



PUTUSAN

Nomor 1394 K/Pdt/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

PIMPINAN BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) TBK. CABANG SAMARINDA Cq. **PIMPINAN BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) TBK. CABANG PEMBANTU KOTA TARAKAN**, berkedudukan di Jalan Yos Sudarso depan Tarakan Plaza Kota Tarakan, diwakili oleh Yossi Istanto, S.H.,M.Hum., selaku Legal Division Head PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, dalam hal ini memberi kuasa kepada Artha Yudha Kurniawan, S.H., dan kawan-kawan, Para Pegawai PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, berkedudukan di Menara Bank BTN Lantai 14, Jalan Gajah Mada Nomor 1 Jakarta Pusat cq PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, berkedudukan di Kantor Cabang Samarinda, Jalan RE Martadinata Nomor 01 Samarinda, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Agustus 2015;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat VI/Pembanding;

L a w a n

MUCHTAR, bertempat tinggal di Jalan Yos Sudarso Nomor 26 RT 07 RW 02, Kelurahan Lingkas Ujung, Kecamatan Tarakan Timur Kota Tarakan Kalimantan Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Nunung Tri Sulistiawati, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Puma Bhakti, RT 012 RW 002, Nomor 71, Kampung I Skip Tarakan, Kalimantan Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 November 2015;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

D a n

1. **HASMINI**, bertempat tinggal di Jalan Muara Karungan RT 016, Kelurahan Mamburungan, Kecamatan Tarakan Timur, Kota Tarakan, Kalimantan Utara;
2. **LEO HANDOKO**, bertempat tinggal di Jalan Muara Karungan RT 016, Kelurahan Mamburungan, Kecamatan Tarakan Timur, Kota Tarakan, Kalimantan Utara;



3. **ASRI**, bertempat tinggal di Jalan Selumit Pantai, RT 28 Nomor 62, Kelurahan Selumit Pantai, Kecamatan Tarakan Tengah, Kota Tarakan, Kalimantan Utara;
4. **SULAIMAN, SH.,LLM.**, bertempat tinggal di Jalan Yos Sudarso depan Setia Budi, Kelurahan Karang Balik, Kecamatan Tarakan Barat Kota Tarakan Kalimantan Utara;
5. **MUHAMMAD ASTRA, SH.,MK.n.**, bertempat tinggal di Jalan Yos Sudarso depan Setia Budi, Kelurahan Karang Balik, Kecamatan Tarakan Barat, Kota Tarakan, Kalimantan Utara;
6. **KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA TARAKAN**, berkedudukan di Jalan Jenderal Sudirman RT 23, Kelurahan Pamusian, Kecamatan Tarakan Tengah, Kota Tarakan, Kalimantan Utara;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, III, IV, V, VII/Turut Terbanding I, II, III, IV, V, VI;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat VI/Pembanding dan Tergugat I, II, III, IV, V, VII/Turut Terbanding I, II, III, IV, V, VI di muka persidangan Pengadilan Negeri Tarakan pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa pada tanggal 1 April 2012 Tergugat I dan Tergugat II datang ke rumah Penggugat untuk memberitahukan kepada Penggugat bahwa tanah milik Penggugat di depan Bandara ± 2 (dua) hektar dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara berbatasan dengan Jalan, tanah hak Malak, tanah hak H. Senang;
 - Selatan berbatasan dengan Jalan, tanah hak H. Dengki, tanah hak Pucui;
 - Barat berbatasan dengan Jalan, tanah hak Kristianto, Supit Yanto;
 - Timur berbatasan dengan Tanah hak Herman, tanah Jaiji;

Mau dibeli oleh Tergugat VI dengan harga sebesar 10 miliar rupiah, dengan syarat Tergugat VI mau membeli tanah milik Penggugat tersebut harus ada Sertifikat Hak Milik tanah tersebut, atas nama Penggugat, sedangkan tanah milik Penggugat di depan Bandara masih berupa Gambar Situasi dari Badan Pertanahan Nasional dan untuk membuat Sertifikat tanah di depan Bandara memerlukan biaya besar kurang lebih Rp250.000.000,00 kata Para Tergugat karena itu Penggugat tidak memiliki dana untuk membiayai pembuatan Sertifikat tanah tersebut;



2. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menawarkan kepada Penggugat untuk mencari biaya pembuatan sertifikat tanah milik Penggugat yang ada di depan Bandara, dan Tergugat I dan Tergugat II meminta jaminan sertifikat milik Penggugat untuk dipergunakan mencari pinjaman uang di luar, atas permintaan Para Tergugat tersebut dan Penggugat memberikan dua lembar sertifikat asli masing-masing sertifikat Hak Milik Nomor 1127 dengan luas 450 m² atas nama Penggugat yang terletak di Pasir Putih Kelurahan Karang Anyar Kecamatan Tarakan Barat Kota Tarakan, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara berbatasan dengan Tanah hak Abdul Rahman;
 - Selatan berbatasan dengan Tanah hak Gatot;
 - Barat berbatasan dengan Tanah hak H. Makmur (alm);
 - Timur berbatasan dengan Jalan;Dan sertifikat asli Hak Milik Nomor 173 dengan luas 188 m² atas nama Penggugat yang terletak di RT 7 Nomor 16, Kelurahan Lingkas Ujung, Kecamatan Tarakan Timur Kota Tarakan dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara berbatasan dengan Tanah hak H. Amid, Muhammad Nung (alm);
 - Selatan berbatasan dengan Jalanan;
 - Barat berbatasan dengan Tanah hak Mukhtar;
 - Timur berbatasan dengan H. Boleng;
 - Kedua sertifikat asli tanah milik Penggugat tersebut, telah diterima oleh Para Tergugat;
3. Bahwa setelah kedua sertifikat asli tersebut diterima oleh Para Tergugat, dan Para Tergugat langsung menjual tanah milik Penggugat tersebut kepada Tergugat III (Asri), jual beli tanah milik Penggugat tersebut dilakukan oleh Notaris (PPAT) di Tarakan, yaitu Tergugat IV dan Tergugat V, bahwa tanpa sepengetahuan dan seizin dari Penggugat secara diam-diam Tergugat IV dan Tergugat V membuat akta jual beli kepada Tergugat III, dan tidak pernah memanggil dan memberitahukan kepada Penggugat selaku pemilik tanah tersebut, bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat IV dan Tergugat V membuat akta jual beli tanah milik Penggugat tersebut merupakan suatu perbuatan melawan (*onrecht matige daad*) yang dilakukan oleh Para Tergugat dengan segala akibat hukum dari padanya;
4. Bahwa tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat, secara diam-diam Tergugat I dan Tergugat II telah menjual tanah milik Penggugat tersebut berdasarkan sertifikat hak milik Nomor 1127, dengan luas 450 m² dengan batas-batas diuraikan dalam surat ukur Nomor 411/1995 tanggal 1 Agustus 1995 yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bulungan pada waktu itu atas (Muchtar) Penggugat, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 173 dengan luas 188 m² dengan batas-

Halaman 3 dari 33 hal. Put. Nomor 1394 K/Pdt/2017



batas diuraikan dalam surat ukur Nomor 140/TR/1978 tanggal 6 Februari 1978 yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bulungan pada waktu itu atas nama (Muchtar) Penggugat dan kedua bidang tanah milik Penggugat tersebut dijual oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III (Asri), perbuatan Para Tergugat menjual belikan tanah milik Penggugat tersebut merupakan suatu perbuatan melawan hukum (*onrecht matige daad*) dengan segala akibat hukum dari padanya;

5. Bahwa setelah tanah-tanah milik Penggugat seluas 450 m² dan seluas 188 m² yang dibeli oleh Tergugat III dari Tergugat I dan Tergugat II dan Tergugat III langsung mengajukan permohonan pinjaman/kredit atas nama CV. Berkah Bersama, perusahaan milik Tergugat III dan atas kedua bidang tanah milik Penggugat tersebut bahwa Tergugat III menggadai tanah milik Penggugat tersebut kepada Tergugat VI tanpa seizin dan tidak memberitahukan terlebih dahulu kepada Penggugat selaku pemilik kedua bidang tanah milik Penggugat tersebut, perbuatan Tergugat I dan Tergugat II menjual kedua bidang tanah milik Penggugat tersebut kepada Tergugat III seluas 450 m² dan seluas 188 m² merupakan suatu perbuatan melawan hukum (*onrecht matige daad*) yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II sedangkan perbuatan Tergugat III dan Tergugat VI adalah perbuatan melawan hukum karena tidak memberitahukan dan memanggil Penggugat selaku pemilik tanah tersebut, pada waktu pencairan dana pinjaman kepada Tergugat III sebesar Rp2,1 miliar rupiah;
6. Bahwa ternyata sampai saat ini Tergugat I dan Tergugat II dan Tergugat III tidak bersedia menyerahkan kembali kedua bidang tanah milik Penggugat tersebut, yang telah digadai di Bank Tabungan Negara Cabang Pembantu Kota Tarakan (Tergugat VI) oleh Tergugat III, meskipun Penggugat telah berulang kali meminta Para Tergugat untuk segera menyerahkan kembali kedua sertifikat asli tanah milik Penggugat tersebut kepada Penggugat namun selalu tidak diindahkan oleh Para Tergugat;
7. Bahwa oleh karena sampai saat ini Tergugat I dan Tergugat II dan Tergugat III dan Tergugat VI tidak bersedia menyerahkan kembali kedua bidang tanah milik Penggugat tersebut, dan Tergugat I dan Tergugat II dan Tergugat III dan Tergugat VI tidak bersedia mengembalikan kedua sertifikat asli tanah milik Penggugat tersebut, maka jelas perbuatan Tergugat I dan Tergugat II dan Tergugat III dan Tergugat VI adalah merupakan suatu perbuatan melawan hukum (*onrecht matige daad*) yang sangat merugikan bagi Penggugat baik moril maupun imateriil;
8. Bahwa kerugian yang diderita oleh Penggugat akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat tersebut di atas adalah sebagai berikut:

Halaman 4 dari 33 hal. Put. Nomor 1394 K/Pdt/2017



Kerugian Imateriil:

Apabila Penggugat hendak menjual sebidang tanah milik Penggugat tersebut seluas 450 M dengan harga permetemnya Rp4.000.000,00 dengan jumlah seluruhnya sebesar $Rp4.000.000,00 \times 450 \text{ m}^2 = Rp1.800.000.000,00$ (satu miliar delapan ratus juta rupiah); Apabila Penggugat hendak menjual sebidang tanah milik Penggugat tersebut seluas 188 m² dengan harga permetemnya $Rp5.000.000,00 \times 188 \text{ m}^2 = Rp940.000.000,00$ (sembilan ratus empat puluh juta rupiah);

Kerugian moril;

Karena nama baik Penggugat menjadi tercemar dan Penggugat merasa malu kepada keluarga dan tetangga serta Penggugat telah diremehkan oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat VII dengan perbuatannya tersebut di atas kerugian mana yang tidak dapat dinilai dengan uang namun setidaknya tidak kurang dari Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah);

9. Bahwa Penggugat telah cukup berupaya menghubungi Tergugat I dan Tergugat II dan Tergugat III agar mau menyelesaikan permasalahan ini secara kekeluargaan dan meminta Tergugat I dan Tergugat II dan Tergugat III untuk menyerahkan kembali sertifikat asli tanah milik Penggugat seluas 450 m² dan sertifikat asli tanah milik Penggugat seluas 188 m² kepada Penggugat namun tidak diindahkan oleh Tergugat I dan Tergugat II dan Tergugat III, maka dengan sangat menyesal persoalan ini Penggugat ajukan ke Pengadilan Negeri Tarakan di Tarakan guna mendapat penyelesaian secara hukum;

10. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan atas bukti-bukti yang kuat dan syah menurut hukum, maka sangat beralasan apabila dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij vorraad*) meskipun ada perlawanan, banding ataupun kasasi;

11. Bahwa Penggugat sangat khawatir terhadap Tergugat I dan Tergugat II dimana sebelum perkara ini berkekuatan hukum tetap, Tergugat I dan Tergugat II bermaksud menghilangkan hak tuntutan Penggugat serta mengalihkan tanah milik Penggugat tersebut kepada pihak lain, oleh karena itu Penggugat mohon kepada Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tarakan di Tarakan yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk meletakkan sita milik terhadap tanah milik Penggugat tersebut seluas 450 m² dan tanah milik Penggugat tersebut seluas 188 m² serta sita jaminan terhadap harta kekayaan Tergugat I dan Tergugat II dan Tergugat IH baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Tarakan agar memberikan putusan sebagai berikut:

Halaman 5 dari 33 hal. Put. Nomor 1394 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II dan Tergugat III untuk menyerahkan kembali sertifikat asli tanah milik Penggugat seluas 450 m² yang terletak di Pasir Putih Kelurahan Karang Anyar Kecamatan Tarakan Barat Kota Tarakan, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara berbatasan dengan Tanah hak Abdul Rahman;
- Selatan berbatasan dengan Tanah hak Gatot;
- Barat berbatasan dengan Tanah hak H. Makmur (alm);
- Timur berbatasan dengan Jalan;

Dan sertifikat asli tanah milik Penggugat seluas 188 m² yang terletak di RT 7 Nomor 16, Kelurahan Lingkas Ujung, Kecamatan Tarakan Timur Kota Tarakan dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara berbatasan dengan Tanah hak H. Amid, Muhammad Nung (alm);
- Selatan berbatasan dengan Jalanan;
- Barat berbatasan dengan Tanah hak Mukhtar;
- Timur berbatasan dengan H. Boleng; Kepada Penggugat sebagaimana terurai di atas, jika perlu dengan bantuan alat Negara (Kepolisian);

2. Memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat III atau siapa saja yang mendapat hak/kuasa dari padanya untuk tidak melakukan dalam bentuk apapun di atas tanah milik Penggugat tersebut, dan apabila Tergugat I dan Tergugat II dan Tergugat III tidak mengindahkan putusan provisi ini dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per pelanggaran;

Dalam pokok perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sebagai hukum bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II menjual tanah milik Penggugat tersebut kepada Tergugat III dan perbuatan Tergugat III menggadai tanah milik Penggugat tersebut kepada Tergugat VI seluas 450 m² yang terletak di Pasir Putih Kelurahan Karang Anyar Kecamatan Tarakan Barat Kota Tarakan dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara berbatasan dengan Tanah hak Abdul Rahman;
- Selatan berbatasan dengan Tanah hak Gatot;
- Barat berbatasan dengan Tanah hak H. Makmur (alm);
- Timur berbatasan dengan Jalanan;

Dan tanah milik Penggugat seluas 188 m² yang terletak di RT 7 Nomor 16, Kelurahan Lingkas Ujung, Kecamatan Tarakan Timur Kota Tarakan dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara berbatasan dengan Tahan hak H. Amid, Muhammad Nung (alm);
- Selatan berbatasan dengan Jalanan;

Halaman 6 dari 33 hal. Put. Nomor 1394 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Barat berbatasan dengan Tanah hak Mukhtar;
- Timur berbatasan dengan H. Boieng;

Adalah perbuatan melawan hukum (*onrecht matige daad*) dengan segala akibat hukum dari padanya;

3. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Tergugat IV dan Tergugat V membuat akta jual beli (PPAT) tanah milik Penggugat tersebut adalah tidak sah dan batal demi hukum;

4. Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II dan Tergugat III atau siapa saja yang mendapat hak/kuasa dari padanya untuk menyerahkan kembali kedua sertifikat asli tanah milik Penggugat tersebut, dan apabila Tergugat I dan Tergugat II dan Tergugat III dan Tergugat VI dan Tergugat VII tidak mengindahkan putusan provisi ini dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) perpelanggaran;

5. Menghukum Tergugat VI dan Tergugat VII untuk mengembalikan kedua sertifikat asli tanah milik Penggugat tersebut dalam keadaan seperti semula tanpa syarat apapun;

6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebagai berikut:

Ganti rugi Imateriil;

1. Apabila Penggugat hendak menjual tanah milik Penggugat tersebut seluas 450 m² dengan harga Rp4.000.000,00 permeter dengan jumlah sebesar Rp4.000.000,00 x 450 m² = Rp1.800.000.000,00 (satu miliar delapan ratus juta rupiah);
2. Apabila hendak menjual tanah milik Penggugat tersebut seluas 188 m² dengan harga Rp5.000.000,00 permeter dengan jumlah sebesar Rp5.000.000,00 x 188 m² = Rp940.000.000,00 (sembilan ratus empat puluh juta rupiah);

Ganti rugi moril;

Karena nama baik Penggugat menjadi tercemar dan Penggugat merasa malu kepada keluarga dan sesama tetangga, serta Penggugat telah diremehkan oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat VI dengan perbuatan tersebut di atas kerugian mana tidak dapat dinilai dengan uang namun setidaknya tidak kurang dari Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah);

7. Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II dan Tergugat III atau siapa saja yang mendapat hak/kuasa dari padanya untuk tidak melakukan kegiatan dalam bentuk apapun diatas tanah milik Penggugat yang menjadi objek sengketa dan menyerahkan kembali Sertifikat Asli Hak Milik Nomor 1127 dengan luas 450 m² atas

Halaman 7 dari 33 hal. Put. Nomor 1394 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama Penggugat dan Sertifikat Asli Hak Milik Nomor 173 dengan luas 188 atas nama Penggugat kepada Penggugat dalam keadaan seperti semula, tanpa syarat apapun;

8. Menyatakan syah dan berharga sita milik (*revindictoir beslag*) dan sita jaminan (*conserveitoir beslag*) yang diletakkan oleh jurusita Pengadilan Negeri Tarakan dalam perkara ini;

9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun Para Tergugat mengajukan perlawanan, banding ataupun kasasi;

10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II Tergugat III untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap harinya apabila Tergugat I dan Tergugat II Tergugat III lalai dalam melaksanakan isi putusan ini terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

11. Membebankan biaya perkara yang timbul akibat perkara ini kepada Para Tergugat;

Subsida

Apabila pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Dalam Eksepsi Tergugat IV:

Eksepsi *legal standing*/tidak berwenangnya Penggugat;

1. Bahwa memang benar telah terjadi jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat III atas tanah milik Penggugat sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 142/2012 tanggal 4 Oktober 2012 serta Akta Jual Beli Nomor 143/2012 tanggal 8 Oktober 2012 yang dilakukan di hadapan PPAT Srie Faridah, Sarjana Hukum;

2. Bahwa oleh karena Jual Beli tersebut dilakukan di hadapan PPAT Sri Faridah Sarjana Hukum, maka telah terbukti secara hukum bahwa Jual Beli tersebut bukan dilakukan di hadapan Tergugat IV dan Tergugat V, karena Tergugat IV dan Tergugat V bukanlah PPAT yang bernama Sri Faridah Sarjana Hukum;

3. Bahwa dengan dasar tersebut berarti Gugatan Penggugat juga salah alamat karena dalam Akta Jual Beli tersebut Tergugat IV dan Tergugat V sama sekali bukan sebagai Notaris dan/atau PPAT dalam transaksi Jual Beli tersebut di atas, karena itu Tergugat IV maupun Tergugat V harus dikeluarkan/dibebaskan dari Gugatan/Tuntutan Penggugat tersebut;

4. Bahwa dalam Akta Jual Beli tersebut Tergugat IV sebagai Notaris Pengganti yang tidak punya wewenang membuat Akta Jual Beli hanya melegalisasi Surat Kuasa Menjual tanggal 26 September 2012 yang dilakukan oleh Penggugat sendiri

Halaman 8 dari 33 hal. Put. Nomor 1394 K/Pdt/2017



terhadap Tergugat I sehingga menurut hukum Tergugat IV juga tidak ada sangkut pautnya dalam transaksi Jual Beli antara Tergugat I dengan Tergugat III tersebut;

5. Bahwa oleh karena transaksi Jual Beli tersebut didasarkan pada adanya Kuasa Menjual yang telah diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat I Hasmini sebagaimana Surat Kuasa Menjual tanggal 26 September 2012 tersebut, maka segala akibat hukum yang timbul dari padanya menjadi tanggung jawab Penggugat sendiri dan Tergugat IV tidak bisa dilibatkan dalam persoalan yang timbul akibat penyalahgunaan Surat Kuasa tersebut;

6. Bahwa oleh karena dalam transaksi Jual Beli tersebut di atas didasarkan pada adanya Surat Kuasa Menjual yang telah dibuat oleh Penggugat sendiri, maka segala akibat hukum yang timbul dari Jual Beli tersebut adalah tanggung jawab Penggugat sendiri, karena itu dalam kasus ini Penggugat tidak mempunyai kewenangan lagi untuk mengajukan gugatan, karena perbuatan melawan hukum yang timbul kemudian dari akibat adanya transaksi Jual Beli tersebut adalah diakibatkan dari kesalahan Penggugat sendiri yang mau memberi kuasa kepada orang lain untuk menjualkan tanahnya tersebut;

7. Bahwa berdasarkan hal tersebut nyatalah bahwa Penggugat tidak mempunyai *legal standing* dalam mengajukan gugatan ke Pengadilan yang terkait dengan Jual Beli yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat III karena jual beli tersebut didasarkan pada adanya Surat Kuasa Menjual dari Penggugat kepada Tergugat I;

Eksepsi gugatan salah alamat/salah sasaran;

1. Bahwa sebagaimana dalil jawaban Tergugat IV tersebut di atas bahwa dalam transaksi jual beli atas tanah Penggugat tersebut, Tergugat IV tidak terlibat dalam transaksi jual belinya, sehingga segala akibat hukum yang timbul dari padanya, Tergugat IV tidak beralasan untuk dimintai pertanggung jawaban secara hukum;

2. Bahwa *in casu* Tergugat IV hanya diminta untuk melegalisasi Surat Kuasa Menjual yang dibuat oleh Penggugat kepada Tergugat I sehingga segala akibat hukum yang merugikan Penggugat yang timbul daripadanya adalah menjadi tanggung jawab Penggugat dan Tergugat I sedang Tergugat IV menurut hukum harus dibebaskan dari permasalahan yang timbul dengan penyalahgunaan Surat Kuasa tersebut jika ternyata menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka dengan ini Tergugat IV mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berkenan untuk menyatakan Penggugat tidak mempunyai *legal standing* dalam mengajukan gugatan dan gugatan Penggugat yang juga menarik Tergugat IV haruslah dinyatakan tidak dapat diterima atau melepaskan Tergugat IV dari tuntutan tersebut;

Dalam Eksepsi Tergugat V:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam gugatan telah terjadi *error in persona* dimana Penggugat seharusnya mengetahui dan memahami status saya saat itu dan tidak perlu saya diikutkan sebagai Tergugat V dikarenakan saya sedang melaksanakan masa cuti dari jabatan:

- Notaris Kota Tarakan sejak tanggal 23 Juli 2012 - 15 Oktober 2012 (68 hari);
- Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Tarakan, sejak tanggal 18 Juli 2012 - 27 Oktober 2012 (85 hari);

Sebagaimana bukti terlampir:

- a. Surat Keputusan Majelis Pengawas Daerah Notaris Kota Tarakan Nomor 03/CT/MPD.TRK/12 tentang Cuti Notaris tanggal 9 Juli 2012 yang ditandatangani oleh Ketua Majelis Pengawas Daerah Notaris Kota Tarakan Muchlis Tabrani, S.H.;
- b. Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tarakan Nomor 600-31-44.07-2012 tentang Persetujuan untuk melaksanakan cuti dan pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pengganti dari Notaris Muhammad Astra, S.H, MKn tanggal 11-7-2012 yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan waktu itu H. Winarto, S.H.;

Bahwa yang menjadi objek gugatan yaitu (1), tanah dengan SHM Nomor 1127, dengan luas 450 m² dengan Surat Ukur Nomor 411/1995 tanggal 1 Agustus 1995 yang terletak di Pasir Putih, Kelurahan Karang Anyar, Kecamatan Tarakan Barat Kota Tarakan dan (2). Tanah dengan SHM Nomor 173 dengan luas 188m² dengan Surat Ukur Nomor 140/TR/1978 tanggal 6 Februari 1978 yang terletak di RT 7 Nomor 16, Kelurahan Lingkas Ujung, Kecamatan Tarakan Timur Kota Tarakan;

Bahwa Tergugat V tidak pernah menandatangani dokumen terkait peralihan hak (jual beli) apa yang menjadi objek gugatan tersebut di atas karena dilakukan pada saat Tergugat V dalam masa cuti jabatan yaitu dengan SHM Nomor 173 dengan Akta Jual Beli Nomor 142/2012 dilakukan pada hari Kamis tanggal 4 Oktober 2012 dan SHM Nomor 1127 dengan Akta Jual Beli Nomor 143/2015 dilakukan pada hari Senin tanggal 8 Oktober 2012, sebagaimana bukti terlampir;

Dalam Eksepsi Tergugat VI:

A. Eksepsi *error in persona*

1. *Gemis aanhoedanigheid*:

Penggugat tidak memiliki *legal standing (persona standi in judicio)* untuk mengajukan gugatan;

- 1.1. Bahwa suatu gugatan harus diajukan oleh pihak yang memiliki suatu kepentingan hukum yang kepentingannya dilanggar. Hal ini disampaikan oleh Prof. DR. Sudikno Mertokusumo, S.H., dalam bukunya "Hukum Acara

Halaman 10 dari 33 hal. Put. Nomor 1394 K/Pdt/2017



Perdata Indonesia", Edisi ketujuh, Penerbit liberty, Yogyakarta, Februari 2006. Halaman 53 mengatakan:

"...hanya kepentingan yang cukup dan layak mempunyai dasar hukum sajalah yang dapat diterima sebagai dasar tuntutan hak. Bahwa suatu tuntutan hak harus mempunyai kepentingan hukum yang cukup, merupakan syarat utama untuk dapat diterimanya tuntutan hak itu oleh Pengadilan guna diperiksa: *point d'interet, point d'action*";

1.2. Bahwa M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan" Cetakan kedua belas, Juni 2012, halaman 438 menegaskan bahwa dalam hal gugatan diajukan oleh orang yang tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat, maka hal tersebut adalah dasar untuk mengajukan eksepsi diskualifikasi atau *gemis aanhoedanigheid*;

1.3. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, suatu gugatan yang diajukan oleh pihak yang tidak memiliki hubungan hukum dengan masalah yang disengketakan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*vide* putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1529 K/Pdt/2001, tanggal 29 September 2003;

1.4. Bahwa sesuai Pasal 9 ayat (1) Akta Perjanjian Kredit Nomor 31 tanggal 27 September 2012 yang dibuat antara Tergugat VI dengan Tergugat III di hadapan Notaris Sulaiman, Sarjana Hukum, Master of Laws, Notaris Pengganti dari Muhammad Astra, SH., MKn. Notaris di Tarakan, maka yang menjadi jaminan atas fasilitas kredit yang telah diterima oleh Tergugat III dari Tergugat VI adalah:

- a. SHM Nomor 1127, Desa Karang Anyar, Kecamatan Tarakan Barat, Kabupaten Bulungan, Propinsi Kalimantan Timur dengan luas 450 m² atas nama Muchtar;
- b. SHM Nomor 173 Desa Lingkas Ujung, Kecamatan Tarakan Timur, Kabupaten Bulungan, Propinsi Kalimantan Timur dengan luas 188 m² atas nama Muchtar;
- c. SHM Nomor 311 Kelurahan Lingkas Ujung, Kecamatan Tarakan Timur, Kota Tarakan, Propinsi Kalimantan Timur dengan luas 201 m² atas nama Mansyur S.;



d. SHM Nomor 559 Kelurahan Mamburungan, Kecamatan Tarakan Timur, Kota Tarakan, Propinsi Kalimantan Timur dengan luas 7.945 m² atas nama Idris;

e. SHM Nomor 722 Kelurahan Lingkas Ujung, Kecamatan Tarakan Timur, Kota Tarakan, Propinsi Kalimantan Timur dengan luas 180m² atas nama Adam Satria;

1.5. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan (*Covermote*) Notaris dan PPAT Muhammad Astra, S.H.,MKn., Nomor 717/N-MA/27-IX/2012 yang menyatakan bahwa sertifikat:

a. SHM Nomor 1127, Desa Karang Anyar, Kecamatan Tarakan Barat, Kabupaten Bulungan, Propinsi Kalimantan Timur dengan luas 450 m² atas nama Muchtar;

b. SHM Nomor 173, Desa Lingkas Ujung, Kecamatan Tarakan Timur, Kabupaten Bulungan, Propinsi Kalimantan Timur dengan luas 188 m² atas nama Muchtar;

c. SHM Nomor 311, Kelurahan Lingkas Ujung, Kecamatan Tarakan Timur, Kota Tarakan, Propinsi Kalimantan Timur dengan luas 201 m² atas nama Mansyur S.;

d. SHM Nomor 559, Kelurahan Mamburungan, Kecamatan Tarakan Timur, Kota Tarakan, Propinsi Kalimantan Timur dengan luas 7.945 m² atas nama Idris;

e. SHM Nomor 722, Kelurahan Lingkas Ujung, Kecamatan Tarakan Timur, Kota Tarakan, Propinsi Kalimantan Timur dengan luas 180 m² atas nama Adam Satria;

Akan dilakukan AJB/Bafik Nama ke Tuan Asri (Tergugat III) selaku Direktur CV. Berkah Bersama, proses AJB/Balik Nama akan selesai selambat-lambatnya tanggal 4 Oktober 2012 setelah proses AJB/Balik Nama selesai selanjutnya akan diproses untuk Pemasangan Hak Tanggungan (APHT) di Kantor Pertanahan Nasional Tarakan;

1.6. Bahwa agunan yang dijaminan atas fasilitas kredit yang diterima Tergugat III bukan merupakan Hak Milik Penggugat, hal tersebut didasarkan bahwa saat ini Sertifikat Hak Milik Nomor 1127/Karang Anyar dan Sertifikat Hak Milik Nomor 173/Lingkas Ujung sudah atas nama Tergugat III (Asri) dan kedua sertifikat dimaksud telah diikat secara sempurna dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00777/2012 yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Tarakan;



1.7. Bahwa dengan demikian Penggugat tidak memiliki *legal standing* (*persona standi in judicio*) untuk mengajukan gugatan terkait dengan barang jaminan kepada Tergugat VI.

1.8. Bahwa dengan demikian dapat Tergugat VI sampaikan bahwa antara Tergugat VI dengan Penggugat tidak terdapat hubungan hukum yang mendasari untuk ikut dalam mengajukan gugatan *a quo* yang terkait dengan barang jaminan;

1.9. Bahwa Penggugat dalam mengajukan gugatannya *error in persona* karena salah satu pihak Tergugat yaitu Tergugat VI tidak dapat hubungan hukum yang mendasari untuk menarik Pihak Tergugat VI dalam mengajukan gugatan *a quo*;

1.10. Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, maka adalah sudah sepatutnya dan dapat dibenarkan secara hukum apabila Tergugat VI mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima NO (*niet ontvenkelijkeverklaard*);

B. Eksepsi *obscuur libel*;

1. Dasar hukum gugatan tidak jelas (*recht grand*);

1.1 Bahwa suatu perbuatan dapat dikatakan perbuatan melawan hukum diantaranya apabila terdapat pelanggaran terhadap ketentuan atau peraturan yang menjadi dasar hukum atas suatu hal, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, Perbuatan Melawan Hukum dapat lahir akibat perbuatan orang yang merupakan perbuatan melanggar hukum atau *onrechtmatig* (*unlawful*):

- a. Dalam bentuk pelanggaran pidana (*factum delictum*), atau;
- b. Dalam bentuk pelanggaran maupun kesalahan perdata (*law of tort*), atau;
- c. Dalam perbuatan tersebut sekaligus bertindih delik pidana dan kesalahan perdata;

1.2. Bahwa proses pemberian kredit yang dilakukan Tergugat VI sudah sesuai dengan peraturan:

- a. Bahwa di dalam dalil gugatannya Penggugat menyatakan Tergugat VI telah melakukan perbuatan melawan hukum karena perbuatan Tergugat VI Konvensi yang tidak memberitahukan dan memanggil Penggugat selaku pemilik tanah, pada waktu pencairan dana pinjaman. Penjelasan Tergugat VI adalah apa hubungannya Tergugat VI memberitahukan pencairan dana pinjaman kepada Penggugat sedangkan yang menjadi Debitur peminjam



kredit adalah Tergugat III bukan Penggugat dan tidak ada hubungan hukum antara Tergugat VI dengan Penggugat;

b. Bahwa pada dasarnya telah terjadi hubungan hukum hutang piutang antara Tergugat III (selaku Debitur) dan Tergugat VI (selaku Kreditur) yang dituangkan dalam bentuk Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja - Mumi Nomor 31 tanggal 27 September 2012, yang dibuat di hadapan dan atau oleh Sulaiman, Sarjana Hukum, Master of Laws, Notaris Pengganti dari Muhammad Astra, S.H.,MKn, Notaris di Tarakan, dengan maksimal kredit sebesar Rp2.100.000.000,00 (dua miliar seratus juta rupiah) dalam jangka waktu kredit 3 tahun (36 bulan) dengan jaminan kredit:

1. SHM Nomor 1127, Desa Karang Anyar, Kecamatan Tarakan Barat, Kabupaten Bulungan, Propinsi Kalimantan Timur dengan luas 450 m² atas nama Muchtar;
2. SHM Nomor 173, Desa Lingkas Ujung, Kecamatan Tarakan Timur, Kabupaten Bulungan, Propinsi Kalimantan Timur dengan luas 188 m² atas nama Muchtar;
3. SHM Nomor 311, Kelurahan Lingkas Ujung, Kecamatan Tarakan Timur, Kota Tarakan, Propinsi Kalimantan Timur dengan luas 201 m² atas nama Mansyur S.;
4. SHM Nomor 559, Kelurahan Mamburungan, Kecamatan Tarakan Timur, Kota Tarakan, Propinsi Kalimantan Timur dengan luas 7.945 m² atas nama Idris;
5. SHM Nomor 722, Kelurahan Lingkas Ujung, Kecamatan Tarakan Timur, Kota Tarakan, Propinsi Kalimantan Timur dengan luas 180 m² atas nama Adam Satria;

c. Bahwa Perikatan kredit antara Tergugat III dengan Tergugat VI telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan peralihan hak telah ditandatangani oleh pihak penjual yang berwenang untuk menandatangani akta jual beli di hadapan Notaris, sehingga pihak Penggugat tidak mempermasalahkan mengenai pengikatan kreditnya melainkan mengenai pelaksanaan pemberitahuan pencairan kredit Tergugat III kepada Penggugat;

d. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan (Covernote) Notaris & PPAT Muhammad Astra, S.H.,MKn Nomor 717/N-MA/27-IX/2012 yang menyatakan bahwa sertifikat:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. SHM Nomor 1127, Desa Karang Anyar, Kecamatan Tarakan Barat, Kabupaten Bulungan, Propinsi Kalimantan Timur dengan luas 450 m² atas nama Muchtar;
- b. SHM Nomor 173 Desa Lingkas Ujung, Kecamatan Tarakan Timur, Kabupaten Bulungan, Propinsi Kalimantan Timur dengan luas 188 m² atas nama Muchtar;
- c. SHM Nomor 311, Kelurahan Lingkas Ujung, Kecamatan Tarakan Timur, Kota Tarakan, Propinsi Kalimantan Timur dengan luas 201 m² atas nama Mansyur S.;
- d. SHM Nomor 559, Kelurahan Mamburungan, Kecamatan Tarakan Timur, Kota Tarakan, Propinsi Kalimantan Timur dengan luas 7.945 m² atas nama Idris;
- e. SHM Nomor 722, Kelurahan Lingkas Ujung, Kecamatan Tarakan Timur, Kota Tarakan, Propinsi Kalimantan Timur dengan luas 180 m² atas nama Adam Satria;

Akan dilakukan AJB/Balik Nama ke Tuan Asri (Tergugat III) selaku Direktur CV. Berkah Bersama, proses AJB/Balik Nama akan selesai selambat-lambatnya tanggal 4 Oktober 2012 setelah proses AJB/Balik Nama selesai selanjutnya akan diproses untuk Pemasangan Hak Tanggungan (APHT) di Kantor Pertanahan Nasional Tarakan;

- e. Bahwa Tergugat III telah menyerahkan dan menjamin kepada Tergugat VI bahwa agunan fasilitas kredit tersebut menjadi Hak Milik yang bersangkutan, hal tersebut didasarkan bahwa saat ini Sertifikat Hak Milik Nomor 1127/Karang Anyar dan Sertifikat Hak Milik Nomor 173/Lingkas Ujung sudah atas nama Tergugat III (Asri) dan kedua sertifikat dimaksud telah diikat secara sempurna dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00777/2012 yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Tarakan;
- f. Bahwa dengan demikian dasar hukum gugatan Penggugat pada posita poin 5 yang menyatakan perbuatan melawan hukum Tergugat VI karena perbuatan Tergugat VI Konvensi yang tidak memberitahukan dan memanggil Penggugat selaku pemilik tanah, pada waktu pencarian dana pinjaman adalah tidak benar dan tidak mendasar karena tidak ada aturan hukum Tergugat VI selaku Perbankan diharuskan untuk melakukan pemberitahuan pencairan kredit debitur (Tergugat III) kepada pihak lain yang tidak berkepentingan (Penggugat);
- g. Bahwa berdasarkan butir A.1.2.a sampai dengan A.1.2.d di atas, maka sudah sepatutnya dan dapat dibenarkan secara hukum apabila Tergugat VI

Halaman 15 dari 33 hal. Put. Nomor 1394 K/Pdt/2017

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)



mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima NO (*Niet Ontvankelijke verklaard*);

1.3. Dalam gugatannya pada *posita* atau *fundamentum petendi*, tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts grond*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan Penggugat sehingga dalil yang demikian tidak memenuhi syarat formil.

1.4. Bahwa dalam *posita* gugatannya, Penggugat menyatakan beberapa hal sebagai berikut:

- Angka 1: bahwa Tergugat I dan Tergugat II datang ke rumah Penggugatdengan syarat Tergugat VI mau membeli tanah Penggugat tersebut, harus ada sertifikat hak milik tanah tersebut atas nama Penggugat, dst;
- Angka 5: bahwa Tergugat III menggadai tanah milik Penggugat tersebut kepada Tergugat VI tanpa seizin dan tidak memberitahukan dahulu kepada Penggugat, dst;
- Angka 7: bahwa oleh karena ternyata sampai saat ini Tergugat I dan Tergugat II dan Tergugat III dan Tergugat VI tidak bersedia adalah merupakan suatu perbuatan melawan hukum dst;

1.5. Dari poin-poin di atas yang disampaikan Penggugat, sama sekali tidak beralaskan hak/tidak berdasar;

- Bahwa Penggugat menyatakan berdasarkan informasi dari Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat VI akan membeli tanah milik Penggugat. Informasi tersebut disampaikan oleh Tergugat I dan Tergugat II, bukan oleh Tergugat VI. Tergugat VI merupakan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang bergerak di sektor Perbankan dalam hal ini Bank. Bank tidak berhak membeli tanah atau bangunan tanpa ada perintah/keputusan dari Direksi, dimana harus melalui prosedur tertentu yang tidak semudah seperti yang dikatakan oleh Penggugat. Dan tidak ada suatu bukti apapun dari Penggugat yang mendasari bahwa Tergugat VI akan membeli tanah milik Penggugat, karena Tergugat VI memang tidak membeli tanah milik Penggugat tersebut;
- Penggugat menyatakan bahwa Tergugat III menggadai tanahnya kepada Tergugat VI tanpa seizin Penggugat; Tergugat VI merupakan Bank BUMN, bukan Pegadaian. Jadi tidak ada suatu benda baik bergerak maupun tidak bergerak yang dapat digadaikan. Tergugat VI memberikan kredit kepada CV. Berkah Bersama dengan agunan/jaminan diantaranya SHM Nomor 1127 dan SHM Nomor 173 (objek



sengketa) yang disengketakan oleh Penggugat dimana objek sengketa tersebut dalam pengecekan dan pengikatannya dilakukan oleh Notaris (Tergugat IV dan Tergugat V), pengecekan dan pengikatan dilakukan Notaris di Badan Pertanahan Nasional (BPN);

- Penggugat menyatakan bahwa perbuatan Tergugat VI tidak bersedia mengembalikan kedua sertifikat milik Penggugat adalah merupakan suatu perbuatan melawan hukum Penggugat dan Tergugat VI tidak pernah melakukan suatu hubungan hukum apapun. Dalam pemberian kredit kepada CV.Berkah Bersama, Tergugat VI telah sesuai dengan peraturan internal Tergugat VI dan hukum positif, sehingga tidak ada suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat VI. Jadi sangat tidak memiliki dasar bahwa ada yang telah dinyatakan/disangkakan Penggugat kepada Tergugat VI;

1.6. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka Penggugat dalam mengajukan gugatannya tidak mempunyai dasar hukum yang jelas, sehingga gugatan Penggugat tersebut dapat dikatakan tidak mempunyai dasar hukum atau asal-asalan saja;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tarakan telah memberikan Putusan Nomor 21/Pdt.G/2015/PN.Tar tanggal 19 Januari 2016 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menyatakan tuntutan provisi Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II menjual tanah milik Penggugat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1127/Karang Anyar atas nama Muchtar dengan luas tanah 450 m² kepada Tergugat III yang terletak di Pasir Putih, Kelurahan Karang Anyar, Kecamatan Tarakan Barat Kota Tarakan dengan batas-batas:
 - Utara berbatasan dengan tanah hak Abdul Rahman;
 - Selatan berbatasan dengan tanah hak Gatot;
 - Barat berbatasan dengan tanah hak H. Makmur (alm);
 - Timur berbatasan dengan jalanan;



dan tanah milik Penggugat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 173/Lingkas Ujung atas nama Muchtar dengan luas 188 m² yang terletak di RT 7 Nomor 16, Kelurahan Lingkas Ujung, Kecamatan Tarakan Timur, Kota Tarakan dengan batas-batas:

- Utara berbatasan dengan tanah hak H. Amid, Muhammad Nung (alm);
- Selatan berbatasan dengan jalanan;
- Barat berbatasan dengan tanah hak Mukhtar;
- Timur berbatasan dengan tanah hak H. Boleng;

dan perbuatan Tergugat III menjaminkan tanah-tanah milik Penggugat tersebut kepada Tergugat VI adalah perbuatan melawan hukum (*onrecht matige daad*);

3. Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat VI dan Tergugat VII atau siapa saja yang mendapat hak/kuasa dari padanya untuk mengembalikan kedua sertifikat asli tanah milik Penggugat tersebut kepada Penggugat dalam keadaan seperti semula tanpa syarat apapun;

4. Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II dan Tergugat III atau siapa saja yang mendapat hak/kuasa dari padanya untuk tidak melakukan kegiatan dalam bentuk apapun di atas tanah milik Penggugat tersebut;

5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp8.871.000,00 (delapan juta delapan ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);

6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat VI putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Samarinda dengan Putusan Nomor 96/Pdt/2016/PT.SMR tanggal 26 September 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat VI/Pembanding pada tanggal 25 Oktober 2016 kemudian terhadapnya oleh Tergugat VI/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Agustus 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 3 November 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 21/Pdt.G/2015/PN.Tar yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tarakan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 16 November 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat VI/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/ Penggugat/Terbanding pada tanggal 30 November 2016;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tarakan pada tanggal 30 Januari 2017;

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/Tergugat VI/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Primair:

A. Tentang Tenggang Waktu Permohonan Kasasi;

Bahwa putusan perkara Nomor 96/Pdt.G/2016/PT.SMR telah diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada tanggal 26 September 2016 dan Tergugat VI/Pemohon Kasasi telah mengajukan upaya hukum kasasi pada tanggal 3 November 2016. Oleh karenanya permohonan pemeriksaan tingkat kasasi ini diajukan masih dalam tenggang waktu yang dibenarkan; Sebagaimana diatur Pasal 46 ayat (1) dan 47 ayat (1) Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 *Juncto* Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung;

B. Bahwa *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum terkait dasar gugatan/*posita* dalam pertimbangan hukumnya;

1. Bahwa Penggugat/Termohon Kasasi, dalam gugatannya telah mendalilkan bahwa Tergugat I/Turut Termohon Kasasi I dan Tergugat II/Turut Termohon Kasasi II telah menjual objek sengketa kepada Tergugat III/Turut Termohon Kasasi III, sebagaimana dalam gugatannya:

a. *Posita* Nomor 3, yang berbunyi:

"bahwa setelah kedua sertifikat asli tersebut diterima oleh Para Tergugat, dan Para Tergugat langsung menjual tanah milik Penggugat tersebut.....dst;

b. *Posita* Nomor 4, yang berbunyi:

"bahwa tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat, secara diam-diam Tergugat I dan Tergugat II telah menjual tanah milik Penggugatdst;

c. *Posita* Nomor 5, yang berbunyi:

Halaman 19 dari 33 hal. Put. Nomor 1394 K/Pdt/2017



"bahwa setelah tanah - tanah milik Penggugat seluas 450 m2 dan seluas 188 m2 ini yang dibeli oleh Tergugat III dari Tergugat I dan dst;

2. Bahwa atas dalil *Posita* Penggugat/Termohon Kasasi (*point Nomor 1 di atas*), sangatlah tidak berdasar dan tidak sesuai dengan fakta-fakta yang telah terbukti di persidangan. Bahwa menunjuk Surat Kuasa Menjual dari Penggugat/ Termohon Kasasi kepada Tergugat I/Turut Termohon Kasasi I yang telah ditandatangani oleh Penggugat/Termohon Kasasi (Bukti P-4) membuktikan bahwa adanya jual beli pura-pura yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III melalui instrument Surat Kuasa Menjual sebelumnya telah diketahui dan atas seijin pihak Penggugat. Dalam hal ini, sudah sejak dari awal pihak Penggugat/Termohon Kasasi mengetahui bahwa jual beli pura-pura tersebut dilakukan dengan maksud untuk mendapatkan pinjaman kredit dari Tergugat VI/Pemohon Kasasi. Hal ini telah jelas bahwa Penggugat/Termohon Kasasi telah berbohong kepada majelis hakim dalam gugatannya;
3. Apa yang menjadi pokok gugatan Penggugat/Termohon Kasasi, adalah karena Penggugat/Termohon Kasasi tidak dimintai persetujuan untuk menjual objek sengketa oleh Tergugat I/Turut Termohon Kasasi I. Dalam *posita* gugatan Penggugat/Termohon Kasasi, tidak menuliskan/ membahas tentang siapa istri Penggugat/Termohon Kasasi dan harus dengan persetujuan istri Penggugat/Termohon Kasasi. Selain itu, dalam pembuktian, semua bukti surat Penggugat/Termohon Kasasi (Bukti P-1 sampai P-9) tidak ada yang membuktikan bahwa Penggugat/Termohon Kasasi:
 - a. Telah menikah/mempunyai istri;
 - b. Siapa istri Penggugat/Termohon Kasasi;
 - c. Objek sengketa tersebut merupakan harta bersama/harta gono gini sehingga harus dengan persetujuan istri Penggugat/Termohon Kasasi;
4. Namun dalam putusannya (*Putusan Nomor 21/Pdt.G/2015/PN. Tar*), Majelis Hakim Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi, menuliskan:
 - a. *"Menimbang, bahwa.....tapi Majelis Hakim menemukan fakta bahwa istri dari Penggugat yang bernama Nyonya Hj. Rusdiana tidak ikut menandatangani surat kuasa untuk menjual dst;*
 - b. *"Menimbang, bahwa.istri Penggugat tidak memberikan kuasa kepada Penggugat untuk menjual tanah (objek sengketa) dst, maka segala*



tindakan dan akibat hukum yang berdasar dari Surat Kuasa tersebut menjadi tidak sah dan batal demi hukum dst ".

5. Apa yang telah Tergugat VI/Pemohon Kasasi tuliskan pada eksepsi dan keberatan dalam memori banding, sama sekali tidak dijadikan pertimbangan hukum oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi;

6. Dari penjelasan pada poin 1 sampai dengan 5 di atas, telah jelas bahwa Majelis Hakim pada Tingkat Pertama dan Tingkat Banding telah salah dalam menerapkan hukum;

C. Bahwa Penggugat/Termohon Kasasi tidak memiliki *legal standing*;

1. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, suatu gugatan yang diajukan oleh pihak yang tidak memiliki hubungan hukum dengan masalah yang disengketakan, harus dinyatakan tidak dapat diterima (*vide* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 294 K/Sip/1971, tanggal 7 Juli 1971 dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1529K/Pdt/2001, tanggal 29 September 2003);

2. Bahwa suatu gugatan, harus diajukan oleh pihak yang memiliki kepentingan hukum. Sebagaimana dituliskan oleh Prof. DR. Sudikno Mertokusumo, S.H, dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata Indonesia", Edisi Ketujuh, Penerbit Liberty, Yogyakarta, Februari 2006, halaman 53;

3. Bahwa jika gugatan diajukan oleh orang yang tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat, maka hal tersebut adalah dasar untuk mengajukan eksepsi diskualifikasi/*gemis aanhoedanigheid*. Sebagaimana dituliskan oleh M. Yahya Harahap, S.H, dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan", Cetakan ke 12, Juni 2012, halaman 438;

4. Bahwa seperti yang telah dijelaskan pada huruf B di atas (bahwa Pengadilan Tinggi Samarinda telah salah menerapkan hukum), namun Majelis Hakim berpendapat lain dan menuliskan istri tidak memberikan persetujuan, maka telah jelas bahwa Penggugat/Termohon Kasasi, tidak memiliki *legal standing* untuk melakukan gugatan;

5. Bahwa Penggugat/Termohon Kasasi tidak memiliki *legal standing* karena seharusnya yang memiliki *legal standing* adalah istri Penggugat/Termohon Kasasi. Hal ini dikarenakan, Penggugat/Termohon Kasasi telah terbukti memberikan ijin/kuasa kepada Tergugat I/Turut Termohon Kasasi

Halaman 21 dari 33 hal. Put. Nomor 1394 K/Pdt/2017



I untuk menjual objek sengketa tersebut. Sehingga seharusnya Penggugat/Termohon Kasasi merupakan pihak Tergugat karena yang memiliki *legal standing* untuk menjadi Penggugat adalah istri Penggugat/Termohon Kasasi;

6. Dari penjelasan poin 1 sampai dengan 5 di atas, telah jelas bahwa Penggugat/Termohon Kasasi tidak memiliki *legal standing* untuk melakukan gugatan;

D. Bahwa *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum terkait penilaian keterangan saksi Termohon Kasasi dalam pertimbangan hukumnya;

1. Bahwa pertimbangan hukum Putusan *Judex Facti* tingkat pertama halaman 37 yang menyatakan bahwa " tapi Majelis menemukan fakta bahwa istri dari Penggugat yang bernama Ny. Hj. Rusdiana tidak ikut menandatangani surat kuasa untuk menjual tersebut dan dalam surat kuasa tersebut hanya dijelaskan telah mendapatkan kuasa lisan dari isteri Penggugat yang mana bertentangan dengan keterangan saksi Sunarti, saksi Juwita, dan saksi Atik Fajar Hidayanti yang dibawah sumpah menyatakan di persidangan bahwa isteri Penggugat yang bernama Hj. Rusdiana tidak pernah menandatangani surat kuasa menjual dan memberikan ijin kepada Penggugat untuk menjual tanah-tanah tersebut. "sangatlah tidak dapat diterima, karena telah mempertimbangkan keterangan saksi yang kebenarannya masih diragukan dan secara hukum tidak memenuhi kualifikasi sebagai saksi;

2. Bahwa berdasarkan Pasal 1907 BW:

"Tiap kesaksian harus disertai keterangan tentang bagaimana saksi mengetahui kesaksiannya. Pendapat maupun dugaan khusus, yang diperoleh dengan memakai pikiran, bukanlah suatu kesaksian.";

3. Bahwa berdasarkan pasal 170 dan 171 HIR, menyebutkan bahwa yang disebut saksi adalah:

a. *Menerangkan apa yang ia lihat, ia dengar, dan ia alami sendiri (pasal 171 HIR);*

b. *Diketahui sebab - sebab ia mengetahui peristiwa (pasal 171 (1) HIR);*

c. *Bukan merupakan pendapat atau kesimpulan saksi sendiri (pasal 171 (2) HIR);*

d. *Saling bersesuaian satu sama lain (pasal 170 HIR);*

e. *Tidak bertentangan dengan akal sehat;*

4. Bahwa Putusan Mahkamah Agung tanggal 15-3-1972 Nomor 547 K/Sip/1971 dan Putusan Mahkamah Agung tanggal 5-5-1971 Nomor



803 K/Sip/1970, menyebutkan bahwa pendapat atau dugaan yang diperoleh karena berpikir, bukanlah merupakan kesaksian. Demikian juga kesaksian yang didengar dari orang lain yang disebut *testimonium de auditu*;

5. Bahwa semua saksi yang dihadirkan oleh Penggugat/Termohon Kasasi yaitu:

- a. Saksi Sunarti;
- b. Saksi Juwita;
- c. Saksi Atik Fajar Hidayanti;

Merupakan saksi *testimonium de auditu*. Ketiga saksi tersebut tidak mengetahui sendiri tetapi mendengar/mengetahui dari cerita anak Penggugat/Termohon Kasasi;

6. Namun dalam putusannya (*Putusan Nomor 21/Pdt.G/2015/PN. Tar*), Majelis Hakim Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi, mempertimbangkan keterangan ketiga saksi tersebut dan memasukkannya dalam pertimbangan hukum. Selain itu, apa yang ditulis oleh majelis hakim dalam putusan/pertimbangan hukum terkait ketiga saksi tersebut di atas, telah sangat berbeda dari apa yang telah ketiga saksi tersebut sampaikan pada persidangan tingkat pertama waktu itu. Ketiga saksi sama sekali tidak mengetahui tentang duduk perkara yang dialami oleh Penggugat/Termohon Kasasi, khususnya surat kuasa menjual/jual beli dengan Tergugat I/Turut Termohon Kasasi I dan menjadi agunan pada Tergugat VI/Pemohon Kasasi. Namun majelis menuliskan bahwa saksi - saksi tersebut mengetahui bahwa istri Penggugat/Termohon Kasasi tidak memberikan persetujuan/ijin untuk menjual objek sengketa;

7. Bahwa keterangan para saksi dari Penggugat/Termohon Kasasi tersebut di atas seharusnya tidak dapat diterima/dijadikan dasar/kekuatan dalam pertimbangan Majelis Hakim untuk memutus dan menentukan kehendak dari Nyonya Hj. Rusdiana yang tidak memberikan ijin atau kuasa kepada Penggugat/Termohon Kasasi untuk mengalihkan objek sengketa tersebut kepada pihak lain. Karena dalam hal ini, para saksi tersebut tidak mengetahui sendiri tentang duduk perkaranya, mereka hanya mendengar cerita dari anak Penggugat/Termohon Kasasi, dan Majelis Hakim telah menulis putusan dengan tidak berdasarkan kejadian yang sebenarnya terjadi di persidangan saat itu;



8. Bahwa faktanya istri Penggugat/Termohon Kasasi sejak proses jual beli objek sengketa terjadi antara Tergugat I dan Tergugat III, tidak pernah mempermasalahkan akan adanya jual beli tersebut, begitu pula pada saat Tergugat III akan mengagunkan Objek sengketa kepada Pemohon Kasasi/Tergugat VI, istri Penggugat/Termohon Kasasi juga tidak mempermasalahkan akan hal tersebut, padahal sudah sejak dari awal istri Penggugat/Termohon Kasasi mengetahui bahwa suaminya (Penggugat) berencana untuk mencari pinjaman dana dengan cara menjaminkannya objek sengketa dengan cara seolah-olah dilakukan jual beli/jual beli pura-pura (*proforma*);

9. Bahwa dengan tidak dibubuhkannya tanda tangan isteri Penggugat/ Termohon Kasasi dalam Surat Kuasa Menjual tidak berarti beliau tidak mengetahui sama sekali dan tidak berarti pula beliau tidak menyetujui untuk menjual dan mengagunkan objek sengketa. Karena dalam hal ini, sudah sejak dari awal isteri Penggugat/ Termohon Kasasi, mengetahui bahwa Penggugat/Termohon Kasasi sedang berusaha mencari pinjaman dana dengan menjaminkan sertifikat objek sengketa. Apabila memang sejak awal isteri Penggugat/Termohon Kasasi tidak menyetujui objek sengketa diagunkan kepada Pemohon Kasasi/Tergugat VI, mengapa ybs tidak melakukan upaya preventif berupa pemblokiran sertifikat atau setidaknya memberitahukan kepada Pemohon Kasasi/Tergugat VI pada saat proses pengajuan kredit Tergugat III berlangsung. Tentunya apabila sejak awal isteri Penggugat/Pemohon Kasasi memberitahukan kepada Pemohon Kasasi/Tergugat VI, maka tentunya Pemohon Kasasi/Tergugat VI tidak akan menyetujui permohonan kredit dari Tergugat III;

10. Dari penjelasan poin 1 sampai dengan poin 9 di atas, telah jelas bahwa Majelis Hakim pada tingkat *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum;

E. Bahwa *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum terkait pengkualifikasian perbuatan melawan hukum dalam pertimbangan hukumnya;

1. Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* tingkat pertama telah salah dalam menerapkan hukum dalam memutus Amar Putusan point 3, halaman 43 yang memutus: "*Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat VI, dan Tergugat VII atau siapa saja yang mendapat hak/kuasa dari padanya untuk mengembalikan kedua sertifikat*



asli tanah milik Penggugat tersebut kepada Penggugat dalam keadaan seperti semula tanpa syarat apapun.”;

2. Bahwa dalam pertimbangan hukumnya hal. 38-39,40-41 yang menyebutkan:

√ *Menimbang, bahwa oleh karena istri Penggugat tidak memberikan kuasa kepada Penggugat untuk menjual tanah, maka Surat Kuasa Menjual dari Tuan Muchtar kepada Ny. Hj. Hasmini tertanggal 26 September 2012 (Bukti P-4 dan Bukti TIV-5) tidak mempunyai kekuatan hukum, maka segala tindakan dan akibat hukum yang berdasar dari Surat Kuasa tersebut menjadi tidak sah dan batal demi hukum termasuk jual beli antara Tergugat I dan kepada Tergugat III menjadi batal demi hukum;*

√ *Menimbang, oleh karena jual beli antara Tergugat I dan Tergugat III dinyatakan batal demi hukum, maka Tergugat III tidak memiliki hak untuk menjaminkan objek sengketa kepada Tergugat VI;*

√ *Menimbang, bahwa petitum angka 5 bertumpu pada petitum angka 4, dan oleh karena petitum angka 4 dikabulkan maka Tergugat VI dan Tergugat VII dihukum untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik kepada Penggugat dalam keadaan seperti semula tanpa syarat apapun;*

3. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim sebagaimana tersebut di atas terbukti bahwa Majelis Hakim lebih memihak kepada kepentingan hukum pihak Penggugat/Termohon Kasasi, tanpa mempertimbangkan kepentingan hukum dari Pemohon Kasasi/Tergugat VI selaku pihak kreditur yang beritikad baik;

4. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim *Judex Facti* sebagaimana tersebut di atas hanya didasarkan pada penilaian keabsahan Surat Kuasa Menjual dari Tuan Muchtar kepada Ny. Hj. Hasmini tertanggal 26 September 2012 (Bukti P-4 dan Bukti T IV-5), tanpa melihat secara menyeluruh terkait asal muasal tujuan dibuatnya Surat Kuasa Menjual tersebut dan motif serta kehendak para pihak yang bersekongkol melakukan jual beli pura-pura (proforma) yang semata-mata ditujukan guna memperoleh kredit dari Pemohon Kasasi/Tergugat VI;

5. Bahwa Pasal 1365 KUHPdt menentukan bahwa *“tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”;*

Halaman 25 dari 33 hal. Put. Nomor 1394 K/Pdt/2017



6. Menunjuk ketentuan tersebut, hukum telah menentukan bahwa setiap orang yang terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum wajib mengganti kerugian yang dialami oleh pihak lain yang diakibatkan oleh perbuatannya;

7. Dalam permasalahan ini, sangatlah jelas bahwa pihak Pemohon Kasasi/ Tergugat VI adalah korban sesungguhnya, yang telah dirugikan atas persekongkolan yang dilakukan oleh Penggugat/Termohon Kasasi, Tergugat I dan II, serta Tergugat III. Dan tidak menutup kemungkinan adanya persekongkolan untuk melakukan pembobolan bank, karena faktanya posisi kredit saat ini telah berada dalam kondisi macet, dan disisi lain keberadaan Tergugat I dan II, serta Tergugat III sudah tidak diketahui lagi keberadaannya dan sangat sulit dihubungi;

8. Bahwa dalam permasalahan ini sangatlah jelas bahwa Termohon Kasasi/ Penggugat, Tergugat I dan II, serta Tergugat III yang jelas-jelas memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum dengan melakukan jual beli pura-pura (proforma) demi mendapatkan kredit dari Pemohon Kasasi/Tergugat VI;

9. Bahwa oleh karena Termohon Kasasi/Penggugat, Tergugat I dan II, serta Tergugat III yang nyata-nyata melakukan perbuatan melawan hukum, maka sudah sepatutnya dan sewajarnya apabila mereka dihukum untuk mengganti kerugian yang dialami Pemohon Kasasi/Tergugat VI secara tanggung renteng;

10. Bahwa Pemohon Kasasi/Tergugat VI selaku pihak ke-3 yang beritikad baik, telah memproses kredit Tergugat III sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan juga telah melakukan pengikatan agunan atas objek sengketa sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Namun demikian tidak bisa dipungkiri pula bahwa pihak Pemohon Kasasi/Tergugat VI tidak mengetahui sama sekali apabila proses peralihan hak atas tanah tersebut mengandung cacat hukum karena dilakukan dengan jual beli pura-pura (proforma). Oleh karenanya sebagai kreditur beritikad baik tentunya Turut Tergugat II/Pembanding berhak atas perlindungan hukum;

F. Bahwa *Judex Facti* Sama Sekali Tidak Menerapkan Perlindungan Hukum Kepada Pihak Ketiga beritikad Baik Dalam Pertimbangan Hukumnya;

1. Bahwa Tergugat VI/Pemohon Kasasi tidak menerima/keberatan terhadap Amar Putusan *Judex Facti* tingkat pertama point 3, halaman 43

Halaman 26 dari 33 hal. Put. Nomor 1394 K/Pdt/2017



yang memutus: *"Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat VI, dan Tergugat VII atau siapa saja yang mendapat hak/kuasa dari padanya untuk mengembalikan kedua sertifikat asli tanah milik Penggugat tersebut kepada Penggugat dalam keadaan seperti semula tanpa syarat apapun."*;

2. Bahwa dengan adanya amar putusan tersebut tentunya justru pihak Pemohon Kasasi/Tergugat VI lah yang paling dirugikan, karena mengakibatkan tidak tercovernya hutang Tergugat III pada Pemohon Kasasi/Tergugat VI yang dijamin dengan "obyek sengketa" dan disisi lain Tergugat III telah secara nyata melalaikan kewajibannya;

3. Bahwa mengingat permasalahan ini bermula dari adanya kesepakatan antara Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebagai upaya mencairkan pinjaman dana dari Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat VI, dengan cara melakukan jual beli yang dilakukan hanya pura-pura (*proforma*), maka apabila dikemudian hari timbul kerugian dalam pelaksanaan kesepakatan tersebut atau salah satu pihak diantaranya melakukan *Wanprestasi*, maka para pihak dalam perjanjian tersebut lah yang harus menyelesaikan dan menanggungnya. Dengan demikian tidaklah dibenarkan apabila pihak lain diluar kesepakatan para pihak diikutsertakan untuk ikut-ikutan menanggung kerugian yang dialami salah satu pihak tersebut. Hal ini adalah wajar mengingat Pasal 1340 KUHPerdara menentukan bahwa *"Persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya, Persetujuan tidak dapat merugikan pihak ketiga..."*;

4. Bahwa sebagaimana penjelasan tersebut di atas, Pemohon Kasasi/ Pembanding/Tergugat VI menilai bahwa pokok permasalahan sesungguhnya antara Penggugat/Terbanding dengan Tergugat I dan Tergugat II, hanya berkaitan karena Tergugat I dan Tergugat II tidak menggunakan uang hasil pencairan dari Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat VI tersebut sebagaimana mestinya, sehingga Penggugat merasa dirugikan. Oleh karenanya menurut hukum seharusnya tuntutan Penggugat tersebut lebih tepat ditujukan kepada Tergugat I dan Tergugat II, yang tidak memberikan dana pencairan tersebut sebagaimana mestinya, yang semula menurut dalil Terbanding/Penggugat untuk kepentingan pengurusan sertifikat tanah didepan bandara akan tetapi faktanya oleh Tergugat I dan Tergugat II digunakan untuk kepentingan lain;

Halaman 27 dari 33 hal. Put. Nomor 1394 K/Pdt/2017



5. Bahwa terkait perlindungan pihak ketiga terhadap adanya jual beli pura-pura atau proforma, Mahkamah Agung telah mengeluarkan Yurisprudensi Putusan MA Nomor 3201 K/PDT/1991, tanggal 30 Januari 1996 yang menentukan bahwa *"Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi, jual beli yang dilakukan hanya pura-pura (proforma) saja hanya mengikat terhadap yang membuat perjanjian, dan tidak mengikat sama sekali kepada pihak ketiga yang membeli dengan itikad baik"*;
6. Bahwa menunjuk yurisprudensi tersebut sangatlah wajar apabila Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat VI mendapat perlindungan hukum sebagai pemegang hak tanggungan atas objek Sengketa untuk mempertahankan haknya melakukan eksekusi hingga dilunasinya seluruh hutang kredit Tergugat III yang ada pada Pemohon Kasasi/Pembanding/ Tergugat VI. Apalagi faktanya adalah keberadaan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III sudah tidak diketahui lagi keberadaannya dan sangat sulit untuk dihubungi sejak permasalahan ini muncul, dan disisi lain Kredit Modal Kerja Tergugat III pun sudah dalam kondisi macet;
7. Bahwa perlindungan hukum terhadap kreditur yang beritikad baik harus memperoleh prioritas utama, khususnya dalam hal apabila terjadi peristiwa dimana suami atau isteri melakukan hutang piutang dengan pihak lain dengan jaminan harta bersama tanpa persetujuan dari pasangannya. Mengenai hal ini telah diakomodir dalam Undang Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Membayar Utang, dimana Pasal 23 menentukan *"Debitor Pailit, meliputi istri atau suami dari Debitor Pailit yang menikah dalam persatuan harta."*;
8. Bahwa menunjuk ketentuan tersebut di atas, pada prinsipnya dalam perkembangan sistem hukum berkenaan dengan akibat hukum dan konsekuensi kepemilikan bersama, Hukum selain memberikan hak kepada para *pemilik serta* atas hak bagian perolehan manfaat atau kenikmatan atas barang milik bersama, namun disisi lain juga memberikan suatu beban atau kewajiban kepada para *pemilik serta secara tanggung renteng*, ketika adanya suatu beban atau kewajiban yang melekat pada harta milik bersama tersebut;
9. Bahwa sebagaimana dijelaskan di atas, sudah selayaknya apabila seorang suami/istri yang akibat perbuatannya menyebabkan kerugian atau beban pada harta bersama, maka sudah selayaknyalah apabila pasangan dari suami/istri tersebut ikut pula menanggung atas kerugian

Halaman 28 dari 33 hal. Put. Nomor 1394 K/Pdt/2017



yang dibuat oleh pasangannya. Hal ini adalah sangatlah wajar, mengingat segala keuntungan yang diperoleh selama perkawinan otomatis menjadi harta bersama dan dinikmati bersama, begitu pula apabila adanya beban/hutang atau kerugian yang membebani harta bersama, maka baik suami atau istri wajib menanggungnya secara bersama;

10. Oleh karenanya sangatlah tidak adil apabila Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat VI menjadi pihak yang paling dirugikan atas konflik dan persekongkolan yang terjadi diantara Penggugat, Tergugat I dan II, beserta Tergugat III;

11. Bahwa sebagai kreditur yang beritikad baik, Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat VI berhak untuk memperoleh perlindungan hukum serta jaminan hukum atas hak-haknya sebagai kreditur dalam kepastiannya memperoleh pengembalian kembali kreditnya hingga lunas, termasuk pula melakukan eksekusi agunan guna memperoleh pelunasan atas kreditnya ketika kredit tersebut macet atau bermasalah. Hal ini adalah sebagai upaya penegakan prinsip keadilan dan kepatutan dalam masyarakat, yang mana tidaklah adil apabila pihak ke-3 beritikad baik harus ikut menanggung kerugian atas pertikaian yang terjadi diantara para pihak;

12. Bahwa sebagaimana penjelasan di atas, maka pada prinsipnya sangat jelas dan tak terbantahkan lagi bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/ Tergugat VI memiliki hak mutlak atas objek sengketa khususnya dalam hal untuk menguasai sebagai jaminan kredit. Oleh karenanya sudah sewajarnya dan sepatutnya kedudukan Pemohon Kasasi/Pembanding/ Tergugat VI memiliki posisi kuat dan harus diprioritaskan dalam hal pemenuhan pelunasannya guna terlebih dahulu melakukan eksekusi penjualan objek sengketa;

13. Bahwa perlindungan hukum terhadap pihak yang beritikad baik harus memperoleh prioritas utama. Hal ini pun tercermin dalam beberapa pasal dalam Kitab Undang Undang Hukum Perdata, antara lain sebagai berikut:

1) Pasal 1977 ayat 2 KUHPdt menentukan bahwa *"Walaupun demikian, barangsiapa kehilangan atau kecurian suatu barang, dalam jangka waktu tiga tahun, terhitung sejak hari barang itu hilang atau dicuri itu dikembalikan pemegangnya, tanpa mengurangi hak orang yang disebut terakhir ini untuk minta ganti rugi kepada orang*



yang menyerahkan barang itu kepadanya, pula tanpa mengurangi ketentuan Pasal 582.";

2) Pasal 582 KUHPdt menentukan bahwa "*Barangsiapa menuntut kembali barang yang telah dicuri atau telah hilang, tidak diwajibkan memberi penggantian uang yang telah dikeluarkan untuk pembelian kepada yang memegangnya, kecualikan barang itu dibelinya dipekan tahunan atau pekan lain, di pelelangan umum atau dari seorang pedagang yang terkenal sebagai orang yang biasanya memperdagangkan barang sejenis itu.*";

3) Pasal 1152 ayat 4 KUHPdt menentukan bahwa "*Hal tidak adanya wewenang pemberi gadai untuk bertindak bebas atas barang itu, tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada kreditur, tanpa mengurangi hak orang yang telah kehilangan atau kecurigaan barang itu untuk menuntutnya kembali.*"

14. Bahwa menunjuk pasal-pasal dalam KUHPdt sebagaimana tersebut di atas memberikan dasar hukum dan perlindungan hukum kepada pihak yang beritikad baik, ketika adanya suatu peristiwa dimana seseorang yang menerima suatu pengalihan suatu barang, yang mana orang tersebut tidak mengetahui bahwa barang tersebut ternyata diberikan oleh orang yang tidak berwenang atas barang tersebut atau diperoleh dari hasil kejahatan;

15. Pasal 582 jo Pasal 1977 ayat 2 KUHPdt, mengatur perlindungan hukum terhadap Pembeli Beritikad Baik, dimana ketika dia tidak mengetahui sama sekali bahwa barang yang dia beli ternyata diperoleh dari hasil pencurian atau kejahatan. Oleh karenanya apabila Pemilik asal barang tersebut menuntut penyerahan atas barang tersebut kepada Pembeli beritikad baik tersebut, maka Pemilik asal tersebut diwajibkan memberi penggantian uang yang telah dikeluarkan untuk pembelian kepada Pembeli yang beritikad baik;

16. Begitu pula Pasal 1152 ayat 4 KUHPdt juga menjadi dasar hukum dalam memberikan perlindungan hukum atas Kreditur yang beritikad baik selaku Pemegang Gadai. Dalam hal ini apabila si Pemegang Gadai tidak mengetahui sama sekali bahwa barang yang digadaikannya itu diperoleh dari hasil kejahatan atau hasil pencurian, maka dalam hal ini Undang-undang menentukan bahwa hal tersebut tidak bisa dipertanggungjawabkan kepadanya. Oleh karenanya Si Pemilik asal yang merasa barangnya kehilangan tersebut tidak bisa begitu saja menuntut



penyerahan kepada si Pemegang gadai akan barang tersebut tanpa memberikan penggantian uang yang telah dikeluarkan oleh Kreditur atas adanya gadai tersebut;

17. Bahwa ketentuan-ketentuan yang mengatur mengenai perlindungan hukum terhadap pihak yang beritikad baik sebagaimana tersebut di atas tentunya bisa menjadi Pedoman bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini, sehingga dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya dan tidak mengabaikan hak-hak Pemohon Kasasi/Pembanding/ Tergugat VI selaku Kreditur yang beritikad baik;

G. Bahwa Majelis Hakim pada tingkat banding tidak menjelaskan alasan yuridis telah menguatkan putusan pada tingkat pertama;

1. Bahwa dalam putusannya, pada pertimbangan hukumnya, majelis hakim pada tingkat banding hanya menyebutkan bahwa Pembanding/Tergugat VI hanya melakukan pengulangan-pengulangan fakta hukum saja yang dalam putusan pengadilan tingkat pertama telah diperiksa dan dipelajari oleh majelis hakim tingkat banding, putusan pada tingkat pertama tersebut telah tepat dan benar dan tidak salah dalam menerapkan hukum;

2. Bahwa dalam pertimbangan tersebut, tidak disebutkan dan dijelaskan secara jelas, rinci dan beralasan yuridis, memori banding Pembanding diterima namun sama sekali tidak dipertimbangkan;

3. Dengan demikian telah jelas bahwa majelis hakim tingkat banding telah memutus tanpa melihat dan mempertimbangkan alasan-alasan keberatan Pembanding serta tidak menuliskan secara jelas alasan-alasan yuridis dalam memutus pada tingkat banding tersebut;

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

Bahwa alasan-alasan Kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Samarinda sudah tepat dan benar serta tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa objek sengketa merupakan harta bersama Penggugat dan Hj. Rusdiana, maka hak dan kewajiban masing-masing atas tanah sengketa adalah sama, oleh karenanya peralihan hak atas objek sengketa seharusnya dilakukan secara bersama-sama atau setidaknya memberikan kuasa kepada salah satu pihak;
- Bahwa jual beli atas objek sengketa yang dilakukan Penggugat kepada Nyonya Hj. Hasmini (Tergugat I) tanggal 26 September 2012 tidak sah karena



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hj. Rusdiana selaku istri Penggugat tidak pernah memberikan kuasa kepada Penggugat untuk menjual tanah objek sengketa, begitu pula jual beli antara Tergugat I dan Tergugat III menjadi batal demi hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Samarinda dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi PIMPINAN BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) TBK. CABANG SAMARINDA Cq PIMPINAN BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) TBK CABANG PEMBANTU KOTA TARAKAN tersebut harus ditolak;

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

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **PIMPINAN BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) TBK. CABANG SAMARINDA Cq. PIMPINAN BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) TBK. CABANG PEMBANTU KOTA TARAKAN** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat VI/Pembanding 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 Kamis tanggal 19 Oktober 2017 oleh H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H.,M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H.,C.N.,M.Kn., dan H. Panji Widagdo, 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 dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./

Ketua Majelis,

Ttd./

Halaman 32 dari 33 hal. Put. Nomor 1394 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dr. Yakup Ginting, S.H.,C.N.,M.Kn. H. Mahdi Soroinda Nasution,S.H.,M.Hum.

Ttd./

H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Elly Tri Pangestuti, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

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

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

Dr. PRIM HARYADI, SH.,MH.
NIP. 19630325 198803 1 001