



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

Untuk dinas

P U T U S A N

Nomor 456/PDT/ 2018/PT.SMG.

“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA ”

Pengadilan Tinggi Jawa Tengah yang mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

1. MARHADI MARNADI, bertempat tinggal Jalan Beringin Blok F2 Nomor 350, RT 006, RW 005, Kelurahan Berkoh, Kecamatan Purwokerto Selatan, Kabupaten Banyumas;
2. NURAENI, bertempat tinggal Jalan Beringin Blok F2 Nomor 350 - RT 006 RW 005, Kelurahan Berkoh, Kecamatan Purwokerto Selatan, Kabupaten Banyumas, keduanya, adalah suami-istri, dalam hal ini, memberikan kuasa kepada Tri Nurtaufan, S.H., Advokat berkantor di Jalan Dr. Wahidin nomor 116 Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Juni 2018, selanjutnya disebut sebagai Para Pembanding semula Para Penggugat;

L a w a n:

1. SRI LISNAWATI, bertempat Jalan Martadiredja Nomor 9 Purwokerto, (selaku Janda dari Sdr. Budi Suroso (Alm), , selanjutnya disebut sebagai Terbanding I semula Tergugat I;
2. SETYA LINDU JAYATI, S.H., Notaris berdasarkan SK. Menteri Hukum dan Perundang Undangan RI Nomor C18 IHT.03 Tahun 2000 tanggal 28 Januari 2000 dan PPAT berdasarkan SK. Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 18 Oktober 2000 Nomor 33 - XI – 2000 yang berkedudukan di Jalan Dr. Angka Nomor 63 Purwokerto, dalam hal ini memberi kuasa kepada Timotius Prayitno Utomo, S.H., Advokat yang berkantor di Jalan Kalibener Gang 2 Nomor 13 RT 06 RW 02 Kelurahan Kranji, Purwokerto, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Desember 2017, selanjutnya disebut sebagai Terbanding II semula Tergugat II;
3. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANYUMAS, berkedudukan di Jalan Jend. Sudirman Nomor 356 - 358 Purwokerto, dalam hal ini memberi kuasa kepada R, Sri

Halaman 1 dari 57 Putusan Nomor 456/Pdt. /2018/PT.SMG



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

Winarno, dan kawan-kawan, Para Pegawai Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertahanan Nasional Republik Indonesia, Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas, berdasarkan Surat Kuasa Nomor 31/SK/SKP/IX/2017 tanggal 28 November 2017, selanjutnya disebut sebagai Terbanding III semula Tergugat III;
PENGADILAN TINGGI JAWA TENGAH

Setelah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 456/Pdt/2018/PT SMG tanggal 15 Oktober 2018 tentang penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara perdata tersebut dalam tingkat banding ;
2. Berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;
TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa ParaPembanding semula Para Penggugat/ telah mengajukan surat gugatan tertanggal 21 Nopember 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purwokerto pada tanggal 24 Nopember 2017, dalam Register Nomor 97/Pdt.G/2017/PN Pwt . mengemukakan sebagai berikut :

1. Bahwa Bp. Marhadi Marnadi dengan persetujuan Istrinya yaitu Ny. Nuraeni (keduanya disebut Para Penggugat) bermaksud meminjam uang/hutang kepada Sdr. Budy Suroso(Alm) uang sebesar Rp3.200.000.000,00 (tiga miliar dua ratus juta rupiah), yang kemudian pada tanggal 15 Maret 2011 Para Penggugat bersama dengan Sdr. Budy Suroso(Alm) menghadap ke Notaris Setya Lindu Jayati, S.H., untuk dibuatkan akta perikatan dan oleh Notaris Setya Lindu Jayati, S.H.,dibuatkanlah Akta Nomor 03 tertanggal 15 Maret 2011, tentang Pengakuan Hutang dengan Penyerahan Hak Milik sebagai Jaminan, yang pada intinya isi dari akta tersebut adalah bahwa Para Penggugat telah berhutang kepada Sdr. Budy Suroso (Alm) uang sebesar Rp3.200.000.000,00 (tiga miliar dua ratus juta rupiah), dan atas hutang tersebut Para Penggugat menjaminkan Tanah beserta yang berdiri diatasnya sebagaimana disebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1398 seluas \pm 2.500 m² dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1335 seluas \pm 1.380 m² yang kesemuanya atas nama Marhadi Marnadi I yang terletak di Kel. Arcawinangun, Kec. Purwokerto Timur -Kab. Banyumas;

Halaman 2 dari 57 Putusan Nomor 456/Pdt. /2018/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa pada saat penandatanganan Akta Nomor 03 Notaris Setya Lindu Jayati, S.H., tertanggal 15 Maret 2011 tentang Pengakuan Hutang dengan Penyerahan Hak Milik sebagai Jaminan yang dilakukan di hadapan Notaris Setya Lindu Jayati, S.H., pada waktu itu Sdr. Budy Suroso (Alm) hanya memberi uang (sebagai hutang) kepada Para Penggugat sebesar Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) dan keesokan harinya yaitu pada tanggal 16 Maret 2011 diberikan lagi tambahan uang sebagai hutang sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) sehingga total uang pinjaman yang diterima oleh Para Penggugat adalah sejumlah Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah);
3. Bahwa atas kekurangan penyerahan uang pinjaman/hutang sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah) tersebut, Sdr. Budy Suroso (Alm) menyanggupi akan diserahkan kepada Para Penggugat paling lambat pada tanggal 05 April 2011 yang mana hal kesanggupan tersebut dituangkan dalam Pasal 2 Akta Nomor 03 Notaris Setya Lindu Jayati, S.H., tertanggal 15 Maret 2011 tentang Pengakuan Hutang dengan Penyerahan Hak Milik sebagai Jaminan, yang berbunyi "Hutang sebesar Rp3.200.000.000,00 (tiga miliar dua ratus juta rupiah) akan dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama dengan perincian sebagai berikut : sebesar Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) pada saat penandatanganan akta ini, sedang sisanya sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua milyar lima ratus juta rupiah) akan dibayarkan pada tanggal lima April tahun dua ribu sebelas (05-04-2011);
4. Bahwa pada saat jatuh tempo tanggal 05 April 2011, ternyata Sdr. Budy Suroso (Alm) mengingkari janjinya, Sdr. Budy Suroso (Alm) tidak melakukan pembayaran sesuai kesepakatan, yang menurut Pasal 3 Akta Nomor 03 Notaris Setya Lindu Jayati, S.H., tertanggal 15 Maret 2011 tentang Pengakuan Hutang dengan Penyerahan Hak Milik sebagai Jaminan yang berbunyi : "Apabila pada tanggal lima April tahun dua ribu sebelas (05-04-2011) Pihak Kedua tidak memenuhi apa yang telah disepakati yaitu kekurangan sejumlah Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah) sebagai sisa pembayaran kepada Pihak Pertama, maka perjanjian menjadi batal demi hukum, dan uang sebesar Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) harus dikembalikan oleh Pihak Pertama dengan dipotong 5% (lima persen) sebagai resiko batalnya perjanjian yang telah disepakati kedua belah pihak tersebut di atas", maka perjanjian antara Para Penggugat dengan Sdr. Budy Suroso (Alm) tersebut adalah Batal demi Hukum dengan

Halaman 3 dari 57 Putusan Nomor 456/Pdt. /2018/PT.SMG

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)



segala akibat hukumnya;

5. Bahwa dengan batalnya Akta Nomor 03 Notaris Setya Lindu Jayati, S.H., tertanggal 15 Maret 2011 tentang Pengakuan Hutang dengan Penyerahan Hak Milik sebagai Jaminan, Sdr. Budy Suroso (Alm) berusaha melakukan pendekatan dan negosiasi ulang kepada Para Penggugat, yang dengan berbekal niat baik, Para Penggugat memberi kesempatan lagi kepada Sdr. Budy Suroso (Alm) untuk melaksanakan kewajibannya yaitu menyerahkan sisa kekurangan hutang sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah) kepada Para Penggugat yang kemudian pada tanggal 10 Mei 2011 dengan cara transfer antar rekening, Sdr. Budy Suroso (Alm) telah mentransfer dana ke rekening Bp. Marhadi Marnadi sejumlah Rp2.073.000.000,00 (dua miliar tujuh puluh tiga juta rupiah);
6. Bahwa dengan mentransfer dana ke rekening Bp. Marhadi Marnadi hanya sejumlah Rp2.073.000.000,00 (dua miliar tujuh puluh tiga juta rupiah) tersebut Sdr. Budy Suroso (Alm) telah melanggar perjanjian yang telah disepakati yang dituangkan dalam Akta Nomor 03 Notaris Setya Lindu Jayati, S.H., tertanggal 15 Maret 2011 tentang Pengakuan Hutang dengan Penyerahan Hak Milik sebagai Jaminan, khususnya Pasal 3 yang menyebutkan bahwa kekurangan pemberian hutang tersebut adalah sejumlah Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah) sehingga total hutangnya adalah sebesar Rp3.200.000.000,00 (tiga miliar dua ratus juta rupiah);
7. Bahwa Total uang Sdr. Budy Suroso (Alm) yang telah diterima oleh Para Penggugat sebagai hutang pada kenyataannya adalah hanya sebesar Rp2.723.000.000,00 (dua miliar tujuh ratus dua puluh tiga juta rupiah) saja, maka hal ini tidak sesuai dengan Perjanjian yang disepakati oleh Sdr. Budy Suroso (Alm) dengan Para Penggugat sebagaimana dituangkan dalam Akta Nomor 03 Notaris Setya Lindu Jayati, S.H., tertanggal 15 Maret 2011 tentang Pengakuan Hutang dengan Penyerahan Hak Milik sebagai Jaminan yang menyebutkan bahwa Para Penggugat telah memiliki hutang kepada Sdr. Budy Suroso (Alm) sebesar Rp3.200.000.000,00 (tiga miliar dua ratus juta rupiah);
8. Bahwa atas kekurangan penyerahan uang pinjaman/hutang sebesar Rp477.000.000,00 (empat ratus tujuh puluh tujuh juta rupiah) tersebut, Para Penggugat telah berkali-kali menagih kepada Sdr. Budy Suroso (Alm) dan terakhir kalinya Sdr. Budy Suroso (Alm) menyatakan bahwa dana sebesar Rp477.000.000,00 (empat ratus tujuh puluh tujuh juta rupiah) tersebut tersebut telah habis digunakan untuk biaya operasional nya;
9. Bahwa pengeluaran biaya oleh Sdr. Budy Suroso (Alm) tersebut tidak

Halaman 4 dari 57 Putusan Nomor 456/Pdt. /2018/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disertai Rincian dan atau bukti-bukti pengeluaran yang jelas dan hal tersebut tidak pernah ada kesepakatan antara Sdr. Budy Suroso (Alm) dengan Para Penggugat, akan tetapi secara sepihak biaya/pengeluaran yang tidak jelas tersebut dibebankan seluruhnya kepada Para Penggugat dan Sdr. Budy Suroso(Alm) tetap menganggap/menghitung bahwa hutang Para Penggugat kepada Sdr. Budy Suroso (Alm) adalah sebesar Rp3.200.000.000,00 (tiga miliar dua ratus juta rupiah);

10. Bahwa Akta Nomor 03 Notaris Setya Lindu Jayati, S.H., tertanggal 15 Maret 2011 tentang Pengakuan Hutang dengan Penyerahan Hak Milik sebagai Jaminan yang menyebutkan bahwa Para Penggugat telah menerima Hutang dari Sdr. Budy Suroso (Alm) sebesar Rp3.200.000.000,00 (tiga miliar dua ratus juta rupiah) tidak sesuai dengan fakta/kenyataan yang terjadi yaitu Para Penggugat hanya menerima dana sebagai hutang dari Sdr. Budy Suroso (Alm) sebesar Rp2.723.000.000,00 (dua miliar tujuh ratus dua puluh tiga juta rupiah) saja, maka secara otomatis Akta Nomor 03 Notaris Setya Lindu Jayati, S.H., tertanggal 15 Maret 2011 tentang Pengakuan Hutang dengan Penyerahan Hak Milik sebagai Jaminan tersebut adalah batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;
11. Bahwa dalam pasal 7 Akta Nomor 03 Notaris Setya Lindu Jayati, S.H., tertanggal 15 Maret 2011 tentang Pengakuan Hutang dengan Penyerahan Hak Milik sebagai Jaminan menyebutkan “Hal bilamana penghutang pada tanggal 15 September 2011 tidak melunasi hutangnya maka pihak penghutang akan menjual jaminan tersebut kepada pihak pemberi hutang”, bahwa isi dari pasal tersebut adalah sangat bertentangan dengan Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang dalam Pasal 12 menyebutkan “Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk memiliki objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum”;
12. Bahwa Akta Nomor 03 Notaris Setya Lindu Jayati, S.H., tertanggal 15 Maret 2011 tentang Pengakuan Hutang dengan Penyerahan Hak Milik sebagai Jaminan (Hak Tanggungan) tersebut tidak pernah didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas, yang mana hal tersebut bertentangan dengan Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang dalam Pasal 13 ayat (1) disebutkan “Pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan” ;

Halaman 5 dari 57 Putusan Nomor 456/Pdt. /2018/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa setelah penandatanganan Akta Nomor 03 Notaris Setya Lindu Jayati, S.H., tentang Pengakuan Hutang dengan Penyerahan Hak Milik sebagai Jaminan pada tanggal 15 Maret 2011, 2 (dua) sertifikat milik Para Penggugat yang digunakan sebagai jaminan / tanggungan hutang tersebut kemudian disimpan oleh Notaris Setya Lindu Jayati, S.H., dengan alasan supaya lebih aman;
14. Bahwa pada saat yang bersamaan yaitu pada tanggal 15 Maret 2011 Notaris Setya Lindu Jayati, S.H., juga menyuruh Para Penggugat untuk menandatangani Akta No. 06 Notaris Setya Lindu Jayati, S.H., tertanggal 15 Maret 2011 tentang Pernyataan, yang pada inti isinya Para Penggugat menyatakan apabila terjadi Wan prestasi atas pembayaran hutang tersebut maka dua bidang tanah pekarangan dan bangunan tersebut akan langsung dibalik nama ke atas nama Sdr. Budy Suroso (Alm);
15. Bahwa isi dari Akta No. 06 Notaris Setya Lindu Jayati, S.H., tertanggal 15 Maret 2011 tentang Pernyataan tersebut adalah pernyataan yang sangat bertentangan dengan Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang dalam Pasal 12 menyebutkan "Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk memiliki objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum";
16. Bahwa pada saat yang bersamaan dengan penandatanganan Akta Nomor 03 dan akta Nomor 06 Notaris Setya Lindu Jayati, S.H., yaitu pada tanggal 15 Maret 2011, Para Penggugat juga disuruh untuk menandatangani Akta Jual - beli yaitu Akta Notaris & PPAT Setya Lindu Jayati, S.H., Nomor 157 tentang Jual - Beli antara Para Penggugat sebagai Penjual dengan Sdr. Budy Suroso(Alm) sebagai Pembeli dengan objek jua - beli nya adalah tanah sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1398 seluas $\pm 2.500 \text{ m}^2$ dan Tanah dengan SHM Nomor 1335 seluas $\pm 1.380 \text{ m}^2$ Desa Arcawinangun yang mana objek jual - beli tersebut adalah objek hak milik yang dibebani hak tanggungan yang diserahkan oleh Para Penggugat kepada Sdr. Budy Suroso(Alm) sebagai Jaminan hutang;
17. Bahwa sewaktu menandatangani Akta Jual Beli tersebut dalam point 16, Notaris & PPAT Setya Lindu Jayati, S.H., tidak pernah membacakan isi dari akta tersebut, dan sewaktu ditandatangani oleh Para Penggugat, Akta Jual Beli tersebut masih dalam keadaan lembar-lembar yang masih banyak baris-baris kosong dan atau hanya berupa titik-titik saja (semacam blanko yang belum diisi) dan bahkan tidak ada tanggal pembuatannya, yang

Halaman 6 dari 57 Putusan Nomor 456/Pdt. /2018/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sewaktu Para Penggugat menanyakan hal tersebut kepada Notaris & PPAT Setya Lindu Jayati, S.H., oleh Sdr. Setya Lindu Jayati, S.H., dikatakan bahwa **agar** Para Penggugat untuk nurut saja menandatangani akta tersebut sebagai formalitas karena nantinya Akta Jual - Beli tersebut tidak akan digunakan/tidak terpakai dan setelah penandatanganan itu Para Penggugat tidak pernah diberikan Salinan dari akta tersebut;

18. Bahwa Akta Notaris & PPAT Setya Lindu Jayati, S.H., Nomor 157 tentang Jual-Beli antara Para Penggugat sebagai Penjual dengan Sdr. Budy Suroso (Alm) sebagai Pembeli adalah Akta yang sangat bertentangan dengan UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang dalam Pasal 20 ayat (1) huruf b. menyebutkan "Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat (2), objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tatacara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahulu dari pada kreditor - kreditor lainnya" dan pada ayat (4) menyebutkan "Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum";
19. Bahwa tanpa sepengetahuan dan seijin Para Penggugat, 2 (dua) Sertifikat Hak Milik yang dititipkan pada Notaris & PPAT Setya Lindu Jayati, S.H., sebagai jaminan hutang Para Penggugat kepada Sdr. Budy Suroso (Alm) tersebut telah dibalik nama oleh Sdr. Budy Suroso (Alm) menjadi atas namanya sendiri yaitu Budy Suroso dengan mendasarkan dari Akta Jual Beli Notaris & PPAT Setya Lindu Jayati, S.H., Nomor 157 tertanggal 25 April 2012, yaitu akta Jual - Beli yang dulu sewaktu ditandatangani masih berupa Blanko dan tidak ada tanggal pembuatannya yang oleh Notaris Setya Lindu Jayati, S.H., dikatakan agar Para Penggugat menurut saja untuk menandatangani dengan alasan hanya untuk formalitas dan tidak akan digunakan/tidak terpakai;
20. Setelah diteliti berkasnya di Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas, sesuai data yang ada ternyata Akta Jual Beli Notaris & PPAT Setya Lindu Jayati, S.H., Nomor 157 Tentang Jual Beli tersebut telah banyak dirubah dan berbeda dari akta yang dahulu pernah ditandatangani oleh Para Tergugat di Kantor Notaris & PPAT Setya Lindu Jayati, S.H., pada tanggal 15 Maret 2011 karena dalam akta tersebut telah banyak penambahan-penambahan tulisan yang bahkan huruf nya berbeda-beda satu dengan

Halaman 7 dari 57 Putusan Nomor 456/Pdt. /2018/PT.SMG



yang lainnya dengan tanpa adanya paraf dari masing-masing Pihak sebagai tanda persetujuan adanya perubahan kalimat dalam akta tersebut dan telah diberi tanggal pembuatan juga yaitu tertanggal 25 April 2012;

21. Bahwa dalam Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris Pasal 48 Ayat (1) menyebutkan "Isi akta tidak boleh diubah atau ditambah, baik berupa penulisan tindih, penyisipan, pencoretan atau penghapusan dan menggantikannya dengan yang lain", dan dalam ayat (2) menyebutkan "Perubahan atas akta berupa penambahan, penggantian atau pencoretan dalam akta hanya sah apabila perubahan tersebut diparaf atau diberi tanda pengesahan atau dengan menyisipkan lembar tambahan", dan dalam ayat (3) menyebutkan "Perubahan yang dilakukan tanpa menunjuk bagian yang diubah mengakibatkan perubahan tersebut batal";
22. Bahwa atas permasalahan Akta Notaris yang patut diduga Cacat Hukum tersebut, Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya pada tanggal 23 April 2013 telah mengadukannya ke Badan Pengawas Notaris Daerah Kabupaten Banyumas dan Kabupaten Purbalingga, dan Pihak Notaris Setya Lindu Jayati, S.H., pun telah diundang dan telah datang pada undangan yang kedua, akan tetapi permasalahan Akta yang patut diduga Cacat Hukum tersebut sampai sekarang Para Penggugat tidak tahu tindak lanjutnya atau keputusannya;
23. Bahwa oleh karena merasa tertipu oleh isi akta-akta yang dibuat oleh Notaris Setya Lindu Jayati, S.H., Para Penggugat secara langsung telah mengadukan perkara tersebut di Kepolisian Wilayah Kabupaten Banyumas, akan tetapi pengaduan tersebut sampai sekarang belum ada tindak lanjutnya lagi;
24. Bahwa sejak bulan Desember tahun 2012 bidang - bidang tanah *a quo* tersebut oleh Sdr. Budy Suroso (Alm) telah diambil alih secara paksa dengan cara-cara premanisme tanpa mengindahkan hukum yang berlaku yaitu dengan cara merantai dan menggembok pintu gerbangnya dan menaruh material batu-batu bahan bangunan didepan pintu gerbang masuk kampus dengan tanpa memberi kesempatan jajarannya karyawan dan staf kampus untuk menyelamatkan barang-barang inventaris kampus sehingga para Mahasiswa dan Karyawan tidak dapat masuk ke Kampus untuk melaksanakan kegiatan belajar-mengajar;
25. Bahwa di atas bidang tanah-tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Tanah Hak Milik (SHM) No. 1398 seluas $\pm 2.500 \text{ m}^2$ dan Sertifikat Tanah Hak Milik (SHM) Nomor 1335 seluas $\pm 1.380 \text{ m}^2$ kesemuanya atas nama



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Marhadi Marnadi terletak di Kel. Arcawinangun, Kec. Purwokerto Timur, Kab. Banyumas yang menjadi objek sengketa *a quo* dahulu berdiri bangunan yang digunakan untuk tempat Pendidikan yaitu Akademi Management dan Ilmu Komputer (AMIK) Purwokerto yang pada saat itu telah memiliki \pm 225 (dua ratus dua puluh lima) orang mahasiswa dengan 13 (tiga belas) orang tenaga pengajar dan staf administrasi dan Sdr. Marhadi Marnadi menjabat sebagai Direkturnya, yang selaku Direktur dalam satu bulan mendapat gaji sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) untuk setiap bulannya;

26. Bahwa karena sudah tidak dapat menjalankan aktifitas belajar mengajar maka seluruh karyawan dan staf AMIK Purwokerto dengan sangat terpaksa harus di PHK dan diberikan pesangon yang totalnya mencapai Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) yang karena waktu itu kas yayasan kosong, maka Sdr. Marhadi Marnadi harus menggunakan uang pribadinya untuk membayar pesangon tersebut;
27. Bahwa Tanah-tanah yang terletak di Kel. Arcawinangun yang bersebelahan dengan objek sengketa *a quo* saat ini harga pasarnya sudah mencapai Rp5.750.000,00/m² (lima juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah per meter persegi), jadi kedua bidang tanah objek sengketa *a quo* yang totalnya seluas \pm 3.880 m² (tiga ribu delapan ratus delapan puluh meter persegi) tersebut kalau dinilai dengan harga pasar sekarang akan menjadi senilai : 3.880 m² X Rp5.750.000,00 = Rp22.310.000.000,00 (dua puluh dua miliar tiga ratus sepuluh juta rupiah);
28. Bahwa setelah bidang-bidang tanah *a quo* diambil alih secara paksa dan dikuasai oleh Sdr. Budy Suroso (Alm), bangunan-bangunan yang berdiri diatasnya yaitu bangunan Kampus AMIK Purwokerto yang dahulu dibangun dengan menghabiskan biaya \pm Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) dirobohkan rata dengan tanah tanpa seijin Sdr. Marhadi Marnadi selaku pemiliknya dan kemudian oleh Sdr. Budy Suroso (Alm) diatas lahan tersebut dibangun lagi gedung-gedung yang digunakan untuk hotel beserta fasilitasnya yang diberi nama "Meotel" Hotel – Restoran - Meeting Room dan Residential ball room yang mulai dioperasikan / Soft opening sejak tanggal 17 Agustus 2016 dan sampai saat ini masih beroperasi secara komersial, yang terdiri dari:
- "Meotel" Hotel:

Memiliki 114 (seratus empat belas) kamar yang terdiri:

Halaman 9 dari 57 Putusan Nomor 456/Pdt. /2018/PT.SMG

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)



- 2 (dua) kamar klas Junior Suit room dengan tarif Rp938.000,00/malam;
- 24 (dua puluh empat) kamar executive room dengan tarif Rp.546.000,00/malam;
- 14 (empat belas) kamar klas family room dengan tarif Rp358.000,00/malam;
- 74 (tujuh puluh empat) kamar smart room dengan tarif Rp440.800,00/malam dengan tingkat huniannya rata-rata 80% (delapan puluh persen) setiap bulannya sehingga dapat dihitung pendapatan "MEOTEL" dari sector Hotel sebesar:
 - Junior Suit room $(938.000 \times 30 \times 2) \times 80\% = \text{Rp}45.024.000,00/\text{bulan};$
 - Executive room $(546.000 \times 30 \times 24) \times 80\% = \text{Rp}314.496.000,00/\text{bulan};$
 - Family room $(358.000 \times 30 \times 14) \times 80\% = \text{Rp}120.288.000,00/\text{bulan};$
 - Smart room $(280.000 \times 30 \times 74) \times 80\% = \text{Rp}497.280.000,00/\text{bulan};$Total pendapatan "Meotel" sektor Hotel = Rp977.088.000,00/bulan;

"Meotel" Restoran:

Rumah makan executive class yang omzetnya naik-turun sesuai tingkat hunian hotel yang rata-rata omzetnya Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) perhari atau Rp150.000.000,00/bulan (seratus lima puluh juta rupiah perbulan);

"Meotel" Meeting Room:

Terdapat 5 (lima) Meeting Room yang harga sewanya dihitung Paket an yaitu untuk Meeting Package harga paling rendah Rp. 35.000,00 (tiga puluh lima ribu rupiah) per kepala dengan minimum paket 20 orang, dengan penggunaan room masing-masing rata-rata 4 (empat) kali untuk setiap bulannya, jadi "Meotel" Meeting Room setiap bulannya paling rendah dapat menghasilkan omzet kotor:

$(\text{Rp}35.000,00 \times 20) \times 5 \times 4 = \text{Rp}14.000.000,00/\text{bulan}$ (empat belas juta per bulan);

"Meotel" residential ball room:

Ada 1 (satu) ruang Residential ball room dengan harga sewa room saja Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah) per even yang rata-rata digunakan 4 (empat) kali untuk setiap bulannya, jadi "Meotel" Residential ball room setiap bulannya paling rendah dapat menghasilkan omzet kotor:

$\text{Rp}7.000.000,00 \times 4 = \text{Rp}28.000.000,00/\text{bulan}$ (dua puluh delapan juta perbulan);

29. Bahwa pada umumnya usaha dibidang perhotelan dengan segala fasilitasnya memiliki ratio pengeluaran/biaya produksi sebesar 60% dari total



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

omzet / omzet kotor, jadi kalau diperhitungkan keuntungan bersihnya adalah 40% (empat puluh persen) dari total omzet kotor, maka usaha “Meotel” Hotel – Restoran - Meeting Room dan Residential ball room dapat diperhitungkan keuntungan bersih adalah:

- Sektor Hotel Rp977.088.000,00 x 40% = Rp.390.835.200,00/bulan;
- Sektor Restoran Rp150.000.000,00 x 40% = Rp60.000.000,00/bulan;
- Sektor Meeting room Rp14.000.000,00 x 40% = Rp5.600.000,00/bulan;
- Residential ball room Rp28.000.000,00 x 40% = Rp11.200.000,00/bulan;

Total keuntungan bersih dari “Meotel” = Rp467.635.200,00/bulan;
(empat ratus enam puluh tujuh juta enam ratus tiga puluh lima ribu dua ratus rupiah) untuk setiap bulannya;

30. Bahwa oleh karena atas tanah-tanah sengketa a quo masih terjadi sengketa yang belum selesai baik secara musyawarah maupun secara hukum, maka Hak kepemilikan Para Penggugat atas tanah-tanah tersebut secara hukum haruslah masih tetap diakui, maka sudah selayaknyalah kalau Para Penggugat juga harus turut menikmati hasil dari tanah beserta apa yang berdiri di atasnya yang setidaknya-tidaknya dengan pembagian 50% - 50% antara pemilik tanah dengan pemilik bangunan di atasnya;
31. Bahwa perkara Peralihan Hak dan Balik nama Sertifikat atas objek sengketa a quo yang patut diduga dilakukan secara melawan hukum tersebut oleh Para Penggugat melalui Kuasa Hukum nya telah diadukan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas di Purwokerto melalui Surat Pengaduan dari Law firm “Winner Team & Associates” tertanggal 01 Desember 2016 dan diregister di Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas dengan register Nomor 29/SKP/XII/2016 dan telah diusahakan Mediasi, tetapi pihak Tergugat I (Ahliwaris Budy Suroso) atau yang mewakili tidak pernah datang memenuhi undangan mediasi tersebut, sehingga Mediasi dinyatakan gagal;
32. Bahwa atas pengambil alihan dan penguasaan objek sengketa a quo yang patut diduga secara melawan hukum tersebut, Para Penggugat merasa sangat dirugikan baik secara materiil maupun imateriil (moril), yaitu:
Kerugian secara materiil berupa:
 - Hilangnya sumber penghasilan/gaji dari AMIK Purwokerto sebesar: Rp15.000.000,00/bulan (lima belas juta rupiah per bulan) yang kalau diperhitungkan sejak bulan Januari Tahun 2013 sampai dengan gugatan ini diajukan yaitu November 2017 yaitu sudah 58 (lima puluh delapan) bulan, maka kerugian Para Penggugat adalah sebesar: Rp15.000.000,00 x 58 = Rp870.000.000,00 (delapan ratus tujuh puluh juta rupiah);

Halaman 11 dari 57 Putusan Nomor 456/Pdt. /2018/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Hilangnya uang pribadi Para Penggugat yang terpaksa harus digunakan untuk membayar pesangon Para Karyawan dan Staf AMIK Purwokerto yang tidak dapat bekerja lagi karena gedung AMIK Purwokerto telah diambil alih secara paksa oleh Sdr. Budy Suroso (Alm) yaitu sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
- Musnahnya bangunan AMIK Purwokerto yang setelah diambil alih secara paksa oleh Sdr. Budy Suroso (Alm) kemudian di robohkan rata dengan tanah, gedung tersebut senilai \pm Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
- Hilang dan rusak (musnah) nya sarana belajar mengajar yaitu antara lain Meja-kursi Kuliah, papan tulis, meja kursi pengajar, rak-rak buku, Ac, lampu-lampu dan sarana belajar mengajar lainnya yang kalau ditaksir semuanya senilai \pm Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

Kerugian secara Imateriil/moril berupa:

- Perasaan malu dan jatuh nama baiknya dihadapan para pengurus yayasan, para dosen dan staf, para mahasiswa AMIK Purwokerto serta masyarakat Purwokerto pada umumnya serta hilangnya rasa kepercayaan masyarakat terhadap dirinya yang kalau dinilai dengan materi setara dengan nilai \pm Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
33. Bahwa sewaktu sengketa ini masih berjalan, pada sekitar akhir tahun 2016 Sdr. Budy Surosomeninggal dunia dengan meninggalkan satu orang Istri yang bernama Sri Lisnawati dan 2 (dua) orang anak, yang pertama bernama Josephineedberta Budiyni dan yang kedua bernama Kevin Edbert Budiman, yang kesemuanya secara hukum adalah merupakan Ahli Waris yang sah dari Sdr. Budy Suroso (Alm) yang secara Perdata adalah Pihak yang bertanggung jawab atas segala urusan Keperdataan yang belum diselesaikan oleh Pewarisnya, sehingga dalam gugatan ini seluruh ahli waris Sdr. Budy Suroso (Alm) dijadikan Tergugat I;
34. Bahwa mengingat diatas lahan *a quo* sekarang ini telah didirikan dan telah dioperasikan sebuah usaha "Meotel" Hotel - Restaurant - Meeting room dan Residential ball room, maka untuk menghindari kerancuan perhitungan ganti kerugian atas perkara ini, maka Para Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Banyumas menyatakan status *quo* atas objek sengketa *a quo* dan menghentikan segala kegiatan bisnis/komersial atas "Meotel" Hotel - Restaurant - Meeting room dan Residential ball room sampai perkara ini ada putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
35. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya tuntutan Para Penggugat dan adanya

Halaman 12 dari 57 Putusan Nomor 456/Pdt. /2018/PT.SMG

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)



- kekhawatiran tanah objek sengketa tersebut dipindah tangankan oleh Tergugat I kepada pihak lain, maka Para Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Banyumas meletakkan sita jaminan atas objek sengketa;
36. Bahwa juga untuk menjamin dilaksanakannya putusan perkara ini dengan taat oleh Tergugat I, maka Para Penggugat mohon agar Tergugat I dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Para Penggugat sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari penundaan/kelalaian penghentian operasional "Meotel" Hotel - Restaurant - Meeting room dan Residential ball room;
37. Bahwa karena gugatan ini jelas dan merupakan hal-hal yang pasti dengan didukung bukti-bukti yang kuat, maka putusan ini Haruslah dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum selanjutnya (*uit voerbaar bij voorraad*);

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraian tersebut diatas, Para Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purwokerto yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

Dalam Provisi:

1. Meletakkan sita jaminan atas sebidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1398, terletak di Kelurahan Arcawinangun, Kecamatan Purwokerto Timur, Kabupaten Banyumas, Propinsi Jawa Tengah, seluas $\pm 2.500 \text{ m}^2$ (dua ribu lima ratus meter persegi) yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 3051/1996 tertanggal 08 April 1996 yang dahulu sebelum dibalik nama hak nya, tertulis atas nama Marhadi Marnadi dan atas sebidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1335, terletak di Kelurahan Arcawinangun, Kecamatan Purwokerto Timur, Kabupaten Banyumas, Propinsi Jawa Tengah, seluas $\pm 1.380 \text{ M}^2$ (Seribu tiga ratus delapan puluh meter persegi) yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 2949/1995 tertanggal 06 Juli 1995 yang dahulu sebelum dibalik nama hak nya, tertulis atas nama Marhadi Marnadi;
2. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk menghentikan kegiatan yang bersifat komersial atas usaha "Meotel" Hotel - Restaurant - Meeting room dan Residential ball room yang bangunannya terletak diatas tanah *a quo* di jalan Dr. Soeparno Selatan Nomor 1, Kelurahan Arcawinangun, Kecamatan Purwokerto Timur, Kabupaten Banyumas, Propinsi Jawa Tengah;
3. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa kepada Para Penggugat sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari lalai

Halaman 13 dari 57 Putusan Nomor 456/Pdt. /2018/PT.SMG



melaksanakan Putusan Povisi dalam perkara ini terhitung sejak putusan di ucapkan atau dibacakan sampai dengan dilaksakannya putusan ini;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah menurut hukum semua alat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas sebidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1398, terletak di Kelurahan Arcawinangun, Kecamatan Purwokerto Timur, Kabupaten Banyumas, Propinsi Jawa Tengah, seluas $\pm 2.500 \text{ m}^2$ (dua ribu lima ratus meter persegi) yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 3051/1996 tertanggal 08 April 1996 yang dahulu sebelum dibalik nama hak nya, tertulis atas nama Marhadi Marnadi dan atas sebidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1335, terletak di Kelurahan Arcawinangun, Kecamatan Purwokerto Timur, Kabupaten Banyumas, Propinsi Jawa Tengah, seluas $\pm 1.380 \text{ m}^2$ (seribu tiga ratus delapan puluh meter persegi) yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 2949/1995 tertanggal 06 Juli 1995 yang dahulu sebelum dibalik nama hak nya, tertulis atas nama Marhadi Marnadi;
4. Menyatakan sah menurut hukum bahwa Tergugat I merupakan para ahli waris dari Sdr. Budy Suroso (Alm);
5. Menyatakan Akta Notaris & PPAT Setya Lindu Jayati, S.H., Nomor 03 tertanggal 15 Maret 2011 tentang Pengakuan Hutang dengan Penyerahan Hak Milik sebagai Jaminan adalah melawan hukum dan Batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;
6. Menyatakan Akta Notaris & PPAT Setya Lindu Jayati, S.H., Nomor 06 tertanggal 15 Maret 2011 tentang Pernyataan adalah melawan hukum dan Batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;
7. Menyatakan Akta Notaris & PPAT Setya Lindu Jayati, S.H., Nomor 157 tertanggal 25 April 2012 tentang jual beli adalah melawan hukum dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;
8. Memerintahkan kepada Tergugat III untuk menarik kembali 1 (satu) Sertifikat Hak Milik Nomor 1398, atas sebidang tanah seluas $\pm 2.500 \text{ m}^2$ (dua ribu lima ratus meter persegi) terletak di Kelurahan Arcawinangun, Kecamatan Purwokerto Timur, Kabupaten Banyumas, Propinsi Jawa Tengah, yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 3051/1996 tertanggal 08 April 1996 yang dahulu sebelum dibalik nama hak nya, tertulis atas nama

Halaman 14 dari 57 Putusan Nomor 456/Pdt. /2018/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Marhadi Marnadi dan 1 (satu) Sertifikat Hak Milik Nomor 1335, atas sebidang tanah seluas $\pm 1.380 \text{ m}^2$ (seribu tiga ratus delapan puluh meter persegi) terletak di Kelurahan Arcawinangun, Kecamatan Purwokerto Timur, Kabupaten Banyumas, Propinsi Jawa Tengah, yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 2949/1995 tertanggal 06 Juli 1995 yang dahulu sebelum dibalik nama haknya, tertulis atas nama Marhadi Marnadi dan mengembalikan sertifikat - sertifikat tersebut kepada Para Penggugat dalam keadaan atas nama Marhadi Marnadi;

9. Menyatakan bahwa perbuatan Sdr. Budy Suroso (Alm) menguasai secara fisik atas bidang-bidang tanah *a quo* adalah tanpa hak dan melawan hukum;
10. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk menyerahkan kembali secara fisik atas bidang tanah dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1398, terletak di Kelurahan Arcawinangun, Kecamatan Purwokerto Timur, Kabupaten Banyumas, Propinsi Jawa Tengah, seluas $+ 2.500 \text{ m}^2$ (dua ribu lima ratus meter persegi) yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 3051/1996 tertanggal 08 April 1996 yang dahulu sebelum dibalik nama hak nya, tertulis atas nama Marhadi Marnadi dan atas sebidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1335, terletak di Kelurahan Arcawinangun, Kecamatan Purwokerto Timur, Kabupaten Banyumas, Propinsi Jawa Tengah, seluas $+ 1.380 \text{ m}^2$ (seribu tiga ratus delapan puluh meter persegi) yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 2949/1995 tertanggal 06 Juli 1995 yang dahulu sebelum dibalik nama hak nya, tertulis atas nama Marhadi Marnadi dalam keadaan kosong dan baik tanpa ada bangunan yang berada diatasnya;
11. Menghukum Tergugat I untuk membayar kepada Para Penggugat uang ganti kerugian penghasilan karena tidak bisa bekerja di STIMIK Purwokerto selama 58 (lima puluh delapan) bulan dengan gaji terakhir sebagai Direktur sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) perbulan, yaitu sebesar $56 \times \text{Rp}15.000.000,00 = \text{Rp}840.000.000,00$ (delapan ratus empat puluh juta rupiah);
12. Menghukum Tergugat I untuk membayar kepada Para Penggugat uang ganti kerugian atas Hilangnya uang pribadi Para Penggugat yang digunakan untuk membayar pesangon Para Karyawan dan Staff AMIK Purwokerto yaitu sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
13. Menghukum Tergugat I untuk membayar kepada Para Penggugat uang ganti kerugian atas Musnahnya bangunan AMIK Purwokerto yaitu senilai : Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
14. Menghukum Tergugat I untuk membayar kepada Para Penggugat uang

Halaman 15 dari 57 Putusan Nomor 456/Pdt. /2018/PT.SMG

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

ganti kerugian atas Hilang dan rusak (musnah) nya sarana belajar mengajar antara lain Meja-kursi Kuliah, papan tulis, meja kursi pengajar, rak-rak buku, Ac, lampu-lampu, yaitu senilai Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);

15. Menghukum Tergugat I untuk membayar kepada Para Penggugat uang ganti kerugian non materiil/moril atas perasaan malu dan jatuh nama baiknya dihadapan para pengurus yayasan, para dosen dan staf, para Mahasiswa AMIK Purwokerto serta masyarakat Purwokerto pada umumnya serta hilangnya rasa kepercayaan masyarakat terhadap dirinya yaitu senilai Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
 16. Menghukum Tergugat I untuk membayar kepada Para Penggugat uang pembagian keuntungan bersih dari Hasil Usaha dari "Meotel" sector Hotel yang selama 15 (lima belas) bulan ini yaitu dari bulan Agustus 2016 sampai dengan November 2017 belum dibagi kepada Para Penggugat yaitu sebesar $(Rp390.835.200,00 : 2) \times 15 = Rp2.931.264.000,00$ (dua miliar Sembilan ratus tiga puluh satu juta dua ratus enam puluh empat ribu rupiah);
 17. Menghukum Tergugat I untuk membayar kepada Para Penggugat uang pembagian keuntungan Hasil Usaha dari "Meotel" sector Restoran yang selama 15 (lima belas) bulan ini belum dibagi yaitu sebesar $(Rp60.000.000,00 : 2) \times 15 = Rp450.000.000,00$ (empat ratus lima puluh juta rupiah);
 18. Menghukum Tergugat I untuk membayar kepada Para Penggugat uang pembagian keuntungan bersih dari hasil usaha dari "Meotel" dari sector Meeting Room yang selama 15 (lima belas) bulan ini belum dibagi yaitu sebesar $(Rp5.600.000,00 : 2) \times 15 = Rp42.000.000,00$ (empat puluh dua juta rupiah);
 19. Menghukum Tergugat I untuk membayar kepada Para Penggugat uang pembagian keuntungan hasil usaha dari "Meotel" dari sector Residential Ball Room yang selama 15 (lima belas) bulan ini belum dibagi yaitu sebesar: $(Rp11.200.000,00 : 2) \times 15 = Rp84.000.000,00$ (delapan puluh empat juta rupiah);
 20. Menyatakan Putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voorbaar bij voorraad*) meski ada upaya hukum selanjutnya;
 21. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Para Penggugat sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap harinya atas kelalaian melaksanakan putusan ini terhitung sejak putusan diucapkan atau dibacakan sampai dengan dilaksakannya putusan ini;
 22. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;
- Atau:

Halaman 16 dari 57 Putusan Nomor 456/Pdt. /2018/PT.SMG

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

Jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purwokerto yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon dalam peradilan yang jujur dan terhormat ini memberikan putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Terbanding I semula Terguga I mengajukan jawaban secara tertulis yang pada pokoknya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi;

1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat adalah cacat formil karena gugatan Para Penggugat tersebut nyata-nyata kurang pihak (*plurium litis consortium*) yaitu dengan tidak dimasukkannya pihak lainnya dalam hal ini adalah Dafam selaku pengelola manajemen Meotel Hotel sebagaimana disebutkan dalam gugatan Para Penggugat. Gugatan Para Penggugat jelas tidak jeli dan tidak teliti terkait dengan fakta adanya pihak ke tiga yaitu Dafam Meotel Hotel yang saat ini adalah merupakan pihak Operator dari Hotel tersebut dan antara Tergugat I dengan pihak Dafam telah terikat dengan perjanjian kerjasama selama 10 tahun, sehingga karena adanya kepentingan dari Pihak Ke tiga yang tidak dimasukkan dalam gugatan Para Penggugat tersebut maka gugatan Para Penggugat termasuk dalam kualifikasi gugatan yang *error in persona*, sehingga dengan demikian gugatan Para Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*/NO);
2. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat adalah cacat formil, karena telah keliru dalam menyebutkan status umur dari anak Tergugat I yang bernama Josephine Edberta Budiyanı adalah masih anak-anak, padahal pada kenyataannya Josephine Edberta Budiyanı telah dewasa dan berhak melakukan perbuatan hukum sendiri tanpa perwalian dari orang tua, sehingga seharusnya anak Tergugat I yang bernama Josephine Edberta Budiyanı haruslah ditempatkan sebagai pihak langsung yang berkepentingan dalam gugatan Para Penggugat sebagai Tergugat, maka dengan demikian terbukti gugatan Para Penggugat keliru dalam hal menyebut umur dari anak Tergugat I yang bernama Josephine Edberta Budiyanı, dan dalam memposisikan pihak sebagai pihak Tergugat adalah tidak jeli dan tidak cermat sehingga dengan demikian jelas gugatan Para Penggugat adalah cacat formil dan sudah seharusnya pula gugatan Para Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*/NO);

Halaman 17 dari 57 Putusan Nomor 456/Pdt. /2018/PT.SMG

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

3. Bahwa gugatan Para Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) sehingga gugatan menjadi cacat formil, dalam gugatannya Para Penggugat mendasarkan pada gugatan Perbuatan Melawan Hukum/PMH, akan tetapi bila dikaitkan dengan dalil-dalil gugatannya sama sekali tidak pernah dan tidak merinci perbuatan melawan hukum yang mana yang dimaksudkan oleh Para Penggugat, seharusnya gugatan Para Penggugat merinci secara jelas unsur- unsur tentang Perbuatan Melawan hukum secara jelas dikaitkan dengan fakta yang ada, karena jika unsur- unsur mengenai Perbuatan Melawan Hukum tidak terpenuhi maka gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah menjadi kabur dan tidak jelas. Dalam gugatan Penggugat menjadi tidak jelas yang mana perbuatan melawan hukum dan yang mana wanprestasi, sebagaimana Yurisprudensi MARI Nomor 616 K/Sip/1973 yang memutuskan gugatan Penggugat ditolak karena dasar dan alasan gugatannya tidak jelas. Maka dengan demikian sangat beralasan jika gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard/NO*);
4. Bahwa gugatan Para Penggugat adalah cacat formil karena tidak jelas mana yang sebenarnya dijadikan sebagai objek sengketa dalam gugatannya, pada hal seharusnya gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat haruslah didasarkan pada objek sengketa yang jelas dan pasti, sehingga mendasarkan pada yurisprudensi MARI Nomor 556 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 menyatakan "...dalam hal objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima..." , sehingga dengan demikian sangatlah berdasar jika gugatan Para Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard/NO*);
5. Bahwa oleh karena alasan-alasan dalam eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I sangat beralasan dan berdasar hukum, maka sudah seharusnya Eksepsi Tergugat I untuk diterima;

Dalam Pokok Perkara;

1. Bahwa Tergugat I secara tegas menolak seluruh dalil-dalil yang telah disampaikan oleh Penggugat Konvensi sebagaimana telah dituangkan dalam gugatannya, terkecuali atas apa yang secara tegas diakui sebagai kebenaran;
2. Bahwa terhadap dalil gugatan Para Penggugat Konvensi pada poin 1 pihak Tergugat I secara tegas menolak dalil tersebut, alasannya adalah karena dalil gugatan pada poin 1 Para Penggugat Konvensi tidak secara utuh menceritakan kronologis yang sebenarnya, sehingga Tergugat I perlu untuk

Halaman 18 dari 57 Putusan Nomor 456/Pdt. /2018/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menanggapi sebagai berikut ; Bahwa setahu dan seingat Tergugat I pada awal mulanya sekitar tahun 2011 suami Tergugat I yaitu Alm Budi Suroso didatangi oleh 3 (tiga) orang yang waktu itu mengaku sebagai makelar / calo yang menawarkan kepada Alm Budi Suroso bahwa ada tanah yang terletak di komplek Kampus Amik (sekarang menjadi Hotel Meotel) akan dijual, dan kemudian atas tawaran dari ke tiga orang tersebut, Alm Budi Suroso melakukan pengecekan ke lokasi dan meminta data-data tanah yang akan dijual, kemudian setelah melakukan pengecekan lokasi Alm Budi Suroso meminta photo copy data berupa Sertifikat Hak Milik (sampai dengan saat itu Alm Budi Suroso belum kenal dengan Para Penggugat), dan setelah beberapa kali pertemuan dengan para Makelar tersebut akhirnya Alm Budi Suroso mendapatkan copy Sertifikat tanah yang ditawarkan kepada Alm Budi Suroso. Bahwa kemudian Alm Budi Suroso menanyakan keberadaan asli Sertifikat tanah yang ditawarkan kepadanya, akan tetapi tidak memperoleh jawaban yang pasti keberadaan sertifikat tanah tersebut, sehingga pada akhirnya Alm Budi Suroso mengurungkan niatnya. Bahwa namun kemudian selang beberapa waktu berlalu kembali ketiga orang makelar tersebut mendatangi Alm Budi Suroso dan menjelaskan bahwa Sertifikat tanah sudah ada akan tetapi masih dijadikan jaminan hutang di Pihak lain / orang lain (Sertifikat tidak dalam penguasaan Para Penggugat) saat itu Alm Budi Suroso sudah mengatakan tidak mau karena urusannya “ribet”, akan tetapi ketiga Makelar tersebut terus mengejar Alm Budi Suroso, sehingga pada akhirnya Alm Budi Suroso bersedia membeli tanah yang ditawarkan akan tetapi dengan berbagai persyaratan. Bahwa akhirnya Alm Budi Suroso bertemu dengan Para Penggugat di kantor Notaris Setya Lindu Jayati untuk membuat perjanjian, adapun perjanjian yang dimaksudkan adalah bahwa pada awalnya Alm Budi Suroso bersedia melakukan perjanjian jual beli akan tetapi Sertifikat tanah harus diperlihatkan dulu, akan tetapi keinginan Alm Budi Suroso tersebut tidak bisa dipenuhi oleh Para Penggugat, sehingga pertemuan di notaris Setya Lindu Jayati tidak berhasil, bahkan pertemuan dinotaris Setya Lindu Jayati ini berlangsung beberapa kali karena tidak terjadi kesepakatan, sehingga pada akhirnya terjadi kesepakatan berupa perjanjian hutang antara Alm Budi Suroso dengan Para Penggugat untuk dapat mengeluarkan Sertifikat tanah yang ditawarkan ke Alm Budi Suroso yang saat itu Sertifikat masih dikuasai oleh pihak lain sebagai jaminan hutang antara Para Penggugat dengan pihak lain tersebut. Bahwa ternyata diketahui kedua Sertifikat tanah

Halaman 19 dari 57 Putusan Nomor 456/Pdt. /2018/PT.SMG

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)



yang ditawarkan ke Alm Budi Suroso ternyata dijamin kepada orang yang berbeda-beda, satu sertifikat di tempatnya pemilik salon sebelah barat Morro Mall, dan satu sertifikat ditempat orang lain lagi yang saat itu tidak jelas siapa orangnya, sehingga akhirnya Alm. Budi Suroso mencairkan uangnya secara bertahap karena sertifikat belum jelas. Bahwa saat akan dilaksanakannya perjanjian hutang tersebut Alm Budi Suroso mengatakan sebenarnya dirinya tidak mau untuk perikatan hutang piutang, Alm Budi Suroso maunya adalah jual beli sebagaimana yang ditawarkan kepadanya, akan tetapi karena Para Penggugat saat itu terus mendesak karena Para Penggugat saat itu membutuhkan dana maka akhirnya Alm Budi Suroso bersedia melakukan perikatan hutang piutang, dengan ketentuan jika nantinya Para Penggugat tidak bisa mengembalikan pinjaman, maka tanah tersebut tetap harus dijual dan dibeli oleh Alm Budi Suroso, maka oleh karenanya disepakati oleh Alm Budi Suroso dan Para Penggugat nilai hutang yang diperjanjikan adalah senilai harga jual tanah tersebut, dengan maksud bila terjadi ketidak mampuan bayar dari Para Penggugat maka sebagai jaminannya adalah Para Penggugat akan langsung menjual kepada Alm Budi Suroso, dan ternyata setelah lewat batas waktu yang telah disepakati yaitu 6 Bulan (berakhirnya perjanjian hutang piutang sebagaimana disebut dalam Pasal 4 Akta Pengakuan Hutang No. 01 Tanggal 15-3-2011 adalah terhitung dari Tanggal 15-3-2011 s/d 15-9-2011) terbukti Para Penggugat tidak mampu mengembalikan uang pinjaman dari Alm Budi Suroso, pada hal saat itu Para Penggugat oleh Alm Budi Suroso telah diberi tambahan waktu sekitar kurang lebih 6 (Enam) bulan akan tetapi Para Pengugat tidak bisa mengembalikan hutangnya, sehingga pada akhirnya Alm Budi Suroso dan Para Penggugat sepakat melakukan perjanjian jual beli seperti sebagaimana telah disepakati sebelumnya, sehingga perlu dipahami bahwa ada 2 (dua) perbuatan hukum yang berbeda yaitu Pertama : Perjanjian hutang piutang yang telah berakhir pada Tanggal 15-9-2011 dan Kedua : Perbuatan hukum berupa perjanjian jual beli antara Alm Budi Suroso dengan Para Penggugat tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 125 tanggal 5 April 2012 dan Akta Jual Beli Nomor 157 tanggal 25 April 2012 ;

3. Bahwa terhadap dalil gugatan Para Penggugat pada poin 2 s.d 9, dengan tegas Tergugat I menolak dalil-dalil tersebut, Tergugat I sangat menyayangkan sikap Para Penggugat yang justru setelah Alm Budi Suroso meninggal pada 15 Oktober 2016 baru pada akhir tahun 2017 Para

Halaman 20 dari 57 Putusan Nomor 456/Pdt. /2018/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat mengajukan gugatan atas perbuatan hukum yang dulu dibuat antara Alm Budi Suroso dengan Para Penggugat, sepantasnya jika memang seperti yang didalilkan oleh Para Penggugat bahwa terjadi masalah dengan Alm Budi Suroso seharusnya pula Para Penggugat mempermasalahkan saat Alm Budi Suroso masih ada sehingga bisa dilakukan klarifikasi diantara keduanya, saat itu Tergugat I tidak mengikuti proses terjadinya jual beli tanah bekas Kampus AMIK, karena Alm Budi Suroso hanya meminta ijin dan memberitahukan Tergugat I bahwa dirinya akan membeli tanah bekas Kampus AMIK seharga Rp3.200.000.000,00 (tiga miliar dua ratus juta rupiah), sehingga yang saat ini diketahui oleh Tergugat I adalah bahwa selama ini proses jual beli tanah bekas Kampus AMIK tidak ada masalah karena setahu Tergugat I dari mulai awal membangun gedung hotel sampai dengan bangunan hotel beroperasi tidak pernah ada pihak-pihak yang mempermasalahkan status tanah bekas Kampus AMIK tersebut, baru setelah Alm Budi Suroso meninggal tiba-tiba Para Penggugat ribut-ribut mengajukan gugatan, dari sinilah Tergugat I berpikir bahwa apa maksud Para Penggugat melakukan gugatan ini ? perbuatan Para Penggugat menunjukkan itikad tidak baik karena sepertinya Para Penggugat berusaha membatalkan sesuatu yang hanya diketahui oleh Alm Budi Suroso dan Para Penggugat, dan Tergugat I yakin bahwa prosedur terjadinya Jual Beli atas tanah bekas Kampus AMIK adalah sudah benar karena saat Sertifikat Hak Milik sudah terbit tidak ada satupun yang mengajukan keberatan maupun pemblokiran atas tanah tersebut, sehingga ketika Sertifikat atas tanah bekas Kampus AMIK dianggunkan ke Bank oleh Tergugat I tidak mengalami kendala apapun;

4. Bahwa terhadap dalil Para Penggugat pada poin 10, maka secara tegas Tergugat I menolak dalil tersebut, karena berdasarkan Akta Pengakuan Hutang Nomor 03 Tanggal 15-3-2011 dalam Pasal 4 disebutkan bahwa batas akhir perjanjian hutang antara Alm Budi Suroso dengan Para Penggugat adalah selama 6 (enam) bulan dan berakhirnya pada Tanggal 15-09-2011, sehingga dengan telah berakhirnya waktu yang disepakati oleh kedua belah pihak maka berakhir pula perjanjian hutang tersebut, sehingga tidak perlu lagi dimohonkan pembatalan, adapun setelah perjanjian hutang berakhir dan kedua pihak tidak mempermasalahkan maka dapat disimpulkan bahwa tidak ada permasalahan apapun mengenai substansi dari perjanjian yang telah dibuat antara Alm Budi Suroso dengan Para Penggugat, sehingga dengan demikian permohonan Para Penggugat yang

Halaman 21 dari 57 Putusan Nomor 456/Pdt. /2018/PT.SMG

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

meminta pembatalan atas Akta Pengakuan Nomor 03 Tanggal 15-3-2011 haruslah ditolak karena Akta tersebut telah berakhir seiring berakhirnya masa berlaku yaitu 6 (enam) bulan;

5. Bahwa Tergugat I secara tegas menolak dalil gugatan Para Penggugat pada poin 11, Menurut hemat Tergugat I, pembuatan Akta Pengakuan Hutang Nomor 03 Tanggal 15-03-2011 adalah sah dan benar karena dibuat berdasarkan kesepakatan bersama kedua pihak serta dilakukan dalam keadaan dimana kedua pihak saat itu sama-sama beritikad baik, objek yang diperjanjikan ada dan pasti, sehingga terpenuhi unsur-unsur syarat sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUH Perdata, sedangkan mengenai adanya jaminan dalam perjanjian hutang piutang antara Alm Budi Suroso dengan Para Pihak, adalah benar dan tidak melanggar aturan apapun karena Para Pihak telah sepakat, sehingga bila pihak yang berhutang/Para Penggugat tidak mampu membayar atau mengembalikan hutangnya maka sesuai kesepakatan yang dibuat pula, jaminan dalam hutang tersebut kemudian oleh pihak yang berhutang / Para Penggugat dilepaskan haknya kepada Alm Budi Suroso secara baik-baik, maka dengan tidak diperlukan lagi proses lelang maupun gugatan perdata ke Pengadilan;
6. Bahwa terhadap dalil gugatan Para Penggugat pada poin 12 s.d 19 secara tegas Tergugat I menolak dalil tersebut, menurut Tergugat I Para Penggugat tidak memisahkan adanya 2 (dua) peristiwa hukum yang terjadi, terkait dengan tanah bekas Kampus AMIK, adapun 2 (dua) Peristiwa hukum itu adalah sebagai berikut:
 - 6.1 Yang pertama perbuatan hukum antara Para Penggugat dengan Alm Budi Suroso yang melakukan perbuatan hukum berupa pembuatan Akta pengakuan Hutang Nomor 03 Tanggal 15-03-2011, dalam Akta pengakuan hutang tersebut telah disepakati pasal-pasal yang salah satunya adalah mengenai batas waktu berakhirnya perjanjian hutang piutang selama 6 (enam) bulan (Pasal 4), sedangkan pasal lain dalam Akta Pengakuan hutang tersebut yaitu dalam Pasal 7 telah pula dijelaskan akibat bila terjadi wanprestasi dari pihak Para Penggugat maka Para Penggugat berkewajiban untuk menjual jaminan kepada Alm Budi Suroso, dan ketika batas waktu perjanjian berakhir ternyata Para Penggugat tidak mampu mengembalikan hutangnya kepada Alm budi Suroso, maka kemudian setelah diberi kelonggaran waktu oleh Alm Budi Suroso hingga 6 (enam) bulan maka sesuai isi Pasal 7 dalam Akta Pengakuan hutang tersebut pihak Para Penggugat melaksanakan kewajibannya yaitu melepaskan hak

Halaman 22 dari 57 Putusan Nomor 456/Pdt. /2018/PT.SMG

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

atas Tanah yang dijaminakan kepada Alm Budi Suroso secara sukarela tanpa perlu melibatkan aparat hukum lainnya;

6.2 Yang kedua, Perbuatan hukum antara Alm Budi Suroso dengan Para Penggugat melakukan perjanjian jual beli yang diikat dengan Akta Jual Beli Nomor 125 dibuat tanggal 5 April 2012 atas tanah seluas 2.500 m² yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1398 dan Akta Jual Beli Nomor 157 dibuat tanggal 25 April 2012 atas tanah seluas 1.380 m² yang dimaksud dalam SHM Nomor 1335;

Bahwa dari uraian di atas jelas ada 2 (dua) fakta hukum berupa perbuatan hukum yang berbeda, yaitu hutang piutang dan jual beli, sehingga ketika Para Penggugat mendalilkan mengenai Akta pengakuan hutang Nomor 03 Tanggal 15-03-2011 yang telah lewat masa berlakunya karena batas waktu telah berakhir tanggal 15-09-2011 maka segala dalil dari Para Penggugat yang terkait dengan Akta pengakuan hutang Nomor 03 Tanggal 15-03-2011 adalah tidak bisa diterima lagi karena memang Akta Nomor 03 tersebut telah berakhir dan tidak ada kaitan dengan Akta Jual Beli antara Alm Budi Suroso dengan Para Penggugat, karena jual beli antara Alm Budi Suroso dengan Para Penggugat tersebut adalah bagian dari proses pelaksanaan secara sukarela dalam pelepasan hak atas tanah dari Para Penggugat dengan Alm Budi Suroso. Sehingga sangatlah tidak berdasar dan tidak beralasan jika Para Penggugat meminta Sertifikat Hak Milik No. 1398 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1335 yang telah dijualnya sendiri kepada Alm Budi Suroso untuk dibatalkan;

7. Bahwa Tergugat I menolak secara tegas dalil gugatan Para Penggugat pada poin 20 dan 21, karena menurut sepengetahuan Tergugat I, notaris Setya Lindu Jayati adaah seorang Notaris dan PPAT yang sangat menjunjung tinggi hukum dan kode etik jabatan, sehingga Tergugat I yakin bahwa seluruh Akta-Akta yang dibuatnya pasti telah melalui proses dan prosedur yang benar sehingga Tergugat I yakin Akta Jual beli Nomor 125 tanggal 5 April 2012 dan Akta Jual Beli Nomor 157 Tanggal 25 April 2012 tersebut adalah sudah benar dan sah;
8. Bahwa terhadap dalil gugatan Para Penggugat pada poin 22 dan 23, maka Tergugat I secara tegas menolak dalil tersebut dan berpendapat sebagai berikut : Bahwa terkait mengenai adanya laporan Para Penggugat terhadap diri Notaris Setya Lindu Jayati ke Badan Pengawas Notaris Daerah maka Tergugat I tidak tahu menahu, akan tetapi mengenai adanya laporan Polisi dari Para Penggugat terhadap diri Alm Budi Suroso saat itu pernah sekali dipanggil ke

Halaman 23 dari 57 Putusan Nomor 456/Pdt. /2018/PT.SMG

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

Polres banyumas dan dilakukan pemeriksaan, akan tetapi karena tidak adanya cukup bukti dari Laporan Para Penggugat, maka kemudian Laporan tersebut dihentikan, dan peristiwa tersebut juga sudah lama sekali;

9. Bahwa terhadap dalil Para Penggugat pada poin 24, 25 dan 26, maka secara tegas Tergugat I menolak dalil tersebut, Tergugat I menegaskan tidak pernah ada pengambilalihan secara paksa atas tanah yang dimaksud dalam gugatan Para Penggugat, dalil yang disampaikan Para Penggugat lebih merupakan tuduhan yang keji dan fitnah, justru yang menjadi tandatanya kalau memang terjadi seperti apa yang dituduhkan oleh Para Penggugat mengapa Para Penggugat membiarkan tindakan tersebut? bukankah Para Penggugat rumahnya tidak jauh dari tanah yang dimaksudkan dalam gugatannya ? Tergugat I perlu meluruskan tuduhan dari Para Penggugat tersebut, fakta yang sesungguhnya terjadi adalah bahwa setelah perjanjian jual beli terjadi dan proses sertifikasi selesai maka kemudian alm Budi Suroso bermaksud untuk mulai melakukan pembenahan atas bangunan yang mangkrak tersebut, kenapa mangkrak ? karena saat itu di tanah tersebut terdapat bangunan gedung yang dulunya adalah Kampus AMIK yang kemudian berhenti beroperasi karena mahasiswanya sedikit dan dihalamannya ditumbuhi rumput ilalang yang sangat tinggi sehingga kelihatan kumuh dan mangkrak, saat itu alm Budi Suroso tidak langsung mengambil alih secara fisik karena pada waktu itu masih ada beberapa karyawan dan dosen kampus AMIK yang masih bekerja ditempat tersebut meskipun sudah tidak ada mahasiswa, kemudian alm Budi Suroso memberikan penjelasan mengenai status tanah dan bangunan tersebut kepada para karyawan dan dosen, dan kemudian dari keterangan para karyawan/dosen tersebut diketahui alasan mereka masih bertahan di bekas kampus AMIK adalah karena mereka sudah 5 bulan lebih tidak digaji oleh Para Penggugat. Bahwa setelah mengetahui alasan tersebut maka kemudian alm Budi Suroso secara ikhlas berinisiatif untuk memberikan hak mereka yang belum diberi oleh Para Penggugat, saat itu total uang yang dibayarkan oleh alm Budi Suroso kepada para karyawan dan dosen kampus AMIK sekitar Rp50.000.000,00. Padahal seharusnya yang berkewajiban membayar para karyawan dan dosen AMIK tersebut adalah Para Penggugat. Bahwa kemudian setelah seluruh urusan pembayaran terhadap Karyawan dan Dosen AMIK selesai termasuk juga saat itu ada SMK Kesehatan yang mengontrak gedung tersebut juga sudah selesai masa sewanya maka kemudian alm Budi Suroso memasang pagar bagian depan bekas Kampus

Halaman 24 dari 57 Putusan Nomor 456/Pdt. /2018/PT.SMG

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

AMIK dengan seng dengan maksud agar tidak dimasuki orang-orang yang tidak bertanggung jawab seperti preman, orang gila dan lain lain;

10. Bahwa terhadap dalil gugatan Para Penggugat pada poin 27, secara tegas Tergugat I menolak dalil tersebut karena Tergugat I beranggapan bahwa atas dasar apa dan dasar darimana Para Penggugat mengkalkulasi nilai tanah-tanah yang ada di Arcawinangun dengan Rp5.750.000,00/m², kalaulah harga tersebut berdasarkan harga saat ini tentunya tidak bisa dijadikan sebagai patokan dasar dengan harga tanah pada tahun 2011 yang tentu saja selisihnya sangat jauh, terlebih lagi saat itu status tanah bekas kampus AMIK sertifikatnya sedang dijaminkan kepada pihak lain, tentu akan sangat mempengaruhi nilai dan tidak setiap orang berminat membeli;
11. Bahwa Tergugat I sangat berkeberatan dan menolak dengan tegas dalil gugatan Para Penggugat pada poin 28 dan 29, alasannya karena Para Penggugat telah menuduh alm Budi Suroso telah merobohkan bangunan tanpa seijin Para Penggugat, tuduhan tersebut jelas tidak berdasar dan fitnah adanya, sebab alm Budi Suroso telah secara sah berhak atas objek tanah bekas Kampus AMIK setelah terlaksananya perjanjian jual beli antara alm Budi Suroso dengan Para Penggugat, sehingga dengan telah beralihnya kepemilikan dari Para Penggugat kepada alm Budi Suroso maka tidak perlu lagi ijin dari Para Penggugat, dan yang jelas alm Budi Suroso baru mulai melakukan perombakan dan pembangunan hotel baru tahun 2014, bahkan sampai sekarang bangunan bekas Kampus AMIK yang sisi Timur masih utuh dan tetap berdiri kokoh dan justru malah diperbaiki beberapa bagian yang rusak, sedangkan untuk bagian gedung bekas Kampus AMIK yang sisi utara dibangun Hotel Dafam Meotel. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat yang mendalilkan tentang jumlah kamar dan harga yang disebutkan dalam gugatannya adalah keliru dan sangat mengada-ada serta tidak berdasar, nama-nama ruangan meeting dan restoranpun juga salah dalam penyebutannya, sehingga dalil tersebut haruslah dikesampingkan karena Tergugat I menilai yang dilakukan oleh Para Penggugat adalah dengan mengira-ira saja/tidak pasti padahal dalam suatu gugatan apalagi yang menyangkut mengenai tuntutan materiil maka haruslah dilandaskan pada bukti yang riil bukan mengada-ada;
12. Bahwa terhadap dalil gugatan Para Penggugat Konvensi pada poin 30, maka secara tegas Tergugat I menolak dalil tersebut alasannya karena hak kepemilikan atas tanah bekas Kampus AMIK telah beralih dari Para Penggugat kepada alm Budi Suroso, sehingga dengan telah beralihnya kepemilikan atas

Halaman 25 dari 57 Putusan Nomor 456/Pdt. /2018/PT.SMG

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

tanah bekas Kampus AMIK maka Para Penggugat tidak memiliki hak apapun atas segala yang ada diatas tanah bekas Kampus AMIK;

13. Bahwa terhadap dalil gugatan Para Penggugat Konvensi pada poin 31, maka Tergugat I menanggapinya sebagai berikut: Bahwa atas undangan mediasi yang diselenggarakan oleh pihak Kantor BPN Kab. Banyumas, pihak Tergugat I sudah datang sesuai jadwal, pihak Para Penggugat juga hadir in personanya akan tetapi pihak Kuasa Para Penggugat justru tidak hadir, sehingga pada akhirnya pertemuan saat itu tidak ada titik temu dan Para Penggugat meminta ditunda untuk menghadirkan Kuasa Hukumnya ;
14. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Para Penggugat pada poin 32 dengan alasan sebagaiberikut :
 - 14.1 Terkait dengan kerugian materiil, maka menurut Tergugat I tuntutan kerugian yang dituntut oleh Para Penggugat sangat tidak berdasar, apalagi dengan alasan karena hilangnya sumber penghasilan / gaji dari AMIK, perlu diketahui dan diingatkan kembali kepada Para Penggugat, bahwa sebelum tanah bekas Kampus AMIK dijual oleh Para Penggugat kepada Alm Budi Suroso kondisi Kampus tersebut sudah kosong dan mangkrak tidak ada kegiatan mengajar, yang ada adalah kegiatan siswa SMK Kesehatan yang saat itu mengontrak salah satu gedung dilokasi tanah bekas Kampus AMIK, bahkan kondisi saat itu nasib para karyawan dan dosen AMIK yang masih bertahan di Kampus tersebut adalah karena mereka karywan dan dosen AMIK menuntut Para Penggugat yang sudah beberapa bulan tidak dibayar gajinya oleh Para Penggugat, sehingga karena Alm Budi Suroso tidak tega, pada akhirnya yang membayar gaji dan pesangon karyawan dan dosen adalah Alm Budi Suroso, bukan Para Penggugat. Demikian pula tuntutan kerugian atas musnahnya bangunan adalah sangat tidak berdasar karena sudah jelas Para Penggugat telah menjual tanah bekas Kampus AMIK kepada Alm Budi Suroso, sehingga tidak ada lagi hak Para Penggugat atas tanah bekas Kampus AMIK;
 - 14.2 Terkait dengan kerugian Immateriil, menurut Tergugat I justru yang merasa malu dan dirugikan adalah Tergugat I dan nama baik Alm Budi Suroso, karena akibat adanya gugatan Para Penggugat yang sudah menyebar kemana-mana menjadikan trauma bagi anak – anak Tergugat I maupun keluarga besar Alm Budi Suroso, pada hal jelas bahwa Alm Budi Suroso tidak pernah melakukan hal – hal

Halaman 26 dari 57 Putusan Nomor 456/Pdt. /2018/PT.SMG

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)



yang merugikan bagi Para Penggugat, akan tetapi malah setelah Alm Budi Suroso meninggal Para Penggugat mengajukan tuntutan yang tidak berdasar, sehingga tuntutan kerugian Imateriil dari Para Penggugat haruslah ditolak;

15. Bahwa terhadap dalil gugatan Para Penggugat pada poin 33 dengan tegas Tergugat I **menolak** dalil tersebut, karena tanah bekas Kampus AMIK tidak pernah menjadi sengketa sejak dibeli oleh alm Budi Suroso tahun 2012 hingga meninggalnya alm Budi Suroso pada tahun 2016, Para Penggugat ternyata tidak memahami apa yang dimaksud dengan sengketa sehingga mendalilkan bahwa tahun 2016 ada sengketa atas tanah bekas Kampus AMIK. Bahwa Tergugat I sependapat benar bahwa kedua anak Tergugat adalah juga ahli waris yang sah dari alm Budi Suroso, akan tetapi karena salah satu anaknya yang bernama Josephine Edberta Budiyani sudah dewasa dan cakap hukum maka yang bersangkutan sudah bisa mewakili dirinya sendiri secara hukum baik untuk membela haknya dipersidangan maupun untuk perbuatan hukum yang lain, sehingga dalil gugatan Para Penggugat adalah keliru dan harus dikesampingkan;
16. Bahwa Tergugat I menolak secara tegas dalil gugatan Para Penggugat pada poin 34 karena alasan permohonan status *quo* atas Hotel Meotel _Dafam tidak memiliki dasar hukum yang benar, seharusnya jika Para Penggugat melibatkan pihak Pengelola Hotel dalam hal ini Dafam, maka seharusnya dijadikan sebagai pihak, karena Dafam memiliki kepentingan atas bangunan yang berdiri di atas tanah bekas Kampus AMIK,, maka oleh karena pihak pengelola hotel yaitu Dafam tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara ini maka sudah seharusnya permohonan status quo harus ditolak;
17. Bahwa Tergugat I secara tegas menolak dalil gugatan Para Penggugat pada poin 35 terkait permohonan Para Penggugat yang memohonkan untuk dilakukannya sita jaminan, karena selain dasar permohonannya tidak kuat dan tidak didukung oleh data-data yang autentik, Para Penggugat juga tidak menjelaskan secara rinci mana objek sengketa yang dimaksudkan, sehingga permohonan Sita Jaminan Para Penggugat haruslah ditolak;
18. Bahwa secara tegas pula Tergugat I menolak permohonan uang *dwangsom* dari Para Penggugat dalam dalil gugatannya poin 36 , karena sejak dari awal telah Tergugat I ingatkan bahwa gugatan Para Penggugat cacat formal dengan tidak memasukkannya pihak ketiga yaitu Dafam kedalam gugatannya, pada hal jelas dalam dalil gugatannya Para Penggugat meminta penghentian operasional hotel Meotel, dan pihak yang



mengoperasionalkan Hotel Meotel adalah Dafam, sehingga permohonan Para Penggugat terkait dengan denda uang *dwangsom* haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

19. Bahwa terhadap dalil Para Penggugat poin 37 yang memohon putusan serta merta, maka Tergugat I secara tegas menolak dalil tersebut, karena permohonan Para Penggugat tidak didukung oleh data-data yang kuat dan autentik;

20. Bahwa dengan demikian jelas terbukti Penggugat Konvensi telah beritikad tidak baik dengan mencoba membatalkan secara sepihak perjanjian yang telah dibuat bersama dengan Tergugat Konvensi dan nyata pula perjanjian tersebut telah dilanggar sendiri oleh Penggugat Konvensi;

21. Bahwa dengan adanya itikad tidak baik dari Penggugat Konvensi tersebut, maka sangat beralasan agar supaya gugatan Penggugat Konvensi ditolak;

Berdasarkan alasan-alasan dan fakta-fakta hukum tersebut diatas, Tergugat I memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini untuk memberikan putusan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi:

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Tergugat I;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat untuk ditolak atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima;

Dalam Provisi:

1. Menolak permohonan Provisi Para Penggugat;

Dalam Pokok Perkara;

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau;

Dalam persidangan yang baik mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut diatas, Terbanding II semula Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi;

1. Bahwa dalam gugatan tersebut, Para Penggugat telah mendudukkan Tergugat II sebagai pihak dalam perkara ini. Oleh karena Tergugat II adalah Notaris yang merupakan Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat Akta Otentik dan kewenangan lainnya berdasarkan Undang Undang Jabatan Notaris maka Tergugat II harus dipandang bukan sebagai subyek



hukum pribadi. Dalam Pasal 66 huruf (a) Undang Undang Nomor 02 tahun 2014 tentang perubahan atas Undang Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris telah menciptakan institusi yang disebut Majelis Kehormatan Notaris sebagaimana telah diatur dalam Peraturan Menteri Hukum dan HAM Indonesia Nomor 07 tahun 2016 tentang Majelis Kehormatan Notaris. Dalam Pasal 1 angka (1) Permenkumham tersebut yang dimaksud dengan Majelis Kehormatan Notaris adalah suatu badan yang mempunyai kewenangan untuk melaksanakan pembinaan Notaris dan Kewajiban memberikan persetujuan atau penolakan untuk kepentingan penyelidikan dan proses peradilan dan pemanggilan Notaris untuk hadir dalam pemeriksaan yang berkaitan dengan Akta atau protokol Notaris yang berada dalam penyimpanan Notaris. Oleh karena Tergugat II selaku pejabat umum yang harus hadir dalam suatu persidangan perdata dan tentunya akan membuka akta atau protokol Notaris maka mengacu pada ketentuan tersebut diatas, Para Penggugat wajib untuk meminta ijin kepada Majelis Kehormatan Notaris. Oleh karena Para Penggugat tidak mengajukan ijin kepada Majelis Kehormatan Notaris dalam mendudukkan Tergugat II dalam perkara ini maka Putusan atas perkara ini dapat menjadi cacat hukum;

2. Bahwa setelah membaca gugatan Para Penggugat perihal gugatan perbuatan melawan hukum, menurut hemat kami, gugatan tersebut terdapat kekurangan pihak dalam gugatannya. Dalam dalil gugatan Para Penggugat jelas menyatakan adanya kegiatan usaha berupa Hotel diatas tanah objek sengketa, yang bernama "Meotel" Hotel-Restaurant-Meeting Room dan Residential Ball Room, telah dikelolakan dengan pihak lain yaitu manajemen "Daffam Hotel". Demikian pula dalam tuntutan Provisi gugatan Para Penggugat juga meminta agar Tergugat I supaya menghentikan kegiatan atas usaha "Meotel" Hotel-Restaurant-Meeting Room dan Residential Ball Room. Berdasarkan hal tersebut maka menurut Tergugat II, Gugatan Para Penggugat jelas kurang pihak karena Pengelola kegiatan usaha "Meotel" Hotel-Restaurant-Meeting Room dan Residential Ball Room, bukan dilaksanakan oleh Tergugat I melainkan ada pihak lain yang bekerjasama dengan Tergugat I, yaitu manajemen "Daffam Hotel". Sehingga berdasarkan posita dan petitum Para Penggugat yang demikian, mewajibkan pihak Pengelola "Meotel" Hotel-Restaurant-Meeting Room dan Residential Ball Room yaitu manajemen "Daffam Hotel" juga **harus** didudukkan sebagai Pihak Tergugat, dan apabila tidak ditarik sebagai pihak Tergugat maka akan menjadikan tidak sempurnanya putusan dari Pengadilan Negeri Purwokerto.

Halaman 29 dari 57 Putusan Nomor 456/Pdt. /2018/PT.SMG



Oleh karenanya Gugatan dari Para Penggugat telah terjadi kekurangan pihak maka gugatan yang demikian harus dinyatakan *error in subject*;

3. Bahwa gugatan Para Penggugat telah terjadi ketidakjelasan tentang Kualifikasi perbuatan Tergugat I, Tergugat II maupun Turut Tergugat. Karena Para Penggugat tidak menerangkan perbuatan melawan hukum yang mana, yang diperbuat oleh Tergugat I yang merupakan ahli waris dari Alm. Budy Suroso, sebab segala perbuatan hukum antara Alm. Budy Suroso dengan Para Penggugat adalah tidak ada hubungan hukum yang langsung sehingga Tergugat I tidak dapat dikatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Para Penggugat. Demikian juga Para Penggugat salah dalam mengkualifikasikan Perbuatan Tergugat II selaku Notaris yang sebenarnya telah berbuat dan bertindak menurut hukum. Demikian pula terhadap Akta-akta yang telah dibuat oleh Tergugat II tidak pernah bertentangan dengan Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku. Baik Akta Pengakuan Hutang dengan penyerahan Hak Milik sebagai jaminan maupun Akta Jual Beli Nomor 125/2012 dan Akta Jual Beli Nomor 157/2012. Oleh karenanya Gugatan dari Para Penggugat harus dinyatakan kabur dan tidak jelas (*obscur libel*);
4. Bahwa berdasarkan Gugatan dari Para Penggugat yang pada intinya merupakan Perbuatan Melawan Hukum, namun menurut hemat Tergugat II telah terjadi ketidakjelasan mengenai objek gugatan. Apakah yang dimaksud oleh Para Penggugat adalah Akta-Akta yang telah dibuat oleh Tergugat II atau tanah berikut surat-suratnya serta bangunan yang telah ditransaksikan dalam perjanjian jual beli antara Para Penggugat dengan Alm. Budy Suroso? Dengan tidak dinyatakannya secara jelas dan tegas mengenai objek sengketa dalam gugatan ini maka dapat dinyatakan bahwa Gugatan ini kabur dalam objek gugatannya (*error in objecto*);
5. Bahwa berdasarkan Posita Gugatan dari Para Penggugat Nomor 34 dan Nomor 35 telah terjadi kesalahan terhadap permohonan sita jaminan, dimana Para Penggugat memohon status *quo* dan peletakkan sita jaminan agar dilakukan oleh Pengadilan Negeri Banyumas padahal jika yang dimaksud Para Penggugat adalah tanah dan bangunan sebagaimana dikenal dalam sertifikat hak milik Nomor 1398 dan Nomor 1335, maka seharusnya Para Penggugat memohon ke Pengadilan Negeri Purwokerto karena objek tersebut berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Purwokerto. Bahwa demikian pula sebenarnya mengenai objek sengketa, Para Penggugat sendiri tidak pernah menyatakan mana yang sebenarnya

Halaman 30 dari 57 Putusan Nomor 456/Pdt. /2018/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimaksud dengan objek sengketa. Sehingga berdasarkan hal tersebut, menurut kami gugatan Para Penggugat telah terjadi kesalahan sehingga harus di tolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

6. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka sudah seharusnya eksepsi Tergugat II harus diterima dan dikabulkan dan gugatan Para Penggugat untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak bisa diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa Tergugat mohon agar apa yang termuat dalam eksepsi secara *mutatis mutandis* tidak terpisahkan dengan pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat secara tegas menolak dalil-dalil Penggugat untuk seluruhnya kecuali yang secara tegas-tegas kami akui kebenarannya;
3. Bahwa Tergugat tetap berpendapat tidak pernah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana didalilkan dalam gugatan Penggugat. Yang sebenarnya Tergugat II telah melakukan Perbuatan Sesuai dengan Hukum dalam kapasitasnya sebagai Notaris;
4. Bahwa Para Penggugat telah salah dalam memahami dan menilai fakta-fakta yang sebenarnya terjadi, serta telah salah dalam menyusun surat gugatan khususnya yang menyangkut mengenai akta-akta yang dimaksud dan disebut oleh Para Tergugat yang telah dibuat oleh Tergugat II selaku Notaris;
5. Bahwa terhadap dalil gugatan Para Penggugat pada posita Nomor 1 sampai dengan Nomor 3, sepanjang mengenai fakta pembuatan dan isi Akta Nomor 3 tertanggal 15 Maret 2011, tentang Pengakuan Hutang dengan Penyerahan Hak Milik Sebagai Tanggungan, adalah benar dibuat oleh Tergugat II dalam kapasitas jabatannya sebagai Notaris. Sedangkan mengenai fakta-fakta selebihnya yang terjadi diluar proses pembuatan Akta Nomor 3 tertanggal 15 Maret 2011, tentang Pengakuan Hutang dengan Penyerahan Hak Milik Sebagai Tanggungan, Tergugat II tidak mengetahuinya dan mempersilahkan Para Penggugat membuktikan kebenarannya dalam acara pembuktian;
6. Bahwa terhadap dalil gugatan Para Penggugat pada posita Nomor 4, Nomor 5 dan Nomor 6, perlu kami tanggapi sebagai berikut:
 - a. Bahwa apabila Alm. Budy Suroso ternyata tidak memenuhi isi kesepakatan atau mengingkari janji terhadap apa yang telah disepakati dan dituangkan dalam akta Akta Nomor 3 tertanggal 15 Maret 2011, tentang Pengakuan Hutang dengan Penyerahan Hak Milik Sebagai Tanggungan, maka seharusnya Para Penggugat memahami bahwa Para Penggugat telah berhak untuk melakukan upaya-upaya hukum, misalnya melakukan gugatan

Halaman 31 dari 57 Putusan Nomor 456/Pdt. /2018/PT.SMG

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)



Cidera Janji kepada Alm. Budy Suroso. Namun rupanya justru Para Penggugat yang tidak melakukan upaya hukum untuk mengajukan gugatan melainkan melakukan negosiasi kepada Alm. Budy Suroso. Bahwa tindakan negosiasi antara Para Penggugat dengan Alm. Budy Suroso tersebut menunjukkan bahwa Para Pihak yang dimaksud dalam Akta Nomor 3 tertanggal 15 Maret 2011, tentang Pengakuan Hutang dengan Penyerahan Hak Milik Sebagai Tanggungan telah sepakat mengingkari dan mengesampingkan segala kesepakatan yang tertuang dalam akta yang dibuat oleh Tergugat II tersebut. Sehingga Tergugat II berpendapat segala perbuatan hukum yang telah dilakukan diluar dari isi dan maksud Akta Nomor 3 tertanggal 15 Maret 2011, tentang Pengakuan Hutang dengan Penyerahan Hak Milik Sebagai Tanggungan adalah sudah tidak bisa dikaitkan kembali dengan Tergugat II;

- b. Bahwa Tergugat II berpendapat bahwa setelah dibuatnya Akta Nomor 3 tertanggal 15 Maret 2011, tentang Pengakuan Hutang dengan Penyerahan Hak Milik Sebagai Tanggungan, maka segala akibat hukum dari akta tersebut menjadi tanggung jawab dari para pihak, karena tugas Tergugat II sebagai Notaris, telah membuat akta tersebut dengan kompetensi dan cara yang benar serta telah memenuhi syarat Objektif maupun Subyektif dalam Pasal 1320 KUH Perdata;
- c. Bahwa terhadap pendapat Para Tergugat yang menyatakan Akta Nomor 3 tertanggal 15 Maret 2011, tentang Pengakuan Hutang dengan Penyerahan Hak Milik Sebagai Tanggungan adalah batal demi hukum, adalah tidak benar sebab untuk membatalkan akta tersebut tidak serta merta menjadi batal demi hukum melainkan harus dibatalkan dengan prosedur yang benar sesuai ketentuan yang berlaku, misalnya dibatalkan dengan kesepakatan atau oleh putusan pengadilan;
7. Bahwa terhadap dalil gugatan Para Penggugat pada posita Nomor 7, Nomor 8, Nomor 9, Nomor 10 dan Nomor 11 perlu kembali kami tanggapi sebagai berikut, Bahwa dari penjelasan dalil Para Penggugat jelas sekali menerangkan **telah** terjadi hal-hal yang sudah tidak sesuai dengan isi kesepakatan dalam Akta Nomor 3 tertanggal 15 Maret 2011, tentang Pengakuan Hutang dengan Penyerahan Hak Milik Sebagai Tanggungan. Baik kewajiban dan hak Pihak Pertama maupun Pihak Kedua, telah tidak lagi sesuai dengan kesepakatan. Namun ternyata Para Penggugat pada saat itu tidak melakukan upaya/tindakan hukum untuk membuat pembaharuan akta atau membuat *addendum* atau bahkan melakukan



upaya hukum melalui gugatan kepada Pengadilan Negeri Purwokerto karena adanya cedera janji/*wanprestasi*. Bahwa dengan terjadinya ketidak sesuaian janji/cidera janji/*wanprestasi* terhadap isi kesepakatan dalam Akta Nomor 3 tertanggal 15 Maret 2011, tentang Pengakuan Hutang dengan Penyerahan Hak Milik Sebagai Tanggungan, maka tidak bisa menjadikan secara otomatis batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya. Dan harus ada tindakan hukum untuk melindungi kepentingan para pihak yang merasa dirugikan. Bahwa terhadap Akta Nomor 3 tertanggal 15 Maret 2011, tentang Pengakuan Hutang dengan Penyerahan Hak Milik Sebagai Tanggungan yang **dianggap oleh** Para Penggugat sangat bertentangan dengan Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan adalah tidak benar, sebab kesepakatan-kesepakatan yang tertuang dalam Akta Nomor 3 tertanggal 15 Maret 2011, tentang Pembuat Akta Pengakuan Hutang dengan Penyerahan Hak Milik Sebagai Tanggungan adalah sah dan benar serta tidak bertentangan dengan Pasal 1320 KUH Perdata (sarat sahnya perjanjian). Dan tidak ada kesalahan ketika para pihak tidak menghendaki dibuat akta hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996, sebab Pengakuan Hutang dengan Penyerahan Hak Milik Sebagai Tanggungan, yang tidak di bebani Hak Tanggungan akan berdampak pada saat pelaksanaan eksekusi jika terjadinya ingkar janji atas kesepakatan yang dibuat oleh para pihak. Hal ini harus dipahami apabila ada Perjanjian tanpa diletakkan Hak Tanggungan, maka bukan berarti jika terjadi cedera janji, menjadikan tidak bisa untuk di eksekusi, melainkan tetap bisa di eksekusi namun harus melalui gugatan di Pengadilan;

8. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada posita Nomor 12 dan Nomor 13 adalah tidak benar sebab Akta Nomor 3 tertanggal 15 Maret 2011, tentang Pembuatan Akta Pengakuan Hutang dengan Penyerahan Hak Milik Sebagai Tanggungan adalah akta yang sah dan benar dan Tergugat II tidak pernah menyimpan 2 (dua) sertifikat hak milik atas nama Para Penggugat;
9. Bahwa terhadap dalil gugatan Para Penggugat pada posita Nomor 14, sepanjang menerangkan bahwa Tergugat II yang membuat Akta Nomor 06 tentang Pernyataan dari Para Penggugat sendiri adalah benar, karena selain Tergugat II adalah seorang Notaris, pernyataan tersebut pun berisi pernyataan yang bersifat sepihak dari Para Penggugat sendiri;
10. Bahwa terhadap dalil gugatan Para Penggugat pada posita Nomor 15 adalah tidak benar sebab yang menyatakan dalam Akta Pernyataan



tersebut adalah Para Penggugat itu sendiri dan tidak bertentangan dengan Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;

11. Bahwa terhadap dalil gugatan Para Penggugat pada posita Nomor 16 adalah salah dan keliru, karena Para Penggugat seolah menyatakan transaksi jual beli atas 2 (dua) bidang tanah yang bersertifikat hanya menggunakan 1 (satu) akta jual beli saja. Padahal yang sebenarnya adalah Akta Jual Beli antara Para Penggugat dengan Alm. Budy Suroso dibuat 1 (satu) tahun kemudian setelah Tergugat II membuat Akta Nomor 3 tertanggal 15 Maret 2011, tentang Pembuatan Akta Pengakuan Hutang dengan Penyerahan Hak Milik Sebagai Tanggungan. Dan yang sebenarnya, Tergugat II selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah membuat 2 (dua) Akta Jual Beli, dengan waktu yang berbeda yaitu:
 - a. Akta Jual Beli Nomor 125 yang dibuat pada tanggal 5 April 2012, adalah jual beli antara Para Penggugat dengan Alm. Budy Suroso atas tanah seluas 2.500 m², yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1398;
 - b. Akta Jual Beli Nomor 157 yang dibuat pada tanggal 25 April 2012, adalah jual beli antara Para Penggugat dengan Alm. Budy Suroso atas tanah seluas 1.380 m², yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1335;Bahwa transaksi jual beli antara Para Penggugat dengan Alm. Budy Suroso, menurut pengetahuan Tergugat II selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), adalah bahwa tanah yang ditransaksikan dalam kedua akta jual beli tersebut sudah tidak ada beban apapun dan juga sudah tidak ada hubungannya lagi dengan pernyataan hutang sebagaimana diterangkan dalam Akta Nomor 3 tertanggal 15 Maret 2011, tentang Pembuatan Akta Pengakuan Hutang dengan Penyerahan Hak Milik Sebagai Tanggungan; Sehingga dalil Para Penggugat dalam posita Nomor 16 adalah dalil yang salah keliru;
12. Bahwa terhadap dalil gugatan Para Penggugat pada posita Nomor 17 adalah tidak benar dan yang benar adalah Tergugat II dalam membuat Akta Jual Beli Nomor 125 dan Nomor 157 telah dibuat dengan prosedur yang benar sesuai ketentuan perundangan yang berlaku. Sedangkan sesuai ketentuan Akta Jual Beli tersebut dibuat rangkap 2 (dua) dimana 1 (satu) rangkap untuk pihak Tergugat II (selaku PPAT) dan rangkap yang satunya untuk disampaikan ke Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Banyumas;
13. Bahwa terhadap dalil gugatan Para Penggugat pada posita Nomor 18 adalah tidak benar karena Akta Jual Beli Nomor 157 yang dimaksud Para Penggugat dalam posita ini dibuat dengan sah dan benar tanpa ada

Halaman 34 dari 57 Putusan Nomor 456/Pdt. /2018/PT.SMG



kaitannya dengan kesepakatan sebelumnya yang sudah berakhir. Dan jelas tidak bertentangan dengan Undang Undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan;

14. Bahwa terhadap dalil gugatan Para Penggugat pada posita Nomor 19 adalah tidak benar sebab Tergugat II tidak pernah menyuruh Para Penggugat untuk menandatangani blangko kosong akta jual beli. Jika Para Penggugat mendalilkan ada perintah menandatangani blangko kosong, silahkan Para Penggugat membuktikannya;
15. Bahwa terhadap dalil gugatan Para Penggugat pada posita Nomor 20 dan Nomor 21 adalah dalil-dalil yang tidak benar sebab Akta Jual Beli yang ada tidak hanya Akta Jual Beli Nomor 157 saja melainkan ada akta jual beli Nomor 125 yang dibuat tidak mungkin pada tahun 2011, melainkan benar-benar dibuat pada tanggal 5 dan tanggal 25 bulan April tahun 2012. Karena dalam kedua akta tersebut telah benar dan tidak ada perubahan atau pencoretan maka jelas akta tersebut telah sah dan berkekuatan hukum;
16. Bahwa terhadap dalil gugatan Para Penggugat pada posita Nomor 22 dan Nomor 23 adalah dalil-dalil yang tidak benar, dan akan kami tanggapi sebagai berikut : Bahwa Para Penggugat benar telah melaporkan Tergugat II ke Badan Pengawas Notaris Daerah Kabupaten Banyumas, Tergugat II telah diperiksa oleh Majelis Pengawas Daerah (MPD) Kab. Banyumas dan bahkan Tergugat II telah diperiksa oleh Majelis Pengawas Wilayah (MPW) Jawa Tengah. Dan hasilnya tidak ditemukan kesalahan atas akta yang dibuat Tergugat II dan tidak adanya sanksi apapun kepada Tergugat II sehingga sampai saat ini Tergugat II masih berhak dan bertindak menjalankan tugas dan fungsi jabatannya sebagai Notaris dan PPAT. Demikian pula mengenai laporan dari Para Penggugat ke pihak Kepolisian Republik Indonesia, ternyata setelah diperiksa dilakukan penyelidikan, tidak ditemukan adanya cukup bukti untuk melanjutkan ke tingkat penyidikan terhadap diri Tergugat II;
17. Bahwa terhadap dalil gugatan Para Penggugat selebihnya termasuk dalil yang menyatakan tentang besarnya kerugian yang diderita Para Penggugat, Tergugat II menyatakan menolak seluruhnya karena tidak ada alasan dan dasar yang benar untuk meminta ganti rugi atau permintaan apapun kepada pihak Para Tergugat;
18. Bahwa Tergugat II justru heran karena Para Penggugat tidak pernah mendalilkan kapanakah Para Penggugat melunasi hutang kepada Alm. Budy Suroso;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bahwa terhadap dalil gugatan Para Penggugat pada posita No. 36 adalah dalil yang tidak benar dan kami tolak sebab tidak adanya alasan yang benar agar Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Para Penggugat;
20. Bahwa terhadap permohonan sita jaminan atas tanah milik Tergugat I adalah tidak relevan dan tidak tepat karena gugatan Para Penggugat tidak berdasar pada hal-hal yang benar serta tidak adanya kepentingan Tergugat I akan mengalihkan/mengoperkan tanah dan bangunan tersebut kepada orang lain. Oleh karenanya permohonan sita jaminan dari Para Penggugat tersebut layak untuk di kesampingkan;
21. Bahwa karena Gugatan Para Penggugat tidak berdasarkan alasan-alasan yang benar maka terhadap tuntutan provisi dalam gugatan Para Penggugat harus dikesampingkan;
22. Bahwa terhadap dalil gugatan Para Penggugat selebihnya Kami menolak secara tegas karena gugatan Para Penggugat keliru dan tidak mempunyai dasar hukum maka tidak ada alasan yang patut dan dapat dibenarkan untuk menuntut Para Tergugat dalam bentuk apapun;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi:

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara;

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara;

atau

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut diatas, Terbanding III semula Tergugat III memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara;

Bahwa Tergugat III Menolak dengan tegas dalil-dalil penggugat kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat III;

Halaman 36 dari 57 Putusan Nomor 456/Pdt. /2018/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa berdasarkan catatan buku tanah yang ada pada Tergugat III, dan menanggapi dalil penggugat point 8 sebagai berikut Hak Milik Nomor 01335/Arcawinangun dan Hak Milik Nomor 01398/Arcawinangun adalah sebagai berikut :

- a. Pada tanggal 19-04-2012 Hak Milik Nomor 01398/Arcawinangun berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 05-04-2012 Nomor 125/2012 yang dibuat dihadapan Setya Lindu Jayanti, S.H., selaku PPAT telah beralih ke Budi Suroso. Sedangkan Tanggal 02-05-2012 Hak Milik Nomor 01335/Arcawinangun berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 25-04-2012 Nomor 157/2012 yang dibuat dihadapan Setya Lindu Jayanti, S.H., selaku PPAT telah beralih ke Budi Suroso;
- b. Sedangkan tanggal 05-06-2017 Hak Milik Nomor 01398/Arcawinangun telah terjadi pewarisan berdasarkan Surat Keterangan Hak Waris tanggal 24-02-2017 Nomor 1/2017 yang dibuat oleh Budi Arjono, S.H., selaku Notaris di Banyumas ke Sri Lisnawati, Josephine Edberta Budiyan dan Kevin Edbert Budiman. Adapun Hak Milik Nomor 01335 pada tanggal 01-08-2017 telah terjadi pewarisan berdasarkan Surat Keterangan Waris tanggal 24/02/2017 Nomor 1/2017 yang dibuat oleh Budi Arjono, S.H., selaku Notaris di Banyumas ke Sri Lisnawati, Josephine Edberta Budiyan dan Kevin Edbert Budiman;

Catatan tersebut telah sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria/Ka BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Berdasarkan uraian diatas mohon majelis Hakim berkenan memberikan putusannya sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara;

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim yang terhormat kiranya berpendapat lain, maka Tergugat III memohon untuk memutuskan Perkara ini dengan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Purwokerto memutuskan dalam Putusan Nomor 97/Pdt.G/2017/PN Pwt tanggal Tanggal 6 Juni 2018 yang amar selengkapny sebagai berikut :

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

Halaman 37 dari 57 Putusan Nomor 456/Pdt. /2018/PT.SMG



Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.230.000,00 (satu juta dua ratus tiga puluh ribu rupiah);

Menimbang, atas putusan tersebut, Para pembanding semula Para Penggugat melalui kuasa hukumnya pada tanggal tanggal 7 Juni 2018 di hadapan Wakil Panitera Pengadilan Negeri Purwokerto telah menyatakan banding sebagaimana tersebut dalam Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 97/Pdt.G/2017/PN Pwt, dan permohonan banding dari Pembanding tersebut telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada:

1. Kuasa Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 28 Juni 2018; dan kepada ahli waris (anak dari almarhum Budi Suroso) yaitu Josephineedberta Budiani dan Kevin Edbert Budiman masing-masing pada tanggal 29 Juni 2018;
2. Kuasa Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 29 Juni 2018;
3. Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 28 Juni 2018;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan bandingnya Para Pembanding semula Para Penggugat melalui kuasa hukumnya mengajukan memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purwokerto pada tanggal 16 Agustus 2018, dan telah diberitahukan dan diserahkan secara sah dan seksama kepada :

1. Kuasa Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 16 Agustus 2018; dan kepada ahli waris (anak dari almarhum Budi Suroso) yaitu Josephineedberta Budiani dan Kevin Edbert Budiman masing-masing pada tanggal 20 Agustus 2018;
2. Kuasa Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 21 Agustus 2018;
3. Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 23 Agustus 2018;

Menimbang, bahwa, Terbanding I semula Tergugat I mengajukan Kontra Memori Banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purwokerto pada tanggal 30 Agustus 2018 dan diberitahukan dan diserahkan secara sah dan seksama kepada :

1. Kuasa Para Pembanding pada tanggal 20 September 2018;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. kepada ahli waris (anak dari almarhum Budi Suroso) yaitu Josephineedberta Budiani dan Kevin Edbert Budiman masing-masing pada tanggal 30 Agustus 2018;

3. Kuasa Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 30 Agustus 2018;

4. Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 30 Agustus 2018;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat pemberitahuan memeriksa berkas perkara No. 97/Pdt.G/2017/PN Pwt, masing-masing telah diberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage) kepada :

1. Kuasa Para Pembanding pada tanggal 21 Agustus 2018;

2. Kepada ahli waris (anak dari almarhum Budi Suroso) yaitu Josephineedberta Budiani dan Kevin Edbert Budiman masing-masing pada tanggal 13 Agustus 2018;

3. Kuasa Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 13 Agustus 2018;

4. Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 14 Agustus 2018;

5. Kuasa Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 14 Agustus 2018 ;

Menimbang, bahwa Pembanding dalam Memori Bandingnya mengemukakan keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri Purwokerto tersebut, dengan alasan sebagaimana secara lengkap tersebut dalam memori bandingnya, yang pada pokoknya keberatan terhadap pertimbangan hukum :

- halaman 51: Yudex Factie hanya menilai sahnya suatu perjanjian hanya karena dianggap tidak melanggar undang-undang, kesusilaan dan ketertiban. Yudex Factie tidak mempertimbangkan unsur-unsur lain semisal unsur keadaan psikis/kejiwaan, unsur keterpaksaan/terhimpit keadaan perekonomian unsur adat istiadat dan unsur kepatutan yang ada di masyarakat yang merupakan hukum tidak tertulis yang disebut dengan "pada umumnya atau sewajarnya atau sepatutnya" dan unsur unsur lain yang tidak tertulis secara hukum tetapi dapat dirasakan *ketidak adilannya* yaitu perjanjian yang isinya tidak seimbang antara hak dan kewajiban dari pihak-pihak yang membuat perjanjian yang akibatnya menguntungkan salah satu pihak dan merugikan pihak yang lain yang mana hal adil dan ketidakadilan tersebut menjadi sepenuhnya kewenangan hakim ;
- Kronologi terjadinya perjanjian itu timbul oleh sebab adanya unsur Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden), yang dalam hukum Indonesia hal semacam itu tidak diperbolehkan dan dapat menjadi alasan pembatalan perjanjian yaitu memanfaatkan keadaan Pembanding yang pada saat itu sedang dalam kondisi bingung dan kalut karena terhimpit hutang yang menumpuk yang mana hutang itu tidak segera dibayar, maka tanah yang dipakai untuk Gedung kampus AMIK Purwokerto akan dieksekusi

Halaman 39 dari 57 Putusan Nomor 456/Pdt. /2018/PT.SMG

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

oleh pihak yang berpiutang, serta keadaan Pembanding yang saat itu juga harus melakukan kewajiban pembayaran-pembayaran lain semisal gaji dosen dan gaji karyawan dan kewajiban pembayaran hutang yang lain yang menuntut harus segera dibayarkan, kondisi tersebut dimanfaatkan pihak lain untuk mendapatkan keuntungan yang sebesar-besarnya, yaitu dengan memberi pinjaman dengan syarat-syarat yang sangat menekan dan diperkuat dengan akte akte yang dibuat dan berisi pasal-pasal yang sangat berat sebelah, yang sangat merugikan Pembanding ;

- Judex Factie juga tidak mempertimbangkan sisi kepatutan/kewajaran, yaitu sebidang tanah beserta bangunan sesuai harga pasaran pada waktu itu tanahnya saja Rp.22.310.000.000,- (dua puluh dua milyar tiga ratus sepuluh juta rupiah), yang kemudian dijaminkan dan kemudian dijual dengan harga hanya Rp.3.200.000.000,- tiga milyar dua ratus juta rupiah) ;
- Majelis Hakim tidak mempertimbangkan unsur-unsur secara seimbang, bahwa Majelis Hakim hanya mempertimbangkan adanya akte otentik Pengakuan Hutang yang disebutkan bahwa Pembanding telah berhutang kepada Terbanding I sebesar Rp.3.200.000.000,- (tiga milyar dua ratus juta rupiah), padahal fakta persidangan yang tak terbantahkan bahwa hutang Pembanding kepada Terbanding I hanya sebesar Rp.2.723.000.000,- (dua milyar tujuh ratus dua puluh tiga juta rupiah). Jumlah hutang Pembanding tersebut tidak dibantah oleh pihak yang berpiutang yaitu Terbanding I. tetapi dalam pertimbangan hukumnya halaman 54, judex factie justru menilai bahwa Penggugat/Pembanding tidak dapat membuktikan jumlah hutang tersebut. Padahal berdasarkan bukti P-6, P-7, P-8, yang tidak dibantah oleh pihak manapun, bahwa hutang yang diterima oleh Penggugat/Pembanding dari Tergugat I/Terbanding I hanya sebesar Rp. 2.723.000.000,- (dua milyar tujuh ratus dua puluh tiga juta rupiah), hal tidak sesuai isi akte tersebut, tidak dapat dijadikan alasan untuk membatalkan akte yang bersangkutan, padahal sesuai teori hukum perdata yang dianut Indonesia, kualitas pembuktian Akta Otentik tidak bersifat memaksa (*dwingen*) atau menentukan (*bislissend*) dan terhadap akta tersebut dapat diajukan bukti lawan yang dapat dilumpuhkan kualitasnya menjadi hanya bukti permulaan tulisan (*begin van schriftelijke bewijs*) dan dalam perkara aquo bukti lawan tersebut adalah print out rekening dan buku tabungan serta kwitansi yang diakui/tidak dibantah oleh siapapun serta keterangan para saksi yang juga dibantah oleh siapapun ;
- Pertimbangan hukum halaman 58 hanya mempertimbangkan Pasal 4, Pasal 5 dan Pasal 7 Akta Nomor 3 tanggal 15 Maret 2011, yang berisi tentang Pengakuan Hutang Pembanding. Majelis Hakim tidak mempertimbangkan isi Pasal 3, yang berisi **“Apabila tanggal 5 April Tahun 2011, Pihak ke dua tidak memenuhi apa yang telah disepakati, yaitu kekurangan sejumlah Rp.2.500.000.000,- (dua milyar limaratus juta rupiah), sebagai sisa pembayaran kepada Pihak Pertama, maka perjanjian menjadi batal demi hukum...dst”**, yang pada kenyataannya pada tanggal 5 April 2011 tersebut, Pihak ke dua (Terbanding I) tidak melaksanakan kewajiban pembayaran tersebut. Otomatis perjanjian yang dituangkan dalam Akte Nomor 3 tanggal

Halaman 40 dari 57 Putusan Nomor 456/Pdt. /2018/PT.SMG

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

15 Maret 2011 tentang Akte Pengakuan Hutang dengan penyerahan Hak milik sebagai jaminan, adalah batal demi hukum, karena perjanjian tersebut bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri, maka secara otomatis pula akan menggugurkan/membatalkan semua perjanjian yang melekat dengan perjanjian pokok tersebut. Termasuk Akte Nomor 6 tanggal 15 Maret 2011 tentang Pernyataan, dan Akte Jual Beli Nomor 125/2012 dan Akte Jual Beli Nomor 157/2012 ;

- Pertimbangan hukum pada halaman 61, judex factie mempertimbangkan tidak ada unsur-unsur yang dapat membatalkan perjanjian, dari segi pandang Pasal 1320 KUHPdata saja. Judex factie tidak memperhatikan isi UU Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yaitu pada Pasal 16 ayat (1) huruf I, yang mewajibkan Notaris untuk membacakan isi akte di hadapan para pihak. Sedangkan Akte nomor 03 tanggal 15 Maret 2011 tentang Pengakuan Hutang dengan penyerahan hak milik sebagai jaminan, Akte nomor 06 tanggal 15 Maret 2011 tentang Pernyataan, Akte Jual Beli nomor 125/2012 dan Akte Jual Beli nomor 157/2012 dijelaskan oleh saksi di bawah sumpah Agus Pandoman, bahwa akte akte tersebut oleh Tergugat II (Terbanding II) tidak pernah dibacakan di hadapan para pihak. Dan Salinan Akte Jual Beli tersebut tidak pernah diberikan/disampaikan kepada Pembanding. Seharusnya hal-hal yang termuat dalam pasal-pasal UU Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dapat dijadikan alasan untuk membatalkan sebuah akte ;
- Berdasarkan alasan keberatan tersebut Pembanding mohon agar Pengadilan Tinggi Jawa Tengah memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor 097/Pdt.G/2017/PN.Pwt tanggal 06 Juni 2018, sebagaimana yang tersebut dalam petitum gugatan Penggugat/Pembanding ;

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Tergugat I, mengajukan Kontra Memori Banding yang pada pokoknya mengemukakan bahwa Terbanding I menolak dalil-dalil keberatan Memori Banding Pembanding, dengan alasan pada pokoknya sebagai berikut :

- Pertimbangan Majelis Hakim yang menilai perjanjian antara Pembanding dengan alm. Budi Suroso (suami Terbanding I), adalah sah dengan mendasarkan pertimbangan pada Pasal 1320 KUHPdata, telah tepat dan benar ;
- Putusan Judex Factie yang mempertimbangkan aspek legal formal bukanlah merupakan kesalahan, justru pertimbangan hukum dalam putusan yang senantiasa mendasarkan kepada aspek legal formal adalah merupakan keharusan.
- Pembanding tidak bisa membuktikan adanya dugaan penyalahgunaan keadaan sebagaimana tersebut dalam Memori Bandingnya ;
- Harga dalam suatu perjanjian jual beli tergantung dari dari kesepakatan para pihak, sehingga tidak relevan jika dibandingkan dengan harga jual

Halaman 41 dari 57 Putusan Nomor 456/Pdt. /2018/PT.SMG

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 suatu tanah pada beberapa tahun silam dengan harga saat ini, jelas dalil Pembanding tidak bisa membuktikan dasar dalilnya ;

- Pembanding hanya menampilkan sebagian bukti saja yang dapat menguntungkan Pembanding. Pembanding tidak mau, menunjukkan bukti yang sebenarnya di depan persidangan terhadap apa dan bagaimana bisa terjadi proses jual beli.
- Pembanding, tidak mau membuktikan yang sebenarnya bagaimana bisa terjadi proses jual beli, hingga terjadinya balik nama sertifikat. Pembanding bersedia menanda tangani perjanjian jual beli, dan di persidangan Pembanding tidak keberatan dengan bukti yang diajukan Terbanding I, Terbanding II dan Terbanding III. Bahkan Pembanding tidak dapat membuktikan dimana cacat hukum atas akte perjanjian yang didalilkan Pembanding;
- Jelas ada dua perbuatan hukum yang berbeda:
 1. Perjanjian Pengakuan Hutang dituangkan dalam Akte Nomor 03 tanggal 15 Maret 2011, yang sudah selesai dan telah dilaksanakan, oleh kedua belah pihak, yaitu alm Budi Suroso dengan Pembanding.
 2. Perjanjian Jual Beli tanah antara alm. Budi Suroso dengan Pembanding, yang diikat dengan Akte Perjanjian Nomor 125 Tahun 2012 dan Akte Perjanjian Jual Beli Nomor 157 Tahun 2012.
- Tidak terdapat unsur yang dapat membatalkan perjanjian antara Pembanding dengan alm.Budi Suroso tersebut;

Tentang Pertimbangan Hukum

Menimbang, bahwa perkara gugatan Nomor 97/Pdt.G/2017/PN Pwt telah diputus oleh Pengadilan Negeri Purwokerto pada persidangan tanggal 6 Juni 2018 dihadiri oleh para pihak-pihak yang berperkara, dan kemudian terhadap putusan tersebut Para pembanding telah mengajukan permohonan banding, pada tanggal 7 Juni 2018 oleh karena itu permohonan banding tersebut diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Pasal 7 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang peradilan ulangan di Jawa dan Madura, sehingga Permohonan Banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah setelah mempelajari berkas perkara, putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purwokerto tersebut dan Memori Banding Pembanding, serta Kontra Memori Terbanding I, mempertimbangkan sebagai berikut :

Halaman 42 dari 57 Putusan Nomor 456/Pdt. /2018/PT.SMG

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)



Menimbang, bahwa dalil gugatan para Penggugat pada pokoknya bahwa perjanjian pengakuan hutang dan perjanjian jual beli tanah hak tanggungan antara para Penggugat dengan Budy Suroso alm, agar dinyatakan tidak sah, karena Budi Suroso (suami Tergugat I) telah melakukan **Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden)**, dalam perjanjian hutang piutang antara Penggugat dengan Budy Suroso alm ;

Menimbang, bahwa Para Tergugat telah menyangkal dalil gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya bahwa dalam pembuatan akta pengakuan hutang dengan jaminan tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1398/Arcawinangun dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1335/Arcawinangun adalah sah dan benar dan tidak melanggar aturan apapun karena Para Pihak telah sepakat, sehingga bila pihak yang berhutang/Para Penggugat tidak mampu membayar atau mengembalikan hutangnya maka sesuai kesepakatan yang dibuat pula, jaminan dalam hutang tersebut kemudian oleh pihak yang berhutang/Para Penggugat dilepaskan haknya kepada Alm Budy Suroso secara baik-baik, maka dengan demikian tidak diperlukan lagi proses lelang maupun gugatan perdata ke Pengadilan;

Dalam Provisi

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purwokerto telah mempertimbangkan gugatan provisionil para Penggugat terhadap Tergugat I, dikutip sebagai berikut :

“ Menimbang, bahwa Majelis Hakim setelah mempelajari dengan saksama tuntutan provisi dari Para Penggugat ternyata tuntutan provisi dari Para Penggugat sama dengan tuntutan Para Penggugat dalam pokok perkara sehingga dikabulkannya tuntutan provisi tersebut tergantung pada keseluruhan bukti dan ataupun fakta yuridis yang akan diperiksa dalam pokok perkara ini, disamping itu menurut Majelis Hakim dalam perkara ini tidak ada hal yang *urgent* dan mendesak mendahului tuntutan dalam pokok perkara, berdasarkan hal tersebut maka tuntutan provisi Para Penggugat tidak beralasan untuk dikabulkan sehingga harus dinyatakan ditolak”.

Pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar, Tetapi dalam amar putusan ternyata tidak dicantumkan putusan dalam Provisi. Sehingga Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah mengambil alih pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purwokerto tersebut dalam Provisi sebagai pertimbangan dalam tingkat banding, dan menyatakan menolak gugatan Provisi para Penggugat dalam Provisi;

Dalam Eksepsi

Halaman 43 dari 57 Putusan Nomor 456/Pdt. /2018/PT.SMG



Menimbang, bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purwokerto dalam Eksepsi juga telah tepat dan benar, karena itu diambil alih dan dikuatkan;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang bahwa, dalil gugatan para Penggugat terhadap Tergugat I, bahwa Tergugat I adalah istri dari Budy Suroso (Alm), tidak disangkal oleh Tergugat I, karena itu gugatan para Penggugat **Nomor 4** agar Tergugat I dinyatakan sebagai ahli waris dari Budy Suroso (Alm) dikabulkan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purwokerto dalam perkara ini tidak meletakkan sita jaminan atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1398, terletak di Kelurahan Arcawinangun, Kecamatan Purwokerto Timur, Kabupaten Banyumas, Propinsi Jawa Tengah, seluas + 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi) yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 3051/1996 tertanggal 08 April 1996 yang dahulu sebelum dibalik nama hak nya, tertulis atas nama Marhadi Marnadi dan atas sebidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1335, terletak di Kelurahan Arcawinangun, Kecamatan Purwokerto Timur, Kabupaten Banyumas, Propinsi Jawa Tengah, seluas ±1.380 m² (seribu tiga ratus delapan puluh meter persegi) yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 2949/1995 tertanggal 06 Juli 1995 yang dahulu sebelum dibalik nama hak nya, tertulis atas nama Marhadi Marnadi, karena itu gugatan para Penggugat agar sita jaminan atas tanah-tanah tersebut dinyatakan sah dan berharga ditolak;

Menimbang, bahwa dasar pertimbangan pokok Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purwokerto Dalam Pokok Perkara adalah berkenaan dengan dua permasalahan, yaitu :

1. Apakah Akta Pengakuan Hutang Dengan Penyerahan Hak Milik Sebagai Jaminan, Nomor 03, Tanggal 15 Maret 2011 dan Akta Pernyataan, Nomor 06, Tanggal 15 Maret 2011 yang dibuat dihadapan Tergugat II adalah akta yang sah dan tidak bertentangan dengan hukum?
2. Apakah dalam pembuatan Akta Jual Beli Nomor 125/2012 dan Akta Jual Beli Nomor 157/2012 yang mendasari peralihan hak atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1398/Arcawinangun dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1335/Arcawinangun dari atas nama Marhadi Marnadi (Penggugat) menjadi atas nama Budy Suroso terdapat perbuatan melawan hukum sehingga peralihan hak atas tanah tersebut batal demi hukum?.



Menimbang bahwa sehubungan dengan gugatan para Penggugat agar Akta jual beli tersebut dinyatakan batal demi hukum, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purwokerto mempertimbangkan sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa dari bukti-bukti surat yang diajukan dipersidangan, Para Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa dalam penandatanganan Akta Jual Beli Akta Jual Beli Nomor 125/2012 dan Akta Jual Beli Nomor 157/2012 Para Penggugat ada dalam keadaan yang tertekan atau dalam keadaan terpaksa (dwang) sehingga tidak dalam keadaan bebas dalam menandatangani akta jual beli tersebut dan Para Penggugat juga tidak dapat membuktikan adanya kesesatan atau kekhilafan (dwaling), serta penipuan (bedrog) atau adanya penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden/undue influence) serta adanya tindakan yang bertentangan dengan kesusilaan, kepatutan dan kepentingan umum yang dilakukan Para Tergugat dalam membuat akta jual beli sebagai alasan untuk membatalkan akta jual beli yang sudah dibuat dan ditandatangani oleh Para Penggugat dan Sdr. Budy Suroso;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Akta Jual Beli Nomor 125/2012 dan Akta Jual Beli Nomor 157/2012 (bukti bertanda T.II-3 dan P-5/T.II-4) dibuat dan ditandatangani dihadapan pejabat yang sah yaitu Tergugat II selaku PPAT dan dalam pembuatannya Majelis Hakim tidak melihat adanya perbuatan melawan hukum (onrechmatigdaad) yang dilakukan oleh salah satu pihak sehingga berdasarkan hal tersebut maka Akta Jual Beli Akta Jual Beli Nomor 125/2012 dan Akta Jual Beli Nomor 157/2012 (bukti bertanda T.II-3 dan P-5/T.II-4) merupakan akta yang sah yang tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, dengan demikian Para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III) tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad);

Menimbang, bahwa oleh karena dalam pembuatan Akta Jual Beli Nomor 125/2012 dan Akta Jual Beli Nomor 157/2012 (bukti bertanda T.II-3 dan P-5/T.II-4) yang menjadi dasar peralihan Hak Milik Nomor 1398/Arcawinangun dan tanah Hak Milik Nomor 1335/Arcawinangun dari atas nama Marhadi Marnadi (Penggugat) menjadi atas nama Budy Suroso, Para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III) tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad), maka, Para Penggugat telah gagal membuktikan dalil gugatannya, oleh karena itu seluruh dalil gugatan Para Penggugat harus ditolak karena tidak berdasar pada hukum”;

Menimbang, bahwa Para Pembanding keberatan dengan putusan tersebut, karena pertimbangan hukum halaman 58 hanya mempertimbangkan Pasal 4, Pasal 5 dan Pasal 7 Akta Nomor 3 tanggal 15 Maret 2011, yang berisi tentang Pengakuan Hutang Pembanding. Majelis Hakim tidak



mempertimbangkan isi Pasal 3, yang berisi “**Apabila tanggal 5 April Tahun 2011, Pihak ke dua tidak memenuhi apa yang telah disepakati, yaitu kekurangan sejumlah Rp.2.500.000.000,- (dua milyar limaratus juta rupiah), sebagai sisa pembayaran kepada Pihak Pertama, maka perjanjian menjadi batal demi hukum...dst**”, yang pada kenyataannya pada tanggal 5 April 2011 tersebut, Pihak ke dua (Terbanding I) tidak melaksanakan kewajiban pembayaran tersebut. Otomatis perjanjian yang dituangkan dalam Akte Nomor 3 tanggal 15 Maret 2011 tentang Akte Pengakuan Hutang dengan penyerahan Hak milik sebagai jaminan , adalah batal demi hukum;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah mempertimbangan bahwa, sebagaimana yang didalilkan para Penggugat bahwa awal mulanya hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Budi Suroso alm (suami Tergugat I) adalah adanya perjanjian hutang piutang, para Penggugat sebagai yang berhutang (Debitur) sedangkan Budi Suroso (suami Tergugat I) sebagai yang berpiutang (Kreditur), yang dituang dalam Akta Pengakuan Hutang Dengan Penyerahan Hak Milik Sebagai Jaminan, Nomor 03, tanggal 15 Maret 2011 dan Akta Pernyataan, Nomor 06, Tanggal 15 Maret 2011 yang dibuat dihadapan Tergugat II ;

Menimbang, bahwa, sebagaimana yang diakui oleh Tergugat I dalam Jawabannya pada mengemukakan sebagai berikut :

”..... Alm Budi Suroso bersedia membeli tanah yang ditawarkan akan tetapi dengan berbagai persyaratan. Bahwa akhirnya Alm Budi Suroso bertemu dengan Para Penggugat di kantor Notaris Setya Lindu Jayati untuk membuat perjanjian, adapun perjanjian yang dimaksudkan adalah bahwa pada awalnya Alm Budi Suroso bersedia melakukan perjanjian jual beli akan tetapi Sertifikat tanah harus diperlihatkan dulu, akan tetapi keinginan Alm Budi Suroso tersebut tidak bisa dipenuhi oleh Para Penggugat, sehingga pertemuan di notaris Setya Lindu Jayati tidak berhasil, bahkan pertemuan di Notaris Setya Lindu Jayati ini berlangsung beberapa kali karena tidak terjadi kesepakatan, sehingga pada akhirnya terjadi kesepakatan berupa **perjanjian hutang** antara Alm Budi Suroso dengan Para Penggugat untuk dapat mengeluarkan Sertifikat tanah yang ditawarkan ke Alm Budi Suroso yang saat itu Sertifikat masih dikuasai oleh pihak lain sebagai jaminan hutang antara Para Penggugat dengan pihak lain tersebut. Bahwa ternyata diketahui kedua Sertifikat tanah yang ditawarkan ke Alm Budi Suroso ternyata dijaminan kepada orang yang berbeda-beda, satu sertifikat di tempatnya pemilik salon sebelah barat Morro Mall, dan satu sertifikat ditempat orang lain lagi yang saat itu tidak jelas siapa orangnya, sehingga akhirnya Alm. Budi Suroso mencairkan uangnya secara bertahap karena sertifikat belum jelas. Bahwa saat akan dilaksanakannya perjanjian hutang



tersebut Alm Budi Suroso mengatakan sebenarnya dirinya tidak mau untuk perikatan hutang piutang, Alm Budi Suroso maunya adalah jual beli sebagaimana yang ditawarkan kepadanya, akan tetapi karena Para Penggugat saat itu terus mendesak **karena Para Penggugat saat itu membutuhkan dana** maka akhirnya Alm Budi Suroso **bersedia melakukan perikatan hutang piutang, dengan ketentuan jika nantinya Para Penggugat tidak bisa mengembalikan pinjaman, maka tanah tersebut tetap harus dijual dan dibeli oleh Alm Budi Suroso**, maka oleh karenanya disepakati oleh Alm Budi Suroso dan Para Penggugat nilai hutang yang diperjanjikan adalah senilai harga jual tanah tersebut, dengan maksud bila terjadi ketidakmampuan bayar dari Para Penggugat maka sebagai jaminannya adalah Para Penggugat akan langsung menjual kepada Alm Budi Suroso, dan ternyata setelah lewat batas waktu yang telah disepakati yaitu 6 Bulan (berakhirnya perjanjian hutang piutang sebagaimana disebut dalam Pasal 4 Akta Pengakuan Hutang No. 01 Tanggal 15-3-2011 adalah terhitung dari Tanggal 15-3-2011 s/d 15-9-2011) terbukti Para Penggugat tidak mampu mengembalikan uang pinjaman dari Alm Budi Suroso, pada hal saat itu Para Penggugat oleh Alm Budi Suroso telah diberi tambahan waktu sekitar kurang lebih 6 (Enam) bulan akan tetapi Para Penggugat tidak bisa mengembalikan hutangnya, sehingga pada akhirnya Alm Budi Suroso dan Para Penggugat sepakat melakukan **perjanjian jual beli seperti sebagaimana telah disepakati sebelumnya**, sehingga perlu dipahami bahwa ada 2 (dua) perbuatan hukum yang berbeda yaitu Pertama : Perjanjian hutang piutang yang telah berakhir pada Tanggal 15-9-2011 dan Kedua : Perbuatan hukum berupa perjanjian jual beli antara Alm Budi Suroso dengan Para Penggugat tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 125 tanggal 5 April 2012 dan Akta Jual Beli Nomor 157 tanggal 25 April 2012”;

Menimbang, bahwa Akta Pengakuan Hutang Dengan Penyerahan Hak Milik Sebagai Jaminan, Nomor 03, tanggal 15 Maret 2011 dan Akta Pernyataan, Nomor 06, Tanggal 15 Maret 2011 yang dibuat dihadapan Tergugat II, sesuai dengan Pasal 1 ayat (1) Undang Nomor 4 Tahun 1996, yang menentukan:

“hak tanggungan atas tanah, beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, **untuk pelunasan utang tertentu**, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur yang lain”.

Adalah merupakan perjanjian Hutang Piutang dengan hak tanggungan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa benar bahwa semua perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara sebagaimana yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purwokerto tersebut . Tetapi sebagai perjanjian hutang piutang dengan hak tanggungan, selain harus memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara tersebut, harus dihubungkan dengan aturan khusus yaitu aturan yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;

Menimbang, bahwa hubungan hukum hutang piutang dengan jaminan tanah antara para Penggugat dengan Budy Suroso alm, ternyata terjadi wanprestasi, yang didalilkan para Penggugat bahwa Budy Suroso alm melakukan wanprestasi dengan tidak dipenuhinya pembayaran piutang kepada para Penggugat, selanjutnya Tergugat I (istri Budy Suroso) mendalilkan bahwa tanah yang diagunkan telah dibeli oleh Budy Suroso alm, tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 125 tanggal 5 April 2012 dan Akta Jual Beli Nomor 157 tanggal 25 April 2012”;

Menimbang, bahwa selanjutnya dipertimbangkan apakah benar bahwa Perjanjian antara para Penggugat dengan Budy Suroso alm telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 KUHPerdara sehingga tidak ada alasan untuk menyatakan bahwa perjanjian tersebut batal demi hukum? Untuk itu yang perlu dipertimbangkan, karena Akte Pengakuan Hutang tersebut pada pokoknya adalah merupakan perjanjian hutang piutang dengan hak tanggungan, maka pengakuan hutang tersebut haruslah tidak bertentangan dengan undang-undang, dalam hal ini adalah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Selanjutnya perlu dikutip pasal-pasal yang harus diterapkan dalam perkara ini, yaitu :

Pasal 6, menentukan :

“Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”;

Pasal 20 ayat (4) menentukan :

“setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) **batal demi hukum**”;

Pasal 12 menentukan :

Halaman 48 dari 57 Putusan Nomor 456/Pdt. /2018/PT.SMG

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)



“Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk **memiliki** objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji, **batal demi hukum**”;

Sedangkan dalam **Akta Nomor 03** tentang Pengakuan Hutang dengan Penyerahan tanggal 15 Maret 2011 **pasal 7** ayat (2), mengatur :

“Dalam hal Pihak Pertama tidak dapat melunasi hutangnya kepada Pihak Ke dua sampai dengan batas waktu yang ditentukan sebagaimana tersebut dalam Pasal 4 di atas, maka sertifikat-sertifikat hak milik atas 2 (dua) bidang tanah pekarangan yang dipergunakan sebagai jaminan hutang akan **dijual oleh Pihak Pertama kepada Pihak Ke dua** sebagai pelunasan hutang dan langsung dibalik nama ke atas nama pihak Ke dua”

Dengan demikian berdasarkan **pasal 7 ayat (2) Akta Nomor 03** tentang Pengakuan Hutang dengan Penyerahan tanggal 15 Maret 2011 tersebut, terdapat klausula akan beralihnya kepemilikan tanah jaminan kepada yang berpiutang (Kreditur/Budy Suroso alm), jika yang berhutang (para Penggugat) cidera janji;

Perjanjian yang demikian ini para Penggugat/para Pembanding yang cidera janji tidak membayar hutangnya, maka yang berpiutang dalam hal ini adalah Budy Suroso alm tidak boleh membeli/mengambil alih kepemilikan barang yang diagunkan. Tanah yang diagunkan dalam perjanjian hutang piutang dalam perkara ini tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1398 dan 1335 hanya boleh dijual untuk **mengambil pelunasan hutang** para Penggugat dengan cara-cara yang ditentukan dalam UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka **klausula tersebut dalam Pasal 7 ayat (2) dalam Akta Nomor 03** tentang Pengakuan Hutang dengan Penyerahan Hak milik sebagai Jaminan yang menyatakan:

“.....dan apabila terjadi wanprestasi, dua bidang tanah pekarangan dan bangunan tersebut akan langsung dibalik nama ke atas nama Tuan Budy Suroso “ dan “ setelah Tuan Budy Suroso melakukan pembayaran kekurangan sejumlah Rp.2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) kepada para penghadap, dua bidang tanah pekarangan dan bangunan tersebut di atas harus dikosongkan dan atau tanpa penghunian dengan tidak ada alasan apapun” ,

dan klausula yang tertulis pada halaman 3 dalam Akte Nomor 06 tentang Pernyataan, yang menyatakan :

“..... **Apabila terjadi wanprestasi dua bidang tanah dan bangunan tersebut akan langsung menjadi dibalik nama ke atas nama Tuan Budy Suroso**”,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

serta Akte turutannya yaitu Akta Jual Beli Nomor 125 tanggal 5 April 2012 dan Akta Jual Beli Nomor 157 tanggal 25 April 2012”; antara para Penggugat/Para Pembanding dengan Budy Suroso alm, tidak memenuhi unsur sebab yang halal yang terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sahnya perjanjian, yaitu bertentangan dengan undang-undang yaitu Pasal 6, Pasal 20 ayat (4) dan Pasal 12 UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah, karena itu **Pasal 7 ayat (2) dalam Akta Nomor 03** tentang Pengakuan Hutang dengan Penyerahan Hak milik sebagai Jaminan dan **clausula yang tertulis pada halaman 3 dalam Akte Nomor 06 tentang Pernyataan** tersebut batal demi hukum, dan gugatan para Penggugat nomor 5 dan 6 dikabulkan sebatas clausula tersebut sebagai batal demi hukum, sedangkan isi Akta **Akte Nomor 03** tentang Pengakuan Hutang dengan Penyerahan Hak milik sebagai Jaminan dan **Akte Nomor 06** tentang Pernyataan, **selebihnya sah**, tetapi khusus atas besarnya hutang yang disebutkan dalam Akta Nomor 03 tentang Pengakuan Hutang dan Akta Nomor 06 tentang Pernyataan, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah perlu memperbaiki jumlah hutang para Penggugat kepada Budy Suroso alm, dengan pertimbangan bahwa yang diakui oleh para Penggugat dalam Akta Pengakuan hutang tersebut dan tidak disangkal oleh Tergugat I, dan Tergugat II adalah sejumlah Rp.3.200.000.000,- (tiga milyar dua ratus juta rupiah), tetapi didalilkan oleh para Penggugat yang juga tidak disangkal oleh Tergugat I, hanya diterima secara bertahap oleh para Penggugat sejumlah Rp.2.723.000.000,- (dua milyar tujuh ratus dua puluh tiga juta rupiah), sesuai bukti bukti P-6, P-7 dan P-8, sehingga ada kekurangan pembayaran sejumlah Rp.477.000.000,- (empat ratus tujuh puluh tujuh juta rupiah). Atas dalil ini Tergugat I tidak secara tegas menolak, dan juga tidak mengajukan bukti bahwa Budi Suroso alm telah memenuhi penyerahan seluruh piutangnya kepada para Penggugat, karena itu Akte Nomor 03 tentang Pengakuan Hutang dan Akta Nomor 06 tentang Surat Pernyataan, mengenai jumlah hutang para Penggugat kepada Budy Suroso harus diperhitungkan sejumlah uang yang telah diterima oleh para Penggugat sebagai hutang para Penggugat kepada Budy Suroso alm adalah **sejumlah Rp.2.723.000.000,-** (dua milyar tujuh ratus dua puluh tiga juta rupiah);

Menimbang, bahwa tentang jumlah hutang para Penggugat sejumlah Rp.2.723.000.000 (dua milyar tujuh ratus dua puluh tiga juta rupiah), walaupun tidak diminta, tetapi Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah perlu melengkapinya, dengan demikian petitum gugatan para Penggugat **Nomor 5 dan 6** dikabulkan sebatas clausula tersebut di atas;

Halaman 50 dari 57 Putusan Nomor 456/Pdt. /2018/PT.SMG

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

Menimbang, bahwa atas petitum gugatan para Penggugat **Nomor 7**, yaitu agar Akta Notaris & PPAT Setya Lindu Jayati, S.H. Nomor 157 tertanggal 25 April 2012 tentang Jual Beli dinyatakan melawan hukum dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya, dikabulkan, dengan pertimbangan bahwa Akta Jual Beli tersebut didasari oleh Akte Pengakuan Hutang yang telah ada sebelumnya dan dalam putusan ini clausula dalam akte tersebut yang berkenaan dengan peralihan hak telah dinyatakan batal demi hukum, maka akta jual beli tersebut patut dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum ;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan perjanjian batal demi hukum adalah dari awal tidak pernah ada perjanjian atau perikatan, dalam artian dengan mengembalikan kondisi seperti semula, sedangkan sesuai dengan hasil Pemeriksaan Setempat, saat ini tanah agunan tersebut dikuasai oleh Tergugat I, sehingga gugatan para Penggugat agar Budy Suroso (Alm) dinyatakan telah menguasai secara fisik atas bidang-bidang tanah a quo adalah tanpa hak dan melawan hukum (petitum gugatan para Penggugat **Nomor 9**) adalah hal yang wajar, karena itu dikabulkan;

Menimbang, bahwa karena kondisi tanah yang diagunkan dan hubungan hukum dikembalikan seperti semula, maka tanah yang diagunkan harus dikembalikan lebih dahulu kepada para Penggugat, selanjutnya Tergugat I (sebagai ahli waris/isteri Budy Suroso alm) dapat mengambil pelunasan hutang para Penggugat/Pembanding dari hasil penjualan dengan melalui cara-cara sebagaimana yang ditentukan dalam UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah, karena itu atas petitum gugatan para Penggugat **Nomor 8**, agar Tergugat III menarik kembali 1 (satu) Sertifikat Hak Milik Nomor 1398, atas sebidang tanah seluas $\pm 2.500 \text{ m}^2$ (dua ribu lima ratus meter persegi) terletak di Kelurahan Arcawinangun, Kecamatan Purwokerto Timur, Kabupaten Banyumas, Propinsi Jawa Tengah, yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 3051/1996 tertanggal 08 April 1996 yang dahulu sebelum dibalik nama hak nya, tertulis atas nama Marhadi Marnadi dan 1 (satu) Sertifikat Hak Milik Nomor 1335, atas sebidang tanah seluas $\pm 1.380 \text{ m}^2$ (seribu tiga ratus delapan puluh meter persegi) terletak di Kelurahan Arcawinangun, Kecamatan Purwokerto Timur, Kabupaten Banyumas, Propinsi Jawa Tengah, yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 2949/1995 tertanggal 06 Juli 1995 yang dahulu sebelum dibalik nama haknya, tertulis atas nama Marhadi Marnadi dan mengembalikan sertifikat - sertifikat tersebut kepada Para Penggugat dalam keadaan atas nama Marhadi Marnadi, petitum gugatan para **Penggugat Nomor 8 dikabulkan**, demikian juga atas

Halaman 51 dari 57 Putusan Nomor 456/Pdt. /2018/PT.SMG

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)



petitum gugatan para Penggugat **Nomor 10** agar Tergugat I untuk menyerahkan kembali secara fisik atas bidang tanah dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1398, terletak di Kelurahan Arcawinangun, Kecamatan Purwokerto Timur, Kabupaten Banyumas, Propinsi Jawa Tengah, seluas + 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi) yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 3051/1996 tertanggal 08 April 1996 yang dahulu sebelum dibalik nama hak nya, tertulis atas nama Marhadi Marnadi dan atas sebidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1335, terletak di Kelurahan Arcawinangun, Kecamatan Purwokerto Timur, Kabupaten Banyumas, Propinsi Jawa Tengah, seluas + 1.380 m² (seribu tiga ratus delapan puluh meter persegi) yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 2949/1995 tertanggal 06 Juli 1995 yang dahulu sebelum dibalik nama hak nya, tertulis atas nama Marhadi Marnadi dalam keadaan kosong dan baik tanpa ada bangunan yang berada diatasnya, **dikabulkan;**

Menimbang, bahwa para Penggugat mengajukan gugatan ganti rugi atas kerugian penghasilan karena tidak bisa bekerja di STIMIK Purwokerto selama 58 (lima puluh delapan) bulan dengan gaji terakhir sebagai Direktur , hilangnya uang pribadi para Penggugat yang digunakan untuk membayar uang pesangon para karyawan dan Staf Amik Purwokerto, musnahnya bangunan Amik Purwokerto, hilang rusaknya (musnahnya) sarana belajar mengajar antara lain meja kursi kuliah, papan tulis, meja kursi pengajar, rak-rak buku, AC, lampu-lampu, senilai Rp.200.000.000,-(dua ratus juta rupiah), dan atas kerugian moril tidak disertai bukti-bukti rinci sehubungan dengan kerugian yang diderita para Penggugat tersebut, karena itu gugatan para Penggugat nomor **11, 12, 13, 14 dan 15 ditolak;**

Menimbang, bahwa gugatan para Penggugat kepada Tergugat I, yang berkenaan dengan pembayaran ganti rugi kepada para Penggugat sehubungan dengan **pembagian keuntungan** hasil usaha “Moetel” selama 15 (lima belas) bulan dari sector Hotel, Restoran, Meeting Room, dan Residential Ball Room (petitum gugatan poin 16, 17, 18 dan 19) ditolak, karena tidak ada bukti ada perjanjian kerja sama dalam usaha tersebut antara para Pengugat (para Pembanding) dengan Tergugat I (Terbanding I);

Menimbang, bahwa gugatan para Penggugat **Nomor 16 s/d 19** adalah gugatan para Penggugat terhadap Tergugat I/Terbanding I, atas ganti rugi pembagian keuntungan dari dioperasikannya usaha “Meotel” dari sector Hotel, Restoran, Meeting Room dan Residential Ball Room, **ditolak**, karena tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terdapat bukti apapun yang membuktikan antara para Penggugat dengan Alm.Budi Suroso (suami Tergugat I) maupun dengan Tergugat I ada hubungan hukum yang berkenaan dengan dioperasikannya usaha "Meotel" tersebut;

Menimbang, bahwa atas gugatan para Penggugat, agar putusan perkara ini, dapat dijalankan terlebih dahulu meski ada upaya hukum, baik banding maupun kasasi (uit voorbaar bij voorraad) (**petitum gugatan Nomor 20 ditolak**, karena tidak dipenuhi syarat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 180 ayat (1) HIR dan SEMA Nomor 03 Tahun 1971;

Menimbang, bahwa petitum gugatan para Penggugat **Nomor 21** agar Tergugat I dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Para Penggugat sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap harinya atas kelalaian melaksanakan putusan ini terhitung sejak putusan diucapkan atau dibacakan sampai dengan dilaksakannya putusan ini, **ditolak**, karena jika putusan perkara ini telah berkekuatan hukum tetap, tetapi Tergugat I tidak melaksanakannya dengan suka rela, maka para Pembanding dapat mengajukan pelaksanaan putusan pada pengadilan negeri Purwokerto;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat yang diajukan para Penggugat (bertanda P-1 s/d P-13), tidak semuanya diajukan dengan disertai aslinya (P-2-1, P-2-2, P-5, P-9, P-10 dan P-11 diajukan tidak dengan aslinya), sehingga bukti-bukti tersebut tidak dapat dinyatakan sebagai bukti yang sah. Karena itu petitum gugatan para Penggugat **Nomor 2** agar semua alat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat dalam perkara ini dinyatakan sah, **ditolak**;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam peradilan tingkat banding ini Terbanding I berada pada pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara pada tingkat pertama jumlahnya disebutkan dalam amar putusan dengan rincian sebagaimana yang dirinci dalam bagian akhir dari putusan tingkat pertama, dan pada peradilan tingkat banding akan ditentukan dalam amar putusan ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah berpendapat bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purwokerto dalam Pokok perkara dengan menolak gugatan para Penggugat seluruhnya tersebut dalam pokok perkara **dibatalkan**, selanjutnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah mengadili sendiri perkara ini dengan pertimbangan tersebut di atas;

Mengingat, Pasal 1320 KUHPerdara, Pasal 6, Pasal 20 ayat (4) dan Pasal 12 UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah serta pasal-pasal dari

Halaman 53 dari 57 Putusan Nomor 456/Pdt. /2018/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini ;

M e n g a d i l i :

I. Menerima permohonan banding dari para Pembanding semula para Penggugat ;

II. Dalam Provisi :

Menolak gugatan provisi para Penggugat;

III. Dalam Eksepsi :

Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor 97/Pdt.G/2017/PN.Pwt tanggal 6 Juni 2018 dalam Eksepsi;

IV. Dalam Pokok Perkara :

Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor 97/Pdt.G/2017/PN.Pwt tanggal 6 Juni 2018 dalam pokok perkara;

Mengadili Sendiri :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah menurut hukum bahwa Tergugat I merupakan ahli waris dari Sdr. Budy Suroso (Alm);
3. Menyatakan clausula “.....dan apabila terjadi wanprestasi, dua bidang tanah pekarangan dan bangunan tersebut akan langsung dibalik nama ke atas nama Tuan Budy Suroso “ dan “ setelah Tuan Budy Suroso melakukan pembayaran kekurangan sejumlah Rp.2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) kepada para penghadap, dua bidang tanah pekarangan dan bangunan tersebut di atas harus dikosongkan dan atau tanpa penghunian dengan tidak ada alas an apapun” tersebut dalam **Pasal 7 ayat (2) Akta Nomor 03 Akta Notaris & PPAT Setya Lindu Jayati, S.H., Nomor 03 tertanggal 15 Maret 2011 tentang Pengakuan Hutang dengan Penyerahan Hak Milik sebagai Jaminan adalah melawan hukum dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;**
4. Menyatakan **clausula yang tertulis pada halaman 3 dalam Akte Nomor 06 tentang Pernyataan** yang menyatakan :
“..... Apabila terjadi wanprestasi dua bidang tanah dan bangunan tersebut akan langsung menjadi dibalik nama ke atas nama Tuan Budy Suroso”, adalah melawan hukum dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya

Halaman 54 dari 57 Putusan Nomor 456/Pdt. /2018/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan Akta Notaris & PPAT Setya Lindu Jayati, S.H., Nomor 157 tertanggal 25 April 2012 tentang jual beli adalah melawan hukum dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;
6. Memerintahkan kepada Tergugat III untuk menarik kembali 1 (satu) Sertifikat Hak Milik Nomor 1398, atas sebidang tanah seluas $\pm 2.500 \text{ m}^2$ (dua ribu lima ratus meter persegi) terletak di Kelurahan Arcawinangun, Kecamatan Purwokerto Timur, Kabupaten Banyumas, Propinsi Jawa Tengah, yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 3051/1996 tertanggal 08 April 1996 yang dahulu sebelum dibalik nama hak nya, tertulis atas nama Marhadi Marnadi dan 1 (satu) Sertifikat Hak Milik Nomor 1335, atas sebidang tanah seluas $\pm 1.380 \text{ m}^2$ (seribu tiga ratus delapan puluh meter persegi) terletak di Kelurahan Arcawinangun, Kecamatan Purwokerto Timur, Kabupaten Banyumas, Propinsi Jawa Tengah, yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 2949/1995 tertanggal 06 Juli 1995 yang dahulu sebelum dibalik nama haknya, tertulis atas nama Marhadi Marnadi dan mengembalikan sertifikat - sertifikat tersebut kepada Para Penggugat dalam keadaan atas nama Marhadi Marnadi;
7. Menyatakan bahwa perbuatan Sdr. Budy Suroso (Alm) menguasai secara fisik atas bidang-bidang tanah *a quo* adalah tanpa hak dan melawan hukum;
8. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk menyerahkan kembali secara fisik atas bidang tanah dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1398, terletak di Kelurahan Arcawinangun, Kecamatan Purwokerto Timur, Kabupaten Banyumas, Propinsi Jawa Tengah, seluas $+ 2.500 \text{ m}^2$ (dua ribu lima ratus meter persegi) yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 3051/1996 tertanggal 08 April 1996 yang dahulu sebelum dibalik nama hak nya, tertulis atas nama Marhadi Marnadi dan atas sebidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1335, terletak di Kelurahan Arcawinangun, Kecamatan Purwokerto Timur, Kabupaten Banyumas, Propinsi Jawa Tengah, seluas $+ 1.380 \text{ m}^2$ (seribu tiga ratus delapan puluh meter persegi) yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 2949/1995 tertanggal 06 Juli 1995 yang dahulu sebelum dibalik nama hak nya, tertulis atas nama Marhadi Marnadi dalam keadaan kosong dan baik tanpa ada bangunan

Halaman 55 dari 57 Putusan Nomor 456/Pdt. /2018/PT.SMG



yang berada di atasnya, selanjutnya **mengambil pelunasan hutang para Penggugat**, sejumlah Rp.3.200.000.000,- (tiga milyar dua ratus juta rupiah), dikurangi kekurangan pembayaran sejumlah Rp.477.000.000,- (empat ratus tujuh puluh tujuh juta rupiah), sehingga **sejumlah Rp.2.723.000.000,-** (dua milyar tujuh ratus dua puluh tiga juta rupiah), dengan cara-cara yang ditentukan dalam UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah;

9. Menolak gugatan para Penggugat yang selebihnya ;

- v. Menghukum Terbanding I untuk membayar biaya perkara pada tingkat pertama dengan jumlah Rp, Rp1.230.000,00 (satu juta dua ratus tiga puluh ribu rupiah) dan pada tingkat banding dengan jumlah Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim yang terdiri dari Retno Pudyaningtyas, S.H. Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jawa Tengah sebagai Hakim Ketua , H. Arifin S.H.M.M., dan Singgih Budi Prakoso S.H, M.H. masing - masing Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jawa Tengah sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 456/Pdt//2018/PT.SMG, tanggal 15 Oktober 2018 untuk mengadili perkara perdata tersebut dalam tingkat banding, Senin tanggal 17 Desember 2018 dan pada hari Rabu tanggal 9 Januari 2019 putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan didampingi oleh Para Hakim Anggota tersebut di atas serta Isnadi, S.H., Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh pihak - pihak yang berperkara .

Hakim Anggota :

t.t.d.

H. Arifin, S.H., M.M.

t.t.d.

Singgih Budi Prakoso S.H, M.H.

Hakim Ketua.

t.t.d.

Retno Pudyaningtyas, S.H.

Panitera Pengganti.

t.t.d.

Isnadi, S.H.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya-biaya :

1. Meterai putusan	Rp 6.000,-
2. Redaksi putusan	Rp 5.000,-
3. Biaya Pemberkasan	<u>Rp 139.000,-</u>
Jumlah	Rp 150.000,-

(Seratus lima puluh ribu rupiah)