



PUTUSAN

Nomor 1393 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

Hj. NURLINA, bertempat tinggal di Jalan Ahmad Yani Nomor 24 A, Kelurahan Pondabea, Kecamatan Kadia, Kota Kendari, dalam hal ini memberi kuasa kepada Muhammad Dahlan Moga, S.H., M.H., dan kawan, Advokat berkantor di Jalan M.T Haryono Nomor 9 A Kambu Kendari, Sulawesi Tenggara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Maret 2012; Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n:

1. **SUTOMO**, bertempat tinggal di Jalan R.E Martadinata, RT 1 RW 1, Kelurahan Kassilampe, Kecamatan/Kota Kendari, dalam hal ini memberi kuasa kepada Anselmus A.R. Masiku, S.H., dan kawan, Advokat berkantor di Jalan M.T Haryono 126 Kendari, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 April 2012;
2. 1. **Hj. UNDU LABUKU**, bertempat tinggal di Jalan Cempaka Putih Lorong Mawaunga Nomor 3 Kecamatan Wua-wua Kota Kendari;
2. **RICKY NELSON PIDANI**, bertempat tinggal di Jalan Cempaka Putih Lorong Mawaunga Nomor 3 Kecamatan Wua-wua Kota Kendari;
3. **AINA LOLOBRIGIDA PIDANI**, bertempat tinggal di Jalan Cempaka Putih Lorong Mawaunga Nomor 3 Kecamatan Wua-wua Kota Kendari;
4. **PALA PIDANI**, bertempat tinggal di Jalan Cempaka Putih Lorong Mawaunga Nomor 3 Kecamatan Wua-wua Kota Kendari;
5. **HUSNA PIDANI**, bertempat tinggal di Jalan Cempaka Putih Lorong Mawaunga Nomor 3 Kecamatan Wua-wua Kota Kendari;

Halaman 1 dari 26 hal.Put. Nomor 1393 K/Pdt/2016



6. **RANO PIDANI**, bertempat tinggal di Jalan Cempaka Putih Lorong Mawaunga Nomor 3 Kecamatan Wua-wua Kota Kendari, Keenamnya selaku Ahli Waris dari **H. Said Pidani**;
3. **PEMERINTAH R.I cq BADAN PERTANAHAN NASIONAL R.I cq KANWIL PERTANAHAN PROPINSI SULAWESI TENGGARA cq KANTOR PERTANAHAN KOTA KENDARI**, berkedudukan di Jalan H.A.E Mokodompit Nomor 9 Kota Kendari;
4. **PEMERINTAH R.I cq PT. BANK MANDIRI Tbk cq BANK MANDIRI CABANG KENDARI**, berkedudukan di Jalan Abdullah Silondae Nomor 45 Kota Kendari, diwakili oleh M.Arifin Firdaus selaku Senior Vice President PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, dalam hal ini memberi kuasa kepada Furkon Nurdin dan kawan-kawan, Asistant Relationship Manager pada Regional Credit Recovery PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Makassar Floor Kendari, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 April 2014;
5. **PEMERINTAH R.I cq DEPARTEMEN KEUANGAN R.I cq KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG KENDARI**, berkedudukan di Jalan Made Sabara Nomor 6 Kota Kendari, dalam hal ini memberi kuasa kepada Aminuddin Mappakaya, S.H., dan kawan-kawan Kepala Seksi Hukum dan Informasi berkantor di Jalan Made Sabara Nomor 6 Kota Kendari, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 April 2012;

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, III, IV dan VI Terbanding I, II, III, IV dan V;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah yang terletak dahulu Desa Wua-wua, Kecamatan Mandonga, sekarang di Jalan Sao-sao, Kelurahan Bende,



Kecamatan Kadia, Kota Kendari Seluas kurang lebih $85,50 \times 86,50 = 7.395,75 \text{ m}^2$ (tujuh ribu tiga ratus sembilan puluh lima koma tujuh puluh lima meter persegi) yang berasal dari Hibah orang tua Penggugat yang bernama Ny. Saodah, sebagaimana surat Penyerahan Hibah tanggal 22 Maret 1980;

2. Bahwa kemudian atas tanah tersebut Penggugat mengolah dengan cara membersihkan, memagari dan menyewakan tanah tersebut kepada orang lain;
3. Bahwa pada bulan Mei tahun 1986 Penggugat menjual sebagian tanahnya kepada Tergugat II seluas 317 m^2 (tiga ratus tujuh belas meter persegi) sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 593/27/1986 tanggal 28 Mei 1986;
4. Bahwa setelah menjual sebagian tanahnya, kemudian sisa tanah Penggugat seluas $7.078,75 \text{ m}^2$ (tujuh ribu tujuh puluh delapan koma tujuh puluh lima meter persegi) tetap diolah Penggugat dan menyewakan kepada orang lain, dan sebagian tanah Penggugat yaitu pada sisi selatan tanah telah Penggugat sertipikatkan;
5. Bahwa kemudian Tergugat II pernah bertemu Penggugat dan Tergugat II berdalih dengan mengaku-ngaku bahwa sebagian tanah yang dimiliki dan dikuasai Penggugat tersebut adalah milik Tergugat II yang dibelinya dari Prof. Dr. Abdurrauf Tarimana;
6. Bahwa atas perkataan Tergugat II tersebut, Penggugat yang merasa heran karena merasa tidak pernah mengalihkan tanahnya kepada Prof. Dr. Abdurrauf Tarimana atau kepada Tergugat II, kecuali yang dijualnya pada tanggal 28 Mei 1986, kemudian Penggugat memperingatkan atau melakukan teguran secara lisan kepada Tergugat II bahwa tanah yang dimiliki dan dikuasai Penggugat tersebut adalah tanah milik Penggugat yang merupakan pemberian dari orang tua Penggugat dan tanah Tergugat II hanyalah seluas 317 m^2 (tiga ratus tujuh belas meter persegi) yang Penggugat jual pada tanggal 28 Mei 1986;
7. Bahwa setelah berpuluh-puluh tahun lamanya Penggugat menempati, mengolah menyewakan tanah Penggugat dan melakukan teguran/peringatan pada Tergugat II tersebut, kemudian pada tahun 2010 tanpa seizin Penggugat dan secara paksa tiba-tiba Tergugat I masuk menempati tanah Penggugat seolah-olah sebagai Pemiliknya dengan dihancurkannya rumah kontrakan/sewaan, pagar, serta papan nama yang berdiri diatas tanah Penggugat dengan berdalih telah membeli dari dari Tergugat IV dan Tergugat V dan berdalih pula telah memperoleh Sertipikat Hak Milik Nomor 406 tahun 1999 yang diterbitkan oleh Tergugat III;



8. Bahwa Penggugat yang merasa keberatan dengan penguasaan secara tanpa izin dan secara paksa dari Tergugat I tersebut, kemudian melakukan konfirmasi pada Kantor Pertanahan Kota Kendari, dan ternyata tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat, Tergugat II telah melakukan perbuatan menSertipikatkan tanah milik Penggugat seluas 454 m², (empat ratus lima puluh empat meter persegi) yang batas-batasnya adalah sebagai berikut:
- Sebelah utara berbatasan dengan tanah yang dibeli Tergugat II dari Penggugat (sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 593/27/1986 tanggal 28 Mei 1986;
 - Sebelah timur berbatasan dengan Perumahan BTN 1 (satu);
 - Sebelah setatan berbatasan dengan tanah Penggugat;
 - Sebelah barat berbatasan Jalan Saranani/Sao-Sao;
- Yang mana tanah Penggugat seluas 454 m² (empat ratus lima puluh empat meter persegi) tersebut diSertipikatkan oleh Tergugat II dalam satu kesatuan dengan tanah yang dibeli Tergugat II pada Penggugat tanggal 28 Mei 1986 tersebut;
9. Bahwa berdasarkan Perbuatan Tergugat II tersebut Penggugat kemudian melaporkan dugaan tindak pidana penggelapan hak atas tanah kekantor Polisi sebagaimana Laporan Polisi LP Nomor 66/III/2010/siaga ops tanggal 15 Maret 2010;
10. Bahwa selanjutnya atas laporan Polisi tersebut, secara fakta hukum kemudian Penggugat mengetahui dari keterangan Tergugat III pula bahwa tanah Penggugat seluas 454 m² (empat ratus lima puluh empat meter persegi) (sebagaimana point Nomor 8 Posita) tersebut di sertipikatkan dengan Sertipikat SHM dengan Nomor 406 tahun 1999 yang berasal dari Sertipikat HGB 406 tahun 1992, dan Sertipikat Nomor 406 berasal dari Pemecahan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 383 atas nama PT Pedati Pratama Internation Kendari dimana Tergugat II sebagai Direktur, yang mana kesemua Sertipikat tersebut diterbitkan oleh Tergugat III;
11. Bahwa tindakan Tergugat I tersebut yang menguasai secara tanpa seizin dan secara paksa atas tanah Penggugat seluas 454 m² (empat ratus lima puluh empat meter persegi) (sebagaimana point Nomor 8 Posita) telah melanggar Hak hukum Penggugat dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum serta Penggugat merasa dirugikan karena Penggugat terhalang dan atau tidak dapat lagi memanfaatkan atas tanah Penggugat tersebut;
12. Bahwa atas tindakan Tergugat II yang telah menSertipikatkan tanah Penggugat setuas 454 m² (empat ratus lima puluh empat meter persegi)



(sebagaimana Point Nomor 1 Posita) dengan tanpa sepengetahuan dan tanpa seizin Penggugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena secara fakta hukum tanah setuas 454 m² (empat ratus lima puluh empat meter persegi) (sebagaimana point Nomor 1 Posita) tersebut adalah milik Penggugat yang merupakan hibah dari ibu Penggugat dan telah dikuasainya secara fisik selama bertahun-tahun;

13. Bahwa atas tindakan Tergugat IV dan Tergugat V yang tanpa sepengetahuan dan tanpa seizin Penggugat telah melakukan penjualan atas tanah milik Penggugat seluas 454 m² (empat ratus lima puluh empat meter persegi) (sebagaimana point Nomor 8 Posita) adalah juga merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena secara fakta hukum tanah seluas 454 m² (empat ratus lima puluh empat meter persegi) (sebagaimana point Nomor 8 Posita) tersebut adalah milik Penggugat yang sah hibah dari ibu Penggugat dan telah dikuasai Penggugat secara fisik selama bertahun-tahun;
14. Bahwa kemudian seluruh surat-surat jual beli ataupun surat-surat lain yang berkaitan dengan tanah milik Penggugat setuas 454 m² (empat ratus lima puluh empat meter persegi) (sebagaimana point Nomor 8 Posita) yang dibuat atas dasar Perbuatan Melawan Hukum oleh Para Tergugat tersebut haruslah dinyatakan tidak sah atau Batal demi hukum atau setidaknya tidak berkekuatan hukum;
15. Bahwa karena Sertipikat Hak Milik Nomor 406 tahun 1999 yang berasal dari Sertipikat HGB Nomor 406 tahun 1992 dan kemudian Sertipikat HGB 406 berasal dari Pemecahan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 383 atas nama PT Pedati Pratama internation Kendari diterbitkan oleh Tergugat III tersebut dibuat atas dasar Perbuatan Melawan Hukum, maka Sertipikat Hak Milik Nomor 406, serta Sertipikat HGB Nomor 406 tahun 1992, serta Sertipikat HGB Nomor 383 yang memuat tanah Penggugat seluas 454 m² (empat ratus lima puluh empat meter persegi) (sebagaimana point Nomor 8 Posita) tersebut haruslah dinyatakan tidak sah secara hukum atau batal demi hukum atau setidaknya tidak berkekuatan hukum;
16. Bahwa untuk memudahkan pemeriksaan dipersidangan dan menjamin tuntutan Penggugat agar tanah Penggugat seluas 454 m² (empat ratus lima puluh empat meter persegi) (sebagaimana point Nomor 8 Posita) tidak dialihkan kepada orang lain, maka kami mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Kendari dapat meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas tanah sengketa;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa Penggugat mohon agar Yang Terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kendari menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) Walaupun ada upaya hukum *Verzet*, Banding maupun Kasasi;

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

Provisi:

Memerintahkan Para Tergugat dan atau siapapun juga untuk tidak melakukan kegiatan dalam bentuk apapun di atas tanah perkara *in casu* seluas 454 m² (empat ratus lima puluh empat meter persegi) sebagaimana Point Nomor 1 Posita sampai adanya putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menetapkan/Menyatakan secara hukum bahwa Penggugat sebagai pemilik atas tanah seluas 454 m² (empat ratus lima puluh empat meter persegi) sebagaimana point Nomor 8 Posita dengan batas-batas;
 - a. Sebelah utara berbatasan dengan tanah yang dibeli Tergugat II dari Penggugat (sebagaimana akta Jual Beli Nomor 593/27/1986 tanggal 28 Mei 1986;
 - b. Sebelah timur berbatasan dengan Perumahan BTN 1 (Satu);
 - c. Sebelah selatan berbatasan dengan tanah Penggugat;
 - d. Sebelah barat berbatasan Jalan Saranani/Sao-Sao;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas tanah Penggugat tersebut diatas;
4. Menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah melakukan Perbuatan Metawan Hukum (*Onrechtmatige daad*);
5. Menyatakan menurut hukum bahwa semua bentuk surat-surat baik tertulis atau apapun nama dan bentuknya yang ada kaitannya dengan tanah Penggugat seluas 454 m² (empat ratus lima puluh empat meter persegi) (sebagaimana point Nomor 8 Posita) yang menimbulkan hak/Pengalihan/Penguasaan oleh Para Tergugat atau siapa saja yang menguasainya dan menggunakannya adalah tidak sah secara hukum atau batal demi hukum atau setidaknya tidak berkekuatan hukum;
6. Menyatakan secara hukum bahwa Sertipikat Hak milik Nomor 406 tahun 1999 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 406 tahun 1992 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 383 (Sertipikat Induk dari Sertipikat

Halaman 6 dari 26 hal.Put. Nomor 1393 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HGB Nomor 406 tahun 1992, atas nama PT. Pedati Pratama International Kendari (Said Pidani) yang mana mencantumkan atau berkaitan tanah milik Penggugat seluas 454 m² (empat ratus lima puluh empat meter persegi) (sebagaimana point Nomor 8 Posita) adalah tidak berdasar hukum sehingga tidak sah secara Hukum atau batal demi hukum atau setidaknya tidak berkekuatan hukum;

7. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I dan atau siapa saja yang menggunakan dan atau melakukan aktifitas diatas tanah seluas 454 m² (empat ratus lima puluh empat meter persegi) (sebagaimana point Nomor 8 Posita) untuk segera meninggalkan dan mengosongkan tanah sengketa dan menyerahkan kepada Penggugat secara tanpa syarat, bila perlu pengosongan dengan bantuan alat-alat Negara;
8. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit voerbaar bij Voorraad*) walaupun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Sudsidair:

Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

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

Dalam Eksepsi:

- I. Tentang *Ne bis in Idem*:

Gugatan yang diajukan Penggugat dengan register Perkara Nomor 18/PDT.G/2012/PN.Kdi adalah perkara yang *Ne bis in idem*. Gugatan Penggugat telah memenuhi syarat *Ne bis idem* karena dalam perkara terdahulu Penggugat mengajukan gugatan dengan register Perkara Nomor 32/Pdt.G/2011/PN.Kdi dan telah diputus oleh Majelis Hakim dengan putusan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*). Putusan ini juga telah memiliki kekuatan hukum yang tetap Syarat dipenuhinya *Ne bis in idem* yaitu Obyek gugatan dan Para Pihak yang diajukan Penggugat sama Persis Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung tanggal 3-10-1973 Nomor 588 K/Sip/1973. Yang menyatakan; Karena perkara ini sama dengan perkara yang terdahulu, baik mengenai dalil gugatannya maupun obyek-obyek perkara dan juga Penggugat-Penggugatnya, yang telah mendapat keputusan dari Mahkamah Agung (putusan tanggal 19 Desember 1970 Nomor 350 /K/Sip/970);

Halaman 7 dari 26 hal.Put. Nomor 1393 K/Pdt/2016



Adapun obyek dan pihak-pihak yang dimaksud sama persis dalam perkara ini yaitu;

Penggugat mendalilkan obyek sengketa pada terletak di Jalan Sao-Sao Kendari dan obyek sengketa dimaksud diakui oleh Para saksi Penggugat dalam perkara 32/Pdt.G/2011/PN.Kdi yang telah memiliki kekuasaan hukum tetap. Penggugat menarik para pihak sebagai berikut; Tergugat I Sutomo, Tergugat II ahli waris H.Said Pidani, Tergugat III Kantor Badan Pertanahan Kota Kendari, Tergugat IV Bank Mandiri dan Tergugat V kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang. Pihak yang ditarik sama persis dengan pihak ditarik dalam perkara Nomor 32 /P dt.G/2011/PN.Kdi.;

Walaupun dalam gugatan *a quo* Penggugat mendalilkan bahwa Para Tergugat telah menSertipikatkan tanah seluas 454 m² (empat ratus lima puluh empat meter persegi) (dalil pada poin 8), namun penyebutan luas tersebut luas tanah tersebut menurut Tergugat I tidak mempengaruhi atau tidak mengubah obyek sengketa atau materi perkara karena pada dasarnya luas tanah yang dimaksud Penggugat merupakan Obyek Sengketa yang juga dimaksudkan oleh Penggugat pada gugatan pada Perkara Nomor 32/Pdt.G/2011/PN.Kdi;

II. Tentang *Error In Persona*:

Keberatan Tergugat I atas dalil gugatan Penggugat pada halaman 1 sampai dengan halaman 2, yang menarik Tergugat I sebagai Tergugat dan menarik almarhum Said Pidani sebagai Tergugat II Adapun keberatan Tergugat I atas dalil Penggugat yaitu:

- a. Tidak tepat Penggugat menarik Penggugat menarik Tergugat I sebagai pihak dalam perkara. Walaupun Tergugat I yang menguasai tanah yang menjadi obyek sengketa, tetapi antara Penggugat dengan Tergugat I tidak memiliki hubungan hukum. Tergugat I mendapat tanah yang menjadi obyek sengketa dari proses lelang karena tanah yang menjadi obyek sengketa adalah jaminan bank yang tidak mampu diselesaikan oleh Debiturnya yaitu Almarhum Said Pidani;
- b. Tidak tepat dan tidak berdasar hukum Penggugat mendalilkan bahwa Para ahli waris H. Said Pidani dikelompokkan sebagai Tergugat II. Dalil Penggugat menarik ahli waris H. Said Pidani dalam penyusunan gugatannya telah melanggar Syarat formil gugatan tentang Subyek Hukum yang dapat ditarik sebagai Tergugat atau Pihak dalam berperkara;



Dalam perkara *a quo* dengan struktur penyusunan yang ditulis oleh Penggugat maka dapat ditafsirkan bahwa yang ditarik sebagai Tergugat II dalam perkara ini adalah Almarhum Said Pidani, bukan para ahli warisnya. Padahal sangat jelas Subyek Hukum yang dapat ditarik dalam gugatan yaitu Badan Hukum atau Orang Perorang yang terkait dengan perkara dimaksud. Padahal sangat jelas dalam uraian Penggugat Ahli Waris almarhum H. Said Pidani diuraikan satu persatu tetapi oleh Penggugat tidak menguraikan sebagai Subyek Hukum yang berdiri sendiri atau bertanggung jawab sebagai subyek hukum. Uraian atau dalil Penggugat dapat ditafsirkan dan disimpulkan bahwa yang digugat bukan ahli waris almarhum H. Said Pidani tetapi yang digugat almarhum H. Said Pidani. Padahal sudah diketahui bahwa almarhum H. Said Pidani tidak dapat lagi bertanggung jawab secara hukum;

III. Tentang Gugatan *Obscuur Libel*;

Dalil gugatan Penggugat bahwa Para Tergugat melakukan Tindakan Melawan Hukum adalah dalil yang kabur dan tidak jelas. Khusus untuk Tergugat I jika kita melihat dalil-dalil Penggugat tentang Penguasaan tanah yang dilakukan Tergugat I maka dalil-dalil gugatan Penggugat jauh lebih kabur tidak jelas lagi. Bahwa sudah sangat jelas secara hukum penguasaan tanah yang kemudian telah terbit Sertipikat hak milik diatas lahan tersebut dilakukan dengan tidak melawan hukum bahkan Tergugat I telah mengikuti prosedur lelang yang dibuat dan ditentukan berdasarkan Peraturan yang berlaku oleh karena Tergugat V dan juga secara prosedural telah dilakukan juga oleh Tergugat IV, jadi tindakan perbuatan hukum dalam penguasaan tanah yang dimaksudkan oleh Penggugat tidak teruraikan dan ter jelaskan dalam dalil gugatannya, apalagi jika dikaitkan dengan cara memperoleh tanah Tergugat I;

Bahwa uraian dalil gugatan Penggugat adalah Perbuatan melawan hukum namun jika dilihat secara detail tidak menggambarkan secara jelas perbuatan melawan hukum yang dimaksudkan, bahkan menurut hemat Tergugat I uraian dalil gugatan Penggugat lebih pada uraian sengketa hak kepemilikan atas sebidang tanah;

Bahwa lebih lanjut jika dalil gugatan Penggugat adalah Perbuatan Melawan hukum maka tentunya Hak Subyektif seseorang jelas diuraikan dalam gugatan Penggugat, namun Hak subyektif Penggugat tidak jelas dasar hukumnya namun yang diuraikan lebih pada klaim kepemilikan atas



sebidang tanah. Itupun dengan dasar kepemilikan yang perlu dibuktikan terlebih dahulu kesahihannya didepan persidangan;

Bahwa Tergugat I menguasai tanah seluas 772 m² (tujuh ratus tujuh puluh dua meter persegi) yang diperoleh secara sah dan berdasar hukum berdasarkan dokumen lelang Nomor 97/1998 - 99 dengan SHM Nomor 406 yang berasal dari HGB 383. Jadi jika luas tanah yang dimaksud Penggugat seluas 317 m² (tiga ratus tujuh belas meter persegi) diperoleh dengan dibeli dari Penggugat adalah gugatan yang tidak sinkron antara Penguasaan tanah yang dikuasai Tergugat I dengan dalil Penggugat. Dalil ini dapat mengakibatkan kaburnya gugatan;

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

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Tergugat IV menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat IV;
2. Tergugat IV terlebih dahulu menyampaikan fakta-fakta hukum sebagai berikut:
 - a. Tergugat IV telah memberikan fasilitas kredit kepada PT Pedati Pratama Internasional. Guna menjamin pengembalian fasilitas kredit tersebut, PT Pedati pratama Internasional telah menyerahkan agunan antara lain berupa sebidang tanah seluas 771 m² (tujuh ratus tujuh puluh satu meter persegi) yang terletak di Kel. Bende (dulu kec. Wua-wua) Kec. Mandonga Kodya Kendari sesuai SHGB Nomor 406/Kel Wua-wua tertulis atas nama PT Pedati Pratama Internation Kendari;
 - b. Bahwa PT Pedati Pratama Internasional sebagai debitur Tergugat IV, ternyata tidak dapat memenuhi kewajiban pembayaran fasilitas kredit yang diterimanya dengan baik sesuai perjanjian kredit sehingga fasilitas kreditnya digolongkan sebagai kredit macet. Adapun besarnya jumlah tunggakan hutang PT Pedati pratama Internasional kepada Tergugat IV untuk posisi tanggal 12 September 1998 adalah sebesar Rp4.556.742.048,10 (empat miliar lima ratus lima puluh enam juta tujuh ratus empat puluh dua ribu empat puluh delapan rupiah koma sepuluh);
 - c. Mengingat fasilitas kreditnya telah digolongkan sebagai kredit macet maka sesuai ketentuan Pasal 12 Undang-undang Nomor 49 Prp Tahun 1960 tentang Pengurusan piutang Negara, pengurusan dan penyelesaian kredit PT Pedati Pratama Internasional oleh Tergugat IV



- (dahulu Bank Bumi Daya) diserahkan kepada Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) *cq* Tergugat V;
- d. Bahwa selanjutnya, dalam rangka pengurusan dan penyelesaian fasilitas kredit PT Pedati Pratama Internasional, Tergugat V atas dasar kewenangan yang diberikan undang-undang telah menerbitkan Surat Paksa Nomor SP- 212/PUPN.V/1990 tanggal 5 Juni 1990 yang isinya memerintahkan agar PT Pedati Pratama Internasional segera membayar hutangnya kepada Tergugat IV sejumlah Rp5.012.416.252,91 (termasuk 10% biaya administrasi PUPN);
- e. Bahwa ternyata PT Pedati Pratama Internasional tidak dapat melaksanakan Surat paksa tersebut sehingga sesuai ketentuan Undang-undang Nomor 49 Prp Tahun 1960, Tergugat V kemudian melakukan sita terhadap agunan kredit PT Pedati Pratama Internasional yang kemudian ditindak lanjuti dengan menerbitkan Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan Nomor SPPBS – 28/PUPNC/VIII.15/1998 tanggal 23 April 1998. Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan tersebut kemudian ditindaklanjuti dengan penjualan secara lelang agunan kredit PT Pedati Pratama Internasional pada tanggal 21 September 1998;
- f. Berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 97/1998 - 99 tanggal 21 September 1998, Tergugat I dinyatakan sebagai pemenang/pembeli lelang dan berhak memiliki agunan PT Pedati Pratama Internasional berupa sebidang tanah seluas 771m² (tujuh ratus tujuh puluh satu meter persegi) yang terletak di Kelurahan Bende, Kecamatan Mandonga, Kotamadya Kendari dengan bukti kepemilikan berupa SHGB Nomor 406/Wua-wua tertulis atas nama PT Pedati Pratama Internation Kendari; Berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, maka Tergugat IV mengajukan Eksepsi dan menyampaikan tanggapan selengkapanya sebagaimana disampaikan dibawah ini.
3. Eksepsi mengenai gugatan Penggugat Kabur (*Obscur Libel*);
- a. Bahwa sebelum Penggugat mengajukan gugatan ini (Perkara Nomor 18/pdt.G/2012/PN.Kdi) Penggugat telah mengajukan gugatan mengenai perbuatan melawan hukum terhadap pihak-pihak yang sama yaitu Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V. Gugatan Penggugat tersebut tercatat dalam register perkara Nomor 32/Pdt.G/2011/PN.Kdi di Pengadilan Negeri Kendari;
- b. Pengadilan Negeri Kendari yang memeriksa gugatan Penggugat di tingkat Pertama telah menjatuhkan putusan pada tanggal 23 Februari



2012 yang pada pokoknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

- c. Putusan PN Kendari Nomor 32/Pdt.G/2011/PN.Kdi. tanggal 23 Februari 2012 tersebut telah berkekuatan hukum tetap karena para pihak tidak menyatakan banding.;
 - d. Dalam putusan PN Kendari Nomor 32/Pdt.G/2011/PN.Kdi. diketahui adanya fakta hukum bahwa luas tanah SHGB (bukan SHM sebagaimana dalil gugatan) Nomor 406/Kel Wua-wua adalah 772 m² (tujuh ratus tujuh puluh dua meter persegi) dan bukan 454 m². (empat ratus lima puluh empat meter persegi);
 - e. Berdasarkan uraian tersebut di atas, ternyata objek yang disengketakan oleh Penggugat dalam gugatan ini tidak sesuai dengan fakta hukum yang sebenarnya yaitu mengenai luas tanah tanah SHGB (bukan SHM sebagaimana dalil gugatan) Nomor 406/Kel Wua-wua adalah 772 m² (tujuh ratus tujuh puluh dua meter persegi) dan bukan 454 m² (empat ratus lima puluh empat meter persegi) Disamping itu hak atas tanahnya pun berbeda yaitu Hak Guna Bangunan sehingga bukan Hak Milik. Akibat ketidak jelasan mengenai luas tanah yang dimaksud dalam gugatan Penggugat maka gugatan Penggugat menjadi kabur (*obscur libel*), sedemikian sehingga gugatan Penggugat sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima;
4. Eksepsi mengenai gugatan Penggugat kepada Tergugat IV adalah *Error in Persona*;
- a. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat IV tidak pernah terjadi hubungan hukum apapun;
 - b. Bahwa gugatan Penggugat yang mendalilkan tanah SHM (seharusnya SHGB) Nomor 406/Kel Wua-wua adalah miliknya adalah dalil yang tidak berdasar hukum karena SHM (seharusnya SHGB) Nomor 406/Kel. Wua-wua sebelum pelaksanaan Lelang sesuai Risalah Lelang Nomor 97/1998 - 99 tanggal 21 September 1998 adalah atas nama PT Pedati Pratama Internation yang merupakan agunan fasilitas kredit yang diberikan oleh PT Pedati Pratama Internation kepada Tergugat IV;
 - c. Bahwa terkait dengan SHGB Nomor 4061/Kel. Wua-wua *a quo* antara Penggugat dan Tergugat IV tidak ada hubungan hukum sama sekali Berdasarkan uraian tersebut di atas, Penggugat telah melanggar prinsip-prinsip hukum acara perdata yaitu bahwa suatu gugatan yang diajukan kepada pihak lain harus didasarkan adanya hubungan hukum,



sedangkan antara Penggugat dan Tergugat IV tidak ada hubungan hukum. Dengan demikian gugatan Penggugat *a quo* sepanjang ditujukan kepada Tergugat IV harus dinyatakan tidak dapat diterima karena *Error in Persona*;

5. Eksepsi mengenai gugatan Penggugat tidak didukung oleh Posita;
 - a. Dalam gugatannya Penggugat mengajukan tuntutan agar Pengadilan Negeri Kendari menjatuhkan putusan yang menyatakan Penggugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum. Akan tetapi posita gugatan Penggugat butir 1 sampai dengan butir 17 tidak satupun yang menguraikan perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat IV;
 - b. Dengan demikian, tuntutan Penggugat ini harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak didukung dengan posita gugatan;

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

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Tergugat V menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil dalam surat gugatan Penggugat baik terhadap posita maupun terhadap petitum, kecuali terhadap hal-hal yang diakuiinya secara tegas;
2. *Eksepsi Rei Judicatie*;
 - a. Bahwa perkara *a quo* sudah pernah diperiksa pada persidangan sebelumnya, dengan perkara Nomor 32/Pdt.G/2011/PN.Kdi Tanggal 25 Mei 2011, yang telah diputuskan dan telah berkekuatan hukum tetap (oleh karena Penggugat tidak mengajukan upaya hukum banding atas putusan Hakim sebelumnya) serta bersifat positif (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) Dengan demikian putusan tersebut sudah *Litis Finiri Opportet*;
 - b. Bahwa dalam surat gugatannya Penggugat berupaya untuk menjadikan obyek gugatannya seolah-olah berbeda dengan menjadikan tanah seluas 454 m² (empat ratus lima puluh empat meter persegi) sesuai objek sengketa baru, sedangkan pada gugatan sebelumnya objek sengketa adalah selisih dari tanah seluas 771 m² (tujuh ratus tujuh puluh satu meter persegi) yang dikurangi 317 m² (tiga ratus tujuh belas meter persegi), sehingga apabila dihitung secara seksama maka akan didapatkan selisih 454 m² (empat ratus lima puluh empat meter persegi), sehingga Tergugat V berpendapat bahwa objek perkara adalah sama;
 - c. Bahwa melihat susunan para Tergugat yang sama dengan gugatan sebelumnya, Tergugat V berpendapat bahwa subyek perkara adalah sama;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Bahwa materi gugatan Penggugat sama dengan gugatan yang diajukan sebelumnya, sehingga Tergugat V berpendapat materi pokok sama;
 - e. Bahwa suatu perkara dengan objek yang sama, para pihak yang sama materi pokok perkara yang sama, yang diputus oleh pengadilan dan berkekuatan hukum tetap baik mengabulkan maupun menolak, tidak dapat diperiksa kembali untuk kedua kalinya;
 - f. Bahwa oleh karena perkara *a quo* sudah pernah diperkarakan, telah ada putusan yang berkekuatan hukum tetap dan bersifat positif, objek yang sama, subyek (para pihak) yang sama dan materi pokok sama, maka gugatan tersebut dikategorikan sebagai *Nebis In idem* ;
3. Keberatan terhadap Lelang Eksekusi seharusnya diajukan sebelum pelaksanaan lelang;
 - a. Bahwa gugatan ini di ajukan setelah pelaksanaan lelang yaitu diajukan pada tanggal 7 Maret 2012, sedangkan lelang dilaksanakan pada tanggal 21 September 1998, karena itu sudah seharusnya gugatan ini tidak diterima;
 - b. Bahwa hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 697/K. Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1977, yang menyatakan bahwa keberatan mengenai pelelangan seharusnya diajukan sebagai perlawanan terhadap eksekusi sebelum pelelangan dilaksanakan.;
 4. Bahwa dengan terdapatnya *nebis in idem* dan adanya kesalahan waktu pengajuan gugatan tersebut diatas maka dengan ini Tergugat V mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan Surat gugatan dari Penggugat tidak dapat diterima seluruhnya (*Niet Otvankelijk Verklaard*);

Dalam Provisi:

Bahwa Tergugat V menolak dengan tegas Petitum dalam Provisi surat gugatan dari Penggugat yang memohon Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas objek sengketa, mohon Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar Petitum tersebut diabaikan dantidak dkabulkan dengan memperhatikan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Kendari telah memberikan Putusan Nomor 18/Pdt.G/2012/PN.Kdi tanggal 28 November 2012 dengan amar sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat seluruhnya;

Halaman 14 dari 26 hal.Put. Nomor 1393 K/Pdt/2016

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

II. Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi Penggugat;

III. Dalam Pokok Perkara;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp3.761.000,00 (tiga juta tujuh ratus enam puluh satu ribu rupiah);
4. Menghukum Tergugat II dan III untuk tunduk dan mentaati isi putusan ini ;
5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara dengan Putusan Nomor 51/Pdt/2013/PT.Sultra tanggal 17 Desember 2013;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 19 Februari 2014 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Maret 2012 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 5 Maret 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 18/Pdt.G/2012/PN.Kdi yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kendari, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 19 Maret 2014;

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

1. Termohon Kasasi I dahulu Tergugat I/Terbanding I, pada tanggal 3 April 2014;
2. Termohon Kasasi II dahulu Tergugat II/Terbanding II, pada tanggal 3 April 2014;
3. Termohon Kasasi III dahulu Tergugat III/Terbanding III, pada tanggal 28 Maret 2014;
4. Termohon Kasasi IV dahulu Tergugat IV/Terbanding IV, pada tanggal 2 April 2014;
5. Termohon Kasasi dahulu Tergugat V/ Terbanding V, pada tanggal 2 April 2014;

Halaman 15 dari 26 hal.Put. Nomor 1393 K/Pdt/2016



Kemudian Para Termohon Kasasi mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari masing-masing pada tanggal:

1. Termohon Kasasi I dahulu Tergugat I/Terbanding I, pada tanggal 14 April 2014;
2. Termohon Kasasi IV dahulu Tergugat IV/Terbanding IV, pada tanggal 16 April 2014;
3. Termohon Kasasi dahulu Tergugat V/ Terbanding V, pada tanggal 15 April 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/ Penggugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa secara hukum terdapat melanggar peraturan hukum yang berlaku (melanggar Pasal 11 ayat (1) Undang Undang Nomor 20 Tahun 1947 atau Rbg) dalam pengiriman berkas perkara ke tingkat banding sehingga Pemohon Kasasi tidak dapat menggunakan haknya untuk mengajukan memori banding;

Bahwa hingga pengiriman berkas banding oleh Pengadilan Negeri Kendari Ke Pengadilan Tinggi Sultra dan pemeriksa tidak pernah Pemohon Kasasi (dahulu pembanding) ketahui hingga adanya tembusan yang kami terima perihal pengiriman kembali berkas perkara perdata Banding tertanggal 23 Desember 2013;

Bahwa secara hukum sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi, secara hukum harus diberikan kesempatan kepada Pembanding untuk mengajukan Memori Banding dan mempelajari/memeriksa berkas perkara (*inzage*) dan dituangkan dalam relaas;

Pasal 11 ayat (1) Undang Undang Nomor 20 Tahun 1947 atau RBG berbunyi: "kemudian selambat-lambatnya empat belas hari setelah permintaan pemeriksaan ulang diterima, panitera memberitahu kepada kedua belah pihak bahwa mereka dapat melihat surat-surat yang bersangkutan dengan perkaranya dikantor Pengadilan Negeri selama empat belas hari";



Bahwa secara hukum sebagaimana hal tersebut diatas tidaklah dilakukan oleh Pengadilan Negeri Kendari, Pemohon Kasasi tidak pernah diberi kesempatan mengajukan Memori Banding dan tidak pernah diberitahukan untuk memeriksa berkas perkara sebelum dikirim di tingkat Banding, dan secara hukum Pemohon Kasasi tidak mengetahui mengenai pengiriman berkas perkara incasu pada Pengadilan Tinggi Sultra;

Bahwa secara hukum Pemohon Kasasi tidak pernah diberikan kesempatan untuk mengajukan Memori Banding dan tidak mengetahui dan tidak pernah menandatangani Risalah pemberitahuan pemeriksaan berkas Perkara (*inzage*) Nomor 18/Pdt.G/2012/PN. kendari tertanggal 8 Juli 2013;

Bahwa secara hukum sangatlah jelas telah terdapat perbuatan Melawan Hukum dalam pengiriman dan pemeriksaan berkas perkara tingkat Banding sehingga pemohon Kasasi tidak dapat menggunakan haknya untuk mengajukan Memori Banding;

Bahwa secara hukum sangatlah jelas telah terjadi pelanggaran hukum dalam perkara *in casu* yang mana dalam pengiriman berkas yaitu melanggar Pasal 11 ayat (1) Undang Undang Nomor 20 tahun 1947 maka putusan Pengadilan Tinggi Sultra Nomor 51/Pdt/2013/PT.Sultra tanggal 17 Desember 2013 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Kendari tanggal 28 November 2012 perkara perdata Nomor 18/Pdt.G/2012/PN.Kdi haruslah dibatalkan;

2. Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sultra telah mengandung kesalahan-kesalahan didalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya (salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku), sehingga menyebabkan kekeliruan dalam putusan tersebut;

Pasal 25 ayat (1) Undang Undang Nomor 4 Tahun 2004 Tentang Kekuasaan Kehakiman menyatakan “segala putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan tersebut, memuat pula Pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili”

Yurisprudensi MARI Nomor 672 K/SIP/1972 tertanggal 18 oktober 1972 menyebutkan “keputusan Pengadilan tinggi harus dibatalkan karena kurang cukup sipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*) dan terdapat ketidak tertiban dalam beracara”;

Bahwa secara hukum pertimbangan Majelis Hakim Tinggi Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;



Bahwa secara hukum seyogyanyalah setiap fakta dalam persidangan yang terungkap di persidangan haruslah dimuat dalam pertimbangan-pertimbangan putusan hakim, setelah itu baru dilakukan penilaian yuridis oleh Majelis Hakim terhadap pokok perkara;

Jika secara hukum majelis Hakim Pengadilan Tinggi mencermati dan meneliti Jawaban, Duplik, Kesimpulan Pemohon Kasasi tentu saja “Tidak Akan” berpendapat dalam putusannya Nomor 51/Pdt/2013/PT.Sultra pada paragraph kedua tentang pertimbangan hukumnya halaman 4 paragraf 5 kami kutip: “menimbang bahwa dengan hal demikian maka pertimbangan-pertimbangan majelis hakim tingkat pertama dia ambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 18/pdt.G/2012/PN. Kdi tanggal 28 November 2012 dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya harus dikuatkan”;

Secara fakta hukum terhadap perkara *a quo* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi secara hukum telah sewenang menyimpulkan dan terkesan apa yang telah diperiksa oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri itu telah tepat dan tidaklah memerlukan penilaian secara yuridis, dan mencatat begitu saja apa yang menjadi pertimbangan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari; Bahwa secara hukum Majelis Hakim Tinggi secara hukum tidaklah mendasarkan pada aturan hukum yang berlaku (*premature*) dan secara hukum mengeyampingkan rasa keadilan bagi Pemohon Kasasi;

Prinsip keadilan yang berimbang (*Balance of justice Principle*) berlaku dan mengikat pihak-pihak yang terlibat dalam proses beracara yang benar (*due Process of law*), termasuk bagi Pemohon kasasi sehingga dengan prinsip keadilan yang berimbang tersebut haruslah ditegakkan demi keadilan. Pemohon Kasasi hendaknya mendapatkan keadilan sehingga kegagalan dalam menegakkan keadilan (*miscarriage of justice*) tidaklah terjadi. Apabila seorang pejabat penegak hukum yang mempunyai kuasa dan wewenang yang diharapkan dapat mengupayakan tercapainya keadilan, ternyata menggunakan kuasa dan wewenangnya yang ada padanya justru memberikan ketidakadilan maka keadilan hanyalah merupakan impian yang hampa dalam Negara ini;

3. Putusan *Judex Facti* mengandung kesalahan-kesalahan di dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya sehingga menyebabkan kekeliruan dalam putusan tersebut;



Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan negeri dalam putusannya mengenai pertimbangan hukumnya dalam pokok perkara pada baris kesebelas (11) Halaman 40 kami kutip: “.....dan dari fakta-fakta yang terungkap dipersidangan bahwa perbuatan pensertipikatan tanah milik Penggugat seluas 452 m² (empat ratus lima puluh dua meter persegi) dari yang seharusnya 317 m² (tiga ratus tujuh belas meter persegi) berdasarkan bukti P-4 yang melakukan adalah Tergugat II dan hal tersebut telah jelas-jelas merugikan Pihak Penggugat karena telah kehilangan tanahnya seluas 454 m² (empat ratus lima puluh empat meter persegi) maka menurut Majelis perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat II terhadap tanah sengketa adalah merupakan suatu Perbuatan melawan Hukum”;

Bahwa secara fakta hukum sangatlah jelas bahwa akibat dari perbuatan Termohon Kasasi II atas pensertipikatan tanah Pemohon Kasasi seluas 454 m² (empat ratus lima puluh empat meter persegi) tentu saja mengakibatkan Sertipikat SHM dengan Nomor 406 tahun 1999 yang berasal dari Sertipikat HGB 406 tahun 1992, dan Sertipikat Nomor 406 berasal dari Pemecahan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 383 atas nama PT Pedati Pratama international Kendari adalah cacat hukum, karena berasal dari produk yang awalnya telah terdapat cacat hukum didalam penerbitannya;

Bahwa secara hukum dengan terdapatnya cacat hukumnya dalam Sertipikat yang dijaminan oleh Termohon Kasasi II kepada Termohon Kasasi IV sehingga secara hukum syarat perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 BW telah tidak terpenuhi;

Bahwa secara fakta hukum Termohon Kasasi II yang nota bene adalah Peminjam (debitur) dari Termohon Kasasi IV telah secara melawan hukum melakukan kesepakatan atas Tanah milik Pemohon Kasasi yang telah diSertipikatkan oleh Termohon Kasasi II, sehingga berimplikasi secara hukum bahwa kesepakatan yang dibuat oleh Termohon Kasasi II dan Termohon Kasasi IV cacat hukum sebab tidak memenuhi unsur dari Pasal 1320 BW yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
3. Mengenai hal atau obyek tertentu ;
4. Suatu sebab (*causal*) yang halal;

Bahwa secara hukum syarat Ketiga dan keempat sangatlah jelas tidak terpenuhi sehingga sangatlah jelas bahwa obyek yang disepakati oleh



Termohon Kasasi II dan Termohon Kasasi IV batal dengan sendirinya karena secara hukum obyek yang dijadikan sebagai jaminan hutang Termohon Kasasi II adalah milik Pemohon Kasasi dan bukan milik Termohon Kasasi II, sehingga dengan cacat hukumnya objek yang dijadikan jaminan sehingga perbuatan Termohon Kasasi IV yang kemudian meminta Termohon Kasasi V untuk melakukan lelang yang kemudian dimenangkan oleh Termohon Kasasi I tentunya secara hukum adalah cacat hukum, karena berasal dari produk yang mengandung cacat hukum.; Sutarno, SH, MH dalam bukunya Aspek-Aspek Perkreditan Pada Bank menyebutkan: "apabila syarat ketiga yakni suatu hak tertentu dan ke empat yaitu sebab yang halal tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum dalam bahasa inggris disebut *null and void*. Batal demi hukum artinya perjanjian yang dibuat para pihak tersebut sejak awal dianggap tidak pernah ada jadi para pihak tidak terikat dengan perjanjian itu sehingga masing-masing pihak tidak dapat menuntut pemenuhan perjanjian karena perjanjian sebagai dasar hukum tidak ada sejak semula"; Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaya dalam bukunya (Seri Hukum Harta kekayaan) Kebendaan pada umumnya menyatakan bahwa: "sifat tertutupan hukum kebendaan membawa pengertian bahwa orang tidak sembarangan boleh mengesampingkan ketentuan mengenai hukum benda yang diatur oleh undang-undang, hanya berdasarkan kesepakatan mereka masing-masing";

Bahwa sangatlah jelas bahwa Termohon Kasasi II membuat suatu kesepakatan dengan Termohon Kasasi IV atas barang milik orang lain dalam hal ini adalah milik yang sah dari Pemohon Kasasi;

Sehingga secara hukum tidaklah dengan terbuktinya Termohon Kasasi II melakukan perbuatan melawan hukum dan terdapatnya cacat hukum dalam penerbitan Sertipikat obyek sengketa sehingga secara hukum haruslah pula Termohon Kasasi I, Termohon Kasasi III, Termohon Kasasi IV dan Termohon Kasasi V, turut pula melakukan perbuatan Melawan hukum; Maka secara hukum putusan Pengadilan Tinggi Sultra Nomor 51/Pdt/2013/PT.Sultra tanggal 17 Desember 2013 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Kendari tanggal 28 November 2012 perkara perdata Nomor 18/Pdt.G/2012/ PN.Kdi haruslah dibatalkan;

4. Putusan *Judex Facti* mengandung kesalahan-kesalahan di dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya sehingga menyebabkan kekeliruan dalam putusan tersebut.;



Bahwa pertimbangan *Judex Facti* dalam putusannya mengenai pertimbangan hukumnya dalam pokok perkara pada baris 10 halaman 40 (kami kutip): “.....atas penyerahan Kredit macet Tergugat II terhadap Tergugat IV (Bank Mandiri) maka Tergugat I secara hukum haruslah dilindungi dan dianggap sebagai Pembeli yang beritikad baik.....”

Terdapat fakta-fakta hukum yang jelas dalam perkara *a quo*:

1. Secara hukum perbuatan Termohon Kasasi I (Tergugat I) tidak dapat dipandang sebagai Pembeli beritikad baik karena secara nyata sangatlah jelas Termohon Kasasi IV telah bertindak mengabaikan prinsip kehati-hatian dalam Hukum Perbankan, yang mana terdapat fakta hukum Termohon Kasasi IV ketika melakukan perikatan dengan Pemohon Kasasi II tidak pernah mengecek kebenaran akan obyek sengketa yang secara fakta hukum dikuasai oleh Pemohon Kasasi dan tidaklah pernah dikuasai oleh Termohon Kasasi II (Tergugat II);
2. Secara fakta hukum ketika terjadi kredit macet, Termohon Kasasi IV tidak pernah melakukan pemasangan plank yang menyatakan bahwa obyek dalam pengawasan pihak bank, sehingga Pemohon Kasasi tidaklah mengetahui jika tanah miliknya telah dijadikan jaminan saat itu oleh Termohon Kasasi I, yang mana Pemohon Kasasi baru mengetahui tanahnya telah diSertipikatkan dan dijual serta dibeli oleh Para Termohon Kasasi ketika ada pemanggilan (*Anmaning*) dari Pengadilan Negeri Kendari untuk melakukan Eksekusi. Padahal secara fakta hukum Pemohon Kasasi tidak pernah berperkara hukum dengan Para Termohon Kasasi;
3. Bahwa secara hukum sangat jelas adanya rekayasa hukum yang dilakukan oleh Para Termohon Kasasi, yang mana ketika terjadi lelang, Termohon Kasasi I yang notabene adalah karyawan Bank Mandiri tempat obyek dijaminkan yang juga bertugas dibagian Kredit yang dimenangkan oleh Termohon Kasasi V, yang mana dalam bukti T.V.19 berupa fotocopy daftar hadir Para Peserta lelang tanggal 21 September 1998 identitas Termohon Kasasi I tidaklah ditulis sebagai Karyawan Bank Mandiri, padahal senyatanya Termohon Kasasi I adalah karyawan Termohon Kasasi IV, sehingga jelas adanya perbuatan untuk mengaburkan fakta yang sebenarnya ada perbuatan melawan hukum untuk menguasai tanah obyek sengketa;

Bahwa dari rangkaian fakta-fakta hukum tersebut diatas, sangatlah jelas Perbuatan melawan hukum Para Termohon Kasasi dalam

Halaman 21 dari 26 hal.Put. Nomor 1393 K/Pdt/2016



melakukan rekayasa hukum yang tidak benar untuk menguasai tanah Pemohon Kasasi secara melawan hukum dan tanpa sepengetahuan Pemohon Kasasi. Oleh karenanya secara hukum tidaklah dapat dipandang Perbuatan Termohon Kasasi I sebagai pembeli yang beritikad baik (pihak yang beritikad buruk);

Bahwa Pemohon Kasasi menganggap secara fakta hukum dalam persidangan, pertimbangan *Judex Facti* tidak cermat dan sangat premature dalam memberikan pertimbangan hukumnya oleh karenanya berdasarkan hal-hal tersebut diatas tidaklah benar jika Termohon Kasasi I dianggap sebagai pembeli beritikad baik;

5. Putusan *Judex Facti* telah mengandung kesalahan-kesalahan didalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya sehingga menyebabkan kekeliruan dalam putusan tersebut;

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan negeri dalam putusannya mengenai pertimbangan hukumnya dalam pokok perkara pada paragraph ke (2) Halaman 40 kami Kutip : “ Menimbang bahwa sekalipun perbuatan Tergugat II terhadap tanah sengketa telah terbukti sebagai suatu perbuatan yang melawan Hukum, namun hal tersebut tidak serta merta membuat perbuatan-perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, IV dan V atas tanah sengketa berakibat menjadi batal demi Hukum oleh karena seluruh proses-proses pelelangan yang dilaksanakan oleh Tergugat V telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-undang yang dalam hal ini adalah Undang Undang Nomor 49 Prp Tahun 1960, dan Tergugat I selaku pembeli atas tanah Tergugat II yang dimuka umum dengan perantaraan Tergugat V (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang kendari) atas penyerahan Kredit macet Tergugat II terhadap Tergugat IV (Bank Mandiri) maka Tergugat I secara Hukum harus dilindungi dan dianggap sebagai pembeli yang beritikad baik hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor 127/1971.PN.Plg tanggal 20 Januari 1972 dan Nomor 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958, dan berdasarkan Buku II;

Bahwa secara hukum tindakan Termohon Kasasi IV dan Termohon Kasasi V yang melakukan lelang atas objek yang telah mengandung cacat hukum tentu saja secara hukum tidaklah dapat dikatakan bahwa perbuatan Termohon Kasasi I, Termohon Kasasi IV dan Termohon Kasasi V dapat dilindungi secara hukum;



Bahwa kualitas Termohon Kasasi I selaku pembeli lelang tidak dapat kategorikan sebagai pembeli lelang yang beritikad baik, dan tidak patut untuk dilindungi, karena secara fakta hukum Perbuatan Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi IV tidak dilakukan dengan teliti dan prinsip kehati-hatian dalam prinsip hukum Perbankan sebagaimana ditentukan oleh Undang-Undang Perbankan. Seharusnya obyek jaminan kredit sebelum disetujui haruslah diteliti secara langsung dilapangan obyek tersebut apakah dikuasai atau dalam sengketa dengan pihak lain atau tidak. Kemudian lelang dapat dilaksanakan dan dibeli haruslah diletakkan plank sehingga secara defacto benar-benar tidak terjadi sengketa;

Secara fakta hukum hal-hal tersebut tidak dilakukan oleh Para Termohon Kasasi. Dan yang ironis secara hukum yaitu Termohon Kasasi I yang membeli tanah sengketa adalah karyawan Termohon Kasasi IV yang bertugas meneliti dan melakukan pelelangan, serta terdapat kenyataan Termohon Kasasi I tidak terdapat dalam daftar pihak yang mengajukan membeli lelang tanah sengketa tersebut;

Secara hukum yaitu secara *defacto* tanah Pemohon Kasasi dikuasai oleh Pemohon Kasasi secara terus menerus sejak dahulu, dan bukanlah dikuasai oleh Termohon Kasasi I;

Oleh karenanya, perbuatan Para Termohon Kasasi adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan dengan cara rekayasa hukum secara bersama untuk menguasai tanah Pemohon Kasasi yang telah dimiliki dan dikuasai secara terus-menerus oleh Pemohon Kasasi;

secara nyata amar putusan dari *Judex Facti* terdapat kesalahan, sehingga secara hukum putusan pengadilan tinggi sultra Nomor 51/Pdt/2013/PT. Sultra tertanggal 17 Desember 2013 *juncto* putusan Nomor 18/pdt.g/2012/PN.Kdi jo haruslah dibatalkan, karena secara fakta hukum telah jelas perbuatan melawan hukum dari Termohon Kasasi II dan Termohon Kasasi III, sehingga objek yang dijadikan sebagai jaminan oleh Termohon Kasasi II kepada Termohon Kasasi IV adalah mengandung cacat hukum yang dengan sendirinya batal demi hukum;

Bahwa pemohon kasasi menganggap secara fakta hukum dalam persidangan, pertimbangan *Judex Facti* tidak cermat dan sangat premature dalam memberikan pertimbangan hukumnya karena secara hukum dalam pertimbangan hukumnya hanyalah mempertimbangkan perbuatan dari Termohon Kasasi II tanpa mempertimbangkan bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum Termohon Kasasi II dan Termohon



Kasasi III menyebabkan produk yang dikeluarkan oleh Termohon Kasasi III yaitu shm dengan Nomor 406 tahun 1999 yang berasal dari Sertipikat HGB 406 Tahun 1992, dan Sertipikat Nomor 406 berasal dari pemecahan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 383 atas nama pt pedati pratama internation mengandung cacat hukum, sehingga perbuatan Termohon Kasasi V yang melakukan lelang atas objek yang mengandung cacat hukum tentu pula berimplikasi pada suatu jual beli yang mengandung cacat hukum pula;

6. Bahwa sebagai bentuk fakta-fakta hukum yang jelas dan terarah mohon kiranya kepada Majelis Hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia memperhatikan dan mempertimbangkan gugatan pemohon kasasi, replik, kesimpulan, serta berkas acara pemeriksaan dipengadilan negeri kendari sebagai satu kesatuan dengan memori kasasi, karena adanya kekeliruan secara nyata dalam pertimbangan hukum majelis hakim;

7. Dengan demikian berarti putusan hakim tingkat banding kurang tidak dapat dipertimbangkan (*niet voldoende gemotiveerd*) dan haruslah dibatalkan; Bahwa menurut Pasal 23 Undang-Undang tentang ketentuan-ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman (Undang Undang Nomor 4 Tahun 2004), segala putusan Pengadilan selain harus memuat alasan-alasan dan dasar-dasar putusan, juga harus memuat pula alasan-alasan tertentu dari peraturan-peraturan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili;

Bahwa sementara itu menurut Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 14 Tahun 1977, Mahkamah Agung juga menegaskan/ memperingatkan bahwa dengan tidak/kurang memberikan pertimbangan/ alasan, bahkan apabila alasan-alasan itu kurang jelas, sukar dapat dimengerti ataupun bertentangan satu sama lain, maka hal demikian dapat dipandang sebagai suatu kelalaian dalam beracara (*Vormverzuim*) yang dapat mengakibatkan batalnya Putusan Pengadilan yang bersangkutan ditingkat kasasi;

Berdasarkan keberatan-keberatan berikut alasan-alasannya yang dikemukakan oleh Pemohon Kasasi didalam memori kasasi ini jelas kiranya bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Sultra *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Kendari yang dimohonkan Kasasi tersebut tidak mungkin dapat dipertahankan lagi, melainkan harus dibatalkan, karena telah salah dalam menerapkan hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Bahwa dalil yang dapat dibuktikan oleh Penggugat mengenai adanya Perbuatan Melawan Hukum oleh Tergugat hanya terbukti dilakukan oleh Tergugat II saja yaitu Tergugat II telah membeli tanah dari Penggugat, akan tetapi selanjutnya Tergugat II menguasai melebihi dari yang dibeli tersebut, yaitu Tergugat II tanpa hak memasukkan tanah seluas 454 m² (empat ratus lima puluh empat meter persegi) milik Penggugat ke dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 406 sehingga menjadi seluas 772 m² (tujuh ratus tujuh puluh dua meter persegi) karena itu telah benar Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Bahwa Tergugat I adalah pembeli melalui lelang yang dikualifikasi sebagai pembeli beritikad baik, sehingga berhak mendapatkan perlindungan atas barang yang dibeli dari lelang tersebut, karena proses lelang telah dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku;

Bahwa dengan demikian, alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kendari) sudah benar, tepat dan tidak salah dalam menerapkan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Hj. NURLINA, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa meskipun permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak akan tetapi Termohon Kasasi II dahulu Tergugat II/Terbanding II adalah pihak yang kalah, maka Termohon Kasasi II dahulu Tergugat II/Terbanding II dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **Hj. NURLINA**, tersebut;

Halaman 25 dari 26 hal.Put. Nomor 1393 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Termohon Kasasi II dahulu Tergugat II/Terbanding II 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 Selasa tanggal 16 Agustus 2016 oleh Syamsul Ma'arif, S.H. LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Mukhtar Zamzami, S.H., M.H., dan Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Arief Spto Nugroho, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./

Dr. Mukhtar Zamzami, S.H., M.H.

Ttd./

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

Ketua Majelis,

Ttd./

Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D

Panitera Pengganti,

Ttd./

Arief Spto Nugroho, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

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

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I
a.n Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH
NIP. 19610313 198803 1 003

Halaman 26 dari 26 hal.Put. Nomor 1393 K/Pdt/2016