



PUTUSAN

Nomor 614 K/Ag/2018

بسم الله الرحمن الرحيم

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

Memeriksa perkara perdata agama pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

MUHAMMAD ARDY SAID, bertempat tinggal di Komplek Perumahan BTP Blok M Nomor 212 RT. 02 RW. 02 Kelurahan Tamalanrea Kecamatan Tamalanrea Kota Makassar;
Pemohon Kasasi;

L a w a n :

1. **KOPERASI SYARIAH BMT AL-HIJRAH TELKOM**, berkedudukan di Jalan Sungai Poso lorong 77 Nomor 3 Kelurahan Lariang Bangi Kecamatan Makassar Kota Makassar;
2. **PT. BANK NEGARA INDONESIA (PERSERO) TBK. CQ. PT. BNI SYARIAH KANTOR CABANG MAKASSAR**, yang diwakili oleh: Erit Hafiz, S.H., CLA. dan kawan-kawan, para Pegawai PT. BNI Syariah, berkedudukan di Jalan Andi Pangeran Pettarani Komplek Ruko Business Center-Sardony Nomor 1/2 Panakkukang Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Oktober 2017;
3. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA CQ. KEMENTERIAN KEUANGAN, CQ. DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA CQ. KANWIL XV DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA CQ. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG**, yang diwakili oleh: Chaeriyah, S.H., M.H. dan kawan-kawan, para Pegawai KPKNL Makassar, berkedudukan di Jalan Urip Sumoharjo KM 4 Gedung Keuangan Negara (GKN) Lantai 2 Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 April 2017;

Halaman 1 dari 6 hal. Put. Nomor 614 K/Ag/2018



4. **PT. BALAI LELANG STAR REGIONAL MAKASSAR**, berkedudukan di Jalan Gunung Latimojong Nomor 125 Makassar;
5. **KANTOR PERTANAHAN MAKASSAR**, berkedudukan di Jalan Andi Pangeran Pettarani Nomor 8 Makassar;
6. **TAMRIN**, selaku pemenang lelang, beralamat di Jalan Rappocini Lorong 11 C/6 Kelurahan Buakana Kecamatan Rappocini Kota Makassar;
Para Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Primer:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh para Tergugat adalah perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan bahwa pelelangan yang telah dilaksanakan oleh Tergugat III, di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dan PT. Balai Lelang Star atas permintaan PT. Bank BNI Syariah Cabang Makassar dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat terhadap obyek yang menjadi jaminan;
4. Menyatakan bahwa balik nama yang telah dilakukan oleh Tergugat IV tidak sah dan mengembalikan sertifikat tersebut atas nama Penggugat Muhammad Ardy Said;
5. Menyatakan pula bahwa pembelian satu unit rumah permanen berlantai 2 (dua) yang beralamat di BTP Blok M Nomor 212 RT. 002 RW. 002 Kelurahan Tamalanrea Kecamatan Tamalanrea Kota Makassar berdasarkan hak milik SHM Nomor 20852 Tamalanrea tertanggal 27-02-2004 a.n. Muhammad Ardy Said. Adapun batas-batasnya sebagai berikut:
 - a. Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik H. Haruna;
 - b. Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Rahim;

Halaman 2 dari 6 hal. Put. Nomor 614 K/Ag/2018



- c. Sebelah Barat berbatasan dengan jalanan;
 - d. Sebelah Timur berbatasan dengan tanah kosong;
- yang telah dibeli oleh Tergugat VI adalah tidak sah dan tidak mengikat secara hukum terhadap obyek rumah tersebut;
6. Menyatakan pula bahwa segala macam surat yang ada di dalam penguasaan tangan para Tergugat khususnya Tergugat I, II, III, IV, VI atau yang menguasai obyek tersebut saat ini baik berupa sertifikat, akta jual beli/PBB, baik atas nama para Tergugat maupun orang lain, yang erat hubungannya dengan rumah/tanah yang menjadi obyek sengketa adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, termasuk akta-akta yang telah dibuat oleh notaris yang berkaitan masalah obyek rumah tersebut di atas;
 7. Membatalkan permohonan eksekusi/pengosongan rumah tersebut yang telah dimohonkan para Tergugat;
 8. Menghukum pula Tergugat I, II, III, IV, V, dan VI untuk tunduk dan patuh serta taat pada putusan ini;
 9. Menghukum kepada para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang muncul dalam perkara ini;

Subsider:

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Agama Makassar berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya gugatan Penggugat *error in persona*, kurang pihak (*plurium litis consortium*), obyek gugatan kabur (*obscuur libel*) dan *nebis in idem*;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat III mengajukan eksepsi yang pada pokoknya gugatan Penggugat *obscuur libel* dan salah pihak (*error in persona*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut dikabulkan sebagian oleh Pengadilan Agama Makassar dengan Putusan Nomor 384/Pdt.G/2017/PA.Mks., tanggal 12 Oktober 2017 Masehi bertepatan dengan tanggal 22 Muharam 1439 Hijriah, kemudian putusan tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Agama Makassar dengan Putusan Nomor 149/Pdt.G/2017/PTA.Mks., tanggal 30 Januari 2018 Masehi bertepatan dengan tanggal 13 Jumadilawal 1439 Hijriah;

Halaman 3 dari 6 hal. Put. Nomor 614 K/Ag/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sesudah Putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 13 Maret 2018, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi diajukan permohonan kasasi pada tanggal 26 Maret 2018 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 384/Pdt.G/2017/PA.Mks. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Agama Makassar, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan tersebut pada tanggal 9 April 2018;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 9 April 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan Pemohon Kasasi;
2. Mengabulkan permohonan Pemohon Kasasi secara keseluruhan;
3. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Agama Makassar Nomor 149/Pdt.G/2017/PTA.Mks. tanggal 30 Januari 2018;
4. menguatkan Putusan Pengadilan Agama Makassar Nomor 384/Pdt.G/2017/PA.Mks. tanggal 12 Oktober 2017;
5. Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar keseluruhan biaya perkara ini pada keseluruhan tingkatan;

Dan/atau apabila Ketua/Majelis Hakim Agung Yang Mulia dalam memeriksa dan memutus Perkara ini berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi II dan Termohon Kasasi III telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 24 April 2018 dan tanggal 26 April 2018 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa setelah meneliti memori kasasi dan kontra memori kasasi dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Agama Makassar, Mahkamah Agung mempertimbangkan sebagai berikut:

Halaman 4 dari 6 hal. Put. Nomor 614 K/Ag/2018

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)



Mengenai alasan pertama sampai dengan keenam:

Bahwa alasan mengenai kewenangan mengadili telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh *Judex Facti*;

Bahwa alasan-alasan mengenai akad *mudharabah*, Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Sertifikat Hak Tanggungan serta pelelangan obyek sengketa tersebut tidak dapat dibenarkan karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Agama Makassar tidak salah dalam menerapkan hukum, Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II atas obyek sengketa adalah Perbuatan Melawan Hukum (PMH), sebaliknya Tergugat I dan Tergugat II dapat membuktikan bahwa pelelangan tersebut telah sesuai dengan ketentuan hukum yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 dan ternyata Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 141/4/HT/TMR/VIII/2007 tanggal 2 Agustus 2007 telah ditandatangani sendiri oleh Penggugat (Muhammad Ardy Said);

Bahwa semua akad dalam perkara *a quo*, baik akad *mudharabah* maupun Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan, kesemuanya telah dibuat sesuai prosedur yang berlaku, jika ternyata dikemudian hari dinilai menimbulkan kerugian, maka hal ini menjadi tanggung jawab pelaku yang mengabaikan azas kehati-hatian, sehingga merugikan diri-sendiri;

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

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

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor

Halaman 5 dari 6 hal. Put. Nomor 614 K/Ag/2018



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

3 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi, **MUHAMMAD ARDY SAID**, tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Jumat, tanggal 12 Oktober 2018 oleh Dr. H. Amran Suadi, S.H., M.H., M.M. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Purwosusilo, S.H., M.H. dan Dr. H. A. Mukti Arto, S.H., M.Hum. Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para Hakim Anggota tersebut dan Fatkur Rosyad, S.Ag., M.H., M.HES. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd.

Ttd.

Dr. H. Purwosusilo, S.H., M.H.

Dr. H. Amran Suadi, S.H., M.H., M.M.

Ttd.

Dr. H. A. Mukti Arto, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Fatkur Rosyad, S.Ag., M.H., M.HES.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi...Rp489.000,00
- J u m l a hRp500.000,00

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG R.I.

A.n. Panitera

Panitera Muda Perdata Agama

Drs. H. Abd. Ghoni, S.H., M.H.
NIP. 19590414 198803 1 005

Halaman 6 dari 6 hal. Put. Nomor 614 K/Ag/2018