



PUTUSAN

Nomor 2733 K/Pdt/2020

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG**

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

HJ. SULFA NUR, bertempat tinggal di Jalan R. Suparman, Nomor 10, Kelurahan Sidodadi, Kecamatan Wonomulyo, Kabupaten Polewali Mandar, Provinsi Sulawesi Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada kepada: 1. Muh. Rusdi, S.H., dan 2. Muharpa Ansjar, S.H., Para Advokat pada Kantor Hukum Muh. Rusdi, S.H., & Rekan, beralamat di Jalan Adyaksa VI, Nomor 7, Kompleks Kejaksaan, Kelurahan Pandang, Kecamatan Panakukang, Kota Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Agustus 2018;

Pemohon Kasasi;

L a w a n

ISKANDAR, bertempat tinggal di Dusun Menge, RT 001, RW 003, Kelurahan Belawa, Kecamatan Belawa, Kabupaten Wajo, Provinsi Sulawesi Selatan;

Termohon Kasasi;

D a n

1. **HJ. HATINA**, bertempat tinggal di Dusun Menge, RT 001, RW 003, Kelurahan Belawa, Kecamatan Belawa, Kabupaten Wajo, Provinsi Sulawesi Selatan;
2. **HJ. JUNAEHA**, bertempat tinggal di Pasar Sentral, Kelurahan Binanga, Kecamatan Mamuju, Kabupaten Mamuju, Provinsi Sulawesi Barat;
3. **MUH. AKRAM**, bertempat tinggal di Jalan Pasar Sentral, Kelurahan Binanga, Kecamatan Mamuju, Kabupaten Mamuju, Provinsi Sulawesi Barat;
4. **RUKMIN**, bertempat tinggal di Jalan Pasar Sentral,

Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 2733 K/Pdt/2020



Kelurahan Binanga, Kecamatan Mamuju, Kabupaten Mamuju, Provinsi Sulawesi Barat;

5. **PT BANK NEGARA INDONESIA TBK, Cq. PT BANK NEGARA INDONESIA TBK CABANG POLEWALI (Bank BNI 46)**, berkedudukan di Jalan Ahmad Yani, Nomor 233 Polewali, Kelurahan Wattang, Kecamatan Polewali, Kabupaten Polewali Mandar, Provinsi Sulawesi Barat, yang diwakili oleh Edy Awaludin, selaku Pemimpin Kantor Wilayah Makassar PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, dalam hal ini memberi kuasa kepada Tony Kristianto, S.H., dan kawan-kawan, Para Pegawai PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, beralamat di Jalan Jenderal Sudirman, Nomor 1, Makassar 90113, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Oktober 2018;

Para Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

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

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Surat Kuasa tertanggal 26 November 2007, Nomor 84 yang dibuat di hadapan Notaris Susi Ua' Sururan adalah sah menurut hukum dan mengikat Tergugat I dan atau Tergugat II dan Turut Tergugat I, II dan III yang mendasari jual beli dengan Penggugat;
3. Menyatakan menurut hukum Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan wanprestasi atas jual beli atas kedua bidang tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 868, Sidodadi seluas 253 m² terletak di Jalan Muhammadiyah Wonomulyo Kabupaten dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1586 Sidodadi seluas 83 m² yang terletak

Halaman 2 dari 8 hal. Put. Nomor 2733 K/Pdt/2020



di Kompleks Andita Nomor 28 Jalan Jenderal Sudirman 130, Wonomulyo Kabupaten Polman;

4. Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk segera melakukan penandatanganan akta jual beli di hadapan Notaris/PPAT atas kedua bidang tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 868 Sidodadi seluas 253 m² terletak di Jalan Muhammadiyah Wonomulyo Kabupaten dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1586 Sidodadi seluas 83 m² yang terletak di Kompleks Andita Nomor 28 Jalan Jenderal Sudirman 130, Wonomulyo Kabupaten Polman dengan Penggugat;
5. Menyatakan menurut hukum bahwa atas kedua bidang tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 868 Sidodadi seluas 253 m² terletak di Jalan Muhammadiyah Wonomulyo Kabupaten dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1586 Sidodadi seluas 83 m² yang terletak di Kompleks Andita Nomor 28 Jalan Jenderal Sudirman 130, Wonomulyo Kabupaten Polman adalah milik Penggugat selaku pembeli yang beriktikad baik;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan atau pun orang/pihak-pihak atau siapapun juga yang mendapat hak dari padanya dalam bentuk dan dalih apapun juga untuk menyerahkan tanah objek jual beli kedua bidang tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 868 Sidodadi seluas 253 m² terletak di Jalan Muhammadiyah Wonomulyo Kabupaten dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1586 Sidodadi seluas 83 m² yang terletak di Kompleks Andita Nomor 28 Jalan Jenderal Sudirman 130, Wonomulyo Kabupaten Polman kepada Penggugat dalam keadaan kosong, sempurna, bebas dari segala ikatan dan dalih apapun juga;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) perhari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan terhitung putusan diucapkan sampai dilaksanakannya;

Halaman 3 dari 8 hal. Put. Nomor 2733 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menyatakan menurut hukum penyitaan yang telah dilakukan/diletakkan adalah sah dan berharga;
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu, walaupun ada upaya *verzet*, banding maupun kasasi;
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng, untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Dan Atau:

Jika Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan tersebut Tergugat I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

- Eksepsi *error in persona*;
- Adanya penggabungan perbuatan melawan hukum dan wanprestasi;
- Posita tidak menjelaskan dasar hukum;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Polewali telah memberikan Putusan Nomor 38/Pdt.G/2018/PN Pol tanggal 15 April 2019, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menolak eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp4.414.000,00 (empat juta empat ratus empat belas ribu rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding, Pengadilan Tinggi Makassar telah memberikan Putusan Nomor 290/PDT/2019/PT MKS tanggal 22 Oktober 2019, yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Penggugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Polewali Nomor 38/Pdt.G/2018/PN Pol, tanggal 15 April 2019, yang dimohonkan banding tersebut;

Dan Mengadili Sendiri:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet*)

Halaman 4 dari 8 hal. Put. Nomor 2733 K/Pdt/2020



ontvankelijke verklaard);

- Menghukum kepada Pembanding semula Penggugat untuk membayar semua biaya-biaya yang dikeluarkan dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada 3 Desember 2019 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Agustus 2018 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 16 Desember 2019 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 38/Pdt.G/2018/PN Pol yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Polewali, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 16 Desember 2019;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 16 Desember 2019 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi pada pokoknya meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi dahulu Pembanding /Penggugat;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 290/PDT/2019/PT MKS;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Termohon kasasi untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membebaskan biaya perkara yang timbul karenanya kepada

Halaman 5 dari 8 hal. Put. Nomor 2733 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Termohon Kasasi;

Dan Atau:

Jika Ketua /Majelis Hakim Agung yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 2 Januari 2020 yang pada pokoknya mohon agar Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Bahwa terlepas dari alasan-alasan tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat *judex facti*/Pengadilan Tinggi Makassar telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Penggugatlah yang berhak menentukan siapa saja yang akan dijadikan pihak sebagai Tergugat;

Bahwa gugatan Penggugat cukup jelas dan tidak kabur, sehingga harus diputuskan pokok perkaranya;

Bahwa pertimbangan *judex facti*/Pengadilan Negeri sudah tepat dan benar yaitu tanah objek sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor 868 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1586 adalah tanah yang telah bersertifikat dimana untuk peralihannya harus dilakukan di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;

Bahwa dengan demikian belum ada peralihan hak atas tanah objek sengketa kepada Penggugat selaku pembeli dari Tergugat I selaku pemilik yang memiliki hak atas objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: HJ. SULFA NUR, dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 290/PDT/2019/PT MKS, tanggal 22 Oktober 2019 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Polewali Nomor 38/Pdt.G/2019/PN Pol, tanggal 15 April 2019 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan

Halaman 6 dari 8 hal. Put. Nomor 2733 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa meskipun permohonan kasasi dikabulkan, namun oleh karena Pemohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi 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 diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **HJ. SULFA NUR**, tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 290/PDT/2019/PT MKS, tanggal 22 Oktober 2019 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Polewali Nomor 38/Pdt.G/2019/PN Pol, tanggal 15 April 2019;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 22 Oktober 2020 oleh Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H., dan Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Elly Tri Pangestuti, S.H., M.H., Panitera Pengganti

Halaman 7 dari 8 hal. Put. Nomor 2733 K/Pdt/2020

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

dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ttd./

Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H.

Ttd./

Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Elly Tri Pangestuti, 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 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp484.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n Panitera
Panitera Muda Perdata

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.
NIP. 19621029 198612 1 001

Halaman 8 dari 8 hal. Put. Nomor 2733 K/Pdt/2020

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)