



PUTUSAN
Nomor 354 K/Pdt/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

MAT NAIM, bertempat tinggal di Palebon Rt. 05/Rw. 01 Kelurahan Palebon Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ferry Sataryanto, S.H., dan kawan. Para Advokat yang beralamat Kantor Advokat "SRWIJAYA" yang beralamat di Perum Griya Kliapang Asri II Nomor 61 Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 September 2013;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Melawan:

1. NASRUL,
2. NY. ERMAWATI (isteri TI), keduanya bertempat tinggal di Jalan Ketileng Indah II/255 Rt. 003 Rw. 011 Kelurahan Sendang Mulyo, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang;
3. TJOK ARIFIN HADI JAYA, bertempat tinggal di Semarang Indah Blok D.6/2 RT 001/RW.009, Kelurahan Tawang Mas, Kota Semarang dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. Agus Nurudin, S.H., CN., M.H., S.H., dan kawan – kawan, Para Advokat yang beralamat di Jalan Pleburan Raya Nomor 20, Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Oktober 2013;
4. KI AGUS DAUD, S.H., M.KN, Notaris/PPAT yang beralamat di Jalan Karang Jati Nomor 29 Karang Jati, Klepu (sekarang Bergas Kabupaten Semarang);
5. DEWI FAJAR PANGASTUTI, S.H., Notaris/PPAT yang beralamat di Jalan MT. Haryono Nomor 38 Semarang;
6. DINI HANDANAYATIE, S.H., Notaris/PPAT yang beralamat di Jalan Taman Mugas Timur I Semarang;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat dan Para Turut Terbanding dan Pembanding;

Dan:

Hal. 1 dari 34 hal. Putusan Nomor 354 K/Pdt/2014.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. PT BANK NEGARA INDONESIA Tbk. PUSAT JAKARTA Cq.
PT BANK NEGARA INDONESIA BNI Tbk CABANG
SEMARANG yang beralamat di Jalan Pemuda Mas Blok A1
Nomor 2 Semarang;
2. BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA Cq.
KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL
PROVINSI JAWA TENGAH cq. KANTOR PERTANAHAN
KOTA SEMARANG, Jalan Ki Mangunsarkoro Nomor 23
Semarang;

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

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah HM. Nomor 01882 berikut bangunan yang berdiri di atasnya, seluas $\pm 1.806 \text{ m}^2$, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 744/Pedurangan Tengah, tercatat atas nama Mat Naim, terletak di RT.001/RW.009, Kelurahan Pedurangan Tengah, Kecamatan Pedurangan, Kota Semarang, berikut segala sesuatu yang berdiri dan tertanam diatas tanah tersebut dengan batas-batas:

- Sebelah Barat Rumah bapak Mulyadi;
- Sebelah Timur Jalan Wolter Monginsidi;
- Sebelah Utara Jalan Merpati Baru;
- Sebelah Selatan Rumah bapak Amad Djuwahir;

Untuk selanjutnya mohon disebut sebagai Objek Sengketa;

2. Bahwa sekitar bulan September 2006 Tergugat I dan Tergugat II menyatakan keinginannya kepada Penggugat untuk menyewa objek sengketa milik Penggugat untuk tempat usahanya;
3. Bahwa atas keinginan Tergugat I dan Tergugat II tersebut Penggugat menyetujui untuk menyewakan objek sengketa tersebut kepada Tergugat I dan Tergugat II dihitung mulai tanggal 1 November 2006, dengan harga sewa Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) untuk jangka waktu

Hal. 2 dari 34 hal. Putusan Nomor 354 K/Pdt/2014.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5 tahun, sebagaimana ternyata dalam Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 15 tanggal 11 November 2006 yang dibuat didepan Notaris/PPAT Kiagus Daud (Tergugat IV);

4. Bahwa dalam pembuatan Perjanjian Sewa Menyewa sebagaimana posita 3 diatas, Penggugat sama sekali tidak dilibatkan dan tidak pernah menghadap Tergugat IV dalam pembuatan Perjanjian sewa menyewa tersebut, baru setelah Perjanjian Sewa menyewa tersebut jadi, Tergugat I dan Tergugat II lah yang datang ke rumah Penggugat untuk minta tandatangan Penggugat tanpa membacakan isi atau mengetahui apa yang dituangkan dalam Perjanjian Sewa Menyewa tersebut. Suatu hal yang sangat janggal, karena bagaimana Notaris (Tergugat IV) dapat menerbitkan suatu Akta sedangkan salah satu pihak tidak pernah menghadap dan tidak memberi Kuasa kepada siapapun/ kepada pihak lain untuk menghadap Notaris (Tergugat IV), tetapi seolah-olah dianggap hadir, dan isi Akte pun seolah-olah mengkonstantir keterangan para pihak yang hadir, padahal Penggugat sama sekali tidak pernah datang menghadap Tergugat IV ???;
5. Bahwa sebelum masa sewa berakhir dan baru berjalan kurang lebih 1 tahun sekitar Oktober 2007, Tergugat I dan Tergugat II kembali menyatakan keinginannya untuk meminjam Sertifikat HM. Nomor 01882, seluas \pm 1.806 m², tercatat atas nama Mat Naim (Penggugat), terletak di Kelurahan Pedurungan Tengah, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang;
6. Bahwa atas keinginan Tergugat I dan Tergugat II tersebut langsung ditolak oleh Penggugat karena peminjaman untuk apa dan alasan apa Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah menjelaskan kepada Penggugat apalagi masa sewapun baru dijalani kurang lebih satu tahun;
7. Bahwa atas penolakan Penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugat II tidak patah semangat dan berusaha selalu membujuk dan merayu kepada Penggugat agar dapat meminjam Sertifikat Hak Milik Nomor 01882 tersebut;
8. Bahwa Penggugat masih tetap pada pendirian semula untuk tidak meminjamkan Sertifikat Hak Milik Nomor 01882 kepada Tergugat I dan Tergugat II walaupun segala cara dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II untuk dapat meminjam sertifikat tersebut;
9. Bahwa dengan akal liciknya Tergugat I dan Tergugat II kembali merayu dan membujuk Penggugat untuk meminjam Sertifikat Hak Milik Nomor 01882 dengan janji kepada Penggugat bahwa Tergugat I dan Tergugat II bersedia membuat pernyataan dihadapan Notaris atas peminjaman Sertifikat Hak Milik

Hal. 3 dari 34 hal. Putusan Nomor 354 K/Pdt/2014.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 01882 dan peminjaman Sertifikat tersebut hanya untuk 2 tahun setelah itu akan dikembalikan lagi oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat;

10. Bahwa oleh karena janji - janji yang disampaikan oleh Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana posita 9 diatas dan desakan terus menerus kepada Penggugat, maka luluhlah hati Penggugat untuk meminjamkan Sertifikat Hak Milik Nomor 01882 tersebut kepada Tergugat I dan Tergugat II;
11. Bahwa ternyata keluguan dan kurang pengetahuan Penggugat tentang bahasa-bahasa dalam akte benar-benar dimanfaatkan oleh Tergugat I dan Tergugat II, karena sebagaimana telah Penggugat kemukakan pada Posita 4 tersebut diatas, pembuatan Akte Pernyataan Nomor 01 Tanggal 3 November 2007 dihadapan Notaris/PPAT Ki Agus Daud,SH,MK.n pun (Tergugat IV) sama sekali juga tidak melibatkan Penggugat, dan Penggugatpun Tidak Pernah menghadap Notaris/PPAT Ki Agus Daud,S.H.,MK.n. ataupun memberikan Kuasa kepada orang lain untuk menghadap;
12. Bahwa Akte Pernyataan Nomor 01 Tanggal 3 November 2007 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ki Agus Daud, S.H.,M.K.n selalu dalam bentuk sudah jadi, dan kemudian baru disampaikan kepada Penggugat tanpa Penggugat tahu isi dari Akte tersebut karena tidak pernah diberitahukan atau dibacakan oleh Tergugat I dan Tergugat II, hanya disampaikan bahwa Akte ini berisi pernyataan untuk meminjam Sertifikat Hak Milik Nomor 01882 dimana dalam jangka waktu 2 tahun Tergugat I dan Tergugat II akan mengembalikan kepada Penggugat;
13. Bahwa ternyata kedatangan Tergugat I dan Tergugat II ke rumah Penggugat tidak saja membawa satu Akte yakni Akte Nomor 1 tanggal 3 November 2007 saja sebagaimana Penggugat sebutkan dalam posita 11 dan posita 12 diatas, akan tetapi juga membawa Akte lain yakni Akte Nomor 2 yang dibuat dengan tanggal yang sama yaitu semuanya tertanggal 3 November 2007 tentang "Kuasa" yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ki Agus Daud, S.H., MK.n (Tergugat IV), dan lagi-lagi tanpa melibatkan Penggugat, dan Penggugat pun tidak pernah datang atau memberi kuasa kepada pihak lain untuk menghadap Notaris/PPAT Ki Agus Daud,S.H.,M.Kn, sehingga Penggugatpun tidak mengerti untuk apa Akte tersebut ? dan isinya mengenai apa ??;
14. Bahwa oleh karena jatuh tempo pengembalian Sertifikat Hak Milik Nomor 01882 telah berakhir sejak tanggal 3 November 2009 sebagaimana tertuang dalam Akte Pernyataan Nomor 1 tanggal 3 November 2007, serta masa sewapun telah berakhir pula sejak tanggal 1 Oktober 2011 sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 15 tanggal 11 November

Hal. 4 dari 34 hal. Putusan Nomor 354 K/Pdt/2014.



2006 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ki Agus Daud (Tergugat IV) namun Tergugat I dan Tergugat II tidak juga mengembalikan Sertifikat HM Nomor 01882 dan menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat, selain itu didesak keingintahuan Penggugat mengenai isi /keterangan-keterangan yang termuat dalam akte-akte tersebut diatas, maka sekitar bulan Maret 2012 Penggugat mendatangi salah satu saudaranya bernama Hj. Siti Chotidjah, bertempat tinggal di Bangetayu Kulon RT.4/RW.01, Kecamatan Genuk, Semarang, untuk meminta penjelasan apa maksud akte-akte yang di berikan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut diatas yakni Akte Nomor 15 tertanggal 11 November 2006, Akte Nomor 01 tertanggal 3 November 2007 dan Akte Nomor 02 tertanggal 3 November 2007 yang kesemuanya dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ki Agus Daud, S.H., MK.n (Tergugat IV);

15. Bahwa setelah mendapat penjelasan dari Hj. Siti Chotidjah, betapa kagetnya Penggugat dimana isi dari akte-akte tersebut (Akte Nomor 01 tertanggal 3 November 2007 dan Akte Nomor 02 tertanggal 3 November 2007) menyimpang dari tujuan semula seperti yang disampaikan oleh Tergugat I dan Tergugat II, yang tujuannya hanya meminjam Sertifikat Hak Milik Nomor 01882 dalam waktu 2 (dua) tahun dengan janji Tergugat I dan Tergugat II akan mengembalikan selambat-lambatnya tanggal 3 November 2009 kepada Penggugat;
16. Bahwa isi dari Akte Nomor 01 tanggal 3 November 2007 terdapat pernyataan yang memuat, "Penghadap Pihak Pertama (Tergugat I dengan disetujui oleh Tergugat II) menyatakan dengan ini meminjam tanah (objek sengketa) tersebut dari pihak kedua (Penggugat) sebagai pemilik tanah selama dua (dua) Tahun, terhitung mulai ditandatanganinya akta ini dan akan dikembalikan selambat-lambat pada tanggal tiga November dua ribu sembilan (03 -11-2009)" sedangkan klausule berikutnya (yang menunjukan bahwa Tergugat I dan Tergugat II mempunyai iktikad tidak baik dan menyimpang dari tujuan semula yang sebenarnya hanya meminjam Sertifikat Hak Milik Nomor 01882 saja) telah menyebut " bahwa tanah tersebut diatas akan dibaliknama ke atas nama penghadap Pihak Pertama yaitu Tuan Nasrul (Tergugat I) tersebut diatas akan tetapi penghadap Pihak Pertama (Tergugat I) hanya dipakai namanya saja pada Sertifikat tanah tersebut, Hak Milik tanah (objek Sengketa) sebenarnya Pihak Kedua (Penggugat);
17. Bahwa rupanya klausule yang memuat pernyataan, "bahwa tanah tersebut diatas akan dibaliknama ke atas nama penghadap Pihak Pertama (Tergugat I) yaitu Tuan Nasrul tersebut diatas akan tetapi penghadap Pihak Pertama

Hal. 5 dari 34 hal. Putusan Nomor 354 K/Pdt/2014.



(Tergugat I) hanya dipakai namanya saja pada Sertifikat tanah tersebut, Hak Milik tanah (objek sengketa) sebenarnya Pihak Kedua (Penggugat) ternyata ditindaklanjuti dengan munculnya/terbitnya Akte Nomor 02 tanggal 3 November 2007 (dibuat dengan tanggal yang sama) tentang "Kuasa" yang didalamnya terdapat klausul yang menyebutkan: "Pemberi Kuasa yakni Tuan Nasrul (Tergugat I) dengan disetujui isterinya (Ny. Ernawati/Tergugat II) memberikan kuasa atas kuasa substitusi yang dipegangnya kepada Tuan Mat Naim (Penggugat) untuk dan atas nama Pemberi Kuasa (Tergugat I dan Tergugat II), baik secara bersama-sama maupun secara sendiri-sendiri menjual, baik sebagian maupun keseluruhan, memindahkan/mengalihkan, melepaskan hak kepada siapapun juga termasuk kepada yang diberi sendiri, atau permohonan degradasi demikian dengan harga dan syarat-syarat serta ketentuan-ketentuan yang dianggap baik oleh yang diberi kuasa ...dst...dst...;

18. Bahwa jelas terurai dalam posita 16 dan posita 17 tersebut betapa licik dan lihai Tergugat I dan Tergugat II memutarbalikan fakta yang jelas-jelas Penggugat sebagai orang yang buta hukum dan tidak mempunyai kemampuan membaca dan pengetahuan yang cukup untuk memahami suatu Akte benar-benar dimanfaatkan oleh Tergugat I dan Tergugat II.
19. Bahwa apa yang termuat dalam Akte Nomor 01 tanggal 3 November 2007 dan Akte Nomor 02 tanggal 3 November 2007 yang kesemuanya dibuat dihadapan Notaris/PPAT Kiagus Daud, S.H., M.Kn (Tergugat IV) adalah sangat bertentangan dengan hati nurani Penggugat karena kalaulah Penggugat tahu maksud dan tujuan Akte-akte tersebut seperti yang diuraikan pada posita 16 dan posita 17 tersebut diatas tentu saja Penggugat akan menolaknya, selain itu Penggugatpun sama sekali tidak mengenal dan tidak tahu Notaris/PPAT Ki Agus Daud, S.H., MK.n;
20. Bahwa setelah mengetahui isi Akte Nomor 01 tanggal 3 November 2007 dan Akte Nomor 02 tanggal 3 November 2007 yang sangat menyesatkan tersebut, maka Penggugat berusaha mencari Tergugat I dan Tergugat II untuk meminta pertanggungjawaban, namun rupanya Tergugat I dan Tergugat II sangat sulit ditemui dan berusaha menghindar untuk tidak menemui Penggugat;
21. Bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II sulit ditemui, kemudian sekitar bulan Mei 2012 Penggugat bersama Hj. Siti Chotidjah berusaha mencari tahu ke Kantor Pertanahan Kota Semarang (Turut Tergugat II) dimana sebenarnya keberadaan Sertifikat Hak Milik Nomor 01882 atas nama Penggugat, ternyata diperoleh penjelasan dari Kantor Pertanahan Kota Semarang bahwa terhadap

Hal. 6 dari 34 hal. Putusan Nomor 354 K/Pdt/2014.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

objek sengketa tersebut telah dijual oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III sebagaimana tersebut dalam Akte Jual Beli Nomor 85/2011 tanggal 17 Maret 2011 yang dibuat dihadapan Ny. Dini Handanayatie, S.H, Notaris/PPAT Kota Semarang (Tergugat VI), dan telah dibalik nama menjadi atas nama Tjok Arifin Hadijaya (Tergugat III);

22. Bahwa dasar jual beli atas objek sengketa antara Tergugat I, Tergugat II dengan Tergugat III adalah Akta Hibah Nomor 117/2007 tertanggal 28/12/2007 yang dibuat dihadapan Dewi Fajar Pangastuti,SH, Notaris/PPAT Kota Semarang (Tergugat V);
23. Bahwa jelas-jelas Penggugat tidak pernah membuat Akta Hibah tersebut apalagi menghadap Tergugat V dan atau mengenal Tergugat V, dimana isi dari Akte Hibah tersebut pada intinya menyatakan: bahwa Penggugat telah memberikan hibah kepada Tergugat I dan di dalam Akta Hibah tersebut pada halaman ke-2 merupakan halaman kosong yang tidak memuat klausule apapun, jelas-jelas ada keanehan ??? dan dipersiapkan untuk apa ???;
24. Bahwa tandatangan yang tertera dalam Akta Hibah Nomor 117/2007 tertanggal 28/12/2007 yang dibuat dihadapan Dewi Fajar Pangastuti,SH, Notaris/PPAT Kota Semarang (Tergugat V) adalah bukan tandatangan Penggugat dan bukan pula tandatangan isteri Penggugat, karena Penggugat dan isteri Penggugat samasekali tidak pernah menghadap apalagi mengenal atau memberikan Kuasa kepada orang lain untuk menghadap Dewi Fajar Pangastuti,S.H., Notaris/PPAT Kota Semarang (Tergugat V);
25. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 01882/Pedurangan Tengah, Semarang tersebut ternyata oleh Tergugat III telah dijaminkan/diagunkan pada PT Bank Negara Indonesia Tbk. Cab. Pemuda Semarang (Turut Tergugat I) dan telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 147/2011 tertanggal 15 April 2011 yang dibuat dihadapan Ny. Dini Handanayatie, SH, Notaris/PPAT di Semarang, dengan nilai pinjaman sebesar Rp5.400.000.000,00 (lima miliar empat ratus juta rupiah);
26. Bahwa Penggugat selaku pemilik sah atas objek sengketa (sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya, seluas $\pm 1.806 \text{ m}^2$, tercatat atas nama Mat Naim/Penggugat, terletak di RT.001/RW.009, Kelurahan Pedurangan Tengah, Kecamatan Pedurangan, Kota Semarang, berikut segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atasnya), sama sekali tidak pernah berniat menjual objek sengketa tersebut kepada pihak lain apalagi kepada Tergugat III;

Hal. 7 dari 34 hal. Putusan Nomor 354 K/Pdt/2014.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

27. Bahwa setelah mendapat penjelasan dari Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagaimana tersebut diatas, Penggugat kembali mencari Tergugat I dan Tergugat II untuk meminta pertanggungjawaban, namun lagi-lagi Penggugat tidak berhasil bertemu dengan Tergugat I dan Tergugat II, karena Tergugat I dan Tergugat II jarang ada dirumah sebagaimana disampaikan oleh tetangganya;
28. Bahwa Penggugat sama sekali tidak pernah menyatakan bersedia membalik nama atas nama Tergugat I sebagaimana termuat dalam Akte Nomor 01 tanggal 3 November 2007; Menyatakan Menerima Kuasa dari Sdr. Nasrul/ Tergugat I sebagaimana termuat dalam Akte Nomor 02 tanggal 3 November 2007, apalagi memberikan Hibah kepada Tergugat I, semuanya tidak benar !!;
29. Bahwa oleh karena semua yang dinyatakan dalam Akte Nomor 01 tanggal 3 November 2007, Akte Nomor 02 tanggal 3 November 2007 yang kesemuanya dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ki Agus Daud, S.H.,MK.n, dan Akta Hibah Nomor 117/2007 tanggal 28 Desember 2007 yang dibuat dihadapan Dewi Fajar Pangastuti, S.H., Notaris/PPAT Kota Semarang (Tergugat V) adalah tidak benar semuanya, maka Penggugat kembali berusaha mencari Tergugat I dan Tergugat II untuk meminta pertanggung-jawaban apalagi ada indikasi pemalsuan tandatangan Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, namun usaha tersebut ternyata sia-sia dan tidak ada hasilnya;
30. Bahwa oleh karena penyelesaian secara baik-baik tidak mendapatkan hasil maka tidak ada jalan lain selain mengajukan gugatan perkara ini ke Pengadilan Negeri Semarang, selain daripada itu Penggugat juga melaporkan perbuatan Tergugat I ke Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Jawa Tengah Resor Kota Besar Semarang tanggal 16 Mei 2012 atas Tindak Pidana penipuan dan penggelapan sebagaimana diatur dalam Pasal 378 dan Pasal 372 KUH Pidana sesuai Laporan Polisi Nomor Pol:LP/898/V/2012/Jtg/Res tbs;
31. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak mau mengembalikan/ menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 01882 padahal jatuh tempo peminjaman dan masa sewa telah berakhir sebagaimana telah diuraikan dalam posita 14 tersebut diatas, dan justru menjual/mengalihkan/memindahkan/ mengoperkan Hak Penguasaan atas objek sengketa kepada Tergugat III tanpa sepengetahuan Penggugat dimana objek sengketa adalah jelas-jelas milik sah Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);

Hal. 8 dari 34 hal. Putusan Nomor 354 K/Pdt/2014.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

32. Bahwa begitu pula oleh karena Akte Nomor 01 tanggal 3 November 2007 dan Akte Nomor 02 tanggal 3 November 2007 yang kesemuanya dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ki Agus Daud,SH,MK.n (Tergugat IV), dan Akta Hibah Nomor 117/2007 tanggal 28 Desember 2007 yang dibuat dihadapan Dewi Fajar Pangastuti, S.H, PPAT Kota Semarang (Tergugat V) dibuat tanpa kesepakatan Penggugat dan tanpa hadirnya Penggugat serta tanpa dilandasi "iktikad baik" adalah merupakan perjanjian yang tidak sah dan cacat hukum karena tidak memenuhi unsur-unsur syarat sahnya Perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, sehingga terbitnya Akte Nomor 01 tanggal 3 November 2007 dan Akte Nomor 02 tanggal 3 November 2007 yang kesemuanya dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ki Agus Daud, S.H,MK.n dan Akta Hibah Nomor 117/2007 tanggal 28 Desember 2007 yang dibuat dihadapan Dewi Fajar Pangastuti, S.H, PPAT Kota Semarang adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum pula sehingga harus dibatalkan;
33. Bahwa oleh karena terbitnya Akte Nomor 01 tanggal 3 November 2007 dan Akte Nomor 02 tanggal 3 November 2007 yang kesemuanya dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ki Agus Daud, S.H,M.Kn dan Akta Hibah Nomor 117/2007 tanggal 28 Desember 2007 yang dibuat dihadapan Dewi Fajar Pangastuti, SH, Notaris/ PPAT Kota Semarang adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum maka jual beli terhadap objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III sebagaimana ternyata dalam Akte Jual Beli Nomor 85/2011 tanggal 17 Maret 2011 yang dibuat dihadapan Ny. Dini Handanayatie, S.H., Notaris/PPAT Kota Semarang (Tergugat VI) mohon dinyatakan tidak sah pula karena dinyatakan cacat hukum sehingga harus batalkan pula;
34. Bahwa oleh karena proses jual beli atas Sertifikat Hak Milik Nomor 01882 didasarkan pada akta-akta yang tidak sah dan cacat hukum, maka pembebanan Hak Tanggungan Peringkat I sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 147/2011 tertanggal 15 April 2011 yang dibuat didepan Ny. Dini Handanayatie, S.H., Notaris/PPAT di Semarang atas HM Nomor 01882/Pedurangan Tengah Semarang, mohon dinyatakan tidak sah dan cacat hukum pula sehingga harus diangkat dan dibatalkan;
35. Bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang tidak mau menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 01882 kepada Penggugat dan perbuatan Tergugat IV yang menerbitkan Akte Nomor 01 tanggal 3 November 2007 serta Akte Nomor 02 tanggal 3 November 2007, dan perbuatan Tergugat V yang menerbitkan Akte Hibah Nomor 117/2007 tanggal 28 Desember 2007,

Hal. 9 dari 34 hal. Putusan Nomor 354 K/Pdt/2014.

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

serta perbuatan Tergugat VI yang menerbitkan Akte Jual Beli Nomor 85/2011 tanggal 17 Maret 2011 adalah merupakan perbuatan yang melawan hukum;

36. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI merupakan perbuatan melawan hukum maka Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI dihukum untuk membayar kerugian kepada Penggugat karena jikalau objek sengketa tersebut dijual akan laku terjual sebesar Rp6.000.000.000,00 (enam miliar rupiah); begitu pula bila disewakan Penggugat akan memperoleh keuntungan rata-rata pertahunnya sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);
37. Bahwa wajar dan beralasan pula apabila Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dihukum untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 01882/Pedurangan Tengah, Semarang, sekaligus mengosongkan objek sengketa dan menyerahkan kepada Penggugat. Sebab jikalau Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak dapat mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 01882 kepada Penggugat maka sangat beralasan pula jika Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI dihukum untuk membayar ganti rugi secara materiil kepada Penggugat sebesar Rp6.000.000.000,00 (enam miliar rupiah) ditambah membayar keuntungan sewa yang seharusnya didapat Penggugat bila objek sengketa tersebut disewakan, dihitung setiap tahunnya adalah sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) sejak tahun 2011 sampai dengan putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap, dan membayar kerugian immaterial sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), baik secara sendiri-sendiri ataupun secara tanggung renteng, karena dengan kejadian/peristiwa ini kondisi Psikologis Penggugat sangat tertekan dan harus membayar biaya untuk pengurusan gugatan perkara ini;
38. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI, merupakan perbuatan melawan hukum maka sudah wajar bila Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI dihukum membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebagaimana telah diuraikan diatas;
39. Bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II wajib tunduk pada putusan Pengadilan Negeri Semarang atas perkara ini bila putusan Pengadilan Negeri Semarang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, dan putusan ini dapat

Hal. 10 dari 34 hal. Putusan Nomor 354 K/Pdt/2014.

Disclaimer

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



dijadikan dasar bagi Penggugat untuk mengurus pengajuan hak atas tanah objek sengketa menjadi milik dan atas nama Penggugat kembali;

40. Bahwa untuk melindungi hak-hak Penggugat selaku pemilik sah sebidang tanah HM. Nomor 01882/Pedurangan Tengah Semarang, seluas $\pm 1.806 \text{ m}^2$, dahulu tercatat atas nama Mat Naim/Penggugat, terletak di RT.001/RW.009, Kelurahan Pedurangan Tengah, Kecamatan Pedurangan, Kota Semarang, berikut segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atasnya dan guna menjamin agar gugatan ini tidak *illusoir*, maka cukup beralasan bagi Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Semarang untuk berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap:

- a. Objek sengketa yakni sebidang tanah HM. Nomor 01882/Pedurangan Tengah, Semarang berikut bangunan yang berdiri di atasnya, seluas $\pm 1.806 \text{ m}^2$, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 744/Pedurangan Tengah, (dahulu tercatat atas nama Mat Naim sekarang atas nama Tjok Arifin Hadijaya) terletak RT.001/RW.009 di Kelurahan Pedurangan Tengah, Kecamatan Pedurangan, Kota Semarang, berikut segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atas tanah tersebut dengan batas-batas:
 - Sebelah Barat Rumah Bapak Mulyadi;
 - Sebelah Timur Jalan Woltermonginsidi;
 - Sebelah Utara Jalan Merpati Baru;
 - Sebelah Selatan Rumah bapak Amad Djuwahir;
 - b. Sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya milik Tergugat I dan Tergugat II terletak di Jalan Ketileng Indah II/25, RT.003/RW.011, Kel. Sendangmulyo, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang;
 - c. Sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya milik Tergugat III, terletak di Perumahan Semarang Indah blok D.6/2 RT. 001/RW. 009, Kelurahan Tawang Mas, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang;
 - d. Sebidang tanah berikut bangunan berdiri di atasnya milik Tergugat IV terletak di Jalan Raya Karangjati Nomor 29, Karangjati, Bergas, Kabupaten Semarang;
 - e. Sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya milik Tergugat V, terletak di Jalan M T. Haryono Nomor 38, Semarang;
 - f. Sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya milik Tergugat VI, terletak di Taman Mugas Timur Nomor 1 Semarang;
- Karena Penggugat sangat khawatir dengan adanya gugatan ini Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI akan

Hal. 11 dari 34 hal. Putusan Nomor 354 K/Pdt/2014.



berusaha untuk memindah tangankan/ menjual/ membebani suatu hak atas harta bendanya tersebut kepada orang lain, begitu pula terhadap objek sengketa akan dipindah tangan/dijual lagi kepada orang lain;

41. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada alat-alat bukti yang sah dan otentik, maka berdasarkan Pasal 180 HIR Jo. SEMA Nomor 3 Tahun 2003 sangatlah beralasan bagi Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Semarang untuk berkenan menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verset, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Semarang atas objek sengketa dan harta benda milik Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa Akte Nomor 01 tanggal 3 November 2007 tentang "Pernyataan"; Akte Nomor 02 tanggal 3 November 2007 tentang "Kuasa" yang kesemuanya dibuat dihadapan Ki Agus Daud,SH,MK.n, Notaris/PPAT Kota Semarang; dan Akta Hibah Nomor 117/2007 tanggal 28 Desember 2007 yang dibuat dihadapan Dewi Fajar Pangastuti,SH, PPAT Kota Semarang, serta Akte Jual Beli Nomor 85/2011 tanggal 17 Maret 2011 yang dibuat dihadapan Ny. Dini Handanayatie, S.H., Notaris/PPAT Kota Semarang adalah tidak sah dengan segala akibat hukumnya, sehingga mohon dibatalkan;
4. Menyatakan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 147/2011 tanggal 15 April 2011 adalah Batal Demi Hukum;
5. Menyatakan menurut hukum sebidang tanah HM. Nomor 01882/Pedurangan Tengah, Semarang, berikut bangunan yang berdiri di atasnya, seluas $\pm 1.806 \text{ m}^2$, terletak di RT.001/RW.009, Kelurahan Pedurangan Tengah, Kecamatan Pedurangan, Kota Semarang, berikut segala sesuatu yang berdiri dan tertanam diatas tanah tersebut dengan batas-batas:
 - Sebelah Barat Rumah Bapak Mulyadi;
 - Sebelah Timur Jalan Woltermonginsidi;
 - Sebelah Utara Jalan Merpati Baru;
 - Sebelah Selatan Rumah bapak Amad Djuwahir;Adalah sah milik Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
7. Menghukum kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III baik sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama atau siapa saja yang menerima hak dari Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat III atau pihak pihak lain yang menguasai objek sengketa dan menguasai Sertifikat tanah HM Nomor 01882/Pedurangan Tengah, Semarang, dahulu tercatat atas nama Mat Naim sekarang atas nama Tjok Arifin Hadijaya (Tergugat III), untuk menyerahkan objek sengketa dan Sertifikat tanah HM Nomor 01882/Pedurangan Tengah, Semarang tersebut kepada Penggugat bilamana perlu dengan bantuan alat Negara;
8. Menghukum kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI untuk membayar ganti rugi secara materiil kepada Penggugat sebesar Rp6.000.000.000,00 (enam miliar rupiah) ditambah membayar keuntungan sewa yang seharusnya didapat Penggugat bila objek sengketa tersebut disewakan, dihitung setiap tahunnya adalah sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) sejak tahun 2011 sampai dengan putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap, serta membayar kerugian immaterial sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), baik secara sendiri-sendiri ataupun secara tanggung renteng, karena dengan kejadian/peristiwa ini kondisi Psikologis Penggugat sangat tertekan dan harus membayar biaya untuk pengurusan gugatan perkara ini, bilamana Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI tidak dapat mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 01882/Pedurangan Tengah Semarang dan menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat;
9. Menghukum kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan penyerahan Sertifikat tanah HM Nomor 01882/Pedurangan Tengah, Semarang kepada Penggugat;
10. Menyatakan menurut hukum bahwa putusan ini dapat dipakai sebagai dasar bagi Penggugat untuk mengurus pengajuan hak atas tanah objek sengketa menjadi milik dan atas nama Penggugat;
11. Menghukum kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan taat pada putusan ini;

Hal. 13 dari 34 hal. Putusan Nomor 354 K/Pdt/2014.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Menyatakan menurut hukum bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verset, banding, maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

13. Menghukum kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau, mohon keputusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Eksepsi Tergugat III:

Tentang Kedudukan Para Pihak:

1. Bahwa Penggugat tidak tepat dalam meletakkan Tergugat dan Turut Tergugat:

a) Bahwa yang di maksud dengan Tergugat dalam hukum perdata adalah orang yang di tarik ke muka Pengadilan karena di rasa telah melanggar hak penggugat. Berdasarkan istilah tersebut maka tidak tepat menempatkan Tjok Arifin Hadiwijaya sebagai Tergugat III karena Tjok Arifin Hadiwijaya tidak pernah mempunyai hubungan hukum, tidak kenal atau berhubungan dengan Penggugat apalagi melanggar hak Penggugat. Tjok Arifin Hadiwijaya hanya kenal dengan Tergugat 1 yang sebelumnya pemilik sah tanah dengan sertifikat nomor HM. Nomor 01882;

b) Bahwa yang di maksud dengan Turut Tergugat dalam hukum perdata sesuai Putusan MA RI Nomor 663k/Sip/1971, tanggal 6 Agustus 1971 Jo. Putusan MARI Nomor 1038k/Sip/1972, tanggal 1 Agustus 1973, adalah seseorang yang tidak menguasai sesuatu barang akan tetapi demi formalitas gugatan harus dilibatkan guna dalam petitum sebagai pihak yang tunduk dan taat pada putusan hakim perdata. "Berdasarkan istilah tersebut maka tidak tepat menempatkan PT BANK NEGARA INDONESIA TBK PUSAT JAKARTA cq. PT BANK NEGARA INDONESIA (BNI) TBK. Cabang Semarang sebagai turut Tergugat I karena PT BANK NEGARA INDONESIA TBK PUSAT JAKARTA cq. PT BANK NEGARA INDONESIA (BNI) TBK. Cabang Semarang sudah tidak punya hubungan hukum dengan pengugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III. Demikian pula apabila Petitum Penggugat dikabulkan Majelis Hakim PT BANK NEGARA INDONESIA TBK PUSAT JAKARTA cq. PT BANK NEGARA INDONESIA (BNI) TBK tidak tunduk dalam putusan hakim tersebut karena sudah tidak ada hubungan hukum apapun dengan pengugat, Tergugat I, Tergugat II,

Hal. 14 dari 34 hal. Putusan Nomor 354 K/Pdt/2014.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat III dan tanah H M. Nomor 01882;

- c) Dengan demikian gugatan yang di ajukan Penggugat tidak jelas dan mengada-ada karena tidak tepat meletakkan pihak Tergugat dan pihak Turut Tergugat dalam gugatan, maka sudah selayaknya Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat atau setidaknya gugatan pengugat tidak dapat di terima (*niet ontvankelijke verklaard*);

2. Bahwa Tergugat V Sudah Meninggal Dunia;

Bahwa Tergugat V sudah meninggal maka Tergugat V tidak dapat di jadikan Tergugat, karena Tergugat V tidak memiliki kemampuan untuk bertindak di depan Pengadilan (*legal standing*) maka dengan demikian gugatan Penggugat harus di tolak atau setidaknya gugatan tidak dapat di terima karena subjeknya sudah hilang sehingga tidak dapat dimintai pertanggung jawaban;

Tentang Gugatan Perbuatan Melawan Hukum:

1. Bahwa gugatan Penggugat adalah gugatan perbuatan melawan hukum dengan mendalilkan adanya pemalsuan tanda tangan dalam akta-akta yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II (*vide posita* 29) yang saat ini sudah dilaporkan oleh penggugat ke Kepolisian Republik Indonesia Daerah Jawa Tengah Resort Kota Semarang tanggal 16 Mei 2012 Nomor Pol LP/898/V/2012/jtg/res/bs atas tindak pidana penipuan dan pengelapan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II. Atas laporan tersebut Kepolisian Republik Indonesia Daerah Jawa Tengah Resort Kota Semarang sudah mengumpulkan bukti-bukti dan memanggil saksi-saksi untuk di periksa tentang kebenaran laporan tersebut;
2. Bahwa gugatan perbuatan melawan hukum yang dimaksud oleh Penggugat perbuatan melawan hukum yang masuk dalam ranah pidana, sudah sepatutnya pembuktian pemalsuan tanda tangan, penipuan ataupun pengelapan harus dibuktikan dalam proses hukum pidana, sampai ada putusan pidana yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan adanya perbuatan melawan hukum dan menentukan siapa pelaku perbuatan melawan hukum tersebut;
3. Bahwa dengan tidak adanya putusan pidana yang mempunyai kekuatan hukum tetap yang menyatakan adanya "perbuatan melawan hukum" dan siapa pelaku perbuatan melawan hukum, maka gugatan perbuatan melawan hukum yang di ajukan oleh Penggugat adalah mengada-ada, kabur dan tidak berdasar pada hukum maka Majelis Hakim harus menyatakan gugatan ditolak atau setidaknya gugatan pengugat tidak

Hal. 15 dari 34 hal. Putusan Nomor 354 K/Pdt/2014.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat di terima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa Tergugat Konvensi selanjutnya disebut Penggugat Rekonvensi dengan ini mengajukan gugatan Rekonvensi terhadap Penggugat Konvensi yang selanjutnya disebut Tergugat Rekonvensi;
2. Bahwa Para Penggugat Rekonvensi mohon agar semua yang telah dikemukakan dalam Eksepsi dan Konvensi tersebut di atas, secara *mutatis mutandis* dianggap tertulis dan terbaca kembali dalam Rekonvensi;
3. Bahwa gugatan Penggugat Konvensi terhadap Tergugat Konvensi dalam menentukan para pihak tidak jelas, gugatan tidak berdasar pada hukum dan gugatan terlalu dini (*prematur*), Tidak Sesuai Dengan Hukum (*exceptie onrechtmatig of ongegrond*) maka gugatan harus di tolak;
4. Bahwa akibat hukum dari gugatan yang diajukan dan dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi terhadap Penggugat Rekonvensi secara nyata telah merugikan kepentingan hukum Penggugat Rekonvensi baik secara materil maupun immaterial;
5. Bahwa demikian Tergugat Rekonvensi harus dihukum melakukan "Permohonan Maaf" kepada Penggugat Rekonvensi di Media Massa Cetak maupun elektronik baik Nasional maupun lokal, yang redaksinya maupun Media Cetak tersebut akan Penggugat Rekonvensi ditentukan kemudian. Hal tersebut bertujuan untuk mengembalikan/memulihkan nama baik Penggugat Rekonvensi dan untuk mengembalikan kepercayaan masyarakat terhadap Penggugat Rekonvensi sebagai pengusaha;
6. Bahwa gugatan yang di ajukan oleh Penggugat Konvensi terhadap Penggugat Rekonvensi, telah menyebabkan kerugian materiil karena sertifikat tanah tersebut tidak dapat dijadikan hak tanggungan untuk mengajukan kredit sebagai modal usaha di bank karena BPN kota Semarang telah memblokir sertifikat tersebut karena permintaan Penggugat kovensi yang mengajukan gugatan perdata;
7. Bahwa kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat kovensi adalah:
 - Tertundanya modal usaha Rp5.500.000.000,00 (lima miliar lima ratus juta rupiah) bila saja dengan modal Rp5.500.000.000,00 (lima miliar lima ratus juta rupiah) Penggugat Rekonvensi menggunakan uang tersebut untuk mengembangkan usahanya maka Penggugat Rekonvensi dapat memperoleh keuntungan bersih yang sudah dipotong dengan bunga bank sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap hari. Maka dengan

Hal. 16 dari 34 hal. Putusan Nomor 354 K/Pdt/2014.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adanya gugatan yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi dan sertifikat di blokir oleh BPN sejak 2 Juli 2012 sampai dengan gugatan rekovens diajukan 25 oktober 2012 maka kerugian Penggugat Rekovens adalah 114 X Rp5.000.000,00: Rp570.000.000,00;

- Biaya pengacara untuk mendampingi perkara: Rp100.000.000,00;
- Biaya untuk mengurus perkara: Rp50.000.000,00;

Jadi total kerugian materiil yang di derita oleh Penggugat rekovens adalah
Rp570.000.000,00 + Rp100.000.000,00 + Rp50.000.000,00 =
Rp720.000.000,00;

8. Bahwa Kerugian imateriil yang di derita oleh Penggugat Rekovens adalah Rp500.000.000,00 karena nama baik Penggugat rekopenpensi tercemar sehingga banyak dari konsumen yang meragukan kredibilitas Pengugat Rekovens, karena modal dari utama seorang pengusaha adalah kepercayaan dengan adanya gugatan kovensi kepercayaan konsumen terhadap Penggugat Rekovens jadi berkurang otomatis pelanggan/konsumen Penggugat Rekovens jadi berkurang;

9. Bahwa jumlah kerugian materiil dan imateriil yang di derita Penggugat Rekovens adalah:

- Kerugian materiil Rp 720.000.000,00;
- Kerugian imateriil Rp 500.000.000,00;

Jumlah Rp1.220.000.00,00;

10. Bahwa untuk menjamin tuntutan Penggugat Rekovens agar gugatan dalam Rekovens tidak sia-sia (*illusoir*), maka dapatlah kiranya Yang Mulia Hajelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan mengabulkan sita Jaminan atas benda tidak bergerak (*conservatoir beslag*) milik Tergugat Rekovens yaitu sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Palebon RT. 05/RW.01, Kelurahan Palebon, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang. Dengan Batas-Batas:

- Sebelah Barat Rumah Bapak Husain (PJ. Suryo);
- Sebelah Timur Rumah Mat Naim;
- Sebelah Utara Jalan Arteri Sukarno Hatta;
- Sebelah Selatan Perumahan Palebon Baru;

11. Bahwa untuk menghindari bertambahnya kerugian Para Penggugat Rekovens mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara untuk menghukum Tergugat Rekovens/untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan putusan ini;

Hal. 17 dari 34 hal. Putusan Nomor 354 K/Pdt/2014.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa karena gugatan Rekonvensi ini diajukan dengan bukti-bukti yang autentik sebagaimana disyaratkan Pasal 180 HIR, maka dapat kiranya dijatuhkan Putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*), meskipun Tergugat Rekonvensi akan mengajukan perlawanan, banding, kasasi maupun upaya hukum lain;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Para Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Semarang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan melawan Hukum karena telah mengajukan gugatan terhadap Penggugat Rekonvensi dalam perkara ini tanpa dasar Hukum yang jelas, sehingga menimbulkan kerugian secara materiil maupun imateriil kepada Para Penggugat Rekonvensi;
 3. Menghukum Tergugat Rekonvensi Melakukan Permohonan maaf kepada Penggugat Rekonvensi di Media Massa Cetak maupun elektronik baik Nasional maupun lokal, yang redaksinya maupun Media Cetak tersebut akan Penggugat Rekonvensi ditentukan kemudian;
 4. Menghukum Tergugat Rekonvensi oleh karena itu untuk membayar terhadap kerugian materiil maupun imateriil yang telah diderita oleh Penggugat Rekonvensi dengan rincian sebagai berikut:
 - Kerugian materiil Rp 720.000.000,00;
 - Kerugian imateriil Rp 500.000.000,00;
 - Jumlah Rp1.220.000.000,00;
 5. Menyatakan sita Jaminan atas benda tidak bergerak (*conservatoir beslag*) milik Tergugat Rekonvensi yaitu sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Palebon RT. 05/RW.01, Kelurahan Palebon, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang dengan batas-batas:
 - Sebelah Barat Rumah Bapak Husain (P.J. Suryo);
 - Sebelah Timur Rumah Mat Naim;
 - Sebelah Utara Jalan Arteri Sukarno Hatta;
 - Sebelah Selatan Perum Palebon Baru;
 6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan putusan ini;
- Subsida, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Hal. 18 dari 34 hal. Putusan Nomor 354 K/Pdt/2014.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Semarang telah memberikan Putusan Nomor 234/Pdt.G/2012/PN Smg., tanggal 30 Januari 2013 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi dari Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Akta Nomor 01 Tanggal 3 November 2007 tentang pernyataan Akta Nomor 02 Tanggal 3 November 2007 tentang Kuasa yang kesemuanya dibuat oleh Notaris/PPAT Ki Agus Daud, S.H., Mkn dan Akta Nomor 117 Tanggal 28 Desember 2007 tentang Hibah yang dibuat oleh Notaris/PPAT Dewi Fajar Pangastuti, S.H., serta Akta Nomor 85 Tanggal 17 Maret 2011 tentang Akta Jual Beli yang dibuat oleh Notaris/PPAT Ny. Dini Handanayatie, S.H., tidak mempunyai kekuatan hukum;
3. Menyatakan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 147/2011 Tanggal 15 April 2011 tidak mempunyai kekuatan hukum;
4. Menyatakan tanah sebagaimana tercatat dalam SHM Nomor 01882/Pedurangan Tengah Semarang seluas $\pm 1806 \text{ m}^2$ berikut bangunan di atasnya yang terletak di Rt. 001/Rw. 009 Kelurahan Pedurangan Tengah, Kecamatan Pedurangan, dengan batas-batas:
 - Sebelah Barat Rumah Bapak Mulyadi;
 - Sebelah Timur Jalan Wolter Monginsidi;
 - Sebelah Utara Jalan Merpati Baru;
 - Sebelah Selatan Rumah Bapak Amad Djuwahid;Adalah sah milik Penggugat (Mat Naim);
5. Menyatakan menurut hukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VI telah melakukan perbuatan melawan hukum;
6. Menghukum Tergugat III (Tjok Arifin Hadijaya) untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari atas keterlambatan penyerahan SHM Nomor 01882/Pedurangan Tengah Semarang kepada Penggugat;
7. Menghukum kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk pada Putusan ini;
8. Menghukum kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VI untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;
9. Menolak gugatan selebihnya;

Hal. 19 dari 34 hal. Putusan Nomor 354 K/Pdt/2014.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Rekonvensi;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VI dalam Konvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp3.014.000,00 (tiga juta empat belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat III/Pembanding Putusan Pengadilan Negeri Semarang tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan Putusan Nomor 246/PDT/2013/PT SMG, tanggal 19 Juli 2013 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Tergugat III/Pembanding;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 30 Januari 2013, Nomor 234/Pdt.G/2012/PN Smg., yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konvensi:

- Menolak gugatan Penggugat/Terbanding seluruhnya;
- Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding berjumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Tergugat III/Pembanding seluruhnya;
- Menghukum Tergugat III/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding berjumlah NIHIL;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 30 Agustus 2013 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding melalui Kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 September 2013 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 11 September 2013, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 234/Pdt.G/2012/PN Smg., Jo. Nomor 35/Pdt.K/2013/PN Smg., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Semarang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 25 September 2013;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Termohon Kasasi dahulu Tergugat III/Pembanding pada tanggal 4 Oktober 2013;

Hal. 20 dari 34 hal. Putusan Nomor 354 K/Pdt/2014.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, IV, V, VI, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II/Para Turut Terbanding masing-masing pada tanggal 2 Oktober 2013, tanggal 9 Oktober 2013 dan tanggal 7 Oktober 2013;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi dahulu Tergugat III/Pembanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 17 Oktober 2013;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

- I. Bahwa dalam pertimbangan hukum Hakim Tingkat Banding pada halaman 29 menyebutkan, "Dalam Konvensi: menimbang bahwa Kuasa Hukum Tergugat III/Pembanding dalam memori bandingnya antara lain mengemukakan... dst...dst...; dan menimbang bahwa Penggugat/Terbanding dalam perkara *a quo* tidak mengajukan Kontra Memori banding..dst..dst...." adalah pertimbangan hukum yang tidak benar;

Bahwa yang dipertimbangkan oleh *Judex Facti* bukan memori banding dari Pembanding namun yang dipertimbangkan oleh *Judex Facti* adalah jawaban Tergugat III terhadap gugatan Penggugat pada tingkat pertama, hal ini dapat dilihat pada hal 15 s/d 27 yang termuat dalam salinan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 19 Juli 2013 Nomor 246/PDT/2013/PT SMG, bukan uraian memori banding dari pembanding namun jawaban Tergugat III terhadap gugatan Penggugat perkara Nomor 234/Pdt.G/2013/PN Smg., sedangkan kalau toch memang benar *Judex Facti* memang mempertimbangkan apa yang ada dalam memori banding pembanding tentu yang dipertimbangkan bukan jawaban Tergugat III/Pembanding dalam pemeriksaan tingkat pertama, selain daripada itu apakah benar *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya telah menerima memori banding dari Pemohon Banding/Termohon Kasasi, sedangkan memori banding baru diterima Terbanding tanggal 30 Juli 2013 dan tiba-tiba sudah diputus oleh Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang tanggal 12 Agustus 2013, sangat aneh, janggal dan terkesan terburu-buru;

- II. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jateng di Semarang, sebagaimana yang termuat pada halaman 29 sampai dengan halaman 32 Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 246/PDT/2013/PT

Hal. 21 dari 34 hal. Putusan Nomor 354 K/Pdt/2014.



SMG, merupakan pertimbangan hukum yang keliru/salah dalam menerapkan hukum atau setidaknya hukum tidak diterapkan sebagaimana mestinya, karena Pengadilan Tinggi sebagai pemutus perkara dalam tingkat banding adalah merupakan pengadilan *Judex Facti* yakni merupakan pengadilan ulangan artinya bahwa Pengadilan Tinggi berwenang mengulang dan memeriksa kembali segala sesuatu yang terjadi dan terungkap dalam persidangan tingkat pertama;

Bahwa oleh karena *Judex Facti* tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat/Terbanding dalam tingkat banding, dan hanya mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat III/Pembanding, maka Termohon Kasasi mohon kepada *Judex Juris* agar memeriksa dan memutus perkara yang berkaitan dengan Putusan *Judex Facti* yang salah dalam menerapkan hukumnya, sehingga Pemohon kasasi dapat menyampaikan kembali sebagai berikut:

II.1. Penggugat/Terbanding/Pemohon kasasi adalah pemilik sah atas sebidang tanah SHM Nomor 01882 berikut bangunan yang berdiri diatasnya, seluas $\pm 1.806 \text{ m}^2$, sebagaimana diuraikan dalam Surat ukur Nomor 744/Pedurangan Tengah, Semarang, tercatat atas nama Mat Naim, terletak di RT.001/RW.009, Kelurahan Pedurangan Tengah, Kecamatan Pedurangan, Kota Semarang, berikut segala sesuatu yang berdiri dan tertanam diatas tanah tersebut dengan batas-batas:

- o Sebelah Barat Rumah bapak Mulyadi;
- o Sebelah Timur Jalan Woltermonginsidi;
- o Sebelah Utara Jalan Merpati Baru;
- o Sebelah Selatan Rumah bapak Amad Djuwahir.

II.2 Fakta-Fakta Hukum bahwa Penggugat/Terbanding/Pemohon Kasasi sebagai pemilik sah atas sebidang tanah SHM Nomor 01882 berikut bangunan yang berdiri di atasnya seluas $\pm 1.806 \text{ m}^2$ dapat di buktikan dari alat-alat bukti yang diajukan dalam persidangan sebagai berikut:

- Bahwa semula Sertifikat Hak Milik Nomor 01882 (P.4) tercatat atas nama Mat Naim (Penggugat) kemudian terjadi perubahan menjadi atas nama Tjok Arifin Hadijaya (Tergugat III/ Pembanding/Termohon Kasasi) sebagaimana bukti yang diajukan oleh TT II/Turut Termohon Kasasi VII;
- Bahwa bukti P.4 (Sertifikat Hak Milik Nomor 1882) dihubungkan dengan bukti P.1 (Akta Perjanjian Sewa menyewa Nomor 15 tertanggal 11 November 2006), jelas menunjukan bahwa sebidang

Hal. 22 dari 34 hal. Putusan Nomor 354 K/Pdt/2014.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah sebagaimana tersebut dalam bukti P.4 pernah disewakan Penggugat kepada Tergugat I/Turut Terbanding/Turut Termohon Kasasi I dan Tergugat II/Turut Terbanding/Turut Termohon Kasasi II, dari tahun 2006 dan berakhir 2011 (5 tahun), hal tersebut dikaitkan dengan keterangan saksi Hj. Siti Chotidjah dan saksi Khamdun di muka persidangan;

- Bukti sebelum sewa menyewa berakhir tahun 2011, Tergugat I/Turut Terbanding/Turut Termohon Kasasi I dan Tergugat II/Turut Terbanding/Turut Termohon Kasasi II telah merayu dan membujuk Penggugat/Terbanding/Pemohon Kasasi, untuk meminjamkan Sertifikat Hak Milik Nomor 01882 atas nama Penggugat kepada Tergugat I/Turut Termohon Kasasi I dan Tergugat II/Turut Termohon Kasasi II, sebagaimana dituangkan dalam Akta Pernyataan Nomor 01 Tahun 2007 (Pinjam Sertifikat Hak Milik Nomor 01882 tercatat atas nama Mat Naim) selama 2 (dua) tahun dan akan dikembalikan sertifikat tersebut pada 3 November 2009 (Bukti P.2) kepada Penggugat/ Pemohon Kasasi;
- Bahwa munculnya bukti P.2 (Akta Pernyataan Nomor 01 tertanggal 3 November 2007) dibarengi dengan munculnya bukti P.3(Akta Kuasa Nomor 02 tertanggal 3 November 2007), yang mana terbitnya akte-akte sebagaimana bukti P.1, P.2 dan P.3 dibuat tanpa hadirnya Penggugat dihadapan Tergugat IV/Turut Termohon Kasasi III;
- Bahwa oleh karena batas sewa telah berakhir pada tahun 2011 (bukti P.1) dan batas waktu Pinjam Sertifikat telah berakhir pada tanggal 3 November 2009 sedangkan Sertifikat Hak Milik Nomor 01882 tidak juga dikembalikan kepada Penggugat/Pemohon Kasasi oleh Tergugat I/Turut Termohon Kasasi I dan Tergugat II/Turut Termohon Kasasi II, maka Penggugat berusaha mencari Tergugat I/Turut Termohon Kasasi I dan Tergugat II/Turut Termohon Kasasi II, namun tidak pernah berhasil, sehingga Penggugat pergi ke rumah saksi Hj. Siti Chotidjah untuk menanyakan apa isi dari Akte-akte bukti P.1, P.2 dan P.3, sebagaimana yang disampaikan saksi Hj. Siti Khotidjah dan saksi Khamdun dimuka persidangan, karena Penggugat/Pemohon Kasasi tidak paham akan isi dari akta-akta tersebut;

Hal. 23 dari 34 hal. Putusan Nomor 354 K/Pdt/2014.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat/Pemohon Kasasi sangat terkejut setelah dibacakan isi dari akte-akte tersebut oleh saksi Hj. Siti Chotidjah, kemudian atas saran saksi Khamdun maka Penggugat/Pemohon Kasasi bersama-sama dengan saksi Hj. Siti Chotidjah pergi ke BPN Semarang/Turut Termohon Kasasi VII, untuk menanyakan dimana keberadaan Sertifikat Hak Milik Nomor 01882 tercatat atas nama Mat naim/Penggugat tersebut;
- Bahwa dari BPN Semarang-lah/Turut Termohon Kasasi VII, Penggugat/Pemohon Kasasi dan saksi Hj. Siti Chotidjah tahu bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 01882 telah beralih menjadi atas nama Tergugat III (Tjok Arifin Hadijaya)/Termohon Kasasi, atas dasar bukti P.5 (Akta Hibah Nomor 117/2007 tertanggal 28 Desember 2007), hal tersebut dibenarkan dengan keterangan Tergugat III/Termohon kasasi dan Turut Tergugat IV/ Turut Termohon Kasasi VII, dalam bukti suratnya dengan kode TT.II.1, TT.II.2, T.III.1 dan T.III.5;
- Bahwa berdasar keterangan saksi Hj. Siti Chotidjah pula, maka BPN Semarang/Turut Termohon Kasasi VII, telah menyarankan agar Penggugat/ Terbanding/ Pemohon Kasasi bersama-sama dengan saksi Hj. Siti Khotidjah pergi ke Notaris Dewi Fajar pangastuti, S.H. (Tergugat V/Turut Termohon Kasasi IV) dan melaporkan ke Kepolisian (bukti P.8, P.9, dan P.10);
- Bahwa Penggugat dan saksi sempat kebingungan mencari alamat Tergugat V /Turut Termohon Kasasi IV, dan benar dari Tergugat V/ Turut Termohon Kasasi IV-lah akhirnya Penggugat dan saksi mendapatkan foto copy Akta Hibah Nomor 117/2007 (bukti P.5);
- Bahwa dengan dasar bukti P.5 (Akta Hibah Nomor 117/2007 tertanggal 28 Desember 2007), T.II.2 dan T.III.5 maka dengan liciknya Tergugat I/Turut Termohon Kasasi I, kemudian membuat Kuasa Jual kepada Tergugat III/Pembanding/Termohon Kasasi sebagaimana bukti P.6 (Akta Kuasa Menjual Nomor 39 tertanggal 16 Maret 2011), TT.II.4 dan T III.2;
- Bahwa setelah bukti P.6, TT.II.4 dan T III.2 terbit pada tanggal 16 Maret 2011 maka pada tanggal 17 Maret 2011 segera dibuat Akta Jual beli sebagaimana bukti P.7, T III.3 dan TT.II.3 yakni jual beli dari Tergugat III/Pembanding/ Termohon kasasi

Hal. 24 dari 34 hal. Putusan Nomor 354 K/Pdt/2014.



kepada Tergugat III/ Pembanding/Termohon kasasi sendiri (jual beli dari dan untuk diri sendiri);

- Bahwa bukti TT I.1, TT.I.2 dan bukti TT.I.3 jelas membuktikan selama dalam penguasaan Tergugat III/Pembanding/Termohon kasasi, Sertifikat Hak Milik Nomor 01882 telah dijamin oleh Tergugat III/Pembanding kepada Turut Tergugat I/Turut Termohon Kasasi VI;

II.3. Analisa Yuridis, dari fakta-fakta hukum yang telah terungkap dalam persidangan sebagaimana diuraikan diatas, maka dalam perkara *a quo* dapat ditarik suatu Analisa Yuridis sebagai berikut:

- Bahwa hubungan hukum antara Penggugat/Pemohon Kasasi dengan Tergugat I/Turut Termohon Kasasi I dan Tergugat II/Turut Termohon Kasasi II semula hanya sebatas hubungan sewa menyewa;
- Bahwa dari fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan yang mana dihubungkan dengan keterangan saksi Hj. Siti Chotidjah dan saksi Khamdun munculnya atau terbitnya Akte-akte sebagaimana Bukti P.1 (Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 15 tanggal 11 November 2006), P.2 (Akta Pernyataan Nomor 01 tanggal 3 November 2007) dan P.3 (Akta Kuasa Nomor 02 tanggal 3 November 2007) adalah dibuat tanpa hadirnya Penggugat, hal ini sesuai keterangan saksi Hj. Siti Chotidjah yang menerangkan di muka persidangan bahwa Penggugat/Pemohon Kasasi datang ke rumah saksi Hj. Siti Chotidjah untuk menanyakan isi dari akte akte tersebut dan minta untuk dibacakan, (Notaris yang tidak membacakan isi akte, melanggar Pasal 16 ayat (1) huruf I, Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris), logika tersebut masuk akal bilamana dihubungkan dengan usia Penggugat yang sudah 74 tahun dan tidak mengerti serta memiliki pemahaman yang cukup untuk mengerti suatu akte;
- Bahwa ketidak pahaman Penggugat rupanya dimanfaatkan oleh Tergugat I dan Tergugat II dan fakta ini membuktikan ada "penyalahgunaan keadaan" sehingga munculah akte-akte P.1, P.2 dan P.3 yang mana akta-akta ini dibuat tanpa sepengetahuan dan kesepakatan Penggugat serta tanpa hadirnya Penggugat juga tanpa dilandasi iktikad baik sehingga perjanjian ini tidak sah dan cacad hukum karena tidak memenuhi unsur-unsur syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata;

Hal. 25 dari 34 hal. Putusan Nomor 354 K/Pdt/2014.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terbitnya Akta Pernyataan Nomor 01 Tahun 2007 (bukti P.2) dan Akta Kuasa Nomor 02 Tahun 2007 (bukti P.3) yang dibuat pada tanggal yang sama yakni pada tanggal 3 November 2007 tanpa menyebut jam berapa akta tersebut dibuat, hal ini jelas melanggar Pasal 38 ayat 2 Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
- Bahwa begitu pula fakta bahwa Penggugat/Pemohon Kasasi, tidak pernah membuat Akta Hibah Nomor 117 tahun 2007 tanggal 28 Desember 2007 yang diterbitkan oleh Tergugat V/Turut Termohon Kasasi IV, dapat diperoleh dari keterangan saksi Hj. Siti Chotidjah yang menerangkan di muka persidangan bahwa Penggugat/Pemohon Kasasi dan saksi Hj. Siti Chotidjah baru tahu ada akta Hibah Nomor 117 adalah dari BPN (Badan Pertanahan Nasional) Semarang/Turut Termohon Kasasi VII, keterangan tersebut diperkuat lagi dengan penjelasan saksi Hj. Siti Chotidjah yang mana Penggugat/Pemohon Kasasi dan saksi Hj. Siti Chotidjah baru mendapat foto copy Akta Hibah Nomor 117 tahun 2007 tanggal 28 Desember 2007 dari Tergugat V/Turut Termohon Kasasi IV setelah saksi Hj. Siti Chotidjah dan Penggugat/Pemohon Kasasi sempat kebingungan mencari alamat Tergugat V (Notaris yang menerbitkan Akta Hibah tersebut), bahwa logika tersebut masuk akal karena kalaulah Penggugat pernah hadir di depan Tergugat V/Turut Termohon Kasasi IV, tentu saja Penggugat/Pemohon Kasasi tidak perlu kesulitan mencari alamat Tergugat V/Turut Termohon kasasi IV, dimana sesampainya di Notaris tersebut Penggugat dan saksi Hj, Siti Khotidjah hanya mendapat copy-an dari Akta Hibah Nomor 117 tahun 2007 tanggal 28 Desember 2007 dari staf Notaris tersebut;
- Bahwa Akta Hibah Nomor 117 tahun 2007 tanggal 28 Desember 2007 mengandung banyak cacat Hukum karena tidak dipenuhinya formalitas suatu akta, hal tersebut dapat dilihat pada:
 1. Penggugat tidak pernah hadir menghadap Tergugat V untuk membuat Pernyataan Hibah kepada Tergugat I sebagaimana telah dijelaskan tersebut diatas, karena Penggugat tidak mengenal, tidak pernah menghadap atau memberikan kuasa pada siapapun untuk menghadap Tergugat V, hal ini jelas-jelas melanggar Pasal 16 ayat (1) huruf (l) Undang Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan

Hal. 26 dari 34 hal. Putusan Nomor 354 K/Pdt/2014.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Notaris Jo Pasal 38 ayat (4) huruf (a) Undang Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
2. Dalam Akta Hibah Nomor 117 tahun 2007 tanggal 28 Desember 2007 ini tidak disebutkan identitas para saksi sehingga akta yang demikian menurut Pasal 40 Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris mengandung cacat pada bentuknya, karena apakah saksi-saksi ini sudah berusia 18 tahun atau belum ? sehingga dianggap cakap melakukan perbuatan hukum;
 3. Dalam Akta Hibah Nomor 117 Tahun 2007 tanggal 28 Desember 2007 tidak dicantumkan jam, padahal dalam pembuatan akta wajib dicantumkan jam, sehingga tidak dipenuhi syarat tersebut maka akta dianggap cacat hukum karena melanggar ketentuan Pasal 38 ayat 2 Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
 4. Banyaknya kesalahan ketik yang dilakukan oleh Tergugat V selaku Pejabat yang berwenang menerbitkan Akta Otentik tersebut, dimana seharusnya apabila terdapat kesalahan penulisan atau pembetulan harus ada *renvoi* yang kemudian diparaf oleh Pejabat yang menerbitkan Akte Tersebut, namun dalam hal ini banyak kesalahan ketik tanpa ada pernyataan Renvoi, begitu saja kesalahan tersebut hanya ditumpuk atau ditindas dengan ketikan baru, apakah sah tindakan yang demikian cerobohnya dilakukan oleh seorang Notaris yang memiliki professional yang tinggi dalam bidangnya menerbitkan Akte otentik ???.... dan pembuatan Akta Hibah Nomor 117/2007 tanggal 28 Desember 2007 yang dibuat di hadapan Tergugat V seperti di rekayasa oleh pihak-pihak yang mempunyai itikad tidak baik terhadap Penggugat;
 5. Bahwa Kesalahan ketik yang dimaksud tersebut banyak ditemukan pada Akta Hibah Nomor 117/2007 tanggal 28 Desember 2007 yang dibuat dihadapan Tergugat V sebagai berikut:
 - 5.1 Pada penulisan tanggal lahir Penggugat (Mat Naim) semula tertulis 11 Desember 1938 kemudian ditumpuk tertulis tanggal 31 Desember 1938 (halaman 1);
 - 5.2 Pada penulisan kalimat, "...dan untuk melakukan perbuatan hukum dalam akta ini telah mendapat persetujuan dari isterinya yang turut menandatangani dst.... dst..." tulisan menandatangani tertulis salah ketik dan ditumpuk begitu

Hal. 27 dari 34 hal. Putusan Nomor 354 K/Pdt/2014.

Disclaimer

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



saja dengan ketikan baru tanpa adanya pernyataan renvoi (halaman 1);

5.3 Pada penulisan Pihak Pertama juga terlihat salah ketik dan hanya ditumpuk begitu saja tanpa ada renvoi (halaman 1);

5.4 Pada penulisan sertifikat Hak Milik/Hak Guna Bangunan/Hak pakai yang semula ditulis nomor 01182 kemudian ditimpa sehingga menjadi nomor 01882 tanpa ada renvoi lagi.. (halaman ke-2);

5.5 Tidak ada pencoretan apakah itu Hak Milik/Hak Guna Usaha atau Hak pakai pada akta tersebut;

5.6 Bahwa pada halaman ke-2 Akta Hibah Nomor 117/2007 tanggal 28 Desember 2007 yang dibuat oleh Tergugat V, tidak ditulis secara jelas pada halaman ke-2 batas-batas objek sengketa yang akan dihibahkan dan surat ukur/ peta tanggal berapa dan nomor berapa, sehingga akta hibah ini menjadi kabur dan tidak jelas dan tanpa bukti lampiran apapun dalam Akte ini sehingga dapat dikwalisir sebagai Akte yang direkayasa oleh Tergugat I dan Tergugat V;

(tidak dipenuhinya formalitas pembuatan akta sebagaimana diuraikan pada angka 5.1 s/d 5.6 tersebut diatas adalah melanggar Pasal 16 ayat (1) huruf (l); Pasal 38 ayat (2), dan (4); Pasal 40; Pasal 48; Pasal 49; Pasal 50 Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris), hal tersebut juga sesuai dengan keterangan saksi ahli Abdul Kholiq, S.H,Sp.N, M.H., yang disampaikan di muka persidangan;

- Bahwa isi dari Akta Hibah Nomor 117/2007 tanggal 28 Desember 2007 yang dibuat dihadapan Tergugat V/Turut Termohon Kasasi IV memuat lebih dari satu peristiwa hukum yakni dalam pernyataan pemberian Hibah dari Penggugat (Mat Naim) kepada Nasrul (Tergugat I/ Turut Termohon Kasasi I) tersebut telah jelas-jelas diuraikan bahwa Penggugat (Mat Naim) adalah selaku Penjual dan Nasrul (Tergugat I) adalah selaku Pembeli (pada halaman 1), lalu yang menjadi pertanyaan mana yang benar apakah Akta Hibah Nomor 117/2007 tanggal 28 Desember 2007 yang dibuat Tergugat V adalah Pernyataan Hibah ataukah Pernyataan Jual Beli ???....mana yang benar ???.....dan apakah dapat dibenarkan perbuatan Notaris yang demikian ?? dan apakah SAH pula bilamana antara Judul Akte

Hal. 28 dari 34 hal. Putusan Nomor 354 K/Pdt/2014.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Isi Akte Yang Berbeda adalah bisa dikatakan Akte yang Sah ..??? selain daripada itu pada Pasal 4 dari akta Hibah Nomor 117 tahun 2007 tanggal 28 Desember 2007 termuat Kuasa Substitusi untuk mengurus balik nama, yang mana seharusnya Kuasa Substitusi dibahas atau dinyatakan dalam pernyataan tersendiri dan apakah sah pula bila dicantumkan dalam Pernyataan Hibah ini ?? bukankah seharusnya Akta Hibah an-sich hanya menyatakan Pernyataan Hibah saja ???;

Bahwa secara materiil akta Notaris tidak mempunyai kekuatan eksekusi dan batal demi hukum dengan putusan pengadilan, jika dalam akta notaris tersebut memuat lebih dari 1 (satu) perbuatan atau tindakan hukum dan materi akta bertentangan dengan hukum yang mengatur perbuatan atau tindakan hukum tersebut (Putusan MARI Nomor 1440 K/Pdt/1996 Tanggal 30 Juni 2008);

- Bahwa dalam Akta Hibah Nomor 117/2007 tanggal 28 Desember 2007 yang dibuat dihadapan Tergugat V pada halaman ke-2 terdapat halaman yang kosong, yang menjadi pertanyaan akan dipersiapkan untuk apa halaman yang kosong tersebut dan tanpa digaris ??? apakah dapat dibenarkan tindakan Notaris (Tergugat V) yang demikian ?? akta yang demikian jelas melanggar Pasal 42 ayat (2) Undang Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
- Bahwa berdasar Pasal 38 ayat 1 Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris mengatur tentang bentuk Akta otentik, jika akta notaris diketahui tidak memenuhi unsur-unsur keabsahan ataupun parameter keabsahan sesuai ketentuan yang diatur dalam Pasal 38 ayat 1 Undang-undang Jabatan Notaris, maka akta notaris tersebut dapat dinyatakan sebagai akta notaris yang cacat yuridis serta menimbulkan akibat hukum tertentu;
- Bahwa akibat hukum tersebut berkaitan pula dengan syarat subyektif dan syarat objektif dalam hukum perjanjian, bila tidak dipenuhi syarat subyektif (unsur-unsur Pasal 1320 KUH Perdata) maka akibat hukumnya akta tersebut dapat dibatalkan melalui gugatan di pengadilan karena akta notaris tersebut berlaku sebagai akta dibawah tangan, sedangkan jika syarat objektif tidak dipenuhi maka akibat hukumnya akta tersebut dianggap tidak pernah ada (batal demi hukum), sebagaimana diatur dalam Pasal

Hal. 29 dari 34 hal. Putusan Nomor 354 K/Pdt/2014.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

38 ayat (3) huruf a Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Undang-undang Jabatan Notaris;

- Bahwa dari uraian analisa Yuridis tersebut diatas jelas-jelas menunjukkan bahwa tindakan Notaris bukan lagi karena kilaf semata, karena banyak sekali Pasal-Pasal dalam Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang dilanggar oleh Notaris tersebut sebagaimana diuraikan diatas;
- Bahwa oleh karena banyak Pasal dalam Undang Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang dilanggar maka dalam Pasal 84 Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang menyebutkan bahwa, "Tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf l, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51 atau Pasal 52 yang mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris";
- Bahwa dalam hal ini ditentukan ada 2 (dua) jenis saksi perdata, jika Notaris melakukan tindakan pelanggaran terhadap Pasal-Pasal tertentu dan juga saksi yang sama jenisnya tersebar dalam Pasal-Pasal lainnya yaitu Akta Notaris hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan, dan akta notaries tersebut menjadi Batal Demi Hukum;
- Bahwa dalam Kompilasi Hukum Islam buku II BAB VI, Pasal 210 ayat 1 tentang Hibah menyebutkan bahwa, "orang yang telah berumur sekurang-kurangnya 21 tahun berakal sehat tanpa adanya paksaan dapat menghibahkan sebanyak-banyaknya 1/3 harta bendanya kepada orang lain atau lembaga dihadapan dua orang saksi untuk dimiliki";
- Bahwa definisi dari Pasal 210 Kompilasi Hukum Islam tersebut mengandung arti/makna bahwa Hibah yang diberikan kepada orang lain sebanyak-banyaknya hanya 1/3 bagian dan tidak boleh merugikan ahli waris yang sesungguhnya, dan bilamana dalam Akta Hibah Nomor 117/2007 tanggal 28 Desember 2007 yang dibuat dihadapan Tergugat V seolah-olah Penggugat menghibahkan

Hal. 30 dari 34 hal. Putusan Nomor 354 K/Pdt/2014.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluruhnya kepada Tergugat I maka jelas tindakan tersebut menyalahi Undang-Undang yang berlaku sebab Penggugat sendiri mempunyai anak sah yang berhak atas warisan orangtuanya;

- Bahwa oleh karena jelas-jelas Penggugat mempunyai ahli waris sendiri yang sah dan berhak atas harta warisan orang tuanya (MAT NAIM) maka hibah yang demikian adalah tidak sah dan patut dibatalkan;
- Bahwa oleh karena akta Hibah Nomor 117 tahun 2007 tanggal 28 Desember 2007 adalah akta yang cacat hukum sebagaimana telah diuraikan diatas, maka terbitnya Kuasa menjual Nomor 39 Tanggal 16 Maret 2011 yang diikuti dengan terbitnya Akta Jual beli Nomor 85/2011 tanggal 17 Maret 2011 yang kesemuanya dibuat oleh Tergugat VI/Turut Termohon Kasasi V dengan dasar akta Hibah yang cacat hukum, maka akta-akta tersebut (Kuasa menjual Nomor 39 Tanggal 16 Maret 2011 dan Akta Jual beli Nomor 85 /2011 tanggal 17 Maret 2011) dinyatakan cacat pula sehingga patut untuk dibatalkan, karena akta Hibah yang cacat hukum dianggap tidak pernah ada;
- Bahwa dari uraian diatas jelas terlihat fakta hukum bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas SHM Nomor 01882/Pedurangan Semarang, dan oleh karena Tergugat III/Pembanding/Termohon Kasasi cara menguasai SHM Nomor 01882 melalui Tergugat I/Turut Terbanding/Turut Termohon Kasasi I dilakukan dengan cara melawan hukum, maka Tergugat III/Termohon Kasasi wajib mengembalikan sertifikat SHM Nomor 01882 tersebut kepada Penggugat/Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dahulu Penggugat dapat dibenarkan, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa terbukti Sertipikat Hak Milik Nomor 01882 milik Penggugat sesuai bukti P-2 yaitu Akta Nomor 1 tanggal 3 November 2007 benar “dipinjam” oleh Nasrul dan Ernawati (Tergugat I dan Tergugat II) yang semestinya sesuai perjanjian akan dikembalikan pada tanggal 3 November 2009, malahan dialihkan kepada Tergugat III i.c. Tjok Arifin Hadi Jaya yang kemudian diagunkan kepada Bank;

Hal. 31 dari 34 hal. Putusan Nomor 354 K/Pdt/2014.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa “pemilik sah” tidak boleh dirugikan, sehingga adalah tepat pertimbangan dan putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri);

Demikianpun Bank tidak boleh pula dirugikan, akan tetapi yang bertanggung jawab adalah pihak yang berhutang *in casu* Tergugat III yaitu Tjok Arifin Hadi Jaya kalau nantinya yang bersangkutan *wanprestasi*, akan tetapi tidak dalam lingkup gugatan perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: MAT NAIM dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 246/PDT/2013/PT SMG, tanggal 19 Juli 2013 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 234/Pdt.G/2012/PN Smg., tanggal 30 Februari 2013 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

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

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

MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **MAT NAIM** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 246/PDT/2013/PT SMG, tanggal 19 Juli 2013 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 234/Pdt.G/2012/PN Smg., tanggal 30 Februari 2013;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi dari Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Akta Nomor 01 Tanggal 3 November 2007 tentang pernyataan Akta Nomor 02 Tanggal 3 November 2007

Hal. 32 dari 34 hal. Putusan Nomor 354 K/Pdt/2014.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang Kuasa yang kesemuanya dibuat oleh Notaris/PPAT Ki Agus Daud, S.H., M.KN., dan Akta Nomor 117 Tanggal 28 Desember 2007 tentang Hibah yang dibuat oleh Notaris/PPAT Dewi Fajar Pangastuti, S.H., serta Akta Nomor 85 Tanggal 17 Maret 2011 tentang Akta Jual Beli yang dibuat oleh Notaris/PPAT Ny. Dini Handanayatie, S.H., tidak mempunyai kekuatan hukum;

3. Menyatakan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 147/2011 Tanggal 15 April 2011 tidak mempunyai kekuatan hukum;

4. Menyatakan tanah sebagaimana tercatat dalam SHM Nomor 01882/Pedurangan Tengah Semarang seluas $\pm 1806 \text{ m}^2$ berikut bangunan di atasnya yang terletak di RT. 001/RW. 009 Kelurahan Pedurangan Tengah, Kecamatan Pedurangan, dengan batas-batas:

- Sebelah Barat Rumah Bapak Mulyadi;
- Sebelah Timur Jalan Wolter Monginsidi;
- Sebelah Utara Jalan Merpati Baru;
- Sebelah Selatan Rumah Bapak Amad Djuwahid;

Adalah sah milik Penggugat (MAT NAIM);

5. Menyatakan menurut hukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VI telah melakukan perbuatan melawan hukum;

6. Menghukum Tergugat III (Tjok Arifin Hadijaya) untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari atas keterlambatan penyerahan SHM Nomor 01882/Pedurangan Tengah Semarang kepada Penggugat;

7. Menghukum kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk pada putusan ini;

8. Menghukum kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VI untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

9. Menolak gugatan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Rekonvensi;

Menghukum Termohon Kasasi dahulu Tergugat III/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu, tanggal 25 Juni 2014 oleh H. Suwardi, S.H., M.H.,

Hal. 33 dari 34 hal. Putusan Nomor 354 K/Pdt/2014.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Soltoni Mohdally, S.H., M.H., dan H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim-hakim agung sebagai anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Para Anggota tersebut dan dibantu oleh Endah Detty Pertiwi, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim Hakim Anggota:

Ttd./

Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Ttd./

H. Hamdi, S.H., M.Hum.

Ketua Majelis,

Ttd./

H. Suwardi, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Endah Detty Pertiwi, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

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

Untuk Salinan:
MAHKAMAH AGUNG RI
Atas Nama Panitera,
Panitera Muda Perdata,

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.
NIP. 1961 0313 1988 031 003

Hal. 34 dari 34 hal. Putusan Nomor 354 K/Pdt/2014.