat dihadapan Mira Fabiola Shirley Nuriman, S.H., M.Kn., Notaris di Mamasa, dengan jumlah hutang sebesar Rp. 200.000,000,00 (dua ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa pada saat mengajukan kredit sebagaimana tersebut di atas Tergugat I diantaranya menjaminkan sebidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik No. 00065/ Desa/ Kel. Rambu Saratu (vide bukti surat tertanda T.2-3 dan vide bukti surat tertanda T.3-5);

Menimbang, bahwa selanjutnya sertipikat tersebut telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan Peringkat I, sebesar Rp.172.000.000,00 (seratus tujuh puluh dua juta rupiah) sebagaimana tercantum pada Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00043/ 2014 atas nama pemegang hak tanggungan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pembantu Mamasa (vide bukti surat tertanda T.2-5);

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan Addendum Perpanjangan dan Suplesi Kredit Nomor 42 tanggal 26 Juni 2015 atas nama debitur Alfrida B. Kariwangan (vide bukti surat tertanda T.2-4) dan Addendum Perpanjangan dan Suplesi Kredit Nomor 24 tanggal 29 Juli 2016 atas nama debitur Alfrida B. Kariwangan (vide bukti surat tertanda T.2-2) pada pokoknya menyatakan atas kredit sebelumnya telah diperbaharui dengan Addendum Perpanjangan dan Suplesi Kredit Nomor 42 tanggal 26 Juni 2015 dan Nomor 24 tanggal 29 Juli 2016, yang dibuat dihadapan Mira Fabiola Shirley Nuriman, Notaris di Mamasa;

Menimbang, bahwa dalam perjalanan kreditnya Tergugat I tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada Tergugat II sehingga mempunyai tunggakan hutang berupa pokok dan bunga kepada Tergugat II, atas hal tersebut Tergugat II telah memberikan peringatan kepada Tergugat I sebanyak 3 (tiga) kali yaitu

**Halaman 36 dari 39 Halaman. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN.Pol**

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dalam Surat Nomor : B.008-KCP-XIII/ADK/01/2017

tanggal 6 Januari 2017 Hal : Surat Peringatan Pertama (vide bukti surat tertanda T.2-6, Surat Nomor : B.049-KCP-XIII/ADK/02/2017 tanggal 3 Februari 2017 Hal : Surat Peringatan Kedua (vide bukti surat tertanda T.2-7 dan Surat Nomor : B.257-KCP-XIII/ADK/05/2017 tanggal 9 Mei 2017 Hal : Peringatan Ketiga (vide bukti surat tertanda T.2-8);

Menimbang, bahwa setelah disampaikannya surat peringatan tersebut di atas namun Tergugat I tidak memberikan tanggapan untuk memenuhi kewajibannya kepada Tergugat II maka Tergugat II akan mengajukan permohonan lelang dalam rangka Parate Eksekusi kepada Tergugat I berdasarkan Hak Tanggungan yang telah diberikan oleh Tergugat I sebagaimana tercantum dalam Surat Nomor : B.3067-KC/XIII/ADK/11/2017 tanggal 9 November 2017 Hal : Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (vide bukti surat tertanda T.2-9);

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 6 jo pasal 20 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Tergugat II selanjutnya mengajukan permohonan kepada KPKNL Mamuju untuk melakukan lelang obyek hak tanggungan tersebut, selanjutnya berdasar penetapan hari dan tanggal lelang oleh KPKNL Mamuju, Tergugat II telah menyampaikan pemberitahuan pelaksanaan lelang kepada Tergugat I dan melakukan Pengumuman Lelang melalui KPKNL Mamuju dan hingga Tergugat III ditetapkan sebagai pemenang lelang sebagaimana tercantum dalam Salinan Risalah Lelang Nomor : 094/71/2017 tanggal 21 Desember 2017 (vide bukti surat tertanda T.2-10 dan vide bukti surat tertanda T.3-3);

Menimbang, bahwa Tergugat III adalah sebagai pembeli yang beritikad baik karena setelah dinyatakan sebagai pemenang lelang Tergugat III selanjutnya melakukan kewajiban pembayaran atas lelang yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung sebagai mana tercantum pada Rincian Penerimaan Uang Hasil

Lelang tanggal 21 Desember 2017 (vide bukti surat tertanda T.3-1);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian alat bukti dan pertimbangan hukum tersebut di atas Majelis Hakim berkesimpulan Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat telah dapat membuktikan dalil bantahannya yaitu pada pokoknya rangkaian perbuatan hukum sebagaimana tersebut di atas baik yang dilakukan oleh Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat adalah telah bersesuaian dengan hukum dan atas alas hukum yang sah;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan-pertimbangan tersebut di Majelis Hakim berkesimpulan Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya dan sebaliknya Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat telah mampu membuktikan dalil bantahannya, sehingga sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang bahwa dengan ditolaknya gugatan Penggugat untuk seluruhnya maka segala biaya yang dikeluarkan sehubungan dengan adanya gugatan ini sepenuhnya dibebankan kepada Penggugat;

Mengingat pasal-pasal dalam peraturan perundang-undangan dan aturan hukum lain yang terkait dengan perkara ini;

## **MENGADILI:**

### **Dalam Eksepsi:**

1. Menolak eksepsi Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

### **Dalam Pokok Perkara:**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.7.406.000,00 (tujuh juta empat ratus enam ribu rupiah);

Halaman 38 dari 39 Halaman. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN.Pol



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id putusan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim

Pengadilan Negeri Polewali, pada hari Senin, tanggal 11 Mei 2020, oleh I. B. OKA SAPUTRA M., S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua, H. RACHMAT ARDIMAL T., SH., MH., dan HAMSIRA HALIM, SH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Rabu, tanggal 20 Mei 2020 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi para Hakim Anggora, dibantu oleh H. AMIR MAHMUD, S.H., Panitera pada Pengadilan Negeri Polewali, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat II, Tergugat III, dan Kuasa Turut Tergugat, tanpa dihadiri oleh Tergugat I ataupun Kuasanya.

**HAKIM KETUA:**

**HAKIM ANGGOTA:**

**I. B. OKA SAPUTRA M. , S.H., M.Hum.**

**H. RACHMAT ARDIMAL T., S.H., M.H.**

**HAMSIRA HALIM, S.H.**

**PANITERA:**

**H. AMIR MAHMUD, S.H.**

**Rincian Biaya :**

<b>1. Pendaftaran</b>	<b>: Rp. 30.000,00</b>
<b>2. Administrasi/ ATK</b>	<b>: Rp. 50.000,00</b>
<b>4. Panggilan</b>	<b>: Rp.2.760.000,00</b>
<b>5. Pemeriksaan Setempat</b>	<b>: Rp.4.490.000,00</b>
<b>6. Materai Putusan</b>	<b>: Rp. 6.000,00</b>
<b>7. Redaksi Putusan</b>	<b>: Rp. 10.000,00</b>
<b>J u m l a h</b>	<b>: Rp.7.406.000,00 (tujuh juta empat ratus enam ribu rupiah)</b>

**Halaman 39 dari 39 Halaman. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN.Pol**

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)

Halaman 39