



**P U T U S A N**

Nomor 10 K/Pdt/2015

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

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

1. **IRWANTO SALIM**, bertempat tinggal di Jalan Kutisari XI Nomor 3 Rukun Tetangga 008, Rukun Warga 005 Kelurahan Siwalankerto, Kecamatan Wonocolo, Kota Surabaya;
2. **ALBERT SIMON DUMANAUW, S.H.**, bertempat tinggal Jalan macan I Nomor 29 A Makassar;
3. **MUH. ARFAH ABDULLAH, SH., S.E.**, bertempat tinggal di Jalan kerukunan selatan Nomor 212, Rukun Tetangga 002, Rukun warga 005 Kelurahan Buakana, Kecamatan Rappocini, Makassar;
4. **PT. KEMASINDO CEPAT NUSANTARA CABANG MAKASSAR**, bertempat tinggal di Jalan Cakalang Blok F/7 Makassar, dalam hal ini ke empatnya memberi kuasa kepada Syamsuwardi, S.H., dan kawan-kawan, Advokat, berkantor di Jalan Dr. Ratulangi Nomor 002/202, Kelurahan Parang, Kecamatan Mamajang, Kota Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Januari 2013;

Pemohon Kasasi I dahulu Para Tergugat I, II, IV-Turut Tergugat II/Para Terbanding I, II, IV-Turut Terbanding II;

Dan

**H. HARUNA, M.A. ,B.A.**, bertempat tinggal di Jalan Rappocini Raya Nomor 179 Makassar, dalam hal ini memberi kuasa kepada Zulkifli, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Advokat, berkantor di Jalan Muh. Jufri Lr. 6 Nomor 14 Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Februari 2013;

Pemohon Kasasi II dahulu Tergugat III/Terbanding III;

L a w a n :

**HERMAN LUMANGA**, bertempat tinggal di Jalan Hartaco Indah Blok 1 G Nomor 25 Makassar, dalam hal ini memberi kuasa kepada Onny Ricardi, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Advokat,



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

berkantor di Jalan Dr. Wahidin Sudirohusodo Nomor 49  
Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 07 Januari  
2013;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

Dan :

1. **ADELIN LUMANGA**, bertempat tinggal di Kompleks Hartaco Indah Blok IV L Nomor 6 Makassar;
2. **H.A. SYAMSUL ALAM, S.H., M.M., M.H.**, bertempat tinggal di Jalan Jatia Nomor 4 Makassar;
3. **IWAN AMPULEMBANG, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Griya Permata Mappaodang Blok E-1 Makassar;
4. **PEMERINTAH NEGARA REPUBLIK INDONESIA CQ. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL CQ. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI SULAWESI SELATAN CQ. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MAKASSAR**, berkedudukan di Jalan Andi Pangeran Pettarani, Makassar;  
Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Turut Tergugat I, III, IV, V/Para Turut Terbanding I, III, IV, V;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat mempunyai rumah yang terletak di Jalan Hartaco Indah Blok 1 G Nomor 25, Kelurahan Maccini Sombala, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, seluas 216 m<sup>2</sup> (dua ratus enam belas meter persegi) yang Penggugat tempati hingga saat ini sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 1983, Gambar Situasi tanggal 28 September 1985 Nomor 2329 terdaftar dalam Sertifikat atas nama Herman Lumanga yang Penggugat peroleh berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 6 Maret 1986 Nomor 84/III/1986, dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : Jalanan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : Rumah H. Baso;
  - Sebelah Selatan : Rumah Musyaraf;
  - Sebelah Barat : Jalan;
2. Bahwa selain memiliki tanah yang diatasnya terdapat bangunan sebagaimana tersebut diatas, Penggugat juga memiliki sebidang tanah kosong yang saat ini Penggugat kelola sebagai kebun yang terletak di Kelurahan Balang Baru, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar seluas 326 m<sup>2</sup> (tiga ratus dua puluh enam meter persegi), yang Penggugat peroleh pada tahun 2003, sesuai Akta Jual Beli 23699/2003, Sertifikat Hak Milik Nomor 20054, Surat Ukur tanggal 11 Oktober 1999 Nomor 00056/1999 atas nama Herman Lumanga, dengan batas- batas:
- Sebelah Utara : Jalan Setapak;
  - Sebelah Timur : Kampus Universitas Indonesia Timur;
  - Sebelah Selatan : Kampus Universitas Indonesia Timur/Rumah Badruddin (dahulu/d/h);
  - Sebelah Barat : Lorong;
3. Bahwa pada tanggal 19 Mei 2012 datang orang suruhan Tergugat III yang membongkar tembok pembatas tanah Penggugat yang Penggugat kelola sebagai kebun, menyatakan kebun milik Penggugat Sertifikat Hak Milik Nomor 20054, yang terletak di Kelurahan Balang Baru, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, Surat Ukur tanggal 11 Oktober 1999 Nomor 00056/1999 seluas 326 m<sup>2</sup> (tiga ratus dua puluh enam meter persegi) atas nama Herman Lumanga telah dijual Tergugat I kepada Tergugat III sesuai Akta Jual Beli Nomor 14/2012 tanggal 25 April 2012 dihadapan Tergugat II selaku PPAT, akan tetapi setelah Penggugat keberatan kepada Tergugat III terhadap Jual Beli tersebut, Tergugat III kembali menutup tembok yang sudah dibongkar tersebut;
4. Bahkan bukan hanya itu ternyata Tergugat I juga telah menjual rumah milik Penggugat yang terletak di Jalan Hartaco Indah Blok 1 G Nomor 25 Makassar Sertifikat Hak Milik Nomor 1983, Gambar Situasi tanggal 28 September 1985 Nomor 2329 seluas 216 m<sup>2</sup> (dua ratus enam belas meter persegi) atas nama Herman Lumanga kepada Tergugat IV, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 27/2012, dimana Tergugat I bertindak selaku penjual dan Tergugat IV selaku pembeli tanggal 13 Juli 2012, Akta Jual Beli mana dibuat dihadapan Turut Tergugat IV selaku PPAT, dimana Tergugat IV menyatakan Penggugat mempunyai hutang kepada Tergugat I;

Halaman 3 dari 48 hal. Put. Nomor 10 K/Pdt/2015

#### 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)

Halaman 3



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa setelah Tergugat III dan IV menyatakan bahwa Penggugat mempunyai hutang kepada Tergugat I, itulah sebabnya Tergugat I menjual tanah kebun kepada Tergugat III dan rumah kepada Tergugat IV, barulah Penggugat sadar bahwa ternyata Tergugat I dengan bekerja sama dengan Tergugat II, secara melawan hukum telah membuatkan Penggugat Akta Pengakuan Hutang seakan-akan Penggugat berhutang kepada Tergugat I, padahal pada kenyataannya Penggugat tidak pernah berhutang satu rupiah pun kepada Tergugat I;
6. Bahwa fakta yang sebenarnya menurut hukum adalah anak Penggugat, yaitu Turut Tergugat I, yang bekerja sebagai manager keuangan pada Turut Tergugat II, telah mengambil uang pada Turut Tergugat II sebesar Rp1.075.045.500,00 (satu miliar tujuh puluh lima juta empat puluh lima ribu lima ratus rupiah) sebagaimana isi surat Pernyataan yang dibuat oleh Turut Tergugat I kepada Turut Tergugat II yang mana dalam surat pernyataan tersebut Turut Tergugat I berjanji untuk membayar pada tanggal 07 Januari 2009 ;
7. Bahwa oleh karena uang tersebut diatas oleh Turut Tergugat I dipinjamkan kepada Turut Tergugat III, maka Turut Tergugat III membuka 2 (dua) lembar Cek Nomor CED 904117 tanggal 07 Januari 2009 sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) dan Cek Nomor 904118 tanggal 07 Januari 2009 sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) yang mana cek tersebut diserahkan sebagai pembayaran hutang Turut Tergugat I kepada Turut Tergugat II melalui karyawan Turut Tergugat II yaitu Tergugat;
8. Bahwa ternyata 2 lembar cek tersebut diatas diberikan oleh Turut Tergugat III kepada Turut Tergugat II sebagai pembayaran hutang tidak mempunyai dana, sehingga kemudian pada tanggal 08 Januari 2009, Turut Tergugat III membuat Akta Pengakuan Hutang kepada Turut Tergugat I, sebagaimana Akta Pengakuan Hutang Nomor 05 tanggal 08 Januari 2009 yang dibuat dihadapan Tergugat II, karena uang yang Turut Tergugat I ambil dari Turut Tergugat II, Turut Tergugat II pinjamkan kepada Turut Tergugat III;
9. Bahwa karena cek yang diberikan sebagai pembayaran hutang ternyata tidak dapat dicairkan oleh Turut Tergugat II, karyawan Turut Tergugat II, yaitu Tergugat I datang menemui Penggugat dan menyampaikan tentang perbuatan Turut Tergugat I yang mengambil uang perusahaan yaitu uang Turut Tergugat II Rp1.075.045.500,00 (satu miliar tujuh puluh lima juta empat puluh lima ribu lima ratus rupiah) dan kemudian Tergugat I dengan

Halaman 4 dari 48 hal. Put. Nomor 10 K/Pdt/2015

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 4



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membujuk kepada Penggugat meminta Sertifikat Rumah dan tanah milik Penggugat untuk diperlihatkan ke Management Turut Tergugat II di Jakarta;

10. Bahwa pada keesokan harinya tanggal 10 Januari 2009, Tergugat I datang bersama Tergugat II, dimana Tergugat I mengambil Sertifikat Hak Milik Nomor 1983, Gambar Situasi tanggal 28 September 1985 Nomor 2329 Sertifikat atas rumah tinggal yang terletak di Jalan Hartaco Indah Blok 1 G Nomor 25 Makassar, kemudian Tergugat II meminta Penggugat untuk menandatangani dokumen dan tidak membacakan dan menyatakan ini sebagai tanda terima Sertifikat Penggugat;

Sedangkan Sertifikat atas tanah kosong yang Penggugat jadikan kebun terletak di Kelurahan Balang Baru, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar seluas 326 m<sup>2</sup> (tiga ratus dua puluh enam meter persegi), Sertifikat Hak Mllik Nomor 20054, Surat Ukur tanggal 11/10/1999 Nomor 00056/1999 diambil oleh Tergugat I pada tanggal 25 Februari 2009;

11. Bahwa setelah beberapa hari kemudian Penggugat mendatangi Tergugat II untuk meminta tanda terima Sertifikat tersebut, tetapi Tergugat II menghindar dan tidak mau menemui Penggugat ;
12. Bahwa nanti setelah 3 (tiga) tahun pada tanggal 07 Februari 2012 yaitu ketika ada pihak yang mengaku membeli rumah dan tanah kosong yang Penggugat jadikan kebun dari Tergugat I dan menyatakan bahwa Penggugat mempunyai hutang kepada Tergugat I, barulah Penggugat sadar bahwa dokumen yang Penggugat tandatangani yang dikatakan sebagai dokumen tanda terima atas penyerahan Sertifikat rumah dan tanah milik Penggugat ternyata secara melawan hukum oleh Tergugat I dan Tergugat II dijadikan surat pengakuan hutang, dengan memindahkan hutang Turut Tergugat I kepada Turut Tergugat II sebesar Rp1.075.045.500,00 (satu miliar tujuh puluh lima juta empat puluh lima ribu lima ratus rupiah) menjadi hutang Penggugat kepada Tergugat I, padahal Penggugat sama sekali tidak mempunyai hutang kepada Tergugat I;
13. Bahwa kemudian Penggugat berusaha untuk mendapatkan Akta Pengakuan hutang tersebut sebagaimana Akta Pengakuan hutang Nomor 10 tanggal 10 Januari 2009 yang dibuat oleh Tergugat II, yang menyatakan Penggugat berhutang kepada Tergugat I sebesar Rp1.075.045.500,00 (satu miliar tujuh puluh lima juta empat puluh lima ribu lima ratus rupiah), jumlah hutang mana jumlahnya sama dengan pengambilan uang perusahaan milik Turut Tergugat II oleh Turut Tergugat I sebesar Rp1.075.045.500,00 (satu miliar tujuh puluh lima juta empat puluh lima ribu lima ratus rupiah);





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa ternyata tindakan melawan hukum Tergugat I dan Tergugat II bukan hanya membuat pengakuan hutang sebagaimana Akta Pengakuan Hutang Nomor 10 tanggal 10 Januari 2009, akan tetapi juga membuat surat kuasa membebaskan Hak Tanggungan Nomor 09 tanggal 10 Januari 2009 berdasarkan Akta Pengakuan Hutang Nomor 10 tanggal 10 Januari 2009 dan membuat *addendum* Pengakuan Hutang Nomor 59 tanggal 25 Januari 2009;
15. Bahwa itulah sebabnya pada waktu Penggugat menemani Turut Tergugat I datang di Kantor Tergugat II untuk mengambil sertifikat tanah bangunan yang sudah dibalik nama ke nama Turut Tergugat I Sertifikat Nomor 3332 yang Turut Tergugat I beli dari Ibu Noerhayati berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 83/TMT/JB/VI/2009 tanggal 10 Juni 2009 di Kantor Tergugat II tersebut sudah ada Tergugat I, sehingga kemudian Turut Tergugat I disuruh membuat surat kuasa menjual, untuk menjual rumah milik Turut Tergugat I Sertifikat Hak Milik Nomor 3332 untuk dibayarkan kepada Turut Tergugat II, sebagaimana Surat Kuasa Menjual Nomor 3 tanggal 03 Juli 2009, pada saat itulah Tergugat I meminta kepada Tergugat II untuk membuat kuasa menjual dari Penggugat kepada Tergugat I, masing-masing kuasa menjual Nomor 04 tanggal 3 Juli 2009 Surat Kuasa untuk menjual rumah di Jalan Hartaco Indah Blok 1 G Nomor 25 Makassar, Sertifikat Hak Milik Nomor 1983 dan kuasa menjual Nomor 05 tanggal 03 Juli 2009 surat kuasa untuk menjual tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 20054; Bahwa ternyata pembuatan kuasa menjual tersebut dibuat dengan itikad buruk untuk mendukung Akta Pengakuan Hutang yang dibuat secara melawan hukum oleh Tergugat I dan Tergugat II, pada saat Tergugat I menjual kedua obyek tersebut dengan dalih adanya hutang Penggugat kepada Tergugat I;
16. Bahwa dengan kuasa menjual Nomor 05 tanggal 3 Juli 2009 Tergugat I menjual obyek sengketa tanah pada point 2 diatas Sertifikat Hak Milik Nomor 20054 kepada Tergugat III, dimana Tergugat III dengan itikad buruk tetap melakukan jual beli dengan Tergugat I, Akta Jual Beli Nomor 14/2012 tanggal 25 April 2012 dihadapan Tergugat II selaku PPAT dan telah pula dibalik nama dikantor Turut Tergugat V pada tanggal 06 Juli 2012, padahal Tergugat III mengetahui bahwa tanah *a quo* tidak dijual oleh Penggugat karena sebelumnya pada tahun 2011, baik Tergugat III maupun melalui orangnya menanyakan kepada Penggugat dan Penggugat menyatakan tidak menjual tanah tersebut, apalagi Tergugat III mengenal Penggugat karena tanah Penggugat *a quo* berbatasan pada sebelah Timur dengan

Halaman 6 dari 48 hal. Put. Nomor 10 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah milik Tergugat III, itulah sebabnya sejak lama Tergugat III hendak membeli tanah tersebut dari Penggugat;

Bahkan pada tanggal 24 Desember 2012 Tergugat III masuk ketanah obyek sengketa yang selama ini Penggugat kelola sebagai kebun dan orang-orangnya memotong tanaman yang ada diatas tanah kebun tersebut, Penggugat sudah melarang Tergugat III untuk memasuki dan menguasai tanah tersebut, akan tetapi Tergugat III tidak menghiraukan larangan Penggugat dan tetap menguasai tanah obyek sengketa tersebut;

17. Bahwa setelah mengetahui bahwa Tergugat I dan Tergugat II, secara melawan hukum telah membuatkan Penggugat Akta Pengakuan Hutang sebesar Rp1.075.045.500,00 (satu miliar tujuh puluh lima juta empat puluh lima ribu lima ratus rupiah) Akta Pengakuan Hutang Nomor 10 tanggal 10 Januari 2009 padahal Penggugat sama sekali tidak berhutang kepada Tergugat I, Penggugat kemudian mencabut kuasa menjual Nomor 04 tanggal 03 Juli 2009 dan kuasa menjual Nomor 05 tanggal 3 Juli 2009 kepada Tergugat I pada tanggal 10 Juli 2012, masing-masing Akta Pencabutan Kuasa Nomor 03 mencabut kuasa jual Nomor 04 tanggal 03 Juli 2009 dan Akta Pencabutan Kuasa Nomor 04 mencabut Akta kuasa menjual Nomor 05 tanggal 03 Juli 2009;
18. Bahwa ternyata Tergugat I walaupun surat kuasa menjualnya telah dicabut pada tanggal 10 Juli 2012, kuasa untuk menjual rumah, Tergugat I tetap menjual rumah Penggugat kepada Tergugat IV, dimana Tergugat IV dengan itikad buruk tetap membeli rumah obyek sengketa di Jalan Hartaco Indah Blok 1 G Nomor 25 Makassar tersebut dari Tergugat I, walaupun Tergugat IV mengetahui adanya permasalahan antara Penggugat dan Tergugat I, karena sebelum dilakukan jual beli antara Tergugat I dan Tergugat IV, Tergugat IV pernah datang kerumah Penggugat untuk meminta Penggugat meninggalkan rumah tersebut, akan tetapi Penggugat tidak mengindahkan, kemudian Tergugat I dan Tergugat IV melakukan jual beli, dengan memakai Surat Kuasa Nomor 04 tanggal 3 Juli 2009 yang telah Penggugat cabut tanggal 10 Juli 2012, jual beli mana dilakukan tanggal 13 Juli 2012, Tergugat I selaku penjual bertindak untuk dan atas nama Penggugat, Tergugat IV selaku pembeli dihadapan Turut Tergugat IV selaku PPAT, kemudian dilakukan balik nama di Kantor Turut Tergugat V pada tanggal 13 Agustus 2012 padahal Penggugat juga sudah menyampaikan adanya pencabutan kuasa dan permasalahan ke Kantor Turut Tergugat V pada

Halaman 7 dari 48 hal. Put. Nomor 10 K/Pdt/2015

#### 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)



tanggal 12 Juli 2012, akan tetapi Turut Tergugat V tetap melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 1983 *a quo* ke nama Tergugat IV;

19. Bahwa untuk menghindari dialihkannya lebih lanjut kedua obyek sengketa milik Penggugat tersebut diatas, masing-masing rumah, Sertifikat Hak Milik Nomor 1983, Gambar Situasi tanggal 28 September 1985 Nomor 2329 dan tanah, Sertifikat Hak Milik Nomor 20054, Surat Ukur tanggal 11 Oktober 1999 Nomor 00056/1999, maka adalah patut dan menurut hukum apabila kedua obyek sengketa tersebut diletakkan sita jaminan;

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

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat baik seluruh atau sebagiannya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang membuatkan Akta Pengakuan Hutang padahal Penggugat sama sekali tidak berhutang kepada Tergugat I sebagaimana Akta Pengakuan Hutang Nomor 10 tanggal 10 Januari 2009 sebesar Rp1.075.045.500,00 (satu miliar tujuh puluh lima juta empat puluh lima ribu lima ratus rupiah), Akta Kuasa membebaskan Hak Tanggungan Nomor 09 tanggal 10 Januari 2009 dan *Addendum* Pengakuan Hutang Nomor 59 tanggal 25 Januari 2009 adalah perbuatan melawan hukum/ tidak sah dan merugikan Penggugat;
3. Menyatakan Akta Pengakuan Hutang Nomor 10 tanggal 10 Januari 2009 sebesar Rp1.075.045.500,00 (satu miliar tujuh puluh lima juta empat puluh lima ribu lima ratus rupiah), Akta Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 09 tanggal 10 Januari 2009 dan *Addendum* Pengakuan Hutang Nomor 59 tanggal 25 Januari 2009 yang dibuat secara melawan hukum karena Penggugat tidak mempunyai hutang kepada Tergugat I adalah batal demi hukum/ tidak sah;
4. Menyatakan Penggugat tidak mempunyai hutang sebesar Rp1.075.045.500,00 (satu miliar tujuh puluh lima juta empat puluh lima ribu lima ratus rupiah) kepada Tergugat I;
5. Menyatakan jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat III, Akta Jual Beli Nomor 14/2012 tanggal 25 April 2012 terhadap bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 20054 dihadapan Tergugat II selaku PPAT. Batal demi hukum;
6. Menyatakan jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat IV, Akta Jual Beli Nomor 27/2012 tanggal 13 Juli 2012 terhadap bidang





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rumah, Sertifikat Hak Milik Nomor 1983 dihadapan Turut Tergugat IV selaku PPAT, batal demi hukum;

7. Menyatakan surat kuasa menjual masing- masing, kuasa menjual Nomor 4 tanggal 03 Juli 2009 dan kuasa menjual Nomor 5 tanggal 03 Juli 2009 yang dibuat dengan itikad buruk oleh Tergugat I adalah tidak sah dan batal demi hukum;
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 1983, Gambar Situasi tanggal 28 September 1985 Nomor 2329 seluas 216 m<sup>2</sup> (dua ratus enam belas meter persegi) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 20054, Surat Ukur tanggal 11 Oktober 1999 Nomor 00056/1999 seluas 326 m<sup>2</sup> (tiga ratus dua puluh enam meter persegi) kepada Penggugat;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat III atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan/mengembalikan tanah yang terletak di Kelurahan Balang Baru, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, seluas 326 m<sup>2</sup> (tiga ratus dua puluh enam meter persegi), Sertifikat Hak Milik Nomor 20054, Surat Ukur tanggal 11 Oktober 1999 Nomor 00056/1999 kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan sempurna;
10. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Makassar, terhadap rumah Penggugat, Sertifikat Hak Milik Nomor 1983, Gambar Situasi tanggal 28 September 1985 Nomor 2329 dan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 20054, Surat Ukur tanggal 11 Oktober 1999 Nomor 00056/1999;
11. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V untuk tunduk dan taat mematuhi putusan;
12. Menghukum Para Tergugat membayar biaya yang timbul dalam perkara *a quo*;  
Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil- adilnya sesuai peradilan yang baik dan patut (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan Eksepsi dan gugatan Rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi Tergugat I Dan Turut Tergugat II:

Dalam Eksepsi:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Tergugat I, dan Turut Tergugat II menyatakan membantah dengan tegas dalil-dalil Penggugat terkecuali yang telah diakui secara sah dan tidak merugikan kepentingan hukum dari Tergugat I dan Turut Tergugat II;
2. Bahwa Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*). Gugatan Penggugat adalah cacat hukum karena kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) oleh karena setelah mencermati materi gugatan Penggugat ternyata yang menjadi pokok permasalahan adalah meminta pembatalan Akta Pengakuan Hutang Nomor 10 tertanggal 10 Januari 2009 dan Akta *Addendum* Pengakuan Hutang Nomor 59 Tanggal 25 Januari 2009, dan Akta Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 09 Tanggal 10 Januari 2009, di mana masing-masing Akta tersebut dibuat dihadapan Tergugat II, di mana di dalam ketiga Akta tersebut ternyata bukan hanya Penggugat dan Tergugat I yang menandatangani Akta tersebut akan tetapi turut pula Istri Penggugat bernama Martha Sampe sebagai Pihak yang bertandatangan dalam Akta yang dimohonkan Pembatalan, dengan demikian maka wajib hukumnya melibatkan Martha Sampe sebagai Pihak dalam perkara ini baik sebagai Pihak Penggugat maupun Tergugat. Oleh karena Martha Sampe tidak dilibatkan sebagai Pihak, maka secara hukum gugatan Penggugat Kurang Pihak, dan olehnya itu gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima, Keharusan tersebut dikuatkan pula dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 151/K/Sip/1975 Tanggal 13 Mei 1975;
3. Bahwa gugatan Penggugat cacat hukum *Error in Persona*, Gugatan Penggugat *Cacat Hukum karena turut menggugat Pihak Ketiga* yang tidak terlibat dalam Perjanjian Pengakuan Utang yang dimohonkan Pembatalan yakni Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V, karena sebagaimana ketentuan Pasal 1340 KUHPdata, bahwa persetujuan hanya mengikat atau berlaku antara pihak yang membuatnya" prinsip ini disebut juga "*Contrac Party*" pada satu segi dan apabila dihubungkan dengan sifat hak relatif yang melekat pada perjanjian pada sisi lain. Suatu persetujuan tidak dapat menimbulkan kerugian maupun keuntungan bagi pihak ketiga. Oleh karena itu, maka yang dapat menjadi Pihak Tergugat maupun Penggugat dalam sengketa yang timbul dari suatu perjanjian hanyalah terbatas pada Pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut, karena Pihak Ketiga tersebut tidak dapat dijadikan sebagai Tergugat, karena akan berakibat orang yang ditarik sebagai Tergugat salah sasaran atau keliru, Penerapan yang

Halaman 10 dari 48 hal. Put. Nomor 10 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

demikian dikuatkan pula oleh *Yurisprudensi* Mahkamah Agung Nomor 1270K/Pdt/1991

Dalam Rekonvensi:

Bahwa perkenankan Tergugat I dan Turut Tergugat II dalam Konvensi sekarang Penggugat Dalam Rekonvensi, mengajukan Gugatan Rekonvensi terhadap Penggugat dalam Konvensi sekarang disebut Tergugat Dalam Rekonvensi, dengan dasar sebagai berikut:

- Bahwa apa-apa yang telah dikemukakan pada uraian dalam Konvensi di atas harap dipandang satu kesatuan dengan dalil dalam Gugatan Rekonvensi ini sepanjang ada *relevansinya*;
- Bahwa Tergugat Rekonvensi memiliki Hutang dari Penggugat Rekonvensi berdasarkan Akta Pengakuan Hutang Nomor 10 tanggal 10 Januari 2009 jo Akta Addendum Pengakuan Hutang Nomor 59 Tertanggal 25 Januari 2009 yang keduanya dibuat dihadapan Albert S. Dumanauw, S.H. Notaris Di Makassar sebesar Rp1.075.045.500,00 (satu miliar tujuh puluh lima juta empat puluh lima ribu lima ratus rupiah);
- Bahwa berdasarkan Akta *Addendum* Pengakuan Hutang Nomor 59 tersebut Pihak Tergugat Rekonvensi berjanji akan melunasi utangnya tersebut paling lambat 1 April 2009, namun ternyata Tergugat Rekonvensi tidak dapat membayar utangnya tersebut sesuai janjinya;
- Bahwa oleh untuk melunasi Hutang Tergugat Rekonvensi, Tergugat telah menyerahkan Jaminan Pembayaran Utang Tergugat tersebut kepada Penggugat Rekonvensi berupa:
  - a. Sebidang Tanah Hak Milik dan bangunan di atasnya sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 1983/Macini Sombala Surat Ukur tertanggal 28 September 1985 Nomor 2329 seluas 216 m<sup>2</sup> (dua ratus enam belas meter persegi) atas nama Herman Lumanga (Tergugat Rekonvensi);
  - b. Sebidang Tanah kebun sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 20054/Balang Baru, Surat Ukur tanggal 11 Oktober 1999 Nomor 000056/1999 seluas 326 m<sup>2</sup> (tiga ratus dua puluh enam meter persegi) atas nama Herman Lumanga (Tergugat Rekonvensi);
  - c. Sebidang tanah dan bangunan yang ada di atasnya atau sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 22542/Parang Tambung, Surat Ukur tertanggal 24 Juni 2009 Nomor 02970/2009 seluas 100 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) atas nama Adelin Lumanga (Anak Tergugat Rekonvensi);
- Bahwa karena Tergugat Rekonvensi tidak dapat membayar utangnya tersebut kepada Penggugat Rekonvensi sesuai dengan waktu yang

Halaman 11 dari 48 hal. Put. Nomor 10 K/Pdt/2015



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disepakati, maka pada 03 Juli 2009, disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat Rekonvensi untuk menjual jaminan tersebut di atas, dan selanjutnya Penggugat bersama-sama Tergugat menghadap Albert S. Dumanauw, S.H. Notaris di Makassar untuk membuat kuasa Menjual obyek jaminan tersebut di atas, di mana Tergugat Rekonvensi dan Adelin Lumanga memberi Kuasa kepada Penggugat Rekonvensi (vide Akta Kuasa Menjual Nomor 3, Nomor 4 dan Nomor 5 masing-masing tertanggal 03 Juli 2009);

- Bahwa setelah dilakukan Penjualan obyek Jaminan tersebut, maka diperoleh hasil penjualan sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) sehingga jika dikurangi dengan utang Tergugat, maka masih tersisa utang Tergugat pada Penggugat sebesar Rp75.045.500,00 (tujuh puluh lima juta empat puluh lima ribu lima ratus rupiah);
- Bahwa oleh karena Tergugat masih mempunyai sisa Hutang kepada Penggugat, maka berdasar hukum Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar utangnya tersebut kepada Penggugat;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Para Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Makassar untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menerima Eksepsi seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi Seluruhnya;
- Menyatakan Menurut Hukum Penggugat Tergugat Rekonvensi masih mempunyai Utang Pada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp75.045.500,00 (tujuh puluh lima juta empat puluh lima ribu lima ratus ribu rupiah);
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar sisa utangnya kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp75.045.500,00 (tujuh puluh lima juta empat puluh lima ribu lima ratus ribu rupiah) secara tunai;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat dalam Konvensi dan Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Halaman 12 dari 48 hal. Put. Nomor 10 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau Jika Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;  
Dalam Eksepsi Tergugat II:

- Bahwa Tergugat II membantah dengan tegas dalil-dalil Penggugat, terkecuali yang telah diakui secara sah dan tidak merugikan kepentingan hukum dari Tergugat II;
- Bahwa gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*);  
gugatan Penggugat adalah cacat hukum karena kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) oleh karena setelah mencermati materi gugatan Penggugat ternyata yang menjadi pokok permasalahan adalah meminta pembatalan Akta Pengakuan Hutang Nomor 10 tertanggal 10 Januari 2009 dan Akta *Addendum* Pengakuan Hutang Nomor 59 Tanggal 25 Januari 2009, dan Akta Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 09 Tanggal 10 Januari 2009, di mana masing-masing Akta tersebut dibuat dihadapan Tergugat II, di mana di dalam ketiga Akta tersebut ternyata bukan hanya Penggugat dan Tergugat I yang menandatangani Akta tersebut akan tetapi turut pula Istri Penggugat bernama Martha Sampe sebagai Pihak yang bertandatangan dalam Akta yang dimohonkan Pembatalan, dengan demikian maka wajib hukumnya melibatkan Martha Sampe sebagai Pihak dalam perkara ini baik sebagai Pihak Penggugat maupun Tergugat. Oleh karena Martha Sampe tidak dilibatkan sebagai Pihak, maka secara hukum gugatan Penggugat Kurang Pihak, dan olehnya *itu* gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;. Keharusan tersebut dikuatkan pula dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 151/K/Sip/1975 Tanggal 13 Mei 1975;
- Bahwa gugatan Penggugat cacat *Error in Persona*;  
Gugatan Penggugat Cacat Hukum karena turut menggugat Pihak Ketiga yang tidak terlibat dalam Perjanjian Pengakuan Utang yang dimohonkan Pembatalan yakni Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V, karena sebagaimana ketentuan Pasal 1340 KUHPdata, bahwa persetujuan hanya mengikat atau berlaku antara pihak yang membuatnya" prinsip ini disebut juga "*Contrac Party*" pada satu segi dan apabila dihubungkan dengan sifat hak relatif yang melekat pada perjanjian pada sisi lain. Suatu persetujuan tidak dapat menimbulkan kerugian maupun keuntungan bagi pihak ketiga. Oleh karena itu, maka yang dapat menjadi *Pihak Tergugat maupun Penggugat dalam* sengketa yang timbul dari suatu perjanjian hanyalah terbatas pada Pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut, karena Pihak Ketiga tersebut tidak dapat dijadikan sebagai Tergugat, karena akan berakibat orang yang

Halaman 13 dari 48 hal. Put. Nomor 10 K/Pdt/2015





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditarik sebagai Tergugat salah sasaran atau keliru, Penerapan yang demikian dikuatkan pula oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung, Nomor 1270 K/Pdt/1991

Dalam Eksepsi Jawaban Tergugat IV:

1. Bahwa Tergugat IV membantah dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat, terkecuali dalil yang diakui secara tegas dan tidak merugikan kepentingan Tergugat IV;
2. Bahwa tentang dalil Penggugat pada point (1) dan (4), Tergugat perlu tegaskan bahwa obyek tersebut dulunya adalah tanah Penggugat akan tetapi sudah dibeli oleh Tergugat IV dari Penggugat melalui Kuasanya Tergugat I berdasarkan Akta Kuasa Menjual Nomor 04 tertanggal 03 Juli 2009 yang dibuat dihadapan Tergugat II dan Sertifikat Hak Milik (Asti) Nomor 1983 GS tanggal 28 September 1985 Nomor 2329 seluas 216 m<sup>2</sup> (dua ratus enam belas meter persegi), di mana jual beli tersebut dilaksanakan di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Turut Tergugat IV berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 27/2012 tertanggal 13 Juli 2012, sehingga dengan demikian sejak tanggal 13 Juli 2012 obyek tersebut telah menjadi milik sepenuhnya dari Tergugat IV;
3. Bahwa tentang dalil gugatan Penggugat pada point (3), (5), (6), (8) (9) (10) (11), (12) (13), (14), (15), oleh karena dalil tersebut tidak ada urgensinya dengan Tergugat IV sehingga tidak akan ditanggapi secara detail, namun demikian karena kedudukan Tergugat IV membeli obyek tersebut di depan PPAT (Turut Tergugat IV) dan dengan dasar kuasa dan sertipikat asli bahkan sudah dibalik nama kepada Tergugat IV, sehingga menurut hukum Tergugat IV adalah pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh hukum;
4. Bahwa tentang dalil gugatan Penggugat pada point (16) karena hanya menyangkut Tergugat III, maka Tergugat IV tidak relevan menanggapinya;
5. Bahwa tentang dalil gugatan Penggugat pada point (17), walaupun Tergugat IV secara materiil tidak mengetahui hal tersebut, akan tetapi dari dalil Penggugat tersebut secara rasional adalah tidak berdasar, karena dari rentetan Akta-Akta yang dipermasalahkan oleh Penggugat tersebut dengan dalil dibuat secara melawan hukum sama sekali tidak masuk akal. Karena jika saja Akta Nomor 10 tertanggal 10 Januari 2009, tidak diketahui oleh Penggugat, lalu kemudian apakah Akta Addendum Pengakuan Hutang tertanggal 25 Januari 2009 juga tidak diketahui, lalu kalau tidak benar kedua Akta tersebut kenapa pada tanggal 03 Juli 2009 membuat

Halaman 14 dari 48 hal. Put. Nomor 10 K/Pdt/2015



lagi Akta Kuasa Menjual terhadap jaminan utang tersebut dan yang lebih tidak rasional lagi kenapa Sertifikat Asli atas tanah Penggugat berada ditangan Tergugat I kalau tidak ada hubungan hutang-piutang. Dan rangkaian peristiwa dan fakta hukum tersebut telah terbukti bahwa dalil-dalil Penggugat tersebut adalah dalil yang menggambarkan suatu kebohongan nyata dan suatu tindakan itikad buruk sehingga walaupun benar telah terjadi pencabutan kuasa, maka hal itu tidaklah mengikat secara hukum apalagi merugikan pihak ketiga selaku Pembeli yang beritikad baik *in casu* Tergugat IV;

6. Bahwa tentang dalil gugatan Penggugat pada point (18) yang intinya menyatakan: "Tergugat IV dengan itikad buruk tetap membeli rumah obyek sengketa yang terletak di Jalan Hartaco Indah Blok I.G Nomor 25 Makassar dari Tergugat I, walaupun Tergugat IV mengetahui adanya permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat I karena Tergugat IV pernah datang dirumah Penggugat adalah dalil yang keliru dan tidak benar dengan argumentasi hukum sebagai berikut:

- Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat pernah menyampaikan kepada Tergugat IV adanya permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat tentang pencabutan kuasa sebelum transaksi jual beli adalah tidak benar karena baik lisan maupun tertulis Penggugat tidak pernah menyampaikan kepada Tergugat IV bahwa Surat Kuasa Menjual yang diberikan kepada Tergugat I Akta Nomor 04 tertanggal 03 Juli 2009 sudah dicabut;
- Bahwa Tergugat IV perlu mempertegas, bahwa sebelum Tergugat IV membeli rumah obyek sengketa milik Penggugat tersebut dari Tergugat I, memang pernah menemui Penggugat dan menanyakan tentang perihal kebenaran Sertifikat tanah dan Surat Kuasa menjual antara Penggugat dengan Tergugat I atau Akta Kuasa menjual Nomor 04 tanggal 3 Juli 2009 antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut dan pada saat itu Penggugat justru mengakui dan membenarkannya obyek rumah tersebut mau dijual karena mau digunakan untuk membayar utang Penggugat kepada Tergugat I, sehingga dari keterangan tersebut Tergugat IV kemudian bersedia membeli obyek tersebut dari Tergugat I sebagai pemegang kuasa menjual dan Penggugat;
- Bahwa selanjutnya setelah transaksi jual beli dilakukan di hadapan PPAT (Turut Tergugat IV), antara Tergugat I dengan Tergugat IV dan kemudian sudah dibalik nama oleh Turut Tergugat V atau sesuai prosedur hukum



yang berlaku, kemudian Tergugat IV menghubungi Penggugat dan meminta segera mengosongkan rumah tersebut karena rumah tersebut sudah dibeli oleh Tergugat IV, namun alangkah kagetnya Tergugat IV karena Penggugat tidak mau mengosongkan rumah tersebut dengan alasan-alasan yang tidak rasional dan walaupun sudah Tergugat IV melakukan teguran-teguran baik lisan maupun tertulis Penggugat tetap juga tidak mau keluar;

- Bahwa dari fakta hukum tersebut di atas, telah terbukti bahwa justru sebaliknya Penggugatlah yang telah beritikad buruk dan telah menyusun cerita bohong, karena faktanya kalaupun benar surat kuasa tersebut telah dicabut dengan itikad baik kenapa Akta Kuasa Ash Nomor 04 dan Sertifikat Asli tersebut masih berada pada Tergugat I dan atau tidak diberitahukan sebelumnya atau pada saat pencabutan dilakukan, oleh karena itu sangat jelas dan terang bahwa Penggugat adalah orang yang beritikad buruk dan selanjutnya Tergugat IV telah membeli tanah tersebut dengan itikad baik di depan PPAT (Turut Tergugat IV) berdasarkan bukti-bukti otentik sehingga Tergugat IV adalah merupakan pembeli beritikad baik dan patut dilindungi oleh hukum;

7. Bahwa dalil yang lain dan selebihnya dalam gugatan Penggugat, dengan tegas Tergugat IV menolak dan menyatakan dalil-dalil tersebut tidak benar dan tidak berdasar hukum;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat IV mengajukan Gugatan Rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Rekonvensi:

- a. Bahwa apa yang dikemukakan pada uraian dalam Konvensi diatas, mohon dipandang satu kesatuan pada uraian dalam Rekonvensi ini, sepanjang ada relevansinya;
- b. Bahwa sebagaimana telah dikemukakan oleh Penggugat Rekonvensi (Muh. Arfah Abdullah, S.H.,S.E.) dalam Konvensi diatas, bahwa rumah obyek sengketa milik Tergugat Rekonvensi yang terletak di Jalan Hartaco Indah Blok 1 G Nomor 25, Kelurahan Maccini Sombala, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, dengan batas- batas:
  - Sebelah Utara : Jalan;
  - Sebelah Timur : Rumah H. Baso;
  - Sebelah Selatan : Rumah Musyaraf;
  - Sebelah Barat : Jalan;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1983/Maccini Sombala, Gambar Situasi tanggal 28-9-1985 Nomor 2329, seluas 216 m<sup>2</sup> (dua ratus enam belas meter persegi) atas nama Herman Lumanga (Tergugat Rekonvensi), telah dibeli oleh Penggugat Rekonvensi dari Tergugat I Konvensi (Irwanto Salim) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 27/282 tanggal 13 Juli 2012 melalui PPAT, dimana Tergugat I Konvensi (Irwanto Salim) menjual rumah obyek sengketa milik Tergugat Rekonvensi tersebut berdasarkan Surat Kuasa atau Akta Kuasa Menjual Nomor 04 tanggal 3 Juli 2009 antara Tergugat I Konvensi (Irwanto Salim) dengan Tergugat Rekonvensi yang dibuat oleh Notaris Albert Simon Dumanauw, S.H. di Makassar, maka nyatalah bahwa Penggugat Rekonvensi adalah seorang pembeli yang beritikad baik dan karenanya layak mendapat perlindungan hukum ;

- c. Bahwa oleh karena jual beli antara Tergugat I Konvensi (Irwanto Salim) dengan Penggugat Rekonvensi atas rumah obyek sengketa milik Tergugat Rekonvensi tersebut, dilakukan dihadapan Pejabat yang berwenang yaitu Iwan Ampulembang, S.H. selaku PPAT di Makassar pada tanggal 13 Juli 2012 dan telah didaftarkan kepada Kantor Pertanahan Kota Makassar (Turut Tergugat V dalam Konvensi), sehingga berdasarkan hukum Akta Jual Beli Nomor 27/282. Tanggal 13 Juli 2012 antara Tergugat I Konvensi (Irwanto Salim) dengan Penggugat Rekonvensi yang dibuat dihadapan Iwan Ampulembang, S.H. selaku PPAT di Makassar adalah sah menurut hukum;
- d. Bahwa meskipun Penggugat Rekonvensi telah membayar lunas harga pembeliannya atas Rumah obyek sengketa milik Tergugat Rekonvensi tersebut kepada Tergugat I Konvensi (Irwanto salim) selaku Kuasa dari Tergugat Rekonvensi. Namun Tergugat Rekonvensi tetap tidak bersedia menyerahkan rumah obyek sengketa tersebut kepada Penggugat Rekonvensi, Sehingga berdasar hukum Tergugat Rekonvensi dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dan oleh karena berdasar hukum pula menghukum Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan rumah obyek sengketa tersebut kepada Penggugat Rekonvensi dalam keadaan kosong dan sempurna tanpa beban ganti rugi apapun juga dari Penggugat Rekonvensi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Para Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Makassar untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Konvensi:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat Rekonvensi (Tergugat I dan Tergugat IV asal) adalah selaku penjual dan pembeli yang beritikad baik, sehingga pantas mendapat perlindungan hukum;
3. Menyatakan Akta Jual-Beli Nomor 27/282. Tanggal 13 Juli 2012 yang dibuat dihadapan Iwan Ampulembang, S.H., selaku PPAT di Makassar adalah sah menurut hukum;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan rumah obyek sengketa yang terletak di Jalan Hartaco Indah Blok 1.G Nomor 25, Kelurahan Maccini Sombala, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : Jalan;
  - Sebelah Timur : Rumah H. Baso;
  - Sebelah Selatan : Rumah Musyaraf;
  - Sebelah Barat : Jalan;

Sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1983/Maccini Sombala, Gambar Situasi Tanggal 28 September 1985 Nomor 2329, seluas 216 m<sup>2</sup> (dua ratus enam belas meter persegi) atas nama Herman Lumanga (Tergugat Rekonvensi) kepada Penggugat Rekonvensi dalam keadaan kosong dan sempuma tanpa beban ganti rugi apapun juga dari Penggugat Rekonvensi;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Dalam Konvensi dan Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;
- Dan/atau Jika Bapak Ketua/Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang sedail-adilnya;

Dalam Eksepsi Turut Tergugat I Dan III:

1. Bahwa dalil gugatan Penggugat point 1 adalah benar menyangkut pemilikan rumah Penggugat yang terletak di Jalan Hartaco Indah Blok 1 G Nomor 25 Kelurahan Maccini Sombala, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar seluas 216 m<sup>2</sup> (dua ratus enam belas meter persegi) yang Penggugat tempati hingga saat ini, sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 1983 atas nama Herman Lumanga;
2. Bahwa dalil gugatan Penggugat point 2 adalah benar, Penggugat juga memiliki sebidang tanah kosong yang Penggugat kelola sebagai kebun





yang terletak di Kelurahan Balang Baru, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar seluas 326 m<sup>2</sup> (tiga ratus dua puluh enam meter persegi) Sertifikat Hak Milik Nomor 20054 atas nama Herman Lumanga;

3. Bahwa dalil gugatan Penggugat point 3 adalah benar bahwa pada tanggal 19 Mei 2012 orang suruhan Tergugat III membongkar tembok pembatas tanah yang Penggugat selama ini Penggugat kelola sebagai kebun dan menyatakan tanah kebun milik Penggugat Sertifikat Hak Milik Nomor 20054 yang terletak di Kelurahan Balang baru, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, surat ukur tanggal 11 Oktober 1999 Nomor 00056/1999 seluas 326 m<sup>2</sup> (tiga ratus dua puluh enam meter persegi) atas nama Herman Lumanga telah dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat III sesuai Akta Jual Beli Nomor 14/2012 tanggal 25 April 2012 dihadapan Tergugat II selaku PPAT, dan setelah Penggugat keberatan terhadap jual beli tersebut, Tergugat III menutup kembali tembok yang sudah dibongkar tersebut;
4. Bahwa dalil gugatan Penggugat point 4 adalah benar, bahwa Tergugat I telah menjual tanah kebun milik Penggugat kepada Tergugat III, Tergugat I juga telah menjual rumah yang saat ini Penggugat tempati sebagai tempat kediaman yang terletak di Jalan Hartaco Indah Blok 1 G Nomor 25 Makassar kepada Tergugat IV berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 27/2012, Tergugat I bertindak sebagai penjual dan Tergugat IV bertindak sebagai pembeli pada tanggal 13 Juli 2012 dihadapan Turut Tergugat IV selaku PPAT;
5. Bahwa dalil Gugatan point 5 adalah benar, bahwa Tergugat III dan Tergugat IV menyatakan bahwa Penggugat mempunyai hutang kepada Tergugat I, hutang mana adalah tidak benar, dimana Tergugat I dan Tergugat II yang secara melawan hukum membuat akte pengakuan hutang Penggugat kepada Tergugat I padahal Penggugat tidak berhutang satu rupiahpun kepada Tergugat I maupun kepada Turut Tergugat II hal mana sangat diketahui oleh Tergugat I dan Tergugat II karena yang berhutang adalah Turut Tergugat I kepada Turut Tergugat II sebagai mana surat pernyataan Turut Tergugat I kepada Turut Tergugat II tanggal 18 Desember 2008 dan untuk mendukung surat pernyataan tersebut bahwa uang yang Turut Tergugat I ambil dari Turut Tergugat II, Turut Tergugat I pinjamkan kepada Turut Tergugat III dibuatlah akte pengakuan hutang Turut Tergugat III kepada Turut Tergugat I, sebesar Rp1.075.045.500,00 (satu miliar tujuh puluh lima juta empat puluh lima ribu lima ratus rupiah) dengan demikian Tergugat II mengetahui permasalahan hutang yang



timbul antara Turut Tergugat I dengan Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III karena sebelum akte pengakuan hutang Nomor 05 tanggal 08 Januari 2009, dibuat oleh Tergugat II, Tergugat II menanyakan dan menginterview perihal hutang tersebut dari Turut Tergugat I, Turut Tergugat III, Tergugat I dan Turut Tergugat II;

6. Bahwa dalil Penggugat point 6 adalah benar, bahwa yang berhutang adalah Turut Tergugat I, yang bekerja sebagai manager keuangan dari Turut Tergugat II telah mengambil uang Turut Tergugat II sebesar Rp1.075.045.500,00 (satu miliar tujuh puluh lima juta empat puluh lima ribu lima ratus rupiah) yang kemudian Turut Tergugat I pinjamkan kepada Turut Tergugat III, bahwa itu kemudian Turut Tergugat I diminta oleh Turut Tergugat II untuk membuat surat pernyataan bahwa uang yang Turut Tergugat I ambil dari Turut Tergugat II, Turut Tergugat I pinjamkan kepada Turut Tergugat III, sebagai mana surat pernyataan tanggal 18 Desember 2008, yang ditanda tangani oleh Turut Tergugat I dan diserahkan kepada Turut Tergugat II dengan janji akan dibayarkan pada tanggal 07 Januari 2009;
7. Bahwa dalil Penggugat point 7 adalah benar, bahwa uang Turut Tergugat I ambil dari Turut Tergugat II sebesar Rp1.075.045.500,00 Turut Tergugat I pinjamkan lagi kepada Turut Tergugat III, sehingga kemudian Turut Tergugat III membuka 2 lembar cek PT. Bank Rakyat Indonesia KCP Panakkukang masing-masing Cek Nomor 904117 tanggal 07 Januari 2009 sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) dan cek CED Nomor 904118 tanggal 07 Januari 2009 sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) yang mana cek tersebut diserahkan oleh Turut Tergugat III sebagai pembayaran hutang Turut Tergugat I kepada Turut Tergugat II melalui karyawan Turut Tergugat II yaitu Tergugat I pada saat Turut Tergugat III menyerahkan 2 lembar cek tersebut kepada Tergugat I, Turut Tergugat III menyerahkan surat keterangan menyangkut pemberian 2 lembar cek tersebut sebagai jaminan pembayaran hutang Turut Tergugat I kepada Turut Tergugat II;
8. Bahwa dalil gugatan Penggugat point 8 adalah benar, bahwa ternyata 2 lembar cek yang diberikan oleh Turut Tergugat III kepada Turut Tergugat II sebagai pembayaran hutang tidak mempunyai dana, sehingga kemudian Turut Tergugat III membuat akte pengakuan hutang kepada Turut Tergugat I sebagai mana Akte Pengakuan Hutang Nomor 05 tanggal 08 Januari 2009 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II;



9. Bahwa dalil gugatan Penggugat point 09 adalah benar, bahwa karena cek yang diberikan sebagai pembayaran hutang tidak dapat dicairkan oleh Turut Tergugat II, maka karyawan Turut Tergugat II yaitu Tergugat I datang menemui Penggugat dan menyampaikan perbuatan anak Penggugat yaitu Turut Tergugat I yang mengambil uang perusahaan *in casu* uang Turut Tergugat II sebesar Rp1.075.045.500,00 (satu miliar tujuh puluh lima juta empat puluh lima ratus rupiah);
10. Bahwa dalil gugatan Penggugat point 10 adalah benar, bahwa pada tanggal 10 Januari 2009 Tergugat I datang bersama Tergugat II dimana Tergugat I mengambil Sertifikat Hak Milik Nomor 1983, Gambar Situasi tanggal 28 September 1985 Nomor 2329, setempat dikenal sebagai rumah di Jalan Hartaco Indah Blok I G Nomor 25 Makassar dan kemudian Tergugat II meminta Penggugat untuk menandatangani Dokumen dan tidak membacakan dan menyatakan ini sebagai tanda terima Sertifikat Penggugat, sedangkan Sertifikat Nomor 20054 diambil oleh Tergugat I pada tanggal 25 Februari 2009;
11. Bahwa dalil Penggugat point 11 adalah benar bahwa Penggugat mendatangi kantor Tergugat II untuk meminta tanda terima sertifikat tersebut akan tetapi Tergugat II menghindar dan tidak mau menemui Penggugat;
12. Bahwa dalil gugatan Penggugat point 12 adalah benar, bahwa pada tanggal 07 Februari 2012 Tergugat IV datang ke rumah Penggugat dan menyampaikan bahwa tanah dan rumah milik Penggugat telah dijual oleh Tergugat I oleh karena Penggugat katanya mempunyai hutang kepada Tergugat I, dari situlah Penggugat baru menyadari bahwa dokumen yang Penggugat tandatangani yang menurut Tergugat II adalah tanda terima sertifikat telah diubah oleh Tergugat I dan Tergugat II secara melawan hukum menjadi pengakuan hutang Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp1.075.045.500,00 (satu miliar tujuh puluh lima juta empat puluh lima ribu lima ratus rupiah) padahal Penggugat tidak mempunyai hutang sama sekali kepada Tergugat I maupun kepada Turut Tergugat II ;
13. Bahwa dalil Penggugat point 13 adalah benar bahwa Penggugat berusaha untuk mendapatkan akte pengakuan hutang tersebut, sebagai mana akte pengakuan hutang Nomor 10 tanggal 10 Januari 2009 yang dibuat oleh Tergugat II yang menyatakan Penggugat berhutang kepada Tergugat I sebesar Rp1.075.045.500,00 (satu miliar tujuh puluh lima juta empat puluh lima ribu lima ratus rupiah) jumlah mana sama dengan pengambilan uang



- Turut Tergugat II oleh Turut Tergugat I, padahal Penggugat tidak mempunyai hutang sama sekali kepada Tergugat I maupun kepada Turut Tergugat II;
14. Bahwa dalil gugatan Penggugat point 14 adalah benar, bahwa tindakan melawan hukum dari Tergugat I dan Tergugat II bukan saja membuat akte pengakuan hutang Nomor 10 tanggal 10 Januari 2009, akan tetapi juga membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 09 tanggal 10 Januari 2009, dan membuat *Addendum* Pengakuan hutang Nomor 59 tanggal 25 Januari 2009;
15. Bahwa dalil gugatan Penggugat point 15 adalah benar, Penggugat pernah menemui Turut Tergugat I ke kantor Tergugat II untuk mengurus balik nama sertifikat rumah atas ibu Noerhayati Sertifikat Hak Milik Nomor 3332 menjadi atas nama Turut Tergugat I berdasarkan Akte Jual Beli Nomor 83/TMT/JB/ VI/2009 tanggal 10 Juni 2009, pada saat itu dikantor Tergugat II sudah ada Tergugat I, kemudian Tergugat I diminta untuk membuat surat kuasa untuk menjual rumah Turut Tergugat I, Surat Kuasa Jual Nomor 3 tanggal 3 Juli 2009 untuk dibayarkan kepada Turut Tergugat II; Bahwa benar dalil gugatan Penggugat bahwa pembuatan kuasa menjual tersebut dibuat dengan itikat buruk untuk mendukung akte pengakuan hutang yang dibuat secara melawan hukum oleh Tergugat I dan Tergugat II karena Penggugat sama sekali tidak berhutang baik kepada Tergugat I maupun Turut Tergugat II, itikat buruk Tergugat I tersebut dengan menjual kedua obyek sengketa dan mengambil uangnya dengan dalil Penggugat berhutang padahal Penggugat sama sekali tidak berhutang kepada Tergugat I;
16. Bahwa dalil gugatan Penggugat point 16 adalah benar bahwa Tergugat I telah menjual tanah kebun milik Penggugat Sertifikat Hak Milik Nomor 20054 kepada Tergugat III, pada tanggal 25 April 2012 Akte Jual Beli Nomor 14/2012 dihadapan Tergugat II selaku PPAT, Tergugat III dengan Itikat buruk tetap melakukan jual beli dengan Tergugat I walaupun Tergugat III mengetahui dan mengenal pemilik tanah tersebut adalah Penggugat karena tanah kebun tersebut berbatasan pada sebelah timur tanah Tergugat III, bahwa sejak lama Tergugat III hendak membeli tanah tersebut karena beberapa kali Tergugat III menanyakan apakah tanah kebun tersebut hendak dijual oleh Penggugat;
17. Bahwa dalil gugatan Penggugat point 17 adalah benar, bahwa setelah Penggugat mengetahui bahwa Tergugat I dan Tergugat II secara melawan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum membuat akte pengakuan hutang sebagaimana Akte Pengakuan Hutang Nomor 10 tanggal 10 Januari 2009, padahal Penggugat tidak berhutang kepada Tergugat I maupun kepada Turut Tergugat II, Penggugat kemudian mencabut kuasa menjual yang telah diberikan kepada Tergugat I pada tanggal 10 Juli 2012 Akta Pencabutan Kuasa Nomor 3 mencabut kuasa menjual Nomor 4 tanggal 3 Juli 2009 dan Akta pencabutan Nomor 4 mencabut kuasa menjual Nomor 5 tanggal 3 Juli 2009;

18. Bahwa dalil gugatan Penggugat point 18 adalah benar, bahwa walaupun kuasa menjual dari Tergugat I telah dicabut oleh Penggugat pada tanggal 10 Juli 2012, Tergugat I tetap mempergunakan Surat Kuasa Nomor 4 tanggal 3 Juli 2009 untuk menjual rumah milik Penggugat yang terletak di Jalan Hartaco Indah Blok 1 G Nomor 25 Makassar kepada Tergugat IV, pada tanggal 13 Juli 2012 dihadapan Turut Tergugat IV selaku PPAT dimana Tergugat IV dengan itikat buruk tetap melakukan jual beli tersebut;
19. Bahwa dalil gugatan Penggugat poin 19 adalah patut untuk dikabulkan oleh karena untuk menghindari dialihkannya kedua obyek sengketa tersebut kepada pihak lain;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Makassar telah memberikan Putusan Nomor 11/Pdt.G/2013/PN,Mks, tanggal 26 Agustus 2013, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Sita Jaminan yang telah dilaksanakan pada tanggal 06 Maret 2013 sesuai dengan Berita Acara Sita Nomor 11/Pen.Pdt.G/2013/PN.Mks, tidak berkekuatan hukum dan sudah tidak dapat dipertahankan lagi;
3. Memerintahkan Panitera/Juru Sita Pengadilan Negeri Makassar atau Pejabat lain yang ditunjuk untuk itu, segera mengangkat Sita Jaminan yang telah dilaksanakan pada tanggal 06 Maret 2013 terhadap Objek Sengketa, yakni:
  1. Sebuah rumah bangunan permanen beserta tanahnya, terletak di Jalan Hartaco Indah Blok 1 G Nomor 25, Kelurahan Maccini Sobala, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, seluas 216 m<sup>2</sup> (dua ratus enam





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

belas meter persegi), dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1983, Gambar Situasi tanggal 28 September 1985 Nomor 2329, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Jalan;
- Sebelah Timur : Rumah H. Baso;
- Sebelah Selatan : Rumah Musyaraf;
- Sebelah Barat : Jalan;

2. Sebidang tanah kosong, terletak di Kelurahan Balang Baru, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, seluas 325 m<sup>2</sup> (tiga ratus dua puluh lima meter persegi), dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 20054, Ssurat Ukur tanggal 11 Oktober 1999, Nomor 00056/1999 dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Jalan Setapak;
- Sebelah Timur : Kampus Universitas Indonesia Timur;
- Sebelah Selatan : Kampus Universitas Indonesia Timur;
- Sebelah Barat : Lorong;

sesuai dengan Berita Acara Sita Nomor 11/Pen.Pdt.G/2013/PN.Mks;

3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp3.111.000,00 (tiga juta seratus sebelas ribu rupiah);

Dalam Rekonvensi Tergugat I dan Turut Tergugat II:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi eksepsi Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya ;

Dalam Rekonvensi Tergugat III:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
- Menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi adalah pembeli yang beritikad baik yang harus mendapat perlindungan hukum;
- Menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor 14/2012 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat IV Konvensi selaku Pejabat PPAT adalah sah dan tidak melawan hukum;
- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi Tergugat IV:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat Rekonvensi (Tergugat IV asal) adalah selaku pembeli yang beritikad baik, sehingga pantas mendapat perlindungan hukum;
- Menyatakan Akta Jual beli Nomor 27/282, tanggal 13 Juli 2012 yang dibuat dihadapan Iwan Ampulembang, S.H., selaku PPAT di Makassar adalah sah menurut hukum;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan rumah berikut tanahnya obyek sengketa yang terletak di Jalan Hartaco Indah Blok 1 G Nomor 25, Kelurahan Maccini Sombala, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : Jalan;
  - Sebelah Timur : Rumah H. Baso;
  - Sebelah Selatan : Rumah Musyaraf;
  - Sebelah Barat : Jalan;

Sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1983/Maccini, Gambar Situasi tanggal 28 September 1985 Nomor 2329, seluas 216 m<sup>2</sup> (dua ratus enam belas meter persegi) atas nama Herman Lumanga (Tergugat Rekonvensi) kepada Penggugat Rekonvensi dalam keadaan kosong dan sempurna tanpa beban ganti rugi apapun juga dari Penggugat Rekonvensi;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Membebani Penggugat dalam Konvensi dan Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp3.111.000,00 (tiga juta seratus sebelas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Makassar dengan Putusan Nomor 298/PDT/2013/PT MKS, tanggal 18 Februari 2014, dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 26 Agustus 2013 Nomor 11/Pdt.G/2013/PN Mks yang dimohonkan banding;

Dengan Mengadili Sendiri;

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 26 Agustus 2013 Nomor: 11/Pdt.G/2013/PN. Mks yang dimohonkan banding ;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya %;
2. Menyatakan bahwa Penggugat bukan yang mempunyai hutang atau yang berhutang kepada Tergugat I;
3. Menyatakan bahwa Akta pengakuan hutang tanggal 10 Januari 2009 sebesar Rp1.075.045.500,00 (satu miliar tujuh puluh lima juta empat puluh lima ribu lima ratus rupiah) Akta Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tanggal 10 Januari 2009 Nomor 09 dan *addendum* Pengakuan Hutang tanggal 25 Januari 2009 Nomor 59 adalah tidak sah dan batal demi hukum;
4. Menyatakan bahwa transaksi jual beli tanah oleh Tergugat I menggunakan Akta Kuasa menjual sebagai penjual dengan Tergugat III, sebagai pembeli Akta Jual Beli tanggal 25 April 2012 Nomor 14/2012 terhadap bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 20054/Balang Baru adalah tidak sah dan batal demi hukum;
5. Menyatakan bahwa transaksi jual beli tanah oleh Tergugat I menggunakan Akta Kuasa menjual sebagai penjual dengan Tergugat IV sebagai pembeli Akta Jual Beli tanggal 13 Juli 2012 Nomor 27/2012 terhadap bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1983/Maccini Sombala adalah tidak sah dan batal demi hukum ;
6. Menyatakan bahwa surat kuasa menjual tanah yang diterbitkan Notaris Albert S Dumanauw, S.H. masing-masing tanggal 03 juli 2009 Nomor 04 dan tanggal 03 Juli 2009 Nomor 5 adalah tidak sah dan batal demi hukum;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat III, dan Tergugat IV, atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 1983, Gambar Situasi tanggal 28 September 1985 Nomor 2329 seluas 216 M<sup>2</sup> (dua ratus enam belas meter persegi) dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 20054 surat ukur tanggal 11 Oktober 1999 Nomor 00056/1999 seluas 326 M<sup>2</sup> (tiga ratus dua puluh enam meter persegi) kepada Penggugat;
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat III, atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya atas sebidang tanah dengan segala yang ditanam di atasnya, berikut dengan Sertifikat Hak Milik Nomor

Halaman 26 dari 48 hal. Put. Nomor 10 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1983/Maccini Sombala, Surat ukur tanggal 28 September 1985, Nomor 2329/1985, luas 216 m<sup>2</sup> (dua ratus enam belas meter persegi) tercatat pemegang hak Herman Lumanga, untuk mengembalikan/menyerahkan kepada Penggugat sebagai pemilik;

9. Menyatakan bahwa sita jaminan yang diletakkan Pengadilan Negeri Makassar dengan berita Acara Sita tanggal 06 Maret 2013 Nomor 11/Pdt.G/2013/PN Mks, adalah sah dan berharga;

10. Menghukum Para Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V untuk tunduk pada putusan ini;

11. Menghukum Para pihak Tergugat Konvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua Tingkat peradilan secara tanggung renteng yang ditetapkan sebesar Rp150.000,00; (seratus lima puluh ribu rupiah);

Dalam Rekonvensi Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat II;

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi-eksepsi dari Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Rekonvensi dari Para Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, dan Turut Tergugat II Konvensi/Para pihak Terbanding, untuk seluruhnya ;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Para pihak Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua Tingkat Peradilan yang dalam Tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Tergugat/Para Terbanding pada tanggal 8 Mei 2014 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi I/Para Tergugat I, II, IV-Turut Tergugat II//Para Terbanding I, II, IV-Turut Terbanding II dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Januari 2013, permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 21 Mei 2014, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 11/Srt.Pdt.G/2013/PN Mks, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Makassar, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 3 Juni 2014;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi II/Tergugat III/Terbanding III dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Februari 2013, permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 26 Mei 2014, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 11/Srt.Pdt.G/2013/PN Mks, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Makassar, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 3 Juni 2014;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi I/Para Tergugat I,II, IV-Turut Tergugat II/Para Terbanding I,II, IV-Turut Terbanding II tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding pada tanggal 23 Juni 2013;
2. Pemohon Kasasi II/Tergugat III/Terbanding III pada tanggal 25 Juni 2014;
3. Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat I, III/Turut Terbanding I, III pada tanggal 18 Juni 2014;
4. Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat IV/Turut Terbanding IV pada tanggal 20 Juni 2014;
5. Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat V/Turut Terbanding V pada tanggal 23 Juni 2014;

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

1. Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding pada tanggal 23 Juni 2014;
2. Pemohon Kasasi I/Tergugat I, II, IV-Turut Tergugat II/Tebanding I, II, IV-Turut Tergugat II pada tanggal 25 Juni 2014;
3. Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat I, III/Turut Terbanding I, III pada tanggal 18 Juni 2014;
4. Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat IV/Turut Terbanding IV pada tanggal 20 Juni 2014;
5. Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat V/Turut Terbanding V pada tanggal 23 Juni 2014;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 4 Juli 2014;

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





Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I/Para Tergugat 1, II. IV-Turut Tergugat II/Para Terbanding I, II, IV-Turut Terbanding II dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Keberatan Pertama:

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Makassar yang telah membatalkan Putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Makassar *in casu*, telah melanggar hukum acara atau keliru dalam menerapkan hukum Acara sebagaimana dimaksud pada Pasal 189 RBG dan Pasal 19 Undang Undang Nomor 4 Tahun 2014, karena Putusan *in casu* tidak memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh Peraturan Perundang-undangan dan atau kurang cukup pertimbangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan *in casu*.

Argumentasi hukum sebagai berikut:

- Bahwa Pengadilan dalam mengambil suatu putusan diawali dengan uraian mengenai asas yang mesti ditegakkan, agar putusan yang dijatuhkan tidak mengandung cacat. Azas tersebut ditegaskan dalam Pasal 189 RBG dan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2014 pada intinya Undang Undang ini, setiap putusan harus memuat hal-hal sebagai berikut:
  1. Kepala Putusan;
  2. Identitas Pihak yang berperkara;
  3. Pertimbangan atau alasan-alasan;
  4. Amar atau Diktum putusan;
  5. Mencantumkan biaya perkara;
- Bahwa Kemudian dalam Pasal 195 RBG/Pasal 23 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1970, menentukan yang intinya bahwa dalam perkara perdata harus memuat ringkasan gugatan dan jawaban dengan jelas, di mana bagian ini menjadi dasar dari suatu putusan atau pertimbangan tentang duduk perkaranya (*Feitelijke gronden*);
- Bahwa selain tidak mencantumkan secara ringkasan gugatan dan jawaban begitu pula di dalam putusan *in casu*, *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Makassar, sama sekali tidak mempertimbangkan secara keseluruhan dan lengkap atau tidak cukup pertimbangan dan alasan-alasan khususnya mengenai alat bukti yang diajukan oleh para pihak dan secara khusus terhadap bukti-bukti surat yang diajukan oleh Tergugat I, II, IV, dan Turut Tergugat II sekarang Pemohon Kasasi, padahal alat-alat bukti yang diajukan Pemohon Kasasi tersebut adalah bukti otentik yang mempunyai nilai pembuktian sempurna, dan dengan serta merta hanya mengemukakan dalil-



dalil gugatan Penggugat/Termohon Kasasi, kemudian *Judex Facti* hanya menyebutkan kode bukti surat yang diajukan oleh Penggugat/Termohon Kasasi tanpa pertimbangan yang cukup, langsung menyimpulkan bahwa gugatan penggugat telah terbukti. Karena seharusnya *Judex Facti* sebelum menyimpulkan fakta-fakta hukum tersebut, seharusnya mempertimbangkan dan menilai terlebih dahulu semua bukti-bukti yang diajukan oleh baik Penggugat maupun Tergugat secara jelas, namun hal tersebut terbukti dilanggar oleh *Judex Facti*, sehingga putusan *in casu* patut dibatalkan;

Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas khususnya Pasal 195 RBG/ Pasal 23 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1970, ternyata Putusan Pengadilan Tinggi Makassar *in casu* yang dimohonkan kasasi adalah suatu Putusan yang melanggar ketentuan hukum, oleh karena sekali lagi di dalam Putusan *In Casu*, tidak menguraikan pokok perkara atau gugatan serta jawaban dan gugatan Rekonvensi dari Tergugat secara jelas dan tidak pula memberikan pertimbangan serta dasar yang cukup mengenai alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak khususnya Tergugat I, II, IV dan Turut Tergugat II (Pemohon Kasasi), di mana *Judex Facti* hanya langsung mengutip amar Putusan Pengadilan Negeri Makassar, kemudian dalam pertimbangan hukumnya hanya mengemukakan dalil gugatan penggugat dan tanpa mempertimbangkan secara lengkap dan sungguh-sungguh mengenai dalil Tergugat dan begitu pula gugatan Rekonvensi Tergugat/Pemohon Kasasi dan alat bukti surat yang diajukan oleh Pemohon Kasasi, di mana hal tersebut adalah merupakan pelanggaran tertib beracara yang dapat mengakibatkan pembatalan putusan, karena dapat pula dikategorikan sebagai putusan yang kurang cukup pertimbangan dan sekaligus merupakan alasan kasasi dan putusan demikian harus dibatalkan, sebagaimana dikuatkan pula oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung tertanggal 22 Juli 1970 Nomor 638K/Sip/1969, yang menyatakan bahwa : jika suatu putusan pengadilan kurang cukup pertimbangannya, hal tersebut dapat dijadikan alasan untuk mengajukan kasasi yang berakibat batalnya putusan tersebut. Sehingga berdasar hukum membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Makassar *In casu*;

Keberatan Kedua:

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Makassar, telah keliru menerapkan hukum pembuktian khususnya yang berkaitan dengan bukti Surat Otentik sebagaimana dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 11 paragraf 3 dan 4, yang intinya:



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat autentik tersebut dipersidangan minuta akta tidak pernah diperlihatkan, apakah semua pihak sudah tanda tangan, dalam minuta akta serta lampiran peralihan tanggungjawab pembayaran sejumlah uang dari Turut Tergugat/pada Penggugat;

Menimbang, bahwa dari rangkaian/uraian fakta tersebut di atas adalah merupakan hasil rekayasa, Fakta hukum yang tidak sebenarnya dengan tujuan agar uang sebesar Rp1.075.045.500,00 (satu miliar tujuh puluh lima juta empat puluh lima ribu lima ratus rupiah) diambil oleh Turut Tergugat I dari Turut Tergugat II dapat dibayar kembali, dengan cara pengalihan tanggung jawab, membayar kepada Penggugat sehingga Tergugat I selaku Direktur dari Turut Tergugat II membuat modifikasi yang demikian dengan memanipulasi data/fakta yang sebenarnya sehingga merugikan orang lain. Penggugat yang tidak pernah berhutang kepada Tergugat I maupun Turut Tergugat II tetapi dalam surat pengakuan hutang diposisikan sebagai yang berhutang yang dilanjutkan surat kuasa menjual yang merupakan *accessoire*; Pendapat Majelis Hakim perbuatan tersebut dalam perjanjian tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian terhadap suatu hal tertentu maupun suatu sebab yang halal sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320, Pasal 1335, Pasal 1337 KUHPerdata; Oleh karena itu atas analisa pertimbangan tersebut gugatan Penggugat untuk petitum angka 2, 3, dan 4, dapat dikabulkan;

Pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut di atas selain melanggar hukum materil/Hukum Pembuktian juga melanggar Hukum Acara acara juga sangat tendensius dan tidak adil serta sangat kasat mata telah berpihak pada kepentingan dari Penggugat/Termohon Kasasi, dengan argumentasi hukum sebagai berikut:

- ❖ Bahwa pertimbangan hukum tersebut di atas khususnya menyangkut "minuta akta" yang menurut *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Makassar tidak diperlihatkan sehingga sampai pada kesimpulan yang intinya bahwa hubungan hukum utang piutang antara Penggugat dengan Tergugat I adalah rekayasa dan tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sekaligus sebagai dasar mengabulkan gugatan Penggugat pada petitum angka 2, 3, dan 4, adalah suatu pertimbangan yang menyesatkan dan atau tidak berdasar hukum dan fakta. Oleh karena selain tidak jelas minute akta yang mana yang dimaksudkan oleh *Judex Facti* juga hemat Pemohon Kasasi kekuatan bukti autentik suatu akta juga melekat pada kutipan dan salinan yang secara resmi dikeluarkan oleh Pejabat yang membuatnya atau dengan kata lain nilai pembuktian suatu kutipan ataupun salinan Akta Otentik sama kekuatan

Halaman 31 dari 48 hal. Put. Nomor 10 K/Pdt/2015



hukumnya dengan minute akta itu sendiri, sehingga pertimbangan hukum tersebut di atas patut dibatalkan karena bertentangan dengan hukum materil maupun hukum formil. *In Casu* Pemohon Kasasi Tergugat I,II,IV dan Turut Tergugat II telah mengajukan salinan resmi Akta Notaris yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta tersebut telah diajukan telah diperlihatkan aslinya di depan Persidangan: *Vide* bukti T-I,II,IV dan TT-II- 2 s/d 6. Namun dengan serta merta karena alasan tidak diperlihatkan minuta nya sehingga dikesampingkan oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Makassar *In Casu* adalah suatu pertimbangan yang melanggar hukum;

❖ Bahwa selanjutnya dari pertimbangan hukum tersebut di atas, juga terdapat kekeliruan yang sangat nyata mengenai penerapan hukum atau ketentuan syarat sahnya perjanjian khususnya tentang syarat suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal atau sesuai Pasal 1320, 1335, 1337 KUHPerdata, oleh karena kalau yang dimaksudkan oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Makassar yakni Perjanjian Pengakuan Utang antara Penggugat dengan Tergugat I yang dibuat di hadapan Notaris/Tergugat II/Pemohon Kasasi II sebagaimana bukti T-I,II,IV & TT.II-02 dan 03, maka tentunya pertimbangan hukum tersebut di atas adalah lebih tidak berdasar hukum dengan argumentasi sebagai berikut:

▪ Bahwa Menurut Pasal 1320 KHUPerdata, untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. cakap untuk membuat suatu perjanjian;
3. mengenai suatu hal tertentu;
4. sesuatu sebab yang halal;

Dua syarat pertama dinamakan syarat subjektif, karena mengenai orang-orangnya atau subjeknya yang mengadakan perjanjian;

Sedangkan dua syarat terakhir disebut syarat objektif, karena mengenai perjanjiannya sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu;

Sepakat mereka yang mengikat Dirinya;

Dengan sepakat atau juga dinamakan perizinan, dimaksudkan bahwa kedua subjek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seia-sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik dan hal ini telah terpenuhi;

Cakap Untuk Membuat Suatu Perjanjian;



Orang yang membuat perjanjian harus cakap menurut hukum. Pada dasarnya, setiap orang yang sudah dewasa atau akil baliq dan sehat pikirannya, adalah cakap menurut hukum. Dalam Pasal 1330 KUHP, disebut sebagai orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian:

1. Orang-orang yang belum dewasa;
2. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;
3. Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang undang dan semua orang kepada siapa undang undang telah melarang membuat perjanjian tertentu;

Dari sudut rasa keadilan, perlulah bahwa orang yang membuat suatu perjanjian dan nantinya akan terikat oleh perjanjian itu, mempunyai cukup kemampuan untuk menginsyafi benar-benar akan tanggung jawab yang dipikulnya dengan perbuatannya itu. Sedangkan dari sudut ketertiban hukum, karena seorang yang membuat suatu perjanjian itu berarti mempertaruhkan kekayaannya, maka orang tersebut haruslah seorang yang sungguh-sungguh bebas berbuat dengan harta kekayaannya. Syarat inipun telah terpenuhi karena ternyata kedua pihak baik Penggugat dan Tergugat I adalah orang yang cakap atau telah dewasa apalagi dalam melakukan tindakan hukum tersebut telah Penggugat/Termohon Kasasi telah memperoleh persetujuan dari istrinya dan turut pula bertandatangan pada Akta Pengakuan Hutang tersebut.

Mengenai Suatu Hal Tertentu;

Sebagai syarat ketiga disebutkan bahwa suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu, artinya apa yang diperjanjikan adakah hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit harus ditentukan jenisnya. Syarat inipun sesungguhnya telah terpenuhi karena sangat jelas obyek perjanjiannya adalah uang atau Hutang Piutang.

Suatu Sebab Yang Halal;

Syarat keempat untuk suatu perjanjian yang sah adalah adanya suatu sebab yang halal. Yang dimaksudkan dengan sebab atau causa dari suatu perjanjian adalah isi perjanjian itu sendiri, tidak boleh sesuatu yang dilarang. Syarat inipun juga telah terpenuhi karena persoalan pinjam meminjam uang adalah suatu hal yang halal atau dibenarkan dan tentang dari mana asal usul hutang tersebut bukanlah kategori suatu sebab yang tidak halal, walaupun faktanya bahwa asal mula hutang tersebut berasal





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari anak Penggugat/Termohon Kasasi yakni dari Turut Tergugat I kemudian dari kesepakatan kedua belah pihak bersepakat untuk menanggungnya dan apalagi atas Perjanjian Pengakuan Hutang tersebut telah dilaksanakan sebahagian sebagaimana telah sangat jelas dan benar dipertimbangkan dan diputuskan oleh *Judex Facti* Pengadilan Negeri Makassar;

Dari uraian di atas jika dikaitkan dengan Akta Pengakuan Hutang tertanggal 10 Januari 2009 Nomor 10 dan Akta Addendum Pengakuan Hutang tertanggal 25 Januari 2009 Nomor 59 (Vide Bukti T-I,II,IV & TT.II-02 dan 03), adalah suatu Akta Autentik yang dibuat di hadapan Notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian lahir, pembuktian formil dan kekuatan pembuktian materil dan atau didasari oleh suatu kesepakatan, dan dilakukan oleh orang yang secara hukum dianggap cakap dalam melakukan perjanjian, kemudian terhadap syarat sesuatu hal tertentu hemat Pemohon Kasasi juga telah terpenuhi karena obyek yang diperjanjikan adalah jelas mengenai hutang-piutang dan mengenai syarat tentang sesuatu yang halal juga telah memenuhi syarat oleh karena obyek diperjanjikan adalah bukan sesuatu yang dilarang oleh undang-undang atau menyangkut hak dan kewajiban yakni hutang piutang dan atau tidak bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum sebagaimana diatur dalam Pasal 1335 dan 1337 KUHPerdara, sehingga dengan demikian maka Akta Pengakuan Hutang antara Penggugat dan Tergugat I (Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi) telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sehingga mengikat kedua belah pihak sebagai undang-undang baginya, sehingga pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Makassar tersebut tidak beralasan hukum;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka berdasar hukum Putusan *Judex Facti* pengadilan Tinggi Makassar *in casu* harus dibatalkan;

Keberatan Ketiga:

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Makassar yang telah membatalkan Putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Makassar, adalah suatu putusan yang syarat dengan pelanggaran hukum khususnya pula berkenaan dengan penerapan hukum Pasal 1338 KUHPerdara dan Instruksi Menteri Dalam Negeri tanggal 31 Maret 1982 Nomor 14 Tahun 1982, sebagaimana diuraikan dalam pertimbangan hukumnya halaman 12 Paragraf (3) s/d 14 Paragraf (1) yakni:

Menimbang, bahwa sebagai tindak lanjut dari pengakuan hutang sebagaimana tersebut diatas, kemudian pada notaris yang diterbitkan akta kuasa menjual,

Halaman 34 dari 48 hal. Put. Nomor 10 K/Pdt/2015

#### 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

masing-masing tanggal 03 Juli 2009 Nomor 04 dan 05 yang bersifat *accessorie*, dengan objek akta menjual tersebut adalah bidang tanah berikut dengan yang ditanam diatas tanah tersebut (bukti surat T.I, T.II, T.IV/ TT.=2,5,6 );

Menimbang, bahwa telah diakui oleh hukum atas kebebasan berkontrak Pasal 1338 KUHPdata yang dikembangkan juga meliputi Kuasa Mutlak, tetapi penegakan asas kebebasan berkontrak termasuk perjanjian pemberi kuasa tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan;

Berkaitan dengan azas tersebut Intruksi Menteri Dalam Negeri Tanggal 31 Maret 1982 Nomor 14 Tahun 1982, menerbitkan peraturan tentang larangan pembuatan/Pengesahan akta Kuasa Mutlak yang bertujuan untuk menghindari penyalahgunaan hukum pemindahan hak atas tanah secara terselubung dan sewenang-wenang dengan beberapa pengecualian;

Menimbang, bahwa Intruksi Menteri Dalam Negeri tersebut salah satu bentuk hukum positif yang mengandung aturan hukum publik yang bertujuan mengatur ketertiban umum dalam bertransaksi jual beli tanah;

Dalam konteks perkara ini (*In Casu*) penerbitan Akta Kuasa Menjual tanggal 03 Juli 2009 Nomor 04 dan Nomor 05 dalam hal ini pemilik tanah (Penggugat) adalah sebagai pemberi kuasa, sedangkan selaku penerima kuasa menjual adalah Irwanto Salim (Tergugat I) yang berhak menguasai tanah dalam arti luas termasuk menjual seperti halnya seorang yang berstatus sebagai pemilik tanah yang sebenarnya, kuasa menjual termasuk kuasa mutlak;

Adapun kuasa mutlak yang tidak dapat dicabut kembali oleh pemberi kuasa adalah merupakan penyimpangan dari Pasal 1813 KUHPdata;

Oleh karena itu penerbitan Surat Kuasa Menjual tanggal 03 Juli 2009 masing-masing Nomor 04, Nomor 05, dihadapan Notaris Albert S Dumanaw, S.H. haruslah dinyatakan tidak sah batal demi hukum karena bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku cq. Intruksi Mendagri Tanggal 31 Maret 1982 Nomor: 14 tahun 1982 dengan demikian gugatan Penggugat dalam Petitum angka 7 data dikabulkan:

Menimbang, lebih lanjut *In casu* dengan didasarkan pada akta kuasa menjual tersebut Irwanto Salim (Tergugat I) selaku penerima kuasa telah melakukan transaksi jual beli tanah dengan Tergugat III H. Harun MA, BA Tanggal 25 April 2012 Akta Jual Beli Nomor 14 Tahun 2012 dan transaksi jual beli tanah dengan Muh. Arfah Abdullah, S.H., S.E. (Tergugat IV) Akta Jual Beli Tanggal 03 Juli 2012 Nomor 27/2012 dihadapan PPAT Turut Tergugat IV dengan menggunakan surat kuasa mutlak sebagaimana tersebut diatas, menurut Majelis Hakim perbuatan yang demikian adalah merupakan perbuatan yang

#### 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

bertentangan dengan hukum Cq. Intruksi Menteri Dalam Negeri Tanggal 30 Maret 1982 Nomor 14 Tahun 1982 yang mengatur larangan pembuatan/Perngesahan Akta Kuasa Mutlak yang menyangkut tentang pemindahan hak atas tanah karena Intruksi Menteri Dalam Negeri termasuk salah satu bentuk hukum positif yang mengandung aturan hukum publik, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia Tanggal 30 Mei 1996 Nomor 1991 K/Pdt/1994 dan Tanggal 19 April 1990 Nomor 3176 K/Pdt/1988;

Menimbang, bahwa berdasarkan analisa pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi menyatakan bahwa Transaksi jual beli tanah antara Tergugat I dan Tergugat III tanggal 25 April 2012 Akta Jual Beli tanah Nomor 14 tahun 2012 dan transaksi jual beli tanah antara Tergugat I Irwanto Salim dengan Tergugat IV Akta Jual Beli tanggal 03 Juli 2012 Nomor 27 Tahun 2012 adalah tidak sah menurut hukum dan harus dinyatakan batal demi hukum;

Oleh karena itu gugatan Penggugat dalam Petitum angka 5, 6 haruslah dikabulkan;

Bahwa pertimbangan hukum tersebut di atas adalah suatu kekeliruan yang sangat nyata dari *Judex Facti*, oleh karena Surat Kuasa menjual tertanggal 03 Juli 2009 masing-masing Akta Nomor 04 dan 05 yang dibuat di hadapan Notaris Albert S Dumanauw, S.H., sama sekali tidak menunjukkan adanya pelanggaran azas kebebasan berkontrak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1338 KUHPerdara dan bukan pula ternasuk Surat Kuasa Mutlak sebagaimana dimaksud pada ketentuan atau Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982, dan untuk jelasnya diuraikan pada argumentasi hukum sebagai berikut:

- Bahwa menurut ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara menegaskan:  
Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu;  
Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik;
- Kemudian dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tertanggal 6 Maret 1982, pada huruf kedua mengaskan bahwa:  
Pertama:  
Melarang camat dan Kepala Desa atau Pejabat yang setingkat dengan itu untuk membuat/menguatkan pembuatan surat kuasa mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah;

Halaman 36 dari 48 hal. Put. Nomor 10 K/Pdt/2015

#### 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)



Kedua:

- a. Kuasa mutlak adalah yang dimaksudkan dalam Diktum Pertama adalah kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh Pemberi Kuasa;
- b. Kuasa mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemidahan hak atas tanah adalah kuasa mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dilakukan oleh pemegang haknya;

Bahwa dari kedua ketentuan tersebut di atas dan dikaitkan dengan fakta dan keseluruhan pertimbangan hukum sebagaimana dikutip di atas, justru faktanya pertimbangan hukum tersebut bertolak belakang dengan fakta hukum yang ada bahwa Akta atau Surat Kuasa Nomor 4 dan 5 yang dibuat dihadapan Notaris Albert S Dumanauw, S.H. sudah sesuai dengan Asas kebebasan berkontrak sehingga seharusnya Termohon Kasasi menghargai Akta Kuasa tersebut sebagai undang-undang baginya apalagi dalam pemberian kuasa menjual tersebut turut pula disetujui oleh Istrinya;

Bahwa selanjutnya tentang ketentuan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tertanggal 6 Maret 1982 pertama dan kedua huruf (a) dan (b) sebagaimana dikemukakan di atas jika dihubungkan dengan Akta Nomor 04 dan 05 yang dibuat di hadapan Notaris Albert S Dumanauw, S.H. (Vide bukti T.I,II,IV,TT.II-4 dan 5), maka sangat jelas surat kuasa dimaksud sama sekali tidak mengandung maksud untuk *menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dilakukan oleh pemegang haknya atau dengan kata lain ketentuan yang menegaskan bahwa kuasa tersebut tidak terdapat unsur tidak dapat ditarik kembali oleh Pemberi Kuasa*. Tegasnya bahwa surat kuasa tersebut tidaklah bersifat mutlak sebagaimana diatur dalam ketentuan tersebut di atas, tetapi semata-mata kuasa yang diberikan oleh Pemberi Kuasa/Termohon Kasasi/Penggugat Asal kepada PemohonKasasi adalah kuasa menjual. Dan apalagi faktanya surat kuasa dimaksud tidak dibuat bersamaan dengan Akta Pengakuan Hutang tertanggal 10 Januari 2009 dan Addendum Pengakuan Hutang tertanggal 25 Januari 2009 atau Surat Kuasa tersebut baru dibuat pada tanggal 3 Juli 2009 itu atas kesepakatan dan kemauan sendiri oleh Penggugat bersama Istrinya untuk memberikan kuasa kepada Tergugat I/Pemohon Kasasi sebagaimana dimaksud dalam Akta Kuasa tersebut;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dengan demikian maka pertimbangan hukum pada Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Makassar tersebut tidak dapat dipertahankan karena salah menerapkan hukum atau menerapkan hukum tidak sebagaimana mestinya, dan secara hukum pula surat kuasa tersebut adalah sah dan mengikat sebagai undang-undang bagi Pemohon Kasasi sebagai penerima Kuasa dan Termohon Kasasi sebagai Pemberi Kuasa, sehingga penggunaan Surat Kuasa atau Akta Nomor 4 dan 5 tersebut sah secara hukum sehingga dengan demikian pula, maka Jual Beli terhadap obyek sebagaimana dimaksud dalam Surat Kuasa tersebut antara Tergugat I dengan Tergugat III dan Tergugat IV sah menurut hukum terlebih lagi bahwa hukum telah mewajibkan melindungi pembeli beritikad baik yakni Tergugat III dan IV tersebut Dan atau sebagaimana telah dipertimbangkan secara benar dan tepat dalam Putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Makassar *In Casu*;

Keberatan Keempat:

*Judex Facti* Pengadilan Tinggi Makassar yang telah membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar, telah keliru atau tidak melaksanakan ketentuan hukum pembuktian dan hukum acara berkenaan dengan ketentuan hukum acara tentang kekuatan pembuktian dari suatu bukti Akta autentik sebagaimana terlihat sepanjang pertimbangan hukumnya dalam putusan *a quo*;

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Makassar dalam memutuskan perkara *in casu*, sangat jelas telah melakukan kekeliruan dan kesalahan yang sangat merugikan pihak Pemohon Kasasi, oleh karena *Judex Facti* nampaknya telah membatalkan suatu akta otentik yakni Akta Pengakuan Hutang dengan hanya berdasarkan pada penyangkalan semata dari Termohon Kasasi Penggugat asal, padahal menurut hukum Akta autentik adalah merupakan bukti sempurna, di mana diketahui bahwa letak kekuatan pembuktian yang istimewa dari suatu akta otentik menurut Pasal 1870 Kitab Undang-undang Hukum Perdata atau Pasal 165 RIB (Pasal 285 RDS) suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya, Akta otentik itu merupakan suatu bukti yang mengikat, dalam arti bahwa sesuatu yang ditulis dalam akta harus dipercaya oleh hakim, yaitu harus dianggap benar, selama ketidakbenarannya tidak dibuktikan dan ia sudah tidak memerlukan suatu bukti lain, dalam arti sudah tidak memerlukan suatu penambahan pembuktian, ia merupakan suatu alat bukti yang mengikat dan sempurna;

Akta otentik tidak hanya membuktikan bahwa para pihak sudah menerangkan sesuatu yang dituliskan, tetapi juga sesuatu yang diterangkan tadi adalah benar,

Halaman 38 dari 48 hal. Put. Nomor 10 K/Pdt/2015

### 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)

Halaman 38





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penafsiran yang demikian itu diambil dari Pasal 1871 Kitab Undang-undang Hukum Perdata atau Pasal 165 RIB (Pasal 285 RDS), dimana disebutkan bahwa suatu akta otentik tidak hanya memberikan bukti yang sempurna tentang tentang sesuatu yang termuat didalamnya sebagai suatu penuturan belaka, selainnya sekadar sesuatu yang dituturkan itu ada hubungannya langsung dengan pokok isi akta, dari pasal tersebut diambilah mengenai segala sesuatu yang menjadi pokok isi akta itu, yaitu segala sesuatu yang tegas dinyatakan oleh para penandatangan akta;

Bahwa dari argumentasi hukum tersebut di atas, sepanjang pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Makassar telah terbukti mengabaikan ketentuan hukum materil maupun hukum acara perdata, dengan hanya berdasarkan dalil-dalil sangkalan Penggugat/Termohon Kasasi di dalam gugatannya tanpa didasari oleh fakta hukum atau bukti-bukti yang sah dan benar menurut hukum;

Bahwa dari fakta ini pula *Judex facti* bukan hanya keliru di dalam menerapkan hukum materil/ pembuktian sebagaimana diuraikan di atas, tetapi sangat jelas dalam putusan dan dalam pertimbangan hukumnya sama sekali tidak adil dan atau tidak melaksanakan ketentuan hukum acara khususnya yang menyangkut beban pembuktian, karena sudah merupakan ketentuan wajib bahwa terhadap suatu Akta Otentik yang disangkal baik isi maupun tandatangannya, maka beban pembuktian adalah terletak pada pihak yang menyangkali dalam hal ini Penggugat/Termohon Kasasi, namun ironisnya dalam perkara ini menurut *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Makassar hanya dengan pertimbangan karena Tergugat/Terbanding tidak mengajukan atau tidak memperlihatkan Minute Akta Pengakuan Hutang tersebut sebagaimana pula telah dikemukakan di atas, sehingga seakan-akan Akta tersebut adalah rekayasa, ini nyata-nyata pelanggaran hukum dan sekaligus membuktikan adanya keberpihakan dan ketidakadilan dalam pembagian beban pembuktian oleh *Judex Facti* tersebut;

Dengan demikian, maka dari uraian tersebut di atas, demi penegakan hukum dan keadilan Putusan Pengadilan Tinggi Makassar tersebut harus dibatalkan;

Bahwa begitu pula sebaliknya oleh karena sebenarnya apa yang dipertimbangkan dan diputuskan oleh Pengadilan Negeri Makassar dari halaman 65 s/d 81, telah sesuai dengan hukum materil maupun hukum formil serta fakta yang diperoleh dari bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pihak, maka sepatutnya menurut hukum Putusan Pengadilan Negeri Makassar tertanggal 26 Agustus 2013 untuk dikuatkan dan pertimbangan hukumnya dijadikan pula dasar pertimbangan oleh *Judex Juris* Mahkamah Agung Republik Indonesia.

Halaman 39 dari 48 hal. Put. Nomor 10 K/Pdt/2015

### 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)

Halaman 39



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keberatan Kelima:

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Makassar yang telah membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar, lebih khusus lagi telah membatalkan Akta Jual Beli Tanah antara Tergugat I dengan Tergugat IV dan Tergugat III tanpa dasar hukum yang jelas dan benar adalah merupakan pelanggaran hukum khususnya menyangkut Perlindungan terhadap pembeli beritikad baik, untuk jelasnya diuraikan pada argumentasi hukum sebagai berikut:

- Bahwa sebagaimana diketahui bahwa Penggugat mendalilkan bahwa Akta Jual Beli antara Tergugat I dengan Tergugat III dan Tergugat dengan Tergugat IV di mana berdasarkan Kuasa Menjual Nomor 04 tanggal 3 Juli 2009, Tergugat I menjual objek Tanah Hak Milik Nomor 1983/Maccini, Gambar Situasi Tanggal 29 September 1985, seluas 216 m<sup>2</sup> (dua ratus enam belas meter persegi) yang terletak di Kelurahan Maccini, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar kepada Muh. Arfah Abdullah, S.H.,S.E. (Tergugat IV) sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 27/2012 Tanggal 13 Juli 2012 dan berdasarkan Kuasa Menjual Nomor 05 Tanggal 3 Juli 2009 kemudian Tergugat I menjual obyek tanah Hak Milik Nomor 20054/Balang Baru, Surat Ukur tanggal 11 Oktober 1999 Nomor 00056/1999, seluas 326 m<sup>2</sup> (tiga ratus dua puluh enam meter persegi) yang terletak di Kelurahan Balang Baru, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar kepada H. Haruna, MA.,MBA (Tergugat III), sesuai Akta Jual Beli Nomor 14/2012 Tanggal 25 April 2012;
- Bahwa selanjutnya Penggugat mendalilkan jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat IV sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 27/2012 Tanggal 13 Juli 2012 atas sebidang tanah berikut rumah diatasnya Sertifikat Hak Milik Nomor 1983 dihadapan Turut Tergugat IV dengan memakai Surat Kuasa Menjual Nomor 04 Tanggal 3 Juli 2009 (Bukti T.I,II,IV & T.T-4) dan jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat III sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 14/2012 Tanggal 25 April 2012 atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 20054 dihadapan Tergugat II dengan memakai Surat Kuasa Menjual Nomor 05 tanggal 03 Juli 2009 (Bukti T.I,II,IV & T.T-6) adalah batal demi hukum karena menurutnya kuasa menjual Nomor 04 Tanggal 03 Juli 2009 oleh Penggugat telah dicabut berdasarkan Akta Pencabutan Kuasa Nomor 3 tanggal 10 Juli 2012 dan Surat Kuasa menjual Nomor 05 Tanggal 03 Juli 2009 telah dicabut dengan Akta Pencabutan Kuasa Nomor 4 Tanggal 10 Juli 2012;
- Bahwa terhadap dalil Penggugat tersebut *Judex Facti* Pengadilan Negeri Makassar telah dengan benar memutuskan dan mempertimbangkannya

Halaman 40 dari 48 hal. Put. Nomor 10 K/Pdt/2015

#### 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)



yang intinya bahwa Akta Kuasa Menjual Nomor 04 tanggal 3 Juli 2009 dan Akta Kuasa Nomor 05 Tanggal 3 Juli 2009 adalah merupakan akta perjanjian timbal balik oleh karena itu pencabutannyapun haruslah dilakukan atas kesepakatan para pihak yang membuatnya, dan didasarkan pada bukti P-10 yaitu akta Pencabutan Kuasa Nomor 03 Tanggal 10 Juli 2012 dan Bukti P-11 yaitu Akta Pencabutan Kuasa Nomor 4 Tanggal 10 Juli 2012 ternyata Penggugat telah melakukan pencabutan atas Surat Kuasa Menjual Nomor 04 tanggal 3 Juli 2009 dan Surat Kuasa Menjual Nomor 05 Tanggal 3 Juli 2009 dengan secara sepihak tanpa persetujuan dari Tergugat I dan oleh Kerena out Akta Pencabutan Kuasa Nomor 3 Tanggal 10 Juli 2012 dan Akta Pencabutan Kuasa Nomor 04 Tanggal 10 Juli 2012 tersebut haruslah dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum;

- Bahwa namun demikian oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Makassar, justru mempertimbangkan lain di mana memandang bahwa surat kuasa tersebut batal demi hukum karena kuasa Nomor 4 dan 5 adalah Kuasa Mutlak;
- Bahwa pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi tersebut tidaklah berdasar hukum oleh karena selain bertentangan dengan fakta sebagaimana pula Pemohon Kasasi telah uraikan pada Keberatan sebelumnya yang intinya bahwa Surat Kuasa tersebut tidaklah termasuk kuasa mutlak sebagaimana dimaksud dalam Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982. Juga apa yang dipertimbangkan oleh *Judex Facti* Pengadilan Negeri Makassar sebagaimana diuraikan di atas adalah sudah tepat dan benar dan lagi pula jika memperhatikan pencabutan kuasa yang dilakukan oleh Ternohon Kasasi itu dilakukan setelah proses jual beli dilaksanakan faktanya lihat bukti T-I,II,IV & TT-II-7 dan 8 (Tanggal Transaksi Tanggal 25 April 2012 dan 13 Juli 2012) dihubungkan dengan waktu Pencabutan Kuasa vide bukti P- 10 dan P-11 (Pencabutan Kuasa Tanggal 10 Juli 2012 dan dihubungkan lagi dengan Bukti P-13 s/d P-16 (Bukti Pengiriman Penyampaian Pencabutan kepada Tergugat I yang beralamat di Surabaya masing-masing dikirim pada tanggal 13, 27, 17 Juli 2012 dan 28 Agustus 2012) dari fakta ini menunjukkan bahwa Pencabutan tersebut baru diketahui oleh Tergugat I/Pemohon Kasasi setelah transaksi jual beli dilaksanakan dan juga sekaligus menunjukkan itikad buruk dari Penggugat/Ternohon Kasasi sebagai Pemberi Kuasa dan Penjualan tersebut nyata dilakukan dengan itikad baik oleh Pemohon Kasasi sebagai Penerima Kuasa menjual;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dari uraian tersebut di atas telah menunjukkan bahwa Pemohon Kasasi/Tergugat I dengan Itikad baik telah melakukan transaksi jual beli dengan Tergugat III dan IV dan oleh karena itu pembeli dalam transaksi jual beli *in casu* adalah pembeli yang beritikad baik yang pantas dilindungi oleh hukum;
- Bahwa sebagaimana keharusan untuk memberikan perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik dalam KUHPdata dalam Pasal 1491 menyebutkan: "Penanggungan yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli, adalah untuk menjamin dua hal, yaitu: pertama, penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tenteram; kedua, terhadap adanya cacat-cacat barang tersebut yang tersembunyi, atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliannya.";

Dalam adanya penanggungan ini meskipun tidak diperjanjikan namun tetap berlaku mengikat penjual sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1492 KUHPdata, yaitu:

"Meskipun pada waktu penjualan dilakukan tiada dibuat janji tentang penanggungan, namun penjual adalah demi hukum diwajibkan menanggung pembeli terhadap suatu penghukuman untuk menyerahkan seluruh atau sebagian benda yang dijual kepada seorang pihak ketiga, atau terhadap beban-beban yang menurut keterangan seorang pihak ketiga memilikinya tersebut dan tidak diberitahukan sewaktu pembelian dilakukan.";

Kemudian lebih konkrit tentang kewajiban memberikan perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik adalah dapat dilihat pada beberapa Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI antara lain pada Putusan mahkamah Agung RI tertanggal 29 Maret 1982 Nomor 1230K/Sip/1982 yang intinya menegaskan "bahwa pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum.";

Bahwa tentang hal ini sejatinya telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar dalam Putusan Pengadilan Negeri Makassar *In Casu*,

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi II/Tergugat III/Terbanding III dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Walaupun Pemohon Kasasi tidak mengemukakan alasan dalam memori kasasi secara sempurna tidaklah berarti bahwa Mahkamah Agung hanya terpaku pada alasan kasasi dari Pemohon Kasasi. Mahkamah Agung dapat saja dengan alasan sendiri membatalkan putusan *Judex Facti* jika memandang bahwa *Judex Facti* melanggar aturan hukum, bertentangan dengan kepatutan dan ketertiban.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan atas hal tersebut diatas, maka berikut ini Pemohon Kasasi akan menguraikan alasan-alasan terhadap putusan Pengadilan Tinggi *a quo* yaitu sebagai berikut:

### Keberatan Pertama

Bahwa *Judex Facti* telah lalai karena ternyata sama sekali tidak mempertimbangkan keberatan serta dalil-dalil yang diajukan oleh Para Pemohon kasasi *In casu* Pemohon Kasasi dalam kontra memori banding yaitu dengan mengabaikan fakta fakta hukum *Judex Facti* dan tidak memeriksa dan meneliti bukti-bukti yang dimiliki Pemohon Kasasi sebagaimana dengan memperhatikan dalil dan bukti yang diajukan oleh Para Pemohon kasasi.

Bahwa tidak benar pertimbangan hukum Hakim Banding jika dikatakan bahwa alasan-alasan dan pertimbangan hukum dalam putusan tersebut sudah tepat dan benar, karenanya pertimbangan tersebut dapat diambil dan dijadikan pertimbangan sendiri oleh majelis tingkat banding dalam mengadili perkara ini.

Hal ini jelas berkenaan dengan kelalaian yang bersifat melanggar hukum dan kekhilafan yang nyata dari keputusan Hakim Banding yang telah disebutkan di atas maka sesuai dengan *Yurisprudensi* Vide putusan Mahkamah Agung R.I tanggal 2 November 1976 Nomor 178/Sip/1976 yang pada pokoknya menyatakan:

Penilaian mengenai alat bukti yang merupakan penilaian Juridis, bukan penilaian fakta semata mata, tunduk pada pemeriksaan kasasi. Menyimak hal tersebut diatas bukti Para Pemohon Kasasi *In casu* Pemohon Kasasi tersebut, Pemohon kasasi Bahwa sungguh keliru dan tidak berdasar hukum kiranya alasan-alasan atau keberatan-keberatan yang diajukan oleh Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi dalam memori bandingnya sebagaimana yang telah dipertimbangkan oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi. Oleh karena keberatan-keberatan yang dikemukakan oleh Penggugat/Pembanding terkesan dibuat buat dan dipaksakan, sebagaimana yang dikemukakan Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi bahwa *Judex Facti* tidak mempertimbangkan fakta fakta persidangan yang tertuang dalam *Judex Facti* Pengadilan tingkat pertama, adalah tidak tepat, justru Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi yang seharusnya memahami konteks permasalahan yang sebenarnya, dimana *Judex Facti* pengadilan Tingkat pertama telah menkonstatir fakta fakta hukum berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat sehingga terdapat kesesuaian fakta yang terungkap pada persidangan.

Bahwa *Judex Facti* juga harus mempertimbangkan hal hal yang terkait dengan

Halaman 43 dari 48 hal. Put. Nomor 10 K/Pdt/2015





perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat III. Dalam pertimbangan *Judex Facti* sama sekali tidak melihat dasar perbuatan hukum antara Tergugat I dan Tergugat III, dimana Tergugat I, III Pemohon Kasasi adalah Pembeli beritikad baik yang harus dilindungi oleh Undang Undang dan peralihan yang terjadi antara Tergugat I dan Tergugat III Pemohon kasasi telah dijadikan sebagai dasar atau bukti otentik dengan Alda Notariil, dsb. Yang mempunyai kekuatan hukum mengikat sebagaimana yang dinyatakan pula dalam ketentuan Pasal 23 dan Pasal 26 Undang Undang Nomor 5 tahun 1960 jo. Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 tahun 1997 yang berbunyi sebagai berikut:

Peralihan hak atas tanah ..... dst, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan hal tersebut diatas, sekiranya kami serahkan pula sepenuhnya pada kewenangan Majelis Hakim Kasasi untuk melihat, mencermati serta menilainya (*ius curia novit*).

Dengan berdasarkan pada putusan Pengadilan Tinggi Makassar tanggal 18 Februari 2014 Nomor 298/PDT/2013/PT MKS, bukan hanya melanggar hukum akan tetapi juga mengandung kekeliruan hukum yang nyata, oleh karena Hakim Banding sebagai pengadilan yang berwenang untuk mengadili bukan hanya hukum belaka akan tetapi juga terutama mengadili mengenai fakta (*rechtsfeiten*) *in casu* bukti-bukti yang diajukan oleh pihak-pihak (Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi) yang seharusnya memeriksa dan mengadili tentang kebenaran bukti-bukti tersebut.

Keberatan Kedua Jika memperhatikan keseluruhan pertimbangan hukum Hakim Banding, maka yang dipertimbangkan dinilai hanyalah alat bukti yang diajukan oleh Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi, Hakim Banding sama sekali tidak memperhatikan atau mempertimbangkan sedikitpun alat bukti dari Para Pemohon Kasasi *In casu* . Perilaku dan cara mengadili Hakim Banding seperti ini adalah tidak benar dan bertentangan dengan keadilan serta asas *audie et altere pattem*, dimana kedua belah pihak harus diperlakukan sarna dan adil baik dari segi kesempatan maupun pembuktian.

Bahwa cara mengadili seperti tersebut diatas merupakan pelanggaran hukum yang berlaku serta tata cara mengadili hal mana memenuhi syarat dan alasan kasasi sesuai pasal 30 point b dan c undang-undang Nomor 5 tahun 2004.

Bahwa berdasarkan fakta persidangan dan alat bukti yang dimiliki Kasasi *In casu* Pemohon Kasasi adalah sangatlah tepat kiranya pertimbangan *Judex Facti* dalam putusannya telah mengakui adanya kesesuaian fakta antara penguasaan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

objek sengketa dan alat bukti yang dimiliki oleh Para Tergugat/Terbanding, oleh karena penguasaan objek sengketa berdasarkan perbuatan hukum yang secara sah dilindungi oleh Undang Undang.

Keberatan Ketiga

Hakim Banding dalam putusannya pada halaman 16 (enam belas) alinea I (pertama) mempertimbangkan sebagai berikut:

Majelis hakim tingkat banding berkesimpulan dan berpendapat bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsi/Pembanding telah mampu membuktikan dalil-dalil pokok gugatannya;

Pertimbangan Hakim banding tersebut diatas adalah keliru/tidak benar dan merupakan kesalahan penerapan aturan hukum/melanggar hukum serta tata cara mengadili oleh karena:

- Hakim Banding mengalihkan dari pokok persoalan yang sebenarnya, seharusnya yang dipersoalkan/dipertimbangkan adalah apakah terbukti dalil Termohon Kasasi adalah benar atau tidak, sebagaimana yang uraikan dalam *Judex Facti* hakim banding;
- Hakim Banding tidak mempertimbangkan hal hal yang menjadi dasar hukum beradaskan fakta yang terungkap di persidangan vide putusan pengadilan tingkat pertama, dimana keterangan saksi dan bukti yang diajukan oeh Para Pemohon Kasasi *In casu* Pemohon Kasasi/Tergugat III adalah sudah berkesesuaian antara fakta yang satu dengan fakta hukum lainnya;

Seharusnya *Judex Facti In casu* Majelis Hakim Banding yang memeriksa perkara *a quo* tersebut harus cermat memperhatikan itu semua, Karena semua dalil yang dikemukakan oleh Pemohon Kasasi telah berkesesuaian, Maka atas dasar tersebut gugatan Termohon Kasasi secara hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*);

Keberatan keempat:

Didalam proses perkara ini terdapat beberapa hal yang tidak dipertimbangkan oleh Hakim Banding padahal sangat penting dan prinsipil yaitu antara lain: Kedudukan hukum Pemohon Kasasi dalam hal ini adalah pihak ketiga atau pihak pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi oleh Undang Undang sehingga secara hukum Pemohon Kasasi merupakan norma yang teringgi dalam hukum kontrak bahkan dalam hukum perdata;

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

- Bahwa alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, karena meneliti dengan saksama Memori Kasasi Pemohon Kasasi I tertanggal 26 Mei 2014 dan

Halaman 45 dari 48 hal. Put. Nomor 10 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memori Kasasi Pemohon Kasasi II tertanggal 2 juni 2014 serta Kontra Memori Kasasi tertanggal 4 Juli 2014 dihubungkan dengan pertimbangan Putusan Pengadilan Tinggi Makassar, ternyata Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi sudah tepat dan benar, dan tidak salah dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa transaksi jual beli tanah sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor 1983/Maocini Sombala a.n. Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I selaku penjual dan Tergugat IV selaku pembeli didasarkan Surat Kuasa Menjual Nomor 04 tanggal 3 Juli 2009, surat kuasa tersebut adalah kuasa mutlak yang dilarang dibuat berdasarkan Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 tanggal 6 Maret 1982.
- Bahwa transaksi jual beli tanah sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor 20054/Balang Baru atas Nama Penggugat, yang dilakukan Tergugat I selaku penjual dengan Tergugat III selaku pembeli didasarkan Surat Kuasa Menjual Nomor 05 tanggal 3 Juli 2009, surat kuasa tersebut adalah kuasa mutlak yang telah dilarang dibuat berdasarkan Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 tanggal 6 Maret 1982;
- Bahwa Peralihan hak yang didasarkan kuasa mutlak seperti itu adalah merupakan penyelundupan hukum.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Makassar dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau Undang Undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi I: 1. IRWANTO SALIM, 2. ALBERT SIMON DUMANAUW, S.H., 3. MUH. ARFAH ABDULLAH, S.H., S.E., 4. PT KEMASINDO CEPAT NUSANTARA CABANG MAKASSAR, dan Pemohon Kasasi II: H. HARUNA, M.A., B.A., tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi I dan II ditolak dan Para Pemohon Kasasi I dan II 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;

Halaman 46 dari 48 hal. Put. Nomor 10 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi I: **1. IRWANTO SALIM, 2. ALBERT SIMON DUMANAUW, S.H., 3. MUH. ARFAH ABDULLAH, S.H., S.E., dan 4. PT. KEMASINDO CEPAT NUSANTARA CABANG MAKASSAR** tersebut;
2. Menolak Pemohon Kasasi dari Pemohon Kasasi II : **H. HARUNA, M.A., B.A.,** tersebut;
3. Menghukum Para Pemohon Kasasi I dahulu Tergugat I, II, IV-Turut Tergugat II/Terbanding I, II, IV-Turut Terbanding II untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
4. Menghukum Para Pemohon Kasasi II dahulu Tergugat III/Terbanding III 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 Rabu tanggal 2 September 2015 oleh H. Djafni Djamal, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., dan H. Hamdi, S.H., M.Hum., 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 Rudi Rafli Siregar, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim anggota,

ttd./.

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

ttd./.

H. Hamdi, S.H., M.Hum.

Ketua Majelis,

ttd./.

H. Djafni Djamal, S.H., M.H.



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

Panitera Pengganti,

ttd./.

Rudi Rafli Siregar, S.H., M.H.

Biaya-Biaya:

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

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

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H.,M.H.  
NIP : 19610313 198803 1 003.