



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 263 /Pdt.G/2023/PN Mks

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

IR ACHMAD FAISAL ABOE, MT NIK. 7371130708550003, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (PNS), agama Islam, Alamat di Jl. Toddopuli Raya no. 24, kelurahan Kassi-Kassi, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar, propinsi Sulawesi Selatan, dalam hal ini telah memberi Kuasa Khusus kepada **ICHZAN PRANATA PUTRA, S.H., NATAS GEORGE BULO, S.H., AZWAR AMIR, S.H.**, Para Advokat pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor di **Kantor Hukum A.I.R & PARTNERS** yang beralamat di Jalan Minangkabau No. 21 A. Kelurahan Pasar Manggis, Kecamatan Setia Budi, Jakarta Selatan, DKI Jakarta, 12970 & Jalan Toddopuli Raya Utara No. 14, Kelurahan Paropo, Kecamatan Panakkukang, Kota Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 034/AIR/SK/VI/2023 tertanggal 30 Juni 2023, yang telah diaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar dengan No 956/Pdt/2023/KB tertanggal 31 Juli 2023 **Selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT;**

Melawan

1. **H SANGKALA HERY TAEPE**, pekerjaan Swasta, beralamat di jalan Batu Tambung No. 13 C, RT.01, RW.05, Kelurahan PAI, Kecamatan Biringkanaya, Kota Makassar, **yang dahulu Tergugat** bertempat tinggal Jl. Perintis Kemerdekaan Km. 14, Ruko Daya Indah No. 1 Lt. 3 (depan Komp. TNI AU) dalam hal ini telah memberikan Kuasa Khusus **MUH RUSDI, S.H, SUARDI AM, S.H,** dan **MUHARPA ANSJAR, S.H** kesemuanya Advokat dan Konsultan Hukum pada **Kantor Hukum MUH RUSDI, S.H, & REKAN** yang beralamat di Jalan Adhyaksa VI No. 7 Kompleks Kejaksaan, Kelurahan Pandang, Kecamatan Panakukang, Kota Makassar berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 Agustus 2023 yang telah diaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar Kelas I A Khusus dengan No

Halaman 1 dari 75 Putusan Nomor 263/Pdt.G/2023/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1079/Pdt/2023/KB tertanggal 22 Agustus 2023 selanjutnya disebut sebagai
TERGUGAT I

2. **HJ NIRA ANGGRAENY**, pekerjaan Swasta, beralamat di jalan Batu Tambung No. 13 C, RT.01, RW.05, Kelurahan PAI, Kecamatan Biringkanaya, Kota Makassar, yang dahulu Tergugat bertempat tinggal Jl. Perintis Kemerdekaan Km. 14, Ruko Daya Indah No. 1 Lt. 3 (depan Komp. TNI AU) dalam hal ini telah memberikan Kuasa Khusus **MUH RUSDI, S.H, SUARDI AM, S.H**, dan **MUHARPA ANSJAR, S.H** kesemuanya Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum **MUH RUSDI, S.H, & REKAN** yang beralamat di Jalan Adhyaksa VI No. 7 Kompleks Kejaksaan, Kelurahan Pandang, Kecamatan Panakukang, Kota Makassar berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 Agustus 2023 yang telah diaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar Kelas I A Khusus dengan No 1091/Pdt/2023/KB tertanggal 23 Agustus 2023 selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**
3. **PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk. REGIONAL SPECIAL ASSET MANAGEMENT (RSAM) MAKASSAR**, tempat kedudukan Jl. Hos Cokroaminoto No. 3 Lt. 2 Makassar, Pattunuang, Wajo, Kota Makassar, Sulawesi Selatan, dalam hal ini diwakili oleh **M ASHIDIQ ISWARA** selaku Senior Vice President PT Bank Mandiri (Persero) Tbk berdasarkan Surat Kuasa Direksi PT Bank mandiri (Persero) Tbk Nomor SK.DIR/90/2021 tanggal 24 Februari 2021, dan kemudian telah memberi kuasa kepada **HANANTO PRAMUJARI, S.H., DEWI SRI HADRIANINGSIH S.H, M.H., FAUZAH AKBAR LUBIS, S.H, M.H., MUHAMMAD IQBAL TAUFIK TAMENGGE, S.H, HENDRA DARMA SAHPUTRA, SITTI HASRAH**, dan **ARYO A NOVRAN** seluruhnya adalah karyawan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. SK.JRB.R10/039/2023 tertanggal 03 Agustus 2023 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar Kelas I A Khusus dengan Nomor registrasi : 1022/Pdt/2023/KB tanggal 10 Agustus 2023 berdasarkan Surat Tugas No JRB.R10/LGL.152/2023 tanggal 03 Agustus 2023 selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I**;
4. **KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) KOTA MAKASSAR**, tempat kedudukan Jl. Jend. Urip Sumoharjo Km.4 Gedung Keuangan Negara I Lt. 2 Makassar, Karuwisi Utara, Panakkukang, Kota Makassar, Sulawesi Selatan, dalam hal ini diwakili oleh

Halaman 2 dari 75 Putusan Nomor 263/Pdt.G/2023/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

ARIF BINTARTO YUWONO selaku Kepala Kanwil DJKN Sulawesi Selatan, Tenggara dan Barat atas nama Menteri Keuangan telah memberi kuasa kepada **HARMAJI, SH.,M.H., SUDIRMAN, S.E., GUSNADI, S.Sos., M.M., CAHYO WINDU WIBOWO, S.H., ADIKUSUMA KAHAR, S.E., MULFIANA MUHTAR, S.H., FATIMAH, S.E., FADLI.** seluruhnya adalah Staf pada Kantor KPKNL Kota Makassar berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. SKU-48/MK.6/WKN.15/2023 tertanggal 13 September 2023 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar Kelas I A Khusus dengan Nomor registrasi : 1237/Pdt/2023/KB tanggal 18 September 2023 berdasarkan Surat Tugas No ST-2282/KNL.1502/2023 tanggal 14 September 2023 selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II;**

5. **KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KOTA MAKASSAR**, tempat kedudukan Jl. A. P. Pettarani No.8, Kelurahan Tidung, Kecamatan Rappocin, Tidung, Rappocini, Kota Makassar, Sulawesi Selatan, dalam hal ini diwakili oleh **MUH.SYUKUR, S.Si T.,M.H.** selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar telah memberi kuasa kepada **RATNAWATI ZAINUDDIN, S.Sos, PUTU LINGGA PRABHAWATI, S.H., KARTINI, S.H., M.Kn, ANDI RYAN ERU KURNIAWAN MAPPATOMBONG, S.Tr, THERESIA FARADILA RAFAEL NONG, S.H., PUTRI REZTU ANGRENI J., S.H.,M.Kn., DWITA INDRIARTI PUTRI, S.H., MIRANDA, S.H., ABDUL HAFID S.T., RESTY HAESTRIANI BUHAERAH, S.H.** seluruhnya adalah karyawan Kantor Pertanahan Kota Makassar berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 184/SKU.73.71.MP.02.01/VII/2023 tertanggal 14 Agustus 2023 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar Kelas I A Khusus dengan Nomor registrasi : 1047/Pdt/2023/KB tanggal 15 Agustus 2023 berdasarkan Surat Perintah No 32/ST.73.71.MP.02.01/ /2023 tanggal 14 Agustus 2023 selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT III;**
6. **A. LOLA ROSALINA, S.H.,M.H.,** bertempat tinggal di Jl. Letjen Hertasning Komp. Palm Mas No. 3 Makassar, Buakana, Rappocini, Kota Makassar, Sulawesi Selatan, sebagai **TURUT TERGUGAT IV;**

Pengadilan Negeri Tersebut;

Setelah membaca Surat Penetapan Penunjukan Majelis Hakim Nomor 263/Pdt.G/2023/PN.Mks tertanggal 25 Juli 2023;

Setelah membaca Surat Penetapan Hari Sidang Nomor 263/Pdt.G/2022/PN.Mks tertanggal 25 Juli 2023;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Halaman 3 dari 75 Putusan Nomor 263/Pdt.G/2023/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)



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 18 Juli 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar Kelas IA Khusus pada tanggal 25 Juli 2023 dalam Register Nomor 263/Pdt.G/2022/PN.Mks, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa hubungan antara Penggugat dan Tergugat I adalah teman dekat yang mana Penggugat sudah menganggap Tergugat I seperti saudara sendiri;
2. Bahwa hubungan antara Tergugat I dan Tergugat II adalah suami istri;
3. Bahwa sekitar bulan april tahun 2012, Para Tergugat memanggil dan atau mengajak Penggugat untuk berkunjung ke kediaman Para Tergugat;
4. Bahwa setibanya Penggugat di kediaman Para Tergugat, Penggugat beserta Para Tergugat mengobrol santai dan pada kesempatan itu pula Tergugat I menceritakan sedikit mengenai persoalannya kepada Penggugat;
5. Bahwa Tergugat I membutuhkan uang untuk membiayai pekerjaan yang mana Tergugat I kerjakan pada saat itu;
6. Bahwa Tergugat I bertujuan untuk meminta tolong kepada Penggugat agar kiranya Penggugat dapat membantu menyelesaikan persoalan yang dialami oleh Tergugat I, yang mana pada saat itu Tergugat I meminta agar kiranya Penggugat mau meminjamkan Sertipikat rumah milik Penggugat untuk dibalik namakan kepada atas nama Tergugat II yang mana Tergugat I berjanji akan mengembalikan sertipikat tersebut selama 1 tahun kedepan;
7. Bahwa setelah mendengar semua cerita dari Tergugat I terkait persoalan yang dialaminya, maka Penggugat pada saat itu bersedia membantu Tergugat I atas apa yang diinginkannya;
8. Bahwa Penggugat ingin meminjamkan sertipikat rumahnya kepada Para Tergugat dengan syarat Para Tergugat membuat serta menandatangani di atas materai Surat Pernyataan atas sertipikat milik Penggugat yang dipinjamkan kepada Para Tergugat;
9. Bahwa adapun yang membuat Surat Pernyataan tersebut ialah bawahan dari Tergugat I yang bernama Fudail;
10. Bahwa pada tanggal 25 April 2012 Para Tergugat dan Penggugat mendatangi Kantor Notaris A. Lola Rosalina, S.H.,M.H. dan pada saat itupula Para Tergugat menandatangani Surat Pernyataan tersebut yang mana pada saat penandatanganan itu disaksikan oleh Fudail dan Istri dari Penggugat;
11. Bahwa dalam hal pembalikan nama pada sertipikat tersebut Penggugat tidak mendapatkan uang dari Para Tergugat dikarenakan tujuan pembalikan nama



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- tersebut bukan untuk menjual kepada Para Tergugat melainkan hanya meminjamkan selama 1 (satu) tahun kedepan untuk membantu Tergugat I;
12. Bahwa pada tanggal 25 April 2012 Penggugat memberikan sertifikat SHM No.21384 atas nama AHMAD FAISAL, luas 299m², yang terletak di Jl. Toddopuli Raya No. 24, Kelurahan Kassi-Kassi, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar. Kepada Tergugat I dan Tergugat II;
 13. Bahwa sertifikat milik Penggugat yang di balik namakan ke atas nama Tergugat II tujuannya untuk dijadikan jaminan pada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. *In casu* Turut Tergugat I.
 14. Bahwa Penggugat tidak mengetahui sama sekali terkait nilai pinjaman yang ingin diajukan oleh Para Tergugat dan Penggugat tidak pernah meminta serta diberikan uang oleh Para Tergugat dari hasil pencairan pinjaman tersebut;
 15. Bahwa adapun setelah terjadinya balik nama pada sertifikat tersebut, Penggugat menceritakan kepada ke beberapa kerabatnya dan atau rekannya yang bernama H. Irwan, M. Yusuf dan Rahma;
 16. Bahwa sejak jatuh temponya Surat Pernyataan yang ditandatangani oleh Para Tergugat sampai diterimanya Surat Pemberitahuan dan Pengosongan Objek Lelang dengan Nomor : SAM.SA2/MKS.0640/2023 tertanggal 31 Mei 2023 dari PT. Bank Mandiri (PERSERO) Tbk. *In casu* Turut Tergugat I, Penggugat sudah sangat sering meminta kepada Para Tergugat untuk menebus dan atau melunasi seripikat yang dijaminan oleh Para Tergugat dan melakukan balik nama kembali kepada atas nama Penggugat namun Para Tergugat hanya menjanji-janji saja serta berupaya untuk menghindari Penggugat;
 17. Bahwa dengan kejadian diatas tersebut Penggugat merasa sangat dirugikan baik secara materil maupun immateril atas apa yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II.
 18. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*).

Berdasarkan alasan-alasan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sebagaimana yang telah diuraikan di atas dan telah berkesesuaian pula menurut *Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)*, perbuatan Melawan Hukum didefinisikan sebagai tindakan yang merugikan orang lain dan mengharuskan pelaku yang bertanggung jawab atas kerugian tersebut untuk menggantinya, maka dengan ini Penggugat memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Klas I Makassar cq. Majelis Hakim yang ditetapkan untuk memeriksa perkara ini agar berkenan memeriksa :
Mempertimbangkan dan memutus sebagai berikut:

Halaman 5 dari 75 Putusan Nomor 263/Pdt.G/2023/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

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat;
3. Menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II terbukti telah melakukan perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*);
4. Menyatakan balik nama sertifikat SHM No.21384 atas nama Nyonya Hajja Nira Anggraeni, luas 299m², yang terletak di Jl. Toddopuli Raya No. 24, Kelurahan Kassi-Kassi, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III batal demi hukum (*nietigheid van rechtswege*);
5. Membatalkan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap Objek agunan SHM No.21384 atas nama Nyonya Hajja Nira Anggraeni, luas 299m², yang terletak di Jl. Toddopuli Raya No. 24, Kelurahan Kassi-Kassi, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar yang akan dilaksanakan oleh Turut Tergugat II;
6. Menyatakan bahwa atas objek a quo tidak dapat dilakukan eksekusi pengosongan;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti rugi materil dan immateriil sebesar Rp. 250.000.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) kepada Penggugat, yang harus dibayarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II secara sekaligus dan tunai setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht Van Gewisjde*);
8. Menyatakan Putusan Perkara ini serta merta di jalankan walaupun ada Verzet, Banding atau Kasasi dari Tergugat I dan Tergugat II (*uitvoerbaar bij voorraad*);
9. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul pada perkara ini;

Atau apabila Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Klas I Makassar cq. Majelis Hakim yang ditetapkan untuk memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon agar putusan yang sesuai dengan kepatutan dan rasa keadilan (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, Para Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III masing-masing menghadap Kuasanya tersebut, adapun Turut Tergugat IV yang telah dipanggil secara patut dan sah melalui relaas panggil tanggal 27 Juli 2023 Untuk hadir dipersidangan tanggal 10 Agustus 2023, Relaas panggilan tanggal 11 Agustus 2023 untuk hadir dipersidangan tanggal 24 Agustus 2023 dan relaas panggilan tanggal 12 September 2023 untuk hadir dipersidangan tanggal 19 September 2023

Halaman 6 dari 75 Putusan Nomor 263/Pdt.G/2023/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak hadir tanpa alasan yang sah dan tidak juga mengirim wakilnya untuk hadir dipersidangan;

Menimbang, bahwa atas ketidakhadiran Turut Tergugat IV tersebut maka Majelis menilai bahwa Turut Tergugat IV telah menolak hak nya untuk menjawab gugatan dan sidang selanjutnya dijalankan tanpa hadirnya Turut Tergugat IV;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2018 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk **ALEXANDER JACOB TETELEPTA, S.H, M.H**, Hakim pada Pengadilan Negeri Makassar, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 12 September 2023 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil, oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

Dalam Pokok Perkara

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menyatakan menyangkal segala sesuatu yang dikemukakan oleh Penggugat di dalam gugatannya nomor 263/Pdt.G/2023/PN.Mks tertanggal 25 Juli 2023, kecuali apa yang nyata-nyata diakui oleh Para Tergugat di dalam Ekspesi dan Jawaban ini, sebagai berikut:

A. EKSEPSI GUGATAN OBSCUUR LIBEL

Bahwa gugatan Penggugat dalam register perkara No.263/Pdt.G/2023/PN.Makassar adalah gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (obscuur libel) serta tumpang tindih dalam penyusunannya, Hal ini jelas terlihat baik dalam posita maupun petitum gugatan aquo dimana ;

- Gugatan Penggugat nota bene menyatakan gugatan perbuatan melawan hukum tapi pada kenyataannya gugatan penggugat adalah gugatan mengenai sengketa pemilikan dan ataupun gugatan atas perlawanan atas eksekusi hak tanggungan dan ataupun gugatan administrasi Negara karena menyangkut pembatalan balik nama dalam sertifikat dan ataupun gugatan ganti rugi sebesar Rp.250.000.000,- (Vide Petitum Gugatan aquo poin 3, poin 4, poin 5 , poin 6 dan poin 7)
- Gugatan Penggugat nota bene adalah gugatan saling bertentangan karena dilain pihak posita gugatan adalah pinjam meminjam sertifikat tapi dilain pihak antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II adalah perbuatan jual

Halaman 7 dari 75 Putusan Nomor 263/Pdt.G/2023/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beli, sehingga mempunyai kepentingan hukum dan hubungan hukum yang berbeda satu sama lainnya, sehingga pengabungan gugatan atas beberapa obyek perkara yang dianggap berbeda satu sama lainnya membuat gugatan menjadi kabur (Vide poin 6, poin 10, poin 11 dan poin 12 Halama 3 gugatan aquo)

- c. Bahwa posita gugatan Penggugat semakin kabur karena tidak ada satupun poin dalam gugatan aquo yang menjelaskan secara tegas sejak Kapan Penggugat dan Tergugat I dan tergugat II membuat surat pinjam meminjam Sertifikat Hak Mlik ???

Hal ini tentu sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung yang tetap (Reg.1149 K/Sip/1975 tertanggal 17 April 1975) menyebutkan:

“ ... Apabila dalam surat gugatan terdapat bagian-bagian yang saling bertentangan....dst, maka gugatan itu harus diputus dengan menyatakan gugatan tidak dapat diterima“

sehingga amatlah patut jika gugatan penggugat ditolak dan atau setidaknya tidak dapat diterima menurut hukum.

B. EKSEPSI KEKURANGAN PIHAK

Bahwa terdapat fakta hukum jika gugatan Penggugat sebagaimana dalam register perkara no.263/Pdt.G/2023/PN.Makassar adalah gugatan yang kekurangan pihak (vide poin 9 halaman 3) ada Pihak lain yang telah membuat surat pernyataan nota bene telah mengikatkan diri dalam hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II yaitu saudara Fudail (surat Pernyataan tertanggal dan tahun berapa tidak diketahui), sehingga tentunya gugatan aquo nota bene harus pula memasukkan pihak ke III yaitu saudara Fudail sebagai pihak dalam perkara aquo, sehingga amatlah patut jika gugatan penggugat ditolak dan atau setidaknya dapat diterima menurut hukum.

C. EKSEPSI KEWENANGAN MENGADILI

Bahwa mencermati gugatan Penggugat yang di daftar pada tanggal 25 Juli 2023 pada Pengadilan Negeri Makassar yang pada pokoknya obyek gugatan yaitu sertifikat hak milik nomor 21384 GS tertanggal 11 Januari 2022 nomor 159/2002 seluas 299 M2 yang saat ini dalam obyek hak tanggungan pada Bank Mandiri Tbk Cabang HOS Cokroaminoto Makassar, dimana atas obyek Hak Tanggungan dimaksud dalam Perkara PKPU nomor 06/PDT.SUS-PKPU/2023/Peng.Niaga Makassar tertanggal 29 Mei 2023 antara PT. Caterpillar Finance Indonesia selaku Pemohon PKPU dan PT.Menara Indra Utama dan H. Sangkala Hery Taepe sebagai Termohon PPU, dimana obyek Hak tanggungan dimaksud masuk dalam aktiva dari PT.Menara Indra Utama

Halaman 8 dari 75 Putusan Nomor 263/Pdt.G/2023/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan H. Sangkala Hery Taepe yang menjadi Obyek Hutang / Piutang kreditur yaitu PT. Bank Mandiri Tbk, sehingga tentunya Obyek gugatan dalam perkara no.263/Pdt.G/2023/PN.Makassar terlebih dahulu telah diputus dalam perkara PKPU nomor 06/Pdt.Sus-PKPU/2023//Peng. Niaga Makassar tertanggal 26 Juni 2023 (vide Bukti permulaan T-1), sehingga tentunya perkara aquo tidak dapat diadili pada lembaga Peradilan Umum yaitu Pengadilan Negeri Klas I A Khusus Makassar, karena saat ini telah didalam proses PKPU Tetap pada Pengadilan Niaga Makassar .

Bahwa dilain pihak karena gugatan Aquo dalam petitumnya meminta pembatalan sertifikat hak milik nomor 21384 GS tertanggal 11 Januari 2022 nomor 159/2002 seluas 299 M2, makanya tentunya gugatan aquo harus diperiksa melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar karena menyangkut kewenangan Administrasi Tata Usaha Negara, sehingga patutlah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makakassar memutus dalam putusan selanya atas kewenangan mengadili dimaksud .

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka amat wajar dan adil kiranya bilamana Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menyatakan dalam eksepsi jika surat gugatan Penggugat di tolak atau tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

DALAM KONVENSI

1. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan pada bagian sebelumnya dianggap terulang dengan sendirinya pada bagian ini sepanjang mempunyai relevansi yuridis satu dengan lainnya.;
2. Bahwa Tergugat menolak sekeras-kerasnya seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali hal-hal yang telah dan/atau akan diakui secara tegas dan terinci.;
3. Bahwa dalil gugatan Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena Tergugat I telah meminjam sertifikat hak milik nomor 21384 GS tertanggal 11 Januari 2022 nomor 159/2002 seluas 299 M2 dan kemudian membalik nama sertifikat aquo kepada Tergugat II dan kemudian dijaminan kepada Turut Tergugat I (aquo PT.Bank Mandiri Tbk) adalah dalil yang tidak benar dan tidak berdasarkan fakta-fakta hukum yang ada dan atau bertentangan dengan ketentuan perundangan-undangan yang berlaku.

Bahwa fakta-Fakta Hukum yang telah terjadi atas hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II yaitu :

Halaman 9 dari 75 Putusan Nomor 263/Pdt.G/2023/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

- a. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II telah terjadi hubungan hukum yaitu jual beli atas tanah dan bangunan atas sertifikat hak milik nomor 21384 GS tertanggal 11 Januari 2022 nomor 159/2002 seluas 299 M2 , sebagaimana dimaksud dalam akta jual beli nomor 60/2010 tertanggal 22 April 2010 yang dibuat dihadapan notaris Lola Rosalina SH., sehingga tentunya sangat jelas hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II, bukanlah hubungan hukum pinjam meminjam sertifikat sebagaimana dalil gugatan penggugat .
- b. Bahwa Kemudian Tergugat I dan Tergugat II selanjutnya melakukan perjanjian kredit dengan Pihak Turut Tergugat I (aquo PT.Bank Mandiri Tbk) dan menjadikan sertifikat hak milik nomor 21384 GS tertanggal 11 Januari 2022 nomor 159/2002 seluas 299 M2 sebagai obyek hak tanggungan adalah perbuatan yang nota bene sah menurut hukum karena sertifikat hak milik nomor 21384 GS tertanggal 11 Januari 2022 nomor 159/2002 seluas 299 M2 telah menjadi hak milik dari Tergugat I dan Tergugat II , sehingga tentunya Penggugat tidak mempunyai hak atas sertifikat dimaksud walaupun Tergugat I dan tergugat II masih memberi kesempatan kepada Penggugat untuk menempati obyek sengketa dimaksud .
- c. Bahwa atas dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah tidak benar dan mengada-ada karena amat nyata sertifikat hak milik nomor 21384 GS tertanggal 11 Januari 2022 nomor 159/2002 seluas 299 M2 telah beralih secara sah menurut hukum melalui jual beli sebagaimana dimaksud dalam proyek akta jual beli nomor 60/2010 tertanggal 22 April 2010 yang dibuat dihadapan notaris Lola Rosalina SH.
Bahwa jika dihubungkan dengan gugatan aquo yang menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah fakta yang mengada-ada justeru Penggugatlah yang melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak mau pindah dari obyek sengketa .
4. Bahwa mengenai selain dan selebihnya dari poin-poin gugatan Penggugat akan kami buktikan dalam acara pembuktian nantinya serta kami serahkan kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan menilai perkara aquo .

DALAM REKONVENSİ

Halaman 10 dari 75 Putusan Nomor 263/Pdt.G/2023/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan pada bagian konvensi sebelumnya dianggap terulang dengan sendirinya pada bagian Rekonvensi ini sepanjang mempunyai relevansi yuridis satu dengan lainnya.;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi dahulu Tergugat Konvensi menolak sekeras-kerasnya seluruh dalil gugatan Penggugat konvensi sekarang Tergugat Rekonvensi, kecuali hal-hal yang telah dan/atau akan diakui secara tegas dan terinci.
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi (aquo Tergugat Konvensi) mengajukan gugatan rekonvensi ini didasarkan pada Fakta-fakta hukum serta bukti-bukti yang secara hukum dapat dipertanggung jawabkan , dimana terdapat fakta hukum yaitu :
 - a. Bahwa Tergugat Rekonvensi dahulu Penggugat nota bene telah menempati obyek sengketa selama kurang lebih 13 tahun lamanya tanpa sepeser pun melakukan sewa atas obyek sengketa, bahkan Tergugat rekonvensi dahulu Penggugat telah memberikan penggunaan obyek Sengketa kepada Notaris untuk berkantor ada obyek Sengketa ,sehingga Nota Bene Tergugat Rekonvensi telah memperoleh keuntungan Materil dari obyek sengketa milik Penggugat rekonvensi tanpa memberitahukan kepada Penggugat rekonvensi
 - b. Bahwa berdasarkan fakta yang ada obyek senketa yang nota bene telah ditempati oleh Tergugat Rekonvensi selama 13 tahun lamanya yaitu sejak bulan April tahun 2010 sampai di saat ini bulan September 2023 , Pengguat Rekonvensi telah mengalami kerugian materil atas sewa obyek segketa sebesar Rp. 1.300.000.000,- (Satu Milyar Tiga Ratus Juta Rupiah) dengan asumsi biaya sewa pertahun sebesar Rp.100.000.000,- (Seratus juta Rupiah) selama 13 tahun .
4. Bahwa mengenai selain dan selebihnya dari poin-poin gugatan Penggugat akan kami buktikan dalam acara pembuktian nantinya serta kami serahkan kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan menilai perkara aquo .

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka amat wajar dan adil kiranya bilamana Majelis Hakim Yang Mulia berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.;
- Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya dan atau tidak dapat diterima.;

DALAM POKOK PERKARA :

KONVENSI

Halaman 11 dari 75 Putusan Nomor 263/Pdt.G/2023/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.;
- Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

REKONVENSI

- Menyatakan mengabulkan gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya.;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi dahulu Penggugat Konvensi untuk membayar secara tunai kepada Penggugat Rekonvensi yaitu sebesar Rp. sebesar Rp. 1.300.000.000,- (Satu Milyar Tiga Ratus Juta Rupiah) atas hutang sewa obyek sengketa selama 13 tahun .
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000 (Satu juta Rupiah) perhari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan terhitung putusan diucapkan sampai dilaksanakannya.
- Menyatakan menurut hukum Penyitaan yang telah dilakukan /diletakkan adalah sah dan berharga.
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Dan atau

Bilamana Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon agar dijatuhkan putusan yang seadil-adilnya;

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

A. DALAM EKSEPSI

I. GUGATAN PENGGUGAT DIKUALIFIKASIKAN SEBAGAI GUGATAN YANG KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

1. Bahwa PENGGUGAT dalam gugatan perkara *a quo* pada angka 13 halaman 4 menyatakan sebagai berikut :
"Bahwa sertifikat milik Penggugat yang di balik namakan ke atas nama Tergugat II tujuannya untuk dijadikan jaminan pada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. In casu Turut Tergugat I."
2. Bahwa perlu diketahui oleh PENGGUGAT, terhadap SHM No.21384/Kassi-Kassi atas nama Nyonya Hajjah Nira (Tergugat II) saat ini menjadi agunan kredit atas nama PT Menara Indra Utama, namun dalam gugatannya PENGGUGAT tidak menyertakan PT Menara Indra Utama sebagai pihak yang dianggap mempunyai kepentingan untuk memperjelas dan membuat terang pokok permasalahan perkara ini. Oleh

Halaman 12 dari 75 Putusan Nomor 263/Pdt.G/2023/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena itu untuk kepentingan penegakan hukum yang adil maka sangat beralasan hukum PT Menara Indra Utama untuk dilibatkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

3. Bahwa selanjutnya perlu diketahui oleh Majelis Hakim dan PENGGUGAT, saat ini obyek agunan yang dipermasalahkan dalam perkara *a quo* sedang dalam pengurusan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) berdasarkan penetapan hakim pengawas No.6/Pdt.Sus/PKPU/2023/PN.Niaga.Mks tertanggal 3 Juli 2023, dengan Debitur atas nama PT Menara Indra Utama dan Sangkala Hery Taepe (dhi. TERGUGAT I).
4. Bahwa dengan demikian sangat beralasan hukum bagi PENGGUGAT untuk seharusnya juga melibatkan Tim Pengurus PKPU PT Menara Indra Utama dan Sangkala Hery Taepe apabila PENGGUGAT memiliki kepentingan atas SHM No.21384/Kassi-Kassi tersebut.
5. Bahwa sesuai Yurisprudensi MARI No.201 K/Sip/1974 tanggal 28 Januari 1976, yang menyatakan bahwa : *"Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikuti maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima"*.
6. Bahwa Yurisprudensi MARI No.365 K/Sip/1984 tanggal 10 Juni 1985, yang menyatakan bahwa: *"Penting untuk mengikutsertakan semua pihak yang mempunyai hubungan dengan pokok persoalan atau dengan kata lain harus komplit semua pihak harus disertakan dalam gugatannya"*.
7. Bahwa berdasarkan uraian dimaksud di atas, mengingat PENGGUGAT yang tidak menyertakan PT Menara Indra Utama dan Tim Pengurus PKPU PT Menara Indra Utama dan Sangkala Hery Taepe sebagai pihak, maka sangat beralasan hukum agar gugatan PENGGUGAT tersebut dalam perkara *a quo* untuk dinyatakan tidak dapat diterima dikarenakan gugatan PENGGUGAT adalah kurang pihak.

II. EKSEPSI TENTANG KOMPETENSI ABSOLUT ATAS PENGADILAN YANG DIAJUKAN GUGATAN

1. Bahwa petitum gugatan PENGGUGAT yaitu permintaan balik nama SHM No.21384/Kassi-Kassi yang telah diterbitkan TURUT TERGUGAT III batal demi hukum, karena PENGGUGAT merasa dirugikan baik secara materiil maupun immaterial pada TERGUGAT I dan TERGUGAT II;
2. Bahwa padahal jelas bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.21384/Kassi-Kassi, atas Hj. Nira Anggraeni (TERGUGAT II) telah

Halaman 13 dari 75 Putusan Nomor 263/Pdt.G/2023/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Oleh karenanya terhadap KTUN (Keputusan Tata Usaha Negara) sesuai dengan Pasal 1 Ayat (3) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dalam Undang-undang No. 9 tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, jika Penggugat mempermasalahkan pembatalan balik nama tanah obyek sengketa yang merupakan suatu keputusan dari Pejabat Badan Pertanahan yang merupakan KTUN, maka sudah semestinya perkara *a quo* masuk ke dalam perkara di Pengadilan Tata Usaha Negara;

3. Bahwa dengan demikian maka sangatlah beralasan apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar harus dinyatakan tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara, karena penentuan sah tidaknya Sertifikat Hak Milik adalah kewenangan absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara. Bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan di atas, maka sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan Gugatan PENGGUGAT ditolak seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankleijk verklaard*).
4. Bahwa berdasarkan dalil – dalil Turut Tergugat I yang telah terurai di atas, Mohon Sudilah kiranya Pengadilan Negeri Makassar untuk menyatakan gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima, karena Pengadilan Negeri Makassar tidak berhak untuk mengadili sengketa dalam perkara *a quo* oleh karena salah satu obyek gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* adalah Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara, maka gugatan Penggugat sepatutnya diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar yang berwenang mengadili sengketa atas Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara;

III. EKESEPSI GUGATAN DOLI PRAE SINTIS

Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT untuk menghalangi TURUT TERGUGAT I menjalankan Hak dan Kewenangannya yang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan berlaku dalam pelaksanaan tugas untuk menagih kewajiban kredit TERGUGAT I

1. Bahwa dalam dalil gugatan perkara *a quo*, PENGGUGAT mendalilkan meminta untuk membatalkan lelang eksekusi Hak Tanggungan SHM No.21384/Kassi-Kassi maupun membatalkan balik nama SHM No. 21384/Kassi-Kassi.

Halaman 14 dari 75 Putusan Nomor 263/Pdt.G/2023/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa pelaksanaan lelang terhadap Debitur macet atau yang telah wanprestasi merupakan hak TURUT TERGUGAT I melalui eksekusi Hak Tanggungan dengan melakukan eksekusi lelang agunan kredit.
3. Bahwa pelaksanaan lelang atas Objek Sengketa yang merupakan agunan kredit Debitur, merupakan serangkaian tindakan yang merupakan hak dan kewenangan TURUT TERGUGAT I selaku kreditur dalam perkara *a quo*, yang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan berlaku dalam pelaksanaan tugas tersebut, yang apabila tidak dilakukan pelunasan kredit maka akan dilanjutkan dengan pelaksanaan lelang oleh TURUT TERGUGAT I.
4. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, tindakan PENGUGAT yang mengajukan gugatan dalam perkara *a quo*, justru menunjukkan PENGUGAT secara licik dan sengaja mengajukan gugatan perkara *a quo* adalah untuk menghindari pemenuhan kewajiban TERGUGAT I selaku Debitur dalam memenuhi seluruh kewajiban kredit kepada TURUT TERGUGAT I selaku Kreditur. Karena seharusnya jika PENGUGAT berkeinginan untuk menyelamatkan obyek yang diakui milik PENGUGAT, seharusnya gugatan PENGUGAT diajukan sejak dahulu bukan pada saat kondisi fasilitas kredit dari Debitur telah macet dan dieksekusi lelang.
5. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka gugatan yang diajukan oleh PENGUGAT telah terbukti didasarkan pada alasan-alasan licik, sudah semestinya gugatan PENGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*). Sehingga sangat beralasan dan berdasarkan hukum, apabila TURUT TERGUGAT I mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

B. DALAM POKOK PERKARA

1. TURUT TERGUGAT I Menolak dengan tegas seluruh dalil PENGUGAT dalam gugatannya, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TURUT TERGUGAT I;
2. Bahwa TURUT TERGUGAT I adalah sebuah Bank Nasional - Badan Usaha Milik Negara yang terkemuka dan dikenal memiliki reputasi sangat baik di Indonesia karena Kinerja Keuangan yang sangat baik dan selalu memberikan pelayanan terbaik kepada nasabahnya.

Halaman 15 dari 75 Putusan Nomor 263/Pdt.G/2023/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Dalam melaksanakan kegiatan usahanya terkait pemberian fasilitas kredit kepada Debitur, TURUT TERGUGAT I juga selalu berpedoman pada prinsip kehati-hatian (*prudential banking*) dan ketentuan hukum yang berlaku.
4. Bahwa TURUT TERGUGAT I memohon kepada Majelis Hakim, agar hal-hal yang telah TURUT TERGUGAT I kemukakan dalam bagian eksepsi *a quo*, secara *mutatis mutandis* merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Pokok Perkara *a quo*.
5. Bahwa sebelum TURUT TERGUGAT I menolak secara tegas seluruh dalil-dalil PENGGUGAT, dengan ini TURUT TERGUGAT I sampaikan fakta-fakta hukum yang antara lain, sebagai berikut:
 - a. Bahwa PT Menara Indra Utama telah mengajukan permohonan fasilitas Kredit Modal Kerja (selanjutnya disebut KMK) kepada TURUT TERGUGAT I dengan tujuan untuk menambah modal kerja terhadap kegiatan usahanya.
 - b. Bahwa kesepakatan yang melibatkan SHM No.21384/Kassi-Kassi tersebut dituangkan dalam bentuk perjanjian kredit yaitu :
 - 1) Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 02 tanggal 01 Maret 2007 dibuat secara Notariil dan bermaterai cukup, berikut dengan segala perubahan beserta segala addendum-addendums, sebagaimana tercantum dalam
 - (a) **Addendum I** Perjanjian Kredit Modal Kerja Akta No.02 Tanggal 01 Maret 2007 surat Nomor CBC.MKS/ADD.PK/005/2008, dibuat di bawah tangan dan bermaterai cukup, oleh dan antara PT Menara Indra Utama dengan TURUT TERGUGAT I pada tanggal 5 Maret 2008 dengan tujuan penggunaan untuk modal kerja;
 - (b) **Addendum II** Perjanjian Kredit Modal Kerja Akta No.02 Tanggal 01 Maret 2007 surat Nomor CBC.MKS/ADD.PK/008/2009, dibuat di bawah tangan dan bermaterai cukup, oleh dan antara PT Menara Indra Utama dengan TURUT TERGUGAT I pada tanggal 25 Maret 2009 dengan tujuan penggunaan untuk modal kerja;
 - (c) **Addendum III** Perjanjian Kredit Modal Kerja Akta No.02 Tanggal 01 Maret 2007, dibuat di secara notariil dengan Akta No.03, oleh dan antara PT Menara Indra Utama dengan TURUT TERGUGAT I pada tanggal 2 Maret 2010 dengan tujuan penggunaan untuk modal kerja;
 - (d) **Addendum IV** Perjanjian Kredit Modal Kerja Akta No.02 Tanggal 01 Maret 2007, dibuat secara notariil dengan Akta No.01, oleh dan antara PT Menara Indra Utama dengan TURUT TERGUGAT

Halaman 16 dari 75 Putusan Nomor 263/Pdt.G/2023/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

I pada tanggal 2 Maret 2011 dengan tujuan penggunaan untuk modal kerja;

- (e) **Addendum V** Perjanjian Kredit Modal Kerja Akta No.02 Tanggal 01 Maret 2007, dibuat di bawah tangan dan bermaterai cukup, oleh dan antara PT Menara Indra Utama dengan TURUT TERGUGAT I pada tanggal 1 Maret 2012 dengan tujuan penggunaan untuk modal kerja;
- (f) **Addendum VI** Perjanjian Kredit Modal Kerja Akta No.02 Tanggal 01 Maret 2007, dibuat secara notariil dengan Akta No.16, oleh dan antara PT Menara Indra Utama dengan TURUT TERGUGAT I pada tanggal 31 Agustus 2012 dengan tujuan penggunaan untuk modal kerja;
- (g) **Addendum VII** Perjanjian Kredit Modal Kerja Akta No.02 Tanggal 01 Maret 2007, dibuat secara notariil dengan Akta No.25, oleh dan antara PT Menara Indra Utama dengan TURUT TERGUGAT I pada tanggal 30 Agustus 2013 dengan tujuan penggunaan untuk modal kerja;
- (h) **Addendum VIII** Perjanjian Kredit Modal Kerja Akta No.02 Tanggal 01 Maret 2007, dibuat di bawah tangan dan bermaterai cukup, oleh dan antara PT Menara Indra Utama dengan TURUT TERGUGAT I pada tanggal 2 September 2014 dengan tujuan penggunaan untuk modal kerja;
- (i) **Addendum IX** Perjanjian Kredit Modal Kerja Akta No.02 Tanggal 01 Maret 2007, dibuat di bawah tangan dan bermaterai cukup, oleh dan antara PT Menara Indra Utama dengan TURUT TERGUGAT I pada tanggal 2 Desember 2014 dengan tujuan penggunaan untuk modal kerja;
- (j) **Addendum X** Perjanjian Kredit Modal Kerja Akta No.02 Tanggal 01 Maret 2007, dibuat di bawah tangan dan bermaterai cukup, oleh dan antara PT Menara Indra Utama dengan TURUT TERGUGAT I pada tanggal 2 Desember 2015 dengan tujuan penggunaan untuk modal kerja;
- (k) **Addendum XI** Perjanjian Kredit Modal Kerja Akta No.02 Tanggal 01 Maret 2007, dibuat di bawah tangan dan bermaterai cukup, oleh dan antara PT Menara Indra Utama dengan TURUT TERGUGAT I pada tanggal 3 Maret 2016 dengan tujuan penggunaan untuk modal kerja;

Halaman 17 dari 75 Putusan Nomor 263/Pdt.G/2023/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

- (l) **Addendum XII** Perjanjian Kredit Modal Kerja Akta No.02 Tanggal 01 Maret 2007, dibuat di bawah tangan dan bermaterai cukup, oleh dan antara PT Menara Indra Utama dengan TURUT TERGUGAT I pada tanggal 23 Juni 2016 dengan tujuan penggunaan untuk modal kerja;
- (m) **Addendum XIII** Perjanjian Kredit Modal Kerja Akta No.02 Tanggal 01 Maret 2007, dibuat di bawah tangan dan bermaterai cukup, oleh dan antara PT Menara Indra Utama dengan TURUT TERGUGAT I pada tanggal 3 Agustus 2017 dengan tujuan penggunaan untuk modal kerja.
- 2) Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor 32 tanggal 26 Februari 2008 dibuat secara Notariil dan bermaterai cukup, berikut dengan segala perubahan beserta segala addendum-addendumnya, sebagaimana tercantum dalam
- (a) **Addendum I** Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CBC.MKS/001/PK-KMK/2008 Akta No.32 Tanggal 26 Pebruari 2008 surat Nomor CBC.MKS/ADD.PK/006/2008, dibuat di bawah tangan dan bermaterai cukup, oleh dan antara PT Menara Indra Utama dengan TURUT TERGUGAT I pada tanggal 5 Maret 2008 dengan tujuan penggunaan untuk modal kerja;
- (b) **Addendum II** Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CBC.MKS/001/PK-KMK/2008 Akta No.32 Tanggal 26 Pebruari 2008, dibuat di bawah tangan dan bermaterai cukup, oleh dan antara PT Menara Indra Utama dengan TURUT TERGUGAT I pada tanggal 25 Maret 2009 dengan tujuan penggunaan untuk modal kerja;
- (c) **Addendum III** Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CBC.MKS/001/PK-KMK/2008 Akta No.32 Tanggal 26 Pebruari 2008, dibuat di secara notariil dengan Akta No.04, oleh dan antara PT Menara Indra Utama dengan TURUT TERGUGAT I pada tanggal 2 Maret 2010 dengan tujuan penggunaan untuk modal kerja;
- (d) **Addendum IV** Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CBC.MKS/001/PK-KMK/2008 Akta No.32 Tanggal 26 Pebruari 2008, dibuat di bawah tangan dan bermaterai cukup, oleh dan antara PT Menara Indra Utama dengan TURUT TERGUGAT I pada tanggal 23 April 2010 dengan tujuan penggunaan untuk modal kerja;

Halaman 18 dari 75 Putusan Nomor 263/Pdt.G/2023/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (e) **Addendum V** Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CBC.MKS/001/PK-KMK/2008 Akta No.32 Tanggal 26 Pebruari 2008, dibuat di secara notariil dengan Akta No.02, oleh dan antara PT Menara Indra Utama dengan TURUT TERGUGAT I pada tanggal 2 Maret 2011 dengan tujuan penggunaan untuk modal kerja;
- (f) **Addendum VI** Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CBC.MKS/001/PK-KMK/2008 Akta No.32 Tanggal 26 Pebruari 2008, dibuat di bawah tangan dan bermaterai cukup, oleh dan antara PT Menara Indra Utama dengan TURUT TERGUGAT I pada tanggal 1 Maret 2012 dengan tujuan penggunaan untuk modal kerja;
- (g) **Addendum VII** Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CBC.MKS/001/PK-KMK/2008 Akta No.32 Tanggal 26 Pebruari 2008, dibuat secara notariil dengan Akta No.17, oleh dan antara PT Menara Indra Utama dengan TURUT TERGUGAT I pada tanggal 31 Agustus 2012 dengan tujuan penggunaan untuk modal kerja;
- (h) **Addendum VIII** Perjanjian Kredit Modal Kerja Akta No.32 Tanggal 26 Pebruari 2008, dibuat secara notariil dengan Akta No.24, oleh dan antara PT Menara Indra Utama dengan TURUT TERGUGAT I pada tanggal 30 Agustus 2013 dengan tujuan penggunaan untuk modal kerja;
- (i) **Addendum IX** Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CBC.MKS/001/PK-KMK/2008 Akta No.32 Tanggal 26 Pebruari 2008, dibuat di bawah tangan dan bermaterai cukup, oleh dan antara PT Menara Indra Utama dengan TURUT TERGUGAT I pada tanggal 2 September 2014 dengan tujuan penggunaan untuk modal kerja;
- (j) **Addendum X** Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CBC.MKS/001/PK-KMK/2008 Akta No.32 Tanggal 26 Pebruari 2008, dibuat di bawah tangan dan bermaterai cukup, oleh dan antara PT Menara Indra Utama dengan TURUT TERGUGAT I pada tanggal 2 Desember 2014 dengan tujuan penggunaan untuk modal kerja;
- (k) **Addendum XI** Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CBC.MKS/001/PK-KMK/2008 Akta No.32 Tanggal 26 Pebruari 2008, dibuat di bawah tangan dan bermaterai cukup, oleh dan

Halaman 19 dari 75 Putusan Nomor 263/Pdt.G/2023/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

antara PT Menara Indra Utama dengan TURUT TERGUGAT I pada tanggal 2 Desember 2015 dengan tujuan penggunaan untuk modal kerja;

(l) **Addendum XII** Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CBC.MKS/001/PK-KMK/2008 Akta No.32 Tanggal 26 Pebruari 2008, dibuat di bawah tangan dan bermaterai cukup, oleh dan antara PT Menara Indra Utama dengan TURUT TERGUGAT I pada tanggal 3 Maret 2016 dengan tujuan penggunaan untuk modal kerja;

(m) **Addendum XIII** Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CBC.MKS/001/PK-KMK/2008 Akta No.32 Tanggal 26 Pebruari 2008, dibuat di bawah tangan dan bermaterai cukup, oleh dan antara PT Menara Indra Utama dengan TURUT TERGUGAT I pada tanggal 23 Juni 2016 dengan tujuan penggunaan untuk modal kerja;

(n) **Addendum XIV** Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CBC.MKS/001/PK-KMK/2008 Akta No.32 Tanggal 26 Pebruari 2008, dibuat di bawah tangan dan bermaterai cukup, oleh dan antara PT Menara Indra Utama dengan TURUT TERGUGAT I pada tanggal 3 Agustus 2017 dengan tujuan penggunaan untuk modal kerja;

c. Bahwa seluruh Perjanjian Kredit tersebut di atas telah ditandatangani oleh dan antara PT Menara Indra Utama selaku Debitur dan TURUT TERGUGAT I selaku Kreditur. Seluruh syarat dan ketentuan yang diatur di dalam Perjanjian Kredit *a quo*, telah disetujui dan disepakati oleh dan antara PT Menara Indra Utama selaku Debitur dan TURUT TERGUGAT I selaku Kreditur, sehingga oleh dan karenanya seluruh pengikatan atas Perjanjian Kredit *a quo*, merupakan perikatan yang sah dan berlaku sebagai undang-undang yang mengikat para pihak, sebagaimana tercantum dalam **Pasal 1320 KUHPerdata juncto Pasal 1338 KUHPerdata**;

d. Dalam Perjanjian Kredit *a quo*, PT Menara Indra Utama secara hukum telah menyerahkan kepada TURUT TERGUGAT I, antara lain salah satunya yang menjadi obyek perkara *a quo* berupa :

- **Agunan Fixed Asset**

i. Tanah dan Bangunan di atas SHM No.21384/Kassi-Kassi yang telah dibebankan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sebesar Rp. 915.000.000,- (sembilan ratus lima

Halaman 20 dari 75 Putusan Nomor 263/Pdt.G/2023/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

belas juta rupiah), Hak Tanggungan II sebesar Rp. 535.000.000,- (lima ratus tiga puluh lima juta rupiah), Hak Tanggungan III sebesar Rp. 261.700.000 (dua ratus enam puluh satu juta tujuh ratus ribu rupiah);

Dari dan oleh karenanya, seluruh pengikatan agunan *a quo* merupakan pengikatan yang sah, sempurna dan mengikat para pihak yaitu Debitur dengan TURUT TERGUGAT I, sebagaimana tercantum dalam pasal 1320 KUHPerdara *juncto* Pasal 1338 KUHPerdara;

- e. Bahwa Sertifikat Hak Milik tersebut di atas dalam perkara *a quo* merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya (**Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah**);
- f. Bahwa Sertifikat Hak Milik pula merupakan akta otentik karena dibuat oleh pejabat yang berwenang menurut undang-undang dan peraturan yang berlaku, oleh karenanya menurut hukum memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna tentang hal-hal yang dimuat didalamnya, sehingga diyakini tentang kebenaran isinya (**sesuai Pasal 1870 KUHPerdara**).
- g. Bahwa terkait penerimaan tanah sebagai agunan *a quo*, TURUT TERGUGAT I telah melakukan langkah sesuai Pasal 97 ayat 1 (satu) tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur bahwa:
"sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah tersebut, PPAT lebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah, dst, yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli".
- h. Bahwa pengecekan atas objek agunan pada Kantor Pertanahan dan telah sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan. Berdasarkan hasil pengecekan dimaksud selanjutnya dilakukan penandatanganan APHT di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat, oleh karenanya sah dilakukan pembebanan Hak Tanggungan.
- i. Bahwa memenuhi ketentuan hukum penjaminan sesuai UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, selanjutnya terhadap sertifikat tanah yang

Halaman 21 dari 75 Putusan Nomor 263/Pdt.G/2023/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dijadikan sebagai agunan kredit tersebut telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan dengan dasar dan bukti sebagai berikut:

- SHT Peringkat I (Pertama) nomor 5336/2010 sebesar Rp. 915.000.000,- (sembilan ratus lima belas juta rupiah), SHT Peringkat II (Kedua) nomor 167/2013 sebesar Rp. 535.000.000 (lima ratus tiga puluh lima juta rupiah), SHT Peringkat III (Tiga) nomor 10644/2013 sebesar Rp. 261.700.000,- (dua ratus enam puluh satu juta tujuh ratus ribu rupiah) atas SHM Nomor 21384/Kassi-Kassi.

j. Bahwa dengan telah dibebani hak tanggungan, maka sertifikat tanah objek sengketa secara *de facto* dan *de jure* telah menjadi agunan kredit atas hutangnya PT Menara Indra Utama yang tetap harus dilunasi. Adapun sumber pelunasan hutang/kredit bilamana hutang PT Menara Indra Utama kepada TURUT TERGUGAT I tidak dilunasi, maka akan dilakukan dengan mengeksekusi/melelang tanah objek sengketa dan hasil lelangnya diperhitungkan dengan kewajiban Kredit PT Menara Indra Utama.

k. PENGGUGAT dalam perkembangannya ternyata telah menunggak pembayaran hutangnya/tidak mampu untuk memenuhi kewajiban yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit (Wanprestasi), sehingga sangat wajar dan sepantasnya bila TERGUGAT selaku Kreditur telah memberikan teguran dan peringatan kepada PENGGUGAT selaku Debitur, dengan rincian surat peringatan sebagai berikut :

- Surat No.SAM.SA2/MKS.163/2018 tanggal 26 Februari 2018, perihal Penyelesaian Kewajiban Kredit Saudari Pertama;
- Surat No.SAM.SA2/MKS.247/2018 tanggal 19 Maret 2018, perihal Penyelesaian Kewajiban Kredit Saudari Kedua;
- Surat No.SAM.SA2/MKS.301/2018 tanggal 18 April 2018, perihal Penyelesaian Kewajiban Kredit Saudari Ketiga;

Namun sampai jatuh tempo sebagaimana yang tercantum dalam surat peringatan tersebut di atas, Debitur tidak pernah mengindahkan surat peringatan *a quo* dan tidak melakukan pembayaran kewajiban Debitur kepada Bank Mandiri sesuai dengan kesepakatan dalam Perjanjian Kredit, sehingga sebagai upaya terakhir pihak TERGUGAT I mengirimkan surat kepada PT Menara Indra Utama dengan **surat Nomor No.SAM.SA2/MKS.383/2018 tanggal 16 Mei 2018**, perihal Pernyataan Default (Wanprestasi).

6. PENGGUGAT telah sadar melakukan balik nama atas sertifikat dimaksud sebagaimana tercantum pada posita butir 13 halaman 4 yang menyatakan

Halaman 22 dari 75 Putusan Nomor 263/Pdt.G/2023/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

pada pokoknya "Bahwa sertifikat milik Penggugat yang dibaliknamakan ke atas nama Tergugat II tujuannya untuk dijadikan jaminan pada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. In casu Turut Tergugat I", serta meminta membatalkan balik nama sebagaimana disampaikan dalam petitum butir 4 halaman 6, dengan dalil-dalil sebagai berikut :

- a. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 19 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menentukan sebagai berikut :

"(1) **Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia** menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

(2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :

- Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
- Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;**
- Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

(3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.

(4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut."

- b. Bahwa obyek sengketa yang menjadi permasalahan PENGUGAT saat ini telah dilakukan jual beli sebagaimana dalam pendaftaran peralihan hak, pembebanan dan pencatatan lainnya SHM No.21384/Kassi-Kassi telah dilakukan balik nama secara sah dan mengikat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 60/2010 tanggal 22/04/2010 yang dibuat oleh Lola Rosalina, SH selaku PPAT (Turut Tergugat IV) kepada Nyonya Hj. Nira Anggraeni (Tergugat II).

- c. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menentukan sebagai berikut :

"(1) **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**

Halaman 23 dari 75 Putusan Nomor 263/Pdt.G/2023/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

yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

(2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, **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 sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.**

Bahwa sertifikat hak milik pula merupakan akta otentik karena dibuat oleh pejabat yang berwenang menurut undang-undang dan peraturan yang berlaku, oleh karenanya menurut hukum memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna tentang hal-hal yang dimuat didalamnya, sehingga diyakini tentang kebenaran isinya.

- d. Bahwa gugatan Penggugat diajukan pada tanggal 18 Juli 2023 yang diregistrasi pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 25 Juli 2023, sehingga berdasarkan fakta tersebut di atas **gugatan Penggugat telah melewati jangka waktu 5 (lima) tahun sejak peralihan jual beli atas sertifikat tanah dimaksud yaitu pada tanggal 22 April 2010.**

Oleh karenanya sangatlah tidak beralasan dan berdasarkan hukum jika Petitum gugatan PENGGUGAT dalam perkara *a quo* angka 4 halaman 5 yang menyatakan batal atau tidak sahnya SHM No.21384/Kassi-Kassi baru diajukan pada bulan Juli 2023, yang semestinya jika PENGGUGAT memang benar berkeinginan untuk menyatakan batal atau tidak sahnya SHM No.21384/Kassi-Kassi seharusnya dari sejak dahulu atau sejak lima tahun dari tanggal terbitnya Sertifikat Hak Milik.

- e. Bahwa pelaksanaan perjanjian jual beli tersebut telah memenuhi Pasal 1320 KUHPdata, dimana untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 syarat yaitu
- 1) Sepakat, dibuktikan dengan ditandatanganinya Akta Jual Beli tersebut oleh PENGGUGAT tanpa paksaan, penipuan atau atas dasar kekhilafan dari pihak manapun dikarenakan PENGGUGAT mengakui sendiri mengalihkan obyek tersebut.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) Cakap, dibuktikan bahwa PENGUGAT dengan TERGUGAT II tidak termasuk ke dalam kriteria orang-orang yang tidak cakap menurut hukum sesuai pasal 1330 KUHPerdata.
- 3) Mengenai hal atau obyek tertentu, dimana dalam Jual Beli telah diperjanjikan dengan jelas hak dan kewajiban para pihak.
- 4) Suatu sebab (causa) yang halal, dimana perjanjian dalam rangka Jual Beli merupakan perjanjian yang diperbolehkan oleh undang-undang. Sehingga Akta Jual Beli tersebut berlaku sebagai Undang-Undang bagi PENGUGAT sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdata dimana dinyatakan bahwa perjanjian yang telah dibuat sesuai undang-undang maka berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya.
- f. Bahwa berdasarkan hal – hal tersebut diatas maka TURUT TERGUGAT I berpendapat bahwa dalil PENGUGAT sebagaimana dalam Posita terkait dengan peralihan SHM No.21384/Kassi-Kassi telah sesuai. Untuk itu perbuatan yang telah dilakukan oleh Para Pihak bukan merupakan perbuatan melawan hukum dan untuk itu TURUT TERGUGAT I memohon kepada Majelis Hakim gugatan pada perkara a quo untuk menolak gugatan PENGUGAT seluruhnya.
7. TURUT TERGUGAT I menolak untuk dibatalkannya lelang sebagaimana tercantum pada posita butir 5 halaman 5 yang menyatakan pada pokoknya **"Membatalkan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap Objek agunan SHM No.21384/kassi-Kassi atas nama Nyonya Hajjah Nira Anggraeni, luas 299m2, yang terletak di Jalan Toddopuli Raya Nomor 24, Kelurahan Kassi-Kassi, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan yang akan dilaksanakan oleh Turut Tergugat II"**, dengan alasan-alasan sebagai berikut:
 - a. Bahwa kewenangan terkait dengan melaksanakan lelang agunan, merupakan hak dari TURUT TERGUGAT I melalui TURUT TERGUGAT II apabila Debitur telah melakukan wanprestasi sebagai pemenuhan kewajibannya.
 - b. Bahwa keberatan yang diajukan oleh PENGUGAT saat ini sangat tidak tepat, karena bila terdapat keberatan, maka PENGUGAT seharusnya menyampaikannya kepada pemilik agunan dan/atau Debitur itu sendiri. Oleh karena itu, telah jelas bahwa gugatan yang diajukan oleh PENGUGAT tidak sesuai fakta dan berdasarkan hukum serta hanya untuk menghalang-halangi TURUT TERGUGAT I untuk mendapatkan pengembalian utang / kewajiban kredit Debitur melalui lelang agunan.

Halaman 25 dari 75 Putusan Nomor 263/Pdt.G/2023/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

c. Bahwa dalam Pasal 2 pada APHT yang telah ditandatangani pemilik agunan kredit dengan Turut tergugat I, diatur bahwa **pemilik agunan telah berjanji**, jika Debitur (in casu PENGUGAT) tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang, oleh Pihak Pertama (in casu Pemilik Agunan), Pihak Kedua selaku pemegang Hak Tanggungan peringkat Pertama dengan akta ini (in casu APHT) diberi dan menyatakan menerima kewenangan, **dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama** (in casu Pemilik Agunan):

- a) menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
- b) mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
- c) menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
- d) menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
- e) mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitur tersebut di atas; dan
- f) melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua (in casu Pihak Kreditur pemegang hak tanggungan) perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut

d. Bahwa dengan hal tersebut di atas, maka berdasarkan **Ketentuan Perundang-undangan, Akta Pengikatan Hak Tanggungan, Perjanjian Kredit telah secara jelas menjamin hak TURUT TERGUGAT I untuk mengambil pelunasan kredit dari hasil penjualan obyek Agunan** dan karenanya TURUT TERGUGAT I layak mendapat perlindungan hukum, hal ini sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung No. 2935 K/Pdt/2012 tanggal 10 Juli 2014, sebagai berikut :

"Bahwa doktrin hukum yang diterima dalam praktik hukum adalah Pemegang Hak Tanggungan beritikad baik wajib dilindungi."

e. Bahwa sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Republik Indonesia No.213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang petunjuk pelaksanaan lelang, khususnya dalam pasal 27 ayat (3), mengatur bahwa Terhadap Objek Hak Tanggungan sebagai dimaksud

Halaman 26 dari 75 Putusan Nomor 263/Pdt.G/2023/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam ayat (1), pelaksanaan lelangnya dilakukan berdasarkan oleh titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi.

- f. Bahwa berdasarkan hal – hal tersebut di atas maka TURUT TERGUGAT I berpendapat bahwa dalil PENGGUGAT sebagaimana dalam Posita tidak sesuai dengan fakta – fakta hukum yang ada, dan hanya terkesan untuk mencari – cari alasan saja. Untuk itu perbuatan yang telah dilakukan oleh TURUT TERGUGAT I bukan merupakan perbuatan melawan hukum dan untuk itu TURUT TERGUGAT I memohon kepada Majelis Hakim gugatan pada perkara *a quo* untuk menolak gugatan PENGGUGAT seluruhnya.
8. Bahwa sesuai dengan uraian di atas, apa yang telah dilakukan oleh TURUT TERGUGAT I dalam rangka pemberian kredit telah sesuai berdasarkan ketentuan yang berlaku dan sebagai **Kreditur yang beritikad baik menurut hukum, hak - haknya haruslah dilindungi** (sesuai Pasal 1341 ayat 2 KUHPdata).
9. Bahwa posita gugatan yang tidak ditanggapi oleh TURUT TERGUGAT I agar dinyatakan ditolak karena tidak ada relevansinya dengan TURUT TERGUGAT I.
10. Bahwa TURUT TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil-dalil PENGGUGAT untuk seluruhnya karena tidak berdasar hukum.

Berdasarkan seluruh uraian diatas, maka adalah cukup dan patut apabila Majelis Hakim Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* memutuskan :

A. DALAM EKSEPSI

1. Menerima seluruh Eksepsi TURUT TERGUGAT I dalam perkara *a quo*;
2. Menyatakan menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*;

atau,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar yang memeriksa perkara dalam perkara *a quo* berpendapat lain, mohon agar kiranya Majelis Hakim memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

A. DALAM EKSEPSI:

1. Eksepsi *Error in Persona*

- a. Bahwa fungsi dan kedudukan Turut Tergugat selaku perantara lelang adalah untuk melaksanakan kewajiban hukum yang diamanatkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 13 ayat (1) huruf k Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK Juklak Lelang"), telah diatur bahwa Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang oleh Penjual.
- c. Bahwa sesuai dengan Surat Pernyataan tanggal 11 Januari 2023 yang diajukan oleh Penjual (*in casu* Turut Tergugat I) menyatakan bahwa PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. selaku kreditur akan bertanggung jawab apabila di kemudian hari terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana atas pelaksanaan Parate Eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan dan membebaskan KPKNL/Pejabat Lelang dari segala tuntutan ganti rugi dan/atau uang paksa.
- d. Bahwa berdasarkan surat pernyataan di atas dan ketentuan peraturan-peraturan yang berlaku, maka PT Mandiri (Persero) Tbk. selaku Penjual yang seharusnya bertanggung jawab atas adanya gugatan perdata *a quo* yang diajukan oleh Penggugat.
- e. Bahwa Turut Tergugat II memohon untuk dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo* dikarenakan konsekuensi hukum yang sekiranya harus ditanggung oleh Turut Tergugat II terkait proses lelang atas objek di atas telah beralih kepada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. selaku Penjual.

DALAM POKOK PERKARA :

Penetapan Jadwal Pelaksanaan Lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat II adalah sah demi hukum dan tidak dapat dibatalkan

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi tersebut di atas mohon dapat dianggap sebagai satu kesatuan dengan pokok perkara ini dan dengan tegas Turut Tergugat menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakui kebenarannya.

Halaman 28 dari 75 Putusan Nomor 263/Pdt.G/2023/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Turut Tergugat membantah dan menolak dengan tegas semua pendapat, dalil, tuntutan serta pandangan dan pendapat subjektif Penggugat dan segala sesuatu yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Turut Tergugat II.
3. Bahwa terhadap hal-hal yang disampaikan oleh Penggugat dalam gugatannya tetapi tidak dibantah oleh Turut Tergugat II bukan berarti Turut Tergugat II mengakui serta merta, akan tetapi karena sama sekali tidak ada relevansinya dengan tugas dan wewenang Turut Tergugat II.
4. Bahwa sebagaimana gugatan Penggugat, substansi hubungan hukum dan perselisihan hukum yang dipersoalkan oleh Penggugat lebih dititikberatkan terhadap perjanjian peminjaman SHM No. 21384 an. Nyonya Hajja Nira Anggreni seluas 299 m² yang terletak di Jalan Toddopuli Raya No. 24, Kelurahan Kassi-kassi, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, di mana objek tersebut dijadikan jaminan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Turut Tergugat I. Oleh karenanya terkait dengan sengketa tersebut jelas tidak ada keterkaitan dengan Turut Tergugat II.
5. Bahwa dapat Turut Tergugat II sampaikan dalam hal terdapat permohonan lelang dan telah disertai dokumen persyaratan lelang yang lengkap secara administratif dan benar secara formal maka Turut Tergugat II tidak dapat menolak permohonan lelang tersebut. Hal tersebut telah sesuai dengan sesuai ketentuan Pasal 11 PMK Lelang yang mengatur sebagai berikut:
"Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang."
6. Bahwa perbuatan Turut Tergugat II berkaitan dengan penetapan jadwal pelaksanaan lelang atas objek perkara *a quo* telah sesuai dan didasarkan pada Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir kali dengan *Staatsblad* 1941:3), Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah ("Undang-Undang Hak Tanggungan") dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
7. Bahwa sebagaimana diatur dengan tegas dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah, bahwa Tergugat sebagai pemegang hak tanggungan atas objek gugatan *a quo* mempunyai hak untuk menjual objek

Halaman 29 dari 75 Putusan Nomor 263/Pdt.G/2023/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan *a quo* melalui pelelangan umum jika Debitur tidak membayar kewajiban utangnya.

8. Bahwa permohonan lelang berdasarkan dari surat PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. Nomor: SAM.SA2/MKS.0043/2023 tanggal 11 Januari 2023 Hal Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Melalui Internet (Closed Bidding) Agunan Kredit Debitur atas nama PT. Menara Indra Utama mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat I didasarkan pada:

- a. Fotocopy SHT Nomor 5336/2010 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan nomor 62/2010 tanggal 23 April 2010, yang berkepal: "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" atas nama PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. berkedudukan di Jakarta.
- b. Fotocopy Surat Peringatan Pertama Nomor SAM.SA2/MKS.163/2018 tanggal 26 Februari 2018, Surat Peringatan Kedua Nomor SAM.SA2/MKS.247/2018 tanggal 19 Maret 2018 dan Surat Peringatan Ketiga SAM.SA2/MKS.301/2018 tanggal 18 April 2018 yang ditujukan kepada PT. Menara Indra Utama.

9. Bahwa guna menerangkan hak atas objek tanah yang dilelang, dalam pelaksanaan lelang tersebut juga telah dilengkapi dokumen persyaratan lelang berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar Nomor: 33407/2023 tanggal 16 Juni 2023 yang menerangkan bahwa SHM Nomor: 21384/Kassi-kassi seluas 299 m² atas nama Nyonya Hajjah Nira Anggraeni dibebani Hak Tanggungan 05336/2010 Peringkat I di PT Bank Mandiri (Persero) Tbk., dibebani Hak Tanggungan 00167/2013 Peringkat II di PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. dan dibebani Hak Tanggungan 10644//2013 Peringkat III di PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.

10. Bahwa oleh karena itu, Turut Tergugat II telah meyakini permohonan lelang yang diajukan oleh Turut Tergugat I telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang. Permohonan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut merupakan upaya Turut Tergugat I selaku Kreditur dalam menyelesaikan kewajiban dalam perjanjian kredit atas nama Penggugat selaku Debitur.

11. Bahwa sesuai ketentuan yang diatur dalam Pasal 30 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Turut Tergugat II menerbitkan Surat Penetapan Lelang Nomor S-2399/KNL.1502/2023 tanggal 15 Mei 2023 Perihal Penetapan Jadwal Lelang yang ditujukan kepada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. selaku Penjual.

12. Bahwa surat penetapan hari dan tanggal lelang tersebut menetapkan lelang atas objek jaminan di atas, **"dilaksanakan pada hari Jumat tanggal 16 Juni**

Halaman 30 dari 75 Putusan Nomor 263/Pdt.G/2023/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2023 pukul 13.40 WITA atau 12.40 WIB (waktu server) dengan tempat lelang pada Ruang Lelang KPKNL Makassar dengan penawaran melalui internet (closed bidding)”.

13. Bahwa menindaklanjuti hal tersebut, Turut Tergugat I telah menerbitkan surat Nomor SAM.SA2/MKS.0636/2023 tanggal 31 Mei 2023 yang ditujukan kepada PT. Menara Indra Utama up. Sdri. Hajjah Nira Anggraeni (Direktur0 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Agunan Fasilitas Kredit atas nama PT. Menara Indra Utama dan surat Nomor SAM.SA2/MKS.0638/2023 tanggal 31 Mei 2023 yang ditujukan kepada Hajjah Nira Anggaeni (Pemilik Agunan) perihal Pemberitahuan dan Pengosongan Objek Lelang. Surat tersebut pada intinya telah memberitahukan kepada Penggugat tentang rencana pelaksanaan lelang objek perkara *a quo*.
14. Bahwa pengumuman atas pelaksanaan lelang *a quo* juga telah dilaksanakan oleh Turut Tergugat I selaku Penjual melalui selebaran tanggal 16 Mei 2023 sebagai Pengumuman Pertama Lelang dan surat kabar harian “Tribun Timur” tanggal 31 Mei 2023 sebagai Pengumuman Kedua Lelang.
15. Bahwa karena pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku serta tidak bertentangan dengan hukum atau peraturan perundang-undangan. Oleh karenanya, penetapan hasil pelaksanaan lelang pada Risalah Lelang Nomor 711/72/2023 tanggal 16 Juni 2023, adalah sah dan tidak dapat dibatalkan (vide Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan disebutkan bahwa **lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan**).

Maka, berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Turut Tergugat II mohon agar kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi-eksepsi Turut Tergugat II;
2. Menyatakan Turut Tergugat II dikeluarkan sebagai pihak;
3. Menyatakan Gugatan dari Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan menolak dalil dari Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan dari Turut Tergugat II atas pelaksanaan lelang atas objek perkara *a quo* berdasarkan Risalah Lelang Nomor 711/72/2023 tanggal 16 Juni 2023, adalah sah secara hukum dan tidak dapat dibatalkan;

Halaman 31 dari 75 Putusan Nomor 263/Pdt.G/2023/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau

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

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

DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi Mengenai Kewenangan Mengadili (*Kewenangan Absolut*)

Bahwa dalam Petitum Penggugat pada angka 4 (empat) yang menyatakan :

*"Menyatakan balik nama sertipikat SHM No. 21384 atas nama Nyonya Hajja Nira Anggraeni, luas 299 m², yang terletak di Jl. Toddopuli Raya No. 24, Kelurahan Kassi-Kassi, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III batal demi hukum (*nietigheid van rechtswege*);"*

Bahwa terhadap dalil Penggugat tersebut diatas bukanlah merupakan kewenangan lembaga peradilan umum dalam rangka memeriksa, memutus dan menyelesaikannya, mengingat ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan :

"Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi."

Sehingga sangat berdasar bagi Majelis Hakim yang Terhormat yang memeriksa perkara *a quo* agar menyatakan gugatan tidak dapat diterima oleh karena dalil gugatan Penggugat bukanlah merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara.

Bahwa disamping itu, berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 321 K/SIP/1978 Tanggal 31 Januari 1981 dinyatakan *"Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk membatalkan Surat Hak Milik yang dikeluarkan oleh instansi lain."*

Sehingga sangat jelas terhadap gugatan Para Penggugat mengenai pembatalan surat-surat keputusan bukanlah merupakan kewenangan lembaga peradilan umum.

2. Gugatan *Error In Persona*

Bahwa Turut Tergugat III sangat keberatan dengan tindakan Penggugat yang mendudukkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar sebagai salah

Halaman 32 dari 75 Putusan Nomor 263/Pdt.G/2023/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

satu pihak dalam perkara ini, sebab sangat nyata Turut Tergugat III hanyalah merupakan Lembaga Tata Usaha Negara yang tidak memiliki hubungan keperdataan atas tanah yang diklaim Penggugat dalam surat gugatannya, sehingga berdasar hal tersebut sangat nyata telah terjadi **error in persona** atas gugatan Penggugat tersebut, oleh karenanya sangat berdasar hukum oleh Majelis Hakim Yang Terhormat untuk mengenyampingkan seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat dan atas keseluruhan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.

Hal mana perihal Gugatan *Error in Persona* telah tercantum dalam **Putusan Mahkamah Agung Nomor 639 K/Sip/1975 tanggal 28 Mei 1977** yang menyatakan, "*bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak diterima*".

3. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)

Bahwa dalam dalil uraian gugatan Penggugat diatas terdapat ketidakjelasan dimana gugatan Penggugat sangatlah mengandung ketidakjelasan dimana dalam gugatannya, baik posita maupun petitum gugatan Penggugat sama sekali tidak menyebutkan alasan dan/atau perbuatan hukum apa yang tidak sesuai ketentuan dan/atau perbuatan hukum apa yang tidak sesuai ketentuan dan peraturan perundangan yang berlaku sehingga Turut Tergugat III diikutkan dalam perkara ini. Terlebih Penggugat tidak dapat menguraikan secara jelas perihal perselisihan tanah obyek perkara *a quo* yang mana menurut Penggugat telah dilakukan oleh Turut Tergugat III. Hal mana mengenai gugatan kabur telah diatur dalam **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 K/RUP/1958** yang menyatakan, "*Untuk dapat menggugat di Pengadilan Negeri maka syarat mutlakanya harus ada perselisihan hukum antara para pihak yang berperkara*".

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang dikemukakan dalam bagian eksepsi dipergunakan kembali pada bagian pokok perkara dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini;
2. Bahwa Turut Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang sebelumnya diakui secara tegas oleh Penggugat dan sepanjang tidak merugikan kepentingan hukum Turut Tergugat III;
3. Bahwa seluruh hal tersebut diatas, setelah membaca seluruh uraian Para Penggugat dalam gugatannya, tidak ditemukan adanya dalil yang menjelaskan

Halaman 33 dari 75 Putusan Nomor 263/Pdt.G/2023/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Tergugat III telah melakukan suatu perbuatan yang telah merugikan kepentingan hukum Para Penggugat;

4. Bahwa terhadap posita Penggugat yang menjelaskan tentang Sertipikat Hak Milik Nomor 21384/Kelurahan Kassi-Kassi yang telah dilakukan balik nama kepada Tergugat I, perlu Turut Tergugat III sampaikan terhadap proses balik nama bahwa proses balik nama dan peralihan tanah hak milik telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan :

"Peralihan 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."

5. Bahwa atas segala hal yang yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya terkait dengan Turut Tergugat III, sebagaimana telah disampaikan dan diuraikan pada bagian eksepsi diatas maka terhadap dalil-dalil Pengugat yang tidak ada relevansi hukumnya dengan Turut Tergugat III, berdasar hukum oleh Majelis Hakim Yang Terhormat menyatakan menolak seluruh dalil Penggugat.

Bahwa berdasarkan uraian yang telah dikemukakan di atas, dengan ini kami memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar berkenan untuk memutus perkara ini dengan amar sebagai berikut :

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Turut Tergugat III;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verlaard*);

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat tersebut diatas, Penggugat tidak mengajukan Replik, dan para Tergugat, tidak mengajukan Duplik;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yaitu sebagai berikut :

1. Fotocopi Surat Pernyataan tertanggal 25 April 2012, sesuai asli diberi tanda bukti P-1;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotocopi Surat Tanda Terima/Hand over tertanggal 14 Mei 2012, sesuai asli diberi tanda bukti P-2;
3. Fotocopi Sertifikat Hak Milik No. 21384 yang terletak di Jl. Toddopuli Raya No.24, Kel. Kassi-kassi, Kec. Rappocini, Makassar, sesuai asli diberi tanda bukti P-3;
4. Fotocopi Bukti bayar surat pemberitahuan pajak terhutang, Pajak Bumi dan Bangunan perkotaan dan pedesaan tahun 2019, 2020 dan 2022, sesuai asli diberi tanda bukti P-4;
5. Fotocopi Pesan chat via whatsapp antara Penggugat dengan Tergugat I, sesuai asli diberi tanda bukti P-5;
6. Fotocopi Email yang dikirim dari Penggugat kepada Fudail (Karyawan Tergugat I dan II) Tertanggal 6 November 2015 dan 3 Juli 2023, sesuai asli diberi tanda bukti P-6;
7. Fotocopy Pesan chat via whatsapp antara Penggugat dengan Fudail (Karyawan Para Tergugat), sesuai asli diberi tanda bukti P-7;
8. Fotocopy Pesan chat via whatsapp antara Penggugat dengan Rahmawati (Karyawan Para Tergugat), sesuai asli diberi tanda bukti P-8;

Menimbang bahwa seluruh bukti surat tersebut telah diserahkan foto copynya yang telah dibubuhi materai yang cukup dan kemudian dicocokkan dengan aslinya,;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, dipersidangan, Penggugat juga telah mengajukan Alat Bukti Saksi yang telah didengarkan keterangannya dengan dibawah sumpah menurut ajaran agamanya masing-masing yaitu :

1. Saksi HAMKA, S.H.,M.Kn

- Bahwa Saksi mengenal Penggugat sebab Saksi merupakan menantu dari Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui tentang persoalan antara Penggugat dan Tergugat I, dimana tidak ada transaksi jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat I
- Bahwa pemilik sertifikat atas tanah objek sengketa tersebut adalah milik Penggugat;
- Bahwa saksi pernah ikut saat Penggugat dan Tergugat I mengadakan pertemuan dimana saat itu Tergugat II juga hadir beserta istri Penggugat;

Halaman 35 dari 75 Putusan Nomor 263/Pdt.G/2023/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam pertemuan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II itu, dibahas tentang status sertifikat milik Penggugat;
- Bahwa Tergugat II mengakui jika Penggugat itu berhati baik karena mau meminjamkan sertifikat milik Penggugat ke Tergugat I;
- Bahwa Tergugat I meminjam sertifikat ke Penggugat di tahun 2012;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apa alasan Penggugat sehingga meminjamkan sertifikat ke Tergugat I;
- Bahwa sertifikat Hak milik Penggugat tersebut sudah dibalik nama atas nama Tergugat II;
- Bahwa balik nama sertifikat Penggugat tersebut atas persetujuan bersama antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa terdapat surat pernyataan antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Penggugat setelah sertifikat milik Penggugat dilakukan balik nama;
- Bahwa Tergugat I juga mengakui jika pemilik sertifikat tanah objek sengketa adalah sertifikat milik Penggugat;
- Bahwa Tergugat I meminta tolong kepada saksi untuk dicarikan pembeli tanah milik Tergugat I yang berlokasi di Maros;
- Bahwa Tergugat I menyatakan bahwa jika tanah Tergugat I yang terletak di Maros telah laku terjual, maka Tergugat I akan mengembalikan sertifikat milik Penggugat dimana sertifikat tersebut telah diagunkan di Bank Mandiri;
- Bahwa Tergugat I meminjam sertifikat milik Penggugat secara lisan tanpa ada perjanjian secara tertulis;
- Bahwa Penggugat berani meminjamkan sertifikat milik Penggugat karena hubungan antara Penggugat dan Tergugat I adalah teman dan sudah lama berteman;
- Bahwa sejak saksi menjadi menantu Penggugat tahun 2012, Penggugat dan Tergugat I sudah berteman;
- Bahwa Penggugat pernah bekerja di perusahaan milik Tergugat I;
- Bahwa kredit Tergugat I yang menggunakan agunan sertifikat milik Penggugat pembayaran macet sehingga tanah dalam sertifikat milik Penggugat tersebut dilelang dan saksi pernah melihat selebaran surat lelang;

Halaman 36 dari 75 Putusan Nomor 263/Pdt.G/2023/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui jika pengumuman lelang atas tanah objek sengketa tersebut diumumkan di koran;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang pailit atas perusahaan milik Tergugat I
- Bahwa sepengetahuan saksi jika tanah objek sengketa atas sertifikat milik Penggugat dilelang pada bulan September 2023;
- Bahwa saksi mengetahui jika tanah objek dilelang karena saksi tinggal dan menetap di tanah objek sengketa tersebut bersama dengan Penggugat;
- Bahwa saksi baru mengetahui jika Tergugat I meminjam sertifikat milik Penggugat pada tahun 2018 dan saksi tidak ikut dilibatkan saat Tergugat I meminjam sertifikat tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa pinjaman Tergugat I ke Bank Mandiri yang menggunakan agunan sertifikat milik Penggugat
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan kredit Tergugat I mengalami kemacetan;
- Bahwa sepengetahuan saksi jika pada saat balik nama sertifikat milik Penggugat ke nama Tergugat II dilakukan didepan notaris;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan balik nama sertifikat milik Penggugat tersebut, saksi hanya mengetahui tentang balik nama sertifikat dari cerita dari Penggugat antara tahun 2018 dan 2019;
- Bahwa saksi tidak pernah lihat Akta Jual Beli sertifikat tersebut;
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan Tergugat II pada bulan April 2023 dan awal Mei 2023 di kantor Tergugat I;
- Bahwa terakhir saksi bertemu dengan Tergugat I saat mengantar Penggugat di Café Boulevard dan saat itu Penggugat menanyakan status sertifikat milik Penggugat yang dipinjam oleh Tergugat I;
- Bahwa saat pertemuan terakhir antara Penggugat dan Tergugat I, Tergugat I menjanjikan Penggugat akan mengembalikan sertifikat milik Penggugat setelah tanah milik Tergugat I yang terletak di Maros laku terjual;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang proyek pelebaran antara Penggugat dan Tergugat I di Kabupaten Barru;

Halaman 37 dari 75 Putusan Nomor 263/Pdt.G/2023/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

- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang perkara PKPU Tergugat I di Pengadilan Negeri Makassar, dan tidak mengetahui Tergugat I sebagai pihak apa;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat sertifikat milik Penggugat sebelum membalik nama atas nama Tergugat II;
- Bahwa saksi mengetahui jika sertifikat tersebut dijaminkan di Bank Mandiri pada tahun 2018;

Atas keterangan saksi tersebut, para pihak menyatakan akan ditanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa dipersidangan, Penggugat juga telah mengajukan AHLI yaitu **Ahli MUHAMMAD HUSAIN SALAM ST** yang telah disumpah menurut ajaran agamanya dan selanjutnya memberikan pendapatnya yaitu sebagai berikut :

- Bahwa Ahli mengenal Penggugat ;
- Bahwa ahli menjelaskan tentang jual beli tanah;
- Bahwa pasal 70 berkaitan jual beli dimana pasal tersebut menjelaskan tentang perjanjian timbal balik antara Penjual dan pembeli sesuai kesepakatan para pihak;
- Bahwa ahli menjelaskan jika jual beli tanah dihadapan notaris sesuai dengan pasal agraria;
- Bahwa jika jual beli dilakukan didepan pejabat PPAT dimana syarat-syarat harus dipenuhi;
- Bahwa tentang syarat jual beli berupa syarat materil dan formil;
- Bahwa pihak yang melakukan jual beli adalah warga negara Indonesia dan dipastikan jika tanah tersebut bukan tanah sengketa dan bukan tanah milik negara;
- Bahwa jual beli dapat dibatalkan jika tidak memenuhi syarat : terang, kontan dan real;
- Bahwa jual beli tidak akan terpenuhi jika penjual tidak memenuhi syarat-syarat dari pejabat PPAT, seperti : harga jual tanah sudah dibayarkan dan status nikah dari penjual tanah tersebut;

Halaman 38 dari 75 Putusan Nomor 263/Pdt.G/2023/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)

Halaman 38



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa jual beli tidak akan terjadi jika tidak ada kesepakatan harga antara penjual dan pembeli;
- Bahwa pejabat PPAT harus memastikan syarat formil dalam jual beli telah terpenuhi yakni mendengarkan keterangan para pihak dan keterangan dimasukkan dalam akta dimana pejabat PPAT sebagai saksi;
- Bahwa setelah akta jual beli selesai dibuat selanjutnya akan dicatatkan mengenai peralihan hak itu di dalam Sertifikat oleh BPN, jadi kewenangan pejabat PPAT adalah sebatas membuat akta jual beli dan sedangkan teknis perubahan sertifikatnya dilakukan di BPN;
- Bahwa pembayaran jual beli tidak harus dilakukan pembayaran secara fisik tetapi bisa dilakukan dengan cara transfer;
- Bahwa sahnya peralihan dilakukan didepan pejabat PPAT dimana para pihak hadir secara langsung dan menanda tangani perjanjian jual beli dengan syarat tanah tersebut sudah terbayarkan;

Atas keterangan ahli tersebut, para pihak menyatakan akan ditanggapi dalam kesimpulan

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, dipersidangan Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan alat bukti surat berupa ;

1. Fotocopi Salinan Putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 26 Juni 2023, diberi tanda bukti TI/TII-1;
2. Fotocopi Salinan Putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 18 Oktober 2023, diberi tanda bukti TI/TII -2;
3. Fotocopi Akta Jual Beli (AJB) Nomor 60/2010 tertanggal 22 April 2010, diberi tanda bukti TI/TII -3;
4. Fotocopi Daftar pengambilan dana Pak Achmad Faisal Aboe PLTU Barru, diberi tanda bukti TI/TII -4;

Menimbang bahwa seluruh bukti surat tersebut telah diserahkan foto copynya yang telah dibubuhi materai yang cukup dan kemudian dicocokkan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat, dipersidangan, Tergugat juga telah mengajukan alat bukti Saksi yang keterangannya diberikan

Halaman 39 dari 75 Putusan Nomor 263/Pdt.G/2023/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

dengan dibawah sumpah menurut ajaran agamanya masing-masing yaitu sebagai berikut :

1. Saksi MUHAMMAD FUDAIL

- Bahwa saksi mengenal Tergugat I dan Tergugat II serta Penggugat namun tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun semendah terhadap Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II;
- Bahwa saksi mengenal Penggugat pada tahun 2010;
- Bahwa sepengetahuan saksi jika Tergugat I dan Penggugat adalah teman bisnis;
- Bahwa Saksi mengetahui tentang jual beli yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa saksi pernah ke tanah objek sengketa yang dikuasai oleh Penggugat;
- Bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah menguasai tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa sertifikat tanah objek sengketa menjadi agunan di Bank Danamon dimana sertifikat tersebut dijadikan jaminan sebelum jual beli;
- Bahwa Tergugat I pernah membayar Penggugat sebesar Rp.450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) untuk mengeluarkan sertifikat tersebut dari bank Danamon;
- Bahwa saksi tidak melihat langsung saat Penggugat melunasi agunan tersebut dimana saksi mendapatkan info dari Tergugat I;
- Bahwa laporan tentang uang sejumlah Rp.450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) ke perusahaan tidak dicantumkan untuk keperluan apa, dimana saksi mengetahui karena saksi salah satu karyawan Tergugat I;
- Bahwa Tergugat I pernah mengeluarkan uang perusahaan sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) untuk diberikan ke Penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui jika sertifikat tersebut dipinjam oleh Tergugat I;
- Bahwa sertifikat itu dijadikan agunan setelah ditebus atau pinjaman dilunasi dan setelah dibalik nama;
- Bahwa saksi tidak ada saat sertifikat tersebut dibalik nama;

Halaman 40 dari 75 Putusan Nomor 263/Pdt.G/2023/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

- Bahwa saksi pernah ikut ke notaris yang bernama A. Lola yang beralamat di Jalan Todopuli Makassar untuk menemani Tergugat I;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang transaksi jual beli dihadapan notaris karena saksi tidak ikut masuk dalam ruangan notaris tersebut;
- Bahwa saksi pernah melihat fotocopian sertifikat yang dijaminkan dibank atas Tergugat II;
- Bahwa saksi mengetahui tentang balik nama dari cerita dari Tergugat I dan saksi tidak mengetahui tentang alasan balik nama sertifikat tersebut;
- Bahwa saksi pernah melihat akta jual beli di sertifikat tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang surat pernyataan yang dibuat Tergugat I dan Penggugat;
- Bahwa ada proyek yang dijalankan oleh Penggugat dimana Penggugat meminjam uang kepada Tergugat I;
- Bahwa proyek tersebut dilakukan pada tahun 2010;
- Bahwa setelah sertifikat tersebut balik nama, sertifikat tersebut dijadikan agunan untuk pinjaman di Bank Mandiri;
- Bahwa ada pekerjaan yang dikelola oleh Penggugat dimana dana yang dipergunakan sekitar Rp.1.000.000.000,-(satu milyar rupiah), dimana yang dipakai oleh Penggugat tersebut belum dibayarkan ke Tergugat I sehingga Penggugat mempunyai hutang ke Tergugat I;
- Bahwa saksi pernah mentransfer uang ke Penggugat dimana saksi adalah karyawan Tergugat I;
- Bahwa saksi pernah menjadi karyawan di perusahaan milik Tergugat I sejak tahun 2005 sampai dengan tahun 2020;
- Bahwa saksi bekerja di perusahaan milik Tergugat I sebagai Manajer Keuangan;
- Bahwa saksi mengetahui jika orang yang bernama Rahmawati bekerja pada tahun 2010;
- Bahwa Tergugat I pernah menebus sertifikat milik Penggugat di Bank tetapi saksi tidak mengetahui berapa nominal tebusan sertifikat tersebut;

Halaman 41 dari 75 Putusan Nomor 263/Pdt.G/2023/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

- Bahwa saksi tidak mengetahui jika tanah objek sengketa tersebut disewakan oleh Tergugat I dan Tergugat II ke Penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui jika Tergugat I dan Tergugat II mengeluarkan uang untuk proses jual beli tanah objek sengketa ke Penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang bukti surat P-1 tentang surat pernyataan yang dibuat tahun 2012;
- Bahwa saksi tidak pernah memerintahkan salah satu staff perusahaan milik Tergugat I yang bernama Rahmawati untuk membuat surat pernyataan;
- Bahwa Penggugat pernah menghubungi pesan saksi lewat aplikasi WhatsApp tetap saksi tidak menjawab pesan Penggugat tersebut;
- Bahwa bukti chat yang diperlihatkan ke saksi tentang chat Penggugat dengan saksi adalah benar;
- Bahwa saksi pernah hadir saat Penggugat dan Tergugat I melakukan pertemuan yang dilakukan di Mesjid Raya Makassar pada tahun 2021;
- Bahwa pertemuan tersebut membahas tentang pembayaran Penggugat untuk Tergugat I;
- Bahwa saat pertemuan tersebut juga dibahas tentang sertifikat yang dijaminkan Tergugat I di Bank Mandiri untuk dilunasi atau ditebus;
- Bahwa saat pertemuan tersebut Penggugat mengatakan ke Tergugat I tidak bisa mengembalikan dana yang pernah dipinjam ke Tergugat I karena Penggugat sudah pensiun;

Atas keterangan saksi tersebut, para pihak menyatakan akan ditanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi NASARUDDIN

- Bahwa saksi mengenal Tergugat I dan Tergugat II serta Penggugat namun tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun semendah terhadap Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II;
- Bahwa saksi mengenal Tergugat I karena saksi adalah karyawan di perusahaan milik Tergugat I dan saksi berhenti bekerja di perusahaan milik Tergugat I pada tahun 2020;
- Bahwa sepengetahuan saksi jika Penggugat dan Tergugat I mengerjakan proyek;

Halaman 42 dari 75 Putusan Nomor 263/Pdt.G/2023/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat dan Tergugat I mempunyai hubungan kerja di daerah Kabupaten Barru dimana proyek tersebut dikerjakan oleh PT Menara;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apa peran Penggugat dalam proyek tersebut dimana Penggugat selalu hadir saat rapat untuk proyek tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi Tergugat I membeli rumah milik Penggugat yang terletak di Jalan Todopuli atau tanah objek sengketa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang transaksi jual beli rumah tersebut;

Atas keterangan saksi tersebut, para pihak menyatakan akan ditanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, dipersidangan Turut Tergugat I telah mengajukan alat bukti surat berupa ;

1. Fotocopi Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 2 tanggal 1 Maret 2007, diberi tanda bukti TT-I.1;
2. Fotocopi Addendum I Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 2 tanggal 1 Maret 2007 dengan surat nomor CBC.MKS/ADD.PK/005/2008, diberi tanda bukti TT-I.2;
3. Fotocopi Addendum II Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 2 tanggal 1 Maret 2007, diberi tanda bukti TT-I.3;
4. Fotocopi Addendum III Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 2 tanggal 1 Maret 2007 dengan akta nomor 3 dibuat secara notariil antara Turut Tergugat I dengan PT. Menara Indra Utama pada tanggal 2 Maret 2010, diberi tanda bukti TT-I.4;
5. Fotocopi Addendum IV Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 2 tanggal 1 Maret 2007 dengan akta nomor 1 dibuat secara notariil antara Turut Tergugat I dengan PT. Menara Indra Utama pada tanggal 2 Maret 2011, diberi tanda bukti TT-I.5;
6. Fotocopi Addendum V Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 2 tanggal 1 Maret 2007, dibuat secara dibawah tangan antara Turut Tergugat I dengan PT. Menara Indra Utama pada tanggal 1 Maret 2012, diberi tanda bukti TT-I.6;
7. Fotocopi Addendum VI Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 2 tanggal 1 Maret 2007 dengan akta nomor 16 dibuat secara notariil antara Turut Tergugat I dengan PT. Menara Indra Utama pada tanggal 31 Agustus 2012, diberi tanda bukti TT-I.7;
8. Fotocopi Addendum VII Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 2 tanggal 1 Maret 2007 dengan akta nomor 25 dibuat secara notariil antara Turut Tergugat I

Halaman 43 dari 75 Putusan Nomor 263/Pdt.G/2023/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

dengan PT. Menara Indra Utama pada tanggal 30 Agustus 2013, diberi tanda bukti TT-I.8;

9. Fotocopi Addendum VIII Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 2 tanggal 1 Maret 2007 dibuat di bawah tangan antara Turut Tergugat I dengan PT. Menara Indra Utama pada tanggal 2 September 2014, diberi tanda bukti TT-I.9;
10. Fotocopi Addendum IX Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 2 tanggal 1 Maret 2007 dibuat di bawah tangan antara Turut Tergugat I dengan PT. Menara Indra Utama pada tanggal 2 Desember 2014, diberi tanda bukti TT-I.10;
11. Fotocopi Addendum X Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 2 tanggal 1 Maret 2007 dibuat di bawah tangan antara Turut Tergugat I dengan PT. Menara Indra Utama pada tanggal 2 Desember 2015, diberi tanda bukti TT-I.11;
12. Fotocopi Addendum XI Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 2 tanggal 1 Maret 2007 dibuat di bawah tangan antara Turut Tergugat I dengan PT. Menara Indra Utama pada tanggal 3 Maret 2016, diberi tanda bukti TT-I.12;
13. Fotocopi Addendum XII Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 2 tanggal 1 Maret 2007 dibuat di bawah tangan antara Turut Tergugat I dengan PT. Menara Indra Utama pada tanggal 23 Juni 2016, diberi tanda bukti TT-I.13;
14. Fotocopi Addendum XIII Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 2 tanggal 1 Maret 2007 dibuat di bawah tangan antara Turut Tergugat I dengan PT. Menara Indra Utama pada tanggal 3 Agustus 2017, diberi tanda bukti TT-I.14;
15. Fotocopi Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 32 tanggal 26 Februari 2008, dibuat secara Notariil antara Turut Tergugat I dengan PT. Menara Indra Utama pada tanggal 1 Maret 2007, diberi tanda bukti TT-I.15;
16. Fotocopi Addendum I Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 32 tanggal 26 Pebruari 2008 dibuat di bawah tangan antara Turut Tergugat I dengan PT. Menara Indra Utama pada tanggal 5 Maret 2008, diberi tanda bukti TT-I.16;
17. Fotocopi Addendum II Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 32 tanggal 26 Pebruari 2008 dibuat di bawah tangan antara Turut Tergugat I dengan PT. Menara Indra Utama pada tanggal 25 Maret 2009, diberi tanda bukti TT-I.17;
18. Fotocopi Addendum III Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 32 tanggal 26 Pebruari 2008 dibuat secara notariil antara Turut Tergugat I dengan PT. Menara Indra Utama pada tanggal 25 Maret 2009, diberi tanda bukti TT-I.18;
19. Fotocopi Addendum IV Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 32 tanggal 26 Pebruari 2008 dibuat di bawah tangan antara Turut Tergugat I dengan PT. Menara Indra Utama pada tanggal 23 April 2010, diberi tanda bukti TT-I.19;

Halaman 44 dari 75 Putusan Nomor 263/Pdt.G/2023/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Fotocopi Addendum V Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 32 tanggal 26 Pebruari 2008 dibuat secara notariil antara Turut Tergugat I dengan PT. Menara Indra Utama pada tanggal 2 Maret 2011, diberi tanda bukti TT-I.20;
21. Fotocopi Addendum VI Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 32 tanggal 26 Pebruari 2008 dibuat di bawah tangan antara Turut Tergugat I dengan PT. Menara Indra Utama pada tanggal 1 Maret 2012, diberi tanda bukti TT-I.21;
22. Fotocopi Addendum VII Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 32 tanggal 26 Pebruari 2008 dibuat secara notariil antara Turut Tergugat I dengan PT. Menara Indra Utama pada tanggal 31 Agustus 2012, diberi tanda bukti TT-I.22;
23. Fotocopi Addendum VIII Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 32 tanggal 26 Pebruari 2008 dibuat secara notariil antara Turut Tergugat I dengan PT. Menara Indra Utama pada tanggal 30 Agustus 2013, diberi tanda bukti TT-I.23;
24. Fotocopi Addendum IX Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 32 tanggal 26 Pebruari 2008 dibuat secara bawah tangan antara Turut Tergugat I dengan PT. Menara Indra Utama pada tanggal 2 September 2014, diberi tanda bukti TT-I.24;
25. Fotocopi Addendum X Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 32 tanggal 26 Pebruari 2008 dibuat secara bawah tangan antara Turut Tergugat I dengan PT. Menara Indra Utama pada tanggal 2 Desember 2014, diberi tanda bukti TT-I.25;
26. Fotocopi Addendum XI Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 32 tanggal 26 Pebruari 2008 dibuat secara bawah tangan antara Turut Tergugat I dengan PT. Menara Indra Utama pada tanggal 2 Desember 2015, diberi tanda bukti TT-I.26;
27. Fotocopi Addendum XII Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 32 tanggal 26 Pebruari 2008 dibuat secara bawah tangan antara Turut Tergugat I dengan PT. Menara Indra Utama pada tanggal 2 Desember 2015, diberi tanda bukti TT-I.27;
28. Fotocopi Addendum XIII Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 32 tanggal 26 Pebruari 2008 dibuat secara bawah tangan antara Turut Tergugat I dengan PT. Menara Indra Utama pada tanggal 23 Juni 2016, diberi tanda bukti TT-I.28;
29. Fotocopi Addendum XIV Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 32 tanggal 26 Pebruari 2008 dibuat secara bawah tangan antara Turut Tergugat I dengan PT. Menara Indra Utama pada tanggal 3 Agustus 2017, diberi tanda bukti TT-I.29;
30. Fotocopi Sertipikat Hak Milik No. 21384 terletak di Desa/Kelurahan Kassi-Kassi, diberi tanda bukti TT-I.30;
31. Fotocopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 5336/2010, diberi tanda bukti TT-I.31;

Halaman 45 dari 75 Putusan Nomor 263/Pdt.G/2023/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

32. Fotocopi Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 62/2010, diberi tanda bukti TT-I.32;
33. Fotocopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 167/2013, diberi tanda bukti TT-I.33;
34. Fotocopi Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 106/2012, dibuat dihadapan PPAT Lola Rosalina,SH, diberi tanda bukti TT-I.34;
35. Fotocopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 167/2013 peringkat Ketiga atas Sertipikat Hak Milik No. 21384/Kassi-Kassi, diberi tanda bukti TT-I.35;
36. Fotocopi Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 57/2013, dibuat dihadapan PPAT Syahrir Madeali,SH, diberi tanda bukti TT-I.36;
37. Fotocopi Surat No.SAM.SA2/MKS.163/2018 tanggal 26 Februari 2018, Perihal Penyelesaian Kewajiban Kredit Saudari Pertama, diberi tanda bukti TT-I.37;
38. Fotocopi Surat No.SAM.SA2/MKS.247/2018 tanggal 19 Maret 2018, Perihal Penyelesaian Kewajiban Kredit Saudari Kedua, diberi tanda bukti TT-I.38;
39. Fotocopi Surat No.SAM.SA2/MKS.301/2018 tanggal 18 April 2018, Perihal Penyelesaian Kewajiban Kredit Saudari Ketiga, diberi tanda bukti TT-I.39;
40. Fotocopi Surat surat Nomor No.SAM.SA2/MKS.383/2018 tanggal 16 Mei 2018, Perihal Pernyataan Default (Wanprestasi), diberi tanda bukti TT-I.40;
41. Fotocopi Putusan No. 6/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN.Niaga.Mks terkait dengan Putusan PKPU PT. Menara Indra Utama dan Sangkala Hery Taepe, diberi tanda bukti TT-I.41;
42. Fotocopi Salinan pengumuman koran yang dimuat pada media kabar Tribun Timur terkait PKPU PT. Menara Indra Utama dan Sangkala Hery Taepe, diberi tanda bukti TT-I.42;

Menimbang bahwa seluruh bukti surat tersebut telah diserahkan foto copynya yang telah dibubuhi materai yang cukup dan kemudian dicocokkan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I tidak mengajukan alat bukti Saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, dipersidangan Turut Tergugat II telah mengajukan alat bukti surat berupa ;

1. Fotocopi Risalah Lelang Nomor 711/72/2023 tanggal 16 Juni 2023, diberi tanda bukti TT-II.1;

Halaman 46 dari 75 Putusan Nomor 263/Pdt.G/2023/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

2. Fotocopi Surat Pernyataan Nomor SAM.SA2/MKS.0047/2023 tanggal 11 Januari 2023, diberi tanda bukti TT-II.2;
3. Fotocopi Surat permohonan lelang Nomor SAM.SA2/MKS.0043/2023 tanggal 11 Januari 2023, diberi tanda bukti TT-II.3;
4. Fotocopi Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-2399/KNL.1502/2023 tanggal 15 Mei 2023, diberi tanda bukti TT-II.4;
5. Fotocopi Surat Pemberitahuan Lelang dan Pengosongan Aset Nomor SAM.SA2/MKS.0636/2023 tanggal 31 Mei 2023, diberi tanda bukti TT-II.5;
6. Fotocopi Surat Pemberitahuan Lelang dan Pengosongan Aset Nomor SAM.SA2/MKS.0637/2023 tanggal 31 Mei 2023, diberi tanda bukti TT-II.6;
7. Fotocopi Surat Pemberitahuan Lelang dan Pengosongan Aset Nomor SAM.SA2/MKS.0638/2023 tanggal 31 Mei 2023, diberi tanda bukti TT-II.7;
8. Fotocopi Surat Pemberitahuan Lelang dan Pengosongan Aset Nomor SAM.SA2/MKS.0639/2023 tanggal 31 Mei 2023, diberi tanda bukti TT-II.8;
9. Fotocopi Surat Pemberitahuan Lelang dan Pengosongan Aset Nomor SAM.SA2/MKS.0640/2023 tanggal 31 Mei 2023, diberi tanda bukti TT-II.9;
10. Fotocopi Surat Peringatan I (pertama) Nomor SAM.SA2/MKS.163/2018 tanggal 26 Februari 2023, diberi tanda bukti TT-II.10;
11. Fotocopi Surat Peringatan II (kedua) Nomor SAM.SA2/MKS.247/2018 tanggal 19 Maret 2023, diberi tanda bukti TT-II.11;
12. Fotocopi Surat Peringatan III (ketiga) Nomor SAM.SA2/MKS.301/2018 tanggal 26 Februari 2023, diberi tanda bukti TT-II.12;
13. Fotocopi Surat Pernyataan Default (Wanprestasi) Nomor SAM.SA2/MKS.383/2018 tanggal 16 Mei 2023, diberi tanda bukti TT-II.13;
14. Fotocopi Pengumuman pertama lelang eksekusi hak tanggungan tanggal 16 Mei 2023, diberi tanda bukti TT-II.14;
15. Fotocopi Pengumuman kedua lelang eksekusi hak tanggungan dari PT Bank Mandiri (persero) Tbk melalui surat kabar Harian Tribun Timur tanggal 31 Mei 2023, diberi tanda bukti TT-II.15;
16. Fotocopi Surat keterangan pendaftaran tanah Nomor 33407/2023 tanggal 16 Juni 2023 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Makassar, diberi tanda bukti TT-II.16;
17. Fotocopi dari fotocopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 5336/2010, diberi tanda bukti TT-II.17;

Halaman 47 dari 75 Putusan Nomor 263/Pdt.G/2023/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Fotocopi dari fotocopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 62/2010 tanggal 23 April 2017, diberi tanda bukti TT-II.18;

Menimbang bahwa seluruh bukti surat tersebut telah diserahkan foto copynya yang telah dibubuhi materai yang cukup dan kemudian dicocokkan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II tidak mengajukan alat bukti Saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, dipersidangan Turut Tergugat III telah mengajukan alat bukti surat berupa ;

1. Fotocopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 21384/Kassi-Kassi atas nama Nyonya Hajjah Nira Anggraeni, diberi tanda bukti TT-III.1;

Menimbang bahwa bukti surat tersebut telah diserahkan foto copynya yang telah dibubuhi materai yang cukup dan kemudian dicocokkan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II tidak mengajukan alat bukti Saksi

Menimbang, bahwa pada tanggal 8 Juli 2022 sebagaimana amanat SEMA No. 7 Tahun 2001 Tentang Pemeriksaan Setempat, Majelis telah mengadakan pemeriksaan setempat pada obyek perkara dimana dalam pemeriksaan setempat itu, baik Penggugat, maupun Tergugat telah menunjuk sebidang tanah yang sama, dengan luas yang sama, dan batas-batas yang sama sebagai obyek yang dipersengketakan dalam perkara ini dan bahwa diakui oleh Para Pihak yang hadir bahwa obyek sengketa berada dalam kekuasaan Penggugat.

Menimbang, bahwa atas tidak adanya perbedaan pendapat mengenai obyek sengketa maka Majelis menjadi yakin akan obyek sengketa tersebut;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah agar perbuatan Para Tergugat yang tidak mau mengembalikan Sertifikat Hak Milik No.21384/Kassi-Kassi atas nama Ir Ahmad Faisal, yang Para Tergugat

Halaman 48 dari 75 Putusan Nomor 263/Pdt.G/2023/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pinjam dari Penggugat dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukumnya Para Tergugat yang merugikan Penggugat;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa dalam Jawaban Para Tergugat dan Para Turut Tergugat, termuat juga eksepsi (bantahan) atas pemenuhan syarat formilnya gugatan, maka agar putusan ini tidak menjadi sia-sia haruslah Majelis mempertimbangkan eksepsi-eksepsi tersebut terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi kewenangan mengadili absolut dari Para Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III, karena menurut Pasal 136 HIR/162 Rbg, eksepsi-eksepsi tersebut harus terlebih dahulu diputus, maka Majelis telah menjatuhkan Putusan Sela Nomor 263/Pdt.G/2023/PN.Mks yang menolak eksepsi kewenangan absolut itu dengan amarnya sebagai berikut :

MENGADILI

1. Menolak eksepsi kewenangan absolut Para Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Kelas IA Khusus Makassar berwenang mengadili perkara ini;
3. Menanggihkan biaya perkara pada putusan akhir;

Menimbang, bahwa adapun mengenai eksepsi yang lainnya, Majelis akan mempertimbangkannya dengan memperhatikan efisiensi, yaitu mempertimbangkan eksepsi yang materinya sama dalam satu kesatuan pertimbangan;

Eksepsi Gugatan Kabur (Obscuur Libel)

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya, Para Tergugat menyatakan bahwa **Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel)** sebab Penggugat telah memasukkan pula gugatan perbuatan melawan hukum, dimana, pada kenyataannya gugatan penggugat adalah gugatan mengenai sengketa pemilikan, dan atau gugatan atas perlawanan atas eksekusi hak tanggungan, dan atau gugatan administrasi Negara karena menyangkut pembatalan balik nama dalam sertifikat, dan ataupun gugatan ganti rugi sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah)

Menimbang, bahwa atas eksepsi Para Tergugat tersebut oleh Majelis dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Para Tergugat perihal dimasukkannya gugatan perbuatan melawan hukum menjadi satu dengan gugatan lainnya, Majelis

Halaman 49 dari 75 Putusan Nomor 263/Pdt.G/2023/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

telah memperhatikan dengan seksama gugatan Penggugat itu, dan juga memperhatikan eksepsi Para Tergugat, dan dari padanya Majelis mengetahui bahwa Para Tergugat telah salah dalam memahami pengertian bentuk gugatan.

Menimbang, bahwa pada dasarnya gugatan dalam hukum acara perdata hanya dibedakan dalam 2 (dua) bentuk, yaitu **gugatan Perbuatan melawan hukum** yang didasarkan pada perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan, perbuatan yang melanggar hak obyektif orang lain, perbuatan yang melanggar kewajiban subyektifnya sendiri, perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan, bertentangan dengan kehati-hatian dan bertentangan dengan kepatutan. Adapun bentuk gugatan lainnya adalah **gugatan wanprestasi** yang didasari pada adanya kelalaian dalam menjalankan isi perjanjian.

Menimbang, bahwa Gugatan perbuatan melawan hukum itu sendiri mempunyai bentuk yang beragam, sehingga wujud gugatan perbuatan melawan hukum itu dapat muncul dalam berbagai bentuk, seperti gugatan pengosongan, gugatan kepemilikan, gugatan pembatalan akta, gugatan pembatalan sertifikat dan lain-lain, namun semuanya itu tetap merupakan gugatan perbuatan melawan hukum yang dapat dituntutkan ganti kerugiannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pengertian tersebut maka apabila dalam gugatan ini didalilkan Para Tergugat adanya beberapa bentuk gugatan yang digabungkan menjadi satu dalam gugatan Penggugat, yaitu gugatan perbuatan melawan hukum, sengketa kepemilikan, perlawanan terhadap eksekusi hak tanggungan dan gugatan administrasi negara karena menyangkut pembatalan balik nama sertifikat, maka gugatan Penggugat Nomor 263/Pdt.G/2023/PN.Mks ini baru dapat dikatakan tidak sah apabila diantara bentuk-bentuk gugatan sebagaimana tersebut diatas, ada yang berasal dari **bentuk gugatan Perbuatan melawan hukum**, dan ada yang berasal dari **bentuk gugatan wanprestasi**, sebab kedua bentuk gugatan itu mempunyai kewenangan absolut yang berbeda. Inilah yang dimaksud sebagai **penggabungan yang tidak dibenarkan** oleh M. Yahya Harahap, S.H. (dalam bukunya berjudul "*Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*", (edisi kedua Penerbit Sinar Grafika) pada halaman 115, yaitu apabila dalam gugatan termuat selain perbuatan melawan hukum juga termuat mengenai wanprestasi;

Menimbang, bahwa karena setelah mencermati seluruh uraian dalil yang dikemukakan Para Tergugat dalam gugatannya, **-sepanjang hanya dinilai dari segi pemenuhan syarat formilnya gugatan-** Majelis benar melihat adanya suatu perjanjian yang menjadi dasar gugatan Penggugat, yaitu perjanjian pinjam

Halaman 50 dari 75 Putusan Nomor 263/Pdt.G/2023/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

meminjam, namun karena kemudian didalilkan lagi oleh Penggugat bahwa Para Tergugat telah melaksanakan perjanjian itu secara melawan hukum, maka harus dipahami bahwa Penggugat telah mengkonstruksikan gugatannya bukan dalam bentuk gugatan wanprestasi melainkan dalam bentuk gugatan Perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya, masih dengan berdasarkan **penilaian terhadap pemenuhan syarat formilnya gugatan**, Majelis benar telah melihat adanya tuntutan dalam gugatan agar obyek sengketa dikembalikan kepada Penggugat, sedangkan mengenai obyek sengketa telah menjadi obyek lelang dalam perkara PKPU, karena yang mendalilkan hal itu adalah Para Tergugat sebagaimana dalam Jawabannya, dan bukan dalam gugatan Penggugat, maka mutatis mutandis eksepsi Para Tergugat ini tidak memenuhi kriteria eksepsi, sebab tidak membantah pemenuhan syarat formilnya gugatan;

Menimbang, bahwa karena Penggugat telah menyusun gugatannya dengan semata-mata memuat uraian perbuatan melawan hukum, maka eksepsi Para Tergugat menjadi tidak berdasarkan hukum dan oleh karenanya haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Para Tergugat yang menyatakan gugatan kabur sebab posita gugatan Penggugat saling bertentangan, yaitu disatu sisi, Penggugat mendalilkan mengenai pinjam meminjam sertifikat, tapi disisi lain didalilkan Penggugat bahwa yang terjadi diantara Penggugat dengan Para Tergugat adalah perbuatan jual beli, sehingga mempunyai kepentingan hukum dan hubungan hukum yang berbeda satu sama lainnya, serta bahwa dalam gugatan tidak menyebutkan kapan terjadinya pinjam meminjam obyek sengketa itu, Majelis mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa karena tidak ada satu pasal pun dalam hukum positif yang mengatur mengenai tata cara merumuskan gugatan, maka Majelis mempergunakan Pasal 8 Ayat (3) RV dan juga doktrin Para Ilmuawan, dan daripadanya diketahui bahwa tidak dibenarkan apabila gugatan disusun dengan posita dan petitum yang saling bertentangan (tidak sinkron). Hal ini menyebabkan gugatan menjadi kabur,

Menimbang, bahwa sehubungan dengan adanya larangnya menyusun posita dan petitum yang saling bertentangan itu, karena dalam dalil eksepsi Para Tergugat, yang dimaksud Para Tergugat sebagai hal yang saling bertentangan bukanlah antara posita dan petitum melainkan antara posita yang satu dengan posita yang lainnya, maka eksepsi Para Tergugat itu tidak sesuai dengan maksud

Halaman 51 dari 75 Putusan Nomor 263/Pdt.G/2023/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 8 Ayat (3) RV dan doktrin para Ilmuawan, dan oleh karenanya haruslah ditolak;

Eksepsi Kurang Pihak

Menimbang, bahwa dalam eksepsi mengenai kurang pihaknya gugatan, Para Tergugat menyatakan bahwa karena Saudara Fudail yang ikut menyaksikan pembuatan surat pernyataan tidak ditarik sebagai Tergugat maka gugatan Penggugat ini menjadi gugatan yang kurang pihak, sedangkan Turut Tergugat I dalam eksepsinya menyatakan bahwa karena obyek sengketa telah masuk dalam asset PKPU maka tidak menyertakan PT Menara Indra Utama dan Tim Pengurus PKPU sebagai pihak dalam gugatan menjadikan gugatan ini kurang pihak.

Menimbang, bahwa atas eksepsi kurang pihak ini, Majelis mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam menyikapi eksepsi gugatan kurang pihak ini, Majelis akan mengacu pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara yang mengisyaratkan bahwa tuntutan ganti kerugian oleh Penggugat dapat diajukan kepada Para Pihak seturut dengan kerugian yang Penggugat rasakan. Dari pengertian tersebut diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa Pasal 1365 KUHPerdara telah menyerahkan kepada Penggugat seturut dengan kehendak bebasnya untuk menentukan pihak-pihak mana saja yang Penggugat inginkan untuk menanggung ganti kerugian yang dirasakan Penggugat, sepanjang dapat dibuktikan oleh Penggugat mengenai keterkaitan pihak-pihak yang ditariknya itu dengan kerugian yang ia alami.

Menimbang, bahwa atas pertimbangan tersebut diatas, tidak ditariknya Saudara Fudail, PT Menara Indra Utama, dan Tim Pengurus PKPU dalam gugatan Penggugat, **-sepanjang hanya dinilai dari sisi pemenuhan syarat formilnya gugatan-** haruslah diartikan bahwa Penggugat tidak menilai bahwa kerugian yang Penggugat alami itu ditimbulkan oleh suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh saudara Fudail, PT Menara Indra Utama, dan Tim Pengurus PKPU, sehingga dengan demikian tidak ada alasan hukum Penggugat untuk menarik ketuga ke dalam gugatan

Menimbang, bahwa atas pertimbangan tersebut diatas maka eksepsi Para Tergugat haruslah dinyatakan tidak berdasarkan hukum, dan oleh karenanya haruslah ditolak;

Eksepsi Gugatan Doli Prae Sintis

Halaman 52 dari 75 Putusan Nomor 263/Pdt.G/2023/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 dalam eksepsinya ini, Turut Tergugat I menyatakan bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah menghalangi Turut Tergugat I dalam menjalankan Hak dan Kewenangannya yang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan berlaku, yaitu dalam pelaksanaan tugas untuk menagih kewajiban kredit TERGUGAT I;

Menimbang, bahwa karena untuk membuktikan kebenaran eksepsi ini, Turut Tergugat I harus pula membuktikan perkara pokoknya, maka eksepsi Turut Tergugat I ini haruslah ditolak sebab telah masuk dalam materi pokok gugatan;

Eksepsi Gugatan Error In Persona

Menimbang, bahwa adapun mengenai eksepsi gugatan kabur yang diajukan oleh Turut Tergugat III, dimana Turut Tergugat III menyatakan bahwa Penggugat dalam posita maupun petitum gugatan Penggugat sama sekali tidak menyebutkan alasan dan/atau perbuatan hukum apa yang tidak sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundangan yang berlaku sehingga Turut Tergugat III diikutkan dalam perkara ini, karena materi eksepsi ini sama dengan materi eksepsi error in persona yang diajukan oleh Turut Tergugat III maka Majelis akan mempertimbangkannya dalam satu kesatuan pertimbangan;

Menimbang, bahwa dalam eksepsi error in personanya, Turut Tergugat III menyatakan bahwa gugatan Penggugat error in persona sebab telah menarik Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar sebagai salah satu pihak dalam perkara ini, sedangkan nyata bahwa Turut Tergugat III hanyalah merupakan Lembaga Tata Usaha Negara yang tidak memiliki hubungan keperdataan atas tanah yang diklaim Penggugat dalam surat gugatannya;

Menimbang, bahwa adalah benar apabila dikatakan bahwa penarikan Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III itu dalam gugatan Nomor 263/Pdt.G/2023/PN.Mks ini sia-sia sebab pada faktanya Para Turut Tergugat tidak melakukan suatu perbuatan melawan hukum apapun, namun harus dipahami bahwa dalam proses beracara Perdata penarikan Turut Tergugat itu bukanlah ditujukan untuk membuktikan kesalahan Turut Tergugat, atau untuk agar Para Turut Tergugat ikut memikul beban ganti kerugian, melainkan penarikan Para Turut Tergugat itu hanya semata-mata untuk melengkapi putusan dan agar Turut Tergugat tunduk dan patuh pada isi putusan;

Menimbang, bahwa karena Turut Tergugat III adalah Lembaga Tata Usaha Negara yang berwenang dalam administrasi pertanahan termasuk dalam pembaliknama Sertifikat Hak Milik Nomor 21384 atas nama Ir Ahmad Faisal

Halaman 53 dari 75 Putusan Nomor 263/Pdt.G/2023/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

menjadi atas nama Hj. Nira Anggraeny yang menjadi benang merahnya sengketa ini, maka kewenangan Turut Tergugat III itu menjadi alasan yang kuat bagi Penggugat untuk menarik Turut Tergugat III kedalam gugatan, agar apapun yang diputus nantinya akan dipatuhi oleh Turut Tergugat III;

Menimbang, bahwa sedangkan mengenai eksepsi error in persona Turut Tergugat II yang Turut Tergugat II alaskan pada isi Surat Pernyataan tanggal 11 Januari 2023 yang diajukan oleh Penjual (*in casu* Turut Tergugat I) yang menyatakan bahwa PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. selaku kreditur akan bertanggung jawab apabila di kemudian hari terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana atas pelaksanaan Parate Eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan dan membebaskan KPKNL/Pejabat Lelang dari segala tuntutan ganti rugi dan/atau uang paksa, karena pembuktian eksepsi ini telah masuk dalam materi pokok perkara maka eksepsi ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa karena keberadaan pihak Turut Tergugat adalah untuk melengkapi isi putusan, maka ditariknya Para Turut Tergugat, termasuk Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak menjadikan gugatan kabur, dan oleh karenanya eksepsi Turut Tergugat III tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa karena seluruh eksepsi dari Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah ditolak maka Majelis akan mempertimbangkan perkara pokoknya;

DALAM PERKARA POKOK

Menimbang, bahwa yang dimaksud sebagai obyek perjanjian dalam perkara ini adalah Tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Toddopuli Raya No. 24, Kelurahan Kassi-Kassi, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar, seluas 299 m², yang bersertifikat hak Milik No.21384 atas nama Ir Ahmad Faisal, yang saat ini telah beralih nama menjadi atas nama Nyonya Hajja Nira Anggraeny;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal oleh Para Tergugat maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa tanah dan bangunan bersertifikat hak Milik No.21384/Kassi-Kassi atas nama Ir. Ahmad Faisal itu diterbitkan sebagai bukti kepemilikan Penggugat;
- Bahwa pada tahun 2010 Penggugat telah menyerahkan Sertifikat hak Milik No.21384/Kassi-Kassi atas nama Ir. Ahmad Faisal kepada Para Tergugat ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat ini Sertifikat Hak Milik No.21384/Kassi-Kassi atas nama Ir Ahmad Faisal telah beralih nama menjadi atas nama Nyonya Hajja Nira Anggraeny (Tergugat II)
- Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perjanjian kredit dengan Pihak Turut Tergugat I (PT. Bank Mandiri Tbk) dan menjadikan Sertifikat Hak Milik nomor 21384 GS tertanggal 11 Januari 2022 nomor 159/2002 seluas 299 M2 sebagai obyek hak tanggungan ;
- Bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat melunasi hutang pinjamannya kepada Turut Tergugat I sehingga berdasarkan Putusan PKPU nomor 06/PDT.SUS-PKPU/2023/Peng.Niaga Makassar tertanggal 29 Mei 2023, obyek hak tanggungan yang telah dimasukkan dalam aktiva PT. Menara Indra Utama dan H. Sangkala Hery Taepe (Tergugat I) selaku Debitur PT Bank Mandiri (Persero) Tbk hendak dilelang;
- Bahwa fisik obyek sengketa masih dikuasai oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai kepemilikan atas sertifikat hak milik nomor 21384, Gambar Situasi nomor 159/2002 tertanggal 11 Januari 2022 yang terletak di Jl. Toddopuli Raya No. 24, Kelurahan Kassi-Kassi, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar luas 299 m²;

Menimbang, bahwa didalilkan oleh Penggugat melalui dalil ke 1 hingga dalil ke 13 gugatannya, bahwa Penggugat atas permintaan Para Tergugat telah meminjamkan obyek sengketa yang merupakan milik Para Penggugat kepada Para Tergugat untuk dijadikan jaminan hutang Para Tergugat kepada Turut Tergugat I, serta telah disepakati bersama bahwa obyek sengketa akan dibaliknamakan menjadi atas nama Tergugat II namun harus sudah dikembalikan lagi kepada Penggugat dalam 1 (satu) tahun;

Menimbang, bahwa dalil-dalil Penggugat itu telah dikuatkan oleh bukti surat P-1 hingga bukti surat P-8 dan dikuatkan pula oleh keterangan **Saksi Hamka, S.H.,M.Kn** dan Ahli **Muhammad Husain Salam, ST**;

Menimbang, bahwa dalil-dalil gugatan itu telah mendapat Jawaban dari Para Tergugat yang pada intinya menolak dalil-dalil Penggugat tersebut dengan menyatakan bahwa benar antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II telah terjadi hubungan hukum namun hubungan hukum itu bukanlah hubungan hukum pinjam meminjam sertifikat hak milik nomor 21384 GS tertanggal 11 Januari 2022 nomor 159/2002 seluas 299 M2 sebagaimana dalil gugatan penggugat melainkan hubungan hukum jual beli atas tanah dan bangunan atas bersertifikat hak milik nomor 21384 GS tertanggal 11 Januari 2022 nomor 159/2002 seluas 299 M2,

Halaman 55 dari 75 Putusan Nomor 263/Pdt.G/2023/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

sebagaimana dimaksud dalam akta jual beli nomor 60/2010 tertanggal 22 April 2010 yang dibuat dihadapan notaris Lola Rosalina S.H.;

Menimbang, bahwa selanjutnya didalilkan oleh Para Tergugat bahwa akibat jual beli itu maka obyek sengketa telah sah menjadi milik Para Tergugat;

Menikmbang, bahwa dalil-dalil Jawaban Para Tergugat ini telah dikuatkan dengan bukti Surat TI/TII-1 sampai dengan TI-TII-4 yang dikuatkan lagi oleh keterangan Saksi **Muhammad Fudail** dan Saksi **Nasaruddin**

Menimbang, bahwa karena baik Penggugat maupun Para Tergugat mendalilkan mengenai kepemilikannya atas obyek sengketa maka berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg harus dibebankan kepada Penggugat maupun Para Tergugat untuk membuktikan dalil-dalilnya itu;

MENGENAI PERJANJIAN PINJAM MEMINJAM ATAS OBYEK SENGKETA

Menimbang, bahwa menurut **Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah**, Sertifikat Hak Milik adalah alat bukti yang kuat tentang data yuridis dan data fisik yang termuat di dalamnya, sehingga dengan telah terbitnya Sertifikat Hak Milik No.21384/Kassi-Kassi atas nama Penggugat (Ir.Ahmad Faisal) atas obyek sengketa pada tanggal 04 April 2007, maka harus dinyatakan bahwa pada saat penerbitan sertifikat itu Penggugat (Ir.Ahmad Faisal) adalah pemilik dari obyek sengketa;

Menimbang, bahwa telah pula menjadi fakta hukum yang harus diterima bahwa Sertifikat Hak Milik No.21384/Kassi-Kassi atas nama Ir. Ahmad Faisal (Penggugat) itu kemudian oleh Penggugat diserahkan kepada Para Tergugat, dan selanjutnya oleh Para Tergugat dibaliknamakan menjadi atas nama Nyonya Hajjah Nira Anggraeny (Tergugat II)

Menimbang, bahwa ketika Sertifikat Hak Milik No. 21384/Kassi-Kassi atas nama Ir. Ahmad Faisal (Penggugat) itu dibaliknamakan menjadi atas nama Nyonya Hajjah Nira Anggraeny (Tergugat II), menurut **Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah** maka mutatis mutandis harus dinyatakan bahwa Nyonya Hajjah Nira Anggraeny merupakan pemilik obyek sengketa menggantikan pemilik sebelumnya, yaitu Ahmad Faisal;

Menimbang, bahwa namun demikian, walaupun merupakan bukti kepemilikan yang kuat, hal itu tidak berarti bahwa Sertifikat Hak Milik tidak dapat dikoreksi keabsahannya. Berdasarkan **Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah**

Halaman 56 dari 75 Putusan Nomor 263/Pdt.G/2023/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah diketahui bahwa sertifikat kepemilikan Nyonya Hajjah Nira Anggreany atas obyek sengketa di masih dapat diuji kembali, yaitu sepanjang Penggugat dapat membuktikan dalil kepemilikannya itu terhadap obyek sengketa incasu;

Menimbang, bahwa dalam dalil 6 hingga dalil ke 10 gugatannya, oleh Penggugat didalilkan bahwa perbuatan hukum membaliknamakan Sertifikat Hak Milik Nomor 21384/Kassi-Kassi itu didasari pada adanya kesepakatan pinjam meminjam sertifikat Hak Milik Nomor 21384/Kassi-Kassi antara Penggugat dan Para Tergugat, dimana disepakati oleh Para Tergugat untuk mengembalikan sertifikat itu kepada Penggugat dalam jangka waktu 1 (satu) tahun;

Menimbang, bahwa menurut Pasal 1754 KUHPdata, perjanjian pinjam meminjam itu memuat syarat adanya pengembalian barang yang dipinjamkan oleh pihak yang meminjam kepada pihak yang meminjamkan, sehingga apabila dalil Penggugat mengenai dipinjamkannya sertifikat Hak Milik 21384/Kassi-Kassi kepada Para Tergugat dapat dibuktikan Penggugat, maka mutatis mutandis harus dinyatakan dalam hal ini bahwa kepemilikan atas obyek sengketa tetap berada ditangan Penggugat, dan penguasaan Sertifikat Hak Milik 21384/Kassi-Kassi itu oleh Para Tergugat hanya berlangsung selama 1 (satu) tahun;

Menimbang, bahwa karena perjanjian pinjam meminjam sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dilakukan tidak secara tertulis maka harus terlebih dahulu dibuktikan pula oleh Penggugat mengenai keberadaan perjanjian itu;

Menimbang, bahwa sahnya suatu perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPdata hanya apabila perjanjian memenuhi **syarat obyektif** dan **Syarat Subyektif**. Menurut Syarat Obyektif, suatu perjanjian yang sah harus memuat hal yang nyata dan bahwa perjanjian itu tidak memuat sesuatu yang bertentangan dengan hukum yang berlaku, sedangkan menurut syarat subyektif, yaitu perjanjian baru dapat dinyatakan sah apabila ada kesepakatan dari para pihak yang membuatnya serta adanya kecakapan dari Para Pihak itu untuk melakukan perbuatan hukum;

Menimbang, bahwa dengan hanya ada empat syarat sahnya perjanjian sebagaimana tersebut diatas itu, maka kondisi tidak tertulisnya suatu perjanjian tidak dapat dijadikan alasan untuk menyatakan perjanjian yang tidak tertulis itu sebagai perjanjian yang tidak sah, atau dengan kata lain bahwa perjanjian yang tidak tertulis tetap sah sepanjang memenuhi keempat syarat menurut Pasal 1320

Halaman 57 dari 75 Putusan Nomor 263/Pdt.G/2023/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

KUHPerdata itu. Perjanjian tidak tertulis yang sah mengikat dan menjadi undang-undang bagi para Pihak yang membuatnya (vide Pasal 1338 KUHPerdata);

Menimbang, bahwa dalam membuktikan keberadaan perjanjian lisan (tidak tertulis) dalam hukum perdata, Para Pihak dalam gugatan dapat mempergunakan alat-alat bukti sebagaimana yang ditentukan oleh Pasal 284 Rbg dan Pasal 1688 Rbg, yaitu alat bukti Surat, alat bukti Saksi, alat bukti persangkaan, alat bukti pengakuan dan alat bukti sumpah, dimana harus ada minimal 2 alat bukti diantaranya yang saling bertautan untuk membuktikan mengenai perjanjian lisan tersebut;

Menimbang, bahwa dipersidangan, Penggugat telah mengajukan bukti P-1 berupa Surat Pernyataan tertanggal 25 April 2012 yang dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat II, yang memuat pengakuan Para Tergugat bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 21384.Kassi/Kassi yang terletak di Jln Toddopuli Raya No. 24, Kelurahan Kassi-Kassi, Kecamatan Rappocini, Makassar adalah milik Penggugat, yang tengah dipinjam oleh Para Tergugat dan dibaliknamakan menjadi atas nama Pihak I (Tergugat II),

Menimbang, bahwa Surat Pernyataan Para Tergugat tertanggal 25 April 2012 ini menurut 1313 KUHPerdata, merupakan surat pernyataan yang **bersifat sepihak**, dan menurut Pasal 1875 KUHPerdata merupakan suatu **tulisan dibawah tangan**. Dalam kondisi sebagai surat yang bersifat sepihak dan sebagai surat dibawah tangan, surat Pernyataan tertanggal 25 April 2012 ini menurut Pasal 1876 KUHPerdata tidak mempunyai nilai pembuktian, dan baru bernilai pembuktian apabila diakui mengenai isi dan tandatangan yang tertera didalamnya oleh pihak yang membuatnya, atau apabila dikuatkan oleh alat bukti lainnya dipersidangan (Jurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 3901 K/Pdt/1985 tanggal 29 November 1988) ;

Menimbang, bahwa dipersidangan, melalui Jawabannya, Para Tergugat telah menyangkalnya keberadaan Surat Pernyataan tanggal 25 April 2012 tersebut. Hal ini dapat diartikan bahwa Para Tergugat tidak mengakui baik isi maupun tandatangan Para Tergugat yang tertera didalam surat pernyataan itu, namun Penggugat telah mengajukan beberapa alat bukti untuk menguatkan nilai pembuktian surat pernyataan tertanggal 25 April 2012 itu ;

Menimbang, bahwa alat bukti pertama yang Penggugat ajukan adalah Saksi **Hamka, S.H.,M.Kn** yang menjelaskan bahwa Saksi telah mendengar sendiri secara langsung pengakuan Tergugat I bahwa pemilik sertifikat tanah objek sengketa

Halaman 58 dari 75 Putusan Nomor 263/Pdt.G/2023/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

adalah Penggugat, serta mendengar sendiri secara langsung dari pengakuan Tergugat II yang menyatakan bahwa Penggugat telah berhati baik karena mau meminjamkan sertifikat milik Penggugat ke Tergugat I, serta mendengar sendiri secara langsung dari keterangan Para Tergugat dan Penggugat bahwa telah disepakati bersama antara Para Tergugat dan Penggugat bahwa sertifikat Hak Milik Nomor 21384/Kassi-Kassi akan dibaliknamakan atas nama Tergugat II;

Menimbang, bahwa masih atas keterangan Saksi **Hamka, S.H., M.Kn** diketahui bahwa karena belum mampu melunaskan hutangnya di PT Bank Mandiri (Persero) Tbk maka Tergugat I telah meminta bantuan Penggugat agar menjualkan tanah Tergugat I yang terletak di Maros, dan jika tanah itu telah laku terjual, maka Tergugat I akan mengembalikan sertifikat milik Penggugat yang tengah dijaminan Para Tergugat di Bank Mandiri itu;

Menimbang, bahwa mengenai keterangan Saksi **Hamka, S.H, M.Kn** ini, karena keterangan itu bukan berasal dari apa yang didengar sendiri, apa yang dialami sendiri dan apa yang dilihat sendiri oleh Saksi, maka kesaksian itu menjadi bersifat De Auditu (testimony de auditu);

Menimbang, bahwa apakah kesaksian de auditu (Testimoni de auditu) dapat dijadikan dasar pembuktian dipersidangan ?

Menimbang, bahwa mengenai Testimony de Auditu ini, Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 881 K/SIP/1983 menyatakan bahwa testimony de auditu merupakan alat bukti yang tidak sah, namun menurut Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 308 K/SIP/1959 tanggal 11 November 1959, walaupun tidak dapat dijadikan alat bukti saksi, Testimony de auditu tetap dapat dikonstruksikan sebagai alat bukti persangkaan (vermoeden) dengan berdasarkan pertimbangan Majelis yang obyektif dan rasional;

Menimbang, bahwa melalui keterangan Saksi **Hamka, S.H, M.Kn** yang bersifat de auditu itu, kebenaran substantif surat Pernyataan tertanggal 25 April 2012 itu telah disampaikan kembali dipersidangan, sebagaimana yang Saksi dengar langsung dari Tergugat I dan Tergugat II di luar persidangan dengan dibawah sumpah menurut ajaran agama Saksi **Hamka S.H., M.Kn**.

Menimbang, bahwa karena keterangan de auditu itu didengar langsung Saksi **Hamka S.H., M.Kn** dari Para Tergugat yang merupakan orang yang berkaitan langsung dalam perkara ini, dan karena sebelum memberikan keterangannya itu dipersidangan, Saksi **Hamka, S.H, M.Kn** telah disumpah menurut ajaran agamanya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka dengan demikian Majelis menilai bahwa keterangan Saksi **Hamka, S.H, M.Kn** itu dapat dikonstruksikan sebagai alat bukti persangkaan;

Menimbang, bahwa setelah dikuatkan oleh alat bukti persangkaan yaitu keterangan Saksi **Hamka S.H, M.Kn**, selanjutnya Penggugat juga telah mengajukan bukti P-2 berupa Surat Tanda Terima/Hand over tertanggal 14 Mei 2012 yang isinya menjelaskan bahwa Ir. Achmad Aboe, MT (Penggugat) telah menerima Surat Pernyataan Pinjaman Sertifikat Tanah SHM No. 21384 yang terletak di Jln. Toddopuli No. 24 Kelurahan Kassi-Kassi Kecamatan Rappocini, Makassar yang dibuat oleh Para Tergugat;

Menimbang, bahwa mengenai keberadaan Surat Tanda Terima/Hand over tertanggal 14 Mei 2012 (Bukti surat P-2) tersebut, Majelis telah memperhatikan bukti Surat P-8 berupa percakapan Whatsapp antara RAHMAWATI yang merupakan staf Para Tergugat, dengan Penggugat dimana RAHMAWATI mengakui bahwa dia lah yang telah mengetik surat Tanda Terima/Hand Over itu berdasarkan konsep yang diberikan oleh Saksi **Muhammad Fudail**;

Menimbang, bahwa dari pengakuan RAHMAWATI sebagaimana dalam percakapan Whatsapp dengan Penggugat itu (bukti surat P-8) dapatlah diyakini oleh Majelis bahwa RAHMAWATI telah membenarkan keberadaan surat tanda Terima/hand Over itu;

Menimbang, bahwa karena RAHMAWATI telah mengakui isi dan tandatangannya di dalam Surat Tanda Terima/hand Over tanggal 14 Mei 2012 itu, dan karena keterangannya itu sinkron dengan keterangan Saksi **Hamka, S.H, M.Kn** yang telah dikonstruksi sebagai Alat bukti persangkaan, maka keberadaan Surat Tanda Terima/hand Over tertanggal 14 Mei 2012 harus dinyatakan terbukti berdasarkan dua alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa setelah keberadaan Surat tanda Bukti/Hand Over tanggal 14 Mei 2012 telah dinyatakan terbukti sebagaimana pertimbangan diatas, maka keberadaan Surat tanda Terima/Hand Over itu mutatis mutandis menjadi bukti mengenai adanya penyerahan Surat Pernyataan Pinjaman tertanggal 25 April 2012 dari Para Tergugat kepada Penggugat, dan selanjutnya mutatis mutandis pula menjadi bukti bahwa Surat Pernyataan Pinjaman tertanggal 25 April 2012 yang diserahkan Para Tergugat kepada Penggugat itu benar ada;

Menimbang, bahwa dengan telah dapat dibuktikan oleh Penggugat mengenai keberadaan Surat Pernyataan Pinjaman tertanggal 25 April 2012 berdasarkan alat-alat bukti yang sah, maka Surat pernyataan pinjaman tertanggal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25 April 2012 yang bersifat sepihak dan bersifat dibawah tangan itu menjadi bernilai pembuktian dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa fakta-fakta apa saja yang dapat dibuktikan melalui keberadaan Surat Pernyataan Pinjaman tertanggal 25 April 2012 itu ?

Menimbang, bahwa sebagaimana isi Bukti surat P-1 berupa Surat Pernyataan Pinjaman tertanggal 25 April 2012, dapat diketahui bahwa Para Tergugat telah menyatakan (mengakui) bahwa obyek sengketa adalah milik Penggugat, dan Para Tergugat menyatakan (mengakui) telah MEMINJAM Sertifikat obyek sengketa dari Penggugat, dan Para tergugat menyatakan (mengakui) bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 21384/Kassi-Kassi akan dibaliknamakan atas nama Pihak Tergugat dengan janji akan dikembalikan lagi kepada Penggugat setelah 1 (satu) tahun yaitu pada tanggal 30 April 2013;

Menimbang, bahwa untuk meyakinkan mengenai kepemilikan Penggugat atas obyek sengketa menurut Surat Pernyataan Pinjaman tanggal 25 April 2012 itu, Majelis telah memperhatikan keterangan Saksi **Muhammad Fudail** yang menyatakan bahwa benar obyek sengketa hingga saat ini masih dikuasai oleh Penggugat, keterangan mana sinkron dengan hasil persidangan setempat yang dilakukan Majelis atas obyek sengketa, dimana Majelis telah pula menyaksikan bahwa obyek sengketa pada saat itu tengah dikuasai oleh Penggugat, serta sinkron dengan bukti surat P-4 berupa bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2019, 2020 dan tahun 2022 yang membuktikan bahwa hingga tahun 2022, Penggugat masih menguasai obyek sengketa,;

Menimbang, bahwa karena telah dapat dibuktikan mengenai keberadaan Surat Pernyataan Pinjaman tertanggal 25 April 2012, dimana surat pernyataan itu sinkron dengan alat bukti persangkaan berupa keterangan Saksi **Hamka, S.H.,M.Kn** mengenai peminjaman sertifikat Hak Milik Nomor 21384/Kassi-Kassi milik Penggugat oleh Para Tergugat, serta sinkron pula dengan fakta bahwa obyek sengketa hingga saat ini masih berada dalam kekuasaan Penggugat, maka harus diterima sebagai fakta hukum bahwa benar telah terjadi perjanjian antara Penggugat dan Para Tergugat mengenai Pinjam Meminjam Sertifikat Hak Milik Nomor 21384/Kassi-Kassi;

Menimbang, bahwa karena baik Penggugat maupun Para tergugat cakap melakukan perbuatan hukum, dan karena obyek perjanjian ini nyata yaitu tanah dan bangunan bersertifikat hak Milik Nomor 21384/Kassi-Kassi, dan karena peminjaman asset tanah dan bangunan bersertifikat bukanlah hal yang bertentangan dengan hukum yang berlaku, maka harus dinyatakan dalam perkara ini bahwa Perjanjian itu

Halaman 61 dari 75 Putusan Nomor 263/Pdt.G/2023/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sah dan mengikat Penggugat dan Para Tergugat serta berlaku sebagai undang-undang bagi keduanya;

MENGENAI PERJANJIAN JUAL BELI ATAS OBYEK SENGKETA

Menimbang, bahwa karena kesepakatan pinjam meminjam sertifikat hak Milik Nomor 21384/Kassi-Kassi sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dapat dibuktikan oleh Penggugat, maka selanjutnya perlu untuk dipertimbangkan mengenai keberadaan Perjanjian Jual Beli Nomor 60/2010 tertanggal 22 April 2010 yang dibuat dihadapan Lola Rosalina, Notaris/PPAT Kota Makassar, yang didalilkan Para Tergugat sebagai dasar dilakukannya penyerahan obyek sengketa dari Penggugat kepada Para Tergugat (bukti TI/TII-3) ;

Menimbang, bahwa perjanjian jual beli menurut Pasal 1457 KUHPdata adalah *perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pembeli dimana pihak penjual mengikatkan diri untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli dan pembeli mengikatkan diri untuk membayar harga barang tersebut*;

Menimbang, bahwa karena perjanjian lisan pinjam meminjam antara Penggugat dan Para Tergugat atas obyek sengketa tidak membawa akibat hukum terjadinya peralihan hak milik Penggugat kepada Para Tergugat, maka diperjanjikannya kembali untuk dialihkannya hak kepemilikan atas obyek sengketa dari tangan Penggugat kepada Para Tergugat telah menimbulkan suatu kerancuan, sebab bagaimana mungkin dapat diperjanjikannya dua perbuatan hukum yang membawa akibat hukum yang berbeda terhadap satu obyek perjanjian;

Menimbang, bahwa perjanjian lisan mengenai pinjam meminjam obyek sengketa yang dalam pertimbangan sebelumnya telah dinyatakan sah berlaku itu, menjadi mengikat selayaknya undang-undang bagi Penggugat dan Para Tergugat, dan hal itu tetap berlaku sepanjang tidak ada kesepakatan dari kedua belah pihak untuk membatalkannya,

Menimbang, bahwa karena dalam gugatan ini tidak muncul fakta hukum mengenai adanya pembatalan perjanjian pinjam meminjam obyek sengketa itu, dan tidak pula timbullah fakta mengenai berakhirnya perjanjian pinjam meminjam itu, maka harus dinyatakan dalam hal ini bahwa hak kepemilikan obyek sengketa bersertifikat Hak Milik Nomor 21384/Kassi-Kassi tetap berada di tangan Penggugat, sedangkan hak penguasaan obyek sengketa tetap berada di tangan Para Tergugat;

Halaman 62 dari 75 Putusan Nomor 263/Pdt.G/2023/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa fakta hukum bahwa hak kepemilikan atas obyek sengketa tetap berada ditangan Penggugat tersebut pertautan bertautan keterangan Saksi **Muhammad Fudail** dan dengan alat bukti persangkaan yang berasal dari keterangan Saksi **Hamka S.H, M.Kn**, bahwa pembuatan Akta Jual Beli di hadapan Notaris Lola Rosalina merupakan hasil kesepakatan yang dibuat antara Penggugat dan Para Tergugat agar Sertifikat Hak Milik Nomor 21384/Kassi-Kassi atas nama Ir Achmat Faisal (Penggugat) dapat dibaliknamakan menjadi atas nama Hajjah Nira Anggraeny (Tergugat II) untuk tujuan agar obyek sengketa dapat dijadikan jaminan hutang Para Tergugat di PT Mandiri (Persero) Tbk;

Menimbang, bahwa atas fakta hukum tersebut diatas maka jelaslah bagi Majelis bahwa pembuatan Perjanjian jual beli sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 60/2010 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Lola Rosalina, S.H itu telah memuat hal yang tidak sebenarnya, yaitu agar seakan-akan (seolah-olah) obyek sengketa telah diperjualbelikan antara Penggugat dan Para Tergugat, sehingga baliknama atas sertifikat hak Milik Nomor 21384/Kassi-Kassi dapat dilakukan oleh Para Tergugat;

Menimbang, bahwa salah satu hal yang dapat membuat suatu bperjanjian menjadi tidak sah menurut Pasal 1320 KUHPdata adalah apabila perjanjian itu **memuat hal-hal yang terlarang**;

Menimbang, bahwa menurut Pasal 1337 KUHPdata Jo. Pasal 1254 KUHPdata, **hal yang terlarang** yang dapat membuat perjanjian menjadi tidak sah adalah hal-hal yang dilarang oleh undang-undang, sedangkan Pasal 1335 KUHPdata menjelaskan bahwa hal yang dilarang oleh undang-undang termuat dalam perjanjian salah satunya adalah apabila perjanjian dibuat berdasarkan sebab (causa) yang palsu.

Menimbang, bahwa karena sebab (causa) yang dibuat Para tergugat dan Penggugat dalam Perjanjian Jual beli obyek sengketa sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 60/2010 tertanggal 22 April 2010 itu ditujukan agar seolah-olah atau seakan-akan obyek sengketa telah beralih kepemilikannya kepada Para Tergugat, padahal sejatinya hal itu tidak demikian, maka harus dinyatakan bahwa Perjanjian Jual beli obyek sengketa sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 60/2010 itu telah memuat sebab (causa) yang palsu

Menimbang, bahwa karena bermuatan sebab (causa) yang palsu maka Perjanjian Jual beli obyek sengketa itu haruslah dinyatakan tidak sah dan oleh

Halaman 63 dari 75 Putusan Nomor 263/Pdt.G/2023/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

karenannya Batal demi hukum sebab tidak memenuhi syarat obyektif sah nya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPdata;

Menimbang, bahwa karena perjanjian jual beli atas obyek sengketa antara Penggugat dan Para Tergugat telah dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum, maka bagaimana dengan Akta Notariil Jual beli Nomor 60/2010 tertanggal 22 April 2010 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Lola Rosalina, S.H, yang menjadi bukti adanya perjanjian jual beli obyek sengketa antara Penggugat dan Para tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa akta Jual Beli Nomor 60/2010 yang dibuat dihadapan Notaris Lola Rosalina pada tanggal 22 April 2010 itu adalah akta ootentik sebab dibuat dihadapan Pejabat yang ditunjuk oleh undang-undang, dan sesuai dengan tata cara yag ditentukan oleh Undang-undang, oleh sebab itu Akta ini mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna;

Menimbang, bahwa Akta Jual Beli Nomor 60/2010 adalah bukti adanya perjanjian hukum jual beli yang dilakukan atas obyek sengketa oleh Penggugat sebagai Penjual dan Para Tergugat selaku pembeli;

Menimbang, bahwa setelah dinyatakan dalam pertimbangan diatas bahwa Perjanjian Jual Beli yang dibuat dihadapat Notaris/PPAT Lola Rosalina, S.H pada tanggal 22 April 2010 tidak sah dan Batal demi hukum, maka mutatis mutandis Akta Jual Beli Nomor 60/2010 tertanggal 22 April 2010 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Lola Rosalina, S.H., itu pun menjadi Akta yang hampa sebab tidak lagi menjadi bukti tentang adanya suatu perjanjian jual beli, dan dengan demikian harus dinyatakan dalam hal ini bahwa Akta Jual Beli Nomor 60/2010 itu tidak berkekuatan hukum mengikat apapun lagi;

Menimbang, bahwa fakta hukum bahwa Perjanjian Jual Beli atas obyek sengketa tanggal 22 April 2010 tidak sah dan menjadi Batal demi hukum serta fakta hukum bahwa Akta Jual Beli Nomor 60/2010 tanggal 22 April 2010 tidak berkekuatan hukum mengikat lagi itu telah menjadi suatu kepastian hukum dalam putusan ini, namun hal ini oleh Penggugat tidak diformulasikan dalam petitum gugatannya, maka manfaat, rasa keadilan serta kepastian hukum putusan ini dapat dirasakan oleh Penggugat maupun Para Tergugat serta Para Turut Tergugat, haruslah dalam amar putusan perkara ini ditambahkan oleh Majelis untuk melengkapi, mengenai pernyataan tidak sah dan batal demi hukumnya Perjanjian Jual Beli yang dibuat dihadapat Notaris/PPAT Lola Rosalina, S.H pada tanggal 22 April 2010, serta mengenai pernyataan tidak berkekuatan hukum mengikat lagi Akta

Halaman 64 dari 75 Putusan Nomor 263/Pdt.G/2023/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jual Beli Nomor 60/2010 tanggal 22 April 2010 yang menjadi bukti tertulis adanya perjanjian jual beli itu;

Menimbang, bahwa atas pertimbangan tersebut diatas, maka pernyataan tidak sah dan batal demi hukumnya perjanjian jual beli obyek sengketa akan diletakkan sebagai amar ke 3 putusan, sedangkan pernyataan tidak berkekuatan hukum lagi Akta Jual Beli Nomor 60/2010 akan diletakkan sebagai amar ke 4 putusan ini;

Menimbang, bahwa mengenai telah batal demi hukumnya perjanjian jual beli atas obyek sengketa dan tidak berkekuatan hukum mengikat lagi Akta Notariil Jual beli Nomor 60/2010 tertanggal 22 April 2010 yang menjadi bukti adanya perjanjian jual beli tersebut, maka sebagaimana ketentuan Pasal 1335 KUHPdata, Perjanjian itu dari semula dianggap tidak pernah ada;

Menimbang, bahwa dengan telah dianggap bahwa Perjanjian Jual Beli obyek sengketa antara Penggugat dan Para Tergugat, tidak pernah ada maka mutatis mutandis Penggugat dan Para Tergugat hanya terikat pada Perjanjian lisan pinjam meminjam atas obyek sengketa;

Menimbang, bahwa sebagaimana hakekat dari perbuatan hukum pinjam meminjam, dimana hak kepemilikan barang tidak beralih kepada si peminjam, maka harus dinyatakan dalam hal ini bahwa obyek sengketa merupakan hak milik Penggugat;

Menimbang, bahwa atas pertimbangan tersebut diatas, karena fakta hukum bahwa obyek sengketa adalah milik Penggugat itu merupakan kepastian hukum dalam putusan ini, namun oleh Penggugat tidak dituntutkan dalam petitumnya, maka agar putusan ini dapat memberikan kepastian hukum, rasa keadilan dan manfaat bagi Penggugat dan Para Tergugat serta Para Turut Tergugat, perlulah menurut hemat Majelis agat ditambahkan dalam amar putusan ini pernyataan bahwa obyek sengketa dan sertifikat Hak Milik Nomor 21384/Kassi-Kassi yang dahulu atas nama Ir. Achmad Faisal dan sekarang telah dibaliknamakan menjadi atas nama Ny. Hajjah Nila Anggreani adalah milik Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka dalam amar ke 5 Putusan ini akan dimuat pernyataan bahwa obyek sengketa dan sertifikat Hak Milik Nomor 21384/Kassi-Kassi yang dahulu atas nama Ir. Achmad Faisal dan sekarang telah dibaliknamakan menjadi atas nama Ny. Hajjah Nila Anggreany adalah milik Penggugat

Halaman 65 dari 75 Putusan Nomor 263/Pdt.G/2023/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 atas telah dinyatakan terbukti bahwa obyek sengketa yang bersertifikat Hak Milik Nomor 21384/Kassi-Kassi adalah milik Peggugat berdasarkan perjanjian pinjam meminjam antara Para Tergugat selaku yang meminjam dan Peggugat selaku yang meminjamkan, maka hak milik atas obyek sengketa masih tetap berada di tangan Peggugat, dan oleh karenanya perbuatan hukum pembaliknamaan Sertifikat Hak Milik Nomor 21384/Kassi-Kassi dari atas nama Ir. Achmad Faisal (Peggugat) menjadi atas nama Nyonya Hajjah Nila Anggraeny (Tergugat II) menjadi bersifat melawan hukum sebab bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku yaitu Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa karena pembaliknamaan Sertifikat hak Milik Nomor 21384/Kassi-Kassi bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku maka haruslah baliknama atas sertifikat Hak Milik Nomor 21384/Kassi-Kassi itu dinyatakan batal demi hukum;

Menimbang, bahwa atas pertimbangan tersebut diatas, maka petitum angka 4 gugatan Peggugat patutlah dikabulkan sebagai amar ke 7 putusan;

Menimbang, bahwa karena perjanjian pinjam meminjam mengisyaratkan harus dikembalikannya barang yang dipinjam Para Tergugat kepada Peggugat selaku pemilik obyek sengketa, maka perbuatan Para Tergugat yang tidak mau mengembalikan Sertifikat hak Milik Nomor 21384/Kassi-Kassi kepada Peggugat, merupakan perbuatan melawan hukumnya Para Tergugat;

Menimbang, bahwa atas pertimbangan tersebut diatas maka petitum angka 3 gugatan Peggugat patutlah dikabulkan dan ditempatkan dalam amar ke 6 putusan;

Menimbang, bahwa adapun mengenai petitum angka 5 dan angka 6 gugatan Peggugat yang meminta agar Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan eksekusi pengosongan terhadap Objek sengketa bersertifikat Hak miik Nomor : 21384/Kassi-Kassi atas nama Nyonya Hajjah Nira Anggraeny dibatalkan, Majelis mempertimbangkannya sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa dalam dalil ke 13 sampai dengan dalil ke 16 gugatan, dinyatakan oleh Peggugat pada pokoknya bahwa Peggugat telah menerima Surat Pemberitahuan dan Pengosongan Objek sengketa yang akan dilelang dari PT. Bank Mandiri (PERSERO) Tbk (Turut Tergugat I) dengan Nomor : SAM.SA2/MKS.0640/2023 tertanggal 31 Mei 2023;

Halaman 66 dari 75 Putusan Nomor 263/Pdt.G/2023/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam dalil-dalil gugatan itu saling bertautan dengan dalil-dalil Jawaban Para Tergugat dan Para Turut Tergugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 60/2010 yang dibuat oleh Para Tergugat dengan Penggugat, tanah dan bangunan bersertifikat hak milik nomor 21384.Kassi-Kassi, Gambar Situasi nomor 159/2002 tertanggal 11 Januari 2022, seluas 299 M2 itu telah menjadi milik Para Tergugat dan kemudian masuk dalam aktiva PT. Menara Indra Utama dan H. Sangkala Hery Taepe (Tergugat I), lalu berdasarkan perjanjian kredit dengan PT Bank mandiri (Persero) Tbk Cabang HOS Cokroaminoto Makassar, obyek sengketa dibebankan hak tanggungan.

Menimbang, bahwa masih berdasarkan dalil-dalil Jawaban Para Tergugat dan Para Turut Tergugat diketahui bahwa obyek Hak Tanggungan itu berdasarkan Putusan PKPU nomor 06/PDT.SUS-PKPU/2023/Peng.Niaga Makassar tertanggal 29 Mei 2023 antara PT. Caterpillar Finance Indonesia selaku Kreditur dan PT. Menara Indra Utama dan H. Sangkala Hery Taepe (Tergugat I) sebagai Debitur (vide Bukti permulaan T-1), telah ditetapkan untuk dilelang sebagai akibat dari ditetapkannya PT. Menara Indra Utama dan H. Sangkala Hery Taepe (Tergugat I) dalam PKPU tetap;

Menimbang, bahwa dengan telah ditetapkannya obyek sengketa untuk dilelang berdasarkan Putusan PKPU nomor 06/PDT.SUS-PKPU/2023/Peng.Niaga Makassar tertanggal 29 Mei 2023 itu maka apakah obyek sengketa tidak lagi dapat dimiliki Penggugat ?

Menimbang, bahwa telah menjadi fakta hukum tetap dalam putusan ini bahwa perjanjian pinjam meminjam yang dibuat Penggugat dan Para Tergugat secara lisan pada tahun 2010 sah berlaku, dan telah menjadi fakta hukum pula bahwa Perjanjian Jual Beli tanggal 22 April 2010 Batal demi Hukum, dan Aktanya, yaitu Akta Jual Beli Nomor 60/2010 tanggal 22 April 2010 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Lola Rosalina S.H, tidak berkekuatan hukum mengikat lagi maka kepemilikan atas tanah dan bangunan bersertifikat hak Milik Nomor 21384/Kassi-Kassi berada di tangan Penggugat dan tidak beralih ketangan Para Tergugat;

Menimbang, bahwa karena Para Tergugat yang merupakan Debitur dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk bukan pemilik obyek sengketa, sementara dalam Pasal 1 angka 1 **Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU**, menyatakan dengan tegas bahwa sita umum (Kepailitan) itu hanya dapat dilakukan atas **semua kekayaan Debitur Pailit**, sedangkan Pasal 21 Undang-undang yang sama menegaskan bahwa **kepailitan itu hanya mencakup seluruh kekayaan Debitur** pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan serta segala

Halaman 67 dari 75 Putusan Nomor 263/Pdt.G/2023/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)

Halaman 67



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuatu yang diperoleh selama kepailitan, maka ketika PT. Menara Indra Utama dan H. Sangkala Hery Taepe (Tergugat I) dinyatakan pailit berdasarkan Putusan PKPU nomor 06/PDT.SUS-PKPU/2023/Peng.Niaga Makassar tertanggal 29 Mei 2023, atas obyek sengketa tidak dapat dilakukan sita umum sebab bukan termasuk dari harta (aktiva) PT. Menara Indra Utama dan H. Sangkala Hery Taepe (Tergugat I);

Menimbang, bahwa karena telah terbukti bahwa obyek sengketa bukan harta milik PT. Menara Indra Utama dan H. Sangkala Hery Taepe (Tergugat I) selaku Debitur dalam Perjanjian Kredit dengan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk maka Penyitaan umum, penetapan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, dan eksekusi pengosongan yang akan dilaksanakan oleh Turut Tergugat II atas obyek sengketa menjadi tidak sah sebab tidak ada kewenangan Turut Tergugat II untuk melakukan sita, lelang dan pengosongan atas obyek sengketa incasu;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka petitum angka 5 dan angka 6 gugatan Penggugat patutlah untuk dikabulkan yaitu dengan menempatkan petitum angka 5 dalam amar ke 7 putusan dan petitum angka 6 kedalam amar ke 8 putusan ini;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 7 Gugatan Penggugat, yaitu tuntutan ganti kerugian materiil dan immaterial yang ditujukan oleh Penggugat kepada Para tergugat, karena telah dapat dibuktikan Penggugat adanya perbuatan melawan hukumnya Para Tergugat, maka sebagaimana Pasal 1365 KUHPdata, timbul hak Penggugat untuk menuntut ganti kerugian kepada Para Tergugat,

Menimbang, bahwa namun karena mengenai ganti rugi sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana yang dituntutkan Penggugat itu oleh Penggugat tidak diuraikan secara rinci peruntukan dan dasar perolehan jumlahnya, maka Majelis menilai bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan jumlah kerugiannya itu, baik dalam kerugian materiil maupun kerugian immaterialnya;

Menimbang, bahwa atas pertimbangan tersebut diatas maka petitum angka 7 gugatan Penggugat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke 8 gugatan Penggugat, yaitu agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walau ada verzet, Banding, atau kasasi, dari Tergugat I dan Tergugat II (uitvoerbaar Bij Vooraad), karena tuntutan ini tidak pernah diuraikan dalam dalil gugatan atau tidak termuat dalam posita, maka tidak

Halaman 68 dari 75 Putusan Nomor 263/Pdt.G/2023/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ada alasan hukum bagi Majelis untuk mempertimbangkannya, dan oleh sebab itu
maka petitum angka 8 haruslah ditolak;

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa dalam Jawabannya, selain menjawab gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi juga telah mengajukan Rekonvensi atau gugatan balik;

Menimbang, bahwa dalam gugatan Rekonvensi ini, Tergugat I dan Tergugat II dalam Konvensi disebut sebagai Para Penggugat Rekonvensi dan Penggugat dalam Konvensi disebut sebagai Tergugat Rekonvensi :

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

Menimbang, bahwa karena telah terbukti dalam gugatan Konvensinya maka harus dinyatakan sebagai fakta-fakta hukum hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa tanah dan bangunan bersertifikat hak Milik No.21384/Kassi-Kassi atas nama Ir Ahmad Faisal adalah milik Penggugat;
- Bahwa Penggugat telah menyerahkan Sertifikat hak Milik No.21384/Kassi-Kassi atas nama Ir. Ahmad Faisal kepada Para Tergugat;
- Bahwa penyerahan Sertifikat hak Milik No.21384/Kassi-Kassi atas nama Ir. Ahmad Faisal kepada Para Tergugat didasari pada `perjanjian Pinjam Meminjam secara lisan;
- Bahwa Perjanjian Pinjam Meminjam atas obyek sengketa antara Penggugat dan Para Tergugat adalah sah berlaku;
- Bahwa Perjanjian Jual Beli Obyek sengketa antara Penggugat dan Para Tergugat tertanggal 22 April 2010 tidak sah dan Batal demi hukum
- Bahwa Akta Jual Beli Nomor 60/2010 tertanggal 22 April 2010 yang dibuat oleh Para Tergugat dan Penggugat dihadapan Notaris/PPAT Lola Rosalina S.H, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat lagi;
- Bahwa saat ini Sertifikat hak Milik No.21384/Kassi-Kassi atas nama Ir. Ahmad Faisal telah diserahkan kepada Para Tergugat kemudian Para Tergugat membaliknamakan nya menjadi atas nama Tergugat II (Nyonya Hajja Nira Anggraeny)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perjanjian kredit dengan Pihak Turut Tergugat I (PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk)) dan menjadikan sertifikat hak milik nomor 21384/Kassi-Kassi, sebagai obyek hak tanggungan;
- Bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat melunasi hutang pinjamannya kepada Turut Tergugat I sehingga berdasarkan Putusan PKPU nomor 06/PDT.SUS-PKPU/2023/Peng.Niaga Makassar tertanggal 29 Mei 2023, obyek sengketa yang merupakan obyek hak tanggungan pada PT Bank mandiri (Persero) Tbk hendak dilelang melalui Turut Tergugat II
- Bahwa hanya harta milik Debitur saja yang dapat dilakukan sita umum atasnya dalam perkara PKPU
- Bahwa sebagai milik dari Tergugat Rekonvensi, obyek sengketa tidak dapat disita, dilelang dan dikosongkan oleh Turut Tergugat II dalam Konvensi sebab Tergugat Rekonvensi bukan Debitur PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
- Bahwa Obyek sengketa masih dikuasai oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa adapun yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai penguasaan Tergugat Rekonvensi atas obyek sengketa milik Para Penggugat Rekonvensi yang menimbulkan kerugian pada pihak Para Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat Rekonvensi dan juga Para Tergugat Rekonvensi berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil nya masing-masing tersebut di atas;

Menimbang, bahwa dalam dalil ke 3 Gugatan Rekonvensinya, Para Penggugat Rekonvensi mendalilkan bahwa Tergugat Rekonvensi telah menempati obyek sengketa milik Para Penggugat Rekonvensi selama kurang lebih 13 tahun dan telah pula mendapat keuntungan dari penempatan itu namun Tergugat Rekonvensi tidak pernah melakukan pembayaran sewa atas obyek sengketa sepeser pun kepada Para Penggugat Rekonvensi

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatan Rekonvensinya itu, Para Penggugat Rekonvensi telah mengajukan bukti-bukti surat TI/TII-1 hingga TI/TII-4 dan dikuatkan oleh keterangan Saksi **Muhammad Fudail** dan Saksi **Nasaruddin**;

Menimbang, bahwa karena yang dimaksud sebagai hal yang telah menimbulkan kerugian pada diri Para Penggugat Rekonvensi adalah tidak adanya pemberian uang sewa dari Tergugat Rekonvensi kepada Para Penggugat

Halaman 70 dari 75 Putusan Nomor 263/Pdt.G/2023/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

Rekonvensi atas penguasaan obyek sengketa milik Para Penggugat Rekonvensi oleh Tergugat Rekonvensi selama 13 tahun, maka perlu dipertimbangkan dahulu mengenai pengertian sewa itu sendiri;

Menimbang, bahwa menurut **Wiryono Prodjodikoro** dan Pasal 1548 KUHPdata, terjadinya perbuatan hukum sewa menyewa adalah ketika Pemilik suatu barang penyerahan penguasaan barang tersebut kepada orang lain (Penyewa) untuk dapat memungut hasil atau menikmati barang itu, dengan syarat adanya pembayaran uang sewa oleh penyewa kepada pemilik barang;

Menimbang, bahwa dari definisi tersebut diatas maka apabila dapat dibuktikan oleh Para Penggugat Rekonvensi bahwa Tergugat Rekonvensi telah menguasai obyek sengketa yang merupakan milik Para Penggugat Rekonvensi, tanpa sepengetahuan dan tanpa memberikan uang sewa, maka penguasaan itu adalah perbuatan melawan hukumnya Tergugat rekonvensi;

Menimbang, bahwa telah dinyatakan tidak terbukti dalam gugatan Konvensinya, dalil-dalil Para Penggugat Rekonvensi mengenai kepemilikan Para Penggugat Rekonvensi atas obyek sengketa, dan telah dinyatakan terbukti dalil-dalil Tergugat Rekonvensi dalam gugatan Konvensi mengenai kepemilikan Tergugat Rekonvensi atas obyek sengketa, sehingga menjadi fakta hukum tetap dan harus diterima dalam gugatan Rekonvensi ini bahwa obyek sengketa adalah milik Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa karena telah diterima sebagai fakta hukum tetap dalam gugatan rekonvensi ini bahwa obyek sengketa adalah milik Tergugat Rekonvensi, maka dengan demikian dalil Para Penggugat rekonvensi yang menyatakan bahwa obyek sengketa adalah milik Para Penggugat Rekonvensi haruslah diabaikan dalam gugatan Rekonvensi ini

Menimbang, bahwa karena telah nyata bahwa obyek sengketa bukan milik Para Penggugat Rekonvensi, maka sebagaimana pengertian sewa menyewa tersebut diatas, tidak timbul hak pada Para Penggugat Rekonvensi untuk menuntut dibayarkannya sewa kepada Tergugat Rekonvensi atas telah dikuasanya obyek sengketa oleh Tergugat Rekonvensi, dan demikian juga sebaliknya, karena telah terbukti bahwa Tergugat Rekonvensi merupakan pemilik obyek sengketa, maka penguasaannya atas obyek sengketa tidak melanggar hak obyektif Para Penggugat Rekonvensi atau siapapun lainnya, sehingga penguasaan itu tidak dapat dinyatakan sebagai suatu perbuatan melawan hukum

Halaman 71 dari 75 Putusan Nomor 263/Pdt.G/2023/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa karena tidak melanggar hak obyektif Para Penggugat Rekonvensi, maka penguasaan Tergugat Rekonvensi atas obyek sengketa itu tidak dapat dinyatakan telah menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa karena perbuatan Tergugat Rekonvensi yang menguasai obyek sengketa miliknya sendiri bukanlah suatu perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat Rekonvensi, maka tidak timbul hak pada diri Para Penggugat Rekonvensi untuk menuntut ganti kerugian terhadap Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa atas pertimbangan tersebut diatas, petitum ke 2 Para Penggugat Rekonvensi haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa karena tuntutan pembayaran ganti kerugian Para Penggugat Rekonvensi terhadap Tergugat Rekonvensi telah ditolak maka petitum ketiga Para Penggugat Rekonvensi yaitu agar kepada Tergugat rekonvensi dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000 (Satu juta Rupiah) perhari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan terhitung putusan diucapkan sampai dilaksanakannya menjadi tidak mempunyai korelasi hukum dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa atas pertimbangan tersebut diatas maka petitum ke 3 Para Penggugat Rekonvensi haruslah ditolak

Menimbang, bahwa adapun Petitum ke 4 gugatan Rekonvensi yang menuntut agar Majelis menyatakan menurut hukum Penyitaan yang telah dilakukan /diletakkan atas obyek sengketa adalah sah dan berharga, karena telah terbukti dalam gugatan Konvensinya bahwa obyek sengketa bukan milik Debitur yang ditetapkan pailit oleh Putusan PKPU nomor 06/PDT.SUS-PKPU/2023/Peng.Niaga Makassar tertanggal 29 Mei 2023 (PT. Menara Indra Utama dan H. Sangkala Hery Taepe (Tergugat I)) maka akan dilaksanakan sita, lelang dan pengosongan atas aktiva Debitur pailit, obyek sengketa tidak dapat ikut disita;

Menimbang, bahwa atas pertimbangan tersebut diatas maka petitum ke 5 gugatan Rekonvensi haruslah ditolak

DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dapat mempertahankan sebagian dari dalil-dalilnya itu, maka Para Tergugat

Halaman 72 dari 75 Putusan Nomor 263/Pdt.G/2023/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi berada dipihak yang dikalahkan, dan oleh karenanya kepada Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi haruslah dibebani untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya ditentukan dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan Pasal 1320 KUHPerdara, Pasal 1338 KUHPerdara, Pasal 1238 KUHPerdara, Pasal 1365 KUHPerdara, Pasal 1457 KUHPerdara, Pasal 1754 KUHPerdara, Pasal 1548 KUHPerdara, Pasal 1 Ayat 1 Undang-undang Nomor 37 tahun 2004 Tentang Kepailitan dan PKPU, Pasal 21 Undang-undang Nomor 37 tahun 2004 Tentang Kepailitan dan PKPU, Pasal 32 Ayat (1) dan Ayat (2) Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menolak Ekspesi Para Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III seluruhnya

DALAM PERKARA POKOK

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat;
3. Menyatakan Perjanjian Jual Beli obyek sengketa antara Penggugat dan Para Tergugat pada tanggal 22 April 2010 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Lola Rosalina, S.H tidak sah dan Batal demi hukum
4. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 60/2010 tertanggal 22 April 2010 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Lola Rosalina, S.H tidak sah dan tidak berkekuatan hukum mengikat lagi;
5. Menyatakan bahwa obyek sengketa yang bersertifikat hak Milik No.21384 dahulu atas nama Ir Achmad Faisal dan sekarang atas nama Nyonya Hajja Nira Anggraeny, yang terletak di Jl. Toddopuli Raya No. 24, Kelurahan Kassi-Kassi, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar seluas 299m², adalah sah milik Penggugat;
6. Menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yang tidak mengembalikan Serifikat Hak Milik No.21384 dahulu atas nama Ir Achmad Faisal dan sekarang atas nama Nyonya Hajja Nira Anggraeny, yang terletak di Jl. Toddopuli Raya No. 24, Kelurahan Kassi-Kassi, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar seluas 299m², kepada Penggugat merupakan perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*);

Halaman 73 dari 75 Putusan Nomor 263/Pdt.G/2023/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

7. Menyatakan balik nama sertifikat Sertifikat Hak Milik No.21384 atas nama Ir Achmad Faisal menjadi atas nama Nyonya Hajja Nira Anggraeny, luas 299m², yang terletak di Jl. Toddopuli Raya No. 24, Kelurahan Kassi-Kassi, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
8. Menyatakan batal Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap Objek agunan SHM No.21384 atas nama Nyonya Hajja Nira Anggraeny, yang terletak di Jl. Toddopuli Raya No. 24, Kelurahan Kassi-Kassi, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar luas 299m², yang akan dilaksanakan oleh Turut Tergugat II;
9. Menyatakan bahwa atas objek a quo tidak dapat dilakukan eksekusi pengosongan;
10. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI

Menolak gugatan Rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya

DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI

Menghukum Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul pada perkara ini secara tanggung renteng yaitu sebesar Rp1.406.000,-(satu juta empat ratus enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar, pada hari Senin, tanggal 19 Februari 2024, oleh kami, ANGELIKY HANDAJANI DAY S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, ESAU YARISETOU, S.H.dan JAHORAS SIRINGI RINGO, S.H., M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Makassar Nomor 263/Pdt.G/2023/PN Mks tertanggal 25 Juli 2023 putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 29 Februari 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, FITRIANI ABDULLAH, S.H., Panitera Pengganti, Kuasa Penggugat, dan Para Tergugat dalam persidangan secara elektronik, tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat IV;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Halaman 74 dari 75 Putusan Nomor 263/Pdt.G/2023/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ESAU YARISETOU, S.H.

ANGELIKY HANDAJANI DAY, S.H., M.H.

JAHORAS SIRINGO RINGO, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Fitriani Abdullah, S.H.

Perincian biaya :

1. PNBP Pendaftaran	Rp. 30.000,-
2. Biaya Proses	Rp. 140.000,-
3. PNBP Surat Kuasa	Rp. 10.000,-
4. Panggilan	Rp. 126.000,-
5. PNBP Panggilan	Rp. 70.000,-
6. Pemeriksaan Setempat	Rp.1.000.000,-
7. PNBP PS	Rp. 10.000,-
8. Redaksi	Rp. 10.000,-
9. Materai	<u>Rp. 10.000,-</u>
Jumlah	Rp1.406.000,-

(satu juta empat ratus enam ribu rupiah)

Disclaimer

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