



PUTUSAN
Nomor 2452 K/Pdt/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

FRANSISKA ENY MARWATI, ADIANSAH, ANDIANSAH, kesemuanya bertempat tinggal di Jalan Raya Manyar Rejo Nomor 1, Kelurahan Menur Pumpungan, Kecamatan Sukolilo, Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Patricius Elfran Agung Sudrajat, S.H., M.BA., Para Advokat, pada kantor Advokat dan Penasehat Hukum Patricius Elfran Agung Sudrajat, S.H., M.BA., beralamat di Jalan Sutorejo Prima Nomor 19 (Blok PD 18), Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Maret 2014; Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pembanding;

melawan:

1. **ALI DJOJO SANTOSO**, bertempat tinggal di Jalan Simo Sidomulyo 7/18, Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ahmad Riyadh U.B, S.H., M.Si., dan kawan-kawan, Para Advokat, pada kantor Advocates & Legal Consultants Ahmad Riyadh U.B., S.H., M.Si., & Partners, beralamat di Jalan Dinoyo Nomor 49, Surabaya dan Equity Tower Bulding, 35th Floor, Suite 35 C, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 52-53, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Juni 2014;
2. **PT BANK DANAMON INDONESIA, TBK, CABANG HR. MUHAMMAD SURABAYA**, berkedudukan di Jalan HR. Muhammad Nomor 86 C-D, Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Agus Muwarto, S.H., M.Hum., dan kawan-kawan, Para Advokat, pada kantor Advokat Agus Muwarto & Rekan, beralamat di Jalan Jagir Wonokromo Nomor 102, Blok A-10, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Juni 2014;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;
dan



1. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL SURABAYA**, berkedudukan di Jalan Taman Puspa Raya D/10 Komplek Citra Raya Surabaya;
2. **SRI WAHYU JATMIKOWATI**, bertempat tinggal di Jalan Sumatra 98-B Surabaya (dahulu) dan sekarang di Jalan Dr. Wahidin Nomor 50, Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Liliek Koesmiyati, S.H., Advokat, beralamat di Jalan Rungkut Asri XIII/21, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Juni 2014;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Turut Tergugat/Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Penggugat adalah para ahli waris dari almarhum Boediono Samsi Sah Anang Atjil, S.H., yang telah meninggal dunia pada tanggal 30 Juni 2011 selaku pemilik sah rumah yang berada di atas tanah dengan Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 444/Kelurahan Menur Pumpungan yang terletak di Jalan Raya Manyar Rejo Nomor I Surabaya;
2. Bahwa antara almarhum Boediono Samsi Sah Anang Atjil, S.H., dengan telah terjalin lama hubungan persahabatan dengan Tergugat I, selanjutnya pada sekitar bulan Juni 2007 pihak Tergugat I menawarkan kepada almarhum Boediono Samsi Sah Anang Atjil, S.H., untuk membantu anaknya yang bernama Andi agar dapat menjadi pengusaha sukses dengan membuka usaha sendiri seperti Tergugat I, akan tetapi almarhum Boediono Samsi Sah Anang Atjil, S.H., tidak memiliki modal dan pihak Tergugat I bersedia membantu mencari modal dari bank;
3. Bahwa berhubung almarhum Boediono Samsi Sah Anang Atjil, S.H., tidak memiliki perusahaan atau badan usaha sebagaimana diterangkan oleh pihak Tergugat I, maka akan mengalami kesulitan untuk mendapatkan pinjaman bank, selanjutnya pihak Tergugat menyatakan kepada almarhum Boediono Samsi Sah Anang Atjil, S.H., jika dirinya memiliki fasilitas atau akses pinjaman



ke bank dan menawarkan kepada almarhum Boediono Samsi Sah Anang Atjil, S.H., untuk bisa mendapatkan pinjaman dengan menggunakan jaminan rumah milik Penggugat yang terletak di Jalan Raya Manyar Rejo Nomor 1 Surabaya dan apabila telah mendapatkan uang dari bank akan diserahkan seluruhnya kepada almarhum Boediono Samsi Sah Anang Atjil, S.H;

4. Bahwa agar Tergugat I bisa meminjam uang ke bank dengan jaminan rumah milik Penggugat yang terletak di Jalan Raya Manyar Rejo Nomor 1 Surabaya tersebut, maka pihak Tergugat meminta agar rumah tersebut harus dirubah namanya atau balik nama ke atas nama pihak Tergugat dengan jalan jual beli fiktif atas rumah milik Penggugat yang terletak di Jalan Raya Manyar Rejo Nomor 1 Surabaya antara almarhum Boediono Samsi Sah Anang Atjil, S.H., kepada pihak Tergugat I, akan tetapi karena sejak awal Tergugat I telah memiliki niat tidak baik, sehingga proses peralihan hak atas tanah Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 444/Kelurahan Menur Pumpungan dilakukan serampangan dan tidak sesuai dengan prosedur hukum;
5. Bahwa berhubung almarhum Boediono Samsi Sah Anang Atjil, S.H., tergiur atas tawaran dari pihak Tergugat I, maka almarhum Boediono Samsi Sah Anang Atjil, S.H., bersedia diajak oleh pihak Tergugat I untuk melakukan tanda tangan akta jual beli antara almarhum Boediono Samsi Sah Anang Atjil, S.H., kepada pihak Tergugat I atas rumah milik Para Penggugat yang terletak di Jalan Raya Manyar Rejo Nomor 1 Surabaya di kantor Notaris Sri Wahyu Jatmikowati yang beralamat di Jalan Sumatra 98-B Surabaya yang telah ditunjuk oleh Tergugat I hingga terbit Akta Jual Beli Nomor 207/2007, yang menyebutkan jual beli tanah tersebut dengan harga Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) tetapi Tergugat I tidak pernah membayarnya;
6. Bahwa almarhum Boediono Samsi Sah Anang Atjil, S.H., mendapatkan rumah yang terletak di Jalan Raya Manyar Rejo Nomor 1 Surabaya melalui pengikatan jual beli antara almarhum Boediono Samsi Sah Anang Atjil, S.H., dengan Liauw Edwin Januar Laksono dan disertai kuasa jual antara almarhum Boediono Samsi Sah Anang Atjil, S.H., dengan Liauw Edwin Januar Laksono selaku pemilik rumah sebelumnya serta saat dibeli oleh almarhum Boediono Samsi Sah Anang Atjil, S.H., belum pernah ada perubahan menjadi perjanjian jual beli ataupun balik nama ke atas nama almarhum Dr. B. Samsi Sah A.A., S.H., begitu pula rumah tersebut dalam Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 444/Kelurahan Menur Pumpungan masih atas nama Liauw Edwin Januar Laksono, maka balik nama Sertifikat Tanah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Milik Nomor 444/Kelurahan Menur Pumpungan atas nama Liauw Edwin Januar Laksono yang diwakili oleh almarhum Boediono Samsi Sah Anang Atjil, S.H., kepada atas nama Ali Djojo Santoso cacat hukum dan tidak sah, karena jika almarhum Dr. B. Samsi Sah A.A., S.H., berkedudukan sebagai kuasa hanya berhak dalam pengurusan administrasinya saja dan tidak memiliki kedudukan hukum sebagai pemilik untuk melakukan peralihan hak milik atas tanah dengan Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 444/Kelurahan Menur Pumpungan, tetapi yang berhak untuk melakukan peralihan hak milik atas tanah adalah Liauw Edwin Januar Laksono selaku pemilik sah, sehingga Akta Jual Beli Nomor 207/2007 cacat hukum dan tidak sah, oleh karenanya peralihan hak milik atas tanah Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 444/Kelurahan Menur Pumpungan dari atas nama Liauw Edwin Januar Laksono ke atas nama Ali Djojo Santoso cacat hukum dan tidak sah menurut hukum;

7. Bahwa setelah terjadi transaksi jual-beli fiktif untuk selanjutnya pengurusan balik nama tanah beserta rumah milik Para Penggugat yang terletak di Jalan Raya Manyar Rejo Nomor 1 Surabaya di Badan Pertanahan Nasional Surabaya dilakukan oleh Tergugat I dan mencari pinjaman uang serta di bank mana pinjaman tersebut akan diajukan tidak pernah diberitahukan kepada almarhum Boediono Samsi Sah Anang Atjil, S.H.;
8. Bahwa selang beberapa waktu secara tiba-tiba sertifikat tanah tersebut telah berubah dari atas nama Liauw Edwin Januar Laksono kepada atas nama Ali Djojo Santoso dan tidak melalui perubahan atas nama almarhum Boediono Samsi Sah Anang Atjil, S.H., dahulu, selanjutnya tanpa sepengetahuan almarhum Boediono Samsi Sah Anang Atjil, S.H., ada petugas dari Bank Danamon Cabang Hr. Muhammad Surabaya (Tergugat II) melakukan survey ke rumah milik Penggugat yang terletak di Jalan Raya Manyar Rejo Nomor 1 Surabaya dan selang beberapa waktu telah terjadi transaksi pinjam-meminjam, antara pihak Tergugat dengan pihak Bank Danamon Cabang Hr. Muhammad Surabaya (Tergugat II) dengan pihak Tergugat I tanpa sepengetahuan almarhum Boediono Samsi Sah Anang Atjil, S.H.;
9. Bahwa dengan jaminan rumah yang berada di atas tanah dengan Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 444/Kelurahan Menur Pumpungan yang terletak di Jalan Raya, Manyar Rejo Nomor 1 Surabaya mendapatkan pinjaman uang dari Bank Danamon Cabang Hr. Muhammad Surabaya (Tergugat II) sebesar Rp1.625.000.000,00 (satu miliar enam ratus dua puluh lima juta rupiah);

Hal 4 dari 44 hal. Put. Nomor 2452 K/PDT/2014

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)



10. Bahwa setelah pihak Tergugat I mendapatkan pinjaman dari Bank Danamon Cabang Hr. Muhammad Surabaya (Tergugat II) dan setelah menerima seluruh uang pinjaman tidak memberitahukan kepada almarhum Boediono Samsi Sah Anang Atjil, S.H., tidak diserahkan kepada almarhum Boediono Samsi Sah Anang Atjil serta dan dipakai sendiri oleh Tergugat I, tidak seperti yang dijanjikan, semula, sehingga sejak semula pihak Tergugat I telah memiliki iktikad tidak baik dan berupaya memperdaya almarhum Boediono Samsi Sah Anang Atjil, sehingga tertipu untuk melakukan perjanjian jual beli fiktif atas rumah milik Penggugat yang terletak di Jalan Raya Manyar Rejo Nomor I Surabaya;
11. Bahwa setelah beberapa lama dan berkali-kali almarhum Boediono Samsi Sah Anang Atjil, S.H., menanyakan tentang pinjaman uang dari bank tersebut akhirnya pada tanggal 16 Agustus 2007 Tergugat I memberikan pinjaman berupa barang kelontong dan uang hingga tanggal 7 September 2007 berjumlah Rp295.495.470,00 dengan dibebani bunga yang besarnya ditentukan sendiri oleh Tergugat I dengan jumlah yang tidak wajar;
12. Bahwa untuk menghindari kerugian yang lebih besar berhubung pembebanan bunga oleh pihak Tergugat I begitu besar, maka almarhum Boediono Samsi Sah Anang Atjil, S.H., berupaya secara persuasif dan kekeluargaan untuk mengingatkan agar dilakukan penyerahan yang telah diambilnya dari Bank Danamon Cabang Hr. Muhammad Surabaya (Tergugat II), akan tetapi Tergugat I tidak ada iktikad baik untuk segera menyelesaikannya, sehingga Para Penggugat bermaksud membatalkan perjanjian jual beli antara almarhum Boediono Samsi Sah Anang Atjil, S.H., dengan pihak Tergugat I dan perjanjian kredit antara Tergugat I dengan Tergugat II, karena kedua perjanjian tersebut cacat hukum dan sangat merugikan bagi pihak Para Penggugat;
13. Bahwa sesuai dengan fakta sebagaimana tersebut di atas, maka proses jual beli hingga mendapatkan pinjaman uang dari Bank Danamon Cabang Hr. Muhammad Surabaya (Tergugat II) terjadi tidak sesuai dengan penawaran dari pihak Tergugat I kepada almarhum Boediono Samsi Sah Anang Atjil, S.H., maka Para Penggugat merasa telah ditipu oleh pihak Tergugat I dan sangat dirugikan baik secara materiil maupun secara immateriil, sehingga perjanjian jual beli fiktif dengan Akta Jual Beli Nomor 207/2007 mengandung unsur penipuan (*bedrog*) serta perjanjian kredit antara Tergugat I dan Tergugat II tersebut cacat hukum, oleh karenanya mohon untuk dinyatakan batal demi hukum (*vide* Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 6 Agustus 1973 Nomor



663 K/Sip/1971, yaitu bahwa jual beli harus dinyatakan batal karena didahului dan disertai hal-hal yang tidak wajar atau iktikad yang tidak jujur;

14. Bahwa setelah beberapa waktu Penggugat menunggu iktikad baik Tergugat I untuk segera menyelesaikan tanggung jawab keuangannya yang telah diambilnya dari Bank Danamon Cabang Hr. Muhammad Surabaya (Tergugat II) dan diserahkan kepada almarhum Boediono Samsi Sah Anang Atjil, S.H dan almarhum Boediono Samsi Sah Anang Atjil, S.H., berusaha menagihnya ke rumah Tergugat I, akan tetapi oleh Tergugat I tidak ditanggapi dan malah memberikan surat pernyataan kepada almarhum Boediono Samsi Sah Anang Atjil, S.H., dengan dalih memberikan tenggang waktu selama dua tahun untuk menjual kembali rumah terletak di Jalan Raya Manyar Rejo Nomor 1 Surabaya tersebut kepada almarhum Boediono Samsi Sah Anang Atjil, S.H., dengan, harga Rp950.000.000,00 (sembilan ratus lima puluh juta rupiah) adalah hal yang tidak lazim, sebab dalam Akta Jual Beli Nomor 207/2007 disebutkan seharga Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) tapi Tergugat I belum pernah bayar harga rumah;
15. Bahwa setelah beberapa kali ditagih Tergugat I hanya berikan dana yang jumlahnya tidak banyak akan tetapi dibebani bunga besar, maka almarhum Boediono Samsi Sah Anang Atjil, S.H., tetap menuntut tanggung jawab keuangannya yang telah diambil Tergugat, dari Bank Danamon Cabang Hr. Muhammad Surabaya (Tergugat II) untuk diserahkan, kepada Penggugat, akan tetapi setelah mengetahui Boediono Samsi Sah Anang Atjil, S.H., telah meninggal dunia. Pihak Tergugat I malah menyampaikan somasi I untuk pengosongan rumah milik Para Penggugat yang terletak di Jalan Raya Manyar Rejo Nomor I Surabaya, yaitu: pada tanggal 03 April 2012 dan yang ke II pada tanggal 17 April 2012, sehingga dari semula Tergugat I telah berminat untuk menipu dan Akta Jual Beli Nomor 207/2007 maupun perjanjian kredit antara Tergugat I dengan Tergugat II tersebut telah mengandung unsur penipuan (*bedrog*), oleh karenanya mohon untuk dibatalkan;
16. Bahwa Penggugat telah berusaha secara kekeluargaan agar Tergugat I mau tanggung jawab keuangannya atas barang yang telah diambilnya, akan tetapi Tergugat I sama sekali tidak ada iktikad baik untuk berusaha menyerahkannya, maka tindakan Tergugat I tersebut telah dapat dikwalifikasikan sebagai tindakan melawan hukum yang berupa melakukan serangkaian kebohongan yang dapat dikualifikasikan sebagai delik penipuan dan telah mengakibatkan kerugian bagi Para Penggugat, baik

Hal 6 dari 44 hal. Put. Nomor 2452 K/PDT/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara materiil maupun immateriil, sehingga pihak Tergugat I wajib membayar seluruh kerugian tersebut kepada Para Penggugat selaku ahli waris almarhum Boediono Samsi Sah Anang Atjil, S.H., hal ini sesuai dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

17. Untuk menjamin agar putusan dapat dilaksanakan dan Tergugat I tidak mengalihkan rumah dengan Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 444/Kelurahan Menur Pumpungan yang terletak di Jalan Raya Manyar Rejo Nomor I Surabaya kepada pihak lain serta berdasarkan bukti-bukti yang sah, maka permohonan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) mohon dinyatakan sah dan berharga atas:

1). Rumah yang terletak di Jalan Raya Manyar Rejo Nomor I Surabaya dengan, Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 444/Kelurahan Menur Pumpungan yang terletak di Jalan Raya Manyar Rejo Nomor I, Kelurahan Menur Pumpungan, Kecamatan Sukolilo Surabaya, dengan batas-batas:

- Sebelah Barat : Jalan Raya Manyar;
- Sebelah Selatan : Jalan Raya Manyar Rejo;
- Sebelah Timur : Tanah milik H. Sahroni;
- Sebelah Utara : Tanah milik Nanang (Sami Jaya);

2) Rumah yang terletak di Jalan Simo Sidomulyo Nomor VII/18, Kelurahan Petemon, Kecamatan Sawahan, Surabaya dengan batas-batas:

- Sebelah Barat : Tanah milik Anwar;
- Sebelah Selatan : Jalan Simo Sidomulyo VII;
- Sebelah Timur : Tanah milik Ny. Murdiman;
- Sebelah Utara : Tanah milik Ny. Murdiman;

3). Rumah toko yang terletak di Jalan Petemon 11/149, Kelurahan Petemon, Kecamatan Sawahan, Surabaya, dengan batas-batas:

- Sebelah Barat : Tanah milik Yogi;
- Sebelah Selatan : Tanah Hartono;
- Sebelah Timur : Tanah milik Dudut;
- Sebelah Utara : Jalan Petemon II;

4). Rumah yang terletak di Jalan Manukan Tama 2H/9C-D, Kelurahan Manukan Kulon, Kecamatan Tandes Surabaya, dengan batas-batas:

- Sebelah Barat : Jalan Manukan Luhur;
- Sebelah Selatan : Tanah Rumah Toko Rukun Jaya milik Ny. Weny;
- Sebelah Timur : Jalan Manukan Tama;

Hal 7 dari 44 hal. Put. Nomor 2452 K/PDT/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara : Sungai-Tanah fasilitas pipa milik PT Semen Gresik Tbk dan PT Petro Kimia;

18. Bahwa atas tindakan Tergugat I yang tidak segera dengan suka rela membayar tanggung jawab keuangannya atas barang yang telah diambilnya tersebut, maka almarhum Boediono Samsi Sah Anang Atjil, S.H., sangat dirugikan mengingat uang tersebut termasuk dalam modal usaha, maka dengan tidak dibayarnya tanggung jawab keuangannya atau tidak diserahkannya uang pinjaman dari Tergugat II kepada Penggugat tersebut perputaran keuangan perusahaan menjadi terhenti dan berpotensi kehilangan pendapatan sebesar Rp1.625.000.000,00 (satu miliar enam ratus dua puluh lima juta rupiah) dan kehilangan rumah yang terletak di Jalan Raya Manyar Rejo Nomor 1 Surabaya seharga, Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) sehingga Tergugat I wajib mengganti kerugian materiil tersebut secara kontan dan tunai kepada Penggugat sebesar Rp1.625.000.000,00 (satu miliar enam ratus dua puluh lima juta rupiah) + Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) jumlah keseluruhan sebesar Rp2.625.000.000,00 (dua miliar enam ratus dua puluh lima juta rupiah);
19. Bahwa atas tindakan Tergugat I yang tidak segera dengan suka rela membayar tanggung jawab keuangannya atas barang yang telah diambilnya tersebut, maka Para Penggugat selaku ahli waris almarhum Boediono Samsi Sah Anang Atjil, S.H., sangat dirugikan mengingat uang tersebut termasuk dalam modal perusahaan, maka dengan tidak dibayarnya tanggung jawab keuangannya tersebut perputaran keuangan perusahaan menjadi terhenti dan kehilangan rumah, sehingga atas kerugian sebagai akibat perbuatan Tergugat I wajib diganti dengan dibebani denda sebesar 5% setiap bulan dari Rp2.625.000.000,00 (dua miliar enam ratus dua puluh lima juta rupiah), kepada Para Penggugat yaitu sebesar Rp131.250.000,00 (seratus tiga puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);
20. Bahwa atas tindakan Tergugat I yang tidak segera dengan suka rela membayar tanggung jawab keuangannya atas barang yang telah diambilnya tersebut, maka Para Penggugat selaku ahli waris almarhum Boediono Samsi Sah Anang Atjil, S.H., sangat dirugikan mengingat uang tersebut termasuk dalam modal perusahaan, maka dengan tidak dibayarnya tanggung jawab keuangannya tersebut perputaran keuangan perusahaan menjadi terhenti dan kehilangan rumah, sehingga atas kerugian sebagai akibat wanprestasi wajib diganti dengan dibebani bunga sebesar 5% setiap bulan dari Rp2.625.000.000,00 (dua miliar enam ratus dua puluh lima juta

Hal 8 dari 44 hal. Put. Nomor 2452 K/PDT/2014



rupiah) kepada Penggugat, yaitu sebesar Rp131.250.000,00 (seratus tiga puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);

21. Bahwa almarhum Boediono Samsi Sah Anang Atjil, S.H., selaku pengusaha toko pemakai menjadi terganggu hubungan dengan para pelanggan maupun dengan pemasok barang telah lama terjalin dengan baik menjadi terhenti, serta adanya potensi kehilangan rumah di Jalan Raya Manyar Rejo Nomor 1 Surabaya dan menanggung malu sekeluarga, maka dengan tindakan pihak Tergugat I yang tidak bertanggung jawab menyebabkan hubungan dengan para rekan bisnis menjadi terganggu dan dapat mengakibatkan terjadinya kehilangan kepercayaan dan berpengaruh serta nama baik pihak Penggugat selaku pengusaha, sehingga tindakan Tergugat I dapat mengakibatkan kerugian bagi Penggugat secara immateriil sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
22. Bahwa untuk menjamin agar Tergugat I tidak menghindar dari kewajibannya dan agar putusan pengadilan tidak sia-sia, maka kepada Tergugat I patut dibebani uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan Tergugat I dalam melaksanakan putusan;
23. Bahwa untuk menghindari kerugian yang lebih besar dari Para Penggugat dan agar putusan pengadilan tidak sia-sia, maka mohon agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding maupun kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);

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

1. Menerima gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Penggugat adalah ahli waris sah almarhum Boediono Samsi Sah Anang Atjil, S.H.;
3. Menyatakan rumah yang terletak di Jalan Raya Manyar Rejo Nomor 1 Surabaya dengan Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 444/Kelurahan Menur Pumpungan yang terletak di Jalan Raya Manyar Rejo Nomor 1, Kelurahan Menur Pumpungan, Kecamatan Sukolilo Surabaya adalah harta waris peninggalan almarhum Boediono Samsi Sah Anang Atjil, S.H yang merupakan hak milik Para Penggugat selaku ahli waris sah dengan batas-batas:
 - Sebelah Barat : Jalan Raya Manyar;
 - Sebelah Selatan : Jalan Raya Manyar Rejo;
 - Sebelah Timur : Tanah milik H. Sahroni;
 - Sebelah Utara : Tanah milik Nanang (Sami Jaya);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
5. Menyatakan perjanjian jual beli rumah dengan Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 444/Kelurahan Menur Pumpungan yang terletak di Jalan Raya Manyar Rejo Nomor 1 Surabaya antara almarhum Boediono Samsi Sah Anang Atjil, S.H., dan Tergugat I tidak sah menurut hukum;
6. Menyatakan tidak sah balik nama Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 444/Kelurahan Menur Pumpungan kepada atas nama Ali Djojo Santoso (Tergugat I);
7. Menyatakan batal demi hukum dan tidak sah Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 207/2007 yang dibuat oleh Notaris Sri Wahyu Jatmikowati;
8. Menyatakan batal demi hukum dan tidak sah akta perjanjian kredit antara Tergugat I dan Tergugat II;
9. Menyatakan rumah dengan Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 444/Kelurahan Menur Pumpungan yang terletak di Jalan Raya Manyar Rejo Nomor 1 Surabaya hak milik Para Penggugat;
10. Menghukum kepada Tergugat I untuk menyerahkan rumah dengan Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 444/Kelurahan Menur Pumpungan yang terletak di Jalan Raya Manyar Rejo Nomor 1 Surabaya kepada Para Penggugat;
11. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian materiil secara kontan dan tunai kepada Para Penggugat sebesar Rp2.625.000.000,00 (dua miliar enam ratus dua puluh lima juta rupiah);
12. Menghukum Tergugat I untuk membayar bunga kepada Para Penggugat sebesar Rp131.250.000,00 (seratus tiga puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);
13. Menghukum Tergugat I untuk membayar denda kepada Para Penggugat sekitar Rp131.250.000,00 (seratus tiga puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);
14. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian immateriil kepada Penggugat sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
15. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Para Penggugat sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan;
16. Menghukum kepada Tergugat II untuk menyerahkan Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 444/Kelurahan Menur Pumpungan kepada Para Penggugat beserta kelengkapannya;

Hal 10 dari 44 hal. Put. Nomor 2452 K/PDT/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Menghukum kepada Turut Tergugat I untuk melakukan pembetulan terhadap Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 444/Kelurahan Menur Pumpungan;
18. Menghukum kepada Turut Tergugat II untuk tunduk pada putusan;
19. Menyatakan sita jaminan (*revindicatoir beslaag*) yang telah diletakkan sah dan berharga;
20. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding maupun kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);

Atau:

Jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, II dan Turut Tergugat I mengajukan eksepsi dan gugatan Rekonvensi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Tergugat I:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I dalam jawaban ini;
2. Bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat formil berupa *error in persona*. Hal ini karena:

- 2.1. Penggugat tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat/
Penggugat tidak memiliki *persona standi in judicio* di depan Pengadilan (*gemis aanhoedanigheid*);

Hal ini karena, sebagaimana yang juga dikatakan oleh Penggugat pada butir ke-6 posita gugatannya, jual beli bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 444/Kelurahan Menur Pumpungan yang terletak di Kelurahan Menur Pumpungan, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya beserta bangunan rumah di atasnya yang terletak di Jalan Raya Manyar Rejo Nomor I Surabaya (objek sengketa) seperti yang terurai dalam Akta Jual Beli Nomor 207/2007 tanggal 16 Agustus 2007 yang dibuat dihadapan Sri Wahyu Jatmikowati, S.H.,M.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) termaksud dilakukan/terjadi antara Tergugat I sebagai pembeli dengan Liauw Edwin Januar Laksono, orang yang namanya tercatat dalam sertifikat sebagai pemegang hak atas bidang tanah temaksud selaku penjual. Adapun alm. Boediono Samsi Sah Anang Atjil, S.H., adalah sebagai kuasa dari Liauw Edwin Januar Laksono dalam melakukan transaksi/jual beli objek sengketa

Hal 11 dari 44 hal. Put. Nomor 2452 K/PDT/2014



termaksud dengan Tergugat I. Dengan demikian, menurut hukum, yang mempunyai kualitas untuk mengajukan gugatan dalam hal yang demikian adalah para pihak dalam hubungan hukum jual beli termaksud, yaitu Tergugat I selaku pembeli dan/atau Liauw Edwin Januar Laksono selaku penjual;

Kalaupun benar, bidang tanah beserta bangunan termaksud adalah milik alm. Boediono Samsi Sah Anang Atjil, S.H., maka dengan adanya transaksi jual beli bidang tanah beserta bangunan termaksud secara tunai dan lunas (*vide* Akta Jual Beli Nomor 207/2007 tanggal 16 Agustus 2007 yang dibuat dihadapan Sri Wahyu Jatmikowati, S.H.,M.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diikuti balik nama sertifikatnya menjadi nama Tergugat I maka alm. Boediono Samsi Sah Anang Atjil, S.H., bukan lagi sebagai pemilik bidang tanah beserta rumah termaksud. Oleh karenanya, menurut hukum alm. Boediono Samsi Sah Anang Atjil, S.H., maupun ahli warisnya tidak mempunyai kualitas untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini;

2.2. Gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*). Hal ini karena masih ada orang lain yang harus ikut ditarik sebagai Tergugat, yaitu: Liauw Edwin Januar Laksono selaku penjual, sebab sebagaimana yang juga dikatakan oleh Penggugat dalam butir ke-6 posita gugatannya, bahwa jual beli objek sengketa yang terjadi adalah antara Tergugat I selaku pembeli dengan Liauw Edwin Januar Laksono, yang namanya tercatat di dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 444/Kelurahan Menur Pumpungan selaku pemegang hak atas objek sengketa selaku penjual. Dalam gugatannya Penggugat minta agar jual beli objek sengketa antara Tergugat I dengan Liauw Edwin Januar Laksono yang saat itu diwakili oleh alm. Boediono Samsi Sah Anang Atjil, S.H., selaku kuasanya termaksud dibatalkan. Karenanya menurut hukum, Liauw Edwin Januar Laksono tersebut haruslah ditarik/dijadikan sebagai pihak Tergugat dalam perkara ini;

3. Bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat formil berupa *obscuur libel*. Hal ini karena:

3.1. Dasar hukum dalil gugatan Penggugat tidak jelas (*een duidelijke en bepaalde conclusie*);

Dalam gugatannya, seperti yang antara, lain terbaca pada butir ke-18 dan ke-19 posita serta butir ke-3 dan ke-9 petitum gugatannya, Penggugat mendalilkan yang pada, intinya bahwa bidang tanah



beserta bangunan rumah objek sengketa adalah milik alm. Boediono Samsi Sah Anang Atjil, S.H., dan dengan meninggalnya alm. Boediono Samsi Sah Anang Atjil, S.H., maka kepemilikan bidang tanah dan rumah objek sengketa termaksud beralih kepada Penggugat, selaku ahli waris dari alm. Boediono Samsi Sah Anang Atjil, S.H;

Dalil gugatan Penggugat termaksud merupakan dalil gugatan yang tidak jelas dasar hukumnya, sebab:

- Seperti yang dengan jelas terbaca pada Sertifikat Hak Milik Nomor 444/Kelurahan Menur Pumpungan termaksud, yang tercatat sebagai pemegang hak atas bidang tanah objek sengketa sebelum Tergugat I adalah Liauw Edwin Januar Laksono dan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 207/2007 tanggal 16 Agustus 2007 yang dibuat dihadapan Sri Wahyu Jatmikowati, S.H., M.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bidang tanah objek sengketa beralih menjadi tercatat atas nama Tergugat I selaku pemegang hak dalam sertifikatnya;
- Baik nama alm. Boediono Samsi Sah Anang Atjil, S.H., maupun nama Penggugat tidak pernah tercatat selaku pemegang hak dalam sertifikat bidang tanah objek sengketa termaksud;
- Pada Akta Jual Beli Nomor 207/2007 tanggal 16 Agustus 2007 yang dibuat dihadapan Sri Wahyu Jatmikowati, S.H., M.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terbaca dengan jelas bahwa jual beli bidang tanah dan rumah objek sengketa termaksud adalah antara Tergugat I selaku pembeli dengan Liauw Edwin Januar Laksono selaku penjual. Adapun kedudukan/keterlibatan alm. Boediono Samsi Sah Anang Atjil, S.H., dalam jual beli termaksud hanya selaku kuasa dari Liauw Edwin Januar Laksono (kuasa penjual);
- Kalaupun benar, bidang tanah beserta bangunan termaksud adalah milik alm. Boediono Samsi Sah Anang Atjil, S.H., maka dengan adanya transaksi jual beli bidang tanah beserta bangunan termaksud secara tunai dan lunas (*vide* Akta Jual Beli Nomor 207/2007 tanggal 16 Agustus 2007 yang dibuat dihadapan Sri Wahyu Jatmikowati, S.H., M.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)) yang diikuti balik nama sertifikatnya menjadi nama Tergugat I maka alm. Boediono Samsi Sah Anang Atjil, S.H., bukan lagi sebagai pemilik bidang tanah beserta rumah termaksud dan karenanya Penggugat selaku ahli waris dari alm. Boediono Samsi



Sah Anang Atjil, S.H., juga bukan pemilik bidang tanah dan rumah objek sengketa termaksud;

Dengan demikian, dasar hukum dalil gugatan Penggugat dalam perkara ini adalah tidak jelas;

3.2. Dalil-dalil gugatan Penggugat disamping rancu juga mengandung kontradiksi/pertentangan, yaitu:

- Pertentangan antara posita yang satu dengan posita yang lain;
- Pertentangan antara petitum yang satu dengan petitum yang lain, dan;
- Pertentangan antara posita dengan petitum;

Adapun kerancuan dan kontradiksi/pertentangan dalam gugatan Penggugat tersebut antara lain sebagai berikut:

- Pertentangan antara posita yang satu dengan posita yang lain. Hal ini karena:

a. Dalam dalil-dalil gugatannya, seperti yang juga terbaca pada butir ke-14 dan butir ke-18 sampai dengan butir ke-21 posita gugatannya, Penggugat telah mencampuradukkan antara hal-hal/tindakan-tindakan/kerugian-kerugian yang berkaitan dengan alm. Boediono Samsi Sah Anang Atjil, S.H., dan hal-hal/tindakan-tindakan/kerugian-kerugian yang berkaitan dengan Penggugat. Hal tersebut menjadikan dalil-dalil gugatan Penggugat termaksud rancu serta tidak jelas;

b. Pada butir ke-21 posita gugatannya, Penggugat mengatakan: "Bahwa almarhum Boediono Samsi Sah Anang Atjil, S.H selaku pengusaha toko pemakai menjadi terganggu hubungan dengan para pelanggan maupun pemasok barang telah lama terjalin dengan baik menjadi terhenti;

Namun secara bertentangan dengan dalilnya sendiri tersebut, pada butir ke-3 posita gugatannya yang mengatakan: "bahwa berhubung almarhum Boediono Samsi Sah Anang Atjil, S.H tidak memiliki perusahaan atau badan usaha...."

- Pertentangan antara petitum yang satu dengan petitum, yang lain:
 - a. Pada butir ke-11 sampai dengan butir ke-14 petitum gugatannya, Penggugat menuntut Tergugat I membayar ganti kerugian materiil kepada Penggugat sebesar Rp2.625.000.000,00 (dua miliar enam ratus dua puluh lima juta rupiah) beserta bunga dan dendanya. Nilai Rp2.625.000.000,00 (dua miliar enam ratus dua



puluh lima juta rupiah) tersebut berasal dari perhitungan sebagai berikut:

- Rp1.625.000.000,00 (satu miliar enam ratus dua puluh lima juta rupiah) adalah potensi kehilangan pendapatan, dan;
- Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) adalah harga tanah dan rumah objek sengketa yang terletak di Jalan Manyar Rejo Nomor 1 Surabaya sebagai pengganti hilangnya kepemilikan Penggugat atas rumah di Jalan Manyar Rejo Nomor 1 Surabaya termaksud, (*vide* butir ke-5 dan butir ke-18 posita gugatan Penggugat);

Dengan demikian diantara yang dituntut oleh Penggugat dalam butir ke-11 sampai butir ke-14 petitum gugatannya tersebut adalah harga rumah di Jalan Manyar Rejo Nomor 1 Surabaya yang menurut Penggugat telah hilang/lepas dari kepemilikan Penggugat;

Namun ternyata secara bertentangan dengan petitumnya tersebut, pada butir ke 10 petitum gugatannya, Penggugat minta kepada Pengadilan Negeri Surabaya agar menghukum Tergugat I untuk menyerahkan rumah di Jalan Manyar Rejo Nomor 1 Surabaya kepada Penggugat;

- Pertentangan antara posita dengan petitum:

a. Pada butir ke-15 posita gugatannya, Penggugat mengatakan bahwa:

Pihak Tergugat I malah menyampaikan somasi I untuk pengosongan rumah milik Para Penggugat yang terletak di Jalan Manyar Rejo Nomor 1 Surabaya...”

Dari dalil Penggugat ini menjadi jelas bahwa rumah yang terletak di Jalan Manyar Rejo Nomor 1 Surabaya termaksud berada dalam kekuasaan Penggugat, bukan berada dalam penguasaan Tergugat I;

Namun ternyata, secara bertentangan dengan dalilnya tersebut, pada butir ke-10 petitum gugatannya, Penggugat minta agar Pengadilan Negeri Surabaya menghukum Tergugat I untuk menyerahkan rumah yang terletak di Jalan Manyar Rejo Nomor 1 Surabaya tersebut;

Pada butir ke-18 sampai butir ke-21 posita gugatannya, Penggugat menuntut Tergugat I membayar ganti kerugian karena



adanya potensi kehilangan rumah di Jalan Manyar Rejo Nomor 1. Surabaya sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah). Nilai Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) tersebut merupakan harga tanah dan rumah objek sengketa yang terletak di Jalan Manyar Rejo Nomor 1 Surabaya termaksud (*vide* butir ke-5 posita gugatan Penggugat). Dengan demikian yang dituntut oleh Penggugat dalam posita gugatannya tersebut adalah harga rumah di Jalan Manyar Rejo Nomor 1 Surabaya yang menurut Penggugat telah hilang/lepas dari kepemilikan Penggugat; Namun ternyata, secara bertentangan dengan dalil positanya, tersebut, Penggugat pada butir ke-10 petitum gugatannya menuntut Tergugat I untuk menyerahkan rumah yang terletak di Jalan Manyar Rejo Nomor 1 Surabaya termaksud;

3.3. Penggugat telah mencampuradukkan antara *wanprestasi* dengan perbuatan melawan hukum. Hal ini karena:

- Judul dan petitum gugatan Penggugat adalah mengenal perbuatan melawan hukum. Namun dalam posita gugatannya, Penggugat mendasarkan gugatannya pada adanya perjanjian antara Tergugat I dengan alm. Boediono Samsi Sah Anang Atjil, S.H., serta menuduh Tergugat I telah tidak melaksanakan janjinya kepada alm. Boediono Samsi Sah Anang Atjil, S.H., sehingga karenanya Penggugat menuntut ganti rugi kepada Tergugat I;

Dasar perhitungan ganti rugi yang dilakukan Penggugat dalam perkara ini campur aduk antara dasar perhitungan ganti rugi karena adanya *wanprestasi* (bunga dan denda) dengan ganti rugi karena adanya perbuatan melawan hukum (ganti rugi materiil dan immateriil);

Berdasarkan uraian tersebut di atas menjadi jelas bahwa terdapat cacat formal dalam gugatan Penggugat. Karenanya Tergugat II mohon dengan, hormat agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, serta menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini; Tergugat III:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa sesuai dengan bukti Akta Nomor 23 Tanggal 16 Agustus 2007 tentang Perjanjian Kredit beserta akta-akta perubahannya yang dibuat oleh dan dihadapan Sri Wahyu Jatmikowati, S.H., M.H., Notaris di Surabaya,



hubungan hukum yang terjadi terkait dengan objek tanah yang dianggap sengketa oleh Para Penggugat adalah hubungan hukum terkait dengan pemberian fasilitas kredit yang diberikan oleh Tergugat II kepada Tergugat I. Peristiwa hukum pemberian fasilitas kredit tersebut sama sekali tidak terkait dan atau melibatkan Para Penggugat, baik secara langsung maupun tidak langsung, karena itu antara Tergugat II dengan Para Penggugat tersebut tidak ada hubungan hukum sama sekali. Oleh karena itu, gugatan Para Penggugat yang telah menjadikan PT Bank Danamon Indonesia sebagai pihak Tergugat II dalam perkara ini adalah gugatan yang tidak berdasar dan salah sasaran (*error in persona*);

2. Bahwa oleh karena gugatan yang diajukan Penggugat tersebut *error in persona*, maka gugatan yang demikian tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Turut Tergugat I:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui dalam jawaban ini;
2. Bahwa berdasarkan kewenangan absolut gugatan Penggugat seharusnya ditujukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara, karena Turut Tergugat I adalah Pejabat Tata Usaha Negara dan produknya merupakan keputusan Tata Usaha Negara, oleh karena gugatan Penggugat pada pokoknya berkaitan dengan tidak sahnya peralihan hak/jual beli terkait Sertifikat Hak Milik Nomor 444/Kelurahan Menur Pumpungan sebagaimana didalilkan dalam posita dan petitum gugatan Penggugat, maka berdasarkan Pasal 1 ayat (3) dan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, gugatan tersebut adalah merupakan kewenangan absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara yang berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini dan bukan pengadilan negeri, sehingga gugatan Penggugat patut untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);
3. Bahwa di dalam posita dan petitum gugatan Penggugat tidak mencerminkan adanya perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat I sebagaimana asasnya di dalam Hukum Acara Perdata bahwa setiap pokok gugatan yang ditujukan pada instansi pemerintah harus jelas dan beralasan, apabila dikaji Turut Tergugat tidak pernah melakukan suatu perbuatan melanggar hukum, sehingga gugatan Penggugat sangatlah kabur dan tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beralasan (*obscuur libel*), maka gugatan Penggugat patut untuk ditolak atau tidak dapat diterima;

Tergugat I:

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa Tergugat I Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat Rekonvensi akan mengajukan gugatan balasan (gugatan rekonvensi) terhadap Penggugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Tergugat Rekonvensi;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi mohon agar seluruh dalil yang dikemukakan dalam bagian dalam konvensi di atas dipandang sebagai bagian yang tak terpisahkan dari bagian dalam rekonvensi ini;
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pemilik sebidang tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 444 sisa, Gambar Situasi tanggal 14-2-1986, Nomor 2424, seluas 943 m², tertulis atas nama: Ali Djojo Santoso (Penggugat Rekonvensi), yang terletak di Kelurahan Menur Pumpungan, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya beserta bangunan rumah yang berdiri di atasnya, setempat dikenal sebagai bidang tanah dan rumah di Jalan Manyar Rejo Nomor 1 Surabaya;
4. Bahwa bidang tanah beserta bangunan rumah di atasnya milik Penggugat Rekonvensi yang terletak di Jalan Manyar Rejo Nomor 1 Surabaya tersebut secara melawan hukum (tanpa hak/tanpa adanya hubungan hukum apapun dengan Penggugat Rekonvensi) telah dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi;
5. Bahwa dengan melakukan penguasaan terhadap bidang tanah dan bangunan rumah milik Penggugat Rekonvensi yang terletak di Jalan Manyar Rejo Nomor 1 Surabaya secara tanpa hak/tanpa adanya hubungan hukum apapun dengan Penggugat Rekonvensi Surabaya maka menjadi jelas dan terbukti bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
6. Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi berupa hilangnya kesempatan bagi Penggugat Rekonvensi untuk menikmati bidang tanah dan bangunan rumah miliknya tersebut ataupun hilangnya kesempatan untuk memperoleh hasil/keuntungan dari bidang tanah dan bangunan rumah miliknya tersebut karena apabila disewakan setidaknya, Penggugat Rekonvensi bisa memperoleh hasil penyewaan bidang, tanah dan bangunan rumah tersebut sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) untuk setiap tahunnya;

Hal 18 dari 44 hal. Put. Nomor 2452 K/PDT/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa karena perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi termaksud telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi maka menurut hukum, Tergugat Rekonvensi berkewajiban menyerahkan kembali bidang tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jalan Manyar Rejo Nomor 1 Surabaya termaksud kepada Penggugat Rekonvensi serta berkewajiban pula untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) untuk setiap tahunnya, terhitung sejak diajukannya gugatan rekonvensi ini pada tahun 2012 sampai dengan dilakukannya penyerahan kembali bidang tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jalan Manyar Rejo Nomor 1 Surabaya termaksud kepada Penggugat Rekonvensi;
8. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya penyerahan bidang tanah dan bangunan rumah milik Penggugat yang terletak di Jalan Manyar Rejo Nomor 1 Surabaya termaksud oleh Tergugat Rekonvensi maka Penggugat Rekonvensi mohon agar Tergugat Rekonvensi di hukum untuk membayar uang paksa kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari, untuk setiap Tergugat Rekonvensi lalai memenuhi isi putusan dalam perkara ini, terhitung sejak putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan sampai dengan dilaksanakannya putusan dalam perkara ini;
9. Bahwa Penggugat Rekonvensi khawatir Tergugat Rekonvensi mengalihkan bidang tanah dan bangunan rumah milik Penggugat Rekonvensi termaksud, karenanya Penggugat Rekonvensi mohon agar dilakukan sita jaminan terhadap bidang tanah dan bangunan rumah, yang terletak di Jalan Manyar Rejo Nomor 1 Surabaya tersebut;
10. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan bukti-bukti autentik yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh Tergugat, sehingga putusan ini memenuhi syarat hukum untuk dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding atau kasasi dari Tergugat (*uit voerbaar bij voorraad*);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Surabaya supaya memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan dalam perkara ini;
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Hal 19 dari 44 hal. Put. Nomor 2452 K/PDT/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Tergugat Rekonvensi atau siapapun yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan bidang tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 444 sisa, Gambar Situasi tanggal 14-2-1986, Nomor 2424, seluas 943 m², tertulis atas nama: Ali Djojo Santoso (Penggugat Rekonvensi), yang terletak di Kelurahan Menur Pumpungan, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya beserta bangunan rumah yang berdiri di atasnya, setempat dikenal sebagai bidang tanah dan rumah di Jalan Manyar Rejo Nomor 1 Surabaya dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat Rekonvensi;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari untuk setiap Tergugat Rekonvensi lalai memenuhi isi putusan dalam perkara ini, terhitung sejak putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan sampai dengan dilaksanakannya putusan dalam perkara ini;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukannya kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) untuk setiap tahunnya, terhitung sejak diajukannya gugatan rekonvensi ini pada tahun 2012 sampai dengan dilakukannya penyerahan kembali bidang tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jalan Manyar Rejo Nomor 1 Surabaya termaksud kepada Penggugat Rekonvensi;
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding atau kasasi yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi (*uit voerbaar bij voorraad*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 423/Pdt/G/2012/PN.SBY, tanggal 18 Desember 2012 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi atau siapapun yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan bidang tanah sebagaimana Sertifikat Hak

Hal 20 dari 44 hal. Put. Nomor 2452 K/PDT/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik Nomor 444 sisa, gambar situasi tanggal 14-2-1986, Nomor 2424, seluas 943 m², tertulis atas nama: Ali Djojo Santoso (Penggugat Rekonvensi), yang terletak di Kelurahan Menur Pumpungan, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya beserta bangunan rumah yang berdiri di atasnya, setempat dikenal sebagai bidang tanah dan rumah di Jalan Manyar Rejo Nomor 1 Surabaya dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat Rekonvensi;

4. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari untuk setiap Para Tergugat Rekonvensi lalai memenuhi isi putusan dalam perkara ini, terhitung sejak putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan;
5. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukannya kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) untuk setiap tahunnya, terhitung sejak diajukannya gugatan rekonvensi ini pada tahun 2012 sampai dengan dilakukannya penyerahan kembali bidang tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jalan Manyar Rejo Nomor 1 Surabaya termaksud kepada Penggugat Rekonvensi;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.731.000,00 (satu juta tujuh ratus tiga puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat/Para Pembanding putusan Pengadilan Negeri Surabaya tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 464/PDT/2013/PT.SBY tanggal 11 November 2013;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Pembanding pada tanggal 5 Maret 2014 kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Maret 2014 diajukan permohonan kasasi sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi 026/Pdt.G.Kas/2014/PN.Sby Jo. Nomor 423/Pdt.G/2012/PN.Sby Jo. Nomor 464/PDT/2013/PT.SBY yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 1 April 2014;

Hal 21 dari 44 hal. Put. Nomor 2452 K/PDT/2014



Menimbang, bahwa tambahan memori kasasi tanggal 21 April 2014 telah lewat tenggang waktu, maka tambahan memori kasasi tersebut tidak dipertimbangkan;

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

1. Tergugat I pada tanggal 3 Juni 2014;
2. Tergugat II pada tanggal 11 Juni 2014;
3. Turut Tergugat I pada tanggal 30 Mei 2014;
4. Turut Tergugat II pada tanggal 28 Mei 2014;

Kemudian Para Termohon Kasasi dan Para Turut Termohon Kasasi masing-masing mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 16 Juni 2014, 25 Juni 2014, 11 Juni 2014;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat dalam memori kasasi tersebut pada pokoknya ialah:

A. Keberatan mengenai pertimbangan hukum *Judex Facti* atas dasar hukum peralihan hak karena jual beli tanah dan bangunan;

- I. Bahwa memori banding yang diajukan Pemohon Kasasi/Penggugat Konvensi dalam perkara 423/PDT.G/2012/PN.SBY, Pemohon Kasasi anggap masih tetap relevan dalam permohonan kasasi ini, dan mohon dianggap terulang dan terbaca kembali dalam menguatkan dasar-dasar hukum dan alasan-alasan hukum keberatan atas putusan *Judex Facti* (berikut Pemohon Kasasi lampirkan ulang disini sebagai berikut:
- I. Bahwa Pemohon Kasasi sebagai ahli waris alm. Boediono Samsi Sah Anang Atjil, S.H melihat adanya kelalaian dan kekhilafan *Judex Facti* yang tidak menerapkan hukum dan perundang-undangan, sehingga kekhilafan Hakim yang dilakukan Pengadilan Negeri Surabaya dan Pengadilan Tinggi Surabaya menyebabkan kerugian bagi Pemohon Kasasi terhadap hak kepemilikan atas objek sengketa tanah dan bangunan rumah dalam perkara *a quo* yang terletak di Jalan Manyar Rejo Nomor 1 Surabaya diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 444 Kelurahan Menur Pumpungan, Kecamatan Sukolilo, Kotamadya Surabaya seluas 943 m². Gambar Situasi Nomor 2424 tanggal 14-2-



1986, semula tertulis atas nama Liauw Edwin Januar Laksmono. Oleh karenanya dalam Bab III Kekuasaan Mahkamah Agung RI dalam tingkat kasasi dapat membatalkan putusan atau penetapan pengadilan-pengadilan dari semua lingkungan peradilan karena menurut Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung RI sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 *juncto* Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985, disebutkan dalam Pasal 30 butir b: “salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku” *juncto* Pasal 30 butir c: “lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan”. Dalam perkara *a quo* Pemohon Kasasi menilai Pengadilan Tinggi Surabaya tidak menerapkan dan mempertimbangkan alasan hukum dari gugatan Pembanding/Penggugat Konvensi dan peraturan-peraturan yang dilanggar oleh Para Termohon Kasasi dan Para Turut Termohon Kasasi, sehingga putusan banding tersebut haruslah dibatalkan dan diperiksa kembali dalam tingkat kasasi;

- II. Bahwa Pengadilan Tinggi Surabaya dalam pertimbangan hukum tidak menguraikan alasan-alasan hukum/dalil-dalil hukum Pemohon Kasasi yang tidak sesuai dengan hukum yang berlaku untuk masalah ini. Hal ini dapat dilihat dalam pelanggaran hukum oleh *Judex Facti* terhadap Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 951 K/SIP/1973 tanggal 9 Oktober 1975 yang menyebutkan “Pemeriksaan tingkat banding yang seolah-olah seperti di tingkat kasasi yang hanya memperhatikan apa yang diajukan oleh Pembanding, adalah salah seharusnya pemeriksaan banding mengulangi pemeriksaan keseluruhannya baik mengenai fakta maupun penerapan hukum;
- III. Bahwa perkara *a quo* adalah perkara mengenai keabsahan jual beli tanah dan bangunan rumah, sehingga yang harus dipertimbangkan adalah:
 - a. Apa yang dijadikan objek sengketa *a quo*?
 - b. Apakah akta otentik sudah memenuhi hukum materiil menurut hukum perdata, sah atau tidaknya?
 - c. Apakah kualifikasi penjual dan pembeli memenuhi syarat-syarat sebagai pihak yang berhak untuk melakukan jual beli sesuai PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah?



- d. Peraturan perundang-undangan apa yang dipersyaratkan dalam jual beli (dalam hal ini Peraturan Perpajakan, dimana PPAT dan BPN wajib membantu pemasukan kas negara sesuai PP Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan) dan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan?
- e. Bagaimana perbuatan hukum jual beli tanah dan bangunan rumah yang memenuhi syarat-syarat hukum sehingga akta jual belinya dapat menjadi bukti yang kuat dan sempurna? Sepanjang masih ada gugatan pihak ketiga terhadap keabsahan akta jual beli tersebut, maka Penggugat harus membuktikan bantahannya di dalam sidang pengadilan. Untuk inilah maka Pemohon Kasasi/Penggugat Asal menggugat keabsahan jual beli tersebut karena banyak terjadi penyimpangan dalam penerapan hukumnya;
- IV. Bahwa *Judex Facti* tidak melihat sumber permasalahan terjadinya peralihan hak atas tanah dan bangunan rumah di Jalan Manyar Rejo Nomor 1 Surabaya, tertuang di dalam SHM Nomor 444 Kelurahan Menur Pumpungan, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya adalah pinjaman atau hutang piutang sebagaimana tertulis dalam Salinan Putusan Nomor 423/PDT.G/2012/PN.SBY halaman 21 alinea 2 dari atas yang menyebutkan: "pinjaman yang diberikan oleh Tergugat I kepada almarhum Boediono Samsi Sah Anang Atjil, S.H., maupun bunga pinjaman termaksud merupakan hasil pembicaraan/perundingan antara Tergugat I dengan almarhum Boediono Samsi Sah Anang Atjil, bukan semata-mata ditentukan oleh Tergugat I";
- Pengakuan yang memenuhi syarat formil dan nilai kekuatan pembuktiannya dimana keabsahan pengakuan sebagai alat bukti diatur dalam Pasal 1923 KUH Perdata dan Pasal 1925 KUH Perdata dan Pasal 174 HIR, dimana syahnya pengakuan bilamana dikemukakan di muka Hakim dan hal itu disampaikan dalam proses pemeriksaan persidangan. Nilai kekuatan pembuktian pengakuan yang dilakukan dalam persidangan menurut Pasal 1925 KUHPerdata dan Pasal 174 HIR adalah sebagai berikut:
- a. Daya mengikatnya, menjadi bukti yang memberatkan bagi pihak yang melakukan pengakuan;



- b. Nilai kekuatan pembuktian yang sempurna kepada pihak yang melakukannya;
- c. Apabila pengakuan itu murni, kualitas nilai kekuatan pembuktian yang bersifat sempurna itu meliputi daya kekuatan mengikat (*bindende*) dan menentukan (*beslissende*) salah satu contoh Putusan Mahkamah Agung Nomor 546 K/SIP/1983 tanggal 13-06-1984, menyebutkan: “dalam pemeriksaan persidangan Tergugat mengakui hutangnya kepada Penggugat, tetapi pengakuan itu diikuti dengan pernyataan tambahan belum mampu membayar “karena kegiatan usahanya macet. Menurut pendapat Mahkamah Agung, pengakuan yang ditambah dengan pengakuan tersebut, bukan pengakuan bersyarat tetapi bersifat murni dan bulat sehingga dalam pengakuan itu tidak berlaku asas tidak boleh dipisah atau *onsplitsbaar bekenenis* (*onsplitsbaar aveau*) yang digariskan Pasal 1924 KUHPerdato. Dengan demikian Mahkamah Agung berpendapat pengakuan itu mempunyai nilai kekuatan pembuktian yang sempurna, mengikat dan menentukan, dan pengakuan itu tidak dapat ditarik kembali tanpa alasan yang dibenarkan hukum;

Dalam perkara *a quo*, pengakuan Termohon Kasasi I menegaskan bahwa Termohon Kasasi I mengakui hutang piutang dengan pewaris, dan merupakan perundingan kedua belah pihak. Sehingga pernyataan Termohon Kasasi I, sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 546 K/SIP/1983 tanggal 13-06-1984 tersebut di atas, dan merupakan bukti yang sempurna dan mengikat kedua belah pihak;

- V. Bahwa pernyataan ini, menegaskan secara terang bahwa perkara yang timbul antara Termohon Kasasi I dengan pewaris (alm. Boediono Samsi Sah Anang Atjil, S.H) semula adalah hutang piutang, namun Termohon Kasasi I/Tergugat I mengalihkan menjadi jual beli pura-pura, karena tidak adanya bukti kuitansi yang diterima alm. Boediono Samsi Sah Anang Atjil, S.H yang dikuatkan dengan pernyataan saksi Turut Termohon Kasasi II yang bernama Rera Farah, S.H., dan Karomatul Fatich, S.H., dalam turunan Putusan Nomor 423/PDT.G/2012/PN.SBY yang dalam kesaksiannya Rera Farah, S.H., menyebutkan “tidak tahu menahu tentang kuitansi pembayaran (alinea 5 dari atas)”, dan Karomatul Fatich, S.H dalam kesaksiannya juga mengatakan “tidak tahu menahu tentang kuitansi pembayaran (alinea 11 dari atas)”;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kalau benar-benar jual beli tanah dan bangunan rumah di Jalan Manyar Rejo Nomor 1 Surabaya sudah dibayar oleh Termohon Kasasi I kepada pewaris, yang kenyataan tidak ada uang diterima sama sekali oleh pewaris, maka Pemohon Kasasi tidak akan menuntut hak pewaris atas kepemilikan SHM Nomor 444 Kelurahan Menurpumpungan, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya yang tertulis atas nama Liauw Edwin Januar Laksmono berdasar Akta Perikatan Jual Beli Nomor 54 dan Kuasa Nomor 55 tanggal 23-11-1999 dari notaris Wahyudi Suyanto, S.H., Termohon Kasasi I yang apabila jujur dan mengakui kebenaran materiil terjadi pembayaran jual beli, maka Termohon Kasasi I secara wajar akan minta kuitansi pembayaran dari pewaris, dan ditunjukkan di dalam persidangan *a quo*;

Sehingga jual beli tersebut bukanlah jual beli murni, tetapi jual beli pura-pura sebab tidak memenuhi syarat perundang-undangan yaitu ketentuan pelaksanaan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu 95 ayat (1) dimana akta tanah yang dibuat oleh PPAT untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah adalah akta jual beli, akta tukar menukar, akta hibah, akta pemasukan memasukkan ke dalam perusahaan, akta pembagian hak bersama, akta pemberian hak tanggungan, akta pemberian hak guna bangunan atas tanah hak milik, akta pemberian hak pakai atas tanah hak milik dan pemberian surat kuasa membebaskan hak tanggungan (akta pemberian hak tanggungan). Dalam Pasal 95 tersebut atau pasal-pasal lainnya, tidak ada satupun yang menerangkan dalam pendaftaran tanah boleh disusupkan dengan akta perikatan jual beli dan kuasa. Dengan demikian Akta Jual Beli Nomor 207/2007 tanggal 16-08-2007 dengan memakai Akta Perikatan Jual Beli dan Kuasa adalah batal demi hukum;

- VI. Bahwa dengan adanya masalah hukum antara pewaris dengan Termohon Kasasi I dalam perkara *a quo* tentang peralihan hak atas tanah, berupa:
- Hutang piutang;
 - Kuitansi pembayaran pembelian tanah dan bangunan rumah yang tidak pernah ada dalam pembuktian di persidangan;
 - Terjadinya jual beli pura-pura;
 - Pelaksanaan peralihan hak atas tanah yang melanggar undang-undang, yaitu dengan menyusupkan jual beli memakai perikatan jual

Hal 26 dari 44 hal. Put. Nomor 2452 K/PDT/2014

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

beli dan kuasa mutlak sesuai PP Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu 95 ayat (1);

Dengan pelanggaran mengenai keempat masalah di atas, maka selanjutnya Pemohon Kasasi menguraikan bahwa Termohon Kasasi I melakukan pelanggaran hukum yang akan diuraikan secara jelas dan terang secara sistematis termasuk akibat-akibatnya;

VII. Bahwa di dalam hukum acara formil, Mahkamah Agung RI telah melarang/tidak membenarkan pengadilan tinggi yang menjatuhkan putusan yang hanya mengambil/menguatkan putusan pengadilan negeri tanpa dasar hukum dan tidak mempertimbangkan alasan-alasan hukum/dasar hukum yang telah diuraikan oleh para pihak (dalam hal ini adalah Pemohon Kasasi). Dasar-dasar hukum yang dipakai Pemohon Kasasi dalam memori banding jelas-jelas merupakan perundang-undangan yang mendasar yang mengatur administrasi/tata cara pendaftaran tanah, yang mendasar yang hakiki dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, sama sekali tidak dipertimbangkan dalam penerapan hukumnya oleh pengadilan tinggi, dalam hal ini adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1961, yang di dalam salah satu pasalnya khususnya Pasal 19 tentang tata cara pendaftaran tanah, *juncto* Peraturan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Nomor 24 Tahun 1997 *juncto* Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 *juncto* PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah *juncto* Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 37 Tahun 1998;

VIII. Bahwa di Pasal 39 ayat (1) huruf g PP Nomor 24 Tahun 1997 tersebut disebutkan di dalam PP Nomor 48 Tahun 1994 terdapat larangan kalau syarat-syarat Surat Setoran Pajak (SSP) yang dipersyaratkan dalam jual beli tanah dan bangunan rumah belum dibayar, maka pejabat pembuat akta tanah dilarang membuat akta jual beli jika kepadanya tidak diserahkan Surat Setoran Pajak Penghasilan (SSP-PPh);

IX. Bahwa ditegaskan dalam PP Nomor 48 Tahun 1994 dalam Pasal 2 ayat (1): orang pribadi/badan yang menerima atau memperoleh penghasilan

Hal 27 dari 44 hal. Put. Nomor 2452 K/PDT/2014

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)



dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (2) huruf a, wajib membayar sendiri pajak penghasilan yang terhutang kepada bank persepsi atau kantor pos dan giro dimana sebelum akta, keputusan, perjanjian, kesepakatan atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan ditandatangani oleh pejabat berwenang". Seterusnya di dalam Pasal 2 ayat (2) PP Nomor 48 Tahun 1994 disebutkan: "Pejabat yang berwenang (PPAT = Pejabat Pembuat Akta Tanah) hanya menandatangani, peralihan hak atas tanah dan bangunan apabila hak atas tanah dan/atau bangunan apabila kepadanya dibuktikan oleh orang pribadi/badan dimaksud bahwa kewajiban sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) setelah dipenuhi dengan menyerahkan fotocopy SSP (Surat Setoran Pajak) yang bersangkutan dengan menunjukkan aslinya;

Kemudian disebutkan dalam Pasal 7 PP Nomor 48 Tahun 1994 penegasan tentang Kewajiban Badan Pertanahan Nasional sebagai berikut: "Badan Pertanahan Nasional hanya mengeluarkan surat keputusan pemberian hak, pengakuan hak dan peralihan hak atas tanah, apabila permohonannya dilengkapi dengan SSP (Surat Setoran Pajak) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) dan Pasal 3 ayat (3) *juncto* Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, yang disebutkan dalam Pasal 24 ayat (1): "PPAT/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak", selanjutnya di dalam Pasal 24 ayat (3) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 disebutkan: "Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya hanya dapat melakukan pendaftaran hak atas tanah atau pendaftaran peralihan hak atas tanah setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak";

Terbukti dari dalil Pemohon Kasasi ini, tidak ada satu bukti pun baik dari wajib pajak (yaitu alm. Boediono Samsi, Liauw Edwin Yanuar Laksmono), Termohon Kasasi I, Turut Termohon Kasasi I maupun Turut Termohon Kasasi II yang menunjukkan adanya pembayaran pajak jual beli berupa SSP dan SSB yang dibayar secara final, yang merupakan syarat utama sebelum dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli Nomor 207/2007 tanggal 16-08-2007. Sehingga pelanggaran hukum oleh Turut Termohon Kasasi I dan Turut Termohon Kasasi II di dalam menjalankan tugasnya sebagai Pejabat Publik (BPN dan Notaris/PPAT) yang tidak mematuhi



hukum pajak berupa keharusan pembayaran pajak final yaitu SSP oleh alm Boediono Samsi dan SSB oleh Liauw Edwin Januar Laksmono, maupun Termohon Kasasi I di dalam menandatangani Akta Jual Beli Nomor 207/2007 tanggal 16-08-2007 untuk proses balik nama SHM Nomor 444, Kelurahan Menur Pumpungan, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya menjadi cacat hukum Akta Jual Beli Nomor 207/2007, dan harus dibatalkan demi hukum. Dengan demikian kelanjutan proses penandatanganan akta kredit, akta pemberian hak tanggungan dan terbitnya sertifikat hak tanggungan antara Termohon Kasasi I dengan Termohon Kasasi II menjadi tidak sah, tidak berharga dan tidak berkekuatan mengikat secara hukum kepada pihak ketiga sebab dilandaskan pada cacat hukum proses peralihan hak berupa jual beli jaminan yang diberikan yaitu SHM Nomor 444 Kelurahan Menur Pumpungan, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya tersebut. Karena cacat dan tidak berkekuatan hukum maka hak kepemilikan harus dinyatakan kembali kepada nama Liauw Edwin Yanuar Laksmono;

Pertimbangan hukum inilah hal paling mendasar yang Pemohon Kasasi ingatkan kepada Majelis Hakim Mahkamah Agung RI mengenai objek sengketa berupa tanah dan bangunan rumah terletak di Jalan Manyar Rejo Nomor 1 Surabaya agar membatalkan putusan *Judex Facti* karena khilaf dan tidak menerapkan hukum yang ada dengan semestinya;

- X. Bahwa notaris di dalam Undang-Undang tentang Jabatan Notaris (UUJN) Nomor 30 Tahun 2004 di dalam Pasal 50 dan 51 mengatur tentang Ancaman Denda, Teguran Lisan, Teguran Tertulis, Pemecatan Sementara dan Juga Pemberhentian Atas Beberapa Pelanggaran yang dilakukan Notaris di dalam menjalankan jabatannya. Asas-asas yang harus dipunyai seorang notaris adalah aspek kehati-hatian, kecermatan dan kejujuran yang merupakan hal mutlak dalam menjalankan jabatan notaris tersebut. Bila aspek-aspek ini terabaikan dalam pembuatan suatu akta, maka dapat berakibat langsung maupun tidak langsung kepada suatu perbuatan yang harus dipertanggungjawabkan secara administrative (Pasal 85 UUJN), dan bisa berupa pelanggaran perdata (Pasal 84 UUJN), bahkan perbuatan yang termasuk dalam tindak pidana. Secara umum notaris mempunyai pertanggungjawaban yang meliputi bidang: hukum privat, hukum pajak dan hukum pidana. Di dalam perkara *a quo*, Turut Termohon Kasasi I dan Turut Termohon Kasasi II secara bersama-sama jelas melakukan perbuatan yang melanggar hukum,



sebab Turut Termohon Kasasi II telah berbuat ceroboh menandatangani Akta Jual Beli Nomor 207/2007 tanggal 16-08-2007, yang melanggar hak seseorang atau bertentangan dengan kewajiban hukum atau bertentangan dengan kesusilaan baik yang bersifat kehati-hatian yang dianggap wajar di dalam masyarakat yang berhubungan dengan orang atau benda, dalam hal ini tidak melihat bukti adanya pembayaran pajak peralihan hak yang bersifat final dari penjual (Liauw Edwin Januar Laksmono) dan pembeli (alm. Boediono Samsi Sah Anang Acil, S.H), dan juga Ali Djojo Santoso. Seharusnya Turut Termohon Kasasi I juga tidak melakukan pendaftaran peralihan hak karena jual beli dengan dipenuhi syarat-syarat pembayaran pajak dari penjual dan pembeli;

- XI. A. Bahwa oleh karena Turut Termohon Kasasi II tidak menerapkan hukum perpajakan yaitu meneliti sudah terbayarnya SSP 5% dari penjual dan SSB 5% dari pembeli sebelum terjadinya peralihan suatu hak atas tanah dan bangunan rumah berupa jual beli rumah antara almarhum Boediono Samsi Sah Anang Atjil, S.H sebagai pewaris, dengan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Terbanding I/Termohon Kasasi I, yang terletak di Jalan Raya Manyar Rejo Nomor 1 Surabaya, atas Sertifikat Hak Milik Nomor 444 Kelurahan Menur Pumpungan, hal mana jual beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 207/2007 tanggal 16-08-2007 yang dibuat dihadapan Turut Termohon Kasasi II dan memang terbukti tidak adanya bukti penyeteroran itu sesuai surat dari Kantor Pelayanan Pajak Krebangan Nomor S-211/WPJ.11/KP.0207/2013 tanggal 15-02-2013 dan Kantor Pelayanan Pajak Gubeng Nomor S-0087/WPJ.11/KP.04/2013 tanggal 21-01-2013 (bukti Surat KPP Pratama Krebangan dan Surat KPP Pratama Gubeng tersebut di atas, Pemohon Kasasi lampirkan sebagai bukti PK-1, dan bukti PK-2), yang ditujukan kepada Adiansah (Penggugat), maka secara hukum Akta Jual Beli Nomor 207/2007 tanggal 16-08-2007 adalah cacat hukum dan harus dibatalkan secara hukum dan sebagai akibat hukumnya adalah perbuatan hukum selanjutnya yang berlandaskan atas peralihan hak atau pembebanan hak terhadap objek sengketa antara Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II menjadi cacat hukum, tidak sah dan tidak berharga secara hukum serta tidak mengikat kepada pihak ketiga. Hal mengenai pelanggaran hukum oleh Termohon Kasasi I, Turut Termohon Kasasi I dan Turut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Termohon Kasasi II, telah diuraikan dalam memori banding Pemohon Kasasi yaitu bisa dilihat di halaman 16, tentang:

- a.1. Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 Pasal 2 ayat (2) yang menyebutkan “Pejabat yang berwenang hanya menandatangani akta, putusan, perjanjian kesepakatan, atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan apabila kepadanya dibuktikan oleh orang pribadi atau badan dimaksud bahwa kewajiban sebagaimana dimaksud di dalam ayat (1) telah dipenuhi dengan menyerahkan fotocopy surat setoran pajak yang bersangkutan dengan menunjukkan aslinya”;
- a.2. Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 Pasal 7 yang menyebutkan: “Badan Pertanahan Nasional hanya mengeluarkan surat keputusan pemberian hak, pengakuan hak dan peralihan hak atas tanah apabila permohonannya dilengkapi surat setoran pajak, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2)”;
- a.3. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dalam Pasal 24 ayat (1) disebutkan: “Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani Akta Pemindahan Hak Atas tanah dan/atau Bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak “akta tanah”;
- a.4. Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008, di dalam Pasal 8 ayat (1) disebutkan: “Bagi wajib pajak yang melakukan transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, pembayaran pajak penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) bersifat final”;
- a.5. Undang-Undang RI Nomor 28 Tahun 2007 (Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan), dalam kesimpulan Pasal 39 huruf (a): “faktur pajak sebagai bukti pungutan pajak merupakan sarana administrasi yang sangat penting dalam ketentuan pajak pertambahan nilai. Demikian pula bukti pemotongan pajak, dan/atau bukti-bukti setoran pajak, dapat mengakibatkan dampak negative dalam

Hal 31 dari 44 hal. Put. Nomor 2452 K/PDT/2014

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)



keberhasilan pemungutan pajak pertambahan nilai pajak penghasilan. Oleh karena itu penyalahgunaan faktur pajak”, bukti pemotongan tersebut berupa penerbitan dan/atau penggunaan faktur pajak bukti pemotongan pajak, bukti pemungutan pajak, dan/atau bukti setoran pajak yang tidak berdasarkan transaksi yang sebenarnya dikenakan sanksi pidana;

B. Bahwa dalam Putusan Perkara Nomor 423/PDT.G/2012/PN.SBY tanggal 18-12-2012 di halaman 19 angka 4, alinea terakhir Termohon Kasasi I/ Tergugat I, menyebutkan dalilnya tentang peralihan jual beli hak atas tanah Pemohon Kasasi kutip ulang dalil Termohon Kasasi I/Tergugat I sebagai berikut:

- Ketentuan hukum di Indonesia membolehkan jual beli dengan perantara kuasa. Jual beli yang dilakukan dengan perantara kuasa yang dilakukan menurut ketentuan hukum, sebagaimana jual beli antara Tergugat I/Termohon Kasasi I dengan Liauw Edwin Januar Laksono, melalui kuasanya yang bernama Boediono Samsi Sah Anang Atjil, sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 207/2007 tanggal 16-08-2007 dibuat dihadapan Sri Wahyu Jatmikowati, S.H.,M.H selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah jual beli yang sah serta memindahkan hak milik atas objek jual belinya, dalam hal ini bidang tanah dan rumah di Jalan Manyar Rejo Nomor 1 Surabaya menjadi milik pembelinya, yaitu Tergugat I (sekarang Termohon Kasasi I);

Pemohon Kasasi menolak pernyataan Termohon Kasasi I (dahulu Tergugat I) tersebut di atas dengan alasan-alasan hukum sebagai berikut:

- b.1. Di dalam pernyataan Termohon Kasasi I/Tergugat I tertulis dalam Putusan Nomor 423/PDT.G/2012/PN.SBY, halaman 21 alinea kedua dari atas disebutkan: “pinjaman yang diberikan oleh Tergugat I kepada almarhum Boediono Samsi Sah Anang Atjil, S.H maupun bunga pinjaman termaksud merupakan hasil pembicaraan/ perundingan antara Tergugat I dengan almarhum Boediono Samsi Sah Anang Atjil, bukan semata-mata ditentukan oleh Tergugat I”; Bahwa pernyataan ini, menegaskan secara terang bahwa perkara yang timbul antara Termohon Kasasi I dengan



pewaris (alm. Boediono Samsi Sah Anang Atjil, S.H) semula adalah hutang piutang, namun Termohon Kasasi I/Tergugat I mengalihkan menjadi jual beli pura-pura, karena tidak adanya bukti kuitansi yang diterima alm. Boediono Samsi Sah Anang Atjil, S.H yang dikuatkan dengan pernyataan saksi Turut Termohon Kasasi II yang bernama Rera Farah, S.H dan Karomatul Fatich, S.H, “semuanya mengatakan tidak tahu menahu tentang kuitansi pembayaran”;

- b.2. Dalam memori banding atas Putusan Nomor 423/PDT.G/2012/ PN.SBY Pemohon Kasasi I (halaman 14 dan 15) telah sebutkan adanya pelanggaran hukum pemindahtanganan hak atas tanah dan/atau bangunan yang didasarkan dengan kuasa mutlak, yaitu:

- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 39 ayat (1) huruf d, menyebutkan: PPAT wajib menolak jika salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakekatnya berisikan hukum pemindahan hak”;

Penjelasan huruf (d): yang dimaksud dengan surat kuasa mutlak hukum pemindahan adalah pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali oleh pihak yang memberi kuasa sehingga pada hakekatnya merupakan perbuatan melawan hukum”;

- Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 dimana disebutkan: Notaris dan PPAT dilarang menggunakan surat kuasa mutlak dalam transaksi jual beli tanah;

- Surat Direktur Jendral Agraria Nomor 594/1983/AGR tertanggal 31-03-1982, menyebutkan surat kuasa mutlak tidak boleh digunakan dalam transaksi jual beli tanah;

- Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2584 K/PDT/1986 tanggal 14 April 1988 yang mengatakan surat kuasa mutlak mengenai jual beli tanah tidak dapat dibenarkan karena dalam praktak sering disalahgunakan untuk menyelundupkan jual beli tanah;

- Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3236 K/PDT/2001 jo Nomor 508/PDT/2000/PT.SMG,



memutuskan kuasa mutlak tidak diperbolehkan untuk pelaksanaan transaksi jual beli tanah;

Kesimpulan:

Dengan demikian akta otentik yang tidak memenuhi syarat materiil seperti yang diterangkan di atas adalah tidak mempunyai kekuatan sebagai akta otentik. Hal ini diputuskan oleh Mahkamah Agung Nomor 78 PK/PDT/1984, yang menyebutkan: "Sesuatu akta notaris yang mengandung isi yang bertentangan dengan hukum dan undang-undang tidak mempunyai kekuatan sebagai akta otentik";

Dari fakta ini *Judex Facti* telah salah dalam penerapan hukum dimana *Judex Facti* tidak melaksanakan hukum dan atau undang-undang sebagaimana mestinya;

XII. Bahwa dengan demikian Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum menimbulkan kerugian langsung kepada Pemohon Kasasi yang seolah-olah miliknya Termohon Kasasi I diperkirakan dengan harga \pm Rp4.000.000.000,00 dan negara sebesar 5% masing-masing oleh pemilik (Liauw Edwin Januar Laksmono) dan pembeli (Ali Djojo Santoso), dimana telah kami terangkan dalam Memori Banding Nomor 423/PDT.G/2012/PN.SBY kami dihalaman 18, angka 9 dilanjutkan dengan halaman 19 huruf c dan d;

XIII. A. Bahwa bukti PK-1 dan bukti PK-2, kami ajukan dalam memori kasasi ini untuk mempertegas pernyataan bahwa Termohon Kasasi I dan Liauw Edwin Januar Laksmono, tidak pernah menyetor uang SSP dan SSB PPh final sebesar 5%, dimana penegasan surat tentang tidak adanya setoran SSP-SSB dari Kantor Pelayanan Pajak Pratama Krembangan Nomor S-211/WPJ.11/KP.0207/2013 tanggal 15-02-2013 dan Kantor Pelayanan Pajak Gubeng Nomor S-0087/WPJ.11/KP.04/2013 tanggal 21-01-2013 dalam proses jual beli SHM Nomor 444 Kelurahan Menurpumpungan, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya; Surat penegasan KPP Pratama Krembangan dan KPP Pratama Gubeng ini diberikan setelah jatuhnya putusan dan menurut Pemohon Kasasi berpendapat secara hukum bahwa surat-surat tersebut merupakan bukti Penggugat dalil Pemohon Kasasi terjadinya pelanggaran hukum oleh Termohon Kasasi I, Turut Termohon Kasasi I, dan Turut Termohon Kasasi II. Hal ini merupakan syarat materiil yang tidak dapat dilanggar oleh siapapun dan merupakan kewajiban seperti yang diatur di dalam PP Nomor 48 Tahun 1994 Pasal 2 ayat (2)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Pasal 7, hal mana yang telah kami uraikan di dalam memori banding dalam perkara *a quo* halaman 16 (dimulai dengan kata-kata: “secara elaboratif....dst);

B. Bahwa surat dari Kantor Pelayanan Pajak Gubeng Nomor S-0087/WPJ.11/KP.04/2013 tanggal 21-01-2013 adalah sebagai bukti P-4 dalam memori banding dalam Perkara Nomor 423/PDT.G/2012/PN.SBY halaman 10, dan surat dari Kantor Pelayanan Pajak Krembangan Nomor S-211/WPJ.11/KP.0207/2013 tanggal 15-02-2013 (kedua surat tersebut terlampir);

Dalam Memori Banding Nomor 423/PDT.G/2012/PN.SBY, dihalaman 10 dahulunya adalah sebagai bukti P-5, bukti P-4, Pemohon Kasasi lampirkan ulang sebagai bukti PK-1, dan bukti PK-2);

XIV. Bahwa di dalam persidangan terbukti dari kesaksian Turut Termohon Kasasi II dalam melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli Nomor 207/2007 tanggal 16-08-2007, kewajiban hukum meminta foto copy bukti pembayaran SSP dan SSB yang disesuaikan dengan aslinya, tidak dilakukan oleh Turut Termohon Kasasi II yang diajukan oleh penjual yaitu alm. Boediono Samsi Sah Anang Atjil, S.H dengan Ali Djojo Santoso sebagai pembeli, sesuai bukti-bukti P1 sampai dengan P-8 dan bukti T.I-1 sampai dengan T.I-5, dimana juga dikuatkan dengan keterangan para saksi-saksi yang menguatkan dalil Pemohon Kasasi tersebut di atas yaitu:

a. Rera Farah, S.H sebagai karyawan Turut Termohon Kasasi II dalam kesaksiannya dihadapan Pengadilan Negeri Surabaya menegaskan dalam kesaksiannya (halaman 39 putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 423/PDT.G/2012/PN.SBY) menyebutkan “bahwa proses untuk balik nama sertifikat SHM Nomor 444 Kelurahan Menur Pumpungan, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya di BPN menunggu setelah validasi dari kantor pajak keluar”;

Hasilnya: KPP Surabaya Krembangan dan KPP Surabaya Gubeng telah menerbitkan surat dimaksud;

b. Karomatul Fatich, S.H. sebagai karyawan Turut Termohon Kasasi II dalam kesaksiannya dihadapan Pengadilan Negeri Surabaya menegaskan kesaksiannya (halaman 39 putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 423/PDT.G/2012/PN.SBY) menyebutkan: “bahwa proses untuk balik nama sertifikat SHM Nomor 444, Kelurahan

Hal 35 dari 44 hal. Put. Nomor 2452 K/PDT/2014

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

Menurpumpungan, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya, di BPN menunggu setelah validasi dari kantor pajak keluar”;

Hasilnya: KPP Surabaya Krembangan dan KPP Surabaya Gubeng telah menerbitkan surat dimaksud (lihat dan baca kembali angka 8 di atas), yang kenyataannya memang tidak ada bukti validasi dari kantor pajak yang menyatakan SSP dan SSB sebesar 5% sudah terbayarkan baik oleh penjual (alm. Boediono Samsi Sah Anang Atjil, S.H) maupun pembeli (Ali Djojo Santoso);

(lihat dan baca kembali angka 9 di atas dan Memori Banding Nomor 423/PDT.G/2012/PN.SBY halaman 15 huruf (e) sampai dengan halaman 19 huruf (d));

XV. Bahwa Pemohon Kasasi adalah ahli waris yang mendapatkan hak warisan dari seluruh harta benda pewaris alm. Boediono Samsi Sah Anang Atjil, S.H sesuai bukti P-5, dan P-6, maka kedudukan sebagai pemilik atas tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jalan Manyar Rejo Nomor 1 Surabaya sesuai Akta Perikatan Jual Beli Nomor 054 dan Akta Kuasa Nomor 055 keduanya tertanggal 23-11-1999, dibuat dihadapan Notaris Wahudi Suyanto, S.H di Surabaya, beralih kepada ahli warisnya adalah sah menurut hukum walaupun belum dilakukan proses balik nama atas objek sengketa rumah Jalan Manyar Rejo Nomor 1 Surabaya tersebut. Bukti sebagai ahli waris tercantum dalam surat keterangan waris;

B. Keberatan karena Pejabat Pembuat Akta Tanah yang melanggar PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT;

XVI. Bahwa *Judex Facti* dalam pertimbangan hukum mengenai perkara *a quo* sama sekali tidak menerapkan hukum mengenai tugas dan fungsi PPAT sesuai peraturan yang berlaku yaitu PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dimana dalam perkara *a quo* Turut Termohon Kasasi II telah secara nyata sengaja melanggar hukum, yang melaksanakan Penandatanganan Akta Jual Beli Nomor 207/2007 tanggal 18-08-2007 tanpa didasarkan pembayaran lunas PPh final SSP dan SSB oleh pewaris dan Termohon Kasasi I (penjual dan pembeli). Dan akibat hukumnya bahwa akta jual beli tersebut menjadi cacat hukum, dan peralihan hak dari pemilik semula Liauw Edwin Januar Laksono menjadi atas nama Termohon Kasasi I pada Turut Termohon Kasasi I (BPN Kota Surabaya) haruslah dinyatakan batal demi hukum. Dalam sidang pembuktian, Turut Termohon Kasasi II tidak memberikan

Hal 36 dari 44 hal. Put. Nomor 2452 K/PDT/2014

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)



bukti adanya setoran pajak sebelum dilakukannya penandatanganan akta jual beli dihadapannya;

- XVII. Bahwa karena peralihan hak kepemilikan atas SHM Nomor 444 Kelurahan Menur Pumpungan, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya telah cacat hukum sesuai dalil Pemohon Kasasi pada poin 11 di atas maka segala peralihan hak maupun pembebanan hak tanggungan menjadi batal demi hukum. Dengan demikian Termohon Kasasi II harus mengembalikan kepada Pemohon Kasasi tanpa syarat dan seketika baik secara sukarela maupun dengan upaya paksa dari pihak berwajib apabila Termohon Kasasi II tidak menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 444 Kelurahan Menur Pumpungan kepada Pemohon Kasasi;
- XVIII. Bahwa dengan ini pula Pemohon Kasasi mohon kepada Mahkamah Agung RI untuk membatalkan jual beli antara pewaris dengan Termohon Kasasi I dan pembatalan pembebanan hak tanggungan peringkat I untuk Penerima Hak Tanggungan PT Bank Danamon Indonesia, Tbk sebagai jaminan hutang Termohon Kasasi I sejumlah Rp1.625.000,000,00 kepada Termohon Kasasi II menjadi cacat hukum, tidak sah dan tidak berharga, serta tidak mempunyai hak *eksekutorial title (non eksekutable)*. Dan sebagai konsekuensi hukumnya Termohon Kasasi II harus menagih pembayaran hutang Termohon Kasasi I dengan jalan gugatan biasa, serta mengembalikan hak kepemilikan dan hak-hak untuk menjual tanah dan bangunan yang tertulis dalam SHM Nomor 444 Kelurahan Menur Pumpungan, Kecamatan Sukolilo, Surabaya kepada Pemohon Kasasi sesuai bukti perikatan jual beli antara pewaris dengan Liauw Edwin Januar Laksono sebagai pemilik asal (lihat bukti P-5 dan bukti P-6);
- XIX. Keberatan karena tugas dan fungsi Pejabat Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya yang melanggar peraturan pemerintah tentang pendaftaran tanah;
- XX. Bahwa Turut Termohon Kasasi I telah secara nyata melanggar hukum tentang pencatatan peralihan hak dari pemilik semula Liauw Edwin Januar Laksmono menjadi nama Ali Djojo Santoso, tercantum dalam:
- a. Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 Pasal 7 disebutkan:
- “Badan Pertanahan Nasional hanya mengeluarkan surat keputusan pemberian hak, pengakuan hak, dan peralihan hak atas tanah apabila permohonannya dilengkapi dengan surat setoran pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2)”;



- b. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Pasal 24 ayat (3) yang menyebutkan:

“Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya hanya dapat melakukan pendaftaran hak atas tanah atau pendaftaran peralihan hak atas tanah setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak”;

Bahwa Turut Termohon Kasasi I (BPN Kota Surabaya) sebagai instansi yang mencatat adanya peralihan hak karena jual beli ikut andil dalam melakukan perbuatan melanggar hukum dengan cara mencatatkan pendaftaran tanah yang tidak ada bukti pembayaran PPh final atas BPHTB tersebut sesuai surat dari Kantor Pelayanan Pajak Gubeng Nomor S-0087/WPJ.11/KP.04/2013 tanggal 21-01-2013 adalah sebagai bukti P-4 dalam memori banding dalam perkara Nomor 423/PDT.G/2012/PN.SBY halaman 10, dan surat dari Kantor Pelayanan Pajak Krembangan Nomor S-211/WPJ.11/KP.0207/2013 tanggal 15-02-2013. Hal ini didukung dengan tidak adanya bukti yang dilampirkan oleh Turut Termohon Kasasi I dalam pembuktian di PN Surabaya dalam perkara *a quo* (halaman 33 sampai dengan 35 Putusan Nomor 423/PDT.G/2012/PN.SBY). Seharusnya Turut Termohon Kasasi I menampilkan bukti pendukung pembayaran PPh final jual beli tersebut bersama-sama Akta Jual Beli Nomor 207/2007 tanggal 16-08-2007 dimaksud sebagai suatu kelengkapan formil yang dipersyaratkan undang-undang. Namun kenyataannya hal ini tidak dilakukan Turut Termohon Kasasi I dalam pemeriksaan sidang perkara *a quo*. Dengan demikian sudah terjadi pelanggaran hukum oleh Turut Termohon Kasasi I atas proses balik nama milik pewaris dengan Termohon Kasasi I;

XXI. Bahwa Turut Termohon Kasasi I telah melanggar peraturan pemerintah yang tersebut di dalam Undang-Undang Tindak Pidana Korupsi Nomor 31 Tahun 1999 tentang Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001, tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi, tersebut di dalam:

- a. Pasal 1 ayat (3) berbunyi “Setiap orang adalah orang perorangan atau korporasi;
- b. Pasal 2 ayat (1) menyebutkan “Setiap orang yang secara melawan hukum melakukan perbuatan memperkaya diri sendiri atau orang lain atau suatu korporasi yang dapat merugikan keuangan negara atau perekonomian negara, dipidana dengan pidana penjara seumur hidup atau pidana paling singkat 4 (empat) tahun dan paling lama 20 (dua



puluh) tahun dan denda paling sedikit Rp200.000.000,00 dan paling banyak Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

XXII. Bahwa karena tidak ada kesalahan atau kecacatan hukum atas jual beli yang terjadi antara pewaris dengan Liauw Edwin Januar Laksmono, maka Pemohon Kasasi haruslah dilindungi undang-undang sebagai pembeli yang beriktikad baik, dan perikatan jual beli serta kuasa dimaksud adalah sah dan berkekuatan hukum sempurna, karena dibuat dihadapan notaris sebagai pejabat yang berwenang untuk itu;

XXIII. Bahwa Pengadilan Tinggi Surabaya dalam keputusannya lalai karena tidak memberikan pendapat pertimbangan hukum apapun, dan dengan gampang mengambil alih pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Surabaya, sehingga putusan di tingkat banding seolah-olah hanya mengambil alih pendapat dan pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Surabaya, padahal Pemohon Kasasi memberi masukan tentang masalah pajak yang belum terbayar ini dengan surat dari KPP Pratama Krembangan dan KPP Pratama Genteng. Artinya *Judex Facti* dengan keputusannya telah menimbulkan kerugian pada negara yang tidak mendapat pemasukan penghasilan dari pajak dan tidak mendukung upaya pemerintah Indonesia yang menggali dana pembangunan dari sektor pajak yang kalau dihitung adalah sebesar 20% dari nilai jual beli Rp1.000.000.000,00 antara pemilik (Liauw Edwin Januar Laksmono) dengan Boediono Samsi masing-masing 5%, kemudian antara Boediono Samsi dengan Ali Djojo Santoso masing-masing 5%), serta menimbulkan ketidakadilan kepada Pemohon Kasasi karena tidak mempertimbangkan bukti penting berupa PPh (Pajak Penghasilan) final atas jual beli tanah di Jalan Manyar Rejo Nomor 1 Surabaya, sehingga melanggar Pasal 30 ayat (1) huruf b yang menyebutkan "salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku" dan huruf c yang menyebutkan "lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan" dari Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 jo Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang RI Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung jo Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung;

C. Keberatan karena *Judex Facti* tidak memutuskan bahwa Termohon Kasasi II (PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk) telah melakukan pelanggaran undang-undang perbankan;

Hal 39 dari 44 hal. Put. Nomor 2452 K/PDT/2014



XXIV. Bahwa Termohon Kasasi II dalam melakukan praktak perbankan, telah secara nyata melanggar hukum perbankan dan Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996, dimana dalam melakukan perikatan kredit dengan berprinsip "*sim salabim abracadabra*" jadilah nama Ali Djojo Santoso, dimana prinsip *prudensial* (kehati-hatian), telah dilanggar, dengan melakukan pengikatan kredit pada tanggal 16-08-2007 dengan menjaminkan SHM Nomor 444, Kelurahan Menurpumpungan, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya, padahal saat itu belum menjadi nama Ali Djojo Santoso pada buku tanah Turut Termohon Kasasi I. Apa hak Ali Djojo Santoso dapat menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagai pemberi hak tanggungan kepada Termohon Kasasi II sebagai penerima hak tanggungan padahal secara *de facto* nama Ali Djojo Santoso belum tertera di buku tanah tersebut, adapun yang tertera dalam SHM Nomor 444, Kelurahan Menur Pumpungan, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya masih atas nama Liauw Edwin Januar Laksmono;

XXV. Bahwa adalah tidak mungkin pada saat yang sama ditandatanganinya Akta Jual Beli Nomor 207/2007 tanggal 16-08-2007, pada saat itu Sertifikat Nomor 444 Kelurahan Menurpumpungan, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya yang masih atas nama Liauw Edwin Januar Laksmono, namun Liauw Edwin Januar Laksmono tidak dihadirkan sebagai pemberi hak tanggungan, atau Liauw Edwin Januar Laksmono dan istrinya bertindak sebagai penjamin/*availst* hutang Ali Djojo Santoso pada Termohon Kasasi II. Maka Termohon Kasasi I tidak boleh menandatangani akta pemberian hak tanggungan, karena nama Termohon Kasasi I masih belum terdaftar/tercatat pada buku tanah Kantor Pertanahan Nasional Surabaya;

XXVI. Bahwa dalam praktak sehari-hari pada Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya: suatu perbuatan hukum jual beli tanah dan bangunan rumah setelah menandatangani akta jual beli, maka sertifikat dimaksud + bukti pembayaran pajak + identitas diri penjual dan pembeli + copy PBB didaftarkan pada kantor Pertanahan Surabaya untuk dicatat mengenai perubahan/peralihan hak tersebut. Setelah nama pembeli tertera di dalam sertifikat tersebut, maka baru ditindaklanjuti dengan perbuatan hukum lainnya, dalam hal ini adalah penandatanganan pemberian hak tanggungan. Berarti selama proses pendaftaran hak atas tanah dari Liauw Edwin Januar Laksmono menjadi Ali Djojo Santoso tidak mungkin



dilakukan dalam satu hari sehingga hak untuk menandatangani akta pemberian hak tanggungan adalah masih tetap Liauw Edwin Januar Laksmono dan istrinya, bukan Ali Djojo Santoso. Maka pada prinsipnya Notaris/PPAT bukan hanya bersifat pasif dalam melayani para pihak yang menghadap kepadanya, tetapi juga mempunyai kewenangan dimana Notaris/PPAT mengkonstatir atau menentukan apa yang terjadi dihadapan matanya, seharusnya menolak yang tidak berdasarkan perundang-undangan. Oleh karena itu Notaris/PPAT berhak mengkonstatir/ menentukan fakta yang diperolehnya guna meluruskan isi akta yang lebih layak dimana keterangan yang disampaikan para pihak apakah bertentangan dengan: 1. Peraturan perundang-undangan, 2. Ketertiban umum dan kesusilaan seperti yang diatur dalam Pasal 1337 KUHPerdara, dan Pasal 1320 KUHPerdara tentang sahnya perjanjian. Dalam hal yang demikian Notaris/PPAT wajib menolak membuat akta yang diminta bilamana bertentangan dengan undang-undang seperti yang diputus Mahkamah Agung Nomor 381 PK/PDT/1986 tanggal 20-03-1989: Varia Peradilan V Nomor 55, April 1990 halaman 36, dijelaskan”, Berdasarkan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA, hukum pertanahan berasaskan hukum adat, dalam sistem hukum adat, tidak dikenal lembaga jual beli dengan hak membeli kembali (*wederinkoop*). Dengan akta notaris yang membuat perjanjian jual beli dengan membeli kembali (*bedingvanwederinkoop*), berdasarkan Pasal 1519 KUH Perdata adalah batal demi hukum, sehingga perjanjian jual beli tersebut batal demi hukum. Hal ini adalah contoh kepada Notaris/PPAT harus aktif di dalam membuat suatu akta yang apabila bertentangan dengan perundang-undangan, Notaris/PPAT wajib untuk menolaknya;

XXVII. Bahwa pengakuan hak atas kepemilikan atas tanah dan bangunan sesuai Pasal 19 PP Nomor 10/Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah sebagai pelaksanaan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria disebutkan: seseorang/badan hukum dianggap sah secara *de yure* apabila namanya sudah terdaftar di buku tanah atas tanah tersebut pada kantor pertanahan nasional setempat;

XXVIII. Bahwa dengan pelanggaran Termohon Kasasi II dalam melakukan transaksi perbankan, maka sewajarnya Termohon Kasasi II dihukum juga dan ikut menanggung beban kerugian kepada Pemohon Kasasi. Dan Perjanjian Kredit Nomor 23, tertanggal 16-08-2007 sejumlah Rp1.650.000.000,00 antara Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan telah diubah 2 (dua) kali yaitu dengan Akta Nomor 53 tanggal 21-12-2007 dan akta *addendum* II Nomor 13 tanggal 09-09-2011, harus dinyatakan cacat hukum dan tidak mengikat kepada pihak ketiga. Dan Sertifikat Hak Milik Nomor 444 Kelurahan Menurpumpungan, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya harus dikembalikan kepada Pemohon Kasasi sebagai ahli waris alm. Boediono Samsi Sah Anang Atjil, S.H.;

D. Keberatan terhadap tidak dibahasnya tambahan memori banding tanggal 05-03-2013 diterima Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 07-03-2013 untuk pertimbangan *Judex Facti*. (bukti PK-3);

Bahwa adanya tambahan bukti yang dilampirkan tambahan memori banding Nomor 423/PDT.G/2012/PN.SBY tanggal 05-03-2013 yang diterima oleh Kepaniteraan Perdata tanggal 07-03-2013 diterima oleh Wakil Panitera Drs. H. Djamaluddin. D. N, S.H.,M.H., tentang Akta Jual Beli Nomor 207/2007, copy akta perjanjian jual beli, copy akta kuasa, copy data modul penerimaan negara atas nama Boediono Samsi Anang Atjil, copy jawaban konfirmasi SSP dari Kantor Pelayanan Pajak Pratama Surabaya Krembangan, dan copy surat keterangan para ahli waris Boediono Samsi Anang Atjil. Ternyata dalam pertimbangan hukum *Judex Facti* tidak dibahas sama sekali. (berikut kami lampirkan kembali tambahan memori banding tersebut yang diterima tanggal 07-03-2013 di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Surabaya);

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah memeriksa secara saksama memori kasasi tanggal 28 Maret 2014 dan jawaban memori dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Negeri Surabaya tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* telah tepat dan benar dalam pertimbangannya serta tidak salah dalam menerapkan hukum karena transaksi jual beli tanah perkara beserta bangunannya yang terletak di Jalan Manyar Rejo Nomor 1, Surabaya telah dilakukan dihadapan PPAT serta telah dibalik nama atas nama Tergugat I selaku pemegang haknya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 207/2007 tanggal 16 Agustus 2007;

Bahwa perubahan nama dari Liauw Edwin Januar Laksono menjadi nama Tergugat I Ali Djojo Santoso pada sertifikat tanah perkara telah pula dilakukan secara sah dan benar;

Hal 42 dari 44 hal. Put. Nomor 2452 K/PDT/2014



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

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: Fransiska Eny Marwati, Adiansah, Andiansah, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak, maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **FRANSISKA ENY MARWATI, ADIANSAH, ANDIANSAH**, tersebut;

Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis, tanggal 12 Maret 2015, oleh H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis. Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., dan Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Edi Saputra



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelawi, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

Ttd./ Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

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

Ketua Majelis,

Ttd.

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

Biaya-Biaya :

M e t e r a i Rp 6.000,00

R e d a k s i Rp 5.000,00

Administrasi Kasasi Rp489.000,00

----- +

Jumlah..... Rp500.000,00

Panitera Pengganti

Ttd.

Edi Saputra Pelawi, S.H., M.H.

UNTUK SALINAN

MAHKAMAH AGUNG R.I.

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.

NIP. 196103131988031003

Hal 44 dari 44 hal. Put. Nomor 2452 K/PDT/2014

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)