



**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

**BANK MEGA CABANG MAKASSAR UNIT VETERAN UTARA**, berkedudukan di Jalan Veteran Utara, Ruko Scuar, Blok B. Nomor 7, Makassar, diwakili oleh Madi Darmadi Lazuardi dan Max Kembuan, masing-masing selaku Direktur PT Bank Mega, Tbk., berkedudukan di Jakarta dan berkantor pusat di Gedung Menara Bank Mega, Jalan Kepten Tende, Kav. No 12-14A, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Jhon Eric Pontoh, S.H., dan kawan-kawan, bertindak selaku karyawan PT. Bank Mega Tbk., berkantor Pusat di Menara Bank Mega Lantai 15, Jalan Kapten Tende, Kav. 12-14A, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 April 2015;

Pemohon Kasasi dahulu Turut Tergugat III/Terbanding;

**L a w a n**

**Hj. DALLE MAKKA**, bertempat tinggal di Jalan Hertasning V, Nomor 31, RT/RW 003/006, Kelurahan Tidung, Kecamatan Roppocini, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Erny H. Enteng, bertempat tinggal di Jalan Hertasning V, Nomor 31, Kelurahan Tidung, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Insidentil (Khusus) tanggal 31 Oktober 2014;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

**D a n :**

1. **Hj. ANDI SIANGKA**, dahulu bertempat tinggal di Jalan Rinjani, Nomor 1, Kelurahan Antang, Kecamatan Manggala, Kota Makassar, sekarang bertempat tinggal di Kompleks Permata Hijau Permai, Blok D, Nomor 10, Kelurahan Kassi-Kassi, Kecamatan Roppocini, Kota Makassar;
2. **HENDRA WANTO**, dahulu bertempat tinggal Kompleks Permata Hijau Permai, Blok A, Nomor 1, Kelurahan Kassi-Kassi, Kecamatan Roppocini, Kota Makassar, sekarang bertempat tinggal di Jalan Borong Raya II, Lr. 3 Dalam,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id, Kota Makassar;

**3. FEBERT RICARDO PINONTOAN, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Adyaksa VII, Nomor 6, Kota Makassar;

**4. RIA TRISNOMURTI**, Notaris/PPAT berkantor di Jalan Gunung Bulukunyi, Nomor 9, Kota Makassar;

**5. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MAKASSAR**, berkedudukan di Jalan A.P. Pettarani, Kota Makassar;

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

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa sekitar tanggal 7 September 2011 antara Penggugat dengan Tergugat I terjadi hubungan hukum pinjam uang tunai sebesar Rp50.000.0000,00 (lima puluh juta rupiah) dengan posisi Penggugat sebagai pihak pertama penerima pinjaman dengan jaminan pihak pertama (Penggugat) meminjam Sertifikat Hak Milik Nomor 20072/Kelurahan Tidung seluas 195 m<sup>2</sup> kepada pihak kedua (Tergugat I);
2. Pihak pertama (Penggugat) berjanji dan mengikat dirinya menyetujui untuk memberi kuasa kepada pihak kedua (Tergugat I) menjaminkan Sertifikat Hak Milik Nomor 20072/Kelurahan Tidung seluas 195 m<sup>2</sup> sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 00234/1999 tanggal 31 Agustus 1999 An. Hj. Dalle Makka tempat dikenal sebagai Jalan Hertasning V Blok E 8 Nomor 31 Kelurahan/Desa Tidung Kecamatan Rappocini Kota Makassar sebagai Hak Tanggungan pinjaman Kredit pada salah satu Bank Pemerintah atau Bank Swasta yang ditunjuk oleh penerima kuasa (Tergugat I) berkedudukan di Wilayah Kota Makassar, dan pada saat selesai menandatangani akta itu Penggugat langsung meminta salinannya yaitu akta perikatan pinjaman uang tunai Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) beserta salinan akta surat kuasa yang sudah ditanda tangani oleh Penggugat dihadapan Notaris, lalu Notaris menjawab nanti Hj. Andi Siangka (Tergugat I) yang akan menyerahkan kepada Bu Hajjah (Penggugat);

Halaman 2 dari 13 hal. Put. Nomor 1456 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Bank Mega di rumah Penggugat melakukan kegiatan

untuk pengambilan foto-foto bangunan rumah, objek Sertifikat Hak Milik Nomor 20072/Kelurahan Tidung seluas 195 m<sup>2</sup> an. Hj Dalle Makka (Penggugat) lalu Penggugat menegur adanya kegiatan yang dilakukan Tergugat I, sambil Penggugat mempertanyakan penyerahan salinan Akta Perikatan Utang Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan salinan surat kuasa yang sudah ditanda tangani oleh Penggugat, sebagaimana yang dijanjikan oleh Notaris Febert Ricardo Pinontoan, S.H., kepada Penggugat, lalu Tergugat I menjawab kalau itu bu Hajjah tidak ada masalah akan diserahkan nantinya kepada Bu Hajjah, cuma pinjam dulu KTP aslinya untuk memperlantap salinan Akta Perikatan Utang dan salinan Akta Surat Kuasa sesuai yang diminta Bu Hajjah, lalu Penggugat memberikan KTP aslinya kepada Tergugat I, sampai dengan 2 (dua) bulan lamanya baru KTP itu dikembalikan kepada Penggugat, dan satu tahun kemudian datanglah karyawan Bank Mega di rumah Penggugat memberitahukan kepada Penggugat bahwa tanah dan objek bangunan rumah Sertifikat Hak Milik Nomor 20072/Kelurahan Tidung seluas 195 m<sup>2</sup> an. Hj. Dalle Makka (Penggugat) sudah berpindah tangan ke Bank Mega sebagai Hak Tanggungan Pinjaman Kredit an. Debitur Hendra Wanto sedangkan Penggugat sama sekali tidak ada hubungan hukum antara Hendra Wanto dalam hal untuk melepaskan Sertifikat Hak Milik Nomor 20072/Kelurahan Tidung seluas 195 m<sup>2</sup> an. Hj. Andi Dalle Makka (Penggugat) untuk mengikatkan dalam Hipotik Hak Tanggungan pinjaman kredit pada Bank Mega adalah merupakan suatu perbuatan kejahatan dan pelanggaran Hukum yang merugikan oleh Penggugat;

4. Bahwa terhadap perikatan-perikatan yang diterbitkan dari suatu kejahatan atau pelanggaran hukum seperti yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II atau dari suatu perbuatan yang menerbitkan kerugian Penggugat, maka menurut Undang Undang Hukum Perdata (III) pada bagian 8 pada Pasal-1449 adalah menerbitkan suatu tuntutan Penggugat yang dimohonkan kepada Ketua Pengadilan Negeri Kelas IA Makassar untuk membatalkan;

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

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I antara Tergugat II merekayasa jual-beli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 20072/Kel.Tidung seluas 195 m<sup>2</sup>



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
004/2012 tanggal 03/01/2012 di hadapan notaris, adalah suatu tindakan kejahatan atau pelanggaran perbuatan melawan hukum mengakibatkan batalnya suatu perikatan atau dibatalkan;

3. Bahwa penerbitan Akta Jual Beli Nomor 004/2012 tanggal 3 Januari 2012 yang dibuat oleh Febert Ricardo Pinontoan, S.H., selaku PPAT dan disebut Turut Tergugat I tanggal terdaftar DI 208 : 574/2012 tanggal 6/1/2012 telah disebutkan pemegang Hak Sertifikat Nomor 20072/Kelurahan Tidung seluas 195 m<sup>2</sup> atas nama Hj. Dalle Makka (Penggugat) beralih atas nama Hendra Wanto, adalah perbuatan melawan hukum, karena selama ini Penggugat tidak pernah melakukan penyerahan hak tanah dan bangunan rumahnya kepada orang lain berdasarkan Pasal 612.613 dan 616 sebagaimana yang telah diatur dalam penjelasan Undang Undang Hukum Perdata (III) pada Bab V tentang Jual Beli pada bagian 1 ketentuan umum pada Pasal 1459, maka Akta Jual Beli tersebut mengandung unsur cacat Hukum harus dibatalkan atau batal demi hukum;
4. Bahwa penerbitan Akta Hipotik Hak Tanggungan Nomor 3282/2012 Peringkat I (pertama) yang dibuat oleh Ria Trisnomurti, S.H., selaku APHT PPAT dan disebut Turut Tergugat II Nomor 42/2012 tanggal 3/2/2012 tanggal pendaftaran DI 208 14424/2012 tanggal 1/5/2012 DI 307 26934/2012 tanggal 01/05/2012 telah beralih pemegang Hak Tanggungan atas nama PT. Bank Mega, hal ini ada keterkaitan Akta Jual Beli yang mengandung unsur cacat hukum sebagaimana yang dimaksud uraian point 3 tersebut di atas, maka Akta Hipotik Hak Tanggungan yang mengikat Sertifikat Hak Milik Nomor 20072/Kelurahan Tidung atas nama Hj. Dalle Makka harus dinyatakan batal demi hukum atau dibatalkan;
5. Bahwa dengan terbitnya Hipotik Sertifikat Hak Tanggungan yang dibuat oleh Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kota Makassar berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 004/2012 tanggal 03/1/2012 sebagaimana yang telah dijelaskan uraian pada poin 3 sampai dengan poin 4 tersebut di atas, adalah merupakan kesalahan administrasi (BPN) sehingga Sertifikat Hipotik Hak Tanggungan yang mengikat Sertifikat Hak Milik Nomor 20072/Kelurahan Tidung seluas 195 m<sup>2</sup> atas nama Hj. Dalle Makka (Penggugat) menurut hukum harus dicabut dan dibatalkan sebagaimana yang dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Presiden RI Nomor 10 Tahun 2006 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 4 Tahun 2006 harus dijalankan demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa;
6. Menghukum Para Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan ini;

Halaman 4 dari 13 hal. Put. Nomor 1456 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



Subsidiar:

Mohon putusan seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Turut Tergugat III mengajukan eksepsi dan gugatan rekonsvansi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi Penggugat Tidak Mempunyai Kapasitas Bertindak Sebagai Penggugat (*disqualification in person*):

1. Bahwa objek gugatan adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 20072/Tidung seluas 195 m<sup>2</sup> (seratus sembilan puluh lima meter persegi) terletak di Propvinsi Sulawesi Selatan, Kotamadya Ujung Pandang (sekarang Kota Makassar), Kecamatan Rappocini, Kelurahan Tidung, setempat dikenal sebagai Jalan Hertasning V Nomor 31 terdaftar atas nama Hendra Wanto (*in casu* Tergugat II) selanjutnya disebut "Jaminan";
2. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 195 ayat 6 HIR, untuk dapat mengajukan gugatan adalah dalil yang didasarkan pada hak atas kepemilikan atas jaminan Penggugat tidak mempunyai hak yang mendasari gugatannya untuk bertindak selaku pihak Penggugat karena tidak memiliki *persona standi in judicio* sehingga mengandung cacat formil dalam hal *diskualifikasi in person/gemis aanhoedanigheid*;
3. Bahwa dengan demikian adalah patut dan berdasar hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan untuk menerima Eksepsi Turut Tergugat III dan kemudian menyatakan gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

II. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*):

1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara *a quo* nyata-nyata mengandung unsur gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) karena Penggugat tidak menyertakan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Makassar dan Pihak Pemenang Lelang atas jaminan hutang Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo*;
2. Bahwa menurut pendapat dari ahli Hukum Perdata M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata hal 117 alinea kedua, dijelaskan sebagai berikut:  
"Untuk menghindari terjadinya kekurangan pihak dalam gugatan, lebih baik menarik pihak ketiga yang bersangkutan sebagai pihak daripada menjadikannya sebagai saksi. Dengan jalan menariknya sebagai





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
putusan.mahkamahagung.go.id/cacat plurium litisconsorsium;

Hal mana dikonstatir dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2438/SIP/1980 tanggal 22 Maret 1980 yang menyatakan:

“Untuk gugatan yang para pihaknya tidak lengkap, maka gugatan tersebut tidak dapat diterima;

3. Bahwa dengan demikian adalah patut dan berdasar hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan untuk menerima Eksepsi Turut Tergugat III dan kemudian menyatakan gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

### III. Eksepsi Gugatan Kabur (*obscuur libel*) dan Tidak Jelas (*onduidelijk*):

1. Bahwa gugatan Penggugat karena dalil-dalil Penggugat sebagaimana dalam dalil-dalil Penggugat tidak konsisten dan tidak berkaitan dengan sebagaimana dalam *fundamentum petendi* (posita) dan petitum gugatan, dalam posita, Penggugat mendalilkan Hj. Andi Siangka (*in casu* Tergugat I) telah melakukan cidera janji (*wanprestasi*), namun dalam Petitum, Penggugat menuntut pembatalan Akta Jual Beli Nomor 004/2012, tertanggal 3 Januari 2012, serta pembatalan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 42/2012, tanggal 3 Februari 2012 *juncto* Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor 3282/2012 tanggal 01/05/2012 yang merupakan ranah perbuatan melawan hukum;
2. Bahwa perbuatan cidera janji/*wanprestasi* dengan perbuatan melawan hukum secara prinsip adalah dua hal yang berbeda ditinjau dari sumber hukumnya/dasar hukumnya maupun ditinjau dari segi timbulnya hak untuk menuntut, sehingga dengan demikian sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 879/K/Pdt/1997 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1518 K/Pdt/1983, tanggal 4 Desember 1984 yang pada intinya menyatakan:  
“Kumulasi objektif yang diajukan Penggugat tidak dapat dibenarkan atas alasan antara gugatan yang satu dengan yang lain adalah kasus yang berdiri sendiri, antara keduanya tidak terdapat koneksitas atau hubungan erat “;
3. Bahwa dengan demikian adalah patut dan berdasar hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan untuk menerima Eksepsi Turut Tergugat III dan kemudian menyatakan gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

#### 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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mengadili banding, yaitu Putusan Nomor 125/Pdt.G/2015/PN.Mks. tanggal 18

November 2015 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam eksepsi:

- Menolak eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membebankan biaya perkara kepada Penggugat sebesar Rp3.186.000,00 (tiga juta seratus delapan puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Makassar dengan Putusan Nomor 153/PDT/2016/PT.MKS. tanggal 25 Oktober 2016 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Penggugat/Pembanding;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 18 November 2015 Nomor 125/Pdt.G/2015/PN.Mks. yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI

Dalam Eksepsi:

Menolak eksepsi yang diajukan Turut Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor 004/2012 tanggal 2 Januari 2012, Sertifikat Hak Milik Nomor 20072/Kelurahan Tidung atas nama Hendra Wanto, Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 3282/2012 tanggal 1/5/2012 jo. APHT Nomor 42/2012 tanggal 3 Februari 2012 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti rugi secara tanggung renteng kepada Penggugat senilai harga pasaran setempat atas tanah di Kelurahan Tidung, kecamatan Rappocini, Kota Makassar seluas 195 m<sup>2</sup> dan bangunan diatasnya;
5. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara yang timbul 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 Turut Tergugat III/Terbanding pada tanggal 13 Desember 2016 kemudian terhadapnya oleh Turut Tergugat III /Terbanding dengan perantaraan

Halaman 7 dari 13 hal. Put. Nomor 1456 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan peradilan kasasi secara lisan pada tanggal 22 Desember 2016

sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 125/Srt.Pdt.G/2015/PN.MKS.yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Makassar, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 3 Januari 2017;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Turut Tergugat III/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding pada tanggal 11 Januari 2017;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 23 Januari 2017;

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

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

### 1. Keberatan Pertama

1.1) Bahwa Majelis Hakim Pemeriksa Tingkat Banding telah keliru dalam menerapkan Hukum, terutama karena telah mengabaikan fakta objek gugatan telah beralih hak kepemilikannya kepada Hendra Wanto (*in casu* dahulu Tergugat II) berdasarkan jual beli;

1.2) Bahwa perbuatan hukum jual beli antara Hj. Siangka (*in casu* dahulu Tergugat I) selaku Kuasa Menjual dari Termohon Kasasi dengan Hendra Wanto (*in casu* dahulu Tergugat II) adalah sah secara hukum karena didasarkan pada Akta Jual Beli Nomor 004/2012, tanggal 3 Januari 2012 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan pejabat yang berwenang, yang merupakan akta otentik dan mempunyai derajat kekuatan pembuktian yang sempurna, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1870 KUHPerdara yang berbunyi "Suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya";

1.3) Bahwa selain itu, perbuatan jual beli *a quo* adalah merupakan perjanjian yang sah secara hukum dan telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sebagaimana diatur dalam:

Halaman 8 dari 13 hal. Put. Nomor 1456 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agung, yang berbunyi sebagai berikut:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal;

- Pasal 1338 KUH Perdata, yang berbunyi sebagai berikut:

"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya"

1.4) Bahwa tindakan Majelis Hakim Pemeriksa Tingkat Banding yang mengabaikan fakta adanya peralihan hak atas objek gugatan tersebut jelas bertentangan dengan azas atau kaidah hukum tentang pembeli yang beriktikad baik yang dilindungi oleh hukum, sebagaimana sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1230 K/SIP/1980;

Keberatan Kedua:

2.1) Bahwa Majelis Hakim Pemeriksa Tingkat Banding telah keliru dalam menerapkan hukum, terutama karena telah mengabaikan fakta terhadap objek gugatan telah dilakukan lelang umum atas berdasarkan Salinan Penetapan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 31 EKS/HT/2013/PN.Mks, tanggal 26 Maret 2014 tentang Lelang Umum Atas Jaminan Hak Tanggungan;

2.2) Bahwa pada prinsipnya azas pembeli yang beriktikad baik, dilindungi oleh hukum, tidak terkecuali terhadap pemenang lelang atas objek gugatan karena lelang didasarkan pada putusan yang berkekuatan hukum tetap, sehingga lelang atas objek gugatan berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 31 EKS/HT/2013/PN.Mks, tanggal 26 Maret 2014 tentang Lelang Umum Atas Jaminan Hak Tanggungan tersebut adalah benar dan sah secara hukum;

2.3) Bahwa oleh karenanya pemenang lelang selaku pembeli beriktikad baik harus dilindungi oleh hukum sebagaimana sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1068 K/Pdt/2008 tanggal 21 Januari 2009 yang telah disepakati oleh Mahkamah Agung sebagai yurisprudensi secara resmi sebagaimana tertuang dalam Soeroso Ono, Kaidah Hukum: Kasus-Kasus Menarik Perhatian, Rakernas 2011 Mahkamah Agung dengan Pengadilan seluruh Indonesia, Jakarta, 18-22 September 2011;

Keberatan Ketiga:

3.1) Bahwa Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Tingkat Banding telah tidak cermat dalam mempertimbangkan dan telah keliru menerapkan hukum



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan.mahkamahagung.go.id

3.2) Bahwa dalam pertimbangannya, Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Tingkat Banding menyatakan sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa bukti P-1 adalah Akta Pengakuan Utang Nomor 05 tanggal 9 September 2011 yang menerangkan bahwa Hj. Andi Siangka mengakui telah berutang kepada H. Enteng Saeni sebesar Rp220.000.000,00 (dua ratus dua puluh juta rupiah). Guna menjamin kelancaran pembayarannya kewajibannya, Hj. Andi Siangka menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 20072/Tidung, seluas 195 m<sup>2</sup> terdaftar atas nama Hj. Dalle Makka dan apabila Hj. Andi Siangka tidak dapat melunasi sampai waktu yang ditentukan, maka Hj. Andi Siangka setuju untuk memberi kuasa kepada H. Enteng Saeni untuk mengalihkan kepada siapa saja atas objek yang menjadi jaminan dimana kuasa tersebut akan dibuatkan dalam akta tersendiri."

3.3) Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Tingkat Banding tersebut sangat keliru dalam menilai fakta hukum, yaitu menyebutkan pihak yang berhutang adalah Hj. Andi Siangka (*in casu* dahulu Tergugat I), padahal faktanya H. Enteng Saeni (*in casu* suami dari Hj. Dalle Makka/Termohon Kasasi) telah berhutang kepada Hj. Andi Siangka (*in casu* dahulu Tergugat I), sehingga dengan demikian H. Enteng Saeni (*in casu* suami dari Hj. Dalle Makka/Termohon Kasasi) menyerahkan jaminan yaitu objek gugatan berupa tanah dan bangunan sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 20072/Tidung, seluas 195 m<sup>2</sup> terdaftar atas istrinya yaitu Hj. Dalle Makka (*in casu* Termohon Kasasi);

3.4.) Bahwa adalah tidak logis secara hukum jika Hj. Andi Siangka (*in casu* dahulu suami dari Termohon Kasasi) justru menjaminkan tanah dan bangunan milik Termohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti dengan saksama memori kasasi tanggal 3 Januari 2017 dan kontra memori kasasi tanggal 23 Januari 2017 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini putusan Pengadilan Tinggi Makassar yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Makassar tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa tindakan Tergugat I menjual kepada Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat karena Penggugat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Bank harus diilindungi berikut pembeli lelang atas agunan maka atas kerugian yang diderita Penggugat dibebankan kepada Tergugat I dan II;

Bahwa lagipula selain itu alasan kasasi tersebut mengenai hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

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 Pemohon Kasasi BANK MEGA CABANG MAKASSAR UNIT VETERAN UTARA tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Turut Tergugat III/Terbanding ditolak dan Pemohon Kasasi/Turut Tergugat III/Terbanding ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi/Turut Tergugat III/Terbanding dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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

### M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **BANK MEGA CABANG MAKASSAR UNIT VETERAN UTARA** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Turut Tergugat III/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 19 Oktober 2017 oleh H. Mahdi Sorinda Nasution, S.H.,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Ketua Majelis Hakim Agung, Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., dan H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Rafmiwan Murianeti, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak;

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd.

ttd.

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.

H. Mahdi Sorinda Nasution, S.H., M.Hum.

ttd.

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

Panitera Pengganti,

ttd.

Rafmiwan Murianeti, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

- |                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| 1. Redaksi .....       | Rp 5.000,00           |
| 2. Meterai.....        | Rp 6.000,00           |
| 3. Administrasi Kasasi | <u>Rp489.000,00 +</u> |
| Jumlah .....           | Rp500.000,00          |

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

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.,  
1963 0325 1988 031 001



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

**Disclaimer**

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