



PUTUSAN
Nomor 19 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

1. **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN DAN LELANG NEGARA**, berkedudukan di Jalan Urip Sumoharjo Km 4 Gedung Keuangan Negara I (GKN) Lantai II Makassar, diwakili oleh Hadiyanto selaku Direktur Jenderal Kekayaan Negara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Hadi Priyanto, S.H., M.M., dan kawan-kawan, Kepala Seksi Hukum dan Informasi pada KPKNL Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 September 2013;

Pemohon Kasasi I dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

2. **PT BANK MEGA Tbk REGIONAL MAKASAR, TANJUNG BUNGA**, berkedudukan di Jalan H.M. Dg Patompo, Kelurahan Lette, Kecamatan Mariso, Kota Makassar, diwakili oleh Joseph Georgino Godong (J. Georgino Godong) dan Sugiharto, masing-masing selaku Direktur, dalam hal ini memberi kuasa kepada John Eric Pontoh, S.H., dan kawan-kawan, Para Karyawan PT Bank Mega Tbk, berkantor pusat di Menara Bank Mega Lantai 15, Jalan Kapten P. Tendean Kav. 12-14 A, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 September 2013;

Pemohon Kasasi II dahulu Tergugat II/Pembanding;

L a w a n

NY FARIDA BAHAR, bertempat tinggal di Jalan Sulawesi Nomor 23, Kelurahan Wajo, Kecamatan Pattunuang, Kota Makassar, dalam hal ini memberi kuasa kepada Metsie T. Kandou, S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Maccini Baru Nomor 78 (Ruko Metro Mahkota), Kota Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Agustus 2013;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Halaman 1 dari 25 hal. Put. Nomor 19 K/Pdt/2016



D a n :

1. **TUAN DARWIS BAHAR**, bertempat tinggal di Jalan Graha Sari F 6, Kelurahan Gunung Sari, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar;
2. **KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL MAKASSAR**, beralamat di Jalan Andi Pangeran Pettarani di Makassar;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, III/Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu Penggugat telah mengajukan gugatan terhadap sekarang Para Turut Termohon Kasasi dan Pemohon Kasasi I, II dahulu Para Tergugat dan Turut Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Makassar pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat awalnya menitipkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3759, luas 182 m² (seratus delapan puluh dua meter persegi) dengan Gambar Situasi Nomor 5101 tanggal 22 Januari 1993, pada tahun 2007, yang terletak di Jalan Monumen Emmy Saelan, Kelurahan Mangasa, Kecamatan Tamalate, kepada adik Penggugat atas nama Tuan Darwis Bahar, selaku Tergugat I;
2. Bahwa maksud Penggugat menitipkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3759, karena Penggugat pindah rumah atau tempat tinggal ke Surabaya (Jawa Timur) dengan pertimbangan untuk mempermudah pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) apabila jangka waktu pembayaran akan tiba dan dibayar oleh Penggugat melalui adik Tergugat I, ke Kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) setempat;
3. Bahwa setelah Penggugat menitipkan Sertifikat Hak Guna Bangunan milik Penggugat Nomor 3759, luas 182 m² (seratus delapan puluh dua meter persegi) dengan Gambar Situasi Nomor 5101 tanggal 22 Januari 1993, ke Tergugat I, tetapi kenyataannya tidaklah demikian, karena melalui informasi dari keluarga Penggugat yang berdomisili di Makassar, dimana melalui Koran Harian Tribune Timur Makassar, objek sengketa akan dilelang pada Tanggal 24 Februari 2012 oleh Tergugat II;
4. Bahwa setelah Penggugat mendengar adanya informasi dari keluarga Penggugat, Penggugat kaget, karena selama ini Penggugat tidak pernah



mengenal/berhubungan langsung pada Tergugat II, untuk mengajukan permohonan kredit kepada Tergugat II;

5. Bahwa untuk memastikan informasi dari keluarga Penggugat, maka Penggugat datang ke Kota Makassar, untuk menemui Tergugat II dan ternyata informasi tersebut benar adanya, sehingga Penggugat meminta diperlihatkan seluruh dokumen-dokumen atas pengajuan kredit, serta untuk memastikan apakah betul permohonan tersebut adalah benar dari Pihak Penggugat;
6. Bahwa setelah Penggugat diperlihatkan dokumen-dokumen tentang prosedur permohonan kredit, dimana seluruh dokumen tentang prosedur perjanjian kredit ternyata adalah tidak benar, karena di dalam foto Penggugat berbeda dengan KTP milik Penggugat, serta nomor yang ada di dalam Kartu Tanda Penduduk (KTP) berbeda dengan milik Penggugat dan seluruh dokumen-dokumen pengajuan kredit bukanlah tandatangan Penggugat, karena Penggugat tidak pernah sama sekali mengajukan permohonan kredit terhadap Tergugat II;
7. Bahwa setelah Penggugat mengetahui dan memprotes keras kepada Tergugat II, agar objek sengketa milik Penggugat tidak dilelang, tetapi Tergugat II, tidak mengindahkannya bahkan Tergugat II memaksakan kehendaknya untuk tetap melaksanakan lelang sehingga dengan terpaksa Penggugat mengajukan laporan polisi di Polrestabes Makassar pada tanggal 13 Februari 2012, dengan bukti laporan Nomor STB/393/II/2012/POLDA SulSel/Restabes MKSR;
8. Bahwa setelah adanya laporan Penggugat pada Kantor Polrestabes Makassar, maka pelaksanaan lelang tidak dilaksanakan oleh Tergugat II, pada tahun 2012, tetapi pada tanggal 13 Agustus 2013, melalui Koran Harian Tribune Timur Makassar, halaman ke 2, pada butir ke lima (5) Tergugat II, dengan sewenang-wenang melakukan perbuatan melawan hukum memaksakan kehendaknya melakukan lelang kedua eksekusi hak tanggungan;
9. Bahwa dengan adanya pengumuman lelang yang diumumkan oleh Tergugat II, pada tanggal 13 Agustus 2013, dimana pelaksanaan lelang akan dilaksanakan pada tanggal 28 Agustus 2013 di Kantor Balai Lelang oleh Turut Tergugat, itupun setelah Penggugat mencermati bahwa ternyata sertifikat hak guna bangunan telah berubah dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3759 menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 25586, atas nama Ny Farida Bahar, padahal diketahui Ny Farida Bahar, tidak pernah



mengajukan permohonan peningkatan hak dari Hak Guna Bangunan Nomor 3759 menjadi Hak Milik (SHM Nomor 25586);

10. Bahwa dengan adanya peningkatan hak dari Hak Guna Bangunan Nomor 3759, menjadi Hak Milik Nomor 25586, secara nyata Tergugat I, telah merekayasa perbuatan-perbuatan melawan hukum sehingga hak guna bangunan menjadi Hak Milik Nomor 25586, yang menjadi agunan ke Tergugat II, maka pengajuan kredit maupun timbulnya sita eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat II, mengandung cacat yuridis, sehingga adalah patut demi hukum terbitnya sertifikat hak milik atas nama Penggugat, dinyatakan tidak sah dan tidak mengikat;
11. Bahwa dengan terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 25586, atas nama Penggugat, yang dilakukan oleh Tergugat I ke Tergugat III, adalah rekayasa dari Tergugat I menjadi hak milik yang dibuat oleh Tergugat III, sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat, yang merupakan harta milik satu-satunya barang tidak bergerak (tanah dan bangunan) milik Penggugat menjadi jaminan ke Tergugat II, dimana Penggugat sama sekali tidak pernah menikmati ataupun menerima hasil dari agunan Tergugat II;
12. Bahwa karena Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3759 menjadi Hak Milik Nomor 25586, dibuat oleh Tergugat III, yang terbit dan menjadi agunan pada Tergugat II, yang tidak pernah dimohonkan menjadi hak milik oleh Penggugat sehingga terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 25586, maka adil menurut hukum sertifikat hak guna bangunan dikembalikan kepada Penggugat tanpa syarat apapun dan sempurna kepada Penggugat;
13. Bahwa dengan mengacu pada pengajuan permohonan kredit yang tidak dilakukan oleh Penggugat, yang berakibat merugikan Penggugat, maka ternyata Tergugat II, tidak menerapkan prinsip kehati-hatian di dalam menjalankan usaha perbankan, serta melanggar perlindungan konsumen bagi Penggugat, yang sepatutnya menurut hukum, tidak mengabulkannya, pengajuan permohonan kredit kepada pihak yang tidak bertanggungjawab ataupun pihak lainnya;
14. Bahwa dengan sewenang-wenangnya Tergugat II, mengajukan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap tanah dan bangunan milik Penggugat, menimbulkan kerugian baik materiil maupun immateril sebesar Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) sementara kerugian immateril yang disebabkan Penggugat merasa malu, terbuangnya waktu yang sia-sia, serta biaya ongkos keberangkatan Surabaya ke Makassar selama dalam pengurusan sejak tahun 2012 hingga tahun 2013 dalam perkara ini, sebesar



Rp1.800.000.000,00 (satu miliar delapan ratus juta rupiah) maka adalah patut dan adil Tergugat II dihukum untuk membayar segala kerugian Penggugat baik materil maupun immateril;

15. Bahwa karena Penggugat tidak pernah melakukan perbuatan-perbuatan hukum, mengajukan permohonan kredit terhadap Tergugat II, maka patut demi hukum agar pelaksanaan lelang tidak dilaksanakan oleh Turut Tergugat, karena dokumen-dokumen yang ada pada Tergugat II, tidak pernah diajukan oleh Penggugat sebagai pemohon kredit terhadap Tergugat II, karenanya demi hukum untuk dinyatakan tidak sah atas lelang yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat I serta tidak mengikat bagi pihak ke tiga lainnya;
16. Bahwa adalah patut dan adil sekiranya tanah dan bangunan milik Penggugat yang terletak di Jalan Monumen Emmy Saelan Kota Makasar, dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3759, luas 182 m² (seratus delapan puluh dua meter persegi) dengan Gambar Situasi Nomor 5101 tanggal 22 Januari 1993, pada tahun 2007, yang terletak Kelurahan Mangasa, Kecamatan Tamalate, agar diletakkan sita jaminan;
17. Bahwa dikhawatirkan oleh Para Tergugat di kemudian hari apabila putusan ini tidak dilaksanakan sebagaimana mestinya yang berakibat gugatan Penggugat *illusoir*, maka adalah patut demi hukum Tergugat I, Tergugat II Tergugat III dan Turut Tergugat masing-masing dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) setiap harinya apabila Tergugat II, lalai mematuhi putusan ini di kemudian hari;
18. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat, putusan ini dapat dijalankan seketika sekalipun, Tergugat II, Tergugat II dan Turut Tergugat, mengajukan upaya hukum *verzet*, banding dan kasasi;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Makassar agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan menurut hukum segala dokumen-dokumen yang timbul atas eksekusi hak tanggungan adalah tidak sah dan tidak mengikat bagi Penggugat;
4. Menyatakan menurut hukum Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3759,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 25586, adalah mengandung cacat yuridis;

5. Menyatakan menurut hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 25586, atas nama Penggugat, tidak sah dan tidak mengikat;
6. Menyatakan menurut hukum lelang eksekusi hak tanggungan yang akan dilaksanakan pada tanggal 28 Agustus 2013 oleh Turut Tergugat adalah tidak sah dan tidak mengikat bagi Penggugat serta pihak lainnya;
7. Menyatakan menurut hukum sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Monumen Emmy Saelan, dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3759, luas 182 m² (seratus delapan puluh dua meter persegi) dengan Gambar Situasi Nomor 5101 tanggal 22 Januari 1993, yang terletak di Kelurahan Manggala, Kecamatan Tamalate;
8. Menghukum Tergugat II, untuk mengganti kerugian materiil maupun immateriil sejumlah Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) dan kerugian immateriil berupa menanggung beban rasa malu, terbuangnya waktu yang sia-sia, serta biaya ongkos keberangkatan Surabaya ke Makassar sejak tahun 2012 sampai tahun 2013 selama dalam pengurusan perkara ini, sebesar Rp1.800.000.000,00 (satu miliar delapan ratus juta rupiah);
9. Menghukum kepada Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) setiap harinya apabila Tergugat II tidak mentaati putusan ini hingga mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
10. Menghukum kepada Tergugat III untuk mengembalikan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3759 kepada Penggugat seketika dan sekaligus tanpa syarat apapun dalam keadaan sempurna;
11. Menghukum kepada Turut Tergugat untuk mentaati putusan ini;
12. Menyatakan menurut hukum seketika dan sekaligus untuk menjalankan putusan ini sekalipun Para Tergugat dan Turut Tergugat sekalipun ada upaya hukum *verzet*, banding ataupun kasasi;
13. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Dan atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

Eksepsi Tergugat II:

1. Kompetensi Absolut;

Halaman 6 dari 25 hal. Put. Nomor 19 K/Pdt/2016



- 1.1. Bahwa Penggugat dalam posita angka 9, angka 10 dan angka 11 serta dalam petitum angka 4 gugatannya mempermasalahkan tentang perubahan/peningkatan hak kepemilikan atas objek gugatan *a quo*, yang semula masih berbentuk Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB Nomor 3759) menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM Nomor 25586) yang dibuat oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Makassar (*in casu* Tergugat III) adalah jelas termasuk dalam ranah sengketa Tata Usaha Negara;
- 1.2. Bahwa oleh karena Penggugat mendalilkan tentang adanya sengketa tata usaha negara berupa produk hukum Tergugat III selaku Pejabat Tata Usaha Negara, maka berdasarkan ketentuan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang Undang Nomor 9 Tahun 2005 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, semestinya menjadi kompetensi absolut Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Makassar dan bukan kompetensi absolut Pengadilan Negeri Makassar;
- 1.3. Bahwa dengan demikian gugatan *a quo* jelas telah menggabungkan dua gugatan yang tunduk pada hukum acara yang berbeda, sehingga gugatan menjadi cacat secara formil, sebagaimana ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 13 Desember 1972 Reg Nomor 677 K/Sip/1972, sebagai berikut:
"Dua buah gugatan yang berkaitan satu sama lain namun masing-masing gugatan ini ternyata diatur oleh dua sistem hukum acara yang berbeda, maka hakim tidak dapat menggabungkan kedua gugatan tersebut";
- 1.4. Bahwa oleh karenanya, eksepsi kompetensi absolut ini sudah seharusnya dapat diputuskan lebih dahulu dalam putusan sela sebagai putusan akhir yang menyatakan eksepsi Tergugat II mengenai kompetensi absolut diterima dan dikabulkan untuk seluruhnya serta Pengadilan Negeri Makassar berkenan menetapkan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara Nomor 229/PDT.G/2013/PN Mk;
2. Gugatan Prematur;
 - 2.1. Bahwa Penggugat dalam posita angka 6, angka 7 dan angka 8 gugatannya mendalilkan telah terjadi tindak pidana pemalsuan dokumen dan tandatangan serta hal melaporkan hal tersebut kepada pihak Kepolisian dengan bukti laporan Polisi Nomor STB/393/II/2012/POLDA/Sulsel/Restabes MKSR tanggal 13 Februari 2013;
 - 2.2. Bahwa secara hukum laporan Penggugat tersebut masih dalam tahap penyelidikan dan atau penyidikan oleh pihak kepolisian sehingga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

belum ada putusan peradilan pidana yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang menyatakan telah terjadi tindak pidana dalam proses pengajuan kredit dan proses eksekusi hak tanggungan atas objek gugatan;

2.3. Bahwa oleh karenanya gugatan Penggugat jelas *prematur* atau masih terlalu dini untuk diajukan sebagai gugatan perbuatan melawan hukum karena untuk membuktikan adanya perbuatan melawan hukum dalam perkara *a quo* maka perbuatan melawan hukum yang berupa tindak pidana tersebut harus dibuktikan terlebih dahulu;

3. Gugatan Kurang Pihak (*plurium litis consortium*);

3.1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara *a quo* nyata-nyata mengandung unsur gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) karena gugatan tidak menyertakan Djenati DJ. Hendarto, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kotamadya Makassar yang membuat dan menandatangani Surat Kuasa Memebankan Hak Tanggungan Nomor 638/2011 tanggal 28 Juli 2011 atas objek gugatan;

3.2. Bahwa menurut pendapat dari ahli Hukum Perdata M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata halaman 117 alinea kedua, dijelaskan sebagai berikut:

"Untuk menghindari terjadinya kekurangan pihak dalam gugatan, lebih baik menarik pihak ketiga yang bersangkutan sebagai pihak daripada menjadikannya sebagai saksi. Dengan jalan menariknya sebagai Tergugat, memberi jaminan kepada Penggugat bahwa gugatannya tidak mengandung cacat *plurium litis consortium*";

3.3. Bahwa pendapat dari ahli hukum perdata tersebut hal dipertegas lagi dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2438/Sip/1980 tanggal 22 Maret 1980 yang menyatakan:

"untuk gugatan yang para pihaknya tidak lengkap, maka gugatan tersebut tidak dapat diterima";

4. Eksepsi gugatan kabur (*obscuur libel*) dan tidak jelas (*onduidelijk*);

4.1. Bahwa dalil Penggugat dalam posita angka 1 dan angka 2 gugatan pada intinya menyatakan Penggugat menitipkan asli Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3759 kepada Darwis Bahar (*in casu* Tergugat I) untuk mempermudah pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB); Dalil tersebut adalah sangat mengada-ada dan tidak wajar, sebab dalam hal pengurusan pembayaran PBB tidak memerlukan untuk memperlihatkan dokumen asli surat hak kepemilikan atas tanah dan



bangunan;

- 4.2. Bahwa dalil Penggugat dalam posita angka 10 dan angka 11 pada intinya menyatakan Tergugat I melakukan rekayasa, namun anehnya Penggugat dalam hal tuntutan ganti rugi baik materil maupun immateril dan pembayaran uang paksa (*dwangsom*) hanya dibebankan kepada Tergugat II;

Dalil tersebut sangat kabur dan tidak jelas karena jikapun benar terjadi rekayasa pemalsuan dokumen dalam rangka pengajuan kredit dengan jaminan objek gugatan yang dilakukan oleh Tergugat I yang notabene juga adalah saudara kandung Penggugat, mengapa Penggugat membebankan ganti rugi baik materil maupun immateril dan pembayaran uang paksa (*dwangsom*) hanya kepada Tergugat II dan bukan kepada Tergugat I;

- 4.3. Bahwa apabila fakta maupun segi hukum yang diuraikan dalam posita maupun petitum gugatan tidak berdasar hukum, kabur dan mengandung ketidakjelasan, maka sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1075 K/Sip/1982 tanggal 18 Desember 1982 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 720 K/Pdt/1997 tanggal 9 Maret 1999, sudah sepatutnya gugatan tersebut ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

5. Berdasarkan seluruh uraian Tergugat II di atas, jelas gugatan *a quo* memenuhi unsur-unsur eksepsi sebagaimana yang Tergugat II uraikan. Oleh karenanya kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan terlebih dahulu memutuskan untuk menerima eksepsi Tergugat II seluruhnya dan atau menyatakan gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Eksepsi Turut Tergugat:

1. Bahwa Turut Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakuinya secara tegas kebenarannya lagi pula tidak merugikan Turut Tergugat;
2. Eksepsi Kompetensi Absolut;
 - a. Bahwa dalam pokok gugatan Penggugat, yakni keberatan Penggugat yang menimbulkan kerugian hal mana objek perkara *a quo* berupa tanah berikut bangunan rumah di atasnya, sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 25586 (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3759) atas nama Farida Bahar, akan dilelang oleh Tergugat II melalui perantaraan



Turut Tergugat pada tanggal 28 Agustus 2013;

- b. Bahwa Penggugat merasa tidak pernah mengajukan permohonan peningkatan hak atas objek perkara yaitu semula Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3759 menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 25586 kepada Tergugat III hingga akhirnya menjadi jaminan hutang kepada Tergugat II hal mana Penggugat telah menuduh adanya rekayasa terhadap dokumen-dokumen dalam rangka permohonan kredit sehingga telah terjadi perbuatan melawan hukum (posita poin 9 sampai dengan 12 dan petitum 4 sampai dengan 5);
 - c. Bahwa oleh karena dugaan perbuatan melawan hukum yang didalilkan oleh Penggugat tersebut merupakan produk hukum yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Makassar *in casu* Tergugat III yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 25586 berikut Sertifikat Hak Tanggungan yang membebaninya dimana merupakan produk hukum dari Pejabat Tata Usaha Negara, sehingga patut demi hukum kewenangan untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berada dalam ranah hukum acara Tata Usaha Negara (*vide* Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang Undang Nomor 9 Tahun 2005). Oleh karena itu Turut Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk tidak menerima gugatan Penggugat (*niet ontvankelijkverklard*);
3. Eksepsi gugatan *premature*;
- a. Bahwa sebagaimana dalil Penggugat, yaitu pada posita poin 6 sampai dengan 8 (halaman 2) bahwa Penggugat telah menduga adanya perbuatan pemalsuan dokumen berupa foto, kartu identitas (KTP) dan tandatangan yang tidak sama (diduga dipalsukan) dengan milik Penggugat, oleh karena itu Penggugat telah melaporkan hal tersebut kepada pihak kepolisian dengan bukti laporan polisi Nomor STB/393/II/2012/POLDA/Sulse/Restabes MKSR tanggal 13 Februari 2013. Oleh karena adanya laporan tersebut, maka secara hukum kasus tersebut masih dilakukan penyelidikan dan/atau penyidikan oleh pihak kepolisian;
 - b. Bahwa oleh karena kasus tersebut masih sementara diperiksa oleh pihak kepolisian sehingga belum dapat dibuktikan dengan suatu putusan pengadilan pidana yang berkekuatan hukum tetap dari Pengadilan Negeri, maka perkara perdata *a quo* masih terlalu dini untuk diajukan karena untuk membuktikan adanya perbuatan melawan hukum dalam perkara *a quo* maka perbuatan melawan hukum yang berupa tindak pidana tersebut harus dibuktikan terlebih dahulu;



4. Gugatan kabur dan mengada-ada (*obscuur libel*);

- a. Bahwa gugatan Penggugat adalah kabur, mengada-ada dan terkesan dalihnya hanya dibuat-buat dan tidak masuk akal, hal tersebut dapat dibuktikan dengan mencermati dalil Penggugat yaitu:

"Penggugat menitipkan sertifikat (Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3759) kepada Sdr. Darwis Bahar *in casu* Tergugat I untuk mempermudah pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)" (posita poin 2);

Adalah di luar kewajaran apabila dokumen asli dititipkan bila hanya sekedar untuk melakukan pembayaran PBB setiap tahun. Tidak pernah ada aturan dalam administrasi perpajakan, khususnya dalam hal pembayaran Pajak Bumi Bangunan dari dahulu hingga sekarang bahwa apabila setiap wajib pajak akan membayar pajak bumi dan bangunan maka harus menunjukkan dokumen asli kepemilikannya. Kalaupun dokumen kepemilikan tersebut dibutuhkan oleh kantor pajak, maka yang diperlukan hanya fotokopi sertifikat/dokumen kepemilikannya saja dalam rangka melakukan pendaftaran objek pajak oleh wajib pajak untuk pertama kali, tidak perlu menunjukkan dokumen aslinya. Selanjutnya setiap tahun para wajib pajak hanya perlu menunjukkan SPPT PBB tahunan saja atau cukup nomor objek pajaknya (NOP). Saat ini pembayaran PBB dapat dilakukan secara *online* seperti lewat ATM, teller bank, internet banking dan SMS banking yang melayani wajib pajak seluruh Indonesia dan hal tersebut telah lama disosialisasikan oleh Ditjen Pajak. Oleh karena itu adalah hal yang mengada-ada apabila Penggugat berdalih dengan menitipkan dokumen asli kepada Tergugat I untuk keperluan pembayaran PBB karena sedang berdomisili di Surabaya;

"Penggugat hanya menuntut PT Bank Mega *in casu* Tergugat II untuk mengganti kerugian materil dan immateril" (petitum poin 8) adalah suatu keanehan dan terasa janggal apabila Penggugat menuntut ganti kerugian kepada satu pihak saja, yaitu kepada pihak PT Bank Mega *in casu* Tergugat II, padahal apabila mencermati rangkaian pokok permasalahan sebagaimana susunan posita gugatan *a quo*, maka pokok permasalahan yang timbul adalah sebagai akibat daripada ulah/perbuatan Sdr. Darwis Bahar *in casu* Tergugat I yang notabene adalah saudara kandung Penggugat. Justru patut dipertanyakan adalah mengapa Penggugat tidak membebaskan ganti kerugian tersebut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Tergugat I padahal kredit telah dicairkan dan dinikmati oleh Tergugat I yang notabene adalah saudara kandung Penggugat ?;

5. Bahwa berdasarkan alasan-alasan sebagaimana tersebut di atas, maka gugatan Penggugat dalam perkara a *quo* secara formil telah mengandung cacat formil sehingga kami mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia memutuskan untuk tidak menerima gugatan Penggugat a *quo* (*niet ontvankelijke verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Makassar telah memberikan Putusan Nomor 229/Pdt.G/2013/PN Mks tanggal 23 Juni 2014 dengan amar sebagai berikut;

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi dari Tergugat II dan Turut Tergugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan menurut hukum perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa segala dokumen-dokumen yang timbul atas eksekusi hak tanggungan adalah tidak sah dan tidak mengikat bagi Penggugat;
4. Menyatakan menurut hukum, pengalihan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3759 menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 25586 adalah mengandung cacat yuridis;
5. Menyatakan menurut hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 25586, atas nama Penggugat adalah tidak mengikat;
6. Menyatakan menurut hukum lelang eksekusi hak tanggungan yang akan dilaksanakan pada tanggal 28 Agustus 2013, oleh Turut Tergugat, adalah tidak sah dan tidak mengikat bagi Penggugat serta pihak lainnya;
7. Menghukum kepada Tergugat III untuk mengembalikan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3759 kepada Penggugat seketika dan sekaligus tanpa syarat apapun dalam keadaan sempurna;
8. Menghukum kepada Turut Tergugat untuk mentaati putusan ini;
9. Menghukum kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, yang ditaksir sebesar Rp1.651.000,00 (satu juta enam ratus lima puluh satu ribu rupiah);
10. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Halaman 12 dari 25 hal. Put. Nomor 19 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat II Putusan Pengadilan Negeri Makassar tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Makassar dengan Putusan Nomor 7/PDT/2015/PT MKS, tanggal 6 Maret 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Turut Tergugat/Turut Terbanding pada tanggal 22 April 2015 kemudian terhadapnya oleh Turut Tergugat/Turut Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 September 2013 diajukan permohonan kasasi secara tertulis pada tanggal 5 Mei 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 229/Srt.Pdt.G/2013/PN Mks, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Makassar, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 18 Mei 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi I/Turut Tergugat/Turut Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Penggugat pada tanggal 26 Juni 2015;
2. Tergugat I pada tanggal 8 Juni 2015;
3. Tergugat II pada tanggal 1 Juni 2015;
4. Tergugat III pada tanggal 5 Juni 2015;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 3 Juli 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir tersebut diberitahukan kepada Tergugat II/Pembanding pada tanggal 27 April 2015 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 September 2013 diajukan permohonan kasasi secara tertulis pada tanggal 7 Mei 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 229/Srt.Pdt.G/2013/PN Mks, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Makassar, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 21 Mei 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi II/Tergugat II/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Penggugat pada tanggal 26 Juni 2015;
2. Tergugat I pada tanggal 8 Juni 2015;

Halaman 13 dari 25 hal. Put. Nomor 19 K/Pdt/2016



3. Turut Tergugat I pada tanggal 5 Juni 2015;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 29 Juni 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 I/Turut Tergugat dan Pemohon Kasasi II/Tergugat II dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

- Alasan kasasi Pemohon Kasasi I/Turut Tergugat:

I. *Judex Facti* pada kedua tingkat peradilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenang dalam memutus perkara *a quo*;

1. Bahwa *Judex Facti* pada kedua tingkat peradilan tidak berwenang atau melampaui batas dalam memutus perkara *a quo*. Pada amar Putusan Pengadilan Negeri Nomor 229/Pdt.G/2013/PN Mks., halaman 31 angka (4) berbunyi: Menyatakan menurut hukum, pengalihan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3759 menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 25586 adalah mengandung cacat yuridis";

Angka (5) berbunyi: Menyatakan menurut hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 25586 atas nama Penggugat adalah tidak mengikat;"

2. Bahwa putusan yang demikian di atas, merupakan putusan yang tidak tepat karena mengenai keabsahan produk hukum Tata Usaha Negara yaitu sertifikat kepemilikan tanah adalah merupakan kompetensi dari Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar dan bukan kompetensi Pengadilan Negeri Makassar;

II. *Judex Facti* tidak cermat dalam memahami fakta hukum perkara *a quo*, sehingga *Judex Facti* salah dalam memutuskan perkara *a quo*;

Bahwa *Judex Facti* telah membuat pertimbangan hukum yang kontradiktif dengan fakta-fakta hukum dalam perkara *a quo*, atau setidaknya pertimbangannya *Judex Facti* tidak relevan lagi dengan fakta hukum yang terjadi, sebagaimana yang diterangkan dalam pertimbangan hukumnya, yang pada intinya sebagai berikut:

1. Pertimbangan hukum *Judex Facti*, pada halaman 29 paragraf empat Putusan Pengadilan Negeri Nomor 229/PDT.G/2013/PN Mks., yang berbunyi:



- "Menimbang bahwa oleh karena pada bagian terdahulu telah dipertimbangkan bahwa perjanjian kredit sebagaimana dimaksud dalam bukti tanda T. 11-1 telah dinyatakan mengandung cacat yuridis dan tidak sah, yang mana perjanjian kredit tersebut adalah salah satu dasar yang digunakan dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan tersebut, sehingga dengan demikian, adalah berdasar hukum jika petitum gugatan Penggugat yang mohon agar Majelis Hakim menyatakan menurut hukum lelang eksekusi hak tanggungan yang akan dilaksanakan pada tanggal 28 Agustus 2013, oleh Turut Tergugat adalah tidak sah dan tidak mengikat bagi Penggugat serta pihak lainnya";
2. Bahwa pertimbangan yang demikian di atas adalah pertimbangan yang kontradiktif dengan fakta hukum dan atau sudah tidak relevan, alasannya karena lelang eksekusi hak tanggungan atas objek perkara *a quo* telah dilaksanakan sebelum Putusan Perkara Perdata Nomor 229/PDT.G/2013/PN Mks. Sehingga amar Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 229/PDT.G/2013/PN Mks., angka enam yang berbunyi "menyatakan menurut hukum lelang eksekusi hak tanggungan yang akan dilaksanakan pada tanggal 28 Agustus 2013, oleh Turut Tergugat adalah tidak sah dan tidak mengikat bagi Penggugat serta pihak lainnya" sudah tidak ada relevansinya lagi karena eksekusi lelang telah dilaksanakan;
 3. Bahwa hal yang sangat kontradiktif karena Putusan Pengadilan Negeri Nomor 229/Pdt.G/2013/PN Mks., diputuskan tanggal 16 Juni 2014 sedangkan bunyi putusannya pada intinya menyatakan lelang eksekusi hak tanggungan yang akan dilaksanakan pada tanggal 28 Agustus 2013 adalah tidak sah;
 4. Bahwa lelang eksekusi hak tanggungan terhadap objek perkara *a quo* tanggal 28 Agustus 2013 adalah lelang yang tidak ada peminat atau belum laku, namun faktanya, kondisi saat ini lelang terhadap objek perkara *a quo* telah laku terjual tanggal 6 Mei 2014 sebelum Putusan Perkara Perdata Nomor 229/Pdt.G/2013/PN Mks., diputuskan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar;
 5. Bahwa dari fakta/kondisi hukum saat ini yaitu lelang telah dilaksanakan dan laku terjual. Demikian halnya dengan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 229/Pdt.G/2013/PN Mks., halaman 30 angka 3, yang berbunyi: "Menyatakan menurut hukum bahwa segala dokumen-dokumen yang timbul atas eksekusi hak tanggungan adalah tidak sah dan tidak mengikat bagi Penggugat". *Judex Facti* tidak mempertimbangkan implikasi dari



putusan tersebut adalah adanya kerugian negara berupa hilangnya potensi penerimaan negara berupa penerimaan bea lelang dan pajak atas pelaksanaan lelang yang telah dilakukan oleh Pemohon Kasasi dahulu Turut Terbanding/Turut Tergugat yang telah laku terjual, selain itu perlindungan hukum terhadap pembeli lelang yang beritikad baik, yang menjadikan preseden buruk bagi lelang yang telah dilaksanakan oleh Pemohon Kasasi dahulu Turut Terbanding/Turut Tergugat sesuai dengan tugas yang diamanatkan oleh undang-undang;

III. *Judex Facti* keliru dalam membuat pertimbangan hukum berdasarkan alat bukti yang mengancam batalnya putusan;

1. Bahwa *Judex Facti* telah keliru di dalam mempertimbangkan bukti-bukti dari para pihak sebagaimana yang diterangkan dalam pertimbangan hukumnya, yang pada intinya sebagai berikut:

Pertimbangan hukum *Judex Facti*, pada halaman 28 paragraf dua dan tiga Putusan Pengadilan Negeri Nomor 229/PDT.G/2013/PN Mks., yang berbunyi:

"Menimbang bahwa berdasarkan hal yang dipertimbangkan tersebut di atas yang dihubungkan dengan bukti tanda P2 yang diajukan oleh Penggugat, berupa foto copy Akta Jual Beli Nomor 3902/JB/IX/1994, tanggal 19 September 1994 dan bukti tanda T II-1 yang diajukan oleh Tergugat II, berupa fotocopy Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah (Mega UKM) Nomor 154/Mega-UKM/ROMKS/07/11 tanggal 29 Juli 2011, maka setelah mencermatinya, maka Majelis menemukan adanya perbedaan yang sangat prinsipil dan sangat mencolok, antara tanda tangan Penggugat (Farid Bahar) yang terdapat dalam bukti tanda P2 dan bukti tanda T II-1 tersebut, dimana Penggugat menegaskan bahwa tanda tangan Penggugat (Farida Bahar) yang terdapat dalam bukti tanda P2 dan bukti tanda T II-1 tersebut, adalah tandatangannya, sedangkan dalam bukti tanda T II-1 tersebut, Penggugat sama sekali menyangkal dan menyatakan tidak pernah membubuhkan tandatangan dalam bukti tanda T II-1 tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal yang diuraikan tersebut di atas, maka menurut hemat Majelis, dengan adanya perbedaan tanda tangan Penggugat di dalam kedua dokumen tersebut di atas, telah cukup beralasan dan dapat dijadikan dasar bagi Penggugat, dan demikian pertimbangan tersebut sekaligus melumpuhkan dan mengesampingkan dalil-dalil bantahan dari Tergugat II bahwa Penggugat terikat langsung



dengan perjanjian kredit yang dimohonkan oleh Penggugat yang kemudian dicairkan oleh Tergugat II;

2. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* yang demikian di atas adalah keliru karena hanya membandingkan antara 2 bukti tanda tangan yaitu bukti tanda tangan pada P 2 (Akta Jual Beli) dan bukti tandatangan pada T II-1 (Perjanjian Kredit) dan menyimpulkan bahwa tanda tangan pada P 2 adalah yang benar. Seharusnya *Judex Facti* lebih menggali dan menemukan kebenaran hukum di dalam memberikan pertimbangan alat bukti perkara *a quo* seperti uji laboratorium forensik mengenai kebenaran tanda tangan yang diajukan dari Penggugat;

3. Bahwa selain itu, *Judex Facti* pada kedua tingkat peradilan telah keliru menerapkan pertimbangan hukum dalam pembuktian yaitu tidak memberikan pertimbangan akan bukti-bukti yang diserahkan oleh Pemohon Kasasi dahulu Turut Terbanding/Turut Tergugat, yang mana Pemohon Kasasi dahulu Turut Terbanding/Turut Tergugat hanya sebagai perantara penjualan melalui lelang yang melaksanakan tugas sesuai dengan tugas pokok dan fungsi yang ada padanya berdasarkan permintaan lelang dari Tergugat II, yang mana alat-alat bukti Pemohon Kasasi dahulu Turut Terbanding/Turut Tergugat (bukti TT-1 sampai dengan TT-8) tersebut merupakan syarat teknis/administrasi yang harus ada sesuai peraturan yang berlaku;

IV. *Judex Facti* telah keliru dalam putusannya menghukum/membebankan secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara;

1. Bahwa *Judex Facti* pada kedua tingkat peradilan telah keliru dalam putusannya yang menghukum/membebankan secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara, yang mana pada peradilan tingkat pertama sebesar Rp1.651.000,00 (satu juta enam ratus lima puluh satu ribu rupiah) dan pada peradilan tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

2. Bahwa Pemohon Kasasi dahulu Turut Terbanding/Turut Tergugat tegaskan bahwa Pemohon Kasasi dahulu Turut Terbanding/Turut Tergugat dalam perkara *a quo* hanya sebagai perantara penjualan melalui lelang dalam kapasitasnya menjalankan tugas dan fungsinya sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku sehingga tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi dahulu Turut Terbanding/Turut Tergugat maka seharusnya Pemohon Kasasi dahulu Turut Terbanding/Turut Tergugat tidak perlu dibebani biaya perkara;



3. Bahwa berdasarkan Pasal 16 ayat 1 dan 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang berbunyi:

Pasal 16:

- (1) Penjual/pemilik barang bertanggung jawab terhadap:
 - a. Keabsahan kepemilikan barang;
 - b. Keabsahan dokumen persyaratan lelang;
 - c. Penyerahan barang bergerak dan/atau barang tidak bergerak; dan
 - d. Dokumen kepemilikan kepada pembeli;
- (2) Penjual/Pemilik Barang bertanggung jawab terhadap gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul akibat tidak terpenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang";

Bahwa dengan demikian, berdasarkan keberatan-keberatan Pemohon Kasasi dahulu Turut Terbanding/Turut Tergugat pada angka romawi I sampai dengan IV tersebut di atas, telah terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa putusan *Judex Facti* pada kedua tingkat peradilan dalam perkara *a quo* sangat keliru sehingga sama sekali tidak mencerminkan rasa keadilan;

- Alasan kasasi Pemohon Kasasi II/Tergugat II:

Putusan Hakim *Judex Facti* tidak berdasarkan pertimbangan yang jelas dan cukup:

1. Bahwa dalam menjatuhkan putusan sela pada tanggal 6 Februari 2014 tentang eksepsi kewenangan mengadili secara mutlak (kompetensi absolut) *Judex Facti* mengabaikan fakta dimana Penggugat di dalam posita maupun petitum gugatan mempermasalahkan tentang perubahan/peningkatan hak kepemilikan atas objek gugatan dalam perkara *a quo*, yang semula masih berbentuk Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB Nomor 3759) menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM Nomor 25586) yang dibuat oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Makassar (*in casu* Tergugat III);

Bahwa perubahan/peningkatan hak kepemilikan atas objek gugatan dalam perkara *a quo* dilakukan sebelum perjanjian kredit diajukan oleh Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi dan merupakan tindakan administrasi yang dilakukan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional (*in casu* Tergugat III) selaku pejabat tata usaha negara yang berwenang berdasarkan undang-undang dan putusan administrasinya bersifat final, konkrit dan individual sehingga sudah semestinya gugatan yang diajukan Termohon Kasasi diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Makassar karena merupakan kompetensi *absolut* dari Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Makassar;



2. Bahwa berdasarkan Pasal 23 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1970, sebagaimana diubah dengan Undang Undang Nomor 35 Tahun 1999 dan sekarang dalam Pasal 25 ayat (1) Undang Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman, yang menegaskan segala putusan Pengadilan harus memuat alasan-alasan dan dasar-dasar putusan dan mencantumkan pasal-pasal peraturan perundang-undangan tertentu yang bersangkutan dengan perkara yang diputus atau berdasarkan hukum tak tertulis maupun yurisprudensi atau doktrin hukum, dengan alasan sebagai berikut:

- 1) Bahwa pertimbangan *Judex Facti* yang menyatakan menurut hukum perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum adalah tidak beralasan dan tidak berdasar secara hukum karena hanya mempertimbangkan tentang perbedaan tanda tangan antara bukti P 2 dan bukti T. II 1 dan mengkaitkannya dengan ketidak hadirannya Tergugat I dan Tergugat III dalam persidangan namun mengabaikan fakta tentang adanya hubungan hukum secara perdata antara Penggugat dan Tergugat II terkait perjanjian kredit dengan jaminan Sertipikat Hak Milik Nomor 25586 dimana jaminan tersebut telah dibebankan hak tanggungan yang merupakan akta autentik dan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat secara hukum; Pertimbangan yang demikian tidak dapat dibenarkan sebab ketidakhadiran Tergugat I dan Tergugat III dalam persidangan tidak mempunyai relevansi dengan perbedaan tanda tangan Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding sebagaimana di dalam bukti P 2 dan bukti T. II 1. Dalam persidangan, Termohon Kasasi tidak mempunyai alat bukti, baik itu keterangan saksi ahli maupun alat bukti surat berupa hasil Laboratorium Forensik yang dapat mendukung seluruh dalil-dalil Termohon Kasasi mengenai perbedaan tandatangan Termohon Kasasi. Bahwa *Judex Facti* sama sekali tidak mempertimbangkan bahwa pembebanan hak tanggungan atas jaminan yang diserahkan Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi didasarkan pada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 722/2011 tanggal 24 Agustus 2011 (*vide* bukti TII-3). Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang ditandatangani oleh Termohon Kasasi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah merupakan akta autentik karena telah dibuat oleh dan Pejabat bersumpah dan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sebagaimana diatur Pasal 1867 KUHPer yang berbunyi:

Halaman 19 dari 25 hal. Put. Nomor 19 K/Pdt/2016



"Akta Authentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuat";

Bahwa oleh karena Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah merupakan akta authentik maka Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna (*volledig bewijskracht*), dan mengikat (*bindende bewijskracht*) yang tidak dapat diragukan lagi keabsahan dan kebenarannya, sebagaimana ketentuan yang diatur dalam Pasal 1870 KUH Perdata *juncto* Pasal 285 RBG;

Bahwa *Judex Facti* pada Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi Makassar telah melakukan kekeliruan yang fatal karena sama sekali tidak mempertimbangkan bukti authentik yang diajukan oleh Pemohon Kasasi yang justru dapat membuktikan adanya kehadiran Termohon Kasasi sebagai debitur sekaligus sebagai penjamin di hadapan pejabat yang berwenang sebagaimana tercantum dengan jelas pada Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 722/2011 tanggal 24 Agustus 2011 (*vide* bukti TII-3), sehingga dalil Termohon Kasasi yang tidak merasa tidak menandatangani dokumen jaminan merupakan dalil yang penuh kebohongan dan tidak terbukti kebenarannya;

- 2) Bahwa Pemohon Kasasi juga dapat membuktikan fakta adanya hubungan hukum antara Termohon Kasasi selaku debitur dan Pemohon Kasasi selaku Kreditur sebagaimana dalam Perjanjian Kredit Nomor 154/Mega-UKM/ROMKS/07/11 tanggal 29 Juli 2011 (*vide* bukti TII-1) diikuti dengan penandatanganan akta-akta jaminan atas jaminan kredit. Selain itu jaminan atas fasilitas kredit berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 25586/Gunungsari tanggal 7 Desember 1993 telah dibebankan Hak Tanggungan sebagaimana tertuang dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 722/2011 tanggal 24 Agustus 2011 dan telah didaftarkan di Kantor Pertanahan Kota Makassar sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor 8657/2011 tanggal 10/10/2011;

Bahwa oleh karena Putusan *Judex Facti* merupakan putusan yang kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*), maka sudah sepatutnya Majelis Hakim Mahkamah Agung RI yang memeriksa dan mengadili perkara kasasi *a quo* untuk membatalkannya, sebagaimana ditegaskan pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 638 K/Sip/1969 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor



151/1969 Pdt/PT Smg *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 49/1964 Pdt, pada kaidah hukumnya menyatakan "Mahkamah Agung menganggap perlu untuk meninjau keputusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*);

- 3) Bahwa selain itu pertimbangan *Judex Facti* yang menyatakan menurut hukum perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum adalah tidak beralasan dan tidak berdasar secara hukum karena *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya tidak mencantumkan secara jelas tentang terpenuhinya unsur-unsur perbuatan melawan hukum sesuai ketentuan Pasal 1356 Kitab Undang Undang Hukum Perdata Indonesia yang telah dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat, baik itu mengenai unsur ada suatu perbuatan, unsur perbuatan itu melawan hukum, unsur kesalahan dan unsur kerugian; Bahwa mengenai tindakan Termohon Kasasi (Penggugat) dan Tergugat I dalam hal perubahan/peningkatan hak kepemilikan atas objek gugatan dalam perkara *a quo*, yang semula masih berbentuk Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB Nomor 3759) menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM Nomor 25586) adalah dilakukan sebelum ada hubungan hukum perjanjian kredit antara Termohon Kasasi selaku Debitur dan Pemohon Kasasi selaku Kreditur dan jelas tindakan perubahan/peningkatan hak kepemilikan atas objek gugatan bukan suatu perbuatan melawan hukum dan bukan merupakan suatu kesalahan yang dapat menimbulkan kerugian; Bahwa begitu pula mengenai hubungan hukum antara Termohon Kasasi selaku debitur dan Pemohon Kasasi selaku kreditur juga sangat jelas bukan suatu perbuatan melawan hukum dan bukan merupakan suatu kesalahan yang dapat menimbulkan kerugian sebab didasarkan pada adanya Perjanjian Kredit Nomor 154/Mega-UKM/ROMKS/07/11 tanggal 29 Juli 2011 yang telah memenuhi Pasal 1320 dan 1338 KUH Perdata yang berbunyi:
- Pasal 1320 KUH Perdata:
"Untuk sahny suatu perjanjian diperlukan empat syarat:
 - a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
 - b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
 - c. Suatu hal tertentu;
 - d. Suatu sebab yang halal;



- Pasal 1338 KUH Perdata:

"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya";

- 4) Bahwa pertimbangan *Judex Facti* telah melanggar prinsip pembuktian hukum acara perdata, yaitu mencari dan mewujudkan kebenaran formal. Pertimbangan *Judex Facti* berat sebelah serta mengabaikan bukti-bukti yang disampaikan oleh Pemohon Kasasi dan secara aktif telah mengambil kesimpulan bahwa terbukti adanya pemalsuan atas dokumen-dokumen milik Termohon Kasasi, namun tidak berdasarkan adanya bukti berupa putusan pidana yang telah bersifat *inkracht* terkait pemalsuan ataupun bukti berupa keterangan ahli maupun hasil uji Laboratorium Forensik;

Bahwa seperti diketahui pemalsuan merupakan suatu tindak pidana yang mana haruslah dilakukan pembuktian secara mendalam oleh pihak-pihak berwajib dalam hal ini Kepolisian yang nantinya akan diputus oleh Majelis Hakim dalam perkara pidana;

Sebagaimana diatur dalam ketentuan yang tercantum pada Pasal 138 HIR ayat (7) dan ayat (8):

- 7) Jika pemeriksaan tentang surat yang diajukan itu menimbulkan dugaan bahwa surat itu dipalsukan oleh orang yang masih hidup, maka pengadilan negeri akan menjalankan segala surat perkara kepada pejabat yang berkuasa menuntut kejahatan itu;
- 8) Perkara yang diajukan ke pengadilan negeri, ditangguhkan dulu sampai diambil keputusan mengenai perkara pidana itu;

Dengan demikian pertimbangan *Judex Facti* jelas melanggar prinsip pembuktian hukum acara perdata dimana hakim bersifat pasif telah melampaui batas-batas kebenaran yang diajukan oleh para pihak di persidangan sebagaimana ditegaskan dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3136 K/Pdt/1983, yang mengatakan, tidak dilarang pengadilan perdata mencari dan menemukan kebenaran materiil. Namun apabila kebenaran materiil tidak ditemukan dalam peradilan perdata, hakim dibenarkan hukum mengambil putusan berdasarkan kebenaran formil. Bahwa terlihat secara nyata dalam pertimbangan hukum *Judex Facti* pada Pengadilan Negeri Makasar telah sangat keliru sehingga menyebabkan putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Makasar yang menguatkan pertimbangan hukum tersebut telah didasarkan pada pertimbangan hukum yang salah dan



tidak tepat karena tidak memberikan pertimbangan tersendiri terhadap fakta dan bukti yang ada, maka sudah sepatutnya putusan *Judex Facti* pada Pengadilan Tinggi tersebut dibatalkan, sebagaimana ditentukan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 9 K/Sip/1972 yang menyatakan "pertimbangan Pengadilan Tinggi yang isinya hanya menyetujui putusan Pengadilan Negeri dan menjadikan alasan sendiri adalah tidak cukup";

- 5) Bahwa pertimbangan *Judex Facti* cenderung berat sebelah karena tanpa mempertimbangkan kepentingan Pemohon Kasasi sebagai pemegang hak tanggungan yang telah terpasang atas objek gugatan dan dengan demikian memiliki hak *preference* atas pelunasan hutang Termohon Kasasi, jelas bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yaitu Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
- 6) Bahwa dalam persidangan di tingkat *Judex Facti* Pemohon Kasasi dapat membuktikan proses pemberian kredit, pembebanan hak tanggungan hingga pelaksanaan eksekusi hak tanggungan atas jaminan kredit berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 25586/Gunungsari tanggal 7 Desember 1993 adalah sah dan berdasar secara hukum serta tidak mengandung cacat yuridis;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan kasasi I dan alasan-alasan kasasi II tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan kasasi I dan alasan kasasi II tersebut dapat dibenarkan karena *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Makassar yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Makassar telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya bahwa Penggugat telah menitipkan sertifikat objek sengketa kepada Tergugat I;
- Bahwa dugaan pemalsuan atas dokumen-dokumen milik Penggugat belum terbukti dengan putusan pidana yang telah berkekuatan hukum tetap ataupun dari Hasil Uji Laboratorium Forensik;
- Bahwa dalam perkara *a quo* telah terjadi wanprestasi dan telah diberi peringatan secara tertulis;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN DAN LELANG NEGARA, dan Pemohon Kasasi II: PT BANK MEGA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tbk REGIONAL MAKASSAR, TANJUNG BUNGA, tersebut dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 7/PDT/2015/PT Mks., tanggal 6 Maret 2015 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 229/Pdt.G/2013/PN Mks., tanggal 23 Juni 2014 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi/Penggugat berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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;

MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN DAN LELANG NEGARA**, dan Pemohon Kasasi II: **PT BANK MEGA Tbk REGIONAL MAKASSAR, TANJUNG BUNGA**, tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 7/PDT/2015/PT Mks., tanggal 6 Maret 2015 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 229/Pdt.G/2013/PN Mks., tanggal 23 Juni 2014;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi dari Tergugat II dan Turut Tergugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 27 Juni 2016 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., dan Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para

Halaman 24 dari 25 hal. Put. Nomor 19 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Anggota tersebut dan Frieske Purnama Pohan, S.H., Panitera Pengganti,
dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

ttd./

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

Panitera Pengganti,

ttd./

Frieske Purnama Pohan, S.H.

Biaya Kasasi:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi	Rp 489.000,00
Jumlah	Rp 500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.
NIP. 19610313 198803 1 003