



**PUTUSAN**  
**Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Mrs**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Yulianah;-----** Lahir di Maros pada tanggal 30 Desember 1999, jenis kelamin perempuan, agama Islam, pekerjaan ibu rumah tangga, bertempat tinggal di Dusun Lalang Tedong Desa Ampekale Kecamatan Bontoa Kabupaten Maros, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: **Amirullah, S.H., Mansyur, S.H., Muh. Nur Assagaf, S.H., Imran Burhanuddin, S.H., dan Syamsul Bahri, S.H.,** Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum "ABDI HUKUM DAN KEADILAN" beralamat di Jalan Azalea Kompleks Terminal Marusu Blok D 10 Kelurahan Pettuadae Kecamatan Turikale Kabupaten Maros, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Januari 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Maros pada tanggal 23 Januari 2020 Nomor Register 61/SK/Pdt/HK/II/2020/PN Mrs, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

**L a w a n :**

- H. Burhan;-----**  
Umur 72 tahun, pekerjaan petani, bertempat tinggal di Dusun Lalang Tedong Desa Ampekale Kecamatan Bontoa Kabupaten Maros, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Makassar Cq. PT. PNM (Persero) UlaMM Maros Svariah:-----**

Berkedudukan di Jalan Jend. Sudirman Nomor 194 Kelurahan Pettuadae Kecamatan Turikale Kabupaten Maros, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

3. **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Makassar;-----**

Berkedudukan di Jalan Urip Sumoharjo KM. 4 Makassar, selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;

4. **H. Muh. Asri A. Ma;-----**

Jenis Kelamin laki-laki, agama Islam, pekerjaan wiraswasta, bertempat tinggal di Jl. Poros Makassar-Maros Sanggalea Kelurahan Taroadi Kecamatan Turikale Kabupaten Maros, selanjutnya disebut sebagai Tergugat IV;

5. **Kantor Pertanahan Kabupaten Maros;-----**

Berkedudukan di Jalan DR. Ratulangi Nomor 48 Maros, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut:

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 23 Januari 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Maros pada tanggal 23 Januari 2020 dalam Register Perkara Perdata Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Mrs, telah mengajukan gugatan dengan dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik atas sebidang tanah seluas  $\pm 6400 \text{ M}^2$  (enam ribu empat ratus meter persegi) yang terletak di Dusun Lalang Tedong, Desa Ampekale, Kecamatan Bontoa kabupaten Maros, dengan batas-batas:

Utara : berbatasan dengan milik Kamaruddin Luh;

Timur : berbatasan dengan milik H. Naje;

Selatan : berbatasan dengan H. Abu;

Barat : berbatasan dengan H. Sata;

Untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa;

Halaman 2 dari 50 Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Mrs



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

2. Bahwa objek sengketa dahulunya adalah satu hamparan namun kemudian dibagi menjadi 2 (dua) bagian atau 2 (dua) petak, yang Penggugat peroleh dari kakek Penggugat yaitu Alm. Take Bin Palili dengan cara hibah, sebagaimana akta hibah No. 15/PH/KB/2003 tanggal 8 September 2003 dihadapan Camat/PPAT kecamatan Bontoa Drs. Haji Muh. Yusuf Damang;
3. Bahwa ternyata tanpa seizin dan sepengetahuan dari Penggugat, Tergugat I telah mengajukan penerbitan Sertifikat atas objek sengketa menjadi atas namanya kepada Turut Tergugat I sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 00827/Desa Ampekale Tahun 2008 dan Sertifikat Hak Milik No. 00828/Desa Ampekale Tahun 2008 dan kemudian selanjutnya tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat pula, Tergugat I mengajukan permohonan kredit pada Tergugat II dalam hal ini PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Makassar;
4. Bahwa hal tersebut Penggugat ketahui pada sekitar bulan September 2017 setelah adanya surat peringatan dari PT. Permodalan Nasional Madani tersebut yang ditujukan kepada Tergugat I yang pada intinya meminta agar Tergugat I segera menyelesaikan tunggakkannya dan hal tersebut menandakan bahwa kredit Tergugat I kepada Tergugat II telah mengalami kemacetan;
5. Kemudian selanjutnya oleh pihak Tergugat II ternyata juga telah mengajukan proses pelelangan atas objek sengketa kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Pelelangan Makassar (Tergugat III) dan selanjutnya ternyata objek sengketa telah dilakukan pelelangan yang dimenangkan oleh Tergugat IV;
6. Bahwa atas hasil lelang tersebut, Tergugat IV kemudian mengajukan permohonan eksekusi atas objek sengketa pada Pengadilan Negeri Maros No. 5/Pdt.HT/2019/PN. Mrs;
7. Bahwa eksekusi yang akan dilakukan oleh Pengadilan Negeri Maros atas objek sengketa yang berdasarkan atas permohonan dari Tergugat IV sudah tentu sangat merugikan Penggugat oleh karena objek sengketa tersebut adalah milik Penggugat;
8. Bahwa Penggugat telah berkali-kali berupaya menyelesaikan persoalan tersebut secara damai dan kekeluargaan dengan menghubungi pihak Tergugat IV dan hendak menebus kembali objek sengketa tersebut namun Tergugat IV menolak bahkan menyatakan akan mengembalikan objek

Halaman 3 dari 50 Putusan Nomor 3/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa kepada Penggugat jika Penggugat menebusnya dengan harga yang sangat mahal yang tidak sesuai dengan yang seharusnya;

9. Bahwa segala rangkaian tindakan yang telah dilakukan oleh Tergugat I dengan memohonkan penerbitan sertifikat atas objek sengketa, mengajukan permohonan kredit pada Tergugat II adalah nyata-nyata merupakan perbuatan melawan hukum dan melawan hak dari Penggugat selaku pemilik objek sengketa;

10. Demikian pula tindakan Turut Tergugat I yang menerbitkan sertifikat atas objek sengketa serta tindakan Tergugat II yang memohonkan proses lelang atas objek sengketa kepada Tergugat III, tindakan Tergugat III yang telah melakukan proses lelang yang kemudian dimenangkan oleh Tergugat IV, serta tindakan Tergugat IV yang kemudian mengajukan permohonan eksekusi atas objek sengketa pada Pengadilan Negeri Maros adalah nyata-nyata merupakan perbuatan melawan hukum dan melawan hak dari Penggugat selaku pemilik atas objek sengketa;

11. Oleh karena nyata-nyata bahwa objek sengketa adalah milik Penggugat maka Sertifikat Hak milik No. 00827/Desa Ampekale Tahun... dan sertifikat Hak Milik No. 00828/Desa Ampekale Tahun.. atas objek sengketa adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan mengikat;

12. Demikian pula oleh karena objek sengketa adalah milik Penggugat maka proses pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat III berikut hasilnya adalah tidak sah dan batal demi hukum;

13. Oleh karena objek sengketa adalah milik Penggugat maka segala surat-surat maupun keadaan baru yang timbul atas objek sengketa adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan mengikat;

Berdasarkan segala hal yang telah diuraikan tersebut diatas, maka Penggugat mohon dengan hormat agar sudilah kiranya Ketua Pengadilan Negeri Maros Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan berkenan memutuskan:

## Dalam Provisi

- Menyatakan bahwa eksekusi Hak Tanggungan No. 5/Pdt.HT/2019/PN. Mrs atas objek sengketa ditangguhkan pelaksanaannya hingga adanya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum yang tetap atas perkara ini;

## Dalam Pokok Perkara

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan bahwa objek sengketa yaitu sebidang tanah seluas  $\pm 6400$  M<sup>2</sup> (enam ribu empat ratus meter persegi) yang terletak di Dusun Lalang Tedong, Desa Ampekale, Kecamatan Bontoa Kabupaten Maros, dengan batas-batas:

Utara : berbatasan dengan milik Kamaruddin Luh;

Timur : berbatasan dengan milik H. Naje;

Selatan : berbatasan dengan H. Abu;

Barat : berbatasan dengan H. Sata;

adalah milik dari Penggugat;

3. Menyatakan bahwa tindakan Para Tergugat maupun Turut Tergugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

4. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik No. 00827/Desa Ampekale Tahun 2008 dan Sertifikat Hak Milik No. 00828/Desa Ampekale Tahun 2008 yang terbit atas objek sengketa adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan mengikat;

5. Menyatakan bahwa pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat III adalah tidak sah dan batal demi hukum;

6. Menyatakan bahwa hasil pelelangan yang dimenangkan oleh Tergugat IV adalah tidak sah dan batal demi hukum;

7. Menyatakan bahwa segala surat-surat maupun keadaan baru yang timbul atas objek sengketa adalah tidak sah dan batal demi hukum atau setidak-tidaknya tidak memiliki kekuatan mengikat;

8. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara ini;

9. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau: Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat diwakili oleh kuasanya: Amirullah, S.H., - Dkk tersebut di atas datang menghadap di persidangan. Sementara Tergugat I hadir sendiri di persidangan, dan Tergugat II diwakili oleh kuasanya yang bernama: Alphasiddha Yuliantana, Rizki Sepriandi, Rico Mangiring Purba, Gita Diana Sari, Muhammad Luthfi Ghifari, Adee Fauziah, M. Amri, dan Umar, masing-masing sebagai karyawan PT. Permodalan Madani (Persero), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Januari 2020 yang terdaftar di Kepaniteraan





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Maros di bawah Register Nomor 99/SK/Pdt/HK/II/2020/PN Mrs tanggal 24 Februari 2020. Demikian pula Tergugat III diwakili oleh kuasanya yang bernama: Rakhmat Mahsan, S.E., M.H, Sigit Rusmanto, S.E, Ak., Cahyo Windu Wibowo, S.H., Arifuddin, S.H., Ernanto Arisandi, S.H., Priyanda Bagus Pratama, dan Neo Surya Dhesanta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Februari 2020 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Maros di bawah Register Nomor 258/SK/Pdt/HK/IV/2020/PN Mrs tanggal 8 April 2020. Sementara Tergugat IV hadir sendiri di persidangan, dan Turut Tergugat diwakili oleh kuasanya yang bernama: Suhendra, S.H., Waliana Mattewakang, S.ST., A. Nurul Hidayanti, S.H., M.H., dan Brama Surya Wirapraba, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Januari 2020 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Maros di bawah Register Nomor 85/SK/Pdt/HK/II/2020/PN Mrs tanggal 5 Februari 2020;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 01 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, dengan menunjuk Rubianti, SH., MH, Hakim pada Pengadilan Negeri Maros sebagai mediator berdasarkan Penetapan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Mrs tanggal 9 Maret 2020;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator serta pernyataan para pihak tentang hasil mediasi masing-masing tertanggal 18 Maret 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil mencapai kesepakatan;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, **Tergugat I** menyatakan tidak mengajukan jawaban/tanggapan meskipun telah diberikan kesempatan yang cukup untuk itu. Sementara **Tergugat II** mengajukan jawaban tertanggal 9 April 2020, yang pada pokoknya sebagai berikut:

## Dalam Eksepsi

1. Gugatan Penggugat mengandung cacat *Error In Persona*, karena telah keliru pihak yang ditarik sebagai tergugat (*Exceptio Gemis Aanhoedanigheid*)

1.1 Bahwa pihak yang seharusnya ditarik sebagai Tergugat dalam perkara *a quo* adalah Hj. Kurnia selaku nasabah Tergugat II berdasarkan Akad Jual Beli- Murabahah Nomor: 003/ULS-MROS/PP-

Halaman 6 dari 50 Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Mrs



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MRB/II/13 yang dilegalisasi dengan nomor: 434/L/II/2013 tanggal 13 Februari 2013 oleh Ida Wahida, SH., M.Kn., Notaris di Kabupaten Maros (Akad Jual Beli) Jo Addendum Akad Jual Beli (*Murabahah*) Nomor: 035/ULS-MROS/PP-RMR/XII/13 yang dilegalisasi dengan Nomor: 611/L/XII/2013 tanggal 17 Desember 2013 oleh Ida Wahida, SH., M.Kn., Notaris di Kabupaten Maros (Addendum Akad Jual Beli);

1.2 Bahwa Tergugat II menolak posita gugatan Penggugat pada angka 3 yang pada pokoknya menyatakan, Tergugat I telah mengajukan permohonan kredit kepada Tergugat II, karena peristiwa tersebut tidak sesuai fakta hukum sebagaimana ternyata dalam Akad Jual Beli jo Addendum Akad Jual Beli;

1.3 Bahwa fakta hukum yang terjadi adalah, Tergugat I telah mengajukan permohonan kredit kepada Tergugat II dan atas permohonan tersebut disetujui Tergugat II berdasarkan Akad Jual Beli-Murabahah Nomor: 014/PK-ULM/MROS/III/12 yang dilegalisasi dengan Nomor: 148/NOT/L/III/2012 tanggal 31 Maret 2012 oleh Nurjannah Hamid, SH., Notaris di Kabupaten Maros, namun kredit tersebut telah dibayar lunas oleh Tergugat I kepada Tergugat II pada tanggal 13 Februari 2013;

1.4 Berdasarkan fakta hukum diatas, terbukti bahwa Penggugat dalam gugatannya telah keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat (*exceptio gemis aanhoedanigheid*), karena Tergugat I sejatinya bukanlah nasabah Tergugat II sebagaimana dimaksud dalam posita gugatan Penggugat pada angka 3 dan bukanlah nasabah Tergugat II sebagaimana dimaksud dalam Akad Jual Beli jo Addendum Akad Jual Beli, melainkan, Tergugat I adalah nasabah Tergugat II berdasarkan Akad Jual Beli-Murabahah Nomor: 014/PK-ULM/MROS/III/12 yang dalam hal ini tidak memiliki keterkaitan sama sekali dengan gugatan *a quo*;

1.5 Menurut pendapat ahli hukum M. Yahya Harahap, SH. dalam bukunya, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan kelima belas, 2015, halaman 438 telah menegaskan bahwa gugatan mengandung cacat *error in persona* apabila keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat;

Halaman 7 dari 50 Putusan Nomor 3/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



2. Gugatan Penggugat mengandung cacat *Error In Persona* karena gugatan yang diajukan kurang pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*)

2.1 Bahwa tindakan Penggugat yang tidak menarik Hj. Kurnia selaku nasabah Tergugat II berdasarkan Akad Jual Beli *jo* Addendum Akad Jual Beli sebagai pihak tergugat dalam perkara *a quo*, meskipun Penggugat menyadari pentingnya kedudukan Hj. Kurnia, maka telah menjadikan gugatan Penggugat kurang pihak (*exceptio plurium litis consortium*), karenanya gugatan *a quo* haruslah ditolak karena mengandung cacat formil atas pihak-pihak yang digugat.

2.2 Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 621 K/Sip/1975 tanggal 15 Mei 1977 *Jo*. No. 151 K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975, yang menegaskan: "*Semua pihak harus digugat, harus lengkap, jika tidak maka gugatan cacat formil*".

3. Gugatan Penggugat mengandung cacat *Error In Persona* karena penggugat tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat (*Exceptio Gemis Aanhoedanigheid*)

3.1 Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 4 Akad Jual Beli *jo* Pasal 2 Addendum Akad Jual Beli, disepakati bahwa menjaga amanah apabila nasabah (*in casu* Hj. Kurnia) karena satu dan lain hal tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan akad dan ketentuan yang berlaku di Tergugat II, maka dengan ini nasabah (*in casu* Hj. Kurnia) memberi kuasa yang tidak dapat ditarik kembali atau batal karena sebab apapun juga kepada Tergugat II untuk menjual, mengalihkan hak kepemilikan dengan cara apapun juga atas agunan yang diserahkan dengan cara dimuka umum maupun dibawah tangan dengan harga yang dipandang patut oleh Tergugat II atas barang yang dijaminan yang berupa:

- a. Sebidang tanah sebagaimana dimaksud berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 00827 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Maros tanggal 20 Oktober 2008, terdaftar atas nama Haji Burhan, luas tanah 3.279 M<sup>2</sup> (tiga ribu dua ratus tujuh puluh sembilan meter persegi), yang terletak di Desa Ampekale, Kecamatan Bontoa, Kota Maros, Propinsi Sulawesi Selatan, Surat Ukur Nomor: 00842/Ampekale/2008 tanggal 10 Oktober 2008 (SHM 00827).
- b. Sebidang tanah sebagaimana dimaksud berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 00828 yang diterbitkan oleh Kantor





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Kabupaten Maros tanggal 20 Oktober 2008, terdaftar atas nama Haji Burhan, luas tanah 3.279 M<sup>2</sup> (tiga ribu dua ratus tujuh puluh sembilan meter persegi), yang terletak di Desa Ampekale, Kecamatan Bontoa, Kota Maros, Propinsi Sulawesi Selatan, Surat Ukur Nomor: 00843/Ampekale/2008 tanggal 10 Oktober 2008 (SHM 00828).

3.2 Bahwa Penggugat tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat (*persona standi in judicio*) karena Penggugat sama sekali bukan merupakan pemilik sah atas SHM 00827 dan SHM 00828 yang dipersengketakan dalam perkara *a quo*;

3.3 Berdasarkan SHM 00827 dan SHM 00828 yang secara tegas mencantumkan nama Tergugat I, maka berdasarkan Pasal 1 angka 20 jo Pasal 32 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka demi hukum, bidang tanah yang terletak di objek SHM 00827 dan di objek SHM 00828 telah sah menjadi milik Tergugat I.

3.4 Berikut kutipan ketentuan Pasal 1 angka 20 jo Pasal 32 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah:

## Pasal 1

20. Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

## Pasal 32

(1) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

(2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata 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

## 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)



*sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.*

3.5 Namun pada faktanya, Penggugat meskipun sudah mengetahui bahwa Penggugat tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat II, Penggugat tetap mengajukan gugatan, dengan demikian gugatan *a quo* jelas sangat bertentangan dengan hukum acara.

3.6 Ahli hukum M. Yahya Harahap, SH., dalam bukunya, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan kelima belas, 2015, halaman 438, berpendapat bahwa orang yang tidak berhak, tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan atau dengan kata lain Penggugat tidak memiliki "*persona standi in judicio*" didepan pengadilan.

#### **Dalam Pokok Perkara**

- Bahwa Tergugat II mohon agar jawaban gugatan dibawah ini dianggap dan merupakan satu kesatuan yang tidak dapat terpisahkan dengan eksepsi Tergugat II tersebut di atas;
- Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas keseluruhan dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang diakui dengan tegas kebenarannya oleh Tergugat II;

1. Akad Jual Beli *jo* Addendum Akad Jual Beli antara Tergugat II dengan Hj. Kurnia telah memenuhi syarat sah suatu perjanjian

**1.1** Bahwa Akad Jual Beli *jo* Addendum Akad Jual Beli antara Tergugat II dengan Hj. Kurnia merupakan akta bawah tangan yang telah dilegalisasi dihadapan Pejabat Notaris, serta telah memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang RI No 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, yang pada pokoknya mengatur mengenai kewenangan notaris untuk mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal akta/surat dibawah tangan yang telah dibuat dengan mendaftar dalam buku khusus;

**1.2** Lebih lanjut, Akad Jual Beli *jo* Addendum Akad Jual Beli antara Tergugat II dengan Hj. Kurnia telah memenuhi syarat subjektif dan



syarat objektif sahnyanya suatu perjanjian sebagaimana yang diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata, yaitu:

- Syarat Subjektif :
  1. Kesepakatan para pihak dalam perjanjian;
  2. Kecakapan para pihak dalam perjanjian.
- Syarat Objektif :
  3. Suatu hal tertentu;
  4. Sebab yang halal;

**1.3** Bahwa dengan kewenangan Pejabat Notaris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang RI No 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris; dan telah terpenuhinya syarat sahnyanya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata, maka Akad Jual Beli *jo* Addendum Akad Jual Beli antara Tergugat II dengan Hj. Kurnia adalah sah secara hukum, tidak ada alasan bagi Penggugat untuk menyatakan bahwa Tergugat II dengan Hj. Kurnia melakukan perbuatan melawan hukum;

**1.4** Berdasarkan uraian diatas, Tergugat II menolak *posita* angka 9 dan *petitum* angka 3 gugatan Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa tindakan Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum dan menolak *petitum* gugatan Penggugat pada angka 7 yang menyatakan bahwa segala surat-surat maupun keadaan baru yang timbul atas objek sengketa adalah tidak sah dan batal demi hukum atau setidaknya tidaknya tidak memiliki kekuatan mengikat.

2. Akad Jual Beli *Jo* Addendum Akad Jual Beli antara tergugat II dengan Hj. Kurnia dilaksanakan setelah SHM 00827 dan SHM 00828 diperiksa dan dinyatakan sesuai oleh Turut Tergugat

2.1 Bahwa Tergugat II telah menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit kepada Hj. Kurnia, terbukti dengan dilakukannya pemeriksaan/pengecekan baik secara lisan atau tertulis (*cap/stempel* pada lembar sertifikat) terhadap asli SHM 00827 dan SHM 00828 kepada Turut Tergugat melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebelum Tergugat II dengan Hj. Kurnia melaksanakan Akad Jual Beli *jo* Addendum Akad Jual Beli, hal tersebut semata-mata bertujuan untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada Tergugat II atas jaminan sertifikat yang telah diserahkan Hj. Kurnia;



2.2 Lebih lanjut, apabila hasil pemeriksaan/pengecekan tersebut dinyatakan sesuai dengan daftar buku tanah yang tersimpan di kantor Turut Tergugat, maka akad kredit dilaksanakan, namun sebaliknya apabila hasil pemeriksaan/pengecekan dinyatakan tidak sesuai dengan daftar buku tanah yang tersimpan di Kantor Turut Tergugat, maka akad kredit batal dilaksanakan;

2.3 Adapun hasil pemeriksaan/pengecekan SHM 00827 dan SHM 00828, oleh Turut Tergugat dinyatakan sesuai, dibuktikan dengan pemberian cap/stempel, bertuliskan "*Telah Diperiksa Dan Sesuai Dengan Daftar Dikantor Pertanahan Kabupaten Maros*", pada masing-masing sertifikat tertanggal 16 April 2012 dan tertanggal 19 Februari 2013;

2.4 Bahwa pemeriksaan/pengecekan SHM 00827 dan SHM 00828 dalam perkara *a quo* merupakan amanah sebagaimana ketentuan Pasal 39 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 *jo* Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yang pada pokoknya menyatakan, PPAT wajib melakukan pengecekan pada Badan Pertanahan setempat mengenai kesesuaian sertifikat atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan jaminan, dengan buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan;

3. SHM 00827 dan SHM 00828 yang diterbitkan Turut Tergugat merupakan alat bukti yang sah dan kuat

3.1 Bahwa sebagaimana Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 32 ayat (1), menyatakan Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat, untuk lebih jelasnya, izinkan Tergugat II untuk mengutip sebagai berikut:

*Pasal 32*

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

3.2 Berdasarkan ketentuan diatas, Tergugat II menolak *posita* angka 7 gugatan Penggugat yang menyatakan objek sengketa adalah milik Penggugat serta *posita* angka 11 dan *petitum* angka 4 gugatan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat yang menyatakan SHM 00827 dan SHM 00828 adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan mengikat;

4. HJ. Kurnia adalah pihak yang telah cidera janji (*wanprestasi*) terhadap Tergugat II berdasarkan Addendum Akad Jual Beli

4.1 Bahwa HJ. Kurnia telah cidera janji (*wanprestasi*) berdasarkan Addendum Akad Jual Beli kepada Tergugat II, dengan tidak melaksanakan kewajibannya dalam membayar angsuran sesuai dengan jumlah dan jadwal sebagaimana tertuang dalam jadwal angsuran yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan akad kredit, hal tersebut dapat dibuktikan dengan surat-surat peringatan yang disampaikan Tergugat II kepada HJ. Kurnia, sebagai berikut:

1. Surat Nomor: S-012/SP/PNM/ULaMM-MROS/II/15 tanggal 03 Februari 2015, Perihal Surat Peringatan I. Bukti Tanda Terima Tertanggal 03 Februari 2015 (Surat Peringatan 1);
2. Surat Nomor: S-014/SP/PNM/ULaMM-MROS/II/15 tanggal 09 Februari 2015, Perihal Surat Peringatan II. Bukti Tanda Terima Tertanggal 09 Februari 2015 (Surat Peringatan 2);
3. Surat Nomor: S-015/SP/PNM/ULaMM-MROS/II/2015 tanggal 16 Februari 2015, Perihal Surat Peringatan III. Bukti Tanda Terima Tertanggal 16 Februari 2015 (Surat Peringatan 3);

4.2 Bahwa kondisi cidera janji (*wanprestasi*) telah ditegaskan dalam ketentuan Pasal 4 ayat (1) huruf (a) Addendum Akad Jual Beli sebagai berikut:

#### *Pasal 4 Wanprestasi*

1. *Menyimpang dari ketentuan yang ditetapkan dalam pasal-pasal diatas, Nasabah dinyatakan Wanprestasi dan dinyatakan telah Jatuh Tempo apabila:*

a. *Nasabah tidak membayar angsuran pokok berikut margin keuntungan jual beli 3 (tiga) kali berturut-turut;*

4.3 Selanjutnya, berdasarkan ketentuan Pasal 1238 KUHPdata, kondisi cidera janji (*wanprestasi*) didefinisikan sebagai berikut:

*"Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan."*

5. Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas jaminan SHM 00827 dan SHM 00828 telah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
  - 5.1 Sehubungan dengan pelaksanaan ketentuan Pasal 4 Akad Jual Beli, pada tanggal 13 Februari 2013 telah ditandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 75/2013 dihadapan Ida Wahida, SH., M.Kn., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Maros (APHT) yang kemudian berdasarkan APHT tersebut, Turut Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 0273/2013 tanggal 27 Maret 2013 (SHT);
  - 5.2 Bahwa dikarenakan Tergugat II telah memberikan Surat Peringatan 1, Surat Peringatan 2 dan Surat Peringatan 3 kepada Hj. Kurnia untuk menyelesaikan kewajibannya, namun Hj. Kurnia tetap tidak menyelesaikan kewajibannya, maka pada tanggal 31 Oktober 2017 Tergugat II mengajukan Surat Permohonan Lelang Nomor: S-1506/PNM-MKS/X/17 kepada Tergugat III atas Jaminan Hak Tanggungan SHM 00827 dan SHM 00828;
  - 5.3 Lebih lanjut, berdasarkan Surat Penetapan Lelang Nomor: S-2590/WKN.15/KNL.02/2017 tanggal 02 Nopember 2017 yang diterbitkan Tergugat III, maka Tergugat II memberitahukan pelaksanaan lelang kepada Hj. Kurnia pada tanggal 07 Nopember 2017 dengan Surat Nomor: S-1541/PNM-MKS/XI/17 dan mengumumkan melalui Selebaran Tempel (Pengumuman Lelang Pertama) pada tanggal 06 Nopember 2017 dan Surat Kabar Harian Tribun Timur (Pengumuman Lelang Kedua) pada tanggal 21 Nopember 2017;
  - 5.4 Bahwa pada tanggal 05 Desember 2017, Tergugat III melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan SHM 00827 dan SHM 00828 dan mengesahkan Tergugat IV sebagai Pembeli sebagaimana diuraikan dalam Risalah Lelang nomor 927/72/2017 tanggal 05 Desember 2017 (Risalah Lelang);-
  - 5.5 Berdasarkan uraian diatas, terbukti pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan SHM 00827 dan SHM 00828 telah dilakukan sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016

Halaman 14 dari 50 Putusan Nomor 3/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)

Halaman 14



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, oleh karenanya lelang tersebut sah dan berlaku mengikat terhadap Penggugat;

5.6 Lebih lanjut, sesuai dengan Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menegaskan bahwa: *"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan"*.

5.7 Bahkan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7/2012 didalam butir ke-VIII, menegaskan bahwa: *"Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak"*;

5.8 Dengan demikian, Tergugat II menolak posita gugatan Penggugat pada angka 10, 12 dan 13 berikut petitum gugatan Penggugat pada angka 5 dan 6, yang pada pokoknya menyatakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan SHM 00827 dan SHM 00828 tidak sah dan batal demi hukum;

6. Unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang didalilkan Penggugat kepada Tergugat II sama sekali tidak terpenuhi

6.1 Bahwa suatu perbuatan dapat disebut sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, apabila perbuatan tersebut telah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

1. Harus ada perbuatan;
2. Perbuatan tersebut harus melawan hukum;
3. Ada Kerugian;
4. Ada hubungan sebab akibat (kausal) antara perbuatan melawan hukum dan kerugian;
5. Ada kesalahan dari pelaku;

6.2 Untuk dapat dinyatakan seseorang/suatu badan hukum telah melakukan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata, adalah apabila seluruh unsur dari perbuatan melawan hukum itu terpenuhi. Jadi unsur-unsur dari seseorang telah melakukan perbuatan melawan hukum haruslah terpenuhi seluruhnya. Karena unsur dari pasal 1365 KUHPerdata tersebut bersifat kumulatif dan bukan alternative. Oleh karena itu jika satu saja elemen atau unsur dari Pasal 1365 KUHPerdata tidak terpenuhi atau tidak terbukti, hal ini mengakibatkan perbuatan melawan hukum yang didalilkan/dituntut tidak memenuhi syarat/tidak terbukti;

Halaman 15 dari 50 Putusan Nomor 3/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

6.3 Bahwa salah satu unsur Perbuatan Melawan Hukum, yaitu adanya perbuatan, dimana perbuatan tersebut harus melawan hukum, akan tetapi dalam gugatan *a quo*, Penggugat tidak dapat menjelaskan secara rinci perbuatan melawan hukum apa yang sesungguhnya dilakukan oleh Tergugat II;

6.4 Bahwa karena Penggugat tidak dapat menjelaskan secara rinci perbuatan melawan hukum apa yang sesungguhnya dilakukan oleh Tergugat II, maka sepatutnya dan sangat beralasan hukum gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*);

Berdasarkan seluruh uraian tersebut diatas, maka dengan ini Tergugat II memohon dengan kerendahan hati kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar memutus perkara *a quo* dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan Tergugat II adalah pihak yang benar dan beritikad baik;
2. Menyatakan sah dan berharga Akad Jual Beli–Murabahah Nomor: 003/ULS-MROS/PP-MRB/II/13 tanggal 13 Februari 2013 dan Addendum Akad Jual Beli (*Murabahah*) Nomor: 035/ULS-MROS/PP-RMR/XII/13 tanggal 17 Desember 2013;
3. Menyatakan Hj. Kurnia telah wanprestasi berdasarkan Addendum Akad Jual Beli (*Murabahah*) Nomor: 035/ULS-MROS/PP-RMR/XII/13 tanggal 17 Desember 2013;
4. Menyatakan sah dan berharga Lelang Eksekusi Hak Tanggungan SHM 00827 dan SHM 00828 sebagaimana Risalah Lelang nomor: 927/72/2017 tanggal 05 Desember 2017;
5. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya;
6. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara *a quo*;

Atau: Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pengugat, **Tergugat III** mengajukan jawaban tertanggal 14 April 2020, yang pada pokoknya sebagai berikut:

## **Dalam Eksepsi**

1. Eksepsi gugatan kabur (*Obscuur Libel*)
  - a. Bahwa Penggugat dalam dalil-dalil gugatannya tidak dapat menunjukkan atau menyebutkan dengan jelas dan pasti peraturan perundang-undangan atau ketentuan hukum yang mana yang menurut Penggugat telah dilanggar oleh Tergugat III, yang dijadikan dasar dalilnya tersebut.
  - b. Bahwa dalam *posita* Penggugat tidak menyebutkan sama sekali dasar hukum atas kejadian atau fakta hukum yang mendasari gugatan Penggugat terhadap Tergugat III.
  - c. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka akibat tidak jelasnya gugatan Penggugat terhadap Tergugat III dalam perkara ini, maka cukup beralasan jika Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*).
2. Eksepsi mohon dikeluarkan sebagai pihak
  - a. Bahwa kedudukan Tergugat III pada dasarnya hanya bertindak selaku perantara lelang berdasarkan permohonan dari PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Makassar *in casu* Tergugat II selaku Penjual.
  - b. Bahwa fungsi dan kedudukan Tergugat III selaku perantara lelang adalah untuk melaksanakan kewajiban hukum yang diamanatkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
  - c. Bahwa terdapat Surat Pernyataan Nomor S-1508/PNM-MKS/X/17 tanggal 31 Oktober 2017 yang ditandatangani oleh Sdr. Maimun Bakri Selaku Pemimpin Cabang PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Makassar yang pada intinya menyatakan bahwa debitur atas nama Hj Kurnia telah lalai/ wanprestasi membayar kewajiban/ hutangnya kepada PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Makassar *in casu* Tergugat II serta dalam surat tersebut termuat pula keterangan Tergugat II selaku penjual lelang akan bertanggung jawab apabila timbul gugatan yang diajukan oleh pihak manapun berkenaan dengan lelang atas objek jaminan Hak Tanggungan.

Halaman 17 dari 50 Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Mrs



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

d. Bahwa berdasarkan hal tersebut, Tergugat III mohon untuk dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo* dikarenakan telah terbukti secara sah menurut hukum bahwa konsekuensi hukum yang sekiranya harus ditanggung Tergugat III atas pelelangan objek sengketa telah dialihkan kepada Tergugat II berdasarkan Surat Pernyataan tersebut.

e. Bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 menyatakan bahwa "*suatu gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dan bukan oleh orang yang mempunyai kepentingan*".

f. Bahwa selain itu gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Tergugat III harus dinyatakan tidak dapat diterima, dikarenakan berdasarkan Pasal 17 ayat (2) dan (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (untuk selanjutnya disebut *PMK Lelang*), dengan jelas telah diatur bahwa:

(2) *Penjual/Pemilik Barang bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual.*

(3) *Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1).*

3. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Tergugat III di atas, maka dengan demikian sudah sangat tepat dan berdasar hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Maros untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya (*Niet Ontvankelijk verklaard*).

## Dalam pokok perkara

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 Tergugat III menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakui kebenarannya.

2. Bahwa Tergugat III 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 Tergugat III.

Halaman 18 dari 50 Putusan Nomor 3/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 18





3. Bahwa terhadap hal-hal yang disampaikan oleh Penggugat dalam gugatannya tetapi tidak dibantah oleh Tergugat III bukan berarti Tergugat III mengakui serta merta, akan tetapi karena sama sekali tidak ada relevansinya yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat III.

4. Bahwa perlu Tergugat III sampaikan kedudukan KPKNL Makassar *in casu* Tergugat III dalam perkara *a quo* adalah sebagai perantara penjualan melalui lelang, sebagaimana tugas dan fungsi sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

5. Bahwa objek gugatan sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dalam perkara *a quo* adalah:

- Sebidang tanah sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00827 dengan luas tanah 3279 m<sup>2</sup> yang terletak di Dusun Lalang Tedong, Desa/Kelurahan Ampekale, Kecamatan Bontoa, Kabuptaen Maros tercatat atas nama Haji Burhan;
- Sebidang tanah sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00828 dengan luas tanah 3279 m<sup>2</sup> yang terletak di Dusun Lalang Tedong, Desa/Kelurahan Ampekale, Kecamatan Bontoa, Kabuptaen Maros tercatat atas nama Haji Burhan.

Keduanya selanjutnya disebut obyek perkara *a quo*.

6. Bahwa terhadap obyek perkara *a quo* telah dijamin kepada PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Makassar *in casu* Tergugat II sebagai agunan untuk hutang debitur atas nama Hj Kurnia sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Maros yang berkepalala "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" Nomor 0273/2013 tanggal 27 Maret 2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 75/2013 tanggal 13 Februari 2013.

7. Bahwa sebelum Tergugat III menjelaskan dasar hukum dalam menyanggah dalil-dalil Penggugat, Tergugat III memandang perlu untuk terlebih dahulu memberikan ilustrasi singkat atas proses pelelangan objek *a quo* sehingga dapat memberikan gambaran yang jelas bagi Majelis Hakim dalam rangka memeriksa dan memutus perkara *a quo* sebagai berikut:

- a. Bahwa pelaksanaan lelang pada tanggal 5 Desember 2017 adalah atas permintaan Sdr. Maimun Bakri selaku Pemimpin Cabang dan Abdul Kadir Selaku Kepala Remedial, PT. Permodalan Nasional



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Madani (Persero) Cabang Makassar *in casu* Tergugat II sesuai Surat Permohonan Lelang Nomor: S-1506/PNM-MKS/X/17 tanggal 3 Oktober 2017 kepada Tergugat III. Hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 11 Ayat (1) PMK Lelang, yang mengatur sebagai berikut: *"Penjual yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang."*

b. Bahwa kewenangan untuk melaksanakan penjualan secara lelang atas objek perkara *a quo* berada pada PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Makassar *in casu* Tergugat II sebagai pemegang hak tanggungan peringkat I sesuai dengan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. Nomor 0273/2013 tanggal 27 Maret 2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 75/2013 tanggal 13 Februari 2013.

c. Bahwa Tergugat II juga telah menyampaikan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Maros SKPT Nomor 381/SKPT/05/XI/2017 tanggal 22 November 2017 dan SKPT Nomor 379/SKPT/05/XI/2017 tanggal 22 November 2017.

d. Bahwa permohonan lelang yang diajukan dari PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Makassar *in casu* Tergugat II merupakan lelang hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU Hak Tanggungan).

e. Bahwa dokumen persyaratannya mengacu pada ketentuan Pasal 6 ayat (5) Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor: PER-02/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang. Adapun dokumen persyaratan lelang eksekusi hak tanggungan antara lain terdiri dari:

1. Salinan/fotokopi Perjanjian Kredit;
2. Salinan/fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberitahuan Hak Tanggungan;
3. Salinan/fotokopi Sertifikat Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan;
4. Salinan/fotokopi Perincian Hutang/jumlah kewajiban debitur yang harus dipenuhi;

Halaman 20 dari 50 Putusan Nomor 3/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)



5. Salinan/fotokopi bukti bahwa debitor wanprestasi, berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari pihak kreditor;
  6. Surat pernyataan dari kreditor selaku pemohon lelang yang isinya akan bertanggungjawab apabila terjadi ;
  7. Salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor oleh kreditor.
- f. Bahwa terkait dengan persyaratan dokumen lelang tersebut di atas, karena dokumen permohonan lelang yang telah diajukan oleh Tergugat II telah lengkap secara administratif selanjutnya Tergugat III menerbitkan surat penetapan Jadwal Lelang Nomor S-2590/WKN.15/KNL.02/2017 tanggal 2 Nopember 2017.
- g. Bahwa dokumen permohonan lelang yang diajukan Tergugat II telah lengkap secara administratif maka berdasar ketentuan dalam Pasal 13 PMK Lelang yang menyatakan *"Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang."*
- h. Bahwa terhadap rencana lelang dimaksud juga telah diumumkan kepada khalayak umum melalui selebaran/tempelan pada tanggal 6 Nopember 2017 sebagai pengumuman pertama lelang eksekusi hak tanggungan dan melalui Surat Kabar Harian Tribun Timur yang terbit pada tanggal 21 November 2017 sebagai pengumuman kedua lelang eksekusi hak tanggungan.
- i. Bahwa sebelum dilakukan pelelangan, Tergugat II telah memberitahukan kepada pihak debitor terkait rencana pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan melalui Surat Pemberitahuan Lelang Nomor S-1541/PNM-MKS/XI/2017 tanggal 7 Nopember 2017 dan S-1542/PNM-MKS/XI/2017 tanggal 7 Nopember 2017.
- j. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, maka pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat III telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku.
8. Bahwa selanjutnya mengingat pelaksanaan lelang atas objek perkara a quo telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan. Hal ini sesuai dengan Pasal 4 PMK PMK Lelang yang berbunyi *"lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan"*.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa perlu Tergugat III tegaskan sebelum pelaksanaan lelang tidak terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan eksekusi Pasal 6 UUHT dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan obyek lelang sehingga lelang tetap dilaksanakan.

10. Bahwa dengan demikian terbukti dan tidak terbantahkan lagi, bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan melalui perantara Tergugat III telah sesuai dengan prosedur dan peraturan yang berlaku, dan karenanya perbuatan tersebut adalah sah menurut hukum. Dalam ini, Tergugat III melaksanakan penjualan lelang terhadap objek sengketa atas permohonan Tergugat II adalah dalam kapasitasnya melaksanakan tugas dan fungsinya sebagaimana diatur dalam PMK Lelang. Dengan demikian, pelaksanaan lelang tersebut adalah sah dan berkekuatan hukum karena dilaksanakan dan dibuat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

11. Bahwa sesuai dengan ketentuan dalam Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 149 yang dengan tegas menyatakan "*bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan*".

12. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena hal tersebut selain telah tertanggapi melalui jawaban Tergugat III tersebut di atas, juga tidak berdasarkan hukum.

Maka, berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Tergugat III mohon agar kiranya Hakim Pengadilan Negeri Maros berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

## Dalam Eksepsi:

1. Menyatakan eksepsi Tergugat III tepat dan beralasan sehingga dapat diterima.
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*);

## Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

Halaman 22 dari 50 Putusan Nomor 3/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 apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pengugat, **Tergugat IV** mengajukan jawaban tertanggal 20 April 2020, yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Pada eksepsi gugatan Penggugat pada poin No. 3 bahwa Tergugat 1 melakukan pengajuan penerbitan sertifikat terhadap objek sengketa menjadi atas namanya dan tanpa sepengetahuan Penggugat pula Tergugat 1 mengajukan kredit kepada Tergugat II.

Menurut saya sebagai Tergugat IV mana mungkin seorang ayah kandung dan anak kandung yang tinggal satu atap (serumah) tidak mengetahui tentang penerbitan sertifikat dan pengajuan kredit tersebut.

2. Pada eksepsi gugatan Penggugat pada poin No.8 Penggugat mengaku berkali-kali menghubungi saya sebagai tergugat IV untuk menebus kembali objek sengketa tersebut. Kemudaiannya saya menolak dan meminta tebusan dengan harga mahal.

Bahwa saya tidak pernah menolak bila penggugat ingin menebusnya dengan jumlah yang sesuai permintaan saya. Adapun permintaan saya sangatlah murah di banding dengan nilai jual objek sengketa tersebut. Bahwa objek Sengketa tersebut nilainya jauh di atas angka yang saya minta. Bahkan sayapun berkali-kali mendatangi Penggugat beserta Tergugat I untuk menyelesaikan permasalahan ini secara kekeluargaan dengan memberi 3 opsi:

- Memberi izin kepada Penggugat dan Tergugat I untuk menggarap objek tersebut dengan sistem bagi hasil;
- Meminta agar objek tersebut Penggugat dan Tergugat I membeli kembali dengan harga awal Rp.200.000.000,- kemudian saya turunkan menjadi Rp.150.000.000,-
- Saya bersedia memberi uang santunan sebesar Rp.20.000.000,- namun semua opsi tersebut penggugat dan Tergugat I menolak.

Bahkan saya mendapat ancaman kekerasan oleh salah satu keluarga Penggugat dan Tergugat I yaitu kakek dari Penggugat atau ayah kandung dari Tergugat I itu terjadi di hadapan Petugas Kepolisian Polres Maros yang ikut mendampingi proses mediasi pada waktu itu;

3. Pada eksepsi Penggugat pada poin 10 bahwa pengajuan Tergugat IV untuk melakukan eksekusi atas objek sengketa pada Pengadilan Negeri Maros adalah nyata-nyata perbuatan melawan hukum.

Halaman 23 dari 50 Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Mrs





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa saya Tergugat IV mengajukan eksekusi kepada Pengadilan Negeri Maros sudah sesuai dengan prosedur dengan didukung dokumen-dokumen yang sah menurut hukum seperti Grosse Risalah Lelang.

Dan Pengadilan Negeri Maros mengabulkan permohonan eksekusi terhadap objek yang dimaksud dan dilaksanakan proses eksekusi objek tersebut pada hari Senin tanggal 17 Februari 2020 berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri Maros tertanggal 3 Februari 2020 Nomor 5/Pen.pdt-eks.HT/2019/PN Mrs serta surat perintah tugas tanggal 17 Februari 2020 Nomor W.22.U4/251/11/HPDT/2020/PN Maros tentang perintah eksekusi grosse hak tanggungan;

Setelah semua jawaban di atas mohon kiranya Majelis Hakim yang terhormat memberi putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pengugat, **Turut Tergugat** mengajukan jawaban tertanggal 14 April 2020, yang pada pokoknya sebagai berikut:

## **Dalam Eksepsi**

1. Bahwa Turut Tergugat menyatakan menolak seluruh dalil-dalil gugatan dan tuntutan Penggugat sebagaimana yang tertuang dalam surat gugatannya tertanggal 23 Januari 2020, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas maupun diam-diam diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat yang sepanjang tidak merugikan kepentingan Hukum Turut Tergugat;
2. Bahwa gugatan Penggugat *Error in Persona*. Bahwa gugatan Penggugat tersebut sangat nyata keliru oleh karena Turut Tergugat hanyalah merupakan badan hukum yang tidak memiliki hubungan keperdataan atas tanah yang diklaim Penggugat dalam surat gugatannya karena gugatan Penggugat merupakan gugatan Perbuatan Melawan Hukum 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 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 dinyatakan tidak dapat diterima;

Halaman 24 dari 50 Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Mrs



3. Bahwa objek gugatan Penggugat kabur atau *Obscuur 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* Turut Tergugat. 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 tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

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

## **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 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;
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;
4. Bahwa Turut Tergugat *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, karena baik dalam posita maupun petitum sama sekali tidak terdapat perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat sehingga tentunya Hakim yang menangani perkara sangat patut untuk menyatakan gugatan Penggugat ditolak dan atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum yang telah dikemukakan tersebut di atas dan terhadap dalil-dalil yang lain, Turut Tergugat menganggap tidak ada relevansi hukumnya dengan Turut Tergugat sehingga tidak perlu ditanggapi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara mendalam. Oleh karena itu, kuasa hukum Turut Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia berkenan untuk memutus perkara ini dengan amar sebagai berikut:

## Dalam Eksepsi

- Menerima eksepsi Turut Tergugat;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

## Dalam Pokok Perkara

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 Tergugat II dan Tergugat III serta Tergugat IV dan Turut Tergugat tersebut, selanjutnya Penggugat mengajukan **Replik** tertanggal 4 Mei 2020 yang pada pokoknya tetap pada dalil-dalil gugatannya semula dan selengkapannya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa atas Replik yang diajukan Penggugat tersebut, selanjutnya Tergugat II mengajukan Duplik tertanggal 12 Mei 2020, dan Tergugat III mengajukan Duplik tertanggal 19 Mei 2020, serta Tergugat IV mengajukan Duplik tertanggal 11 Mei 2020, dan Turut Tergugat mengajukan Duplik tertanggal 12 Mei 2020, yang pada pokoknya masing-masing menyatakan tetap pada dalil-dalil eksepsi dan jawabannya semula yang selengkapannya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini;

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

1. Bukti P-1 : Akta Hibah Nomor 15/PH/KB/2003 tanggal 8 September 2003;
2. Bukti P-2 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2003 No. SPPT (NOP): 73.08.041.006.000.1008.7, atas nama Yuliana B H. Burhan;

Menimbang, bahwa keseluruhan bukti surat tertanda P-1 sampai P-2 tersebut di atas berupa fotokopi yang bermaterai cukup dan telah diperiksa serta dicocokkan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut, Penggugat juga telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi sebagai berikut:

Halaman 26 dari 50 Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Mrs



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Saksi H. Muh. Yusuf Damang S.Sos, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi pernah menjabat sebagai Camat Bontoa Kabupaten Maros pada tahun 2002 sampai tahun 2005;
- Bahwa pada saat saksi menjabat sebagai Camat Bontoa Kabupaten Maros, saksi pernah menandatangani Akta Hibah antara nenek dan cucu yang namanya saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi tidak mengetahui namanya orang tersebut karena pada saat itu saksi semua serahkan/percaya kepada Kepala Desa Ampekale;
- Bahwa saksi menandatangani Akta Hibah tersebut pada tahun 2003;
- Bahwa yang dihibahkan saat itu adalah tanah empang seluas 70 (tujuh puluh) are yang terletak di Dusun Lalang Tedong Desa Ampekale Kecamatan Bontoa Kabupaten Maros;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat langsung empang tersebut;
- Bahwa pada saat itu tidak ada permasalahan terhadap tanah tersebut, namun permasalahan muncul setelah ada prona pengurusan Sertifikat Hak Milik, dimana seharusnya sertifikat terbit atas nama cucunya sebagai penerima hibah yaitu Penggugat, namun yang keluar adalah nama bapaknya yaitu Tergugat I;
- Bahwa saksi mengetahui permasalahan tersebut setelah memperoleh informasi dari keluarga Penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah tanah tersebut pernah digadai/dijadikan jaminan atau tidak;
- Bahwa pada saat saksi menanda tangani Akta Hibah pada tahun 2003, saat itu disaksikan oleh Kepala Desa Ampekale yang bernama H. Muhammad Nur Latif dan Kepala Dusun Lalang Tedong, namun saksi sudah lupa namanya;
- Bahwa pada saat saksi menanda tangani Akta Hibah tersebut, saksi sempat membacanya dan juga sempat menanyakan kepada Kepala Desa Ampekale dimana pemberi dan penerima hibah;
- Bahwa pada saat itu saksi juga menanyakan kepada Kepala Desa Ampekale apakah benar ada hibah tersebut, dan

Halaman 27 dari 50 Putusan Nomor 3/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

Kepala Desa Ampekale menyampaikan bahwa dirinya melihat sendiri Pemberi hibah menanda tangani Akta Hibah tersebut;

- Bahwa saksi tidak pernah mendengar pengalihan nama di sertifikat objek sengketa tersebut;
- Bahwa saksi tidak kenal orang yang bernama Kurnia;
- Bahwa saksi mengenai bukti tertanda P-1 yang diperlihatkan di persidangan karena Akta Hibah tersebut yang ditanda tangani oleh saksi waktu itu;
- Bahwa sejak saksi menjabat sebagai Camat Bontoa, Tergugat I tidak pernah keberatan atas Akta Hibah tersebut;
- Bahwa yang menjadi dasar hibah saat itu adalah SPPT atas nama pemberi hibah;
- Bahwa pada saat menanda tangani Akta Hibah tersebut, saksi tidak berhadapan langsung dengan pemberi dan penerima hibah;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa umur penerima hibah saat itu;

Atas keterangan saksi tersebut, baik kuasa Penggugat maupun kuasa Tergugat II serta Tergugat IV menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi H. Muhammad Nur, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa yang dipermasalahkan antara Penggugat dengan Para Tergugat dan Turut Tergugat adalah masalah tanah empang yang terletak di Dusun Lalang Tedong Desa Ampekale Kecamatan Bontoa Kabupaten Maros;
- Bahwa luas tanah empang yang disengketakan adalah 60 (enam puluh) are, dengan batas-batas: sebelah utara berbatasan dengan Kamaluddin, sebelah selatan berbatasan dengan Naje, sebelah selatan berbatasan dengan H. Abu, dan sebelah barat berbatasan dengan Satta;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah objek sengketa awalnya adalah milik Take Bin Palili yang kemudian dihibahkan kepada cucunya yaitu Yulianah (Penggugat);
- Bahwa saksi mengetahui adanya hibah tersebut karena Take Bin Palili menyampaikan langsung kepada saksi

Halaman 28 dari 50 Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Mrs





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada saat itu dan saksi ikut menanda tangani akta hibah yang dibuat saat itu;

- Bahwa saksi sudah lupa dimana tempatnya saksi menanda tangani akta hibah saat itu;

- Bahwa saksi membenarkan bukti tertanda P-1 tersebut karena Akta Hibah tersebut yang ditanda tangani oleh saksi saat itu;

- Bahwa saksi menanda tangani akta hibah tersebut pada tahun 2003;

- Bahwa pada saat tanda tangan akta hibah, saat itu disaksikan Kepala Dusun Lalang Tedong dan saksi, dimana Take Bin Palili menanda tangani akta hibah tersebut di hadapan saksi;

- Bahwa Take Bin Palili menandatangani di hadapan saksi karena saksi adalah Kepala Desa Ampekale pada saat itu;

- Bahwa saksi menjabat sebagai Kepala Desa Ampekale pada tahun 2001 sampai 2012

- Bahwa Yulianah (Penggugat) adalah cucu dari Take Bin Palili;

- Bahwa Take Bin Palili menghibahkan tanah empang tersebut kepada penggugat karena Take Bin Palili tidak memiliki anak;

- Bahwa tidak ada yang keberatan atas tanah yang dihibahkan oleh Take Bin Palili kepada Penggugat tersebut;

- Bahwa saksi mengenal Hj. Kurnia yaitu isteri dari H. Burhan (Tergugat I), sementara Penggugat adalah anak kandung dari H. Burhan dan Hj. Yulianah;

- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah sudah ada sertifikat atas tanah objek sengketa;

- Bahwa tanah empang objek sengketa saat ini dikuasai dan digarap oleh H. Burhan (Tergugat I);

- Bahwa H. Burhan menggarap tanah tanah empang tersebut sejak dihibahkan kepada Yulianah;

- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah ada penerbitan sertifikat dan penunjukan batas atas tanah objek sengketa;

Halaman 29 dari 50 Putusan Nomor 3/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Yulianah (Penggugat) dengan H. Burhan (Tergugat I) tinggal satu rumah pada tahun 2003 sampai dengan 2012;

Atas keterangan saksi tersebut, baik kuasa Penggugat maupun kuasa Tergugat II serta Tergugat IV menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

### 3. Saksi Hasnah, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa yang dipermasalahkan antara Penggugat dengan Para Tergugat dan Turut Tergugat adalah masalah tanah empang yang terletak di Dusun Lalang Tedong Desa Ampekale Kecamatan Bontoa Kabupaten Maros;
- Bahwa luas tanah empang yang disengketakan adalah 64 (enam puluh empat) are, dengan batas-batas: sebelah utara berbatasan dengan Kamaluddin, sebelah selatan berbatasan dengan Naje, sebelah selatan berbatasan dengan H. Abu, dan sebelah barat berbatasan dengan Satta dan ada pematang;
- Bahwa yang menguasai dan menggarap tanah objek sengketa saat ini adalah H. Burhan (Tergugat I);
- Bahwa sepengetahuan saksi pemilik atas tanah objek sengketa adalah Yulianah yang diperoleh sebagai hibah dari kakeknya yang bernama Take Bin Palili;
- Bahwa saksi mengetahui hal tersebut karena saksi pernah diperlihatkan oleh Penggugat Akta Hibah atas tanah tersebut;
- Bahwa tanah objek sengketa tersebut dihibahkan kepada Yulianah pada tahun 2003;
- Bahwa saksi mengetahui tanah objek sengketa karena saksi dulu bertetangga dengan Yulianah, selain itu saksi juga mengetahui dari suami saksi;
- Bahwa Take Bin Palili bersaudara dengan Hj. Musliha yaitu ibu mertua saksi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui dasar kepemilikan atas tanah objek sengketa selain akta hibah tersebut;
- Bahwa tanah tersebut dipersengketakan saat ini karena Tergugat I menjaminkan tanah tersebut kepada PT. Permodalan Nasional Madani;

Halaman 30 dari 50 Putusan Nomor 3/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

- Bahwa saksi tidak mengetahui sejak kapan tanah tersebut dijaminkan kepada PT. Permodalan Nasional Madani, karena saksi baru mengetahuinya setelah diberitahukan oleh Yulianah saat kredit H. Burhan (Tergugat I) macet;
- Bahwa saksi diberitahukan oleh Yulianah bahwa tanah tersebut bermasalah pada tahun lalu yaitu 2019;
- Bahwa yang menggarap tanah tersebut dari dulu sampai sekarang adalah H. Burhan (Tergugat I) karena disuruh oleh Yulianah;
- Bahwa H. Burhan adalah ayah dari Yulianah (Penggugat);
- Bahwa saksi pernah ke PT. Permodalan Nasional Madani karena disuruh oleh Penggugat untuk meminta keringanan atau perpanjangan waktu untuk pembayaran tunggakan kredit H. Burhan, namun saat itu pihak PT. Permodalan Nasional Madani tidak memberikan keringanan;
- Bahwa pada saat itu Yulianah belum keberatan mengenai jaminan tanah tersebut pada PT. Permodalan Nasional Madani, namun setelah tidak ada keringanan untuk memperpanjang pembayaran kredit kepada PT. Permodalan Nasional Madani, barulah Yulianah keberatan atas jaminan tanah tersebut;
- Bahwa yang bermohon kredit kepada PT. Permodalan Nasional Madani adalah H. Burhan;
- Bahwa saksi disuruh oleh Yulianah untuk mengurus dan mengajukan permohonan keringanan saat kredit H. Burhan macet;
- Bahwa pada saat Yulianah menerima hibah dari kakeknya, saat itu umur Yulianah baru 10 (sepuluh) tahun;
- Bahwa saksi diperlihatkan Akta hibah tersebut setelah kredit H. Burhan bermasalah;
- Bahwa sebelumnya saksi tidak pernah melihat Akta Hibah tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang menyimpan akta hibah selama ini;
- Bahwa saksi mengenal Hj. Kurnia yaitu isteri Tergugat I;

Halaman 31 dari 50 Putusan Nomor 3/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah Hj. Kurnia atau H. Burhan yang mengajukan permohonan kredit kepada PT. Permodalan Nasional Madani;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat pegawai PT. Permodalan Nasional Madani bertemu Hj. Kurnia;
- Bahwa selama ini Yulianah tinggal bersama kakeknya;

Atas keterangan saksi tersebut, baik kuasa Penggugat maupun kuasa Tergugat II serta Tergugat IV menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Bukti T.II-1 : Dokumen identitas Nasabah dan Penjamin;
2. Bukti T.II-2 : Akad Jual Beli – Murabahah No. 014/PK-ULM/MROS/III/12 tertanggal 31 Maret 2012;
3. Bukti T.II-3 : Surat Keterangan Lunas No. 005/PNM-ULS/MROS/II/2013 tertanggal 13 Februari 2013;
4. Bukti T.II-4 : Akad Jual Beli – Murabahah No. 003/ULS-MROS/PP-MRB/XII/13 tertanggal 13 Februari 2013;
5. Bukti T.II-5 : Adendum Akad Jual Beli (Murabahah) No. 035/ULS-MROS/PP-RMR/XII/13 tertanggal 17 Desember 2013;
6. Bukti T.II-6 : Sertipikat Hak Milik No. 00827/Ampekale atas nama pemegang hak: Haji Burhan;
7. Bukti T.II-7 : Sertipikat Hak Milik No. 00828/Ampekale atas nama pemegang hak: Haji Burhan;
8. Bukti T.II-8 : Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 75/2013 tanggal 13 Februari 2013;
9. Bukti T.II-9 : Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 0273/2013, Tanggal 27 Maret 2013, SHM No. 00827/Ampekale dan SHM No. 00828;
10. Bukti T.II-10 : Surat Nomor S-1506/PNM-MKS/X/17 tanggal 31 Oktober 2017 Perihal: Permohonan Lelang Hak Tanggungan Melalui Internet dan Permohonan SKT;

Halaman 32 dari 50 Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Mrs



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bukti T.II-11 : Surat Nomor S-2590/WKN.15/KNL.002/2017 tanggal 02 Nopember 2017 Hal: Penetapan Jadwal Lelang;
12. Bukti T.II-12 : Surat Nomor S-1541/PNM-MKS/XI/17 tanggal 07 November 2017 Perihal: Pemberitahuan Lelang KPKNL Makassar;
13. Bukti T.II-13 : Surat Nomor S-1542/PNM-MKS/XI/17 tanggal 07 November 2017 Perihal: Pemberitahuan Lelang KPKNL Makassar;
14. Bukti T.II-14 : Pengumuman Lelang Pertama Nomor S-1538/PNM-MKS/XI/17 tanggal 6 November 2017;
15. Bukti T.II-15 : Pengumuman Lelang Kedua pada Surat Kabar Tribun Timur Nomor S-1670/PNM-MKS/XI/17 tanggal 21 November 2017;
16. Bukti T.II-16 : Salinan Risalah Lelang Nomor 927/72/2017 tanggal 5 Desember 2017;
17. Bukti T.II-17 : Surat Pemberitahuan Hasil Lelang Eksekusi Hak Tanggungan No. S-534/PNM-MKS/VI/19 tanggal 14 Juni 2019;
18. Bukti T.II-18 : Surat Pemberitahuan Hasil Lelang Eksekusi Hak Tanggungan No. S-535/PNM-MKS/VI/19 tanggal 14 Juni 2019;
19. Bukti T.II-19 : Surat Pemberitahuan Hasil Lelang Eksekusi Hak Tanggungan No. S-664/PNM-MKS/VII/19 tanggal 12 Juli 2019;
20. Bukti T.II-20 : Surat Pemberitahuan Hasil Lelang Eksekusi Hak Tanggungan No. S-665/PNM-MKS/VII/19 tanggal 12 Juli 2019;
21. Bukti T.II-21 : Surat Pemberitahuan Hasil Lelang Eksekusi Hak Tanggungan No. S-018/PNM-MKS/II/20 tanggal 20 Januari 2020;
22. Bukti T.II-22 : Surat Pemberitahuan Hasil Lelang Eksekusi Hak Tanggungan No. S-019/PNM-MKS/II/20 tanggal 20 Januari 2020;
23. Bukti T.II-23 : Print out foto Pengikatan;
24. Bukti T.II-24 : Daftar Hadir Pengikatan Pembiayaan tanggal 13 Februari 2013;

Halaman 33 dari 50 Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Mrs





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25. Bukti T.II-25 : Surat Keterangan tertanggal 13 Februari 2013;
26. Bukti T.II-26 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2012 atas nama H. Burhan;
27. Bukti T.II-27 : Surat PT. PNM (Persero) Nomor S-012/SP/PNM/ULaMM-Mros/II/15 tanggal 3 Februari 2015 Perihal: Surat Peringatan I;
28. Bukti T.II-28 : Surat PT. PNM (Persero) Nomor S-014/SP/PNM/ULaMM-Mros/II/15 tanggal 09 Februari 2015 Perihal: Peringatan II;
29. Bukti T.II-29 : Surat PT. PNM (Persero) Nomor S-015/SP/PNM/ULaMM-Mros/III/2015 tanggal 16 Februari 2015 Perihal: Peringatan III;
30. Bukti T.II-30 : Surat PT. PNM (Persero) Nomor S-120/SP/PNM/ULaMM-Mros/IX/2017 tanggal 28 September 2017 Perihal: Surat Peringatan I;
31. Bukti T.II-31 : Surat PT. PNM (Persero) Nomor S-121/SP/PNM/ULaMM-Mros/X/2017 tanggal 02 Oktober 2017 Perihal: Peringatan II;
32. Bukti T.II-32 : Surat PT. PNM (Persero) Nomor S-126/SP/PNM/ULaMM-MROS/X/17 tanggal 5 Oktober 2017 Perihal: Peringatan III;

Menimbang, bahwa keseluruhan bukti surat tertanda T.II-1 sampai T.II-32 tersebut di atas berupa fotokopi yang bermaterai cukup dan telah diperiksa serta dicocokkan dengan aslinya (kecuali bukti T.II-1, T.II-2, T.II-6, T.II-7, T.II-8, T.II-9, T.II-10, T.II-27, T.II-28, T.II-29, T.II-30, T.II-31, dan T.II-32 tidak dapat ditunjukkan aslinya);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat III telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Bukti T.III-1 : Risalah Lelang Nomor 927/72/2017 tanggal 5 Desember 2017;
2. Bukti T.III-2 : Surat pernyataan Nomor S-1508/PNM-MKS/X/2017 tanggal 31 Oktober 2017;
3. Bukti T.III-3 : Surat permohonan Nomor S-1506/PNM-MKS/X/17 tanggal 31 Oktober 2017 Perihal:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Permohonan Lelang Hak Tanggungan melalui Internet dan Permohonan SKT;

4. Bukti T.III-4 : Surat Penetapan Nomor S-2590/WKN.15/KNL.02/2017, tanggal 2 Nopember 2017

Perihal: Penetapan Jadwal Lelang;

5. Bukti T.III-5a : Surat Nomor S-1541/PNM-MKS/X/17 tanggal 07 Nopember 2017 Perihal: Pemberitahuan Lelang KPKNL Makassar;

6. Bukti T.III-5b : Surat Nomor S-1542/PNM-MKS/X/17 tanggal 07 Nopember 2017 Perihal: Pemberitahuan Lelang KPKNL Makassar;

7. Bukti T.III-6 : Surat Nomor S-120/SP/PNM/ULaMM-Maros/X/17 tanggal 28 September 2017 Perihal: Surat Peringatan 1;

8. Bukti T.III-7 : Surat Nomor S-121/SP/PNM/ULaMM-Maros/X/17 tanggal 2 Oktober 2017 Perihal Surat Peringatan II;

9. Bukti T.III-8 : Surat Nomor S-126/SP/PNM/ULaMM-Maros/X/17 tanggal 5 Oktober 2017 Perihal: Surat Peringatan III;

10. Bukti T.III-9a : Pengumuman Lelang Pertama Nomor: S-1538/PNM-MKS/XI/2017 tanggal 6 November 2017;

11. Bukti T.III-9b : Pengumuman Lelang Pertama Nomor: S-1570/PNM-MKS/XI/2017 tanggal 21 November 2017;

12. Bukti T.III-10 : Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 381/SKPT/05/XI/2017, tanggal 22 Nopember 2017;

13. Bukti T.III-11 : Sertifika Hak Tanggungan Nomor 0273/2013, tanggal 27 Maret 2013;

14. Bukti T.III-12 : Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 75/2013, tanggal 13 Februari 2013;

Menimbang, bahwa keseluruhan bukti surat tertanda T.III-1 sampai T.III-12 tersebut di atas berupa fotokopi yang bermaterai cukup dan telah diperiksa serta dicocokkan dengan aslinya (kecuali bukti T.III-11 dan T.III-12 tidak dapat ditunjukkan aslinya);

Halaman 35 dari 50 Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Mrs



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat IV telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Bukti T.IV-1 : Kutipan Risalah Lelang Nomor 927/72/2017;
2. Bukti T.IV-2 : Kutipan Risalah Lelang Nomor 927/72/2017;
3. Bukti T.IV-3 : Sertifikat Hak Milik Nomor 00827 atas nama pemegang Hak: PT Permodalan Madani Syariah (Persero);
4. Bukti T.IV-4 : Sertifikat Hak Milik Nomor 00828 atas nama pemegang hak: PT Permodalan Madani Syariah (Persero);
5. Bukti T.IV-5 : Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan Nomor : 5/Pen-Pdt-Eks.HT/2019/PN.Maros;

Menimbang, bahwa keseluruhan bukti surat tertanda T.IV-1 sampai T.IV-5 tersebut di atas berupa fotokopi yang bermaterai cukup dan telah diperiksa serta dicocokkan dengan aslinya (kecuali bukti T.IV-1 dan T.IV-2 tidak dapat ditunjukkan aslinya);

Menimbang, bahwa Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dalam perkara *a quo* tidak ada mengajukan saksi-saksi. Demikian pula Turut Tergugat tidak mengajukan bukti, baik bukti surat maupun saksi, meskipun telah diberikan kesempatan yang cukup untuk itu;

Menimbang, bahwa untuk memperoleh kejelasan mengenai objek sengketa *a quo*, Majelis Hakim telah melaksanakan Pemeriksaan Setempat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 180 RBg Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001 pada hari Kamis tanggal 4 Juni 2020 yang dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat II serta Tergugat IV, yang pada pokoknya para pihak (Penggugat dan Tergugat II serta Tergugat IV) telah menunjuk objek sengketa yang sama yaitu berupa tanah empang sebanyak 4 (empat) petak dengan luas  $\pm 6558 \text{ M}^2$  sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00827/Ampekale dan Sertifikat Hak Milik Nomor 00828/Ampekale yang terletak di Dusun Lalang Tedong Desa Ampekale Kecamatan Bontoa Kabupaten Maros, dimana hasil pemeriksaan selengkapnyanya telah digambar dan dicatat sebagaimana termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat tertanggal 4 Juni 2020;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya sesudah pemeriksaan dinyatakan cukup, Penggugat telah mengajukan kesimpulannya secara tertulis tertanggal 23 Juni 2020. Demikian pula Tergugat II dan Tergugat IV masing-masing telah mengajukan kesimpulannya secara tertulis tertanggal 22 Juni 2020, yang selengkapya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa setelah mengajukan kesimpulannya, Para pihak menyatakan sudah tidak ada hal-hal yang akan diajukannya lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang mempunyai relevansi, dianggap telah termuat dan telah dipertimbangkan sehingga menjadi bagian tak terpisahkan dalam putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### Dalam Provisi

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan tuntutan provisi yang pada pokoknya mohon untuk menanggihkan pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Nomor 5/Pdt.G/2019/PN Mrs atas objek sengketa hingga adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap atas perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Provisi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa tuntutan provisi adalah permohonan supaya diambil tindakan sementara yang sifatnya penting atau mendesak sebelum dijatuhkan putusan akhir atau dalam putusan akhir selama perkara tersebut belum berkekuatan hukum tetap untuk melindungi suatu kepentingan agar kepentingan tersebut nantinya tidak dirugikan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.IV-5 berupa Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan Nomor 5/Pen-Pdt-Eks.HT/2019/PN Mrs menunjukkan bahwa Pengadilan Negeri Maros telah melaksanakan eksekusi pengosongan atas objek sengketa pada tanggal 17 Februari 2020 dan telah dilakukan penyerahan kepada Pemohon eksekusi, sehingga dengan demikian tuntutan provisi Penggugat tersebut sudah tidak relevan dan tidak beralasan hukum, oleh karenanya harus dinyatakan ditolak;

### Dalam Eksepsi

Halaman 37 dari 50 Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Mrs



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam jawabannya tertanggal 9 April 2020 Tergugat II telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat mengandung cacat *error in persona* karena Penggugat telah keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat (*exceptio gemis aanhoedanigheid*), dimana pihak yang seharusnya ditarik sebagai Tergugat dalam perkara *a quo* adalah Hj. Kurnia selaku nasabah Tergugat II berdasarkan Akad Jual Beli- Murabahah Nomor: 003/ULS-MROS/PP-MRB/II/13 Jo Addendum Akad Jual Beli (*Murabahah*) Nomor: 035/ULS-MROS/PP-RMR/XII/13, sementara Tergugat I bukanlah nasabah Tergugat II sebagaimana dimaksud dalam *posita* gugatan Penggugat;
2. Gugatan Penggugat mengandung cacat *Error In Persona* karena gugatan yang diajukan kurang pihak (*exceptio plurium litis consortium*), dimana Penggugat yang tidak menarik Hj. Kurnia selaku nasabah Tergugat II berdasarkan Akad Jual Beli *jo* Addendum Akad Jual Beli sebagai pihak tergugat dalam perkara *a quo*;
3. Gugatan Penggugat mengandung cacat *Error In Persona* karena penggugat tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat (*persona standi in judicio*) karena Penggugat sama sekali bukan merupakan pemilik sah atas SHM 00827 dan SHM 00828 yang dipersengketakan dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya tertanggal 14 April 2020 Tergugat III telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Gugatan penggugat kabur (*obscuur libel*) karena Penggugat dalam dalil-dalil gugatannya tidak dapat menunjukkan atau menyebutkan dengan jelas dan pasti peraturan perundang-undangan atau ketentuan hukum yang mana yang menurut Penggugat telah dilanggar oleh Tergugat III yang dijadikan dasar dalilnya tersebut;
2. Eksepsi mohon dikeluarkan sebagai pihak, karena kedudukan Tergugat III pada dasarnya hanya bertindak selaku perantara lelang berdasarkan permohonan dari PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Makassar *in casu* Tergugat II selaku Penjual, dimana fungsi dan kedudukan Tergugat III selaku perantara lelang adalah untuk melaksanakan kewajiban hukum yang diamanatkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;





Menimbang, bahwa dalam jawabannya tertanggal 14 April 2020 Turut Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa gugatan Penggugat *Error in Persona* karena Turut Tergugat hanyalah merupakan badan hukum yang tidak memiliki hubungan keperdataan atas tanah yang diklaim Penggugat dalam surat gugatannya karena gugatan Penggugat merupakan gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat yang mengakibatkan kerugian besar kepada Penggugat;
2. Bahwa objek gugatan Penggugat kabur atau *Obscuur Libel* 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* Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa setelah mencermati eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II dan Tergugat III serta Turut Tergugat tersebut di atas, maka dapat disimpulkan bahwa eksepsi yang diajukan tersebut meliputi:

1. Eksepsi gugatan *error in persona*;
2. Eksepsi gugatan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*);
3. Eksepsi Penggugat tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat (*persona standi in judicio*);
4. Eksepsi gugatan penggugat kabur (*Obscuur Libel*);

Menimbang, bahwa atas eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II dan Tergugat III serta Turut Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik yang pada pokoknya menolak eksepsi Tergugat II dan Tergugat III serta Turut Tergugat tersebut dengan alasan bahwa gugatan Penggugat sudah benar dan tepat termasuk para pihak yang ditarik dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat II dan Tergugat III serta Turut Tergugat telah mengajukan Duplik yang pada pokoknya tetap pada dalil-dalil eksepsi semula dan selengkapnyanya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap hal-hal yang telah diutarakan di atas, baik oleh Penggugat maupun Tergugat II dan Tergugat III serta Turut Tergugat, selanjutnya Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa yang dimaksud eksepsi adalah tangkisan atas gugatan (*objection*) yang ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

syarat atau formalitas gugatan, yang tidak menyangkut pokok perkara (*verweer ten principle*);

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 162 RBg, terhadap eksepsi yang diajukan Tergugat kecuali mengenai ketidakwenangan hakim, tidak boleh diajukan dan dipertimbangkan sendiri-sendiri melainkan harus diperiksa dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa bersama dengan jawabannya Tergugat II dan Tergugat III serta Turut Tergugat telah mengajukan eksepsi yang bukan mengenai kewenangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Maros untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut, maka oleh karena itu berdasarkan ketentuan Pasal 162 RBg, eksepsi tersebut akan dipertimbangkan dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa bertitik tolak dari uraian tersebut, kini Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat II dan Tergugat III serta Turut Tergugat tersebut masing-masing sebagai berikut;

### Ad. 1. Eksepsi mengenai *error in persona*;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi yang menyatakan gugatan Penggugat *error in persona* karena telah keliru menarik pihak, menurut Majelis Hakim bahwa mengenai siapa-siapa yang akan digugat oleh Penggugat dalam suatu perkara, adalah merupakan hak daripada Penggugat sepenuhnya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa ditariknya Tergugat I sebagai pihak dalam perkara *a quo* adalah karena Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I yang telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas tanah yang didalilkan oleh Penggugat sebagai miliknya dan kemudian tanah sebagaimana dalam sertifikat tersebut dijaminkan sebagai agunan pinjaman kredit kepada Tergugat II tanpa sepengetahuan dan tanpa seizin Penggugat;

Menimbang, bahwa mengenai Hj. Kurnia sebagaimana yang dimaksudkan oleh Tergugat II dalam eksepsinya adalah isteri dari Tergugat I, dimana Tergugat I bersama-sama dengan Hj. Kurnia ikut bertanda tangan sebagai nasabah dan penjamin, dimana objek agunan adalah sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00827 Surat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ukur Nomor 00842/Ampekale/2008 dan sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00828 Surat Ukur Nomor 00843/Ampekale/2008 yang masing-masing adalah atas nama Haji Burhan (Tergugat I);

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Tergugat III yang menyatakan bahwa Tergugat III hanyalah sebagai perantara lelang berdasarkan permohonan dari PT. Permodalan Nasional Madani (Tergugat II), Majelis Hakim berpendapat meskipun hanya bertindak melaksanakan lelang, namun terjadinya peralihan atas objek sengketa dari Tergugat II ke Tergugat IV adalah berdasarkan proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat III, dimana apabila proses tersebut dinyatakan tidak sah maka tentunya akan berkaitan dengan produk Tergugat III, sehingga dengan demikian sudah tepat untuk menarik/menempatkan Tergugat III sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Turut Tergugat yang menyatakan bahwa Turut Tergugat hanyalah merupakan badan hukum yang tidak memiliki hubungan keperdataan atas tanah yang diklaim oleh Penggugat, menurut Majelis Hakim bahwa salah satu yang dipersoalkan oleh Penggugat adalah penerbitan Sertifikat Hak Milik atas tanah objek sengketa atas nama Tergugat I yang dilakukan oleh Turut Tergugat, sehingga sudah tepat melibatkan Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka eksepsi Tergugat II dan Tergugat III serta Turut Tergugat yang menyatakan gugatan Penggugat *error in persona* adalah tidak beralasan hukum dan karenanya harus dinyatakan ditolak;

## Ad. 2. Eksepsi gugatan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Tergugat II yang menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak menarik Hj. Kurnia selaku nasabah Tergugat II sebagai pihak tergugat dalam perkara *a quo*, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat mempunyai kebebasan dalam menentukan siapa saja subyek hukum yang akan digugat (merupakan hak penuh dari Penggugat). Selain itu dengan tidak ditariknya Hj. Kurnia sebagai pihak dalam perkara *a quo* sama sekali tidak menghambat pelaksanaan eksekusi dikemudian hari

Halaman 41 dari 50 Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Mrs



jika seandainya gugatan Penggugat dikabulkan karena secara nyata yang menguasai objek sengketa adalah Tergugat I, terlebih lagi gugatan yang diajukan oleh Penggugat merupakan gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan bukan merupakan sengketa waris yang harus melibatkan keseluruhan ahli waris;

Menimbang, bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 621K/Sip/1975 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 151K/Sip/1975 yang dijadikan dasar eksepsi oleh Tergugat II menurut Majelis Hakim adalah berbeda kaidah hukumnya dalam perkara *a quo* karena dalam perkara *a quo* yang secara nyata menguasai objek sengketa adalah Tergugat I, sementara yang dimaksudkan dalam Yurisprudensi tersebut adalah sebagian obyek yang disengketakan penggugat tidak lagi dikuasai oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka eksepsi Tergugat II mengenai gugatan kurang pihak adalah tidak beralasan hukum dan karenanya harus dinyatakan ditolak;

Ad. 3. Eksepsi Penggugat tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat (*persona standi in judicio*);

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Tergugat II yang menyatakan bahwa Penggugat tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa setiap warga negara memiliki hak untuk mengajukan gugatan terhadap orang yang dirasa telah melanggar haknya. Selain itu untuk membuktikan apakah Penggugat memiliki kepentingan hukum atau tidak dalam perkara *a quo* adalah merupakan persoalan yang telah memasuki substansi pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka eksepsi Tergugat II mengenai *persona standi in judicio* adalah tidak beralasan hukum dan karenanya harus dinyatakan ditolak;

Ad. 4. Eksepsi gugatan penggugat kabur (*obscuur libel*);



Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat ternyata telah disusun dengan jelas, menguraikan duduk peristiwa dan tuntutan Penggugat serta telah memenuhi formulasi gugatan yakni: ditujukan kepada pengadilan negeri sesuai dengan kompetensi relatif dalam hal ini Pengadilan Negeri Maros, ditandatangani oleh kuasa Penggugat, memuat identitas para pihak, *fundamentum petendi* serta petitum gugatan yang jelas, sehingga menurut Majelis Hakim gugatan Penggugat telah memenuhi formalitas gugatan, dan oleh karenanya eksepsi Tergugat III yang menyatakan bahwa gugatan kabur adalah tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak;

**Dalam Pokok Perkara**

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

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persengketaan dalam perkara ini adalah Penggugat mendalilkan bahwa objek sengketa berupa sebidang tanah seluas  $\pm 6400 \text{ M}^2$  (enam ribu empat ratus meter persegi) yang terletak di Dusun Lalang Tedong Desa Ampekale Kecamatan Bontoa Kabupaten Maros adalah milik Penggugat yang diperoleh dari kakek Penggugat yaitu Alm. Take Bin Palili dengan cara hibah sebagaimana akta hibah No. 15/PH/KB/2003 tanggal 8 September 2003 dihadapan Camat/PPAT Kecamatan Bontoa yang bernama Drs. Haji Muh. Yusuf Damang;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan bahwa Para Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena dengan tanpa seizin dan tanpa sepengetahuan dari Penggugat, Tergugat I telah mengajukan penerbitan Sertifikat Hak Milik atas objek sengketa menjadi atas nama Tergugat I melalui Turut Tergugat sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 00827/Desa Ampekale dan Sertifikat Hak Milik No. 00828/Desa Ampekale dan kemudian Tergugat I mengajukan permohonan kredit pada Tergugat II dengan menjadikan tanah objek sengketa sebagai agunan/jaminan, dan selanjutnya Tergugat I tidak dapat menyelesaikan tunggakannya kepada Tergugat II, sehingga Tergugat II mengajukan proses lelang atas objek sengketa kepada Tergugat III dan kemudian dimenangkan oleh Tergugat IV;

Menimbang, bahwa Tergugat II dan Tergugat III serta Tergugat IV dan Turut Tergugat menolak tentang dalil-dalil Penggugat tersebut dengan mendalilkan bahwa Para Tergugat dan Turut Tergugat tidaklah melakukan





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbuatan melawan hukum karena tanah objek sengketa sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00827 serta Sertifikat Hak Milik Nomor 00828 yang terletak di Desa Ampekale Kecamatan Bontoa Kabupaten Maros adalah agunan atas pemberian kredit kepada Hj. Kurnia dengan persetujuan Tergugat I sebagai suaminya, dimana dalam Sertifikat Hak Milik tersebut adalah atas nama Haji Burhan (Tergugat I) dan sama sekali bukan atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat II mendalilkan bahwa oleh karena Hj. Kurnia telah cidera janji/ wanprestasi untuk melakukan pembayaran kredit, sehingga objek sengketa yang merupakan agunan kredit yang telah dibebani hak tanggungan tersebut diajukan permohonan lelang kepada Tergugat III, kemudian Tergugat III melakukan lelang eksekusi hak tanggungan dan dimenangkan oleh Tergugat IV;

Menimbang, bahwa Tergugat III mendalilkan bahwa kedudukan KPKNL Makassar *in casu* Tergugat III dalam perkara *a quo* adalah hanya sebagai perantara penjualan melalui lelang sebagaimana tugas dan fungsinya sesuai peraturan perundang-undangan, dimana objek perkara *a quo* telah dijamin kepada Tergugat II sebagai agunan untuk hutang debitur atas nama Hj. Kurnia sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Maros (Turut Tergugat);

Menimbang, bahwa Tergugat IV mendalilkan bahwa sangat tidak logis jika Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I telah mengajukan penerbitan sertifikat dan pengajuan kredit dengan menjadikan tanah objek sengketa sebagai agunan tanpa sepengetahuan dari Penggugat karena faktanya Penggugat adalah anak kandung dari Tergugat I, dimana Penggugat dan Tergugat I serta Hj. Kurnia adalah tinggal bersama-sama dalam satu rumah;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat mendalilkan bahwa Turut Tergugat hanyalah badan hukum yang tidak memiliki hubungan keperdataan atas tanah yang diklaim oleh Penggugat dalam gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa dari pokok persengketaan tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa yang menjadi persoalan hukum yang harus dipertimbangkan dan dibuktikan dalam perkara ini adalah:

1. Apakah benar Penggugat adalah pemilik tanah objek sengketa seluas  $\pm 6400 M^2$  (enam ribu empat ratus meter persegi) yang terletak di Dusun Lalang Tedong Desa Ampekale Kecamatan Bontoa kabupaten Maros?
2. Apakah tindakan Para Tergugat dan Turut Tergugat berkaitan dengan tanah objek sengketa adalah suatu perbuatan melawan hukum?



Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1865 KUHPdata dan Pasal 283 Rbg bahwa *"setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut"*, maka kewajiban Penggugat untuk terlebih dahulu membuktikan kebenaran akan dalil-dalil yang diajukannya tersebut dengan tidak mengenyampingkan kewajiban Para Tergugat dan Turut Tergugat pula untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya tersebut. Hal ini dilakukan agar beban pembuktian menjadi merata bagi para pihak, sehingga tercipta suatu pembuktian yang sinergis dan tidak berat sebelah;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat tertanda P-1 sampai dengan P-2 serta 3 (tiga) orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah masing-masing bernama: H. Muh. Yusuf Damang, S.Sos, H. Muhammad Nur, dan Hasnah. Sementara Tergugat II untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat tertanda T.II-1 sampai dengan T.II-32. Demikian pula Tergugat III telah mengajukan bukti T.III-1 sampai T.III-12 dan Tergugat IV telah mengajukan bukti tertanda T.IV-1 sampai T.IV-5;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan persoalan hukum yang pertama, yaitu: *Apakah benar Penggugat adalah pemilik tanah objek sengketa seluas  $\pm 6400 M^2$  (enam ribu empat ratus meter persegi) yang terletak di Dusun Lalang Tedong Desa Ampekale Kecamatan Bontoa kabupaten Maros?*;

Menimbang, bahwa terhadap persoalan hukum yang pertama tersebut Majelis Hakim dengan menghubungkan pembuktian dari pihak Penggugat untuk selanjutnya mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa bukti surat Penggugat yang diberi tanda P-1 berupa Akta Hibah Nomor 15/PH/KB/2003 tanggal 8 September 2003 dalam hubungannya dengan persoalan hukum yang pertama, Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti P-1 tersebut hanya menunjukkan adanya peralihan hak atas tanah seluas  $6400 m^2$  Nomor SPPT 73.08.041.006.000-1008.7 dari pihak pertama yaitu Take Bin Palili kepada pihak kedua yaitu Yuliana Binti Burhan, namun demikian bukti P-1 tersebut bukan merupakan bukti kepemilikan yang sempurna, sehingga untuk membuktikan kepemilikan atas objek sengketa masih harus didukung oleh bukti lain;

Menimbang, bahwa bukti surat Penggugat yang diberi tanda P-2 berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2003 No.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SPPT (NOP): 73.08.041.006.000.1008.7 atas nama Yuliana B H. Burhan, menurut Majelis Hakim bukanlah merupakan bukti kepemilikan tanah, sebagaimana ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor: 34/K/Sip/1960 tertanggal 10 Februari 1960 sebagai bahwa *"Surat petuk pajak bumi bukan merupakan suatu bukti mutlak bahwa tanah sengketa adalah milik orang yang namanya tercantum dalam petuk pajak bumi tersebut, akan tetapi petuk itu hanya merupakan suatu tanda siapakah yang harus membayar pajak atas tanah yang bersangkutan"*;

Menimbang, bahwa proses peralihan hak melalui hibah sebagaimana bukti tertanda P-1 tersebut di atas bersesuaian dengan keterangan Saksi H. Muh. Yusuf Damang S.Sos, dan Saksi H. Muhammad Nur serta saksi Hasnah yang pada pokoknya menyatakan bahwa telah ada peralihan hak yang dilakukan dengan cara hibah atas tanah objek sengketa dari Take B. Palili kepada cucunya yaitu Yulianah (Penggugat);

Menimbang, bahwa sehubungan dengan hal tersebut, Majelis Hakim memandang perlu untuk mempertimbangkan alat bukti surat yang diajukan oleh Tergugat II dan Tergugat III serta Tergugat IV sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.II-6 dan T.IV-3 berupa Sertipikat Hak Milik No. 00827/Ampekale menunjukkan bahwa pemegang hak milik pertama atas tanah seluas tanah 3.279 M<sup>2</sup> (tiga ribu dua ratus tujuh puluh sembilan meter persegi), yang terletak di Desa Ampekale Kecamatan Bontoa Kabupaten Maros adalah Haji Burhan yang kemudian dibebani hak tanggungan atas nama PT. Permodalan Nasional Madani dan selanjutnya beralih kepada H. Muhammad Asri A, MA. Demikian pula bukti T.II-7 berupa Sertipikat Hak Milik No. 00828/Ampekale menunjukkan bahwa bahwa pemegang hak milik pertama atas tanah seluas tanah 3.279 M<sup>2</sup> (tiga ribu dua ratus tujuh puluh sembilan meter persegi), yang terletak di Desa Ampekale Kecamatan Bontoa Kabupaten Maros adalah Haji Burhan yang kemudian dibebani hak tanggungan atas nama PT. Permodalan Nasional Madani dan selanjutnya beralih kepada H. Muhammad Asri A, MA;

Menimbang, bahwa bukti T.II-6 dan T.IV-3 serta T.II-7 dan T.IV-4 merupakan bukti kepemilikan yang sah dan autentik yakni Sertifikat Hak Milik Nomor 00827 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 00828 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Maros pada tanggal 20 Oktober 2008, sepanjang alat bukti tersebut tidak dapat dibuktikan sebaliknya. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 19 ayat (2) ke-C Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa *"sertifikat*

Halaman 46 dari 50 Putusan Nomor 3/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



*adalah surat tanda bukti kepemilikan hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat*", dengan demikian mengenai hal-hal yang termuat dalam sertifikat haruslah dianggap benar sepanjang tidak ada yang membuktikan sebaliknya;

Menimbang, bahwa selama persidangan Penggugat sama sekali tidak mengajukan bukti yang menunjukkan bahwa sertifikat tersebut adalah tidak benar, dan berdasarkan Pasal 32 ayat Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah secara garis besar menyebutkan;

- (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 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 itikat baik, setelah lewat waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat maka yang merasa mempunyai hak tidak dapat lagi menuntut serta mengajukan keberatan;*

Menimbang, bahwa atas dasar hukum tersebut maka Tergugat I yang telah mendapatkan sertifikat hak milik atas tanah sengketa sejak tanggal 20 Oktober 2008, tidak dapat lagi diingkari serta dituntut oleh pihak lain terhadap kepemilikan tanah yang tercantum dalam sertifikat hak miliknya, sehingga Tergugat I merupakan Pemilik awal yang sah menurut hukum atas tanah objek sengketa berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 00827 dan 00828 tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti T.II-4 berupa Akad Jual Beli – Murabahah No. 003/ULS-MROS/PP-MRB/XII/13 tertanggal 13 Februari 2013 dan bukti T.II-5 adendum Akad Jua Beli (Murabahah) No. 035/ULS-MROS/PP-RMR/XII/13 tertanggal 17 Desember 2013, menunjukkan bahwa tanah objek sengketa dijadikan agunan kredit oleh Hj. Kurnia dengan persetujuan suaminya yaitu Tergugat I kepada Tergugat II, sehingga objek sengketa dibebani hak tanggungan sebagaimana bukti surat tertanda T.II-8 berupa Akta Pemberian Hak tanggungan tertanggal 13 Februari 2013 dan bukti tertanda T.II-9 berupa Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 0273/2013 atas nama pemegang hak tanggungan: PT. Permodalan Nasional Madani (Tergugat II);

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena Hj. Kurnia telah cidera janji (*wanprestasi*) berdasarkan Addendum Akad Jual Beli kepada Tergugat II dengan tidak melaksanakan kewajibannya dalam membayar angsuran sesuai



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan jumlah dan jadwal sebagaimana tertuang dalam jadwal angsuran sebagaimana dalam bukti T.II-30 berupa surat peringatan I, dan T.II-31 berupa surat peringatan II, serta T.II.32 berupa surat peringatan III, sehingga Tergugat II melakukan permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan melalui Tergugat III sebagaimana bukti surat TIII-3 berupa Permohonan Lelang Hak Tanggungan melalui Internet dan Permohonan SKT dan dimenangkan oleh Tergugat IV sebagaimana bukti T.III-1 berupa Risalah Lelang Nomor 927/72/2017 tanggal 5 Desember 2017;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Penggugat khususnya saksi Hasnah bahwa Penggugat pernah menyuruh Saksi Hasnah untuk mendatangi Tergugat II memohon keringanan dan perpanjangan waktu pembayaran tunggakan kredit H. Burhan (Tergugat I), dimana saat itu Penggugat belum mempersoalkan tentang tanah objek sengketa sebagai agunan/ jaminan pinjaman kredit tersebut. Hal tersebut menunjukkan bahwa Penggugat (Yulianah) secara tidak langsung telah membenarkan tindakan Tergugat I bersama Hj. Kurnia yang telah menjaminkan tanah objek sengketa tersebut dan juga sudah membenarkan adanya Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I, karena secara sadar meminta kepada saksi Hasnah untuk memohon keringanan pembayaran tunggakan kredit kepada Tergugat II;

Menimbang, bahwa selain itu Tergugat II telah melakukan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit, dimana Tergugat II telah melakukan pemeriksaan dan pengecekan atas kebenaran Sertifikat Hak Milik Nomor 00827 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 00828 kepada Turut Tergugat sebelum melaksanakan akad perjanjian pemberian kredit kepada Hj. Kurnia dan Tergugat I, dan saat itu Turut Tergugat menyatakan bahwa sertifikat hak milik tersebut adalah telah sesuai dengan daftar buku tanah yang tersimpan pada Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa meskipun Penggugat di dalam gugatannya mendalilkan bahwa Penggugat telah memperoleh tanah objek sengketa dalam perkara *a quo* dengan cara hibah/ pemberian dari kakek Penggugat, namun berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 00827 dan 00828 pemegang hak atas tanah objek sengketa adalah Tergugat I yang kemudian dibebani hak tanggungan atas nama PT. Permodalan Nasional Madani (Tergugat II) dan selanjutnya beralih kepada H. Muhammad Asri A, MA (Tergugat IV);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas menunjukkan bahwa keseluruhan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat ternyata terpatahkan oleh bukti Tergugat II dan Tergugat III serta Tergugat IV,

Halaman 48 dari 50 Putusan Nomor 3/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga dengan demikian Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya sehubungan dengan persoalan hukum yang pertama, maka persoalan hukum yang kedua tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa oleh karena telah nyata bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, maka gugatan Penggugat harus ditolak untuk seluruhnya dan Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan bahtahan/sangkalan serta alat-alat bukti lainnya yang diajukan oleh Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan ditolak, maka berdasarkan ketentuan Pasal 192 Ayat (1) Rbg Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan;

Memperhatikan ketentuan KUHPerdata dan Pasal 190 dan 226 Rbg, serta Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum serta Peraturan- Peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi Penggugat untuk seluruhnya;

### Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat II dan Tergugat III serta Turut Tergugat untuk seluruhnya;

### Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini yang hingga kini ditaksir sejumlah Rp.4.124.000 (empat juta seratus dua puluh empat ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Maros pada hari Senin, tanggal 29 Juni 2020 oleh kami: R. Bernadette Samosir, S.H.,M.H. sebagai Hakim Ketua Majelis dengan Lely Salempang, S.H., M.H. dan Mustamin, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan pada hari Selasa, tanggal 7 Juli 2020 dalam persidangan yang terbuka untuk umum, oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Para Hakim Anggota tersebut dibantu oleh Andi Siti Nurasiawati, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Maros

Halaman 49 dari 50 Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Mrs



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat II serta Kuasa Tergugat III, Tergugat IV, Kuasa Turut Tergugat tanpa hadirnya Tergugat I;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Lely Salempang, S.H.,M.H.

R. Bernadette Samosir, S.H.,M.H.

Mustamin, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Andi Siti Nurasiawati, S.H.

## Perincian Biaya Perkara :

1. Pendaftaran	Rp.	30.000,-
2. Biaya Proses	Rp.	80.000,-
3. Biaya Panggilan		Rp.2.328.000,-
4. PNPB Panggilan	Rp.	20.000,-
5. Pemeriksaan Setempat	Rp.	1.650.000,-
6. Redaksi	Rp.	10.000,-
7. Meterai	Rp.	6.000,-

J u m l a h

Rp.4.124.000,- (empat juta seratus dua puluh empat ribu rupiah);