



P U T U S A N

Nomor 1354 K/PDT/2012

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

1. **NY. SRI HARTININGSIH**, bertempat tinggal di Jalan Terong No. 14 C Palu (Kompleks Pasar Hewan Palu), dalam hal ini memberi kuasa kepada: MUHTAR, SH., Advokat, berkantor di Jalan Panglima Polem No. 39 Kota Palu, Sulawesi Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Maret 2011;

Pemohon Kasasi I dahulu Tergugat I/Pembanding;

2. **PIMPINAN BANK RAKYAT INDONESIA (BRI) CABANG PALU**, diwakili oleh HASANUDIN, Pemimpin Cabang PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Palu, berkedudukan di Palu, dalam hal ini memberikan kuasa kepada ARIFIN KUMALI, Dk. Supervisor Administrasi Kredit dan Account Officer Kantor Cabang PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Palu, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Mei 2011;

Pemohon Kasasi II dahulu Turut Tergugat I/Pembanding;

M E L A W A N :

LK. KUSOI SUGANDI dan Pr. DAYAH HIDAYAH (Suami-Istri), bertempat tinggal di Jalan Tanju Bulu No. 27B Kelurahan Lere, Kecamatan Palu Barat, Kota Palu;



Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

D A N:

1. **Tn. FARID, SH.,** Notaris,
bertempat tinggal di Jalan Ahmad
Dahlan No. 3 Palu;
2. **KEPALA KANTOR PANITIA
URUSAN PIUTANG NEGARA
(PUPN) PALU,** bertempat tinggal di
Jalan Ir. Juanda No. 77 Palu;
3. **KEPALA KANTOR BADAN
PERTANAHAN NASIONAL (BPN)
PALU,** beralamat di Jalan Kartini
No. 110 Palu;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II, Turut
Tergugat II dan III/para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang
Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Pemohon
Kasasi I dahulu sebagai Tergugat I dan Pemohon Kasasi II dahulu sebagai Turut
Tergugat I dan para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat II dan Turut
Tergugat II dan III di muka persidangan Pengadilan Negeri Palu pada pokoknya
atas dalil-dalil:

Bahwa diawal bulan Maret tahun 2005 Tergugat I (Ny. Sri Hartiningsih)
mendatangi Penggugat di Jalan Tanju Bulu No. 27 B, mengutarakan niatnya untuk
meminjam Sertifikat tanah milik Penggugat untuk dijaminkan di Bank guna
mendapatkan kredit, dengan janji bahwa kredit yang cair nantinya akan dibagi dua
dengan Penggugat;

Bahwa pada saat itu Sertifikat tanah di Jalan Tanju Bulu No. 27 B Palu milik
Penggugat in casu Sertifikat No. 1083/Kelurahan Lere, tanggal 5 April 2000
Pemegang Hak a.n. Kusai S. masih dijaminkan oleh Penggugat di Bank Mandiri
Palu dengan tunggakan kredit sebesar **Rp10.000.000,00** (sepuluh juta rupiah);

Bahwa meskipun demikian, Tergugat I bersedia melunasi tunggakan kredit
Penggugat yang ada pada Bank Mandiri untuk mendapatkan Sertifikat milik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat tersebut, dengan segera memberikan uang kepada Penggugat sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) sebagai pelunasan tunggakan kredit a quo;

Bahwa setelah Penggugat menebus dan mendapatkan kembali Sertifikat a quo dari Bank Mandiri Palu, maka Tergugat I (Ny. Sri Hartiningsih) serta-merta mengajak Penggugat pergi ke Notaris bernama Farid, SH. dengan alasan untuk menandatangani surat sebagai persyaratan permohonan kredit pada Bank yang akan diajukan oleh Ny. Sri Hartiningsih;

Bahwa setelah tiba di kantor Notaris, maka Penggugat bersama isteri menunggu di ruang tunggu, sementara Ny. Sri Hartiningsih (Tergugat I) masuk keruang kerja Notaris Farid, SH. (Tergugat II) dengan membawa Sertifikat milik Penggugat. Lalu beberapa saat kemudian, Tergugat I datang memanggil Penggugat bersama isteri untuk menghadap Notaris Farid, SH. (Tergugat II);

Bahwa setelah Penggugat dan isteri berada dihadapan Notaris Farid, SH. kemudian Notaris Farid, SH, menyodorkan kepada Penggugat beberapa lembar surat untuk ditandatangani, lalu kemudian surat tersebut ditandatangani oleh Penggugat dan isteri:

Bahwa sekembalinya dari kantor Notaris Farid, SH, maka Tergugat I (Ny. Sri Hartiningsih) lalu membawa pulang Sertifikat milik Penggugat dengan maksud akan segera dijaminkan pada Bank Syariah Mandiri atau pada Bank BCA Palu;

Bahwa setelah beberapa waktu berlalu sekembalinya Tergugat I dengan Penggugat dan Notaris a quo, namun kabar dan Tergugat I tidak kunjung ada, sehingga Penggugat selaku pedagang roti keliling yang sangat membutuhkan tambahan modal, merasa sangat penasaran, lalu mendatangi Tergugat I untuk menanyakan pencairan kredit yang diusahakan oleh Tergugat I (Ny. Sri Hartiningsih) sebagaimana janjinya pada Penggugat;

Bahwa karena telah berulang kali, Penggugat datang menanyakan perihal pencairan kredit a quo, maka Tergugat I mengatakan kepada Penggugat bahwa *"kalau kamu butuh uang, saya bisa bantu sedikit-sedikit sambil menunggu cairnya kredit"*;

Bahwa oleh karenanya sehingga Penggugat sering datang kepada Tergugat I untuk meminjam uang hingga akhirnya mencapai nilai Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);

Bahwa oleh karena Penggugat telah berbulan-bulan menunggu, dan Tergugat I (Ny. Sri Hartiningsih) pernah menyebut Bank Syariah Mandiri dan Bank BCA sebagai tempat yang direncanakan mengajukan permohonan kredit, maka Penggugat telah mendatangi kedua Bank dimaksud, dan ternyata tidak ada

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)



nasahah Pemohon Kredit yang bernama Sri Hartiningsih pada Bank tersebut, lalu kemudian Penggugat kembali mendatangi rumah Tergugat I, dan mendapatkan anaknya bernama Lk. Andre, lain menanyakan perihal kredit yang dimohonkan Tergugat I;

Bahwa anak kandung Tergugat I yang bernama Lk. Andre pada saat itu mengatakan kepada Penggugat bahwa "*Mama saya (Sri Hartiningsih) mendapat uang pinjaman kredit dari BRI*". Berdasarkan informasi tersebut, lalu Penggugat bergegas menemui Tergugat I untuk menagih janji bahwa dan kredit yang tercairkan, nilainya akan dibagi dua oleh Tergugat I dan setengahnya akan diberikan kepada Penggugat;

Bahwa akan tetapi Tergugat I pada saat itu menyampaikan kepada Penggugat bahwa benar Dia (Tergugat I) telah mendapatkan pinjaman kredit dari BRI Cabang Palu, namun jumlahnya hanya sebesar Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah), seraya Tergugat I melakukan perhitungan kepada Penggugat, yang mana menurut Tergugat I, bahwa Penggugat hanya mendapatkan keuangan sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) dengan rincian: Setengah dari jumlah Rp70.000.000,00 adalah sebesar Rp35.000.000,00 oleh karena Penggugat selama itu telah mendapatkan pinjaman dari Tergugat I hingga mencapai jumlah Rp20.000.000,00 sehingga tersisa Rp15.000.000,00 nilai tersebut dikurangi lagi dengan biaya penebusan Sertifikat dari Bank Mandiri saat pengambilan Sertifikat oleh Penggugat sebesar Rp10.000.000,00 dan akhirnya menurut Tergugat I bahwa uang yang bisa Penggugat dapatkan dari hasil pencairan kredit yang dimohonkan oleh Tergugat I dari BRI tersebut hanya sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);

Bahwa oleh karena Penggugat merasa penasaran, maka Penggugat segera mendatangi BRI Cabang Palu bertemu dengan salah seorang pegawai Bank tersebut a.n. Imran lalu Penggugat mendapat penjelasan dari pegawai BRI tersebut bahwa:

- Kredit yang dicairkan atas permohonan yang diajukan oleh Ny. Sri Hartiningsih (Tergugat I) dan BRI Cabang Palu adalah berjumlah sebesar Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) alias bukan Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) sebagaimana penyampaian Ny. Sri Hartiningsih (Tergugat I) kepada Penggugat;
- Penggugat lebih terkejut lagi saat mendengar informasi dari Pegawai BRI a.n. Imran menyampaikan kepada Penggugat bahwa Sertifikat yang dijamin di BRI tersebut bukan lagi



atas nama Penggugat (Kusai S.) atau Kusoi Sugandi, melainkan atas nama Tergugat I (Sri Hartiningsih), yang berarti bahwa surat yang pernah Penggugat tandatangani bersama isteri dikantor Notaris Farid, SH. adalah Surat Penjualan Tanah milik Penggugat (kini sengketa) sungguh sangat tidak dapat Penggugat terima karena tindakan tersebut nyata-nyata telah menipu Penggugat;

Bahwa oleh karena perbuatan Ny. Sri Hartiningsih (Tergugat I) telah sangat merugikan Penggugat, maka pada bulan November tahun 2006 Penggugat melaporkan tindakan penipuan Ny. Sri Hartiningsih kepada pihak Kepolisian yang selanjutnya mendapatkan proses hukum;

Bahwa meskipun telah berulang kali Penggugat mengingatkan Tergugat I bahkan melalui bantuan Notaris Farid, SH., agar Ny. Sri Hartiningsih segera memperhatikan penyelesaian tunggakannya pada BRI Cabang Palu, untuk menghindari kerugian yang lebih besar bagi Penggugat karena tanah dan rumah bersertifikat No. 1083 tersebut adalah satu-satunya harta yang Penggugat miliki bersama keluarga, namun hal tersebut tidak membuat Tergugat I peduli bahkan terkesan acuh hingga kredit tersebut dinyatakan sebagai kredit macet;

Bahwa keberadaan Notaris Farid, SH. (Tergugat II) yang tidak membacakan isi surat yang akan ditandatangani oleh Penggugat disaat Tergugat I mengajak Penggugat ke kantor Notaris untuk menandatangani surat, yang menurut Tergugat I adalah surat sebagai persyaratan bermohon kredit, justru semakin memuluskan tindakan penipuan yang dilakukan oleh Ny. Sri Hartiningsih kepada Penggugat;

Bahwa pada tanggal 5 Juni 2008, atas bantuan Notaris Farid, SH. (Tergugat II) bersama Penggugat mendatangi Ny. Sri Hartiningsih (Tergugat I) dan kembali mengingatkan permasalahan kredit pada BRI Cabang Palu yang telah mengancam keamanan pemilikan Penggugat atas tanah dan rumah bersertifikat No. 1083 yang jadi jaminan tersebut akan tetapi pada saat itu, Ny. Sri Hartiningsih (Tergugat I) menyatakan bahwa: *"Saya akan segera menjual rumah saya ini (yang ada di Jalan Terong No. 14 C Komp. Pasar Hewan) dan segera melunasi hutang kredit saya yang ada pada BRI Cabang Palu, serta akan memulihkan hak milikmu Kusoi (Penggugat) yang saya jadikan jaminan kredit itu, jangan kau takut"*;

Bahwa pernyataan Ny. Sri Hartiningsih (Tergugat I) tersebut di atas, diperkuat oleh Notaris Farid, SH. yang hadir dalam pembicaraan tersebut dengan berkata: *"Saya siap bantu buat Akta Jual Beli kembali, setelah ibu Sri (Ny. Sri*



Hartiningsih) menebus Sertifikatnya Pak Kusoi dari Bank, dan saya akan bantu juga mengurus balik namanya”;

Bahwa meskipun demikian, Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Klas I Palu melalui Majelis Hakim Yang Mulia untuk meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas harta milik Tergugat I sebagai jaminan hutangnya pada BRI Cabang Palu. juga guna mengantisipasi kerugian Penggugat atas tindakan melawan hak dan melanggar hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I (Ny. Sri Hartiningsih) dalam hal ini;

Bahwa adapun harta benda milik Tergugat I yang dimohonkan Sita Jaminan (CB) adalah 1 (satu) unit rumah permanen terletak di Jalan Terong No. 14 C Palu (Komp. Pasar Hewan Palu) dan 1 (satu) unit bangunan permanen tempat usaha terletak di Jalan Ketimun No. Palu;

Bahwa dilibatkannya Turut Tergugat dalam perkara a quo, oleh karena mempunyai keterikatan secara administrative dengan obyek sengketa dalam perkara a quo;

Bahwa sebagai akibat tindakan melawan hak dan melanggar hukum dari Tergugat I (Ny. Sri Hartiningsih) yang telah berupaya menerbitkan Akte Jual Beli atas obyek sengketa milik Penggugat, serta kecerobohan Tergugat II (Notaris Farid, SH.) yang tidak melaksanakan tugas sebagaimana mestinya, sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat yang harus ditanggung oleh Tergugat I dan Tergugat II, baik kerugian “Materil” (biaya berurusan dan dengan adanya perkara a quo), maupun kerugian “Moril” siksaan beban psikis dan rasa malu yang teramat sangat akibat ulah Tergugat I dan Tergugat II;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, mohon kehadiran Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, untuk memutus dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa obyek sengketa berupa sebidang tanah seluas 99 M² berikut rumah permanen di atasnya berSertifikat Hak Milik No. 1083/Kelurahan Lere, tanggal 5 April 2000, terletak di Jalan Tanju Bulu No. 27 B adalah hak milik Penggugat;
3. Menyatakan hukum bahwa tindakan Tergugat I tanpa persetujuan Penggugat, berusaha menerbitkan Akta Jual Beli atas obyek sengketa melalui Tergugat II yang ceroboh dalam melaksanakan tugas, sehingga terbit



Akta Jual Beli No. 63/III/PB/2005, tanggal 3 Maret 2005, adalah perbuatan melawan hak dan melanggar hukum;

4. Menyatakan hukum bahwa Akta Jual Beli No. 63/III/PB/2005, tanggal 3 Maret 2005 adalah batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan oleh karenanya maka balik nama Sertifikat Hak Milik No. 1083/Kelurahan Lere, tanggal 5 April 2000 yang dilakukan oleh Tergugat I, dari Pemilik a.n. Kusai S. menjadi a.n. Sri Hartiningsih, adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
5. Menyatakan hukum memerintahkan kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya. Untuk menyerahkan kepada Penggugat dengan tanpa syarat. Sertifikat Hak Milik No. 1083/Kelurahan Lere, tanggal 5 April 2000 yang ada dalam penguasaannya, untuk dipulihkan kembali menjadi bukti-bukti hak milik sebidang tanah (Sertifikat) a.n. Kusai S. in casu kini Penggugat;
6. Menyatakan hukum bahwa Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Palu atas harta benda milik Tergugat I (Ny. Sri Hartiningsih) sebagai jaminan hutangnya pada BRI Cabang Palu adalah sah dan berkekuatan hukum;
7. Menghukum kepada Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung-renteng membayar kerugian yang diderita Penggugat. yakni terdiri dari: "Kerugian Materil" tidak kurang dan Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah), dan "Kerugian Moril" tidak kurang dan Rp90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah);

8. Menyatakan hukum bahwa putusan perkara a quo dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding maupun kasasi;

Atau: Jika Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II mengajukan **Eksepsi** pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Tergugat I:



Bahwa gugatan Penggugat sangat prematur, kurang lengkap dan sempurna dan kabur adanya, karena objek sengketa adalah tersangkut dengan perkara lain (perkara pidana) dimana Penggugat sebagai saksi korban dan Tergugat I sebagai terdakwa dalam perkara pidana Nomor 494/Pid.B/2007/PN.Palu, putusan mana belum mempunyai kekuatan hukum yang tetap, karena pada saat ini masih dalam tingkat kasasi oleh Jaksa Penuntut Umum. Maka berdasarkan dengan fakta hukum tersebut, pihak Penggugat belum dapat mengajukan gugatannya kepada Tergugat atas objek sengketa, karena masih tersangkut dengan perkara pidana yang belum mempunyai kekuatan hukum yang tetap, apakah Tergugat I terbukti bersalah atau tidak;

Bahwa gugatan Penggugat juga sangat kabur, kurang lengkap dan sempurna dari segi hukumnya maupun objek sengketa, karena Penggugat tidak mengikut sertakan suami dari Tergugat I sebagai pihak dalam perkara ini bahwa dimana pihak tersebut harus ditarik sebagai pihak dalam perkara ini, bahwa karena Penggugat telah serta merta memohon untuk melakukan penyitaan atas harta milik bersama antara Tergugat I dengan suaminya, yang harta mana belum dibagi menurut hukumnya masing-masing satu rumah permanen yang terletak di Jalan Terong No. 14 C Palu dan satu bangunan permanen tempat usaha terletak di Jalan Ketimun Palu;

Bahwa karena Pengugat memohon penyitaan harta tersebut, yang bukan milik Tergugat I, akan tetapi adalah harta milik bersama antara Tergugat I dengan suaminya, sehingga dengan demikian seharusnya Penggugat mengikut sertakan suami Tergugat I sebagai pihak dalam perkara ini sebagai pemilik harta yang yang dimohonkan sita jaminan (CB);

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan oleh Tergugat tersebut di atas, maka sangat beralasan menurut hukum, apabila Majelis Hakim yang terhormat menyatakan gugatan Penggugat ditolak/atau dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Turut Tergugat I:

Gugatan Penggugat Tidak Jelas/Kabur (*Obscuur Libel*):

1. Bahwa setelah dibaca dan pelajari dalil-dalil yang diajukan Penggugat yang diawali dengan kedatangan Tergugat I ke rumah Penggugat (butir 1 sampai butir 19 Posita Penggugat) yang secara panjang lebar telah diuraikan oleh Penggugat yang berujung pada terjadinya perbuatan manipulasi atau penipuan yang menurut



Penggugat dilakukan oleh Tergugat I dengan bantuan Tergugat II (quod non) yang jelas-jelas masuk dalam ruang lingkup hukum pidana sebagaimana yang diatur dalam KUHP dan KUHP;

2. Bahwa dengan dalil-dalil Penguat yang demikian, jelas menimbulkan kerancuan dan kekaburan dalam gugatan Penguat yang mendalilkan dalam Posita dan tuntutan dalam Petitem bahwa para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang masuk dalam ruang lingkup hukum perdata (khususnya Pasal 1365 KUHP/BW) sedangkan dalil-dalil dalam Positanya tentang perbuatan pidana berupa manipulasi atau penipuan;

Dengan dalil-dalil Posita yang berujung kepada terjadinya perbuatan pidana dan tidak didukungnya Petitem/tuntutan dengan Posita maka gugatan Penguat menjadi tidak logis dan menimbulkan kekaburan (*obscur libel*);

Eksepsi II:

Gugatan Penguat Error In Persona:

Bahwa causa prima gugatan Penguat tertanggal 25 Juli 2008, adalah keberatan terhadap proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1083 dan atas nama Penguat menjadi atas nama Tergugat I dimana atas SHM dimaksud telah dijadikan agunan oleh Tergugat I guna kepentingan Turut Tergugat I/PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Palu;

Bahwa dengan macetnya kredit Tergugat I dengan agunan/jaminan HM No. 1083 (objek perkara) tersebut maka Turut Tergugat I sesuai ketentuan perundangan yang berlaku menyerahkannya ke Panitia Pengurusan Piutang Negara Palu (PUPN) sehingga gugatan tersebut seharusnya dialamatkan ke PUPN yang telah mengambil alih urusan kredit macet tersebut sehingga Turut Tergugat tidak lagi sebagai pihak yang ikut digugat dalam perkara a quo;

Bahwa lebih dalam lagi kalau dibaca dan diteliti ternyata 23 butir Posita dan gugatan Penguat tidak satupun menyebutkan dalil-dalil atau kesalahan yang telah diperbuat oleh Turut Tergugat dalam perkara a quo namun tanpa dasar, tiba-tiba dalam Petitem butir 5 memerintahkan kepada Turut Tergugat I untuk menyerahkan kepada Penguat dengan tanpa syarat Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1083/Kelurahan Lere yang ada dalam penguasaan Turut Tergugat I (sebagai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jaminan hutang yang diberikan oleh Tergugat I) untuk dikembalikan atas nama Kusai S. in casu Penggugat;

Eksepsi III:

Seharusnya Tergugat Tidak Dijadikan Pihak Dalam Perkara A quo:

Bahwa bila dicermati dalil-dalil dalam Posita Penggugat, ternyata pokok permasalahan yang dijelaskan dalam perkara a quo adalah semata-mata mengenai hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I yang intinya menurut Penggugat yang terjadi bukan jual beli tanah tetapi hanya peminjaman sertifikat yang dimanipulasi oleh Tergugat I menjadi transaksi jual beli (quod non), dimana dalam perbuatan hukum yang dimaksud, jelas pihak Turut Tergugat I tidak terlibat dan bahkan tidak mengetahui sama sekali adanya perbuatan tersebut;

Bahwa terlebih lagi sebenarnya antara Penggugat dengan Turut Tergugat I/ PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Palu tidak pernah terjalin adanya hubungan hukum ataupun adanya perselisihan, maka gugatan Penggugat sangatlah keliru/tidak tepat dengan mengikut sertakan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Palu sebagai Turut Tergugat I, apalagi sampai menghukum Turut Tergugat I untuk menyerahkan objek perkara yang menjadi jaminan atas pengembalian kredit yang telah diberikan oleh Turut Tergugat I kepada Tergugat I karena jelas tidak ada relevansi hukumnya dan tidak mencerminkan rasa keadilan sama sekali dalam perkara a quo;

Bahwa sesuai Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI Nomor 294 K/ Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 4 K/ Sip/1958 tanggal 12 Desember 1958 dinyatakan bahwa selain gugatan mutlak harus diajukan oleh seseorang yang mempunyai hubungan hukum yang cukup diantara kedua belak pihak (antara Penggugat dan Turut Tergugat I), juga dinyatakan bahwa syarat mutlak untuk menuntut seseorang didepan Pengadilan adalah adanya perselisihan/sengketa antara kedua belah pihak;

Dengan demikian fakta tersebut merupakan suatu premisse bahwa Tergugat I adalah pihak diluar gugatan. Sehingga dengan digugatnya BRI sebagai Turut Tergugat I, maka gugatan Penggugat jelas tidak tepat dan sudah seharusnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Maka: berdasarkan Eksepsi-Eksepsi tersebut di atas, maka sesuai hukum Acara Perdata Indonesia dan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI, gugatan Penggugat sudah seharusnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Turut Tergugat II:

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Turut Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatan kecuali terhadap hal-hal yang dengan tegas diakui kebenarannya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Palu telah mengambil menjatuhkan putusan, yaitu putusan No. 62/PDT.G/2008/PN.PALU, tanggal 4 Maret 2009 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Menolak Eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan menurut hukum Akta Jual Beli Obyek Sengketa Nomor 63/III/PB/2005 tanggal 3 Maret 2005 adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
3. Menyatakan menurut hukum perbuatan Tergugat I dan Tergugat II membuat Akta No. 63/III/PB/2005 tanggal 3 Maret 2005 merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan menurut hukum balik nama obyek sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor 1083 Kelurahan Lere, Kecamatan Palu Barat, Kotamadya Palu, Sulawesi Tengah dari Penggugat kepada Tergugat I adalah cacat hukum tidak mempunyai kekuatan hukum;
5. Menyatakan menurut hukum obyek sengketa berupa bangunan permanen dan tanah seluas 199 M² yang terletak di Kelurahan Lere, Kecamatan Palu Barat, Kotamadya Palu, Sulawesi Tengah, dengan batas-batas:
 - Utara : Berbatasan dengan Lorong;
 - Timur : Berbatasan dengan Kintal Koperasi;
 - Selatan : Berbatasan dengan Kintal Dg. Baso, tanah P.S, J.I.;
 - Barat : Berbatasan dengan Kintal Lilis. S;

Adalah milik Penggugat;

6. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I dan atau Turut Tergugat II dan atau siapa saja yang menguasai Sertifikat Hak Milik No. 1083 Kelurahan Lere, Kecamatan Palu Barat, Kotamadya Palu, Sulawesi Tengah, untuk menyerahkan kepada Penggugat;
7. Memerintahkan Turut Tergugat III untuk tunduk dan taat atas putusan ini;

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)



8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, yang hingga kini ditaksir sebesar Rp569.000,00 (lima ratus enam puluh sembilan ribu rupiah);

9. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I dan Turut Tergugat I/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Palu, dengan putusannya No. 69/PDT/2010/PT.PALU, tanggal 19 Januari 2011;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding dan kepada Turut Tergugat I/Pembanding masing-masing pada tanggal 14 Maret 2011 dan 26 April 2011 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding dan Turut Tergugat I/Pembanding (dengan perantaraan kuasanya masing-masing berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Maret 2011 dan tanggal 6 Mei 2011), diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 25 Maret 2011 dan 9 Mei 2011 sebagaimana ternyata dari masing-masing Akte Permohonan Kasasi No. 62/PDT.G/2008/PN.PL. jo. No. 69/PDT/2010/PT.PL, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Palu, permohonan tersebut disertai oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut masing-masing pada tanggal 7 April 2011 dan 20 Mei 2011;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Termohon Kasasi yang pada tanggal 24 Mei 2011 dan 12 Juli 2011 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat I/Pembanding dan Turut Tergugat I/Pembanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palu pada tanggal 18 Juli 2011;

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, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh **Pemohon Kasasi I/ Tergugat I** dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

I. *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah Salah Dalam Menerapkan Hukum:

- Bahwa dalam pertimbangannya *Judex Facti* Pengadilan Tinggi telah keliru mengenai penilaian terhadap alat bukti Akta Jual Beli Nomor 63/III/ PB/2005 tanggal 3 Maret 2005 diberi tanda T.I.2 yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat I asal (vide putusan Pengadilan Negeri No.



62/PDT.G/2008/ PN.PL, tanggal 4 Maret 2009), sebab Akta Jual Beli Nomor 63/III/PB/2005 tanggal 3 Maret 2005 yang ditandatangani oleh Termohon Kasasi/Penggugat asal selaku Penjual dan Pemohon Kasasi/Tergugat I asal selaku pembeli, yang dibuat dihadapan Notaris Farid, SH., oleh karenanya maka balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1083/Kelurahan Lere, tanggal 5 April 2000 atas nama Kusoi Sugandi selaku pemilik hak atas tanah dalam perkara a quo telah menjual kepada Pemohon Kasasi/Tergugat I asal;

- Bahwa jual beli yang dilakukan oleh Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi berdasarkan Akta Jual Beli atas Sertifikat Hak Milik No. 1083 tersebut, dilakukan atas dasar kemauan dan kesepakatan bersama yang semuanya tertuang dalam kesepakatan maupun pembuatan Akta Jual Beli Nomor 63/III/PB/2005, adalah dibuat dalam bentuk akta otentik yang merupakan satu bukti surat yang sangat kuat dan sah menurut aturan hukum, oleh karenanya sangat tidak tepat pendapat *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah dalam mengambil pertimbangan hukum atas obyek sengketa a quo yang tidak sama sekali mempertimbangkan alat bukti yang diajukan oleh para Tergugat maupun Pemohon Kasasi dikala ini sehingga perbuatan jual beli tersebut tidak sah dan batal demi hukum;
- Bahwa sangat jelas kekeliruan Hakim Banding dalam menerapkan hukum dalam perkara a quo dimana dalam pertimbangannya tersebut menyatakan tidak ada hal yang baru dan keberatan dalam memori banding tersebut, yang mana Akta Jual Beli Nomor 63/III/PB/2005 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum, tetapi tetap hanya menguatkan *Judex Facti* tingkat pertama;

II. *Judex Facti* Telah Dalam Menerapkan Hukum Pembuktian:

- Bahwa putusan Hakim Banding tidak mempertimbangkan alat bukti yang diberi tanda T.I.2 berupa surat Akta Jual Beli Nomor 63/III/PB/2005 tanggal 3 Maret 2005 yang dibuat oleh Notaris Farid, SH., yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dimana dalam surat Akta Jual Beli tersebut yang telah disepakati oleh Termohon Kasasi dan Pemohon Kasasi, telah dengan tegas melepaskan haknya atas obyek sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor 1083/Kelurahan Lere tanggal 5 April 2000, dan karena



Termohon Kasasi pada saat ini tidak mempunyai hak lagi terhadap sertifikat dalam perkara a quo;

- Bahwa Hakim Banding keliru mengenai obyek sengketa yang masih merupakan hak milik Penggugat/Termohon Kasasi yang mana hal tersebut telah diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sahnya suatu perjanjian yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini Notaris yang mana perbuatan tersebut adalah bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum hal tersebut telah berdasarkan kesepakatan bersama antara Termohon Kasasi/Penggugat asal dengan Pemohon Kasasi dikala ini, sehingga *Judex Facti* Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan hukum;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh **Pemohon Kasasi II/ Turut Tergugat I** dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah Telah Keliru Dalam Memberikan Pertimbangan Hukum Terkait Eksepsi Gugatan Seharusnya Tidak Melibatkan Turut Tergugat I Karena Tidak Adanya Hubungan Hukum:

Bahwa dalam putusan Pengadilan Negeri Palu halaman 27 Hakim Pengadilan Tingkat Pertama memberikan pertimbangan hukum bahwa Turut Tergugat I benar dijadikan sebagai pihak dalam perkara a quo tapi tidak dijadikan sebagai Tergugat III, Hakim Pengadilan Negeri beranggapan Penggugat memahami bahwa pokok gugatan sebenarnya ditujukan kepada Tergugat I dan Tergugat II;

Bahwa dalam hal ini Pemohon Kasasi menolak dengan tegas pertimbangan hukum yang demikian karena jelas pertimbangan hukum tersebut telah melanggar ketentuan normatif Hukum Acara Perdata, dimana gugatan mutlak harus diajukan oleh seseorang yang mempunyai hubungan hukum yang cukup di antara kedua belah pihak (vide Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 4 K/Sip/1958 tanggal 12 Desember 1958);

Namun sebaliknya dalam Posita gugatannya point 22, dijelaskan pula dalam halaman 6 putusan Pengadilan Tingkat Pertama menyatakan bahwa Penggugat melibatkan Turut Tergugat I dalam perkara a quo hanya karena ada keterkaitan secara administratif dengan obyek sengketa dalam perkara a quo. Selanjutnya dalam amar putusan Pengadilan Tingkat Pertama memerintahkan untuk menyerahkan SHM (obyek perkara) yang menjadi jaminan kredit;



Bahwa dengan demikian berdasarkan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tersebut di atas terhadap suatu gugatan pada prinsipnya mutlak harus diajukan oleh seseorang yang mempunyai hubungan hukum yang cukup di antara kedua belah pihak dan bukan hanya mendasarkan pada keterkaitan atau hubungan administratif saja dengan obyek perkaranya, dengan dilanggarnya prinsip hukum ini maka gugatan tersebut cacat formil dan mengakibatkan Hakim Banding keliru dalam memberikan pertimbangan hukum dan putusannya;

Maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas, menurut hemat Pemohon Kasasi Pengadilan Tingkat Banding telah keliru menerapkan hukumnya sehingga mengakibatkan putusan menjadi keliru/salah;

Hakim Tingkat Banding telah memberikan pertimbangan hukum yang keliru dalam menjatuhkan putusannya. Pertimbangan Hakim Banding yang keliru tersebut adalah sebagai berikut:

- I. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Banding Dalam Putusannya Yang Begitu Saja Mengambil Alih Pertimbangan Hukum Dari Majelis Hakim Tingkat Pertama Tanpa Menggali Dan Mempertimbangkan Hukum Yang Berlaku Atas Perkara A quo Adalah Pertimbangan Yang Cacat Hukum (*Onvoldoende Gemotiveerd*):

Bahwa dalam putusan Pengadilan Tinggi Banding halaman 6, ternyata Majelis Hakim Banding tidak memberikan pertimbangan hukum yang cukup dan tiba-tiba tanpa pertimbangan hukum yang jelas mengambil alih begitu saja pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Palu sebagai pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi sendiri dalam memeriksa dan mengadili perkara a quo di tingkat banding;

Bahwa dengan mendasarkan dan mengambil alih pertimbangan hukum serta menguatkan putusan Pengadilan Negeri Palu tersebut, menurut hemat Pemohon Kasasi bahwa Pengadilan Tingkat Tinggi (selanjutnya disebut dengan Hakim Banding) telah tidak melaksanakan hukum atau telah salah menerapkannya, atau tidak melaksanakan cara untuk melakukan peradilan yang harus diturut menurut Undang-undang, karena pertimbangan hukum yang mendasari putusan Pengadilan Negeri Tingkat Pertama itu sendiri tidak sempurna, cacat hukum yang mengakibatkan putusannya menjadi keliru/salah;

Bahwa Hakim Banding tidak memeriksa dengan saksama memori banding yang diajukan oleh Turut Tergugat I (sekarang Pemohon Kasasi) sehingga dengan mudahnya Hakim Banding menerima dan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Palu No. 62/Pdt.G/2008/PN.PL. tanggal 4 Maret



2009 yang akhirnya menyebabkan ketimpangan hukum dalam putusan Majelis Hakim Banding;

Bahwa tindakan Hakim Banding yang tidak memeriksa berkas perkara secara saksama terlihat dengan jelas dalam redaksi putusan Hakim Banding yang seolah-olah hanya menulis sesuai format standar dan tidak menelaah secara mendalam dan menggali hukum yang berlaku mengenai hal-hal khusus dari suatu perkara yang semestinya diperiksa secara saksama;

Dengan demikian berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 672 K/Sip/1972 tanggal 18 Oktober 1972, putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah harus dibatalkan karena kurang cukup dipertimbangkan dan terdapat ketidaktertiban dalam beracara;

II. Majelis Hakim Tingkat Banding Telah Salah Menerapkan Hukum Dalam Menjatuhkan Putusan Banding Sehingga Putusannya Menjadi Keliru/Salah:

Bahwa dalam pertimbangan hukumnya halaman 32 terkait putusan pada pokok perkara Majelis Hakim Tingkat Pertama yang dikuatkan oleh Majelis Hakim Banding menyatakan bahwa nilai obyek perkara yang dijadikan tambahan agunan hanya dihargai sebesar Rp50.000.000,00 adalah harga yang sangat rendah tidak wajar diluar pasaran;

Selanjutnya dalam memberikan pertimbangan hukumnya Majelis Hakim Tingkat Pertama berpedoman pada kelaziman suatu Bank dalam menilai asset yang diagunkan adalah setengah dari harga pasaran untuk menilai besarnya pinjaman sehingga artinya jika nilai obyek sengketa seharga Rp125.000.000,00 (untuk pinjaman kredit sebesar Rp125.000.000,00) maka harga pasar tanah adalah dua kali lipatnya sama dengan Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);

Bahwa terhadap pertimbangan hukum yang demikian Pemohon Kasasi menolak dengan tegas mengingat pertimbangan hukum tersebut tidak benar dan tidak berdasar hukum. Seharusnya penilaian harga tanah yang menjadi agunan seharusnya disesuaikan dengan harga pasar wajar setempat, bukan dikaitkan dengan nilai kredit yang telah diberikan. Selain itu tidak ada ketentuan hukum yang menyatakan bahwa penilaian asset didasarkan pada besaran nilai kredit yang diberikan oleh Bank;

Bahwa selanjutnya setelah mempelajari, menganalisa dan memahami gugatan Termohon Kasasi dahulu Penggugat, pokok permasalahan yang dapat dijelaskan dalam perkara a quo adalah semata-mata mengenai hubungan



hukum antara Penggugat dengan Tergugat I yang intinya perbuatan pinjam meminjam sertifikat tanah yang kemudian oleh Tergugat I dilakukan transaksi jual beli, dimana dalam perbuatan hukum quod non jelas Turut Tergugat I tidak terlibat dan bahkan tidak menyetujui sama sekali adanya perbuatan tersebut;

Bahwa perlu ditegaskan kembali bahwa sebagaimana telah disampaikan dalam gugatan dan Petitum yang diajukan Penggugat/Termohon Kasasi yang intinya antara lain:

- a. Menyatakan hukum bahwa Akta Jual Beli No. 63/III/PB/2005 tanggal 3 Maret 2005 adalah batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat berikut balik nama SHM No. 1083/Kelurahan Lere;
- b. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya atas obyek perkara untuk menyerahkan kepada Penggugat tanpa syarat;

Bahwa sehubungan dengan Petitum tersebut di atas, maka perikatan hukum yang mesti dipertimbangkan adalah perjanjian pinjam meminjam atas obyek perkara antara Penggugat dengan Tergugat I yang selanjutnya dilakukan perjanjian akta jual beli dihadapan Tergugat II. Dengan demikian jelas Hakim Banding telah salah menerapkan hukum, mengingat konsekuensi permasalahan terkait perjanjian pinjam meminjam adalah perbuatan wanprestasi Tergugat I yang seharusnya mengembalikan obyek sengketa kepada Penggugat yang kemudian malah dilakukan perjanjian jual beli dihadapan Tergugat II dan apakah bukti berupa akta jual beli obyek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I yang dibuat dihadapan Tergugat II telah sesuai menurut hukum;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, terkait perikatan/hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, jelas tidak terdapat keterkaitan/hubungan hukum Turut Tergugat I dengan peristiwa hukum di atas. Apalagi dalam Posita gugatannya point 22, dijelaskan pula dalam halaman 6 putusan Pengadilan Tingkat Pertama menyatakan bahwa Penggugat melibatkan Turut Tergugat I dalam perkara a quo hanya karena ada keterkaitan secara administratif dengan obyek sengketa dalam perkara a quo;

Oleh karena itu jelas pertimbangan hukum tersebut telah melanggar ketentuan normatif Hukum Acara Perdata, dimana gugatan mutlak harus diajukan oleh seseorang yang mempunyai hubungan hukum yang cukup di antara kedua belah pihak (vide Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 294 K/



Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 4 K/
Sip/1958 tanggal 12 Desember 1958);

Bahwa dengan demikian secara hukum tidak ada alas hak bagi Penggugat untuk melakukan gugatan atau tuntutan hak kepada Turut Tergugat I sehingga sampai memerintahkan Turut Tergugat I untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 1083/Lere (obyek perkara) kepada Penggugat. Turut Tergugat I bersedia menerima sebagai jaminan SHM No. 1083 yang telah dibalik nama atas nama Tergugat I, sebelumnya telah dilakukan pemeriksaan tentang keabsahannya di BPN Palu;

Bahwa bahkan terlebih lagi SHM tersebut telah didaftarkan dan dibaliknama oleh instansi yang berwenang, sesuai Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa:

"Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan";

Sehingga Turut Tergugat I bersedia menerima sebagai jaminan, sebelumnya dilakukan pemeriksaan di lapangan dan pada saat itu tidak ada pihak-pihak yang berkeberatan;

Bahwa berdasarkan konstataasi tersebut di atas, jelas bahwa Pemohon Kasasi dahulu Turut Tergugat I sebagai Kreditor pemegang hak tanggungan atas tanah obyek perkara akan sangat dirugikan hak-haknya dengan amar putusan tersebut, padahal hak-hak tersebut jelas-jelas telah diakui dan dilindungi oleh undang-undang;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut dapat dibenarkan, *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri) telah salah menerapkan hukum;

Bahwa dari uraian Posita gugatan, terutama butir 5 dan 6 jelas memperlihatkan bahwa Penggugat beserta istri datang menghadap Notaris atas kehendak sendiri dan sadar atas tindakan mereka menanda tangani Akta Jual Beli dihadapan Notaris. Sebagai orang dewasa yang tidak berada di bawah pengampunan, Penggugat harus dipandang sadar hukum atas tindakan yang menimbulkan akibat hukum, ia masih memiliki hak untuk tidak menanda tangani Akta Jual Beli ketika draft Akta Jual Beli disodorkan kepadanya, tetapi ternyata ia/



Penggugat tidak menggunakan hak dan kesempatan untuk menolak penanda tanganan Akta Jual Beli. Setelah Penggugat dan istri menandatangani Akta Jual Beli, maka syarat-syarat sahnya perjanjian telah terpenuhi (Pasal 1320 KUHPerdara) jika ternyata kemudian belakangan ia mempersoalkan perjanjian yang dibuatnya secara sadar, hukum tidak dapat membenarkan karena perjanjian berlaku sebagai Undang-undang bagi pembuatnya dan dilaksanakan dengan itikad baik (Pasal 1328 KUH Perdata);

Bahwa selain itu masalah antara Penggugat dengan Tergugat I tidak boleh merugikan Turut Tergugat I yang telah meminjamkan uang dengan jaminan objek sengketa pada Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi : I. Ny. SRI HARTININGSIH dan II. PIMPINAN BANK RAKYAT INDONESIA (BRI) CABANG PALU dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Palu No. 69/PDT/2010/PT.PL, tanggal 19 Januari 2011 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Palu No. 62/PDT.G/2008/PN.PL, tanggal 4 Maret 2009 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Mengabulkan permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi : I. Ny. SRI HARTININGSIH dan II. PIMPINAN BANK RAKYAT INDONESIA (BRI) CABANG PALU tersebut;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Palu No. 69/PDT/2010/PT.PL tanggal 19 Januari 2011 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Palu No. 62/PDT.G/2008/PN.PL, tanggal 4 Maret 2009;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Kamis**, tanggal **14 Maret 2013** oleh **Prof. Dr. Valerine JL. Kriekhoff, SH. MA.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof. Dr. Takdir Rahmadi, SH. LLM.** dan **H. Soltoni Mohdally, SH. MH.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Reza Fauzi, SH. CN.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota,

ttd./

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, SH. LLM.

MA. ttd./

H. Soltoni Mohdally, SH. MH.

K e t u a,

ttd./

Prof. Dr. Valerine JL. Kriekhoff, SH.

Biaya-Biaya:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Panitera Pengganti,

ttd./

Reza Fauzi, SH. CN.

UNTUK SALINAN

MAHKAMAH AGUNG RI

a/n. PANITERA

PANITERA MUDA PERDATA

(PRI PAMBUDI TEGUH. SH. MH)

Nip. 196103131988031003



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

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)