



P U T U S A N

Nomor 83/PDT/2019/PTMKS

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Makassar yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**KOPERASI DANA PRIMA BERKARYA**, Dalam hal ini diwakili oleh

Ketua Koperasi DANA PRIMA BERKARYA,  
Berkedudukan Hukum di Jalan Mappayukki No. 18,  
Kelurahan Mario, Kecamatan Mariso, Kota Makassar.

**Selanjutnya disebut sebagai Pemanding semula**

**Tergugat IV ;**

**Lawan:**

- HJ. JUMIATI AMAR.** Jenis Kelamin perempuan,  
Tempat/Tanggal Lahir Bantaeng 12 April 1963, Umur  
54 Tahun, Pekerjaan Wiraswasta, Agama Islam, Warga  
Negara Indonesia, Alamat Sungai Tangka No. 9,  
RT.001/ RW.002, Kelurahan Balangnipa, Kecamatan  
Sinjai Utara, Kabupaten Sinjai, Propinsi Sulawesi  
Selatan.

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya sdr.**MANSURI  
PANDUDAYA. SH.** DKK, Advokat/Konsultan Hukum  
pada kantor 'PANDUDAYA LAW FIRM, Berkedudukan  
di Kompleks Ruko Zamrud Blok B No. 8, Jalan Topaz  
Raya ,Kelurahan Masale, Kecamatan Panakkukang,  
Kota Makassar, Propinsi Sulawesi Selatan.  
Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 7  
Agustus 2017.

*Halaman 1 dari 20 halaman Putusan Nomor 83/PDT/2019/PTMKS*



**Selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Penggugat.**

2. **IKA SATRIA NINGSIH**, Agama Islam, Jenis kelamin Perempuan, Tempat/Tanggal Lahir Sinjai 10 Maret 1989, umur 28 Tahun, Pekerjaan Ibu Rumah tangga, Warga Negara Indonesia, Tempat Tinggal Jalan Bulu Lasiai, Kelurahan Balangnipa, Kecamatan Sinjai Utara, kabupaten Sinjai , Propinsi Sulawesi Selatan.

**Selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding semula Tergugat I ;**

3. **ABRAN KASAKIAN**, Jenis Kelamin Laki-Laki, Umur 38 tahun, Tempat Tanggal lahir Balikpapan 29 April 1980, Pekerjaan Wiraswasta, Warganegara Indonesia, Tempat Tinggal jalan Bulu Lasiai, kelurahan Balangnipa, Kecamatan Sinjai Utara, Kabupaten Sinjai, Propinsi Sulawesi Selatan.

**Selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding semula Tergugat II ;**

4. **H. MUH. IDRIS.SE.** Agama Islam, Jenis Kelamin Laki-Laki, Tempat/ Tanggal lahir Ujung Pandang 23 Januari 1963, Umur 54 Tahun, Pekerjaan Wiraswasta, Warga Negara Indonesia, Tempat Tinggal Jalan A. Ninnong Sengkang, Kelurahan/Desa Teddaopu, Kecamatan Tempe, Kabupaten Wajo, Propinsi Sulawesi Selatan.

**Selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding semula Tergugat III ;**

5. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KOTA MAKASSAR**, Berkedudukan di jalan Andi Pangeran Pettarani.

*Halaman 2 dari 20 halaman Putusan Nomor 83/PDT/2019/PT.MKS*



**Selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding  
semula Turut Tergugat;**

**Pengadilan Tinggi** tersebut ;

Telah membaca Berkas Perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

**TENTANG DUDUK PERKARANYA**

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat dalam surat Gugatannya tertanggal 7 Agustus 2017 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 11 September 2017 dibawah Register Nomor 278/Pdt.G/2017/PN Mks. telah mengemukakan sebagai berikut :

1. Bahwa pada bulan Juni 2016 Penggugat menyampaikan kepada Tergugat I akan menjual tanah / rumah untuk keperluan modal usaha, sehingga tidak lama kemudian Tergugat I dan Tergugat II mendatangi Penggugat dengan maksud meminjam kunci rumah, sertifikat asli rumah dan tanah Penggugat yang terletak di Kompleks Nusa Tamalanrea Indah (NTI) Blok DB 9 No. 9 Kelurahan Kapasa Kecamatan Tamalanrea kota Makassar dengan alasan rumah tersebut akan dilihat langsung oleh orang tua Tergugat II begitu juga sertifikat tersebut akan diperlihatkan kepada orang tua Tergugat II yang juga mertua Tergugat I;
2. Bahwa setelah Penggugat menyerahkan kunci rumah, dan 2 (dua) buah sertifikat Hak Milik masing-masing dengan Nomor : 20944/Tamalanrea dan Nomor. 21233/Tamalanrea atas nama Idris Mansur tersebut kepada Tergugat I dan Tergugat II namun ternyata sampai beberapa bulan lamanya Tergugat I dan Tergugat II belum juga mengembalikan sertifikat tanah dan rumah milik Penggugat tersebut walaupun telah beberapa kali dihubungi tetap tidak ada tanda-tanda untuk mengembalikan;
3. Bahwa berdasarkan pada point 2 diatas maka Penggugat melaporkan Tergugat I dan Tergugat II kepada pihak yang berwajib sehingga terungkap

**Halaman 3 dari 20 halaman Putusan Nomor 83/PDT/2019/PT.MKS**



bahwa kedua sertifikat tersebut telah dibalik nama atas nama Tergugat I dan atas perbuatan tersebut Penggugat melaporkan Tergugat I dan Tergugat II telah dinyatakan terbukti bersalah dalam perkara pidana Nomor 111/PID.B/2016/PN.Snj dan putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap;

4. Bahwa Tergugat I melakukan balik nama sertifiikan dengan cara terlebih dahulu menghubungi Tergugat III sebagai atas nama dalam sertifikat. Kepada Tergugat III berpura-pura telah membeli rumah / tanah tersebut dari Penggugat dan menyampaikan kesulitan membalik nama pemilik sertifikat karena Penggugat sebagai penjual bukan atas nama dalam sertifikat tersebut;
5. Bahwa akibat pengakuan Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Tergugat III yang memang telah menjual tanah tersebut percaya saja sehingga bersedia membantu proses terbitnya akta jual beli dan menandatangani akta jual beli atas rumah dan tanah tersebut di Notaris;
6. Bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang menjadikan tanah dan rumah milik Penggugat yang terletak di Kompleks Nusa Tamalanrea Indah (NTI) Blok DB No. 9 Kelurahan Kapasa Kecamatan Tamalanrea Kota Makassar sertifikat Nomor: 20944/Tamalanrea dan Nomor : 21233/Tamalanrea sebagai obyek jual beli tanpa sepengetahuan Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
7. Bahwa setelah akta jual beli selesai Tergugat I selanjutnya melakukan perubahan nama (balik nama dari nama Tergugat III menjadi nama Tergugat I) di Badan Pertanahan Nasional (BPN) kota Makassar (Turut Tergugat), perbuatan mana bertentangan dengan hukum sehingga sangat jelas perubahan nama dalam sertifikat tersebut batal demi hukum;
8. Bahwa setelah melakukan proses balik nama di Badan Pertanahan Nasional (BPN) kota Makassar selanjutnya Tergugat I menjaminkan kedua sertifikat tersebut di Koperasi Dana Prima Berkarya (Tergugat IV);

**Halaman 4 dari 20 halaman Putusan Nomor 83/PDT/2019/PT.MKS**



9. Bahwa tindakan Tergugat IV yang menerima begitu saja sertifikat tanah dan rumah tersebut untuk dijadikan obyek jaminan oleh Tergugat I tanpa melakukan survey langsung ke lokasi, tidak menanyakan penghuni rumah mengenai status rumah dan tanpa sepengetahuan Penggugat tersebut adalah merupakan tindakan yang tidak dapat ditolerir karena melanggar hak Penggugat;
10. Bahwa berdasarkan pada point 1 sampai pada point 9 diatas maka kedua sertifikat tersebut (sertifikat Nomor : 20944/Tamalarea dan Nomor : 21233/Tamalanrea) yang menjadi obyek jaminan dalam perjanjian kredit antara Tergugat I dengan Koperasi Dana Prima Berkarya (Tergugat IV) bertentangan dengan hukum sehingga obyek jaminan dalam perjanjian kredit tersebut harus pula dinyatakan batal demi hukum;
11. Bahwa oleh karena obyek kredit Tergugat I dengan Koperasi Dana Prima Berkarya (Tergugat IV) bertentangan dengan hukum dan dinyatakan batal demi hukum maka Tergugat I dan Tergugat IV harus menyerahkan kembali sertifikat milik Penggugat yang menjadi obyek jaminan tersebut seketika dan tanpa syarat;
12. Bahwa Penggugat khawatir sertifikat tersebut dipindahkan, dialihkan kepada pihak lain atau diasingkan oleh turut Tergugat I, sehingga wajar dan berdasar agar ketua Pengadilan Negeri Makassar Cq. Hakim Majelis yang memeriksa perkara ini melakukan penyitaan terhadap sertifikat milik Penggugat yang berada di tangan Tergugat IV;
13. Bahwa dengan adanya upaya kekeluargaan yang telah dilakukan oleh Penggugat namun tidak pernah ditanggapi secara baik oleh para Tergugat, Penggugat merasa khawatir jika dikemudian hari perkara ini telah mendapat keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) tidak akan dijalankan oleh para Tergugat, sehingga beralasan untuk menghukum para Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) jika dikemudian hari tidak menjalankan putusan



dalam perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde);

14. Bahwa selain tuntutan Penggugat di dasarkan pada bukti-bukti kuat yang autentik, juga jelas tidak dapat dibantah oleh para Tergugat, dan para turut Tergugat sehingga Penggugat mohon kiranya kepada Ketua Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, kiranya dalam putusan dapat menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu (uit Voerbar bij Vorrad) walaupun ada Verzet, banding atau Kasasi;

Berdasarkan hal-hal yang terurai diatas, maka mohon Ketua Pengadilan Negeri Makassar, Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat III untuk membantu Tergugat I dalam proses terbitnya akta jual beli dan menandatangani akta jual beli atas rumah dan tanah milik Penggugat adalah perbuatan yang melawan hukum;
4. Menyataka perbuatan Tergugat I dan Tergugat III yang menjadikan tanah dan rumah Penggugat yang terletak di Kompleks Nusa Tamalanrea Indah (NTI) Blok DB No. 9 Kelurahan Kapasa, Kecamatan Tamalanrea kota Makassar sertifikat Nomor. 20944/Tamalanrea dan Nomor. 21233/Tamalanrea sebagai obyek jual beli tanpa sepengetahuan Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan akta jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat III atas tanah dan rumah yang terletak di Kompleks Nusa Tamalanrea Indah (NTI) Blok DB No. 9 Kelurahan Kapasa, Kecamatan Tamalanrea kota Makassar dinyatakan batal demi hukum;
6. Menyatakan proses perubahan nama (balik nama) sertiffkat Nomor. 20944/Tamalanrea dan Nomor. 21233/Tamalanrea dari nama Idris Mansyur

**Halaman 6 dari 20 halaman Putusan Nomor 83/PDT/2019/PT.MKS**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (Tergugat III) menjadi nama Ika Satria Ningsih (Tergugat I) melawan dengan hukum dan batal demi hukum;
7. Menyatakan perbuatan Ika Satria Ningsih (Tergugat I) dan Koperasi Dana Prima Berkarya (Tergugat IV) yang menjadikan sertifikat Nomor. 20944/Tamalanrea dan Nomor. 21233/Tamalanrea sebagai obyek jaminan dalam perjanjian kredit bertentangan dengan hukum;
  8. Menyatakan perbuatan hukum Ika Satria Ningsih (Terguga I) dengan Koperasi Dana Prima Berkarya (Tergugat IV) yang menjadikan sertifikat Nomor. 20944/Tamalanrea dan Nomor. 21233/Tamalanrea sebagai obyek jaminan dalam perjanjian kredit batal demi hukum;
  9. Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat IV untuk menyerahkan kembali sertifikat Nomor. 20944/Tamalanrea dan Nomor. 21233/Tamalanrea yang menjadi obyek jaminan tersebut kepada Penggugat seketika dan tanpa syarat;
  10. Menyatakan sah dan berharga sita yang diletakkan terhadap sertifikat Nomor. 20944/Tamalanrea dan Nomor. 21233/Tamalanrea yang berada dalam penguasaan Tergugat IV;
  11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat IV untuk membayar dwangsom Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan penyerahan sertifikat obyek sengketa tersebut, terhitung sejak putusanya perkara ini di Pengadilan Negeri Makassar, sampai saat diserahkannya sertifikat hak milik kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah;
  12. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu, walaupun ada upaya verzet, banding maupun kasasi;
  13. Menghukum para Tergugat, turut Tergugat secara tanggung rennteng untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
- Dan atau jika Ketua / Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

*Halaman 7 dari 20 halaman Putusan Nomor 83/PDT/2019/PT.MKS*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat / Terbanding tersebut, Tergugat IV / Pembanding melalui kuasanya telah mengajukan jawaban dan Eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

### 1. Penggugat Tidak Memiliki Legal Standing

Bahwa Penggugat tidak memiliki kepentingan hukum (legal standing) untuk mengajukan gugatan sebab Penggugat bukanlah pemilik atas nama dalam Sertifikat, dan yang menjadi obyek gugatan sebagaimana disebutkan dalam surat gugatan yaitu Sertifikat Hak Milik 20994/Tamalanrea dan sertifikat Hak Milik 21233/Tamalanrea masing-masing atas nama Andi Idris Manggabarani beralih kepada H. Idris Mansyur (Tergugat III) kemudian beralih kepada Ika Satria Ningsih (Tergugat I);

Selain dari pada itu Tergugat IV mendapatkan Sertifikat Hak Milik 20994 dan Sertifikat Hak Milik 21233 melalui kesepakatan dalam perjanjian kredit antara Yudi Arfandi Emang, SE (Tergugat IV) dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama pengurus KSP Dana Prima Berkarya sebagai pihak pertama dengan Ika Satria Ningsih (Tergugat I) sebagai pihak kedua dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama dirinya sendiri selaku pemilik tanah/rumah di Nusa Tamalanrea Indah jalan Flamboyan Blok DB No. 9 dan telah mendapat persetujuan dari suaminya atas nama Ambran Kasakian (Tergugat II) berdasarkan perjanjian nomor 076/PK/KSP-DPB/VIII/2016 pada tanggal 12 Agustus 2016;

Bahwa berdasarkan uraian dalam eksepsi tersebut diatas, sangat berdasar dan beralasan menurut hukum untuk menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

## B. POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat IV menolak seluruh dalil dalam gugatan Penggugat, kecuali dalil yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat IV sepanjang tidak merugikan kepentingan hukum Tergugat IV;

*Halaman 8 dari 20 halaman Putusan Nomor 83/PDT/2019/PT.MKS*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa dalil-dalil yang telah dikemukakan pada bagian eksepsi sepanjang ada relevansi hukumnya dengan pokok perkara, dinyatakan sebagai satu kesatuan tak terpisahkan dengan dalil dalam pokok perkara;
3. Bahwa Sertifikat Hak Milik 20994/Tamalanrea dan sertifikat Hak Milik 21233/Tamalanrea masing-masing atas nama Andi Idris Manggabarani beralih kepada H. Idris Mansyur (Tergugat III) kemudian beralih kepada Ika Satria Ningsih (Tergugat I);
4. Bahwa Tergugat IV mendapatkan Sertifikat Hak Milik 20994 dan sertifikat Hak Milik 21233 melalui kesepakatan dalam perjanjian kredit antara Yudi Arfandi Emang, SE (Tergugat IV) dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Pengurus KSP Dana Prima Berkarya sebagai pihak pertama dengan Ika Satria Ningsih (Tergugat I) sebagai pihak kedua dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama dirinya sendiri selaku pemilik tanah/rumah di Nusa Tamalanrea Indah jalan Flamboyan Blok DB No. 9 dan telah mendapat persetujuan dari suaminya atas nama Ambran Kasakian (Tergugat II) berdasarkan perjanjian kredit nomor 076/PK/KSP-DPB/VIII/2016 pada tanggal 12 Agustus 2016;
5. Bahwa berdasarkan kesepakatan perjanjian kredit tersebut diatas, pihak kedua Ika satria Ningsih (Tergugat I ) memberikan obyek jaminan kepada pihak pertama (Tergugat IV) berupa bukti kepemilikan berupa sertifikat Hak Milik 20994/Tamalanrea dan Sertifikat Hak Milik 21233/Tamalanrea;
6. Bahw bukti jaminan Sertifikat Hak Milik 20994/Tamalanrea dan Sertifikat Hak Milik 21233/Tamalanrea, telah menjadi Hak Tanggungan Nomor 6837/2016 Peringkat I (pertama) APHT.PPAT. Dr Abdul Muis, SH., MH Nomor 452/2016 tanggal 12/08/2016 dan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 452/2016 tanggal 12 Agustus 2016 atas nama pemegang Hak Tanggungan Koperasi Simpan Pinjam Dana Prima Berkarya berkedudukan di Makassar;

**Halaman 9 dari 20 halaman Putusan Nomor 83/PDT/2019/PT.MKS**



7. Bahwa pada pelaksanaan perjanjian Kredit Pihak ke dua Ika Satria Ningsih (Tergugat I) memberikan obyek jaminan kepada pihak pertama (tergugat IV) sebagaimana tersebut diatas telah terlaksana sesuai ketentuan hukum yang berlaku hingga Tergugat IV selaku pemberi kredit dalam hal ini harus dipandang sebagai Pemegang hak Tanggungan beritikad baik karena itu wajib dilindungi hukum/Undang-Undang sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan di kuatkan oleg Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7 tahun 2012 telah mengatur secara tegas:
- “ Pemegang hak Tanggungan yang beritikad baik harus di lindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa Hak Tanggungan adalah orang yang tidak berhak”;
8. Bahwa berdasarkan kesepakatan perjanjian kredit tersebut diatas, pihak kedua Ika Satria Ningsih (Tergugat I) selaku debitur telah ceera janji sejak tahun 2016 hingga saat ini kepada pihak pertama (Tergugat IV), apabila debitur wanprestasi, maka sertifikat Hak Tanggungan menjadi pengusahaan KSP Dana Prima Berkarya dan kekuatan hak tanggungan sama halnya dengan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap karena dalam sertifikat hak tanggungan mempunyai irah-irah dengan kata-kata Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 14 ayat 2 dan 3 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996;
9. Bahwa Tergugat IV selaku pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik dan di jamin oleh Undang-Undang berhak menguasai obyek hak tanggungan tersebut, dan atau tindakan penguasaan apapun lainnya di atas obyek tersebut; tindakan penguasaan tersebut bukanlah perbuatan melawan hukum;
10. Bahwa sita jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat hendaknya dikesampingkan karena tidak dilandaskan pada alas hak yang sah;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan keseluruhan uraian sebagaimana tersebut diatas, kami mohon kehadiran Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini kiranya berkenan menjatuhkan putusan dengan amarnya sebagai berikut :

## A. DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat IV untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

## B. POKOK PERKARA

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal-hal yang tercantum dalam Salinan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 6 November 2018 Nomor 278/Pdt.G/2017/PN Mks. yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

### **MENGADILI**

#### **DALAM EKSEPSI :**

- Menolak eksepsi Tergugat IV seluruhnya.

#### **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan perbuatan dari Tergugat I dan Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum.
3. Menyatakan perbuatan Tergugat III yang membantu Tergugat I dalam proses terbitnya Akta Jual Beli dan menandatangani Akta Jual Beli atas rumah dan tanah milik Penggugat adalah perbuatan melawan hukum.
4. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat III yang menjadikan tanah dan Rumah Penggugat yang terletak di Kompleks Nusa Tamalanrea Indah (NTI) Blok DB No. 9, Kelurahan Kapasa, kecamatan Tamalanrea, Kota Makassar Sertifikat No. 20944/ Tamalanrea dan Sertifikat No. 21233/ tamalanrea sebagai objek jual beli tanpa sepengetahuam penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum.

*Halaman 11 dari 20 halaman Putusan Nomor 83/PDT/2019/PT.MKS*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan Akta Jual Beli antara Tergugat I dengan tergugat III atas tanah dan Rumah yang terletak di Kompleks Nusa Tamalanrea Indah (NTI) Blok DB No.9, Kelurahan Kapasa, Kecamatan Tamalanrea, Kota Makassar tidak mempunyai kekuatan hukum.
6. Menyatakan proses perubahan nama (balik nama) Sertifikat No. 20944/ Tamalanrea dan Sertifikat No. 21233/ Tamalanrea dari nama Idris Mansyur (Tergugat III) menjadi nama Ika Satria Ningsih (Tergugat I) merupakan perbuatan melawan hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum.
7. Menyatakan perbuatan Ika Satria Ningsih (Tergugat I ) dan Koperasi Dana Prima Berkarya (Tergugat IV) yang menjadikan Sertifikat No. 20944/ Tamalanrea dan Sertifikat No. 21233/ Tamalanrea sebagai objek jaminan dalam perjanjian kredit, merupakan perbuatan melawan hukum.
8. Menyatakan perbuatan Ika Satria Ningsih (Tergugat I ) dengan Koperasi Dana Prima Berkarya (Tergugat IV) yang menjadikan Sertifikat No. 20944/ Tamalanrea dan Sertifikat No. 21233/ Tamalanrea sebagai objek jaminan dalam perjanjian kredit tidak sah demi hukum.
9. Memerintahkan tergugat I dan tergugat IV untuk menyerahkan kembali Sertifikat no. 20944/ Tamalanrea dan Sertifikat No. 21233/ tamalanrea yang menjadi objek Jaminan tersebut kepada penggugat seketika dan tanpa syarat.
10. Menolak gugatan Penggugat selebihnya.
11. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp. 4.506.00,- (empat juta lima ratus enam ribu rupiah)

Membaca, Relas pemberitahuan Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 278/Pdt.G/2017/PN Mks, yang ditanda tangani oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Makassar, yang menerangkan bahwa isi putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 278/Pdt.G/2017/PN Mks tanggal 6 November 2018 tersebut telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada Tergugat IV/sekarang Pemanding , pada tanggal 13 Desember 2018, dan kepada Turut

*Halaman 12 dari 20 halaman Putusan Nomor 83/PDT/2019/PT.MKS*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat/Terbanding, pada tanggal 19 Desember 2018, diberitahukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Makassar, kepada Tergugat I/Terbanding, dan kepada Tergugat III/ Terbanding diberitahukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Sinjai masing-masing pada tanggal 19 Desember 2018, oleh karena Tergugat IV/sekarang Pemanding, Turut Tergugat/sekarang Terbanding, Tergugat I/sekarang Terbanding dan Tergugat II/sekarang Terbanding, tidak hadir dalam persidangan pada saat putusan tersebut dibacakan ;

Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Makassar yang menyatakan bahwa : pada tanggal 20 Desember 2018 Tergugat IV / Pemanding melalui kuasanya telah menyatakan memohon banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 278/Pdt.G/2017/PN MKs. Tanggal 6 November 2018 untuk diperiksa dan diputus dalam Pengadilan Tingkat Banding ;

Membaca Risalah Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Makassar yang menyatakan bahwa Permohonan Banding tersebut telah diberitahukan / disampaikan secara sah dan seksama kepada Penggugat / sekarang Terbanding melalui kuasanya pada tanggal 17 Januari 2019, Tergugat III/ sekarang Terbanding melalui kuasanya pada tanggal 15 Januari 2019, dan Turut Tergugat/sekarang Terbanding pada tanggal 15 Januari 2019, kepada Tergugat I/sekarang Terbanding dan kepada Tergugat II/sekarang Terbanding masing-masing pada tanggal 15 Januari 2019, telah diberitahukan / disampaikan secara sah dan seksama oleh Jurusita Pengadilan Negeri Sinjai ;

Membaca Surat Memori Banding yang diajukan Tergugat IV sekarang Pemanding melalui Kuasa Hukumnya tertanggal 11 Februari 2019, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Makassar pada tanggal 20 Februari 2019, dan pemberitahuan dan penyerahan Memori Banding tersebut telah dilaksanakan/diserahkan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Makassar kepada Penggugat / sekarang Terbanding melalui Kuasanya pada tanggal 4

**Halaman 13 dari 20 halaman Putusan Nomor 83/PDT/2019/PT.MKS**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maret 2019 dan Tergugat III / sekarang Terbanding melalui Kuasanya pada tanggal 5 Maret 2019 ;

Membaca dan memperhatikan Risalah Pemberitahuan Pemeriksaan Berkas Perkara Nomor 278/Pdt.G/2017/PN Mks, bahwa telah diberi kesempatan kepada kuasa Pembanding, semula Tergugat IV ,dan Para Terbanding, semula Para Tergugat dan Turut Tergugat, untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak pemberitahuan ini sebelum berkas di kirim ke Pengadilan Tinggi Makassar;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa terhadap permohonan banding dari Kuasa Tergugat IV /Pembanding telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat IV dalam memori bandingnya telah mengajukan keberatan atas putusan Pengadilan Negeri Makassar yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

## KEBERATAN PERTAMA

### TENTANG EKSEPSI :

Bahwa Pembanding/dahulu Tergugat VI keberatan dan tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama dalam putusan a quo in casu pada halaman 17 yang mengatakan bahwa :

**Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi tersebut diatas, majelis berpendapat untuk mempertimbangkannya sudah memerlukan pembuktian, sehingga akan di pertimbangkan dalam pertimbangan perkara pokok. Dengan demikian dalil eksepsi ini dinyatakan tidak beralasan dan ditolak.**

Memperhatikan dan mencermati uraian pertimbangan judex faktie (tingkat pertama) tentu amat keliru kalau Majelis Hakim tingkat pertama dalam eksepsi dari Pembanding/tergugat IV adalah tidak beralasan dan ditolak.

*Halaman 14 dari 20 halaman Putusan Nomor 83/PDT/2019/PT.MKS*



Menurut Pembanding/tergugat IV bahwa Penggugat tidak memiliki kepentingan hukum (legal standing) untuk mengajukan gugatan sebab Terbanding/dahulu Penggugat bukanlah pemilik atas nama dalam Sertifikat, dan yang menjadi obyek gugatan sebagaimana disebutkan dalam surat gugatan yaitu Sertifikat Hak Milik 20994/Tamalanrea dan Sertifikat Hak Milik 21233/Tamalanrea masing-masing atas nama Andi Idris Manggabarani beralih kepada H. Idris Mansyur (Pembanding/tergugat III) kemudian beralih kepada Ika Satria Ningsih (Pembanding/tergugat I).

Selain dari pada itu Pembanding/Tergugat IV mendapatkan Sertifikat Hak Milik 20994 dan Sertifikat Hak Milik 21233 melalui kesepakatan dalam perjanjian Kredit antara Yudi Arfandi Emang, SE (Pembanding/Tergugat IV) dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Pengurus KSP Dana Prima Berkarya sebagai *pihak pertama* dengan Ika Satria Ningsih (Terbanding/tergugat I) sebagai *pihak kedua* dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama dirinya sendiri selaku pemilik tanah/rumah di Nusa Tamalanrea Indah Jalan Flamboyan Blok DB No. 9 dan telah mendapat persetujuan dari suaminya atas nama Ambran kasakian (Pembanding/tergugat II) berdasarkan perjanjian nomor 076/PK/KSP-DPB/VIII/2016 pada tanggal 12 Agustus 2016.

Bahwa sepatutnya Majelis Hakim tingkat pertama menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidak dapat diterima oleh karena pada fakta persidangan bukanlah pemilik dan atas nama dalam Sertifikat.

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama harus di kesampingkan, oleh karena fakta hukum di persidangan Pembanding/tergugat IV yang mempunyai Hak Tanggungan dalam Obyek yang di sengketakan.

#### **KEBERATAN KEDUA**

#### **Majelis Hakim Tingkat Pertama salah menerapkan dan melanggar hukum yang berlaku**

Bahwa sebagaimana dinyatakan dalam putusan Pengadilan Negeri Makassar dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 18 yaitu **Bahwa atas laporan dari Penggugat terhadap terbanding/Tergugat I dan terbanding/ Tergugat II tersebut, keduanya telah diputus bersalah oleh Pengadilan Negeri Sinjai dengan Amar putusan telah melakukan “ Penipuan : dan kedua Terdakwa dihukum masing-masing dengan Pidana penjara masing-masing selama 2 (dua) tahun dan 6 (bulan) (bukti P-I)**



Bahwa terhadap pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim tingkat pertama telah salah menerapkan hukum karena aturan tersebut diatas tidak dapat dijadikan acuan/dasar dalam mengambil putusan perkara in litis sebab perkara pidana tersebut Pembanding/Tergugat IV sama sekali tidak mengetahui perkara pidana tersebut karena perbedaan wilayah hukum tindak pidana yang berada di Pengadilan Negeri Sinjai, sedangkan Pembanding/Tergugat IV berada di wilayah Hukum Pengadilan Negeri Makassar dan Pembanding/Tergugat IV tidak ada sangkut Pautnya dengan Perkara pidana tersebut, sehingga Pembanding/Tergugat IV baru mengetahui ada perkara pidana setelah adanya gugatan masuk di Pengadilan Negeri Makassar.

Seharusnya Majelis Hakim harus cermat dan hati-hati bukti P-I tersebut mengingat dari kejahatan penipuan itu tidaklah menghilangkan hak Pembanding/Tergugat IV selaku Pemegang Hak Tanggungan, dari sisi yuridis kekuatan mengikat putusan pidana kepada terpidana dalam perkara perdata, hanya sebatas kejahatan atau pelanggaran yang dijatuhkan kepadanya. Jika terpidana di hukum melakukan kejahatan, daya mengikat putusan itu kepada terpidana dalam perdata hanya sebatas pembuktian saja. Coba kita simak penggarisan pasal 1918 KUHPperdata dengan tegas mengatakan putusan pidana yang berkekuatan hukum tetap hanya dapat diterima sebagai alat bukti dalam perkara perdata sebatas perbuatan yang di lakukannya. Oleh karena itu, bukti P-I ini tidak bisa dijadikan dasar untuk menganulir Hak terbanding/Tergugat IV selaku pemberi kredit dalam hal ini yang harus dipandang sebagai Pemegang Hak Tanggungan beritikad baik karena itu wajib dilindungi hukum/undang-undang sebagaimana di maksud dalam undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan di kuatkan oleh Surat Edaran Makmah Agung (SEMA) No 7 tahun 2012 telah mengatur secara tegas:

*" Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus di lindungi sekalipun kemudian di ketahui bahwa Pemberi Hak Tanggungan adalah orang yang tidak berhak."*

## **KEBERATAN KETIGA**

### **Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar Mengabaikan Fakta Persidangan Dalam Mengadili Perkara A Quo**

Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama mengabaikan fakta hukum dalam persidangan sebagaimana pertimbangan hukumnya dalam putusan halaman 19 yaitu :



**Menimbang** “Bahwa selanjutnya obyek perkara tersebut telah di beli oleh Penggugat dari H. Idris Mansur, dimana jual beli tanah dan rumah tersebut hanya dibuat dalam kwitansi pembayaran uang, dan belum dibuat dalam akta Jual Beli (bukti P-2 dan T-III-I).

Bahwa pertimbangan hukum tersebut di atas tidak dapat dijadikan acuan/dasar dalam mengadili dan memutus perkara a quo sebab :

Bahwa pada fakta persidangan Terbanding/Penggugat mengajukan *bukti Kwitansi jual beli yang tidak bertanggal*, (diragukan kebenarannya), cacat hukum, yang harus dibuktikan dahulu kekuatan dari alat bukti (P-2 dan bukti T III-I) tersebut, apakah alat bukti (P-2 dan bukti T III-I) mempunyai kekuatan pembuktian? Oleh karena itu mohon di periksa kembali beberapa alat bukti yang di dalilkan oleh terbanding/penggugat yang telah di ajukan di muka persidangan.

Oleh karenanya berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, alat bukti (P-2 dan bukti T III-I) tidak memiliki kekuatan pembuktian, sehingga tidak dapat diterima sebagai bukti dalam perkara No. 278/Pdt.G/2017/PN.Mks, yang tidak ada hubungan hukum antara alat bukti (P-2 dan bukti T III-I) dan berarti pula bahwa obyek sengketa tersebut bukan milik Terbanding/penggugat, oleh karena itu petitum/posita Terbandng/Penggugat layak dan patut untuk ditolak.

**Bahwa sehubungan dengan bukti (P-2 dan bukti T III-I) pada pertimbangan Majelis halaman 19 bahwa dalam jual beli antara Terbanding/Penggugat belum dibuat dalam akta jual beli;**

Bahwa pertimbangan hukum tersebut di atas tidak dapat dijadikan acuan/dasar dalam mengadili dan memutus perkara a quo sebab : bukti tersebut tidak mempunyai kekuatan pembuktian lahir, formil, dan materil maka bukti tersebut tidak mempunyai hubungan hukum dengan obyek sengketa, oleh karenanya alat bukti tersebut tidak dapat dijadikan alat bukti kepemilikan tanah dan bangunan obyek sengketa.

Bahwa terhadap bukti TIV-12 yang menunjukkan letak lokasi dan kondisi rumah Terbanding/tergugat I pada tanggal 11 Agustus 2016. Menunjukkan Bahwa sebelum rumah tersebut di jaminkan kepada pihak KSP dana Prima Berkarya terlebih dahulu dilakukan kroscek/mendatangi rumah pemohon yaitu Terbanding/Tergugat I dan Terbanding/Tergugat II pada saat itu berada di rumah saat di lakukan verifikasi (obyek Perkara). (telah diuraikan dalam kesimpulan Pembanding/Tergugat IV)

*Halaman 17 dari 20 halaman Putusan Nomor 83/PDT/2019/PTMKS*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa ketidakhadiran Pembanding/Tergugat IV pada saat Peninjauan Setempat yang di lakukan pada tanggal 17 September 2018, karena tidak ada penyampaian dan atau konfirmasi ulang dari Panitera dan kuasa Penggugat tentang kepastian jadi tidaknya peninjauan Setempat (telah diuraikan dalam kesimpulan Pembanding/Tergugat IV);

Bahwa berdasarkan uraian dan alasan diatas maka Pembanding mohon kepada ketua Pengadilan Tinggi Makassar melalui Majelis hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan ;

1. Menerima permohonan Banding Tergugat IV/Pemohon Banding secara keseluruhan;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Makassar bernomor 278/Pdt.G/2017/PN.Mks;
3. Menolak gugatan Penggugat secara keseluruhan;
4. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama Berkas Perkara beserta Salinan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 6 November 2018 Nomor 278/Pdt.G/2017/PN Mks., memori banding serta memperhatikan dengan seksama segala hal yang berkaitan dengan perkara a quo ternyata tidak ditemukan adanya hal-hal baru dan relevan yang perlu dipertimbangkan di pemeriksaan tingkat banding, oleh karena itu Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut yang dalam pertimbangan hukumnya telah menguraikan dengan tepat dan benar keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar hukum dalam putusannya, sehingga semua hal yang telah diuraikan dalam putusan a quo dianggap telah pula tercantum dalam putusan tingkat banding ;

Menimbang, bahwa berdasar hal tersebut diatas, maka semua pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 6 November

**Halaman 18 dari 20 halaman Putusan Nomor 83/PDT/2019/PTMKS**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2018 Nomor 278/Pdt.G/2017/PN Mks dapat dipertahankan dalam Pengadilan Tingkat Banding, dan oleh karenanya harus dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Tingkat Pertama dikuatkan sehingga Pembanding semula Tergugat IV berada dipihak yang kalah, maka harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ;

Mengingat Peraturan-Peraturan Hukum yang berlaku, khususnya Undang-Undang Nomor : 20 Tahun 1947, Undang-Undang Nomor : 48 Tahun 2009 jo. Undang-Undang Nomor : 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor : 2 Tahun 1986 ;

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

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat IV tersebut ;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 6 November 2018 Nomor 278/Pdt.G/2017/PN Mks, yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat IV untuk membayar biaya perkara yang timbul pada kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar pada hari **Selasa , tanggal 23 April 2019**, oleh Kami , **Gede Ngurah Arthanaya, SH.,M.Hum.**, sebagai Hakim Ketua, **H.Ahmad Shalihin, SH.,MH** dan **Dr.H.Yahya Syam, SH.,MH.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 83/PDT/2019/PT-MKS. Tanggal 18 Maret 2019, putusan tersebut diucapkan pada hari **Selasa , tanggal 30 April 2019** dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, **A.Muhajering, SH.** Panitera

*Halaman 19 dari 20 halaman Putusan Nomor 83/PDT/2019/PTMKS*

#### 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

Pengganti Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara ;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd,

ttd,

**H. Ahmad Shalihin, SH.,MH**

**Gede Ngurah Arthanaya, SH.,M.Hum**

ttd,

**Dr.H.Yahya Syam, SH.,MH**

Panitera Pengganti,

ttd,

**A. Muhajering, SH.**

## Perincian Biaya Perkara :

- Redaksi	Rp 10.000,-
- Meterai	Rp 6.000,-
- <u>Biaya Proses</u>	<u>Rp 134.000,-</u>
<b>J u m l a h</b>	<b>Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).</b>

**Untuk salinan  
PENGADILAN TINGGI MAKASSAR  
a.n.Panitera  
Panitera Muda Perdata**

**SULAIMAN, SH.,MH  
NIP.197406112002121001**