



P U T U S A N
Nomor 3132 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

- I. **PT PERMODALAN NASIONAL MADANI (Persero) cq PEMIMPIN CABANG PT PERMODALAN NASIONAL MADANI (Persero) CABANG MAKASSAR cq MANAGER UNIT LAYANAN MODAL MIKRO (UlaMM) PT PERMODALAN NASIONAL MADANI (Persero) UNIT TODDOPULI**, diwakili oleh Maimun Bakri, selaku Pemimpin Cabang Makassar, berkedudukan di Jalan Adhyaksa Nomor 27, Kota Makassar, dalam hal ini memberi kuasa kepada M. Tahir. A, dan kawan-kawan, Para Karyawan PT Permodalan Nasional Madani (Persero), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Maret 2016;
- II. **TRISNAWATI NADIR, S.H., M.Kn.**, NOTARIS/PPAT, berkantor di Jalan Sultan Hasanuddin Nomor 166, Sungguminasa, Kabupaten Gowa, dalam hal ini memberi kuasa kepada Muhammad Iqbal, S.H., M.M., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Palapa III Nomor 68, Telkoms, Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Februari 2015; Pemohon Kasasi I dan II dahulu Tergugat IV dan II/Para Pembanding;

L a w a n

NURALAM, bertempat tinggal di Bontorea, RT 001/RW 002, Desa Palangga, Kecamatan Palangga, Kabupaten Gowa, dalam hal ini memberi kuasa kepada Abdul Azis, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Pelita Raya VI Blok A.34 Nomor 9, Kota Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Februari 2015; Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

D a n :

Halaman 1 dari 27 hal. Put. Nomor 3132 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. **MUH A. GOFUR**, terakhir diketahui bertempat tinggal di Jalan Andi Pangerang Pettarani Nomor 34, RT 03/RW 01, Kelurahan Karuwisi, Kecamatan Panakukang, Kota Makassar;
2. **KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL RI cq KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI SULAWESI SELATAN cq KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN GOWA**, berkedudukan di Jalan Andi Mallombasang Nomor 65, Sungguminasa, Kabupaten Gowa;
3. **SITI ZAENAB, S.H., M.Kn.**, NOTARIS/PPAT, berkantor di Jalan Abd Dg. Sirua Nomor 154, Kota Makassar;
Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, III Turut Tergugat/Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

I. Kedudukan dan kepentingan hukum Penggugat;

- 1). Bahwa Penggugat adalah pemilik dari sebidang tanah beserta bangunan rumah di atasnya yang masih ditinggali oleh Penggugat beserta keluarga yang terletak di Bontorea, RT 001/RW 002, Desa Palangga, Kecamatan Pallangga, Kabupaten Gowa seluas 546 m² (lima ratus empat puluh enam meter persegi), sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00675/Desa Palangga, tanggal 23-7-2008;
- 2). Bahwa pada sekitar bulan Mei 2009, Tergugat I mendatangi Penggugat dan menawarkan agar tanah milik Penggugat tersebut dijual saja dan Tergugat I memberikan iming-iming kepada Penggugat bahwa Tergugat I dapat mencari calon pembeli yang dapat membeli dengan harga yang cukup tinggi yakni sekitar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

Halaman 2 dari 27 hal. Put. Nomor 3132 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3). Bahwa atas adanya janji dan iming-iming tersebut, Penggugat kemudian memberikan kuasa kepada Tergugat I untuk melakukan penjualan atas tanah milik Penggugat tersebut, berdasarkan Surat Kuasa Nomor 5 tertanggal 25 Mei 2009 yang dibuat dan ditandatangani oleh Siti Zaenab, S.H, M.Kn., dalam kedudukannya selaku Notaris (Turut Tergugat); Dilibatkannya Siti Zaenab, S.H., M.Kn., dalam kedudukannya selaku Notaris (Turut Tergugat) dalam perkara ini, dimaksudkan agar awal duduk perkara yang dimaksud semakin jelas;
- 4). Bahwa selain memberikan kuasa menjual kepada Tergugat I, Penggugat juga telah menyerahkan dokumen asli alas hak/bukti yuridis atas tanah tersebut yakni Sertifikat Hak Milik Nomor 00675/Desa Palangga, tanggal 23-7-2008;
- 5). Bahwa setelah Tergugat I menerima surat kuasa menjual dan menguasai dokumen asli sertifikat hak milik atas tanah milik Penggugat tersebut, ternyata Tergugat I tidak mencari/menghubungi calon pembeli dan menjual tanah dengan harga sebagaimana yang dijanjikan. Tergugat I justru langsung mendatangi Trisnawati Nadir, S.H.,M.Kn., selaku PPAT (Tergugat II) untuk melakukan transaksi peralihan hak atas tanah beserta bangunan rumah milik Penggugat dengan cara jual beli. Hal mana Tergugat I bertindak selaku penjual (kuasa) sekaligus sebagai pembeli;
Anehnya, saat itu Trisnawati Nadir, S.H., M.Kn., selaku PPAT (Tergugat II) langsung membuat dan menandatangani Akta Jual Beli, dengan Nomor 400/2009 tertanggal 19 Juni 2009, tanpa melakukan verifikasi dan tanpa meminta kehadiran Penggugat selaku prinsipal (pemberi kuasa menjual/pemilik tanah). Padahal sebelum menerbitkan akta jual beli tersebut, Tergugat II sepatutnya sejak awal mencurigai adanya iktikad buruk dari Tergugat I mengingat dalam transaksi tersebut, terdapat beberapa beberapa fakta yang tidak wajar/patut diduga telah ada iktikad buruk dari Tergugat I, antara lain:
 1. Tergugat I bertindak selaku penjual (kuasa) sekaligus sebagai pembeli;
 2. Harga transaksi yang sangat jauh di bawah harga wajar atau tidak sesuai harga pasaran pada umumnya yakni hanya sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);
 3. Objek perjanjian termasuk bangunan rumah, sehingga sepatutnya perlu melakukan verifikasi tentang siapa subjek hukum yang menguasai objek tersebut dan apa hubungannya dengan pihak penjual/pembeli dalam jual beli tersebut. Mengingat objek tanah dan bangunan saat itu hingga

Halaman 3 dari 27 hal. Put. Nomor 3132 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)



saat ini masih tetap dikuasai dan ditinggali oleh Penggugat beserta keluarga;

4. Tergugat II tidak memastikan lebih dahulu bahwa apakah Tergugat I benar-benar secara nyata/*riil* akan menyerahkan uang hasil penjualan tanah sebagaimana dimaksud dalam akta jual beli ? Hal mana ternyata hingga tanggal pengajuan gugatan ini, Penggugat selaku penjual prinsipal (pemilik tanah) sama sekali belum pernah menerima uang hasil penjualan tanah tersebut dan objek tanah beserta bangunan rumah hingga saat ini masih dikuasai dan ditinggali oleh Penggugat;

Dengan tidak adanya penyerahan nyata atas tanah dan uang harga penjualan antara pembeli dan penjual (prinsipal/pemilik tanah), maka jual beli tersebut dapat dikualifikasi hanya merupakan jual beli pura-pura (*schijn handeling*)/*nisbiih* atau tidak memenuhi prinsip nyata, *riil* dan tunai. Mengingat perjanjian jual beli tanah yang berlaku adalah hukum adat yang mensyaratkan adanya penyerahan yang bersifat nyata/*riil* yakni penyerahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli disertai pembayaran harga dari pembeli kepada penjual. Oleh karenanya, menurut hukum jual beli tersebut belum selesai dan peralihan hak atas tanah tersebut tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;

- 6). Bahwa selanjutnya tanpa melakukan verifikasi dan/atau tanpa ada izin dan sepengetahuan dari Penggugat, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa (Tergugat III) langsung melakukan peralihan hak/balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 00675/Desa Palangga, tanggal 23-7-2008, yang sebelumnya resmi tercatat atas nama Nuralam binti Lairi Abdullah (Penggugat) kemudian diubah menjadi atas nama Muhammad A. Gofur (Tergugat I) tertanggal 29 Juni 2009;

Perbuatan Tergugat III tersebut, tentunya dapat dikualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum karena dilakukan dengan tidak memenuhi prinsip kehati-hatian dan prinsip keterbukaan. Lagi pula, dasar pendaftaran balik nama tersebut adalah Akta Jual Beli Nomor 400/2009 yang dibuat oleh Tergugat II, yang menurut hukum adalah perbuatan yang melawan hukum yang berakibat tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;

- 7). Bahwa selanjutnya, tanpa ada izin dan sepengetahuan Penggugat, ternyata sertifikat hak milik atas tanah objek sengketa telah menjadi objek jaminan yang dibebani hak tanggungan oleh PT Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Makassar (Tergugat IV), berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 443/2009 tertanggal 10 Juli 2009, yang juga dibuat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan ditandatangani pula oleh Trisnawati Nadir, S.H., M.Kn., selaku PPAT (Tergugat II);

Dalam perjanjian pemberian hak tanggungan tersebut, Tergugat IV selaku penerima hak tanggungan menurut hukum patut pula dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum. Dalam hal ini Tergugat IV melakukan kelalaian karena tidak melakukan verifikasi secara faktual atas objek tanah yang menjadi hak tanggungan, yakni tidak memastikan tentang siapakah pihak yang menguasai/menempati objek tanah tersebut dan apa hubungannya dengan Tergugat I (pemberi hak tanggungan). Hal mana tanah dan bangunan yang dijadikan objek hak tanggungan tersebut ternyata adalah dalam penguasaan serta ditinggali oleh Penggugat mengingat identitas alamat Tergugat I dalam akta pemberian hak tanggungan tersebut adalah di Jalan Andi Pangerang Pettarani Nomor 34, RT 03/RW 01, Kelurahan Karuwisi, Kecamatan Panakukang, Kota Makassar dengan kata lain tidak menguasai objek tanah melainkan berada dalam penguasaan serta ditinggali oleh Penggugat dan keluarganya;

Selain itu ! Ternyata Akta Jual Beli Nomor 400/2009 tertanggal 19 Juni 2009 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 443/2009 tertanggal 10 Juli 2009, sama-sama dibuat dan ditandatangani oleh Trisnawati Nadir, S.H., M.Kn., selaku PPAT (Tergugat II), sehingga sepatutnya Tergugat II telah menyadari adanya iktikad buruk dari Tergugat I selaku pemberi hak tanggungan karena sepatutnya penting untuk lebih dahulu memastikan mengenai “siapa yang menguasai objek tanggungan dan apa hubungannya dengan Tergugat I (selaku pemberi hak tanggungan)?” dan juga penting untuk memastikan bahwa “apakah Tergugat I benar-benar secara nyata/*riil* menyerahkan uang hasil penjualan tanah sebagaimana dimaksud dalam akta jual beli ?” karena ternyata objek tanah masih dikuasai dan ditinggali oleh Penggugat selaku pemilik tanah dan uang hasil penjualan tanah tersebut sama sekali belum pernah diberikan kepada Penggugat selaku prinsipal/pemilik tanah, sebagai salah satu syarat “adanya penyerahan secara nyata/*riil*” dalam transaksi jual-beli tanah menurut hukum adat. Baik penyerahan objek tanah dari penjual kepada pembeli maupun penyerahan uang harga tanah dari pembeli kepada penjual;

Lagi pula ! pemberian hak tanggungan atas tanah objek sengketa antara Tergugat I dengan Turut Tergugat III tersebut dilakukan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 00675/Desa Palangga, tanggal 23-7-2008 yang sebelumnya tercatat atas nama Nuralam binti Lairi Abdullah (Penggugat)

Halaman 5 dari 27 hal. Put. Nomor 3132 K/Pdt/2016



kemudian diubah menjadi atas nama Muhammad A. Gofur (Tergugat I), adalah hasil dari perbuatan melawan hukum yang berakibat tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, maka tentunya pembuatan akta pemberian hak tanggungan tersebut adalah juga merupakan perbuatan melanggar hukum sehingga secara hukum adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;

- 8). Bahwa Penggugat baru mengetahui rangkaian perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, yang melibatkan Tergugat III dan Tergugat IV sebagaimana yang telah diuraikan di atas adalah sejak tanggal 6 Oktober 2009, tepatnya saat itu staf/karyawan dari Tergugat IV mendatangi rumah Penggugat dan menyampaikan kepada Penggugat bahwa objek tanah yang Penggugat kuasai dan tinggali sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00675/Desa Palangga, sudah beralih atas nama Tergugat I dan telah dibebani akta hak tanggungan;
- 9). Bahwa atas informasi dari Tergugat IV tersebut, tentunya membuat Penggugat kaget, karena semua perbuatan tersebut di luar izin dan pengetahuan Penggugat, sehingga sejak saat itu Penggugat berusaha menemui Tergugat I dengan mendatangi tempat tinggalnya namun Penggugat tidak pernah berhasil bertemu dan berdasarkan informasi dari Kepolisian dan pemerintah setempat ternyata Tergugat I telah kabur bersama seluruh anggota keluarganya dan hingga saat ini tidak diketahui keberadaannya;
- 10). Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II telah menunjukkan adanya suatu iktikad buruk, kolusi/persekongkolan jahat. Perbuatan tersebut merupakan suatu tindakan yang sengaja dengan maksud ingin menguntungkan diri sendiri dengan melanggar hukum dan sangat merugikan kepentingan serta hak Penggugat yang merupakan perbuatan melawan hukum;
Sementara perbuatan Tergugat III dan Tergugat IV juga telah dapat dikualifikasi sebagai melakukan perbuatan melawan hukum karena telah lalai dan tidak melakukan verifikasi faktual yang tentunya telah melanggar prinsip kehati-hatian dan asas kepatutan yang berlaku di masyarakat serta asas keterbukaan dalam melakukan pelayanan publik;
- 11). Bahwa perbuatan Para Tergugat di atas menyebabkan Penggugat menderita kerugian, baik kerugian materiil maupun kerugian immateriil:
 - Kerugian materiil yaitu Penggugat tidak dapat menikmati sepenuhnya hak atas tanah tersebut beserta manfaatnya karena meskipun objek sengketa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berada dalam penguasaan Penggugat namun alas hak/bukti kepemilikan Penggugat atas tanah tersebut yakni Sertifikat Hak Milik Nomor 00675/Desa Palangga, tanggal 23-7-2008 telah dibalik nama menjadi atas nama Muhammad A. Gofur (Tergugat I) yang saat ini berada dalam penguasaan dan telah menjadi hak tanggungan oleh PT Permodalan Nasional Madani (Persero);

- Kerugian immateriil berupa Penggugat beserta keluarga yang menguasai dan tinggal di atas tanah tersebut merasa tidak tenang, selalu merasa khawatir dan merasa tidak rasa aman, sejak adanya pemberitahuan rencana lelang eksekusi dan perintah pengosongan tanah yang dilakukan oleh Turut Tergugat III;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah seluas 546 m² (lima ratus empat puluh enam meter persegi) dan bangunan di atasnya, yang terletak di Bontorea, Desa Pallangga, Kecamatan Pallangga, Kabupaten Gowa, sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00675/Desa Palangga, tanggal 23-7-2008;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II dalam pembuatan dan penandatanganan Akta Jual Beli Nomor 400/2009 tertanggal 19 Juni 2009 adalah perbuatan melawan hukum dan karenanya Akta Jual Beli Nomor 400/2009 tertanggal 19 Juni 2009 adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat III yang melakukan peralihan/balik nama pemegang hak Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00675/Desa Pallangga, tanggal 23-7-2008 dari atas nama Nuralam binti Lairi Abdullah (Penggugat) menjadi atas nama Muhammad A. Gofur (Tergugat I) adalah perbuatan melawan hukum dan karenanya peralihan hak/balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00675/Desa Palangga, tanggal 23-7-2008 dari atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat I adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
5. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat IV yang melakukan perjanjian pemberian hak tanggungan atas tanah sengketa berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 443/2009 tertanggal 10 Juli 2009 yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat II adalah perbuatan melawan

Halaman 7 dari 27 hal. Put. Nomor 3132 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum dan karenanya Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 443/2009 tertanggal 10 Juli 2009 adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;

6. Menyatakan segala perikatan dan surat-surat lainnya yang dibuat dan ditandatangani oleh Para Tergugat yang terkait dengan objek tanah dan bangunan sengketa dalam perkara ini adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
7. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Ketua Pengadilan Negeri Kelas IB Sungguminasa cq Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Gugatan yang diajukan oleh Penggugat *error in persona* karena Penggugat tidak memiliki *persona standi in judicio*;

1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat *error in persona* karena Penggugat sama sekali tidak memiliki kapasitas hukum untuk bertindak sebagai Penggugat (*persona standi in judicio*) dalam perkara *a quo*. Penggugat sama sekali bukan merupakan pemilik yang sah atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00675/Desa Palangga ("SHM Nomor 00675") yang disengketakan dalam perkara *a quo*;
2. Bahwa berdasarkan data-data yang terdapat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00675, diketahui bahwa tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00675 seluas 546 m² adalah milik saudara Muhammad A. Gofur yang dalam perkara *a quo* berkedudukan selaku Tergugat I. kepemilikan Tergugat I atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00675 adalah sah secara hukum karena diperoleh dari suatu peristiwa hukum yang sah yaitu melalui proses jual beli antara Penggugat dan Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 400/2009 tanggal 19/6/2009 yang dibuat oleh Trisnawati Nadir, S.H., selaku PPAT. Karena Tergugat I memperoleh tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00675 Akta Jual Beli Nomor 400/2009 maka hanya nama Tergugat I saja yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00675 yang diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Gowa;
3. Lebih lanjut berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 00675 yang nyata-nyata secara tegas telah mencantumkan bahwa nama Tergugat I selaku pemilik atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00675, maka berdasarkan Pasal 1

Halaman 8 dari 27 hal. Put. Nomor 3132 K/Pdt/2016



Butir 20 *juncto* Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah demi hukum tanah dan bangunan yang terletak di tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00675 telah sah menjadi milik Tergugat I;

Berikut akan Tergugat IV kutip bunyi dari ketentuan peraturan perundang-undangan sebagaimana tersebut di atas, sebagai berikut:

Ketentuan Pasal 1 butir 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai berikut:

“Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang Undang Pokok Agraria untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan”;

Ketentuan Pasal 32 PR Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai berikut:

“(1) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”;

4. Namun pada faktanya, Penggugat meskipun sudah mengetahui bahwa Penggugat bukan merupakan pihak yang memiliki kapasitas hukum (*persona standi in judicio*) untuk mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat dan Turut Tergugat, Penggugat tetap mengajukan gugatan dalam perkara *a quo*. Gugatan yang diajukan oleh Penggugat sangat jelas bertentangan dengan kaedah-kaedah hukum acara perdata yang lazim berlaku karena gugatan diajukan oleh pihak yang tidak berhak dan tidak memiliki kapasitas hukum untuk bertindak sebagai Penggugat;
5. Bahwa menurut pendapat Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul “Hukum Acara Perdata” pada halaman 438 telah berpendapat bahwa “orang yang tidak berhak, tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan” atau dengan kata lain Penggugat tidak memiliki “*persona standi in judicio*” di depan pengadilan. Adapun bunyi pendapat Yahya Harahap tersebut adalah sebagai berikut:

“Yang bertindak sebagai Penggugat, bukan orang yang berhak, sehingga orang tersebut tidak mempunyai hak atau kapasitas untuk menggugat. Dalam kuasa yang demikian, Penggugat tidak memiliki *persona standi in judicio* di depan pengadilan negeri atas perkara tersebut”;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akibat hukum dari pengajuan gugatan oleh pihak yang tidak berhak atau memiliki kapasitas untuk bertindak selaku Penggugat adalah gugatan *a quo* akan ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima;

Dengan demikian berdasarkan uraian-uraian di atas, sudah terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa Penggugat sama sekali tidak memiliki kapasitas untuk bertindak sebagai Penggugat dalam perkara *a quo*, karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Sungguminasa telah memberikan Putusan Nomor 11/Pdt.G/2014/PN Sungg., tanggal 15 Januari 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat IV untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah seluas 546 m² (lima ratus empat puluh enam meter persegi) dan bangunan di atasnya, yang terletak di Bontorea, Desa Pallangga, Kecamatan Pallangga, Kabupaten Gowa, sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00675/Desa Palangga, tanggal 23-7-2008;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II dalam pembuatan dan penandatanganan Akta Jual Beli Nomor 400/2009 tertanggal 19 Juni 2009 adalah tidak berdasar hukum dan karenanya Akta Jual Beli Nomor 400/2009 tertanggal 19 Juni 2009 adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat III yang melakukan peralihan/balik nama pemegang hak Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00675/Desa Pallangga, tanggal 23-7-2008 dari atas nama Nuralam binti Lairi Abdullah (Penggugat) menjadi atas nama Muhammad A. Gofur (Tergugat I) adalah tidak berdasar hukum dan karenanya peralihan hak/balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00675/Desa Palangga, tanggal 23-7-2008 dari atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat I adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
5. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat IV yang melakukan perjanjian pemberian hak tanggungan atas tanah sengketa berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 443/2009 tertanggal 10 Juli 2009 yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat II adalah tidak berdasar

Halaman 10 dari 27 hal. Put. Nomor 3132 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum dan karenanya Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 443/2009 tertanggal 10 Juli 2009 adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;

6. Menyatakan segala perikatan dan surat-surat lainnya yang dibuat dan ditandatangani oleh Para Tergugat yang terkait dengan objek tanah dan bangunan sengketa dalam perkara ini adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.951.000,00 (satu juta sembilan ratus lima puluh satu ribu rupiah) secara tanggung renteng;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat IV dan II putusan Pengadilan Negeri Sungguminasa tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Makassar dengan Putusan Nomor 135/PDT/2015/PT MKS., tanggal 17 September 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat IV dan II/Para Pembanding masing-masing pada tanggal 25 Februari 2016 dan tanggal 29 Februari 2016, kemudian terhadapnya oleh Tergugat IV dan II/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing tanggal 7 Maret 2016 dan tanggal 4 Februari 2015 diajukan permohonan kasasi di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sungguminasa masing-masing pada tanggal 8 Maret 2016 dan 10 Maret 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 11/Pdt.G/2014/PN Sgm., yang dibuat oleh Plt. Panitera Pengadilan Negeri Sungguminasa, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut masing-masing pada tanggal 21 Maret 2016 dan tanggal 22 Maret 2016;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding pada tanggal 7 April 2016 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat IV dan II/Para Pembanding, diajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sungguminasa pada tanggal 21 April 2016;

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 secara formal dapat diterima;

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

Halaman 11 dari 27 hal. Put. Nomor 3132 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Memori Kasasi Pemohon Kasasi I/Tergugat IV:

I. Dalam Eksepsi;

A. *Judex Facti* tingkat Pengadilan Tinggi *juncto* Pengadilan Negeri telah keliru dalam pertimbangan hukumnya karena menolak eksepsi *error in persona* dari Pembanding dengan alasan bahwa eksepsi tersebut telah memasuki materi pokok perkara;

1. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* tingkat Pengadilan Tinggi *juncto* Pengadilan Negeri pada paragraf 4 halaman 32 Putusan Pengadilan Negeri Nomor 11, adalah sangat keliru. Untuk lebih jelasnya, Pemohon Kasasi akan mengutip pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat Pertama tersebut sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa dengan memperhatikan alasan eksepsi tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa telah memasuki materi pokok perkara yang memerlukan pemeriksaan lebih lanjut dengan bukti-bukti dari para pihak. Oleh karenanya, eksepsi yang demikian adalah tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak”;

2. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* tingkat Pengadilan Tinggi *juncto* Pengadilan Negeri tersebut adalah pertimbangan yang tidak benar karena terbukti Termohon Kasasi sama sekali tidak memiliki kapasitas hukum untuk bertindak sebagai Penggugat (*persona standi in judicio*) dalam perkara *a quo*. Termohon Kasasi sama sekali bukan pemilik sah atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00675/Desa Palangga (“SHM Nomor 00675”) yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo*;

3. Bahwa berdasarkan data-data yang terdapat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00675 sudah jelas terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00675 seluas 546 m² adalah milik Turut Termohon Kasasi I dan bukan milik Termohon Kasasi. Gugatan yang diajukan oleh Termohon Kasasi sangat jelas telah melanggar tata tertib hukum acara perdata karena gugatan diajukan oleh pihak yang tidak memiliki kapasitas hukum untuk bertindak sebagai Penggugat;

4. Bahwa *Judex Facti* tingkat Pengadilan Tinggi telah mengabaikan ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 1 butir 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai berikut:

“Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang Undang Pokok Agraria untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak

Halaman 12 dari 27 hal. Put. Nomor 3132 K/Pdt/2016



tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan”;

Ketentuan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai berikut:

“(1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”;

5. Bahwa menurut pendapat Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul “Hukum Acara Perdata” pada halaman 438 secara tegas mengatakan bahwa orang yang tidak berhak, tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan atau dengan kata lain Penggugat tidak memiliki “*persona standi in judicio*” di depan pengadilan. Adapun bunyi pendapat Yahya Harahap tersebut adalah sebagai berikut:

“Yang bertindak sebagai Penggugat, bukan orang yang berhak, sehingga orang tersebut tidak mempunyai hak atau kapasitas untuk menggugat. Dalam kuasa yang demikian, Penggugat tidak memiliki *persona standi in judicio* di depan pengadilan negeri atas perkara tersebut”;

Akibat hukum dari pengajuan gugatan oleh pihak yang tidak berwenang adalah gugatan *a quo* harus ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima;

Dengan demikian berdasarkan uraian-uraian di atas, sudah terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa Termohon Kasasi sama sekali tidak memiliki kapasitas untuk bertindak sebagai Penggugat dalam perkara *a quo*, karenanya gugatan Termohon Kasasi harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

II. Dalam Pokok Perkara;

Bahwa Pemohon Kasasi mohon agar keberatan-keberatan Pemohon Kasasi sebagaimana diuraikan pada bagian eksepsi tersebut di atas, dimasukkan dan merupakan satu kesatuan dengan keberatan-keberatan pada bagian pokok perkara ini mengingat keberatan-keberatan tersebut saling terkait yang membuktikan bahwa *Judex Facti* salah dan tidak cermat dalam memeriksa, meneliti dan menilai fakta-fakta dan bukti-bukti yang terungkap dalam persidangan sehingga salah memberi pertimbangan hukum sebagaimana terdapat dalam pertimbangan Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 135 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Nomor 11 tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

A. Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00675 adalah tanah milik Turut Termohon Kasasi I yang diperoleh berdasarkan proses jual beli yang sah dengan Termohon Kasasi, karenanya Turut Termohon Kasasi I berhak untuk menjadikan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00675 sebagai objek jaminan kepada Pemohon Kasasi;

1. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* tingkat Pengadilan Tinggi *juncto* Pengadilan Negeri adalah pertimbangan yang tidak berdasarkan hukum karena *Judex Facti* dengan sengaja telah mengabaikan fakta hukum yang terjadi yaitu tidak mengakui kepemilikan Termohon Kasasi atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00675 dan selanjutnya menyatakan bahwa proses pemberian jaminan atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00675 antara Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi I adalah tidak sah. Untuk lebih jelasnya Pemohon Kasasi akan mengutip pertimbangan-pertimbangan pada paragraph 5 halaman 36, paragraph 1 halaman 42, paragraph 3 halaman 45, paragraph 4 halaman 46 Putusan Pengadilan Negeri Nomor 11 sebagai berikut:

“Bahwa, selanjutnya, tanpa ada izin dan sepengetahuan Penggugat, ternyata sertifikat hak milik atas tanah objek sengketa yang telah dibaliknamakan atas nama Muhammad A. Gofur (Tergugat I) telah menjadi objek jaminan yang dibebani hak tanggungan oleh PT Permodalan Madani (Persero) Cabang Makassar (Tergugat IV), berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 443/2009 tertanggal 10 Juli 2009, yang juga dibuat dan ditandatangani pula oleh Trisnawati Nadir, S.H., M.Kn selaku PPAT (Tergugat II) (*Vide* Bukti P-8 bersesuaian dengan Bukti T.IV-4, Bukti T.IV-5, Bukti T.IV dan Bukti T.IV-7)”;

“Menimbang, bahwa oleh karena akta jual beli terhadap tanah objek sengketa adalah batal demi hukum, maka tiap-tiap perbuatan hukum yang didasarkan atas akta jual beli tersebut, yaitu peralihan/balik nama pemegang hak Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00675/Desa Palangga, tanggal 23-7-2008 dari atas nama Muhammad A. Gofur (Tergugat I) dan perbuatan Tergugat I dan Tergugat IV yang melakukan perjanjian Pemberian Hak Tanggungan Nomor 443/2009 tertanggal 10 Juli 2009 yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat II mutatis-mutandis adalah tidak berdasar hukum dan karenanya batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat;

“Menimbang, bahwa dengan berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut, terhadap perbuatan hukum Tergugat I dan Tergugat IV yang melakukan

Halaman 14 dari 27 hal. Put. Nomor 3132 K/Pdt/2016



perjanjian kredit dengan pembebanan hak tanggungan atas objek sengketa, maka dengan menggunakan pendekatan penafsiran secara *accontrario*, dengan tidak sahnya peralihan hak atas tanah kepada Tergugat I maka Tergugat I sejak semula bukanlah subjek yang berhak memberikan hak tanggungan atas tanah objek sengketa tersebut. Meskipun demikian hubungan hukum perjanjian pokoknya sendiri yaitu perjanjian kreditnya adalah tetap sah dan mengikat. Sehingga Tergugat IV tetap mempunyai hak penuntutan pelunasan terhadap Tergugat I dan/atau meminta ganti atas objek hak tanggungan yang merupakan milik dari Tergugat I tersebut;

“Menimbang, bahwa untuk petitum angka 2 yang memohon agar Majelis Hakim menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah seluas 546 m² (lima ratus empat puluh enam meter persegi) dan bangunan di atasnya yang terletak di Bontorea, Desa Palangga, Kecamatan Palangga, Kabupaten Gowa, sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00675/Desa Palangga, tanggal 23-7-2008, sebagaimana bukti sertifikat yang bersangkutan adalah benar atas nama Penggugat dan dengan tidak sahnya akta jual beli dimaksud menjadikan segala catatan dalam sertifikat tersebut yang memindahkan hak dan memberikan jaminan hak tanggungan atas tanah objek sengketa adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, sehingga tanah objek sengketa tersebut adalah tetap milik dari Penggugat. Dengan demikian petitum ini patut untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksi sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung;

2. Bahwa berdasarkan data yang terdapat di dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00675 khususnya pada bagian “sebab perubahan, tanggal pendaftaran, nomor daftar isian” diketahui bahwa Termohon Kasasi selaku pemilik tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00675 sebelumnya telah menjual tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00675 kepada Turut Termohon Kasasi I berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 400/2009 tanggal 19/6/2009 yang dibuat oleh Trisnawati Nadir, S.H., selaku PPAT dalam perkara *a quo* berkedudukan selaku Turut Termohon Kasasi II. Dengan demikian dengan telah adanya akta jual beli atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00675 makanya pemilik tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00675 adalah Turut Termohon Kasasi I dan bukan Termohon Kasasi;
3. Lebih lanjut pertimbangan *Judex Facti* yang tidak mengakui kepemilikan Turut Termohon Kasasi I atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00675 merupakan suatu bentuk pelanggaran terhadap ketentuan hukum yang



berlaku. Pertimbangan *Judex Facti* tingkat Pengadilan Tinggi *juncto* Pengadilan Negeri yang tidak mengakui kepemilikan Turut Termohon Kasasi I atas Sertifikat Hak Milik Nomor 00675 secara jelas telah melanggar Pasal 1 butir 20 *juncto* Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

4. Bahwa berdasarkan Pasal 1 butir 20 *juncto* Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah diketahui bahwa bukti kepemilikan atas tanah adalah sertifikat hak milik atas tanah yang bersangkutan. Untuk lebih jelasnya, Pemohon Kasasi akan mengutip Pasal 1 butir 20 *juncto* Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai berikut:

- Ketentuan Pasal 1 butir 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai berikut:

“Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang Undang Pokok Agraria untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan”;

- Ketentuan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai berikut:

“(1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;

(2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”;

Merujuk pada bunyi Pasal 1 butir 20 *juncto* Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka sudah terbukti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara sah dan meyakinkan bahwa pemilik yang sah atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00675 adalah Turut Termohon Kasasi I dan bukan Termohon Kasasi;

5. Dengan demikian berdasarkan uraian-uraian di atas, sudah jelas terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa Turut Termohon Kasasi I adalah pemilik yang sah atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00675, dan karenanya Turut Termohon Kasasi I pada saat menjaminkan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00675 kepada Pemohon Kasasi tidak memerlukan ijin dan persetujuan dari Termohon Kasasi;

Berdasarkan uraian-uraian di atas, sangat jelas telah terbukti bahwa Turut Termohon Kasasi I adalah pemilik yang sah atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00675 karena hanya nama Turut Termohon Kasasi I yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00675. Oleh karena itu, Pemohon Kasasi memohon kepada Majelis Hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia yang terhormat untuk menolak gugatan Termohon Kasasi untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan Termohon Kasasi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

- B. Kepemilikan Turut Termohon Kasasi II atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00675 adalah sah secara hukum dan proses penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 00675 telah sah secara hukum karena mengikuti semua prosedur hukum yang berlaku;
1. Bahwa Pemohon Kasasi sepakat atas pertimbangan *Judex Facti* tingkat Pengadilan Negeri pada halaman 37 putusannya, yang menyatakan:
"Menimbang, bahwa sudah menjadi suatu permakluman bahwa pembuatan akta jual beli atas tanah sertifikat hak milik tunduk pada ketentuan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang Undang Pokok Agraria. Akta jual beli tersebut harus dibuat secara notariil, baik dilakukan sendiri antara si pemilik tanah selaku penjual dengan seorang lain selaku pembeli, maupun dengan perantaraan seorang kuasa dari salah satu atau kedua belah pihak";
Dengan demikian jelas bahwa Akta Jual Beli Nomor 400/2009 tertanggal 19 Juni 2009 telah memenuhi syarat sebagaimana disebutkan dalam pertimbangan Majelis Hakim *Judex Facti* tingkat Pengadilan Negeri;
2. Bahwa hal tersebut bersesuaian dengan Akta Jual Beli Nomor 400/2009 tertanggal 19 Juni 2009 (*vide* Bukti T.IV-3) bahwa akta jual beli tersebut dibuat oleh pejabat yang diberi kewenangan oleh undang-undang untuk membuat akta, yaitu Trisnawati Nadir, S.H., selaku PPAT;

Halaman 17 dari 27 hal. Put. Nomor 3132 K/Pdt/2016



3. Bahwa proses penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 00675 sah secara hukum karena berasal dari peristiwa hukum yang sah. Kalaupun dalam proses jual beli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00675 antara Termohon Kasasi dengan Turut Termohon Kasasi I terdapat hal-hal yang bertentangan dengan hukum, tentunya Turut Termohon Kasasi III selaku pihak yang berwenang memproses penerbitan sertifikat hak atas tanah *in casu* Sertifikat Hak Milik Nomor 00675 tentunya tidak akan menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 00675. Namun pada faktanya Turut Termohon Kasasi III tidak menghentikan penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 00675 karena Turut Termohon Kasasi III sama sekali tidak menemukan adanya pelanggaran hukum dalam proses jual beli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00675 yang merupakan alas hak terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 00675. Dari hal tersebut dapat disimpulkan bahwa jual beli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00675 antara Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi I adalah jual beli yang sah secara hukum;
4. Lebih lanjut jual beli antara Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi I adalah suatu peristiwa jual beli yang sah secara hukum karena telah memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 1320 KUHPerdara dan juga telah memenuhi ketentuan dalam undang-undang tentang pendaftaran tanah, yaitu pada Pasal 19 ayat (2) Undang Undang Pokok Agraria yang menyebutkan:
“(2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi:
 - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;
5. Bahwa semua proses pendaftaran tanah mulai dari proses pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00675 dilakukan sesuai ketentuan undang-undang. Dan sesuai dengan asas pendaftaran tanah bahwa semuanya dilakukan sesuai Pasal 2 Pendaftaran Tanah, yaitu pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka;
6. Dengan demikian pendaftaran tanah tersebut telah dilaksanakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya mampu memberikan jaminan kepastian hukum. Selain itu juga dilaksanakan secara terbuka, mulai dari proses pengukuran hingga terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 0675, terbuka dalam artian ada petugas pertanahan yang datang ke lokasi untuk melakukan



pengukuran dan ada pengumuman dari Turut Termohon Kasasi III atas penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 00675. Namun pada saat dilakukan pengukuran dan pengumuman oleh Turut Termohon Kasasi III, Termohon Kasasi sama sekali tidak mengajukan keberatan;

7. Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 19 ayat (2) Undang Undang Pokok Agraria tersebut di atas maka dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Milik Nomor 00675 adalah berdasarkan adanya peralihan hak yang sah secara hukum dan telah dilakukan sesuai ketentuan yang diatur dalam undang-undang. Dengan demikian karena jual beli atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00675 antara Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi I adalah jual beli yang sah secara hukum maka demi hukum pemilik yang sah atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00675 adalah Turut Termohon Kasasi I sebagaimana terdapat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00675;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas, tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00675 secara sah dan tak terbantahkan merupakan milik dari Turut Termohon Kasasi I. Dengan demikian dalil Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat yang menyatakan bahwa tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00675 adalah milik dari Termohon Kasasi hanya merupakan akal-akalan Termohon Kasasi untuk menghindari proses eksekusi yang akan dilaksanakan oleh Pemohon Kasasi. Oleh karena itu, Pemohon Kasasi memohon kepada Majelis Hakim Mahkamah Agung yang terhormat untuk menolak gugatan Termohon Kasasi untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan Termohon Kasasi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

- C. Pemohon Kasasi sama sekali tidak melakukan perbuatan melawan hukum pada saat pemberian hak tanggungan atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00675;

1. Bahwa Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat IV merasa sangat keberatan dengan pertimbangan *Judex Facti* tingkat Pengadilan Negeri pada paragraf 1 halaman 42 dan paragraf 3 halaman 45 Putusan Nomor 11 yang menyatakan:

“Menimbang, bahwa oleh karena akta jual beli terhadap tanah objek sengketa adalah batal demi hukum, maka tiap-tiap perbuatan hukum yang didasarkan atas akta jual beli tersebut, yaitu peralihan/balik nama pemegang hak Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00675/Desa Palangga, tanggal 23-7-2008 dari atas nama Muhammad A. Gofur (Tergugat I) dan perbuatan Tergugat I dan Tergugat IV yang melakukan perjanjian Pemberian Hak Tanggungan Nomor 443/2009 tertanggal 10 Juli 2009 yang



dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat II. mutatis-mutandis adalah tidak berdasar hukum dan karenanya batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat;

“Menimbang, bahwa dengan berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut, terhadap perbuatan hukum Tergugat I dan Tergugat IV yang melakukan perjanjian kredit dengan pembebanan hak tanggungan atas objek sengketa, maka dengan menggunakan pendekatan penafsiran secara *accontrario*, dengan tidak sahnya peralihan hak atas tanah kepada Tergugat I maka Tergugat I sejak semula bukanlah subjek yang berhak memberikan hak tanggungan atas tanah objek sengketa tersebut. Meskipun demikian hubungan hukum perjanjian pokoknya sendiri yaitu perjanjian kreditnya adalah tetap sah dan mengikat. Sehingga Tergugat IV tetap mempunyai hak penuntutan pelunasan terhadap Tergugat I dan/atau meminta ganti atas objek hak tanggungan yang merupakan milik dari Tergugat I tersebut;

2. Bahwa kepemilikan Turut Termohon Kasasi I atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00675 adalah sah secara hukum dan dilindungi undang-undang. Sebagaimana diketahui berdasarkan data yang terdapat di dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00675 jelas tertulis bahwa Termohon Kasasi pernah menjadi pemilik atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00675 namun Termohon Kasasi telah menjual tanah dan bangunan tersebut kepada Turut Termohon Kasasi I berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 400/2009 tanggal 19 Juni 2009 yang dibuat oleh Trisnawati Nadir, S.H., selaku PPAT (Turut Termohon Kasasi II). Dengan telah dijualnya Sertifikat Hak Milik Nomor 00675 oleh Termohon Kasasi kepada Turut Termohon Kasasi I maka demi hukum pemilik yang sah atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00675 adalah Turut Termohon Kasasi I sebagaimana terdapat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00675;
3. Bahwa berdasarkan uraian pada angka 12 tersebut maka jelas bahwa Turut Termohon Kasasi semula Turut Terbanding/Tergugat I adalah pihak yang berhak untuk memberikan hak tanggungan atas tanah objek sengketa tersebut. Bahwa proses pemberian hak tanggungan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 00675 telah mengikuti dan memenuhi syarat-syarat tentang tata cara pemberian hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (UUHT);
4. Bahwa dasar hukum pembebanan hak tanggungan atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00675 adalah Perjanjian Kredit Nomor 22 (“PK Nomor 22”, *vide*



Bukti T.IV-4) antara Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat IV selaku kreditur dan Turut Termohon Kasasi semula Turut Terbanding/Tergugat I selaku debitur. Jumlah fasilitas kredit yang diberikan berdasarkan PK Nomor 22 adalah sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dengan jangka waktu selama 48 (empat puluh delapan) bulan. Atas fasilitas kredit tersebut Turut Termohon Kasasi semula Turut Terbanding/Tergugat I memberikan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 00675 dan setuju untuk dibebani dengan hak tanggungan. Bahwa jaminan yang telah dibebani hak tanggungan tersebut akan dieksekusi oleh Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat IV apabila Turut Termohon Kasasi semula Turut Terbanding/Tergugat I selaku debitur wanprestasi dan tidak dapat melunasi kewajibannya;

5. Bahwa Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi III setuju untuk menuangkan pemberian hak tanggungan atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00675 dalam bentuk Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 443/2009 tanggal 10 Juli 2009 (*vide* Bukti T.IV-5) yang dibuat oleh Turut Termohon Kasasi II selaku PPAT. Pembuatan APHT tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 10 ayat (2) *juncto* Pasal 11 UUHT yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 10 ayat (2) UUHT:

“(2) Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;

Pasal 11 ayat 1 huruf a sampai dengan e UUHT:

- (1) Di dalam akta pemberian hak tanggungan wajib dicantumkan:

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan;
- b. Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan akta pemberian hak tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- c. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);
- d. Nilai tanggungan;
- e. Uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan;



Setelah APHT Nomor 443 selesai dibuat dan ditandatangani, Turut Termohon Kasasi II selanjutnya memproses APHT Nomor 443 ke Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa. Terhadap APHT Nomor 443 tersebut kemudian diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 850 (*vide* Bukti T.IV-6) oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa. Penerbitan SHT Nomor 850 tersebut dilakukan oleh Turut Termohon Kasasi III karena semua berkas yang berkaitan dengan penerbitan sertifikat hak tanggungan telah lengkap dan sah secara hukum;

6. Bahwa sesuai uraian tersebut di atas, semua proses baik dari pembuatan PK Nomor 22, pembuatan APHT Nomor 443 dan penerbitan SHT Nomor 850 telah dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, yaitu undang-undang hak tanggungan. Bahwa dengan demikian semua proses tersebut adalah sah menurut hukum dan tidak dapat dibatalkan;
7. Dengan demikian perbuatan Pemohon Kasasi yang telah memasang hak tanggungan atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00675 bukan suatu bentuk perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Termohon Kasasi. Apa yang telah dilakukan oleh Pemohon Kasasi tidak bertentangan atau melanggar Pasal 1365 KUHPdata tentang perbuatan melawan hukum. Pemohon Kasasi akan mengutip bunyi Pasal 1365 KUHPdata sebagai berikut:

“Tiap-tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”;

Suatu perbuatan melawan hukum harus memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud oleh Pasal 1365 KUHPdata;

8. Oleh karena itu, berdasarkan uraian-uraian di atas, jelas sekali bahwa Pemohon Kasasi sama sekali tidak melakukan perbuatan melawan hukum karena untuk menentukan suatu perbuatan sebagai perbuatan melawan hukum, menurut pandangan yang berlaku umum dan lazim dalam praktek haruslah memenuhi 4 unsur yakni:
 - (i) Adanya suatu perbuatan;
Pemohon Kasasi melakukan pembebanan hak tanggungan atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00675 sebagai pelaksanaan dari PK Nomor 22;
 - (ii) Perbuatan tersebut melawan hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa perbuatan Pemohon Kasasi yang membebaskan hak tanggungan atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00675 tidak melanggar hukum karena sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam UUHT;

(iii) Adanya kesalahan si pelaku;

Pemohon Kasasi tidak melakukan kesalahan apapun terkait dengan pemasangan hak tanggungan atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00675 karena Pemohon Kasasi telah mengikuti semua prosedur yang ada sebagaimana diatur oleh UUHT;

(iv) Ada kerugian korban;

Tidak ada kerugian di pihak Termohon Kasasi berkaitan dengan pemasangan hak tanggungan atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00675 karena Termohon Kasasi bukanlah pemilik yang sah atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00675;

(v) Ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;

Pemasangan hak tanggungan atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00675 tidak menyebabkan kerugian bagi Termohon Kasasi karena tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00675 bukan merupakan milik Termohon Kasasi;

9. Dengan demikian berdasarkan uraian-uraian di atas, sudah terbukti dengan jelas bahwa Pemohon Kasasi sama sekali tidak melakukan perbuatan melawan hukum kepada Termohon Kasasi sebagaimana telah didalilkan oleh Termohon Kasasi;

Berdasarkan seluruh uraian di atas, terbukti bahwa Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara. Oleh karena itu Pembanding memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak gugatan Terbanding I untuk seluruhnya;

- Memori Kasasi Pemohon Kasasi II/Tergugat II:

Keberatan pertama:

Setelah mempelajari dan mencermati pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Makassar pada halaman 40, yang serta merta sependapat dan mengambil alih pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Sungguminasa adalah suatu pertimbangan hukum yang kurang cukup dan keliru dalam penerapan hukum, karena tidak sungguh-sungguh mempertimbangkan perbuatan hukum yang secara sah dan mengikat berdasarkan Pasal 1792 KUHPerdara, dibuat di hadapan Turut Termohon

Halaman 23 dari 27 hal. Put. Nomor 3132 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)

Halaman 23



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kasasi/Turut Terbanding/semula Turut Tergugat (Notaris/PPAT Siti Zaenab, S.H., M.Kn) *in casu*: Bukti P-1 dan Bukti T.IV-2, antara Termohon Kasasi/Terbanding/semula Penggugat selaku pemberi kuasa dan Turut Termohon Kasasi/Turut Terbanding/semula Tergugat I, selaku penerima kuasa; Kalau kemudian dalam Akta Nomor 05, tanggal 25 Mei 2009 (kuasa untuk menjual) tercantum klausul-klausul yaitu penerima kuasa bertindak sebagai penerima kuasa dan juga bertindak sebagai pembeli...dan seterusnya, maka tentu perbuatan hukum itu disadari dan dikehendaki oleh Termohon Kasasi/Terbanding/semula Penggugat selaku pemberi kuasa dan Turut Termohon Kasasi/Turut Terbanding/semula Tergugat I, selaku penerima kuasa. Dalam hal perbuatan hukum yang sedemikian tersebut bukanlah termasuk surat kuasa mutlak, karena klausul-klausul yang demikian itu sama sekali tidak melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 337 K/Sip/1974, tanggal 17 September 1975. Berbunyi:

“Tidaklah bertentangan dengan hukum bila yang dikuasakan untuk menjual, membeli sendiri barang yang bersangkutan, asal dalam hal ini ia tidak berbuat bertentangan dengan kepentingan principalnya”;

Dengan demikian, berdasarkan Akta Nomor 05, tanggal 25 Mei 2009 (kuasa menjual) *in casu*: Bukti P-1 dan Bukti T.IV-2, maka kemudian berdasarkan sumpah jabatan Pemohon Kasasi II/Pembanding II/semula Tergugat II, sama sekali tidak melawan hukum terkait lahirnya Akta Jual Beli Nomor 400/2009, tanggal 19 Juni 2009. *In casu*: Bukti P.3 dan Bukti T.IV-3 tersebut;

Keberatan Kedua:

Bahwa *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Makassar *juncto* Pengadilan Negeri Sungguminasa) keliru dalam penerapan hukum perdata materil dan hukum acara perdata yang berlaku terkait amar putusan *Judex Facti* yang serta merta membatalkan Akta Jual Beli Nomor 400/2009, tanggal 19 Juni 2009. *In casu*: Bukti P.3 dan Bukti T.IV-3. Padahal lahirnya akta jual beli tersebut, berdasar dari Akta Nomor 05 (kuasa untuk menjual), tanggal 25 Mei 2009 *in casu*: Bukti P-1 dan Bukti T.IV-2 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Sitti Zainab, S.H., M.Kn., (Turut Termohon Kasasi/Turut Terbanding/Turut Tergugat)..!;

Sebagaimana yang telah dipahami bersama bahwa suatu surat kuasa yang tidak pernah dilakukan pencabutan dan/atau pembatalan oleh para pihak yang membuatnya, dalam hal ini antara Termohon Kasasi/Terbanding/semula Penggugat dan Turut Termohon Kasasi/Turut Terbanding/semula Tergugat I, maka hakikatnya surat kuasa tersebut *in casu*: Bukti P-1 dan Bukti T.IV.2 (Akta Nomor 05 Kuasa Untuk Menjual, tanggal 25 Mei 2009) adalah sah dan

Halaman 24 dari 27 hal. Put. Nomor 3132 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)

Halaman 24



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengikat. Dengan demikian, Akta Jual Beli Nomor 400/2009 tanggal 19 Juni 2009 *in casu*: Bukti P-3 dan Bukti T.IV-3 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 443/2009 tanggal 10 Juli 2009 *in casu*: Bukti T.IV-5) dibuat oleh dan di hadapan Pemohon Kasasi II/Pembanding II/semula Tergugat II adalah sah dan mengikat pula adanya;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan kasasi I dan II tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan kasasi Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II tersebut dapat dibenarkan oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi I dan II serta tanggapan memori kasasi dihubungkan dengan pertimbangan putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Makassar yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sungguminasa telah salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa di dalam Surat Kuasa Nomor 5 tanggal 25 Mei 2009 dimana Penggugat memberikan kuasa kepada Tergugat I untuk menjual tanah objek sengketa *a quo* di hadapan Notaris Siti Zaenab, S.H., M.Kn., (Turut Tergugat) terbukti dilakukan tanpa paksaan, penipuan dan kekeliruan, dimana keadaan tersebut membawa konsekuensi logis dan juridis Akta Jual Beli Nomor 400/2009 tanggal 19 Juni 2009 adalah sah;
- Bahwa kemudian dengan lahirnya Sertifikat Hak Milik Nomor 00675/Desa Palangga tanggal 23 Juli 2008 atas nama Tergugat I yang sebelumnya atas nama Penggugat, membawa implikasi dan akibat hukum bahwa tindakan Tergugat I dengan Tergugat IV melakukan Perjanjian Pemberian Hak Tanggungan Nomor 443/2009 tanggal 10 Juli 2009 adalah sah;
- Bahwa Penggugat seharusnya mengetahui atau paling tidak patut menyadari konsekuensi atas diserahkannya/diterbitkannya surat kuasa tersebut sehingga dengan demikian Tergugat IV adalah merupakan pihak yang beriktikad baik;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: PT PERMODALAN NASIONAL MADANI (Persero) *cq* PEMIMPIN CABANG PT PERMODALAN NASIONAL MADANI (Persero) CABANG MAKASSAR *cq* MANAGER UNIT LAYANAN MODAL MIKRO (UlaMM) PT PERMODALAN NASIONAL MADANI (Persero) UNIT TODDOPULI, dan Pemohon Kasasi II: TRISNAWATI NADIR, S.H., M.Kn., dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 135/PDT/2015/PT MKS., tanggal

Halaman 25 dari 27 hal. Put. Nomor 3132 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17 September 2015 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sungguminasa Nomor 11/Pdt.G/2014/PN Sungg., tanggal 15 Januari 2015, serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi/Penggugat berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: **PT PERMODALAN NASIONAL MADANI (Persero) cq PEMIMPIN CABANG PT PERMODALAN NASIONAL MADANI (Persero) CABANG MAKASSAR cq MANAGER UNIT LAYANAN MODAL MIKRO (UlaMM) PT PERMODALAN NASIONAL MADANI (Persero) UNIT TODDOPULI**, dan Pemohon Kasasi II: **TRISNAWATI NADIR, S.H., M.Kn.**, tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 135/PDT/2015/PT MKS., tanggal 17 September 2015 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sungguminasa Nomor 11/Pdt.G/2014/PN Sungg., tanggal 15 Januari 2015;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat IV untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat/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 30 Maret 2017, oleh I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., dan Maria Anna Samiyati, 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

Halaman 26 dari 27 hal. Put. Nomor 3132 K/Pdt/2016



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

Anggota tersebut dan Frieske Purnama Pohan, S.H., Panitera Pengganti,
dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.

ttd./

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./

Frieske Purnama Pohan, S.H.

Biaya-biaya:

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

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

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.
NIP. 19630325 198803 1 001