



PUTUSAN
Nomor 314 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

Drs. ILHAM ALIM BACHRIE, MBA., M.M., bertempat tinggal di Jalan Onta Lama Nomor 71 Kota Makassar;
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n:

- 1. MUKADDAM MUH. SAUL JALIL**, bertempat tinggal di Jalan Maccini Raya Nomor 201, A RT.003 RW.003, Kelurahan Sinrijala, Kecamatan Panakukkang, Kota Makassar, juga beralamat di Jalan Gatot Subroto Nomor 1, Simbuang Mamuju Kompleks PU. UPTD PSDL MP. Kabupaten Mamuju Sulawesi Barat;
- 2. PT BANK MANDIRI PERSERO Tbk.**, Pusat Jakarta Jalan Jenderal Gatot Subroto Kv.36-38, Jakarta, ic. Cabangnya di Makassar beralamat di Jalan Sulawesi Nomor 81 Kota Makassar, dalam hal ini memberi kuasa kepada Antonius Djoko, S.A.P., S.H., dan kawan-kawan, Para Pegawai berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 September 2015;
- 3. DARMAWAN WIJAYA**, bertempat tinggal di Jalan Wahidin Sudirohusodo (d/h. Jalan Irian) Nomor 108, RT.002/RW.003 Kelurahan Ende Kecamatan Wajo Kota Makassar;
Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I sampai dengan III/para Terbanding;

D a n:

- 1. MARDIANA KADIR, SH.**, Notaris/PPAT, beralamat di Jalan Pengayoman Nomor (d/h. beralamat di Jalan Sulawesi Kompleks Pasar Butung) Kota Makassar;
- 2. KANTOR LELANG NEGARA MAKASSAR**, berkedudukan di Jalan Urip Sumoharjo KM. 4;
- 3. BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) Kota Makassar**, beralamat di Jalan Pangerang Pettarani Kota Makassar;
Para Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat I sampai dengan III/Para turut Terbanding;

Hal. 1 dari 28 hal. Put. Nomor 314 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata sekarang Pemohon Kasasi Penggugat/Pembanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I sampai dengan III/Para Terbanding dan para Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat I sampai dengan III/Para Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Makassar pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik tanah/bangunan yang terletak di Jalan Onta Baru Nomor 71, Kota Makassar sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 131/Mamajang Luar, Gambar Situasi Nomor 676/1989, seluas 487 m² (empat ratus delapan puluh tujuh meter persegi) atas nama Drs. H.M.Illham Alim Bachrie kemudian ke Tergugat I, sekarang atasnama Tergugat III, dengan batas batas, Utara Rumah Ir. Donatus dan rumah Ir. Victor Patulak, Timur tanah/bangunan Ilham Alim Bachri Selatan dengan Jalan Onta Lama, Barat dengan Rumah Nomor 69 Roy S. Sengkey;
2. Bahwa pada mulanya Tergugat I berkali kami membujuk Penggugat untuk dapat meminjamkan sertifikat miliknya tersebut di atas untuk dipakai meminjam uang (saat itu Pihak Tergugat I tidak menyampaikan kalau peminjaman uang dimaksud adalah dari Bank). Bahwa atas bujukan Tergugat I tersebut pihak Penggugat tidak mengisinkan namun karena pihak Tergugat I membujuk terus sehingga pada akhirnya Penggugat menyetujuinya karena Tergugat I menjamin bahwa ia akan mengembalikan sertifikat milik Penggugat tersebut dalam waktu singkat (maksimum 1 bulan);
3. Bahwa oleh karena pihak Penggugat ada keraguraguan akan penyampaian Tergugat I tersebut maka pihak Penggugat meminta suatu syarat kalau peminjaman tersebut hanya bisa dibuatkan Pengikatan Jual Beli secara pro forma saja, bukan dibuatkan Akta Jual Beli, itu sebabnya lahirlah Pengikatan Jual Beli Nomor 40 tanggal 29 Oktober 2004, di hadapan Notaris/PPAT Mardiana Kadir, S.H., (Turut Tergugat I);
4. Bahwa dalam surat pengikatan jual beli tersebut disepakati secara proforma saja karena itu sampai dibuatnya pengikatan jual beli tersebut pihak Penggugat tidak pernah menerima pembayaran se-sen pun dari Tergugat I, itu pula sebabnya dalam Pasal 4 Pengikatan Jual Beli Nomor 40, tersebut ditetapkan bahwa "Bila pada tanggal pembayaran sebagaimana ditetapkan dalam pasal 2 di atas ternyata pihak kedua tidak/atau belum juga dapat memenuhi kewajibannya sebagaimana mestinya, maka pengikatan jual beli

Hal. 2 dari 28 hal. Put. Nomor 314 K/Pdt/2016

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

ini menjadi batal menurut hukum, dan uang yang telah dibayar oleh pihak kedua kepada pihak pertama (sekalipun pembayaran tidak pernah ada) menjadi milik sepenuhnya milik pihak pertama sebagai ganti rugi akibat dibatalkannya perjanjian ini karena kesalahan pihak kedua”;

5. Bahwa sekalipun Pengikatan Jual Beli Nomor 40, ini sudah dibuat dengan berbagai syarat sebagaimana terurai dalam pengikatan tersebut, namun anehnya tanpa setahu Penggugat dengan tiba-tiba muncul Akta Jual Beli Nomor 358/MMJ/JB/2004, atas tanah objek sengketa, yang dibuat oleh pihak Turut Tergugat I (juga pihak yang membuat Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 40), pada hal sebelumnya telah disepakati bahwa blangko Akta Jual Beli yang ditanda tangani oleh Penggugat tidak dapat dijalankan karena sebelumnya telah disepakati sebagaimana dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 40, bahwa akta Jual Beli tidak dapat dilakukan jika pihak Tergugat I tidak melakukan pembayaran harga tanah. Karena itu sekali lagi kami tegaskan bahwa sampai gugatan ini diajukan oleh Penggugat, ternyata Penggugat tidak pernah menerima se-senpun pembayaran dari pihak Tergugat I atas tanah objek sengketa;
6. Bahwa ternyata dengan adanya Akta Jual Beli Nomor 358/MMJ/JB/2004, yang dibuat Turut Tergugat I yang bertentangan dengan Perikatan Jual Beli Nomor 40, juga sangat jelas adanya permainan dengan itikat buruk yang dibuat oleh Tergugat I dan Turut Tergugat I untuk dengan sengaja merugikan pihak Penggugat, dimana pihak Tergugat I dan Turut Tergugat I nyata-nyata mengetahui isi dari Pengikatan Jual Beli Nomor 40, tersebut lalu mengapa ia Turut Tergugat I berani membuat Akta Jual Beli Nomor 358/MMJ/JB/2004, padahal Perikatan Jual Beli Nomor 40, yang juga dibuat oleh turut Tergugat I, perikatan mana belum dijalankan, bagaimana mungkin dibuatkan akta jual beli. Bahwa bermodal Akta Jual Beli Nomor 358/MMJ/JB/2004, itulah maka pihak Turut Tergugat I menguruskan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 131/Mamajang Luar (objek sengketa), pada Turut Tergugat III dari atas nama Penggugat ke Tergugat I saat itu;
7. Bahwa Akta Jual Beli Nomor 358/MMJ/JB/2004, tersebut tidak mungkin akan timbul karena syarat dari pengikatan jual beli belum dilakukan, mohon Majelis Hakim membandingkan Pengikatan Jual Beli Nomor 40, yang dibuat tanggal 29 Oktober 2004 bersamaan dengan Akta Jual Beli Nomor 358/MMJ/JB/2004, tanggal 29 Oktober 2004;
8. Bahwa untuk membuktikan bahwa Akta Jual Beli Nomor 358/MMJ/JB/2004, atas objek sengketa tidak layak dan tidak patut dibuat, berkenan tidak atau

Hal. 3 dari 28 hal. Put. Nomor 314 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

belum terlaksannya Pengikatan Jual Beli Nomor 40, maka pihak Tergugat I telah membuat Surat Pernyataan pada tanggal 1 Agustus 2005 dan disusul dengan Akta Pengakuan Nomor 02, tanggal 13 Desember 2006, dibuat oleh Notaris/PPAT Mestariy Habie, S.H., dari Surat Pernyataan dan Akta Pengakuan kedua menyatakan bahwa "memang tidak ada pembayaran atas tanah objek sengketa dari Tergugat I kepada Penggugat";

9. Bahwa ternyata setelah Penggugat meneliti dengan cermat lahirnya akta jual beli tersebut diatas ternyata ada peranan Tergugat II selaku Kreditur (tempat pihak Tergugat I akan menerima kredit) yang mengatur skenario peralihan hak atas tanah kepada Tergugat I bahwa objek jaminan yang akan digunakan oleh Tergugat I harus atas nama Tergugat I sendiri. Syarat tersebut di berikan oleh Tergugat II (Tergugat II mengetahui jika tanah objek sengketa adalah milik sah dari Penggugat), itulah sebabnya sehingga Akta Jual Beli Nomor 358/MMJ/JB/2004, dipaksakan terbitnya oleh Tergugat I dan turut Tergugat I padahal baik Tergugat I maupun turut Tergugat II mengetahui pasti bahwa seharusnya Akta Jual Beli atas objek sengketa tidak bisa diterbitkan karena masih terhalang dengan Perikatan Jual Beli Nomor 40;
10. Bahwa demi kepentingan hukum dan keadilan Akta Jual Beli Nomor 358/MMJ/JB/2004, tanggal 29 Oktober 2004, tersebut tidak mungkin akan timbul jika pihak Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat II memiliki iktikat baik oleh karena Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat II mengetahui pasti bahwa syarat dari Pengikatan Jual Beli Nomor 40, tanggal 29 Oktober 2013, belum terpenuhi, mohon Majelis Hakim membandingkan Pengikatan Jual Beli yang dibuat tanggal 29 Oktober 2004, bersamaan dengan Akta Jual Beli Nomor 358/MMJ/JB/2004, tanggal 29 Oktober 2004;
11. Bahwa perlu kami tegaskan setelah Penggugat mengetahui kalau tanah miliknya tersebut dijamin pada Tergugat II lalu Penggugat menghadap pada Tergugat II dan menjelaskan kronologis tanah objek sengketa beserta Pengikatan Jual Beli yang dibuat tanggal 29 Oktober 2004, bersamaan dengan blangko kosong Akta Jual Beli (yang selanjutnya akta jual beli kosong tersebut diberi Nomor 358/MMJ/JB/2004, tanggal 29 Oktober 2004) maka pihak Tergugat II menyadari kesalahannya dan meminta kepada pihak Tergugat I untuk segera mengajukan penggantian jaminan, namun pihak Tergugat I tidak mampu lagi menyediakan objek jaminan lainnya;
12. Bahwa oleh karena syarat-syarat sebagaimana dimaksud dalam Perikatan Jual Beli Nomor 40, tanggal 29 Oktober 2004, belum terpenuhi (belum dilaksanakan khususnya mengenai pembayaran), sehingga Akta Jual Beli

Hal. 4 dari 28 hal. Put. Nomor 314 K/Pdt/2016

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

Nomor 358/MMJ/JB/2004, tanggal 29 Oktober 2004, juga dilakukan pula dengan iktikat buruk oleh Para Tergugat, sehingga patut dinyatakan batal demi hukum setidaknya dinyatakan tidak mengikat objek sengketa. Demikian pula terhadap penjaminan objek sengketa kepada Tergugat II sebagaimana tersebut dalam perjanjian kredit Multi Guna Mandiri Nomor X.CLPC.MKS/0073/PK.MGM/2004, tanggal 8 November 2004, sepanjang penjaminan tersebut mengenai objek sengketa, beralasan hukum untuk dinyatakan tidak mengikat pula secara hukum, itupula sebabnya Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 4227/2005, tanggal 1 Agustus 2005 *juncto* Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 154/BRK/APHT/V/2005, tanggal 17 Mei 2005, yang diletakkan diatas tanah objek sengketa juga patut dipandang tidak mengikat objek sengketa pula, sehingga dengan demikian pelaksanaan lelang atas tanah/bangunan objek sengketa yang dimohonkan oleh Tergugat II dan dilaksanakan oleh Turut Tergugat II dan dimenangkan oleh pihak Tergugat III sebagaimana tersebut dalam Risalah Lelang tanggal 13 Juni 2013 Nomor 427/2013, adalah tidak mengikat objek sengketa setidaknya tidaknya batal demi hukum;

13. Bahwa oleh karena peralihan hak atas sertifikat hak milik objek sengketa dilakukan dengan penuh itikat buruk oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat I dan II sehingga peralihan hak atas tanah objek sengketa ke Tergugat I selanjutnya ke Tergugat III yang dilakukan oleh Turut Tergugat III adalah batal demi hukum dan setidaknya tidaknya tidak mengikat objek sengketa;
14. Bahwa untuk lebih menguatkan Penggugat bahwa objek lelang tersebut dilakukan dengan rekayasa dan sangat merugikan Penggugat, dimana hasil lelang yang dimenangkan oleh Tergugat III sebesar Rp 2.025.400.000,00 (dua miliar dua puluh lima juta empat ratus ribu rupiah) tersebut sangat dibawah harga yang sebenarnya. Harga sebenarnya dari objek sengketa sekiranya memang akan dijual, tidak kurang dari 3.500.000.000,00 (tiga miliar lima ratus juta rupiah). Penurunan nilai tersebut lebih dari Rp1.564.600.000,00 (satu miliar lima ratus enam puluh empat juta enam ratus ribu rupiah) sungguh sangat merugikan Penggugat. Namun terlepas dari berapa nilai lelang atas objek sengketa, maka perlu Penggugat tegaskan bahwa objek sengketa tersebut memang tidak ada niat untuk menjual atau mengalihkan kepada pihak lain oleh karena objek tersebut adalah warisan dari orang tua Penggugat;
15. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat tidak sia-sia maka tepat menurut hukum jika Pengadilan Negeri Makassar meletakkan sita jaminan atas

Hal. 5 dari 28 hal. Put. Nomor 314 K/Pdt/2016

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

Tanah/Bangunan Jalan Onta Baru Nomor 71, Kota Makassar, Sertifikat Hak Milik Nomor 131/Mamajang Luar, Gambar Situasi Nomor 676/1989 seluas 487 m² (empat ratus delapan puluh tujuh meter persegi) dahulu atas nama Drs. H. Muh. Ilham Alim Bachrie selanjutnya atas nama Mukaddam MS.DJ dan saat ini atas nama Darmawan Wijaya;

16. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didukung dengan bukti kuat dan akurat, maka tepat dan beralasan hukum apabila gugatan ini diputus terlebih dahulu meskipun ada banding, kasasi;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, kiranya ibu Ketua Pengadilan Negeri Makassar, cq Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar, berkenan memeriksa dan memutuskan perkara ini sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah/bangunan yang terletak di Jalan Onta Baru Nomor 71, Kota Makassar, sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 131/Mamajang Luar, Gambar Situasi Nomor 676/1989, seluas 487 m² (empat ratus delapan puluh tujuh meter persegi) Drs. H. Muh. Ilham Alim Bachrie selanjutnya atas nama Mukaddam MS.DJ dan saat ini atas nama Darmawan Wijaya adalah milik sah dari Penggugat;
3. Menyatakan tindakan dan perbuatan yang dilakukan Tergugat I dan Turut Tergugat I dan bantuan Tergugat II dalam melakukan proses peralihan hak atas tanah/bangunan Jalan Onta Baru Nomor 71, Kota Makassar sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 131/Mamajang Luar, Gambar Situasi Nomor 676/1989, seluas 487 m² (empat ratus delapan puluh tujuh meter persegi) dari atas nama Drs. H. Muh. Ilham Alim Bachrie selanjutnya atas nama Mukaddam MS.DJ dan saat ini atas nama Darmawan Wijaya, dilakukan dengan penuh rekayasa dan itikat buruk, karena masih terhalang dengan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 40 tanggal 29 Oktober 2004;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa Akta Jual Beli Nomor 358/MMJ/JB/2004, tanggal 29 Oktober 2004, yang dibuat oleh Turut Tergugat I dinyatakan batal demi hukum setidak-tidaknya tidak mengikat objek sengketa;
5. Menyatakan pula menurut hukum bahwa penjaminan Tergugat I pada Tergugat II atas tanah/bangunan objek sengketa yang terletak dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 131/Mamajang Luar, Gambar Situasi Nomor 676/1989, Jalan Onta Baru Nomor 71, Kota Makassar sebagaimana tersebut seluas 487 m² (empat ratus delapan puluh tujuh meter persegi), yang saat ini atas nama Darmawan Wijaya, batal demi hukum dan tidak mengikat objek sengketa;
6. Menyatakan pula menurut hukum bahwa Sertifikat Hak Tanggungan Nomor

Hal. 6 dari 28 hal. Put. Nomor 314 K/Pdt/2016

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

4227/2005 tanggal 1 Agustus 2005 *juncto* Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 154/BRK/APHT/V/2005, tanggal 17 Mei 2005, sepanjang mengenai tanah/bangunan objek sengketa Jalan Onta Baru Nomor 71, Kota Makassar, sebagaimana tersebut dalam sertifikat hak milik Nomor 131/Mamajang Luar, Gambar Situasi Nomor 676/1989, seluas 487 m² (empat ratus delapan puluh tujuh meter persegi) yang saat ini atas nama Darmawan Wijaya adalah batal demi hukum dan tidak mengikat objek sengketa pula;

7. Menyatakan bahwa proses lelang yang dimohonkan oleh Tergugat II atas objek sengketa berupa tanah/bangunan Jalan Onta Baru Nomor 71, Kota Makassar, sebagaimana tersebut dalam sertifikat hak milik Nomor 131/Mamajang Luar, Gambar Situasi Nomor 676/1989, seluas 487 m² (empat ratus delapan puluh tujuh meter persegi) dahulu atas nama Drs. H. Muh. Ilham Alim Bachrie (selanjutnya atas nama Mukaddam MS.DJ dan saat ini atas nama Darmawan Wijaya) batal menurut hukum setidak-tidaknya tidak mengikat objek sengketa;
8. Menyatakan menurut hukum pelaksanaan lelang yang dilakukan tanggal 13 Juni 2013, yang dimenangkan oleh Tergugat III, sebagaimana Risalah Lelang tanggal 13 Juni 2013 Nomor 427/2013, batal demi hukum setidak-tidaknya dinyatakan tidak mengikat objek sengketa;
9. Menyatakan menurut hukum bahwa harga jual/nilai limit lelang sebesar Rp2.025.000.000,00 (dua miliar dua puluh lima juta rupiah) yang dilakukan atas objek sengketa dilakukan dibawah harga normal/harga sesungguhnya yakni Rp3.500.000.000,00 (tiga miliar lima ratus juta rupiah) sehingga harga jual lelang tersebut sangat merugikan Penggugat;
10. Menghukum Turut Tergugat III untuk segera mencoret nama Tergugat III diatas Sertifikat Hak Guna Milik atas Tanah/Bangunan Nomor 131/Mamajang Luar, Gambar Situasi Nomor 676/1989 Jalan Onta Baru Nomor 71 Kota Makassar, sehingga Sertifikat Hak Guna Milik atas Tanah/Bangunan Nomor 131/Mamajang Luar, Gambar Situasi Nomor 676/1989 Jalan Onta Baru Nomor 71, Kota Makassar, menjadi atas nama H. M. Ilham Alim Bachrie;
11. Menghukum pihak-pihak ketiga lain manapun juga yang menguasai atau pemegang jaminan Sertifikat Hak Guna Milik atas Tanah/Bangunan Nomor 131/Mamajang Luar, Gambar Situasi Nomor 676/1989, Jalan Onta Baru Nomor 71, Kota Makassar, sekarang atas nama Tergugat III, untuk tunduk dan mentaati putusan ini;
12. Menghukum Tergugat III untuk menyerahkan Sertifikat Hak Guna Milik atas Tanah/Bangunan Nomor 131/Mamajang Luar, Gambar Situasi Nomor

Hal. 7 dari 28 hal. Put. Nomor 314 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

676/1989 Jalan Onta Baru Nomor 71, Kota Makassar, yang saat ini atas nama Tergugat III ke Penggugat tanpa syarat;

13. Menyatakan surat segala surat-surat atau pemilikan hak yang muncul akibat adanya Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 40, tanggal 29 Oktober 2004, Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 4227/2005, tanggal 1 Agustus 2005 *juncto* Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 154/BRK/APHT/V/2005, tanggal 17 Mei 2005, risalah lelang Risalah Lelang tanggal 13 Juni 2013 Nomor 427/2013, atau semacamnya tidak mengikat objek sengketa dan batal demi hukum;
14. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan Pengadilan Negeri Makassar tersebut;
15. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan mentaati putusan ini;
16. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng pula;

Atau;

Mohon putusan seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan rekonsvansi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Tergugat II;

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Tergugat II menolak dalil-dalil dalam gugatan kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat II;
2. Eksepsi tentang Penggugat yang telah melakukan tipu daya dalam perjanjian yang disengketakan (*exceptio doli mali*);
 - a. Gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mempermasalahkan peralihan hak kepemilikan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 131/ Mamajang Luar, seluas 487 m² (empat ratus delapan puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Jalan Onta Baru Nomor 71, Kota Makassar, (selanjutnya disebut "Objek Sengketa") dari atas nama Penggugat menjadi atas nama Drs. H. Muh. Ilham Bachrie (saat ini atas nama Darmawan Wijaya);
 - b. Dalam gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa peralihan hak atas Objek Sengketa tersebut tidak sah karena didasarkan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat secara pro forma dan Penggugat juga mengakui telah menandatangani Akta Jual Beli blanko (kosong);
 - c. Posita Penggugat tersebut merupakan pengakuan dan karenanya mohon akta bahwa Penggugat mengakui telah melakukan "rekayasa/tipu daya"

Hal. 8 dari 28 hal. Put. Nomor 314 K/Pdt/2016



dalam peralihan kepemilikan Objek Sengketa;

- d. Oleh karenanya keberatan Penggugat atas peralihan hak atas objek sengketa tersebut harus diabaikan karena senyatanya kerugian yang dialami oleh Penggugat adalah sebagai akibat dari perbuatan sendiri yang sejak awal melakukan rekayasa peralihan hak kepemilikan atas Objek Sengketa sehingga Penggugat tidak patut mendapat perlindungan hukum. Berdasarkan hal-hal tersebut I di atas, Tergugat II mohon kepada Pengadilan Negeri Makassar agar menjatuhkan putusan dengan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

3. Eksepsi Gugatan Penggugat Kurang Pihak;

- a. Galam gugatannya Penggugat menyatakan bahwa untuk membuktikan Akta Jual Beli Nomor 358/MMJ/JB/2004, tanggal 29 Oktober 2004, tidak layak dan tidak patut dibuat maka Tergugat I telah membuat Akta Pengakuan Nomor 02, tanggal 13 Desember 2006, yang dibuat di hadapan Mestariy Habie, S.H., Notaris/PPAT di Makassar dengann menyebutkan bahwa Akta Jual Beli Nomor 358/MMJ/JB/2004, tanggal 29 Oktober 2004, tidak layak dan tidak patut dibuat dan tidak ada pembayaran atas tanah objek sengketa dari Tergugat I kepada Penggugat;
- b. Bahwa Mestariy Habie, S.H., Notaris/PPAT di Makassar yang membuat Akta Pengakuan Nomor 02, tanggal 13 Desember 2006 tidak menjadi pihak di dalam perkara ini sehingga untuk mendapatkan fakta yang komprehensif maka Mestariy Habie, S.H., Notaris/PPAT di Makassar harus ditarik sebagai pihak di dalam perkara ini;
- c. Bahwa oleh karena Mestariy Habie, S.H., Notaris/PPAT di Makassar tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara ini, maka gugatan ini menjadi kurang pihak dan oleh karenanya Pengadilan Negeri Makassar harus menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Tergugat III:

Dalam Eksepsi:

A. Kompetensi Absolut;

Pengadilan Negeri Makassar tidak berwenang mengadili perkara *a quo*;

Pasal 24 ayat (1) Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan bahwa kekuasaan kehakiman merupakan kekuasaan yang merdeka dan independen untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan. Wujud pelaksanaan Kekuasaan Kehakiman sebagaimana dimaksud Pasal 24 ayat (1) UUD 1945 tersebut dituangkan melalui Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang

Hal. 9 dari 28 hal. Put. Nomor 314 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kekuasaan Kehakiman;

Pasal 18 Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman menyatakan bahwa:

Kekuasaan kehakiman dilakukan oleh sebuah Mahkamah Agung dan badan peradilan yang berada di bawahnya dalam lingkungan peradilan umum, lingkungan peradilan agama, lingkungan peradilan militer, lingkungan peradilan tata usaha negara, dan oleh sebuah Mahkamah Konstitusi;

Bahwa kewenangan (kompetensi) absolut masing-masing ke-4 badan peradilan di atas sebagaimana diatur dalam Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 Pasal 25 ayat:

- (1) Badan peradilan yang berada di bawah Mahkamah Agung meliputi badan peradilan dalam lingkungan peradilan umum, peradilan agama, peradilan militer, dan peradilan tata usaha Negara;
- (2) Peradilan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara pidana dan perdata sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- (3) Peradilan agama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang memeriksa, mengadili, memutus, dan menyelesaikan perkara antara orang-orang yang beragama Islam sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- (4) Peradilan militer sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara tindak pidana militer sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- (5) Peradilan tata usaha negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang memeriksa, mengadili, memutus, dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;

Bahwa objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah balik nama sertifikat hak milik sebagaimana tertulis pada halaman 3 angka (poin) 6 posita gugatan yang menyatakan:

"... Bahwa bermodal Akta Jual Beli Nomor 358/MMJ/JB/2004, itulah maka pihak Turut Tergugat I menguruskan balik nama sertifikat Hak Milik Nomor 131/Mamajang Luar (objek sengketa), pada Turut Tergugat III dari atas nama Penggugat ke Tergugat I saat itu";

Sejalan dengan posita gugatan *a quo* Penggugat pada petitum gugatannya meminta kepada Pengadilan supaya memutuskan:

- a. Akta Jual Beli Nomor 358/MMJ/JB/2004, tanggal 29 Oktober 2004

Hal. 10 dari 28 hal. Put. Nomor 314 K/Pdt/2016

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)



- dinyatakan batal demi hukum (petitum Nomor 4);
- b. Penjaminan Tergugat I dinyatakan batal demi hukum (petitum Nomor 5);
 - c. Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 4227/2005, tanggal 1 Agustus 2005 *juncto* Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 154/BRK/APHTV/2005, tanggal 17 Mei 2005, dinyatakan batal demi hukum (petitum Nomor 6);
 - d. proses dan pelaksanaan lelang dinyatakan batal demi hukum (petitum Nomor 7 dan 8);
 - e. balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 131/Mamajang Luar, dan;
 - f. mencoret nama Tergugat III dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 131/Mamajang Luar, tanggal 14 Juni 1989, GS Nomor 676, tanggal 27 – 4 – 1989 dan balik nama menjadi atas nama Drs. Haji Mumammad Ilham Alim Bahri (petitum Nomor 10);

Seluruhnya adalah tindakan dan prosedur administrasi;

Bahwa posita dan petitum gugatan Penggugat di atas, termasuk lahirnya Akta Jual Beli Nomor 358/MMJ/JB/2004, dan terutama balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 131/Mamajang Luar, dari Drs. Haji Mumammad Ilham Alim Bahri ke Mukaddam MS DJ dan selanjutnya ke Darmawan Wijaya itu adalah tindakan dan prosedur administrasi yang menjadi kewenangan (kompetensi) absolut Pengadilan Tata Usaha Negara;

Berdasarkan fakta dan alasan hukum di atas Pengadilan Negeri Makassar tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*;

B. Kompetensi relatif;

- 1) Tergugat III membantah dan menolak seluruh dalil-dalil Penggugat sepanjang mendalilkan sebagai pemilik atas rumah dan tanah seluas 467 m² (empat ratus enam puluh tujuh meter persegi) terletak di Jalan Onta Lama Nomor 71, Kelurahan Mamajang Luar, Kecamatan Mamajang Kota Makassar, sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 131/Mamajang Luar, tanggal 14 Juni 1989, GS Nomor 676 tanggal 27 – 4 – 1989 dulu atas nama Mukaddam, MS, DJ sekarang atas nama Dramawan Wijaya (Tergugat III);
- 2) Gugatan Penggugat kabur, tidak jelas;
Gugatan Penggugat kabur, tidak jelas karena tidak konsisten:
 - a. Hal surat gugatan dinyatakan: Gugatan Perbuatan Melawan Hukum sedangkan;
 - b. Posita gugatan dinyatakan: Adapun Alasan Perlawanan Sebagai Berikut;Akibat ketidakkonsistenan Penggugat tersebut sehingga surat gugatan *a quo* menjadi kabur, karena tidak jelas apakah:

Hal. 11 dari 28 hal. Put. Nomor 314 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- gugatan perbuatan melawan hukum sebagaimana hal gugatan ataukah;
- perlawanan sebagaimana posita;

3) Objek gugatan Penggugat kabur, tidak jelas;

Bahwa objek gugatan Penggugat kabur, tidak jelas apakah:

- a. Fisik sertipikat Hak Milik Nomor 131/Mamajang Luar, tanggal 14 Juni 1989, GS Nomor 676 tanggal 27 - 4 - 1989, sesuai dengan petitum Nomor 12 ataukah;
- b. Proses/prosedur balik nama sertipikat Hak Milik Nomor 131/Mamajang Luar, tanggal 14 Juni 1989, GS Nomor 676, tanggal 27- 4 - 1989, dulu atas nama Mukaddam, MS, DJ sekarang atas nama Dramawan Wijaya sebagaimana dalil Penggugat pada hal.3 angka (poin) 6 yang menyatakan:
“... Bahwa bermodal Akta Jual Beli Nomor 358/MMJ/JB/2004, itulah maka pihak Turut Tergugat I menguruskan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 131/Mamajang Luar (objek sengketa), pada Turut Tergugat III dari atas nama Penggugat ke Tergugat I saat itu”. Sesuai petitum Nomor 10 ataukah;
- c. rumah dan tanah seluas 467 m² (empat ratus enam puluh tujuh meter persegi) terletak di Jalan Onta Lama Nomor 71, Kelurahan Mamajang Luar, Kecamatan Mamajang, Kota Makassar, sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 131/Mamajang Luar, tanggal 14 Juni 1989, GS Nomor 676, tanggal 27 - 4 - 1989 dulu atas nama Mukaddam, MS, DJ sekarang atas nama Dramawan Wijaya, sesuai dalil posita pada angka (poin) 11, 12, 13 dan petitum angka 5, 7;

Ad.a. jika objek gugatan *a quo* adalah fisik Sertifikat Hak Milik Nomor 131/Mamajang Luar, tanggal 14 Juni 1989, GS Nomor 676 tanggal 27 – 4 -1989, sesuai dengan petitum angka 12 yang diminta supaya Pengadilan memerintahkan Tergugat III menyerahkan kepada Penggugat adalah tidak benar, karena sertifikat tersebut milik dan atas nama Darmawan Wijaya, peralihan hak dan proses serta prosedur balik nama sudah sesuai hukum yang berlaku;

Ad. b. Jika objek gugatan *a quo* adalah proses dan prosedur peralihan (balik nama) Sertifikat Hak Milik Nomor 131/Mamajang Luar, tanggal 14 Juni 1989, GS Nomor 676, tanggal 27 - 4 - 1989 maka, bukan kewenangan Pengadilan Negeri Makassar untuk memeriksa dan memutusnya tetapi kewenangan peradilan tata usaha Negara;

Ad. c. jika obyek gugatan adalah rumah dan tanah seluas 467 m² (empat ratus

Hal. 12 dari 28 hal. Put. Nomor 314 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

enam puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Jalan Onta Lama Nomor 71, Kelurahan Mamajang Luar, Kecamatan Mamajang, Kota Makassar maka, gugatan tersebut salah karena rumah dan tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat;

- 4) Rumah dan tanah obyek sengketa dikuasai oleh Penggugat;

Adalah tidak benar menurut hukum tindakan Penggugat yang menggugat Para Tergugat *in casu* Tergugat III mengenai rumah dan tanah seluas 467 m² (empat ratus enam puluh tujuh meter persegi) terletak di Jalan Onta Lama Nomor 71, Kelurahan Mamajang Luar, Kecamatan Mamajang, Kota Makassar, sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 131/Mamajang Luar, tanggal 14 Juni 1989, GS Nomor 676, tanggal 27 - 4 - 1989 karena obyek tersebut masih dikuasai sepenuhnya oleh Penggugat;

Berdasarkan alasan-alasan hukum di atas, gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Turut Tergugat II:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Turut Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Eksepsi *Error in Persona*;
 - 2.1. Bahwa subjek hukum dalam surat gugatan Penggugat yaitu bahwa perlu Turut Tergugat II tegaskan bahwa gugatan yang ditujukan kepada Turut Tergugat II tidak dapat diterima, karena Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Makassar (dalam gugatan, Tergugat menyebutkan Kantor Lelang Negara Makassar) adalah instansi pemerintah yang berbentuk badan hukum, namun tidak berdiri sendiri, melainkan badan yang merupakan bagian dari badan hukum yang disebut Negara yang secara hierarki yaitu: Pemerintah Republik Indonesia *cq* Kementerian Keuangan Republik Indonesia *cq* Direktorat Jenderal Kekayaan Negara *cq* Kantor Wilayah XV Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Makassar *cq* Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Makassar. Berdasarkan Pasal 2 *Reglement Ordonantie* yang mewajibkan penyebutan instansi atasannya apabila gugatan tersebut ditujukan kepada pemerintah, dalam perkara *a quo* seharusnya penyebutan *persoon* Turut Tergugat II haruslah mengkaitkan dengan instansi atasannya;
 - 2.2. Bahwa oleh karena itu Turut Tergugat II tidak berkwalitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata di muka Peradilan Umum jika tidak

Hal. 13 dari 28 hal. Put. Nomor 314 K/Pdt/2016

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)



dikaitkan dengan badan hukum induknya dan Instansi atasannya, maka hal ini berakibat gugatan kurang sempurna dan harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (*niet ontvankelijk verklaard*). Hal ini sesuai pasal 6 ayat (1) dan (2) *Reglement op de Rechtsvordering* serta Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1004 K/Sip/1974 tanggal 27 Oktober 1977 tentang “gugatan yang harus ditujukan kepada pemerintah pusat”;

3. Eksepsi *Persona Standi In Judicio*;

- 3.1. Bahwa penggugat tidak memiliki kedudukan hukum/legal standing terhadap objek sengketa;
- 3.2. Bahwa objek sengketa saat ini telah berpindah kepemilikan kepada Tergugat I sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 131/Mamajang Luar, sehingga Penggugat tidak memiliki kedudukan untuk menggugat;

Gugatan Rekonvensi:

1. Bahwa hal-hal yang sudah dikemukakan pada bagian konvensi di atas berlaku secara mutatis mutandis dalam bagian rekonvensi.
2. Bahwa Tergugat III dalam konvensi adalah Penggugat dalam Rekonvensi untuk selanjutnya dalam rekonvensi ini disebut Penggugat. Penggugat dalam Konvensi adalah Tergugat dalam Rekonvensi ini untuk selanjutnya disebut Tergugat;
3. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah satu-satunya yang berhak atas rumah dan tanah seluas 467 m² (empat ratus enam puluh tujuh meter persegi) terletak di Jalan Onta Lama Nomor 71, Kelurahan Mamajang Luar, Kecamatan Mamajang, Kota Makassar, sesuai dan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 131/Mamajang Luar, tanggal 14 Juni 1989, GS Nomor 676, tanggal 27 - 4 - 1989, atas nama Dramawan Wijaya untuk selanjutnya disebut rumah dan tanah obyek sengketa;
4. Bahwa rumah dan tanah objek sengketa tersebut diperoleh Penggugat melalui lelang yang diselenggarakan untuk itu oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Makassar pada hari Kamis tanggal 13 Juni 2013 sesuai/berdasarkan Risalah Lelang Nomor 427/2013;
5. Bahwa Penggugat sudah mensommasi Tergugat supaya mengosongkan rumah dan tanah objek sengketa dan menyerahkan kepada Penggugat dalam waktu 7 X 24 jam (terhitung tanggal 1 November 2013), namun tidak diindahkan. Bahwa tindakan Tergugat tersebut yang tetap menguasai rumah dan tanah objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum;
6. Bahwa penguasaan Tergugat atas rumah dan tanah objek sengketa sangat

Hal. 14 dari 28 hal. Put. Nomor 314 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merugikan Penggugat karena rumah/tanah tersebut bernilai ekonomis yang dapat disewakan Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah)/tahun tetapi, sewa itu tidak dinikmati oleh Penggugat karena masih tetap dikuasai/ditempati oleh Tergugat;

7. Bahwa gugatan ini berdasarkan bukti-bukti otentik karenanya sangat berdasar dan beralasan hukum putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu meskipun ada *verzet*, banding ataupun kasasi;

Berdasarkan hal-hal dan fakta-fakta hukum di atas, baik uraian dalam gugatan konvensi maupun uraian dalam gugatan rekonsensi Penggugat dalam Rekonsensi Tergugat III dalam Konvensi mohon kepada Ketua dan Majelis Hakim Anggota yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini menjatuhkan putusan seperti berikut:

I. Dalam Konvensi:

1. Menyatakan Pengadilan Negeri Makassar tidak berwenang mengadili perkara *a quo*;

Atau;

2. Menyatakan, menolak gugatan Penggugat Konvensi, Drs. Ilham Alim Bahrie, MBA., M.M., seluruhnya, setidaknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima, *niet ontvankelijk verklaard*;

II. Dalam Rekonsensi:

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat rekonsensi, Darmawan Wijaya seluruhnya;
2. Menyatakan, bahwa rumah dan tanah seluas 467 m² (empat ratus enam puluh tujuh meter persegi) terletak di Jalan Onta Lama Nomor 71, Kelurahan Mamajang Luar, Kecamatan Mamajang Kota Makassar, sesuai dan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 131/Mamajang Luar, tanggal 14 Juni 1989, GS Nomor 676, tanggal 27-4-1989 atas nama Darmawan Wijaya adalah milik Penggugat;
3. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat yang tetap menguasai dan tidak mau menyerahkan rumah dan tanah seluas 467 m² (empat ratus enam puluh tujuh meter persegi) terletak di Jalan Onta Lama Nomor 71, Kelurahan Mamajang Luar, Kecamatan Mamajang Kota Makassar, sesuai dan berdasarkan sertifikat Hak Milik Nomor 131/Mamajang Luar, tanggal 14 Juni 1989, GS Nomor 676 tanggal 27- 4 -1989 atas nama Darmawan Wijaya kepada Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang menguasai/mendapat hak dari Tergugat supaya menyerahkan kepada Penggugat rumah dan tanah

Hal. 15 dari 28 hal. Put. Nomor 314 K/Pdt/2016



seluas 467 m² (empat ratus enam puluh tujuh meter persegi) terletak di Jalan Onta Lama Nomor 71, Kelurahan Mamajang Luar, Kecamatan Mamajang Kota Makassar, sesuai dan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 131/Mamajang Luar, tanggal 14 Juni 1989, GS Nomor 676, tanggal 27-4-1989 atas nama Darmawan Wijaya dalam keadaan kosong sempurna tanpa beban hak apapun di atasnya;

5. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Penggugat sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) setiap tahun terhitung sejak didaftarkan gugatan *a quo* di Pengadilan Negeri Makassar sampai dengan Tergugat menyerahkan sepenuhnya rumah dan tanah seluas 467 m² (empat ratus enam puluh tujuh meter persegi) terletak di Jalan Onta Lama Nomor 71, Kelurahan Mamajang Luar, Kecamatan Mamajang Kota Makassar, sesuai dan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 131/Mamajang Luar, tanggal 14 Juni 1989, GS Nomor 676 tanggal 27-4-1989 atas nama Darmawan Wijaya tersebut kepada Penggugat;

6. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding ataupun kasasi;

III. Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi Penggugat dalam Konvensi, Drs. Ilham Alim Bahrie, MBA., M.M., membayar segala dan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila pengadilan *cq* Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Makassar telah memberikan Putusan Nomor 202/Pdt.G/2013/PN Mks. tanggal 21 Mei 2014 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat II seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya.

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp2.536.000,00 (dua juta lima ratus tiga puluh enam ribu rupiah);

Hal. 16 dari 28 hal. Put. Nomor 314 K/Pdt/2016



Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/ Pembanding putusan Pengadilan Negeri Makassar tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Makassar dengan Putusan Nomor 59/PDT/2015/PT MKS. Tanggal 29 April 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding pada tanggal 4 Agustus 2015 kemudian diajukan permohonan kasasi tanggal 12 Agustus 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 202/Srt.Pdt.G/2013/PN Mks., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Makassar, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 24 Agustus 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/ Pembanding tersebut telah diberitahukan Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I sampai dengan III/Para Terbanding pada tanggal 26 Agustus 2015;

Kemudian Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I sampai dengan III/Para Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 9 September 2015 dan 10 September 2015;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Tentang keberatan Pertama;

Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Makassar yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Makassar dalam perkara Nomor 202/Pdt.G/2013/PN Mks. tanggal 21 Mei 2014, adalah nyata-nyata kurang pertimbangan hukumnya, tidak menggali hukum sebagaimana diperintahkan Undang-Undang kepada Hakim, bahwa Majelis Hakim dalam pertimbangan hukum harus benar-benar menggali hukumnya dan mempertimbangkan secara benar fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan;

Bahwa kekeliruan tersebut sangat nyata pada pertimbangan hukum pertimbangan hukum pada halaman 54 alinea ketiga dari atas, yang menyatakan bahwa bukti P.1 dan bukti P.3 berupa surat H.M. Ilham Alim Bachrie ke PT Bank Mandiri hanya membuktikan bahwa Penggugat pernah

Hal. 17 dari 28 hal. Put. Nomor 314 K/Pdt/2016



menyampaikan kepada Tergugat II bahwa Tergugat I tidak pernah tinggal ditanah/rumah Jalan Onta Lama Nomor 71 (objek sengketa) dan Tergugat I telah melakukan penipuan yang merugikan Penggugat dengan cara meminjam sertifikat milik Penggugat namun seakan akan terjadi jual beli (atas perbuatan Mukaddam tersebut, maka saat ini Mukaddam/Tergugat I sementara disidang pidana pada Pengadilan Negeri Makassar sebagaimana tersebut dalam surat dakwaan Jaksa Penuntut Umum Reg. Perkara PDM. 392/MKS/Ep.I/5/2015, sedangkan bukti P.2 dan P.4 yaitu berupa surat H.M. Ilham Alim Bachrie kepada Ir. Mukaddam, hanya membuktikan bahwa Penggugat sudah dua kali mengingatkan kepada Tergugat I untuk menyelesaikan kredit macetnya pada PT Bank mandiri (Tergugat II) sedang bukti P.5 yaitu berupa surat Mukaddam kepada Bank Mandiri membuktikan bahwa Tergugat I pernah meminta maaf kepada Tergugat II atas masalah kreditnya yang macet dan sehubungan dengan rencana Bank Mandiri yang akan melelang jaminan tanah sertifikat Nomor 131/mamajang Luar, Tergugat I meminta agar ada solusi penyelesaian yang tidak merugikan Tergugat I; Pertimbangan hukum seperti ini sangat merusak khasanah hukum di Indonesia ?;

Bahwa dari fakta pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Makassar tersebut, nyata-nyata keberpihakan *Judex Facti* dalam kasus *a quo*, ic. Termohon Kasasi I dan sangat nyata pula bahwa *Judex Facti* telah melakukan penyimpangan hukum, kurang menggali hukumnya itu sebabnya demi tertib dan kepastian hukum pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut patut dibatalkan:

Alasan hukumnya;

- Bahwa *Judex Facti* dengan sengaja memberikan pertimbangan sepotong sepotong atas bukti Penggugat, dengan sengaja tidak mengaitkan satu bukti dengan bukti lainnya, tersebut menunjukkan bahwa *Judex Facti* tidak menerapkan hukum acara perdata sebagaimana mestinya, dan karena itu *Judex Facti* nyata-nyata telah menyimpang dari asas-asas hukum pembuktian;
- Bahwa seharusnya Majelis Hakim sudah harus mempertanyakan kenapa ada bukti P.1, P.2, P.4 dan P.5 tersebut, dan karena itu *Judex Facti* sudah harus mengaitkan dengan bukti lain dengan menarik benang merahnya terhadap titik persoalan, tidak dengan serta merta memberikan penilaian seolah-olah bukti tersebut tidak ada sebab musababnya atau istilah *Judex Facti* bahwa bukti itu hanyalah suatu pernyataan... dan seterusnya”;
- Bahwa adanya bukti P.1, P.2, P.4 dan P.5 sebagai akibat tindakan dan

Hal. 18 dari 28 hal. Put. Nomor 314 K/Pdt/2016



perbuatan Tergugat I sudah patut diduga telah dengan sengaja merugikan Penggugat yang telah bekerja sama dengan Notaris/PPAT (Turut Tergugat I). Ditegaskan bahwa telah terjadi pertentangan hukum antara Akta Pengikatan Jual Beli (bukti P. 8) *juncto* bukti P. 9 dan P. 10 dengan Akta Jual Beli (bukti TI-1);

- Bahwa Majelis Hakim harus menilai dengan cermat mengapa Notaris/PPAT (Turut Tergugat I) tidak menghadiri persidangan ada apa dengan itu, semuanya tidak mendapat pertimbangan dari *Judex Facti*;
- Bahwa seharusnya bukti penggugat tersebut menjadi bukti petunjuk kepada *Judex Facti* bahwa ada persoalan yang mendasar atas tanah bangunan yang terletak di Jalan Onta Lama Nomor 71, Sertifikat Nomor 131/Mamajang Luar, untuk melihat dengan jelas adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Termohon Kasasi, yang bekerja sama dengan Turut Tergugat I dan Tergugat II, untuk merugikan pihak Pemohon Kasasi;
- Bahwa persoalan yang mendasar adalah munculnya dua Akta yang bersamaan waktunya yakni akta jual beli (TI-1) dan akta pengikatan Jual Beli (bukti P.8) dan karena itu dari kedua akta tersebut yang mana duluan lahir itu sebabnya yang harus menjawab adalah Notaris/PPAT (Turut Tergugat I) namun dalam gugatan ini dengan sengaja tidak dihadiri oleh Notaris PPAT (Turut Tergugat I). Dan itu pula bukti P.1, P.2, P.4 dan P.5 tidak dapat dipisahkan dengan bukti P.7, P.9, P.10, P.11, P.12 dan P.13;
- Karena itulah pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Makassar tersebut patut dikesampingkan;

2. Tentang keberatan Kedua;

Bahwa *Judex Facti* sungguh-sungguh keliru menerapkan hukum pembuktian khususnya pada bukti Penggugat P.8. maupun bukti P.9 dan bukti P.10. seolah-olah bukti tersebut semuanya berdiri sendiri tidak terkait satu dengan lainnya, disinilah terlihat tidak sempurnanya pertimbangan hukum *Judex Facti* untuk kasus *a quo* bahkan sangat nyata bahwa Pertimbangan Hukum *Judex Facti* tersebut tidak mencerminkan Keadilan dan tidak mencerminkan penerapan hukum secara benar;

Alasan hukumnya;

- Bahwa *Judex Facti* demi kepentingan hukum dan keadilan mutlak memberi pertimbangan hukum secara benar dan berkeadilan terhadap dua akta yakni Akta Jual Beli (TI-1) dan Akta Pengikatan Jual Beli (bukti P.8) yang dibuat oleh Turut Tergugat I secara bersamaan (tanggal yang

Hal. 19 dari 28 hal. Put. Nomor 314 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sama yakni tanggal 29 Oktober 2004);

- Akta ini dibuat oleh Turut Tergugat I pada hari yang sama, dan menjadi pertanyaan untuk apa dibuat 2 (dua) akta tersebut apalagi dibuat dalam waktu bersamaan dan dilakukan oleh Notaris/PPAT yang sama. Terhadap dua hal ini Hakim harus cermat dan harus menerapkan hukum secara benar;
- Bahwa dalam pertimbangan hukum ternyata *Judex Facti*, nyata nyata memberi pertimbangan yang berat sebelah/tidak berkeadilan kurang pertimbangan hukumnya, karena terhadap Akta Jual Beli (bukti T.I.1) *Judex Facti* telah membenarkan perbuatan hukum *a quo*, namun terhadap Akta Perikatan Jual Beli (P.8) tidak diberi pertimbangan yang cukup;
- Permasalahan hukum yang harus dipecahkan oleh Mahkamah Agung dan harus ditemukan hukumnya karena baik akta jual beli maupun akta perikatan jual beli (kedua duanya adalah akta otentik yang dibuat oleh Notaris/PPAT Mardiana Kadir/Turut Tergugat I);
- Bahwa atas Akta Jual Beli (bukti T.I-1) dan Akta Pengikatan Jual Beli (bukti P.8) tidak jelas yang mana dibuat lebih awal, maka permasalahan hukumnya adalah jika Akta Jual Beli (bukti T.I.1) lebih dahulu dibuat maka untuk apa dibuatkan lagi akta Pengikatan Jual Beli (bukti P.8), demikian pula sebaliknya jika Akta Pengikatan Jual Beli (P.8), dibuat terdahulu maka perlu ditelusuri bahwa apakah syarat-syarat dalam Pengikatan Jual Beli tersebut telah terpenuhi baru dibuatkan Akta Jual Beli;
- Jika syarat tersebut tidak terpenuhi maka mutatis mutandis akta jual beli tidak dapat dilakukan dan kalau saja akta jual beli tersebut dipaksakan dibuat maka akta jual beli tersebut harus dan mutlak dipandang cacat hukum, dengan segala akibat hukumnya;
- Bahwa Ketidakhadiran Notaris/PPAT (Turut Tergugat I) dalam persidangan seharusnya memberikan petunjuk kepada Majelis Hakim bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I yang bekerja sama dengan Turut Tergugat I dengan arahan Tergugat II, adalah perbuatan melawan hukum dan melawan hak yang dilakukan dengan penuh iktikat buruk;

3. Tentang keberatan Ketiga;

Bahwa lagi-lagi pertimbangan hukum halaman 55-56 sangat keliru yang dilakukan oleh *Judex Facti* dimana telah salah dan keliru menerapkan hukum terhadap bukti P.9 dan P. 10 lalu dengan serta merta membenarkan penyangkalan Tergugat I dalam mana penyangkalan tersebut tidak disertai bukti-bukti yang konkrit (tidak ada saksi) (pertimbangan hukum halaman 55-56),

Hal. 20 dari 28 hal. Put. Nomor 314 K/Pdt/2016

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)



karena itu penyangkalan Tergugat sama sekali tidak didukung oleh bukti-bukti;

Alasan hukumnya;

- Bahwa sesuai dengan aturan hukum dan praktek hukum yang diatur dalam hukum acara perdata, *Judex Facti* dalam memeriksa perkara harus berdasar pada bukti-bukti yang sah;
- Bahwa fakta dalam persidangan pihak Tergugat I tidak pernah menghadirkan saksi yang dapat membuktikan bahwa apakah benar saat Tergugat I menanda tangani akta pengakuan hutang (P.9) maupun bukti P.10 dibawah tekanan atau bagaimana, nah dengan tidak adanya saksi tersebut apa yang menjadi dasar hukum pertimbangan Hakim untuk menyatakan bahwa benar ada tekanan terhadap Tergugat I yang dilakukan oleh Penggugat?;
- Bahwa oleh karena Pengakuan Hutang dari Tergugat dilakukan dihadapan Pejabat Notaris/PPAT maka bukti P.9 dan P.10 tersebut patut dipandang sebagai bukti sah dan memiliki nilai pembuktian yang sah pula;
- Bahwa berdasarkan bukti P.9 dan P.10 tersebut mutatis mutandis Majelis Hakim mutlak mengaitkan dengan bukti penggugat lainnya baik sebagai bukti petunjuk maupun bukti fakta bahwa benar tindakan dan perbuatan Tergugat I yang bekerja sama dengan Turut Tergugat I karena mendapat arahan dari Tergugat II, patut dipandang sebagai perbuatan melawan hukum dan karena itu sangat merugikan kepentingan hukum Penggugat;
- Perlu kami sampaikan bahwa Notaris/PPAT Mardiana Kadir, S.H. adalah juga Notaris/PPAT yang digunakan oleh Tergugat II (Bank Mandiri) dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 154/BRK/APHT/V2005, tanggal 17 Mei 2005, dan mengeluarkan cover note, objek sengketa;
- Mohon perhatian Majelis Hakim Agung terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 154/BRK/APHT/V2005, tanggal 17 Mei 2005, dimana akta tersebut dibuat \pm 7 (tujuh) bulan setelah dibuatnya akat kredit antara Termohon Kasasi I/Tergugat I dan Termohon Kasasi II/Tergugat II, dan membandingkannya pula dengan Akta Pengikatan Jual Beli (bukti P.8) dimana dalam akta pengikatan jual beli tersebut tegas menyatakan jika pihak Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya maka Akta Jual Beli tidak dapat dilaksanakan, itu sebabnya berdasarkan hal tersebut maka sangat nyata bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum khususnya pada Pasal 13 Undang Undang Nomor 4/1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, itu sebabnya pula dengan maka sertifikat

Hal. 21 dari 28 hal. Put. Nomor 314 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Tanggungan Nomor 4227/2005, tanggal 1 Agustus 2005 cacat hukum dan tidak memiliki nilai Eksecutorial;

4. Tentang Keberatan Keempat;

Bahwa *Judex Facti* adalah sangat keliru dan salah menerapkan hukum khususnya dalam hal penerapan hukum terhadap 2 (dua) perbuatan hukum yang dibuat oleh Notaris Mardiana Kadir, S.H., (Turut Termohon Kasasi I (Terbanding/Turut Tergugat I) terhadap suatu objek tanah yang dilakukan oleh subjek hukum yang sama pula; Hal ini pula menunjukkan bahwa *Judex Facti* salah dan keliru menerapkan Hukum Acara Perdata khususnya tentang beban pembuktian;

Bahwa untuk adilnya beban pembuktian harus dan mutlak dibebankan juga kepada tergugat (Termohon Kasasi I) apakah tergugat telah memenuhi prestasi berupa telah dilakukannya pembayaran pelunasan harga jual beli kepada pemohon kasasi, dikarenakan adanya Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 40;

Bahwa dalam kerangka kepastian hukum dan dalam kerangka tercapainya rasa keadilan masyarakat, *Judex Facti* diberi tugas dan tanggung jawab untuk menggali hukum terhadap suatu permasalahan hukum sehingga para pencari keadilan tidak dibingungkan dengan suatu keputusan yang ambivalen, keputusan yang tidak memberikan keadilan maupun keputusan yang tidak memberikan suatu kepastian hukum;

Bahwa dalam kasus *a quo* *Judex Facti* sudah wajib hukumnya memberikan suatu pertimbangan hukum bagaimana sesungguhnya hukum yang berkeadilan dan berkepastian hukum terhadap suatu perbuatan hukum berkenaan lahirnya akta Jual Beli Nomor 358/MMJ/JB/2004, tanggal 29 Oktober 2004, juga bersamaan dengan lahirnya Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 40 tanggal 29 Oktober 2004, terhadap Hak Milik Nomor 131/Mamajang Luar, Gambar Situasi Nomor 676/1989, seluas 487 m² (empat ratus delapan puluh tujuh meter persegi) atasnama Drs. H.M. Ilham Alim Bachrie kemudian ke Mukaddam Muh. Saul. Jalil, sekarang atasnama Darmawan Wijaya, perbuatan hukum mana dilakukan dihadapan Notaris PPAT Mardiana Kadir, S.H., (Turut Termohonan Kasasi I/Terbanding/Turut Tergugat I); Menyimak permasalahan *a quo* akan tampak dengan jelas bahkan bisa disamakan dengan pameo telur dengan ayam, yang mana duluan;

Bahwa dalam suatu perbuatan hukum yang sah para pihak harus memenuhi kewajiban masing-masing sesuai yang telah diperjanjikan sebelumnya, yakni kewajiban penjual akan memenuhi pembayaran yang telah disepakati sedang pemilik tanah (Pemohon Kasasi) akan memenuhi kewajibannya

Hal. 22 dari 28 hal. Put. Nomor 314 K/Pdt/2016



selaku penjual yakni menyerahkan objek jual beli;

Bahwa untuk menentukan apakah para pihak memenuhi prestasi, maka pihak pembeli akan menunjukkan bukti pembayaran yang sah, jika pihak penjual tidak dapat menunjukkan bukti pembayaran yang sah, maka pengadilan mutlak akan memberikan beban pembuktian kepada pihak yang mendalilkan tentang adanya penyelesaian prestasi yang telah dilakukan oleh pembeli kepada penjual;

Bahwa untuk kasus *a quo* tidak ada satu bukti pun yang diajukan oleh tergugat I bahwa berapa besar jumlah uang yang diserahkan oleh Tergugat I baik secara langsung kepada Penggugat atau melalui Notaris/PPAT (Turut Tergugat I) sebagai bagian pembayaran pelunasan kepada penggugat (kewajiban hukum pembeli). Catatan: Majelis Hakim sama sekali tidak menggali hukumnya dan karena itu tidak ada pertimbangan hukum yang konkrit atasnya;

Bahwa dengan adanya peristiwa hukum tersebut diatas seharusnya dan demi hukum Turut Termohon Kasasi I selaku Notaris PPAT, harus diberi tanggung jawab oleh hukum untuk memberikan kepastian hukum atas suatu produk hukum yang Notaris/PPAT buat, oleh karena baik Akta Jual Beli *a quo* maupun Akta Perikatan Jual Beli keduanya adalah akta otentik;

Bahwa jual beli tersebut tidak memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPdata oleh karena adanya itikat buruk yang dilakukan oleh Tergugat I (Termohoin Kasasi) yang tidak melakukan pembayaran atas objek jual beli sekiranya benar ada jual beli, itulah sebabnya pertimbangan *Judex Facti* pengadilan tinggi halaman 11 s/d 12 patut dikesampingkan karena akta jual beli tersebut tidak dapat dilakukan karena terhalang dengan adanya Akta Pengikatan Jual Beli (P.8, P.9,P.10), bahkan tidak ada satu buktipun yang diajukan oleh tergugat I sebagai bukti bahwa pihak Pihak Tergugat I telah melakukan suatu prestasi baik berupa pembayaran atas objek sengketa maupun upaya yang digunakan oleh Tergugat I untuk menempati dan atau menguasai objek sengketa (jika benar terjadi jual beli atas objek sengketa). Bahwa *Judex Facti* sama sekali tidak menggali hukumnya khusus untuk jual beli dimana diperlukan penyerahan dari tangan ke tangan dalam arti bahwa Pihak Penjual akan menyerahkan objek jual beli setelah pihak Pembeli melakukan seluruh kewajibannya terhadap penjual/terlah membayar dengan lunas harga objek jual beli), karena itulah patut dan beralasan hukum untuk membatalkan pertimbangan hukum halaman 57 alinea terakhir dan pertimbangan hukum halaman 58 alinea pertama dan kedua;

Hal. 23 dari 28 hal. Put. Nomor 314 K/Pdt/2016



Alasan hukumnya;

- Bahwa adalah menjadi hukum jual beli bahwa pihak yang membeli suatu objek tanah maka pihak yang membeli tanah tersebut harus melakukan pembayaran secara lunas kepada pihak pembeli;
- Bahwa untuk kasus *a quo* tidak ada satu buktipun yang diajukan oleh Tergugat I bahwa berapa besar jumlah uang yang diserahkan oleh Tergugat I baik secara langsung kepada Penggugat atau melalui Notaris/PPAT (Turut Tergugat I) sebagai bagian pembayaran pelunasan kepada penggugat (kewajiban hukum pembeli). Catatan: *Judex Facti* sama sekali tidak mengali hukumnya dan karena itu tidak ada pertimbangan hukum yang konkrit atasnya;
- Bahwa pihak Tergugat I tidak dapat dipandang sebagai pihak yang beritikad baik dalam hal ini, karena nyata-nyata tidak pernah melakukan pembayaran sebagaimana dimaksud dalam Akta pengikatan Jual beli (Bukti P.8) lalu dengan serta merta bersama Turut Tergugat I melaksanakan secara efektif akta Jual Beli (bukti T.I-1) tersebut. Disinilah seharusnya Majelis Hakim mutlak mengali hukumnya dengan menarik benang merahnya apakah tindakan Tergugat I dan Turut Tergugat I tersebut dapat dipandang sebagai pihak yang bertitikad baik atau selaku pihak yang bertitikad buruk, sehingga dapat ditemukan kepastian hukum bahwa dengan melihat fakta-fakta hukum yang terungkap baik karena tidak adanya pembayaran harga tanah, dibuatnya dua akta yakni akta perikatan jual beli dan akta jual beli dalam waktu bersamaan oleh Notaris/PPAT yang sama menunjukkan bahwa Tergugat I dan Turut Tergugat I dengan arahan Tergugat II patut dipandang sebagai pihak yang bertitikad buruk karena itu pihak-pihak tersebut tidak pantas dilindungi Hukum (Tergugat II selaku lembaga perbankan tidak menerapkan prinsip kehati-hatian sebagaimana dianut secara mutlak dalam hukum perbankan);
- Dengan tidak adanya bukti pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat I dalam perkara *a quo* membuktikan bahwa benar tidak ada juga beli atas objek sengketa;
- Bahwa apa yang menjadi dasar hukum bagi Pengadilan Negeri Makassar untuk menyatakan bahwa jual beli tersebut itu sah tanpa diikuti dengan pembayaran;
- Bahwa sekiranya ada pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat I apakah jumlah pembayaran tersebut telah memenuhi harga sebagaimana tersebut

Hal. 24 dari 28 hal. Put. Nomor 314 K/Pdt/2016



dalam Perjanjian Jual Beli (bukti P.8) atau bagaimana?;

- Itu sebabnya pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Makassar pada halaman 56 alinea 1 2,3,4 dan halaman 57 alinea terakhir yunto pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Makassar pada halaman 11 dan 12 patut dibatalkan, karena pertimbangan tersebut sangat mencerminkan ketidakadilan dan nyata-nyata menunjukkan adanya penerapan hukum yang keliru dan sangat bertentangan dengan Pasal 1320 tentang tidak terpenuhinya syarat yang objektif, ada sebab yang halal yang dapat membatalkan akta jual beli tersebut (Termohon Kasasi I tidak dapat membuktikan ada pembayaran harga rumah);
- Bahwa berdasarkan fakta bahwa tidak ada pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Penggugat atas objek sengketa itu sebabnya apa Akta Jual Beli Nomor 358/MMJ/JP/2004, tanggal 29 Oktober 2004 (bukti T I-1, dengan segala akibat hukum patut dinyatakan tidak mengikat objek sengketa, termasuk penjaminan (akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 154/BRK/APHT/V/2005, tanggal 17 Mei 2005), pada Tergugat II, maupun pelelangan yang dilakukan oleh Turut Tergugat II, dan dimenangkan oleh tergugat III, selanjutnya dibuatkan perubahan kepemilikan oleh Turut Tergugat III, patut pula dinyatakan tidak mengikat objek sengketa, karena semuanya dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I dengan itikat buruk;

Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor 820 K/Sip/1977, tanggal 21 Februari 1980 menyatakan "Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan hukum acara oleh sebab kesimpulan-kesimpulan yang diambil oleh Pengadilan Tinggi tidak berdasarkan pada pembuktian yang diajukan dalam persidangan;

5. Keberatan Kelima;

Bahwa memperhatikan pertimbangan hukum halaman 56 alinea terakhir dan pertimbangan hukum pada halaman 57 alinea pertama dan kedua, Putusan Pengadilan Tinggi Makassar yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Makassar adalah pertimbangan hukum yang terlalu subjektif dan tidak dapat diterapkan, bahkan pertimbangan tersebut nyata nyata bertentangan dengan *asas ius curia novit*;

Alasan hukumnya:

- Bahwa tidaklah dapat menjadi pertimbangan yang mutlak dalam penegakan hukum bahwa pendidikan menjadi salah satu parameter tidak akan terjadi penipuan atau pelanggaran lainnya sebagaimana

Hal. 25 dari 28 hal. Put. Nomor 314 K/Pdt/2016



pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Makassar dalam kasus *a quo*, sebaliknya justru pendidikan seseorang tidak akan menjadi jaminan bahwa orang tersebut dapat melakukan tindakan-tindakan yang dapat berakibat pada persoalan Tipu Menipu, hal ini dapat dilihat secara nyata dimana berbagai pejabat yang nota bene memiliki pendidikan Doktor maupun Profesor dapat melakukan berbagai tindak pidana bahkan mereka juga dapat menjadi objek penipuan, itu sebabnya pertimbangan *Judex Facti* tersebut tidak dapat dijadikan acuan dalam proses penegakan hukum;

- Bayangkan saja siapa yang dapat menyangka Pertimbangan Hukum Pengadilan Negeri Makassar yang nyata-nyata sudah mengetahui bahwa untuk mempertimbangkan benar tidaknya suatu dalil harus berdasar pada alat bukti (Hakim sudah harus dipandang tahu hukumnya), namun kenyataannya pihak Tergugat I hanya menyatakan bahwa ia dibawa oleh pihak yang tinggi besar oleh penggugat dengan serta merta membenarkan dalil Tergugat I tanpa bukti konkrit (tidak ada saksi), demikian pula *Judex Facti* tanpa melihat bukti-bukti pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat I yang dapat disangka atau patut diduga sebagai pembayaran harga rumah objek sengketa, lalu dengan serta merta memberikan pertimbangan hukum bahwa jual beli tersebut dapat dibenarkan, atau sah; Demikian pula pihak Notaris/PPAT (Turut Tergugat I) telah mengetahui bahwa ada 2 (dua) Akta yang saling bertentangan yang dibuat olehnya, bahkan nyata-nyata diketahui belum atau tidak ada pembayaran lalu dengan serta merta melaksanakan Akta Jual Beli tersebut secara efektif, bagaimana pengetahuan Turut Tergugat I, *Judex Facti* tidak menilai, semuanya kesalahan bertumpu pada Penggugat karena persoalan pendidikan? Bagaimana dengan yang lainnya yang notabene memiliki pendidikan khusus atas hal itu, itu sebabnya penilaian subjektif dari Majelis Hakim tersebut patut dikesampingkan;
- Bahwa jika saja *Judex Facti* Memberikan Pertimbangan yang benar atas beberapa bukti Penggugat yakni mulai dari bukti P.1, P.2, P.3, P.4, P.8, P.9, P.10, P.11, P.12, P.13 memberikan fakta hukum atau setidaknya tidaknya menjadi bukti petunjuk bagi hakim bahwa telah terjadi permasalahan hukum antara Penggugat dan Tergugat I bahkan jika saja Tergugat II benar-benar merupakan Bank yang menerapkan asas/Prinsip kehati-hatian maka Tergugat II, Tidak akan mungkin mengeluarkan kredit kepada tergugat I, lagi pula dalam beberapa bukti P.1, P.2, P.3, P.4,

Hal. 26 dari 28 hal. Put. Nomor 314 K/Pdt/2016



P.11, P.12, P13, Tergugat II telah mengakui bahwa objek tersebut adalah milik penggugat, mengapa *Judex Facti* tidak menjadikan bukti petunjuk untuk menggali hukumnya dan selanjutnya menemukan kepastian hukum atas kasus *a quo* sehingga akan tercipta keadilan;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa permohonan kasasi yang diajukan Penggugat tidak dapat dibenarkan, karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Makassar/Pengadilan Negeri Makassar tidak salah dalam menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa terbukti sesuai Surat Hak Milik objek sengketa adalah milik Tergugat I yang diagunkan pada Tergugat II dengan Hak Tanggungan, karena terjadi *wanprestasi* objek sengketa dilelang hal ini telah sesuai hukum;
- Bahwa tindakan Tergugat II tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Makassar dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Drs. ILHAM ALIM BACHRIE, MBA., M.M., tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **Drs. ILHAM ALIM BACHRIE, MBA., M.M.**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari Kamis tanggal 12 Mei 2016 oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim-hakim

Hal. 27 dari 28 hal. Put. Nomor 314 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Liliek Prisbawono Adi, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

ttd./Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./

Soltani Mohdally, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./

Liliek Prisbawono Adi, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG RI.
a.n PANITERA
PANITERA MUDA PERDATA

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.,
NIP. 1961 0313 1988 031 003

Hal. 28 dari 28 hal. Put. Nomor 314 K/Pdt/2016