



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Mrs

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Maros yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**RUDI MAJID**, Tempat dan tanggal lahir Ujung Pandang 23 Mei 1975, Umur 44 Tahun, Warga Negara Indonesia, Jenis kelamin Laki-laki, Pekerjaan Wiraswasta, No.KTP:7371082305750004, Alamat Jl. Tinumbu Lorong 132 K, Kel./Desa Tabaringan Kec. Ujung Tanah Makassar dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya bernama :

1. **NUR FADLY DANIAL, SH** Lahir di Ujung Pandang pada tanggal 03 Agustus 1982, Agama Islam, Pendidikan Terakhir Sarjana (S1) Hukum, Keanggotaan Peradi No. 16.02497 berlaku sampai dengan tanggal 31 Desember 2021
2. **AKBAR JUNAID, SH** Lahir di Ujung Pandang pada tanggal 05 November 1982, Agama Islam, Pendidikan Terakhir Sarjana (S1) Hukum, Keanggotaan Peradi No. 15.02078 berlaku sampai dengan tanggal 31 Desember 2021.

Kesemuanya Advokat dan atau Pengacara di **Kantor Hukum NUR FADLY DANIAL, SH & PARTNER**, yang beralamat di Jl. Daeng Tata Kompleks Hartaco Indah Blok 3 J No. 21 Makassar Sulawesi selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 21 Januari 2020 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Maros dengan No.59/SK/PDT/HK/II/2020/PN Mrs pada tanggal 22 Januari 2020 selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**.

## M E L A W A N

1. **ACHMAD Alias ACHMAD HAMU**, alamat lama di Jl. Rappocini Raya Lr. V A Nomor 99, RT. 001, RW. 004, Kelurahan Rappocini Kecamatan Rappocini Kota Makassar, namun terakhir diketahui beralamat di Perumahan Griya Maros Indah

Halaman 1 dari 28 Putusan Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Mrs



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Blok J 2 No. 12 Kelurahan Bontoa Kecamatan Mandai Kabupaten Maros  
(sekarang tidak diketahui lagi alamatnya yang jelas dan pasti di seluruh wilayah  
Republik Indonesia) untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**

**2. PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Makassar,**  
beralamat di Jl. Kajaolalido No. 4 Makassar yang untuk selanjutnya disebut  
sebagai **TURUT TERGUGAT I.**

**3. Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Maros,** beralamat di Jl. DR.  
Ratulangi No. 48 Turikale Kabupaten Maros yang untuk selanjutnya disebut  
sebagai **TURUT TERGUGAT II.**

Pengadilan Negeri tersebut :

Telah membaca surat - surat dalam berkas perkara

Telah mendengar keterangan para pihak yang bersengketa dalam perkara perdata ini

## **TENTANG DUDUK PERKARANYA**

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan surat gugatannya tertanggal 28  
Januari 2020 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Maros dengan  
Nomor register 8/Pdt.G/2020/PN Mrs.

Bahwa adapun yang menjadi dasar hukum dan alasan-alasan Penggugat  
mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap para Tergugat adalah  
sebagai berikut :

**1. Bahwa Tergugat** telah membeli sebuah rumah tinggal yang terletak di  
Perumahan Griya Maros Indah Blok J 2 No. 12 Kabupaten Maros, seluas 84 M<sup>2</sup>  
(delapan puluh empat meter persegi), sebagaimana berdasarkan Sertipikat Hak  
Guna Bangunan No. 01765, Kelurahan Bontoa, Kecamatan Mandai, Kabupaten  
Maros, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Maros, pada  
tanggal 17 Februari 2010, tercatat atas nama ACHMAD;

Halaman 2 dari 28 Putusan Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Mrs



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01765, Kelurahan Bontoa, Kecamatan Mandai, Kabupaten Maros, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Maros, pada tanggal 17 Februari 2010, tercatat atas nama ACHMAD, merupakan hasil pemecahan dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01440, Kelurahan Bontoa, Kecamatan Mandai, Kabupaten Maros, tercatat atas nama PT. PUSPARAYA MANDIRI, yang kemudian di pecah seluas 84 M<sup>2</sup> (delapan puluh empat meter persegi), dan dibalik nama ke atas nama ACHMAD oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Maros berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1132-AJB/MD-XII/2008 tanggal 17 Desember 2008 yang dibuat oleh Ahmad Yulias, SH. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Maros;

3. Bahwa untuk pembayaran rumah tinggal a quo, **Tergugat** telah menandatangani Perjanjian Kredit No. 00004-01-02-070947-4 tertanggal 17 Desember 2008 dan Akta Pengakuan Hutang No. 057 tertanggal 17 Desember 2008 dengan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Makassar, yang berkedudukan di Kota Makassar, dihadapan Ahmad Yulias, SH., Notaris di Kabupaten Maros, dengan total utang Pokok (belum termasuk bunga kredit dan biaya kredit lainnya) sebesar Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah), yang selanjutnya oleh para pihak disebut Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.;

4. Bahwa berdasarkan Surat Kuasa Direksi nomor 36 tanggal 14 Mei 2007, PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Makassar bertindak mewakili PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk., berkedudukan di Jakarta dan berkantor pusat Di Jl. Gajah Mada No. 1 Jakarta Pusat, dalam hal ini bertindak selaku Kreditur;

5. Bahwa dalam rangka pengamanan dan pengelolaan kekayaan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk., sebagai pembayaran kewajiban terhadap adanya kewajiban pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk., maka Asset Management Division PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. melakukan

Halaman 3 dari 28 Putusan Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Mrs



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengalihan Piutang, dan salah satu Piutang debitur yang dialihkan diantaranya adalah atas nama **Tergugat**;

6. Bahwa **Tergugat** telah Wanprestasi dan sudah tidak memenuhi kewajibannya membayar sisa Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada **Turut Tergugat I** yang totalnya sebesar Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah);

7. Bahwa **Turut Tergugat I** telah berusaha memperingatkan, memanggil, dan menghubungi **Tergugat** melalui Surat, Telepon, maupun kunjungan langsung ke rumah **Tergugat**, tetapi **Tergugat** tidak pernah memenuhi panggilan **Turut Tergugat I**, dan saat ini **Tergugat** sudah tidak diketahui lagi keberadaannya diseluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia;

8. Bahwa **Turut Tergugat I** juga telah memperingatkan dan memanggil **Tergugat** melalui surat kabar harian Tribun Timur Makassar pada tanggal 27 Agustus 2019, tetapi **Tergugat** juga tidak pernah memenuhi panggilan **Turut Tergugat I**;

9. Bahwa oleh karena saat ini Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang tercatat atas nama **Tergugat** telah berstatus Macet, dan tidak ada kejelasan dari **Tergugat** tentang kapan dan bagaimana **Tergugat** menyelesaikan Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang tercatat atas nama **Tergugat**, maka **Turut Tergugat I** melakukan penjualan piutang yang tercatat atas nama **Tergugat**, serta mengalihkan hak tagih atas piutang yang tercatat atas nama **Tergugat** (Cessie), beserta jaminannya kepada **Penggugat**, sebagaimana dituangkan dalam Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 19 tertanggal 24 September 2019 yang dibuat dihadapan Andi Kisnah Bintang, SH. M.Kn. Notaris di Kabupaten Gowa dan Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) No. 20 tertanggal 24 September 2019 yang dibuat dihadapan Andi Kisnah Bintang, SH. M.Kn. Notaris di Kabupaten Gowa;

10. Bahwa dengan ditandatanganinya dan atau disepakatinya Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 19 tertanggal 24 September 2019 yang dibuat dihadapan Andi Kisnah Bintang, SH. M.Kn. Notaris di Kabupaten Gowa dan Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) No. 20 tertanggal 24 September 2019 yang

Halaman 4 dari 28 Putusan Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Mrs



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuat dihadapan Andi Kisnah Bintang, SH. M.Kn. Notaris di Kabupaten Gowa, maka hak tagih milik **Turut Tergugat I** terhadap utang **Tergugat** telah beralih kepada **Penggugat**;

**11.** Bahwa dari hasil jual beli piutang a quo, Penggugat menerima dan memperoleh Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01765, Kelurahan Bontoa, Kecamatan Mandai, Kabupaten Maros, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Maros, pada tanggal 17 Februari 2010, tercatat atas nama ACHMAD, beserta dokumen penting lainnya yang terkait;

**12.** Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 19 tertanggal 24 September 2019 yang dibuat dihadapan Andi Kisnah Bintang, SH. M.Kn. Notaris di Kabupaten Gowa dan Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) No. 20 tertanggal 24 September 2019 yang dibuat dihadapan Andi Kisnah Bintang, SH. M.Kn. Notaris di Kabupaten Gowa, maka hak tagih milik **Turut Tergugat I** terhadap utang **Tergugat** telah beralih kepada **Penggugat**, sehingga secara yuridis **Penggugat** berhak dan berwenang menggantikan kedudukan dari **Turut Tergugat I** dalam mengajukan permohonan pengalihan hak dan atau balik nama terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01765, Kelurahan Bontoa, Kecamatan Mandai, Kabupaten Maros, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Maros, pada tanggal 17 Februari 2010, tercatat atas nama ACHMAD;

**13.** Bahwa **Penggugat** mengajukan Gugatan agar Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo di Pengadilan Negeri Maros dapat memberikan putusan yang salah satu amarnya menyatakan memerintahkan **Turut Tergugat II** untuk melakukan proses balik nama terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01765, Kelurahan Bontoa, Kecamatan Mandai, Kabupaten Maros, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Maros, pada tanggal 17 Februari 2010, dari yang semula tercatat atas nama ACHMAD (**Tergugat**) ke atas nama RUDY MAJID (**Penggugat**), mengingat Turut Tergugat I telah menjual kepada **Penggugat** piutang yang tercatat atas nama **Tergugat**, serta mengalihkan

Halaman 5 dari 28 Putusan Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Mrs



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hak tagih atas piutang yang tercatat atas nama **Tergugat** (Cessie), beserta jaminannya dengan harga sebesar Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah), dan telah dibayar lunas oleh Penggugat, sebagaimana dijelaskan dalam Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 19 tertanggal 24 September 2019 yang dibuat dihadapan Andi Kisnah Bintang, SH. M.Kn. Notaris di Kabupaten Gowa dan Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) No. 20 tertanggal 24 September 2019 yang dibuat dihadapan Andi Kisnah Bintang, SH. M.Kn. Notaris di Kabupaten Gowa, sehingga **Penggugat** dapat dinyatakan sebagai satu-satunya pemilik sah atas tanah dan bangunan rumah tinggal yang terletak di Perumahan Griya Maros Indah Blok J 2 No. 12 Kabupaten Maros, seluas 84 M<sup>2</sup> (delapan puluh empat meter persegi), dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01765, Kelurahan Bontoa, Kecamatan Mandai, Kabupaten Maros, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Maros, pada tanggal 17 Februari 2010, tercatat atas nama ACHMAD (**Tergugat**);

14. Bahwa sebagai bahan referensi dan bahan pertimbangan Yang Mulia Majelis Hakim perkara a quo, berikut kami sampaikan beberapa Putusan Majelis Hakim lainnya yang telah berkekuatan hukum tetap dalam perkara yang sejenis, diantaranya :

- a) Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar No. 347/Pdt.G/2017/PN-MKS tertanggal 06 Februari 2018, antara Joni Epiadi Selaku Penggugat melawan Ismail selaku Tergugat, PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Makassar selaku Turut Tergugat I, dan Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar selaku Turut Tergugat II, yang amar putusannya berbunyi :

*"MENGADILI*

1. *Menyatakan Penggugat dan Turut Tergugat yang telah dipanggil secara patut tetapi tidak pernah hadir dipersidangan.*
2. *Mengabulkan gugatan penggugat sebahagian dengan verstek*

Halaman 6 dari 28 Putusan Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Mrs



3. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi
4. Menyatakan Akta Perjanjian Jual Beli dan Piutang No. 05 tertanggal 05 September 2017 yang dibuat dihadapan Mustahar, SH. M.Kn. Notaris di Kota Makassar dan Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) No. 06 tertanggal 05 September 2017 yang dibuat dihadapan Mustahar, SH. M.Kn. Notaris di Kota Makassar, serta Akta-Akta lainnya yang terkait adalah mengikat dan sah menurut hukum;
5. Menyatakan bahwa **Penggugat (Tuan Joni Epiadi)** adalah sebagai satu-satunya pemilik yang sah atas tanah dan bangunan rumah tinggal yang terletak di Perumahan Hasri Barombong II Blok B No. 15 Makassar, seluas 91 M<sup>2</sup> (sembilan puluh satu meter persegi), dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Milik No. 22091, Kelurahan Barombong, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar pada tanggal 10 Juli 2012, tercatat atas nama Ismail dan Sertipikat Hak Milik No. 22086, Kelurahan Barombong, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar pada tanggal 10 Juli 2012, tercatat atas nama Ismail;
6. Memerintahkan kepada **Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar (Turut Tergugat II)** untuk melakukan proses balik nama terhadap Sertipikat Hak Milik No. 22091, Kelurahan Barombong, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar pada tanggal 10 Juli 2012, dan Sertipikat Hak Milik No. 22086, Kelurahan Barombong, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar pada tanggal 10 Juli 2012, yang semuanya tercatat atas nama **Ismail (Tergugat)** ke atas nama **Joni Epiadi (Penggugat)**;



7. Menyatakan Akta Perjanjian Jual Beli dan Piutang No. 05 tertanggal 05 September 2017 yang dibuat dihadapan Mustahar, SH. M.Kn. Notaris di Kota Makassar dan Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) No. 06 tertanggal 05 September 2017 yang dibuat dihadapan Mustahar, SH. M.Kn. Notaris di Kota Makassar, antara Penggugat dan Turut Tergugat I, berfungsi juga sebagai Akta Jual Beli (AJB) dan bukti pelunasan atas utang Tergugat, serta dasar pengalihan hak milik atas tanah dan bangunan rumah tinggal yang terletak di Perumahan Hasri Barombong II Blok B No. 15 Makassar, seluas 91 M<sup>2</sup> (sembilan puluh satu meter persegi), dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Milik No. 22091, Kelurahan Barombong, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar pada tanggal 10 Juli 2012, dan Sertipikat Hak Milik No. 22086, Kelurahan Barombong, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar pada tanggal 10 Juli 2012, dari yang sebelumnya tercatat atas nama **Ismail (Tergugat)** ke atas nama **Joni Epiadi (Penggugat)**

8. Menolak gugatan penggugat selebihnya

9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.431.000,- (satu juta empat ratus tiga puluh satu ribu rupiah)."

b) Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sungguminasa No. 19/Pdt.G/2018/PN-Sgm tertanggal 02 Mei 2018, antara Simon Soli, S.PT Selaku Penggugat melawan Fajar selaku Tergugat, PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Makassar selaku Turut Tergugat I, dan Badan Pertanahan Nasional Sungguminasa selaku Turut Tergugat II, yang amar putusannya berbunyi :

"MENGADILI



1. Menyatakan Tergugat, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan verstek;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi;
4. Menyatakan akta Perjanjian Jual Beli Piutang nomor 01 dan Akta Perjanjian Pengalihan Hak atas Tagihan Nomor 02 keduanya dibuat dan ditanda tangani tanggal 02 Januari 2018 antara Turut Tergugat I dengan Penggugat dihadapan Muhammad Mansur Hanise, SH MKn Notaris di Kecamatan Somba Opu, Kabupaten Gowa adalah mengikat dan sah menurut hukum;
5. Menyatakan Penggugat Simon Soli adalah sebagai satu satunya pemilik yang sah atas sebidang tanah dan Bangunan yang terletak di Bukit Tamarunang, Blok D3 No.4, Kelurahan Tamarunang, Kecamatan Somba Opu, dengan Perumahan sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1744/Tamarunang terbit tanggal 16 juni 2011, seluas kurang lebih 99 m<sup>2</sup> (Sembilan Puluh Sembilan Meter Persegi) sebagaimana diuraikan dalam Surat ukur Nomor : 01095/Tamarunang/2009;
6. Memerintahkan kepada Badan Pertanahan Nasional Gowa, selanjutnya disebut Turut Tergugat II untuk melakukan proses balik nama / Pengalihan sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1744 terbit tanggal 16 Juni 2011, seluas kurang lebih 99 m2 (Sembilan puluh sembilan meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor : 01095/Tamarunang/2009, tercatat atas nama Fajar (Tergugat) menjadi atas nama Simon Soli, S PT (Penggugat) sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;



7. *Menyatakan Akta Perjanjian Jual beli Piutang Nomor : 01 dan Akta Perjanjian Pengalihan Hak Atas Tagihan Nomor: 02 yang dibuat dan di tanda tangani tanggal 02 Januari 2008 dihadapan Muhammad Mansur Hanise, S.H., M.Kn Notaris di Kecamatan Somba Opu, Kabupaten Gowa antara Penggugat dan Turut Tergugat I adalah berlaku juga sebagai Akta Jual Beli (AJB) dan pelunasan atas hutang Tergugat;*
8. *Menghukum Tergugat untuk menyerahkan kepada Penggugat (Simon Soli S PT) rumah yang terletak di Perumahan Bukit Tamarunang Blok D 3 No. 4, Kelurahan Tamarunang, Kecamatan Somba Opu, Kabupaten Gowa dalam keadaan kosong;*
9. *Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat di jalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding, maupun kasasi;*
10. *Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara a quo, yang hingga kini ditaksir seluruhnya sejumlah Rp. 1.056.000,00 (satu juta lima puluh enam ribu rupiah)."*

**15.** Bahwa berikut kami sampaikan pula beberapa landasan hukum untuk dilakukannya Jual Beli Piutang dan Pemindahan dan atau Pengalihan Hak Milik Atas Tanah berdasarkan Putusan Pengadilan, agar dapat juga dijadikan sebagai bahan referensi dan bahan pertimbangan Yang Mulia Majelis Hakim perkara a quo, diantaranya :

- a) Pasal 1533 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi :  
*"Penjualan suatu piutang meliputi segala sesuatu yang melekat padanya seperti penanggungan, hak istimewa dan hipotik".*
- b) Pasal 55 ayat (1) dan Ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi :

**Pasal 55**

*Halaman 10 dari 28 Putusan Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Mrs*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) *Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya.*
  - 2) *Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan.*
- c) Pasal 125 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi :

## **Pasal 125**

- 1) *Pencatatan perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan Pengadilan atau penetapan Hakim/Ketua Pengadilan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam daftar buku tanah yang bersangkutan dan daftar umum lainnya dilakukan setelah diterimanya penetapan hakim/Ketua Pengadilan atau putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan salinan Berita Acara Eksekusi dari panitera Pengadilan Negeri yang bersangkutan.*
- 2) *Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat pula dilakukan atas permohonan pihak yang berkepentingan dengan melampirkan:*

Halaman 11 dari 28 Putusan Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Mrs



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a) salinan resmi penetapan atau putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan salinan Berita Acara Eksekusi;
- b) sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan;
- c) identitas pemohon.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, kiranya telah cukup dasar hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Maros, untuk memeriksa, dan mengadili, serta memberikan putusan dalam perkara ini sebagai berikut :

## PRIMAIR

1. Mengabulkan gugatan **Penggugat** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan **Tergugat** telah melakukan wanprestasi;
3. Menyatakan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 19 tertanggal 24 September 2019 yang dibuat dihadapan Andi Kisnah Bintang, SH. M.Kn. Notaris di Kabupaten Gowa dan Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) No. 20 tertanggal 24 September 2019 yang dibuat dihadapan Andi Kisnah Bintang, SH. M.Kn. Notaris di Kabupaten Gowa, serta Akta-Akta lainnya yang terkait adalah mengikat dan sah menurut hukum;
4. Menyatakan bahwa **Penggugat (RUDY MAJID)** adalah sebagai satu-satunya pemilik yang sah atas tanah dan bangunan rumah tinggal yang terletak di Perumahan Griya Maros Indah Blok J 2 No. 12 Kabupaten Maros, seluas 84 M<sup>2</sup> (delapan puluh empat meter persegi), dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01765, Kelurahan Bontoa, Kecamatan Mandai, Kabupaten Maros, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Maros, pada tanggal 17 Februari 2010, tercatat atas nama ACHMAD;
5. Memerintahkan kepada **Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Maros (Turut Tergugat II)** untuk melakukan proses balik nama terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01765, Kelurahan Bontoa, Kecamatan Mandai, Kabupaten

Halaman 12 dari 28 Putusan Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Mrs



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maros, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Maros, pada tanggal 17 Februari 2010, dari yang semula tercatat atas nama **ACHMAD (Tergugat)** ke atas nama **RUDY MAJID (Penggugat)**;

6. Menyatakan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 19 tertanggal 24 September 2019 yang dibuat dihadapan Andi Kisnah Bintang, SH. M.Kn. Notaris di Kabupaten Gowa dan Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) No. 20 tertanggal 24 September 2019 yang dibuat dihadapan Andi Kisnah Bintang, SH. M.Kn. Notaris di Kabupaten Gowa, antara Penggugat dan Turut Tergugat I, berfungsi juga sebagai Akta Jual Beli (AJB) dan bukti pelunasan atas utang Tergugat, serta dasar pengalihan hak milik atas tanah dan bangunan rumah tinggal yang terletak di Perumahan Griya Maros Indah Blok J 2 No. 12 Kabupaten Maros, seluas 84 M<sup>2</sup> (delapan puluh empat meter persegi), dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01765, Kelurahan Bontoa, Kecamatan Mandai, Kabupaten Maros, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Maros, pada tanggal 17 Februari 2010, dari yang semula tercatat atas nama **ACHMAD (Tergugat)** ke atas nama **RUDY MAJID (Penggugat)**

7. Membebaskan biaya perkara kepada Tergugat.

## SUBSIDAIR

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Maros berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, maka pihak Penggugat maupun pihak Para Tergugat telah dipanggil secara sah untuk menghadap yaitu pada persidangan pertama hari Rabu tanggal 12 Pebruari 2020, kedua pada hari selasa tanggal 25 Pebruari 2020, ketiga pada hari kamis tanggal 26 Maret 2020 dan keempat pada hari Selasa tanggal 28 April 2020 dan pada waktu penetapan hari sidang tersebut, Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Turut Tergugat II hadir sedangkan Tergugat Achmad Alias Achmad Hamu, Turut Tergugat I PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Makassar walaupun sudah dipanggil dengan patut tidak pernah datang

Halaman 13 dari 28 Putusan Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Mrs

### 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

atau tidak pula mengirim kuasanya yang sah ataupun tidak pula mengirim jawabannya atas gugatan Penggugat.

Menimbang, bahwa selanjutnya, Majelis Hakim sesuai dengan ketentuan Peraturan Mahkamah Agung R.I (PERMA) No. 1 Tahun 2016 wajib mengupayakan perdamaian antara kedua belah pihak yang berperkara melalui proses Mediasi dan setelah ditawarkan kepada kedua belah pihak, baik pihak Penggugat maupun pihak Turut Tergugat II menyerahkan sepenuhnya kepada Majelis Hakim untuk menunjuk mediator, dimana berdasarkan Penetapan Nomor : 8/Pdt.G/2020/PN Mrs tanggal 28 April 2020, Majelis Hakim telah menunjuk MUSTAMIN, SH, MH sebagai Hakim Mediator.

Menimbang, bahwa dalam jangka waktu yang telah ditentukan setelah dilaksanakan proses mediasi, ternyata Hakim Mediator dalam hal ini tidak berhasil mendamaikan kedua belah pihak, maka Hakim Mediator dengan surat laporan mediator tertanggal 12 Mei 2020 melaporkan bahwa proses mediasi telah gagal dan selanjutnya menyerahkan kembali perkara tersebut kepada Majelis Hakim untuk dilanjutkan sesuai dengan tertib Hukum Acara Perdata.

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan dan Kuasa Penggugat menyatakan bahwa gugatannya tidak ada perubahan dan tetap dipertahankan.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Turut Tergugat II telah mengajukan jawaban secara tertulis dipersidangan pada tanggal 19 Mei 2020 adalah sebagai berikut :

### DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat II menyatakan menolak seluruh dalil-dalil gugatan dan tuntutan Penggugat sebagaimana yang tertuang dalam Surat Gugatannya tertanggal 28 Januari 2020, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas maupun

*Halaman 14 dari 28 Putusan Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Mrs*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diam-diam diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat II yang sepanjang tidak merugikan kepentingan Hukum Turut Tergugat II;

2. Bahwa gugatan Penggugat **Error in Persona**. Bahwa gugatan Penggugat tersebut sangat nyata keliru oleh karena Turut Tergugat II hanyalah merupakan badan hukum yang tidak memiliki hubungan keperdataan atas tanah yang diklaim Penggugat dalam surat gugatannya karena gugatan penggugat merupakan gugatan wanprestasi yang dilakukan oleh Para Tergugat yang mengakibatkan kerugian besar kepada Penggugat, sehingga berdasar hal tersebut atas segala tindakan Penggugat yang juga mendudukkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Maros selaku pihak Turut Tergugat II dalam perkara *a quo* adalah tindakan yang keliru dan tidak memiliki dasar hukum yang jelas, sehingga atas segala tindakan Penggugat tersebut sangat nyata telah terjadi *error in persona* atas gugatan Penggugat tersebut dan sangat berdasar hukum oleh majelis hakim yang terhormat untuk mengenyampingkan seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat dan atas keseluruhan gugatan dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

3. Bahwa objek gugatan penggugat kabur atau **Obscur Libel**. Dimana segala dalil yang diuraikan Penggugat dalam surat gugatannya adalah gugatan yang kabur adanya, dikatakan demikian oleh karena dalam posita gugatannya Penggugat sama sekali tidak menjabarkan secara detil dan jelas terhadap perbuatan hukum yang telah dilakukan dan dilanggar oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Maros *in casu* TurutTergugat II. Berdasarkan hal tersebut sangat nyata dan berdasar hukum atas segala dalil gugatan yang diuraikan oleh Penggugat tersebut kabur adanya sehingga dengan ini kami memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak segala dalil gugatan Penggugat tersebut atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka gugatan Penggugat beralasan hukum untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Halaman 15 dari 28 Putusan Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Mrs



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 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 II tetap menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang sebelumnya diakui secara tegas oleh penggugat dan tidak merugikan kepentingan hukum Turut Tergugat II;
3. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas apa yang menjadi dasar gugatannya karena Penggugat sama sekali tidak menjabarkan secara detil terhadap perbuatan hukum yang telah dilakukan dan dilanggar oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Maros *in casu* Turut Tergugat II;
4. Bahwa Turut Tergugat II *in casu* Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Maros merasa tidak perlu menanggapi segala posita maupun petitum yang diajukan Penggugat dalam gugatannya karena tidak jelas apa substansi gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat II, karena baik dalam posita maupun petitum sama sekali tidak terdapat perbuatan *Wanprestasi* yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat II sehingga tentunya Hakim yang menangani perkara sangat patut untuk menyatakan gugatan Penggugat ditolak dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum yang telah dikemukakan tersebut di atas dan terhadap dalil-dalil yang lain, Turut Tergugat II menganggap tidak ada relevansi hukumnya dengan Turut Tergugat II sehingga tidak perlu ditanggapi secara mendalam. Oleh karena itu, kuasa hukum Turut Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia berkenan untuk **Memutus perkara ini dengan amar sebagai berikut :**

### Dalam Eksepsi

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat II;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya.

### Dalam Pokok Perkara

Halaman 16 dari 28 Putusan Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Mrs



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

***Dan atau apabila yang terhormat Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan lain yang seadil – adilnya menurut hukum (ex aquo et bono).***

Menimbang, bahwa atas jawaban tersebut Penggugat mengajukan replik tertanggal 26 Mei 2020 dan atas replik tersebut Turut Tergugat II mengajukan duplik secara lisan yang tetap pada jawaban Turut Tergugat II.

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya di persidangan telah mengajukan alat-alat bukti berupa surat-surat dan saksi-saksi sebagaimana terurai dibawah ini:

Bukti-bukti surat :

1. Foto copy Sertipikat Hak Guna Bangunan No.01765 An.Achmad bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya bertanda P-1.
2. Foto copy Akta Pengakuan Hutang No.057 tanggal 17 Desember 2008 bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya bertanda P-2.
3. Foto copy Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No.19 tanggal 24 September 2019 bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya bertanda P-3
4. Foto copy Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) No.20 tanggal 24 September 2019 bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya bertanda P-4
5. Foto copy Perjanjian Kredit No.00004-01-02-070247-4 tanggal 17 Desember 2008 bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya bertanda P-5
6. Foto copy Surat Peringatan I No.291/AMD.Area5/VIII/2019 tanggal 2 Agustus 2019 bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya bertanda P-6
7. Foto copy Surat Peringatan II No.320/SPII/Mks.Ut/AMD.Area5/VIII/2019 tanggal 19 Agustus 2019 bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya bertanda P-7

*Halaman 17 dari 28 Putusan Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Mrs*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Foto copy Surat Peringatan III No.335/SPIII.Ut/AMD.Area5/IX/2019 tanggal 05 September 2019 bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya bertanda P-8
9. Foto copy Pengumuman dan Panggilan Terhadap Debitur KPR BTN An.Ahmad Hamu tanggal 27 Agustus 2019 bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya bertanda P-9
10. Foto copy Pendaftaran Perkara Perdata No.446/Pdt.G/2019/PN Mks tertanggal 10 Nopember 2019 bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya bertanda P-10.

Menimbang, bahwa Penggugat dalam persidangan tidak mengajukan kesimpulan.

Menimbang, bahwa untuk ringkasnya putusan ini maka segala sesuatu yang tercatat dalam Berita Acara Sidang turut dipertimbangkan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini.

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

### **DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa oleh karena Turut Tergugat II dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi, maka sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai pokok perkara, terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi Turut Tergugat II tersebut antara lain yaitu :

1. Bahwa gugatan Penggugat yang mengakibatkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Maros dijadikan Turut Tergugat II dalam perkara ini, sangat tidak mempunyai dasar hukum dan sangatlah patut untuk dikesampingkan karena gugatan Penggugat merupakan gugatan wanprestasi sehingga tidak memiliki hubungan keperdataan dengan Turut Tergugat II.
2. Bahwa obyek gugatan Penggugat kabur atau obscur libel karena Penggugat tidak menjabarkan secara detil dan jelas perbuatan hukum yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat II.

*Halaman 18 dari 28 Putusan Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Mrs*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat II pada point 1 dan poin 2 maka Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk mengetahui sejauh mana keterkaitan atau keterlibatan pihak Turut Tergugat II dengan perkara ini hal tersebut telah menyangkut dalam pokok perkara selain itu eksepsi tersebut juga bukanlah mengenai kewenangan mengadili atau mengenai kompetensi baik tentang kompetensi absolut maupun kompetensi relatif, maka berdasarkan ketentuan pasal 162 RBg dan Yurisprudensi No.935 K/SIP/1985 bahwa eksepsi yang bukan menyangkut kompetensi absolut dan relatif, diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara sehingga dengan demikian eksepsi tersebut dinyatakan tidak dapat diterima.

## DALAM POKOK PERKARA

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

Menimbang, bahwa dari gugatan Penggugat tersebut terlihat bahwa barang yang dijadikan obyek sengketa oleh Penggugat dalam perkara ini yaitu sebuah rumah tinggal yang terletak di Perumahan Griya Maros Indah Blok J 2 No.12 Kabupaten Maros seluas 84 M<sup>2</sup> (delapan puluh empat meter persegi), berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01765 Kelurahan Bontoa Kecamatan Mandai Kabupaten Maros

Menimbang, bahwa menurut dalil Penggugat obyek sengketa tersebut telah dibeli oleh Penggugat dengan cara pembelian yang tercatat atas nama Tergugat (cessie) beserta jaminannya sebagaimana dituangkan dalam Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 19 tertanggal 24 September 2019 yang dibuat dihadapan Andi Kishnah Bintang, SH, M.Kn. dan Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) No. 20 tertanggal 24 September 2019 yang dibuat dihadapan notaris dengan wilayah Jabatan Propinsi Sulawesi Selatan sehingga hak tagih milik Tergugat terhadap utang Tergugat telah beralih kepada Penggugat.

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat tersebut, Turut Tergugat II dalam jawabannya menyatakan bahwa gugatan Penggugat yang menjadikan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Maros sebagai Turut Tergugat II dalam perkara ini, sangat tidak

*Halaman 19 dari 28 Putusan Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Mrs*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempunyai dasar hukum dan sangatlah patut untuk dikesampingkan karena alasan bahwa gugatan Penggugat Error in Persona dan obyek gugatan Penggugat kabur atau obscur Libel.

Menimbang, bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat telah dibantah oleh Turut Tergugat II, maka sesuai ketentuan pasal 283 RBg / 163 HIR yang menyatakan bahwa barang siapa yang mendalilkan suatu hak atau mengajukan suatu peristiwa untuk menegaskan haknya atau membantah adanya hak orang lain, haruslah membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut.

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, maka pada akhirnya yang harus dibuktikan dan menjadi pokok perkara menurut Majelis Hakim adalah :

- Apakah Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap Turut Tergugat I atas obyek sengketa ?

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-9 sedangkan Turut Tergugat II tidak mengajukan bukti surat maupun saksi.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-1, P-2 dan P-3, dapat diketahui bahwa awalnya Tergugat adalah pemilik dari sertifikat Nomor : 01765 yang terletak di Perumahan Griya Maros Indah Blok J 2 No.12 Kabupaten Maros (Bukti P-1), kemudian Tergugat mengadakan perjanjian kredit dengan Turut Tergugat I pada tanggal 17 Desember 2008, No. 00004-01-02-070947-4, dengan jangka waktu 180 bulan dan perjanjian tersebut akan jatuh tempo pada 17 Desember 2023, dengan menjadikan sertifikat Nomor : 01765 sebagai agunan/ jaminan dalam perjanjian kredit tersebut (bukti P-2), dan atas perjanjian tersebut, Tergugat bersama Turut Tergugat I membuat Grosse/ salinan akta pengakuan hutang Nomor 057 yang dibuat oleh Notaris/ PPAT Ahmad Yulias, SH. (bukti P-2).

Menimbang, bahwa dalam perjalanannya, ternyata Tergugat tidak memenuhi kewajibannya membayar angsuran kepada Turut Tergugat I sebagaimana yang telah

*Halaman 20 dari 28 Putusan Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Mrs*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diperjanjikan sebelumnya dalam perjanjian kredit (bukti P-5), hal tersebut dapat diketahui dengan diperingatinya Tergugat oleh Turut Tergugat I untuk menyelesaikan tunggakannya melalui surat peringatan I tanggal 2 Agustus 2019 (bukti P-6), surat peringatan II tanggal 19 Agustus 2019 (bukti P-7), dan surat peringatan III tanggal 5 September 2019 (bukti P-8), selanjutnya Turut Tergugat I juga telah mengumumkan dan melakukan panggilan kepada Tergugat melalui Koran/ surat kabar Tribun Timur pada tanggal 27 Agustus 2019 agar Tergugat melunasi hutangnya dan apabila tidak dilunasi maka barang (sertifikat) in casu sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01765 yang menjadi agunan dalam perjanjian kredit antara Tergugat dengan Turut Tergugat I akan dijual/ lelang (bukti P-9).

Menimbang, bahwa setelah pengumuman terakhir dilakukan, ternyata Tergugat juga belum melaksanakan kewajibannya (memenuhi prestasi) kepada Turut Tergugat I, sehingga Turut Tergugat I kemudian memasang spanduk pengumuman di lokasi yang dijadikan jaminan/ agunan hutang Tergugat, bahwa lokasi tersebut disita dan akan dijual akibat Tergugat yang menunggak dalam melaksanakan kewajibannya. Selanjutnya Turut Tergugat I melakukan perjanjian jual beli piutang dengan membuat akta perjanjian jual beli piutang Nomor : 19 tanggal 24 September 2019 dengan Penggugat atas piutang Tergugat yang tidak dilunasi oleh Tergugat (bukti P-3), sekaligus membuat akta Pengalihan Hak atas tagihan (Cessie) Nomor 20 tanggal 24 September 2019 melalui Notaris/ PPAT Andi Kisnah Bintang, SH., M.Kn., (bukti P-4).

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti di atas, maka dapat ditarik persangkaan bahwa sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 01765 atas nama Achmad yang semula dijadikan agunan oleh Tergugat atas perjanjian kredit yang dibuatnya dengan Turut Tergugat I, ternyata telah dijual/ dialihkan oleh Turut Tergugat I kepada Penggugat pada tanggal 24 September 2019.

Menimbang, bahwa menurut Kamus Hukum, wanprestasi berarti kelalaian, kelaptaan, tidak menepati janji, tidak memenuhi kontrak. Jadi wanprestasi merupakan suatu keadaan dalam mana seorang debitur (berutang) tidak melaksanakan prestasi

*Halaman 21 dari 28 Putusan Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Mrs*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang diwajibkan dalam suatu kontrak, yang dapat timbul karena kesengajaan atau kelalaian debitur itu sendiri dan adanya keadaan memaksa (*overmacht*). Sedangkan menurut Pasal 1238 KUHPerdara disebutkan siberutang adalah lalai apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan;

Menimbang, bahwa pihak yang lalai akan pemenuhan kewajibannya sementara ia sudah mengikatkan diri di dalam suatu kesepakatan (perikatan) dapat digolongkan menjadi empat kategori yakni:

1. Kreditur sama sekali tidak melaksanakan isi kesepakatan;
2. Kesepakatan tersebut dilaksanakan tetapi melenceng dari isi kesepakatan;
3. Kesepakatan tersebut dilaksanakan tetapi sudah lewat waktu;
4. Melakukan perbuatan atau tindakan yang tidak ada disepakati;

Menimbang, bahwa apabila pengertian wanprestasi dihubungkan dengan fakta dalam perkara a quo, maka dapat diketahui Tergugat yang pada tanggal 17 Desember 2008 telah membuat perjanjian kredit dengan pihak Turut Tergugat I, ternyata tidak dapat melaksanakan pembayaran angsuran atas hutangnya kepada Turut Tergugat I sebagaimana yang telah diperjanjikan, sehingga Tergugat (selaku debitur) dinyatakan wanprestasi oleh Turut Tergugat I (Bank/ kreditur) berdasarkan pasal 15 ayat (2) yang tertuang dalam perjanjian kredit antara Tergugat dengan Turut Tergugat I, selanjutnya Turut Tergugat I mengirimkan surat peringatan I, II dan III kepada Tergugat untuk melunasi kewajiban angsurannya (prestasi) yang belum dilaksanakan sesuai yang disepakati.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas maka Pengadilan berpendapat Tergugat telah melaksanakan isi perjanjian yang telah disepakati dengan Turut Tergugat I (sesuai perjanjian kredit/ bukti P-5), akan tetapi tidak melaksanakan sesuai dengan yang diperjanjikan karena setelah adanya Surat Peringatan I,II dan III tanggal 19 Agustus 2019, Tergugat tidak pernah lagi membayar angsuran kepada Turut Tergugat I,

*Halaman 22 dari 28 Putusan Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Mrs*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

padahal Tergugat mempunyai kewajiban untuk membayar/ melunasi angsuran hingga 17 Desember 2023, sehingga Tergugat terkualifikasi sebagai debitur yang melakukan wanprestasi (ingkar janji). Dengan demikian petitum gugatan penggugat point 2 patut dikabulkan.

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan pokok permasalahan kedua yakni apakah Penggugat (RUDI MAJID) adalah sebagai satu-satunya pemilik yang sah atas tanah dan bangunan rumah tinggal yang terletak di Perumahan Griya Maros Indah Blok J 2 No. 12 Kabupaten Maros, seluas 84 M<sup>2</sup> (delapan puluh empat meter persegi), sebagaimana berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.01765, Kelurahan Bontoa, Kecamatan Mandai, Kabupaten Maros, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Maros, pada tanggal 17 Februari 2010, tercatat atas nama ACHMAD.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti yang diajukan Penggugat dapat diketahui pada tanggal 24 September 2019, Penggugat telah membuat perjanjian jual beli piutang dengan pihak Turut Tergugat I, terhadap piutang dari debitur atas nama Achmad Alias Achmad Hamu (Tergugat) sebagaimana yang tertuang dalam perjanjian kredit Nomor: 00004-01-02-070947-4 tertanggal 17 Desember 2008 antara Tergugat dengan Turut Tergugat I termasuk sertifikat Nomor 01765 yang dijadikan jaminan/ agunan dalam perjanjian kredit tersebut. Selanjutnya Penggugat dengan Turut Tergugat I pada tanggal 24 September 2019, telah membuat akta pengalihan hak atas tagihan (cessie) terhadap piutang Tergugat dengan Nomor rekening kredit : 00004-01-02-070947-4.

Menimbang, bahwa dengan adanya pembelian piutang dan pengalihan hak atas tagihan (cessie) terhadap piutang Tergugat dengan Nomor rekening kredit : 00004-01-02-070947-4 oleh Penggugat, maka Penggugat memiliki hak penuh atas sertifikat Nomor 01765 yang dijadikan agunan oleh Tergugat atas perjanjian kredit yang pernah dibuat dengan pihak Turut Tergugat I pada tanggal 17 Desember 2008, setelah Penggugat melunasi sisa piutang Tergugat kepada Turut Tergugat I yang belum tuntas.

*Halaman 23 dari 28 Putusan Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Mrs*

**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 apakah perbuatan Turut Tergugat I yang melakukan pengalihan hak atas tagihan piutang kepada Penggugat adalah sah menurut hukum akan dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam Pasal 20 perjanjian kredit yang dibuat antara Tergugat (selaku debitur) dengan Turut Tergugat I (selaku kreditur) disebutkan bahwa “debitur menyetujui dan sepakat untuk memberikan hak sepenuhnya kepada Bank untuk menyerahkan piutang (cessie) dan atau tagihan Bank terhadap Debitur berikut semua janji-janji aksesoirnya. Termasuk hak-hak atas agunan kredit kepada pihak lain yang ditetapkan oleh Bank sendiri, setiap saat diperlukan oleh Bank”;

Menimbang, bahwa dengan mengacu pada ketentuan pasal 20 di atas, maka dapat diketahui perbuatan Turut Tergugat I yang telah menjual piutang Tergugat kepada Penggugat kemudian mengalihkan hak tagih atas piutang Tergugat kepada Penggugat, adalah sesuai dengan klausul yang diperjanjikan antara Tergugat dengan Turut Tergugat I, sehingga pengadilan berpendapat perbuatan Turut Tergugat I tersebut adalah sah menurut hukum.

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan di atas, oleh karena tindakan Turut Tergugat I yang mengalihkan agunan berupa sertifikat Hak Milik No. 01765 milik Tergugat kepada Penggugat adalah tindakan yang berdasar hukum maka Penggugat (RUDI MAJID) adalah sebagai satu-satunya pemilik yang sah atas tanah dan bangunan rumah tinggal yang terletak di Perumahan Griya Maros Indah Blok J 2 No. 12 Kabupaten Maros, seluas 84 M<sup>2</sup> (delapan puluh empat meter persegi), sebagaimana berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01765 Kelurahan Bontoa Kecamatan Mandai Kabupaten Maros, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Maros, pada tanggal 17 Februari 2010, tercatat atas nama ACHMAD sehingga berdasarkan uraian tersebut petitum gugatan Penggugat point 4 patut dikabulkan.

Menimbang, bahwa karena Penggugat telah dinyatakan sebagai pemilik sah atas tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Griya Maros Indah Blok J 2 No.

*Halaman 24 dari 28 Putusan Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Mrs*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12 Kabupaten Maros seluas 84 M<sup>2</sup> (delapan puluh empat meter persegi), sebagaimana berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01765 Kelurahan Bontoa Kecamatan Mandai Kabupaten Maros, maka surat-surat yang menjadi dasar peralihan hak kepada Penggugat berupa Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 19 tertanggal 24 September 2019 yang dibuat dihadapan Andi Kisnah Bintang, SH. M.Kn. Notaris di Kabupaten Gowa dan Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) No. 20 tertanggal 24 September 2019 yang dibuat dihadapan Andi Kisnah Bintang, SH. M.Kn. Notaris di Kabupaten Gowa, serta akta-akta lainnya yang terkait adalah haruslah dinyatakan mengikat dan sah menurut hukum, dengan demikian petitum gugatan penggugat point 3 patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah dinyatakan sebagai pemilik sah atas sertifikat Hak Milik No. 01765, yang saat ini tercatat atas nama ACHMAD, maka Turut Tergugat II (Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Maros) diperintahkan untuk melakukan proses balik nama terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01765 Kelurahan Raya Kecamatan Turikale Kabupaten Maros yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Maros, pada tanggal 13 Juli 2009, yang semula tercatat atas nama ACHMAD (Tergugat) ke atas nama RUDI MAJID (Penggugat), dengan demikian petitum point 5 patut untuk dikabulkan.

Menimbang, bahwa oleh karena Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 19 tertanggal 24 September 2019 dan Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) No. 20 tertanggal 24 September 2019 yang dibuat dihadapan Andi Kisnah Bintang, SH. M.Kn. Notaris di Kabupaten Gowa, telah dinyatakan mengikat dan sah menurut hukum, maka Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 19 tertanggal 24 September 2019 dan Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) No. 20 tertanggal 24 September 2019 yang dibuat dihadapan Andi Kisnah Bintang, SH. M.Kn. Notaris di Kabupaten Gowa antara Penggugat dan Turut Tergugat I tersebut, berfungsi juga sebagai Akta Jual Beli (AJB) dan bukti pelunasan atas utang Tergugat, serta dasar pengalihan hak milik atas tanah dan bangunan rumah tinggal yang terletak di Perumahan Griya Maros Indah Blok J 2

*Halaman 25 dari 28 Putusan Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Mrs*

### 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

No. 12 Kabupaten Maros seluas 84 M<sup>2</sup> (delapan puluh empat meter persegi), sebagaimana berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01765 Kelurahan Bontoa Kecamatan Mandai Kabupaten Maros atas nama ACHMAD (Tergugat) ke atas nama RUDI MAJID (Penggugat), dengan demikian petitum gugatan Penggugat point 6 dapat dikabulkan.

Menimbang bahwa karena petitum penggugat angka 2, 3, 4, 5, dan 6 telah dikabulkan maka Tergugat yang dinyatakan melakukan Wanprestasi berada di pihak yang kalah sehingga Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, dengan demikian petitum gugatan point 7 beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa karena petitum Penggugat angka 2, 3, 4, 5, 6 dan 7 telah dikabulkan, maka petitum point 1 gugatan Penggugat yang meminta agar gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya berdasar untuk dikabulkan;

Memperhatikan Pasal 1238, Pasal 1338 KUHPerdara, Pasal 283 Rbg, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan:

## M E N G A D I L I

### DALAM EKSEPSI

- Menyatakan Eksepsi Turut Tergugat II tidak dapat diterima

### DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi;
3. Menyatakan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 19 tertanggal 24 September 2019 yang dibuat dihadapan Andi Kishah Bintang, SH. M.Kn. Notaris di Kabupaten Gowa dan Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) No. 20 tertanggal 24 September 2019 yang dibuat dihadapan Andi Kishah Bintang, SH. M.Kn. Notaris di Kabupaten Gowa, serta Akta-Akta lainnya yang terkait adalah mengikat dan sah menurut hukum;

*Halaman 26 dari 28 Putusan Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Mrs*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan bahwa **Penggugat (RUDY MAJID)** adalah sebagai satu-satunya pemilik yang sah atas tanah dan bangunan rumah tinggal yang terletak di Perumahan Griya Maros Indah Blok J 2 No. 12 Kabupaten Maros, seluas 84 M<sup>2</sup> (delapan puluh empat meter persegi), dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01765, Kelurahan Bontoa, Kecamatan Mandai, Kabupaten Maros, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Maros, pada tanggal 17 Februari 2010, tercatat atas nama ACHMAD;

5. Memerintahkan kepada **Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Maros (Turut Tergugat II)** untuk melakukan proses balik nama terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01765, Kelurahan Bontoa, Kecamatan Mandai, Kabupaten Maros, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Maros, pada tanggal 17 Februari 2010, dari yang semula tercatat atas nama **ACHMAD (Tergugat)** ke atas nama **RUDY MAJID (Penggugat)**;

6. Menyatakan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 19 tertanggal 24 September 2019 yang dibuat dihadapan Andi Kisnah Bintang, SH. M.Kn. Notaris di Kabupaten Gowa dan Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) No. 20 tertanggal 24 September 2019 yang dibuat dihadapan Andi Kisnah Bintang, SH. M.Kn. Notaris di Kabupaten Gowa, antara Penggugat dan Turut Tergugat I, berfungsi juga sebagai Akta Jual Beli (AJB) dan bukti pelunasan atas utang Tergugat, serta dasar pengalihan hak milik atas tanah dan bangunan rumah tinggal yang terletak di Perumahan Griya Maros Indah Blok J 2 No. 12 Kabupaten Maros, seluas 84 M<sup>2</sup> (delapan puluh empat meter persegi), dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01765, Kelurahan Bontoa, Kecamatan Mandai, Kabupaten Maros, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Maros, pada tanggal 17 Februari 2010, dari yang semula tercatat atas nama **ACHMAD (Tergugat)** ke atas nama **RUDY MAJID (Penggugat)**

7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.433.000,- (dua juta empat ratus tiga puluh tiga ribu rupiah);

*Halaman 27 dari 28 Putusan Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Mrs*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Maros pada hari Jumat tanggal 12 Juni 2020 oleh kami RUBIANTI, SH, MH sebagai Hakim Ketua FIFIYANTI, SH, MH dan NASRUL KADIR, SH masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut pada hari Selasa tanggal 16 Juni 2020 dengan didampingi oleh ALIMUDDIN, SH sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Maros dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat tanpa hadirnya Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

1. FIFIYANTI, SH, MH

RUBIANTI, SH, MH

2. NASRUL KADIR, SH

PANITERA PENGGANTI,

ALIMUDDIN, SH

Biaya perkara:

1. Pendaftaran : Rp. 30.000
2. Proses : Rp. 80.000
3. PNPB : Rp. 40.000
4. Panggilan : Rp. 867.000
5. Pemeriksaan setempat : Rp. 1.400.000
6. Redaksi : Rp. 10.000
7. Materai : Rp. 6.000 +

Jumlah

: Rp. 2.433.000,- (dua juta empat ratus tiga puluh tiga ribu rupiah);

Halaman 28 dari 28 Putusan Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Mrs

**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)