



P U T U S A N
Nomor 221 K/Pdt/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

PT. BANK MEGA Tbk. KANTOR CABANG KUDUS, yang diwakili oleh Direktur Utama dan Direktur Kostaman Thayib dan Joseph Georgino Godong (J. Georgino Godong), berkedudukan di Jalan A. Yani Nomor 15 (Ruko) Kudus, dalam hal ini memberi kuasa kepada John Eric Pontoh, S.H., dan kawan-kawan, Para Karyawan PT. Bank Mega Tbk., berkantor Pusat di Menara Bank Mega Lantai 15, Jalan Kapten Tendean Kav. Nomor 12-14A, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Agustus 2013, Pemohon Kasasi dahulu Tergugat III/Pembanding; melawan

1. **WAGIMAN**;
2. **SUKARNI**, keduanya bertempat tinggal Desa Jepang Pakis RT. 003, RW. 003, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus, Para Termohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Terbanding;
d a n
1. **SUNARTO**, bertempat tinggal di Desa Hadipolo RT. 08 RW. 05, Kecamatan Jekulo, Kabupaten Kudus;
2. **ARIF PRANOTO**, bertempat tinggal di Desa Gribig RT. 02, RW. 04, Kecamatan Gebog, Kabupaten Kudus;
3. **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG**, berkedudukan di Jalan Imam Bonjol Nomor 1 d, gedung GKN II Semarang, Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, IV/Turut Terbanding I, II, III;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II adalah pasangan suami istri sah yang memiliki sebidang tanah pekarangan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1141 atas nama Wagiman bin Matjiteng seluas 200 m² terletak di desa Jepang Pakis RT 003 RW 003 Kecamatan Jati Kabupaten Kudus beserta bangunan rumah yang berdiri di atasnya dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Pekarangan milik Samiono;
 - Sebelah Barat : Jalan;
 - Sebelah Selatan : Pekarangan milik Satir;
 - Sebelah Timur : Pekarangan milik Mariyati;Selanjutnya mohon di sebut sebagai barang sengketa.
2. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II mempunyai hutang di Bank Harta Muria Tama sejumlah Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah) dengan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 1141 atas nama Wagiman bin Matjiteng terletak di Desa Jepang Pakis RT 003 RW 003 Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus tersebut;
3. Bahwa guna melunasi hutang Penggugat I dan Penggugat II yang telah jatuh tempo di Bank Harta Muria Tama Kudus tersebut pinjam sejumlah Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah) pada Mu'inah (ibu Tergugat II) dan barang sengketa berupa tanah pekarangan beserta bangunan yang berdiri di atasnya tersebut setelah di ambil dari Bank Harta Muria Tama dibawah/dipegang oleh Mu'inah (ibu Tergugat II) sebagai barang jaminan dan tidak di balik nama menjadi atas nama Mu'inah atau kepada siapapun;
4. Bahwa oleh karena Penggugat I dan Penggugat II setelah hampir setahun tidak dapat membayar hutang pada Mu'inah (ibu Tergugat II) Sertifikat Hak Milik Nomor 1141 atas nama Wagiman bin Matjiteng tersebut akan di pinjamkan Bank oleh Mu'inah guna membayar hutang tersebut namun menurut Mu'inah sertifikat tersebut harus di balik nama menjadi atas nama Mu'inah namun Para Penggugat tidak mau balik nama;
5. Bahwa dalam rangka menagih hutang Mu'inah (ibu Tergugat II) tersebut Mu'inah meminta bantuan Tergugat I sehingga Para Penggugat kenal dengan Tergugat I;
6. Bahwa setelah beberapa kali Tergugat I datang ke rumah Para Penggugat, Tergugat I memberikan jalan keluar dalam rangka membayar hutang Para Penggugat kepada Mu'inah dengan cara sertifikat milik Para Penggugat di balik nama menjadi atas nama Mu'inah (ibu Tergugat II) namun karena Penggugat merasa hanya hutang sekitar Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah)

Hal. 2 dari 21 hal. Put. Nomor 221 K/Pdt/2014



maka Para Penggugat tidak mau dan setelah tidak mau oleh Tergugat I disuruh untuk membaliknamakan menjadi atas nama Arif Pranoto (Tergugat II) namun Para Penggugat juga tidak mau;

7. Bahwa setelah Para Penggugat menolak untuk membalik nama sertifikat milik Para Penggugat menjadi atas nama Mu'inah (ibu Tergugat II) maupun mengatas namakan Arif Pranoto (Tergugat II) tersebut tidak mau maka Para Penggugat dibujuk agar sertifikat tersebut dibaliknamakan menjadi atas nama Sunarto (Tergugat I) dengan janji setelah sertifikat SHM Nomor 1141 menjadi atas nama Tergugat I tidak akan menjual kepada siapapun juga tanpa persetujuan kepada Para Penggugat dan dalam hal ini Tergugat membuat Surat Pernyataan tanggal 18 Februari 2010;
8. Bahwa jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat I merupakan perjanjian jual beli pura-pura dan Tergugat I tidak akan menjual tanah pekarangan dengan SHM 1141 seluas lebih kurang 200 m² tanpa persetujuan Para Penggugat sebagaimana surat pernyataan Tergugat I tanggal 18 Februari 2010 dan di saksi oleh Notaris M. Amron dan barang sengketa tersebut dalam kekuasaan Para Penggugat;
9. Bahwa oleh karena Tergugat I telah meyakinkan Para Penggugat dengan cara Tergugat I membuat pernyataan tertanggal 18 Februari 2010 yang isinya Tergugat I tidak akan menjual kepada siapapun juga tanpa sepengetahuan Para Penggugat maka Para Penggugat guna balik nama sertifikat Hak milik 1141 tersebut menanda tangani akta jual beli di hadapan PPAT Adhi Yulistiyanto, S.H., pada tanggal 30-11-2010 Nomor 388/2010 meskipun tanpa menerima uang pembayaran jual beli tersebut;
10. Bahwa dengan adanya surat pernyataan Tergugat I tanggal 18 Februari 2010 tersebut Para Penggugat sangatlah yakin pekarangan milik Para Penggugat tidak akan dijual ataupun dipindahtangankan kepada pihak lain termasuk kepada Mu'inah maupun Tergugat II namun kenyataannya pada tanggal 10-6-2011 tanpa persetujuan Para Penggugat pekarangan obyek sengketa telah dipindahtangankan dengan cara jual beli dari Tergugat I kepada Tergugat II di hadapan PPAT Soegianto, S.H., dengan Nomor 730/2011 tanggal 10-6-2011 dan obyek sengketa tetap dikuasai oleh Para Penggugat;
11. Bahwa jual beli Para Penggugat dan Tergugat I dengan akta jual beli di PPAT Adhi Yulistiyanto, S.H., pada tanggal 30-11-2010 Nomor 388/2010 adalah jual beli semu karena tanah pekarangan obyek sengketa hanya untuk jaminan hutang saja, demikian juga akta jual beli antara Tergugat I

Hal. 3 dari 21 hal. Put. Nomor 221 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Tergugat II di hadapan PPAT Soegianto, S.H., dengan Nomor 730/2011 tanggal 10-6-2011 terhadap obyek sengketa yang tanpa persetujuan Para Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

12. Bahwa dengan demikian bujukan Tergugat I kepada Para Penggugat untuk membaliknamakan Sertifikat Hak Milik Nomor 1141 tersebut kepada Tergugat I hanyalah akal-akalan karena Tergugat I merupakan orangnya Mu'inah (yang di hutangi uang oleh Para Penggugat) yang akhirnya tanah pekarangan beserta bangunan rumah milik Para Penggugat diatasnamakan kepada anak Mu'inah yaitu Tergugat II;
13. Bahwa saat jual beli antara Tergugat I kepada Tegugat II itupun tidak pernah ada penyerahan fisik barang yang yang diperjualbelikan yaitu pekarangan dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya dan sengketa tetap dalam kekuasaan Para Penggugat;
14. Bahwa tanah obyek sengketa dalam perkara ini oleh Tergugat II telah dijaminkan hutang di PT Bank Mega Tbk Cabang Kudus (Tergugat III) tanpa sepengetahuan Para Penggugat serta Para Penggugat telah mengajukan pemblokiran di Badan Pertanahan Kabupaten Kudus pada bulan Juli 2011 agar Sertifikat Hak Milik Nomor 1141 tersebut tidak dibaliknamakan kepada siapapun dan Para Penggugat tahu permasalahan apabila obyek sengketa menjadi jaminan hutang di PT Bank Mega Tbk (Tergugat III) yaitu pada saat mediasi di Badan Pertanahan Kudus;
15. Bahwa dengan dijaminkannya tanah pekarangan yang di atasnya berdiri bangunan rumah milik Para Penggugat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1141 atas nama Wagiman bin Matjiteng seluas 200 m² akan dilakukan pelelangan oleh Tergugat IV yaitu kantor KPKNL Semarang pada tanggal 31 Mei 2012;
16. Bahwa terhadap obyek sengketa dibaliknamakan dengan jual beli milik Para Penggugat dari atas nama Wagiman bin Matjiteng menjadi atas nama Sunarto adalah merupakan jual beli yang semu ataupun jual beli yang beritikad buruk adalah merupakan perbuatan melawan hukum sehingga akta jual beli PPAT Adhi Yulistiyanto, S.H., pada tanggal 30-11-2010 Nomor 388/2010 adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum, demikian pula akta beli antara Tergugat I kepada Tergugat II di hadapan PPAT Soegianto, S.H., Nomor 730/2011 tanggal 10-6-2011 adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;

Hal. 4 dari 21 hal. Put. Nomor 221 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa Para Penggugat telah berulang kali berusaha untuk menemui Tergugat I maupun Tergugat II baik datang langsung ke rumahnya maupun melalui hand phonenya untuk mengadakan musyawarah namun Tergugat selalu menghindar sehingga tidak ada titik temu dalam rangka musyawarah yang akhirnya gugatan ini kami ajukan di Pengadilan;
18. Bahwa Para Penggugat dengan berdasarkan pengalaman yang ada selama ini yaitu terhadap tanah barang sengketa telah beberapa kali dipindahtangankan sehingga dengan demikian terdapat kekhawatiran yang kuat terhadap iktikad buruk Tergugat I, Tergugat II, **Tergugat III** serta Tergugat IV dengan demikian mohon agar Pengadilan Negeri Kudus berkenan meletakkan sita jaminan terhadap tanah obyek tersebut;
19. Bahwa gugatan Para Penggugat telah mendasarkan pada bukti-bukti hukum yang kuat maka kami mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada *verzet*, banding maupun kasasi;

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

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah sita jaminan atas barang sengketa.
3. Menyatakan bahwa barang sebidang tanah pekarangan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1141 atas nama Wagiman bin Matjiteng Desa Jepang Pakis, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus seluas 200 m² dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Pekarangan milik Samiono;
 - Sebelah Barat : Jalan;
 - Sebelah Selatan : Pekarangan milik Satir;
 - Sebelah Timur : Pekarangan milik Mariyati;adalah sah milik Para Penggugat;
4. Menyatakan akta jual beli di hadapan PPAT Adhi Yulistiyanto, S.H., pada tanggal 30-11-2010 Nomor 388/2010 antara Para Penggugat dan Tergugat I adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;
5. Menyatakan Serifikat Hak Milik Nomor 1141 Desa Jepang Pakis, seluas 200 m² atas nama Sunarto adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;
6. Menyatakan akta jual beli di hadapan PPAT Soegianto, S.H., dengan Nomor 730/2011 tanggal 10-6-2011 antara Tergugat I dan Tergugat II adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;

Hal. 5 dari 21 hal. Put. Nomor 221 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

7. Menyatakan Serifikat Hak Milik Nomor 1141 Desa Jepang Pakis, seluas 200 m² atas nama Arif Pranoto adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;
8. Menyatakan pelelangan oleh Tergugat IV Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;
9. Menghukum Tergugat I atau siapapun yang menguasai Sertifikat Hak Milik Nomor 1141 Desa Jepang Pakis, seluas 200 m² untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik tersebut dan membaliknamakan sertifikat tersebut menjadi atas nama Wagiman bin Matjiteng;
10. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada *verzet*, banding atau kasasi;
11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

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

Eksepsi Tergugat I, II:

1. Bahwa gugatan Penggugat pada dasarnya menyangkut tentang perbuatan melawan hukum dalam hutang piutang dengan jaminan sebidang tanah pekarangan beserta bangunan yang berdiri diatasnya SHM Nomor 1141 atas nama Wagiman bin Matjiteng seluas 200 m² terletak di Desa Jepangakis, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus;
2. Bahwa terhadap obyek sengketa SHM Nomor 1141 dalam gugatan posita angka 9 Para Penggugat telah mendalilkan tentang adanya peralihan hak (balik nama) SHM No.1141 dari Para Penggugat kepada Tergugat I sebagaimana Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Adhi Yulistiyanto, S.H., tanggal 30 November 2010 Nomor 388/2010. Kemudian dalam petitum angka 4 Para Penggugat telah memohonkan dalam gugatannya untuk menyatakan Akta Jual Beli tanggal 30 November 2010 No.388/2010 di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Adhi Yulistiyanto, S.H., adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum, selanjutnya dalam petitum angka 5 Para Penggugat telah memohonkan dalam gugatannya untuk menyatakan SHM Nomor 1141 atas nama Sunarto (Tergugat I) adalah tidak sah dan berkekuatan hukum;
3. Bahwa kemudian terhadap obyek sengketa SHM Nomor 1141 dalam gugatan posita angka 10 Para Penggugat telah mendalilkan tentang adanya peralihan hak (balik nama) SHM Nomor 1141 dari Tergugat I kepada

Hal. 6 dari 21 hal. Put. Nomor 221 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

Tergugat II sebagaimana Akta Jual Beli di hadapan PPAT Soegianto, S.H., tanggal 10 Juni 2011 Nomor 730/2011. Kemudian dalam petitum angka 6 Para Penggugat telah memohonkan dalam gugatannya untuk menyatakan Akta Jual Beli tanggal 10 Juni 2011 Nomor 730/2011 di hadapan PPAT Soegianto, S.H., adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum, selanjutnya dalam petitum angka 7 Para Penggugat telah memohonkan dalam gugatannya untuk menyatakan SHM Nomor 1141 atas nama Arif Pranoto (Tergugat II) adalah tidak sah dan berkekuatan hukum;

4. Bahwa berpijak dari posita gugatan dan petitum gugatan Para Penggugat tersebut maka gugatan menjadi kurang pihaknya, hal ini karena tanah obyek sengketa SHM Nomor 1141 oleh Para Penggugat telah dilepaskan hak kepemilikannya (balik nama) melalui Akta Jual Beli Nomor 388/2010 tanggal 30 November 2010 di hadapan PPAT Adhi Yulistiyanto, S.H., menjadi atas nama Tergugat I dan selanjutnya melalui Akta Jual Beli Nomor 730/2011 tanggal 10 Juni 2011 di hadapan PPAT Soegianto, S.H., telah beralih kepemilikannya menjadi atas nama Tergugat II yang kesemua perubahan nama kepemilikan dalam sertifikatnya dikeluarkan (diterbitkan) oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus;
5. Bahwa oleh karena obyek sengketa telah beralih nama kepemilikannya dalam sertifikat SHM Nomor 1141, maka menurut hukum pihak pejabat pembuat akta jual beli dan pihak pejabat yang mengeluarkan (menerbitkan) sertifikat wajib dilibatkan sebagai para pihak dalam perkara ini, yaitu PPAT Adhi Yulistiyanto, S.H., dan PPAT Soegianto, S.H., maupun Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus untuk membuat terang dan jelasnya perkara ini;
6. Bahwa mengingat gugatan Para Penggugat tidak melibatkan PPAT Adhi Yulistiyanto, S.H., dan PPAT Soegianto, S.H., maupun Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus maka gugatan Para Penggugat terbukti kurang pihaknya (*plurium litis consortium*), oleh karenanya menurut hukum gugatan Para Penggugat wajib ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

Eksepsi Tergugat III:

- I. Eksepsi *subjectum litis*;

Gugatan Penggugat kurang pihak;

1. Bahwa alasan pengajuan eksepsi ini, yaitu apabila orang yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap (*vide: Hukum Acara Perdata*, M. Yahya Harahap, S.H., halaman 439);

Hal. 7 dari 21 hal. Put. Nomor 221 K/Pdt/2014



2. Bahwa Para Penggugat mempermasalahkan Akta Jual Beli Nomor 388/2010 tanggal 30 November 2010 yang dibuat dan dihadapan Notaris/PPAT Adhi Yulistiyanto, S.H., dan Akta Jual Beli Nomor 730/2011 tanggal 10 Juni 2011 yang dibuat dan dihadapan Notaris/PPAT Soegianto, S.H.;
 3. Bahwa Para Penggugat telah memohonkan kepada Ketua Pengadilan Negeri Kudus, kedua Akta Jual Beli produk kedua Notaris/PPAT tersebut tidak sah dan tidak berkekuatan hukum. Akan tetapi Para Penggugat tidak memasukkan kedua Notaris/PPAT tersebut yakni Adhi Yulistiyanto, S.H., dan Soegianto, S.H., sebagai Tergugat atau setidaknya sebagai Turut Tergugat;
 4. Bahwa di dalam Akta Jual Beli Akta Jual Beli Nomor 730/2011 tanggal 10 Juni 2011 yang dibuat dan dihadapan Notaris/PPAT Soegianto, S.H., tersebut selain ditanda tangani oleh Tergugat I dan Tergugat II, juga ditanda tangani oleh isteri Tergugat I yaitu Endang Puspitosari, akan tetapi Para Penggugat tidak memasukkan Endang Puspitosari sebagai Tergugat atau setidaknya sebagai Turut Tergugat;
 5. Bahwa Para Penggugat juga menyatakan Sertifikat Tanah HM Nomor 1141 Desa Jepang Pakis, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus atas nama Tergugat I yang kemudian beralih kepada Tergugat II yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan BPN Kabupaten Kudus tidak sah dan tidak berkekuatan hukum, akan tetapi Para Penggugat tidak memasukkan Kantor Pertanahan BPN Kabupaten Kudus sebagai Tergugat atau setidaknya sebagai Turut Tergugat;
 6. Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat kurang Pihak sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*), sebagaimana diatur dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2438/K/sip/1980 tanggal 22-3-1982, disebutkan “untuk gugatan yang para pihaknya tidak lengkap, maka gugatan tersebut tidak dapat diterima”;
- II. Eksepsi gugatan Para Penggugat kabur (*obscuur libel*)
1. Bahwa antara *fundamentum petendi* dan petitum gugatan Para Penggugat tidak sinkron, karena di dalam *fundamentum petendi* Para Penggugat menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, akan tetapi dalam petitumnya Para Penggugat tidak memohonkan kepada Ketua Pengadilan Negeri Kudus untuk menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Hal. 8 dari 21 hal. Put. Nomor 221 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa oleh karena di dalam petitum Para Penggugat tidak memohonkan kepada Ketua Pengadilan Negeri Kudus untuk menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Para Penggugat, sehingga tidak diketahui perbuatan yang mana dari Para Tergugat yang dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum, maka semua permohonan lainnya pun menjadi kabur (*obscur libel*) sebagaimana Yurisprudensi MA RI Nomor 492 K/Sip/1970 tanggal 21 November 1970 (*vide: Hukum Acara Perdata*, M. Yahya Harahap, S.H., halaman 65);
3. Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat yang di dalam petitumnya tidak memohonkan kepada Ketua Pengadilan Negeri Kudus untuk menyatakan perbuatan Para Tergugat adalah perbuatan melawan hukum, maka gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) karena petitumnya kabur (*obscur libel*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Kudus telah memberikan Putusan Nomor 27/Pdt.G/2012/PN.Kds. tanggal 3 Januari 2013 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I-II dan Tergugat III untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan akta jual beli di hadapan PPAT Adhi Yulistiyanto, S.H., pada tanggal 30-11-2010 Nomor 388/2010 antara Para Penggugat dan Tergugat I adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;
3. Menyatakan akta jual beli di hadapan PPAT Soegianto, S.H., dengan Nomor 730/2011 tanggal 10-6-2011 antara Tergugat I dan Tergugat II adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;
4. Memerintahkan kepada Penggugat II (Sukarni) mengembalikan uang sebesar Rp115.000.000,00 (seratus lima belas juta rupiah) kepada Tergugat II (Arif Pranoto) melalui Tergugat I (Sunarto);
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp1.346.000,00 (satu juta tiga ratus empat puluh enam ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat III Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi

Hal. 9 dari 21 hal. Put. Nomor 221 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

Semarang dengan Putusan Nomor 128/PDT/2013/PT.SMG tanggal 15 Juli 2013 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/semula Tergugat III;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kudus tanggal 3 Januari 2013 Nomor 27/Pdt.G/2012/PN.Kds, yang dimonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding/semula Tergugat III untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat III/Pembanding pada tanggal 20 Agustus 2013 kemudian terhadapnya oleh Tergugat III/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Agustus 2013 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 29 Agustus 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 128/PDT/2013/PT.SMG. Jo. Nomor 27/Pdt.G/2012/PN.Kds. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kudus, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 5 September 2013;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat III/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Para Penggugat pada tanggal 16 September 2013;
2. Tergugat I, II pada tanggal 9 September 2013;
3. Tergugat IV pada tanggal 11 September 2013;

Namun Para Termohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding dan Para Turut Termohon Kasasi/Tergugat I, II, IV/Turut Terbanding I, II, III tidak mengajukan jawaban memori kasasi;

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;

ALASAN-ALASAN KASASI

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

Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dalam putusan Pengadilan Tinggi Semarang perkara Nomor 128/PDT/2013/PT.SMG tertanggal 15 Juli 2013 yang mengambil alih untuk dijadikan pertimbangannya sendiri, sedangkan Pengadilan Tinggi Semarang sama sekali tidak memberikan dasar dan alasan

Hal. 10 dari 21 hal. Put. Nomor 221 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk melakukan pengambilalihan pertimbangan tersebut, sebagaimana pertimbangan pada halaman 6 Putusan Pengadilan Tinggi Semarang *a quo* yang menyatakan:

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama yang telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan yang menjadi dasar dalam putusannya, sehingga pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut dapat disetujui dan diambil alih oleh Majelis Hakim Tingkat Banding sebagai juga alasan dan pendapatnya sendiri dalam menjatuhkan putusan ini;

Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Semarang yang demikian tidak cukup dan sepatutnya dibatalkan;

Pendapat demikian adalah sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. terhadap perkara-perkara perdata lainnya. Pemohon Kasasi sependapat dengan Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 638K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970 yang menyatakan:

Putusan-putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*) harus dibatalkan;

I.c. Pengadilan Negeri yang putusannya dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi setelah menguraikan Saksi-saksi, barang-barang bukti yang diajukan terus saja menyimpulkan "bahwa oleh karena itu gugat Penggugat dapat dikabulkan sebagian dengan tidak ada penilaian sama sekali terhadap penyangkalan (*tegenbewijs*) dari pihak Tergugat-Tergugat Asli;

Selain itu pula melalui Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 9 K/Sip/1972, tanggal 19 Agustus 1972 yang menyatakan:

Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang hanya menyetujui dan menjadikan alasan sendiri hal-hal yang dikemukakan oleh Pembanding dalam Memori Bandingnya, seperti halnya kalau Pengadilan Tinggi menyetujui keputusan Pengadilan Negeri, adalah tidak cukup;

Dari pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Tinggi secara terperinci Mahkamah Agung harus dapat mengerti hal-hal apa dalam keputusan dalam Pengadilan Negeri yang dianggap tidak dapat dibenarkan oleh Pengadilan Tinggi."(Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung Indonesia II: *Hukum Perdata & Acara Perdata*, angka XIV.6 halaman 237 dan halaman 238) Oleh karena, Putusan Pengadilan Tinggi Semarang dengan Nomor 128/PDT/2013/PT.SMG tertanggal 15 Juli 2013, yang sekedar mengambil alih pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Kudus dengan perkara Nomor 27/Pdt.G/2012/PN.

Hal. 11 dari 21 hal. Put. Nomor 221 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

Kds. tertanggal 3 Januari 2013 tanpa memberikan dasar dan alasan pengambilan putusan Pengadilan Negeri Kudus tersebut adalah tidak cukup dan sepatutnyalah dibatalkan;

Dalam Eksepsi:

1. Gugatan Penggugat kurang pihak;

Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat III tidak sepakat dengan pertimbangan *Judex Facti* Majelis Hakim pada tingkat pertama pada halaman 38 alinea kedua:

“Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat III yaitu 1. Eksepsi *subjectum litis*, gugatan Penggugat kurang pihak pada point angka 1 (satu) sampai angka 6 (enam) majelis Hakim pada pokoknya sama dengan Eksepsi Tergugat I-II pada point angka 5 (lima) dan angka 6 (enam) sehingga terhadap eksepsi ini sudah dipertimbangkan, disamping itu tidak dimasukkannya PPAT Adhi Yulistiyanto, S.H., serta PPAT Soegianto, S.H., sebagai Tergugat atau Turut Tergugat adalah bersifat administratif, sedangkan tidak dimasukkannya Endang Puspitosari istri Tergugat I sebagai Tergugat atau Turut Tergugat menurut Majelis Hakim telah diwakili oleh suaminya yaitu Sunarto sebagai Tergugat I;

Bahwa *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya, tidak mempertimbangkan fakta bahwa akta jual beli yang dipermasalahkan adalah produk dari kedua Notaris/PPAT tersebut sehingga sudah seharusnya dijadikan pihak dalam perkara ini sebagai Tergugat atau setidak-tidaknya sebagai Turut Tergugat;

Bahwa dalam Akta Jual Beli Nomor 730/2011 tanggal 10 Juni 2011 juga turut ditandatangani oleh istri Tergugat I yaitu Endang Puspitosari sehingga sudah seharusnya dimasukkan dalam perkara ini sebagai Tergugat atau setidak-tidaknya sebagai Turut Tergugat. Sebagaimana diatur dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2438/K/sip/1980 tanggal 22-3-1982 “untuk gugatan yang para pihaknya tidak lengkap, maka gugatan tersebut tidak dapat diterima”;

Bahwa karena *Judex Facti*, dalam putusannya yang menyebutkan bahwa Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT Adhi Yulistiyanto, SH pada tanggal 30/11/2010 Nomor 388/2010 adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum, maka sudah seharusnya dari sejak awal Notaris/PPAT Adhi Julistiyanto, SH dijadikan pihak dalam perkara *a quo*;

Hal. 12 dari 21 hal. Put. Nomor 221 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa oleh karena Putusan *Judex Facti* tidak sempurna dalam pertimbangan hukumnya (*onvoeldoende gemotiveerd*), maka sudah sepatutnya Putusan tersebut dibatalkan;

2. Gugatan Para Penggugat kabur;

Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat III tidak sepakat dengan pertimbangan *Judex Facti* Majelis Hakim pada tingkat pertama pada halaman 38 alinea ketiga;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat III yaitu eksepsi gugatan Para Penggugat kabur (*obscuur libel*) pada point angka 1 (satu) sampai angka 3 (tiga) menurut Majelis Hakim setelah meneliti surat gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat, maka telah memenuhi syarat-syarat surat gugatan sehingga tidak ada kelemahan pada formulasi gugatan Para Penggugat, maka gugatan Para Penggugat tersebut tidak kabur, sedangkan antara *fundamentum petendi* dan *petitum* gugatan Para Penggugat sudah sinkron karena meskipun dalam petitumnya tidak memohonkan kepada Ketua Pengadilan Negeri Kudus untuk menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum tetapi secara substansi gugatan Para Penggugat dalam Petitum angka 4 (empat) dan 6 (enam) yang menyatakan akta jual beli di hadapan PPAT Adhi Yulistiyanto, SH. Dan PPAT Soegianto, SH termasuk perbuatan melawan hukum;

Bahwa oleh karena didalam petitum Para Penggugat tidak memohonkan kepada Ketua Pengadilan Negeri Kudus untuk menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Para Penggugat sehingga tidak diketahui secara pasti perbuatan yang mana dari Para Tergugat yang dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum, maka semua permohonan lainnya pun menjadi kabur (*obscuur libel*) sebagaimana Yurisprudensi MA RI Nomor 492 K/Sip/1970 tanggal 21 November 1970;

Bahwa oleh karena Putusan *Judex Facti* tidak sempurna dalam pertimbangan hukumnya (*onvoeldoende gemotiveerd*), maka sudah sepatutnya Putusan tersebut dibatalkan;

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat III, mohon agar keberatan-keberatan Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat III, sebagaimana diuraikan pada bagian eksepsi tersebut diatas, dimasukkan dan merupakan satu-kesatuan dengan keberatan-keberatan pada bagian pokok perkara ini mengingat keberatan-keberatan tersebut saling terkait yang membuktikan bahwa *Judex Facti* telah salah dan tidak cermat dalam memeriksa, meneliti

Hal. 13 dari 21 hal. Put. Nomor 221 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

dan menilai fakta-fakta dan bukti-bukti yang terungkap dalam persidangan sehingga salah memberi pertimbangan hukum dan sebagai akibatnya *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dalam Putusan Nomor 128/PDT/2013/PT.SMG tanggal 15 Juli 2013 Jo Putusan Nomor 27/Pdt.G/2012/PN.Kds tanggal 3 Januari 2013;

2. Bahwa *Judex Facti* tidak cermat, tidak teliti dalam pertimbangan hukumnya dalam Putusan Perkara Nomor 27/Pdt.G/2012/PN.Kds tanggal 3 Januari 2013 pada halaman 54 alinea 3 yang menyebutkan:

"Menimbang, bahwa Akta Jual Beli dihadapan PPAT Adhi Yulistiyanto, S.H., pada tanggal 30-11-2010 No.388/2010 antara Para Penggugat dan Tergugat I dan Akta Jual Beli dihadapan PPAT Soegianto, S.H., dengan Nomor 730/2011 tanggal 10-6-2011 antara Tergugat I dan Tergugat II, ternyata tidak mempunyai kekuatan karena bertentangan dengan undang-undang.....";

3. Bahwa alasan Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat III menyatakan *Judex Facti* tidak cermat, tidak teliti dalam pertimbangan hukumnya, karena *Judex Facti* dalam Putusan Perkara Nomor 27/Pdt.G/2012/PN.Kds tanggal 3 Januari 2013 pada halaman 54 alinea 1 mengakui bahwa telah terjadi Jual Beli antara Pembanding I/Tergugat I/Sunarto selaku Penjual dengan Pembanding II/Tergugat II/Arif Pranoto/Debitur selaku Pembeli, sehingga untuk perbuatan hukumnya yaitu Jual Beli tersebut telah terlaksana atau terjadi, karena dalam Akta Jual Beli tersebut ada Nomor Akta, dicantumkan hari apa, tanggal, bulan, tahun berapa, dicantumkan pihak keduanya, ada tanda tangan dari para saksi sebagai saksi-saksinya dan Soegianto, S.H., MKn sebagai PPAT. Atau dengan perkataan lain bahwa *Judex Facti* dengan tegas-tegas mengakui bahwa jual-beli antara Sunarto selaku Penjual dengan Arif Pranoto/Debitur selaku Pembeli, telah terjadi dan terlaksana dan oleh karenanya jual beli dimaksud telah sah dan mengikat secara hukum;

4. Bahwa untuk lebih jelasnya, kami kutip pertimbangan hukum *Judex Facti* dalam Putusan Perkara Nomor 27/Pdt.G/2012/PN.Kds tanggal 3 Januari 2013 pada halaman 54 alinea 1 sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dan meneliti bukti (T-3-1) berupa photo copy sesuai dengan aslinya berupa salinan Akta Jual Beli tertanggal 10 Juni 2011 No.730/2011 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Soegianto, S.H., yang ditandatangani oleh: 1. Tergugat I (Sunarto) selaku Pihak Pertama, 2. Tergugat II (Arif Pranoto) selaku Pihak

Hal. 14 dari 21 hal. Put. Nomor 221 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)



Kedua, 3. Persetujuan Ny. Endang Puspitosari selaku Isteri, 4. Saksi Tn. Mochamad Safii, 5. Saksi Ny. Ida Noordiaty dan 6. PPAT Soegianto, S.H., Mkn, maka telah terjadi Jual Beli secara sah antara Tergugat I (Sunarto) selaku Penjual selanjutnya disebut sebagai Pihak Pertama dengan Tergugat II (Arif Pranoto) selaku Pembeli, selanjutnya disebut sebagai pihak kedua sehingga untuk perbuatan hukumnya yaitu Jual Beli tersebut telah terlaksana atau terjadi dan mempunyai kekuatan hukum yang sempurna, karena dalam Akta Jual Beli tersebut ada Nomor Akta, dicantumkan hari apa, tanggal, bulan, tahun berapa, dicantumkan pihak keduanya, ada tanda tangan dari para saksi sebagai saksi-saksinya dan Soegianto, S.H., Mkn sebagai PPAT”;

5. Bahwa, Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat III sangat keberatan dan menolak pertimbangan hukum *Judex Facti* dalam Putusan Perkara Nomor 27/Pdt.G/2012/PN.Kds tanggal 3 Januari 2013 pada halaman 40 pada baris ke-7 dari atas yang menyatakan:

”.....maka Para Penggugat dibujuk agar sertifikat tersebut dibaliknamakan menjadi atas nama Sunarto (Tergugat I) dengan janji setelah sertifikat SHM Nomor 1141 menjadi atas nama Tergugat I tidak akan menjual kepada siapapun juga tanpa persetujuan kepada Para Penggugat dan dalam hal ini Tergugat membuat Surat Pernyataan tanggal 18 Februari 2010. Jual Beli antara Para Penggugat dengan Tergugat I merupakan perjanjian Jual Beli pura-pura dan Tergugat I tidak akan menjual tanah pekarangan dengan SHM Nomor 1141 seluas lebih kurang 200 m² tanpa persetujuan Para Penggugat sebagaimana surat pernyataan Tergugat I tanggal 18 Februari 2010 dan di saksikan oleh Notaris M Amron dan barang sengketa tersebut dalam kekuasaan Para Penggugat.....”;

6. Bahwa adanya alasan pemalsuan Jual Beli antara Para Penggugat dengan Tergugat I merupakan perjanjian jual beli pura-pura atau palsu sebagaimana didalilkan Penggugat/Terbanding adalah sangat prematur dikarenakan adanya pemalsuan tersebut haruslah telah terbukti terlebih dahulu oleh adanya suatu putusan pengadilan dalam perkara pidana yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Hal ini sesuai dengan ketentuan diatur dalam Pasal 1328 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yang berbunyi:

“Penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu persetujuan, bila penipuan yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa, sehingga nyata bahwa pihak yang lain tidak akan mengadakan perjanjian

Hal. 15 dari 21 hal. Put. Nomor 221 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

itu tanpa adanya tipu muslihat. Penipuan tidak dapat hanya dikira-kira, melainkan harus dibuktikan”;

7. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 388/2010 tanggal 30 November 2010, Pasal 1 dan Pasal 2 halaman 5 dengan jelas-jelas dan tegas-tegas menyebutkan:

Pasal 1:

“Mulai hari ini obyek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua (dalam hal ini Pembanding I/Tergugat I selaku Pembeli) dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas obyek jual beli tersebut di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua;

Pasal 2:

“Pihak Pertama menjamin, bahwa obyek jual beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun”;

8. Bahwa demikian juga halnya, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 388/2010 tanggal 30 November 2010, dalam klausula halaman 4 butir (b) menyebutkan:

“Pihak Pertama (dalam hal ini Para Terbanding/Para Penggugat) mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas dari Pihak Kedua (dalam hal ini Pembanding I/Tergugat I) dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi)”;

9. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 388/2010 tanggal 30 November 2010, Pasal 1 dan Pasal 2 halaman 5 dan halaman 4 butir (b) Akta tersebut, dapat disimpulkan bahwa sejak ditandatanganinya Akta Jual Beli oleh Para Terbanding/Para Penggugat selaku Penjual dengan Pembanding I/ Tergugat I selaku Pembeli, maka hak kepemilikan atas Sertipikat Hak Milik Nomor 1141/Desa Jepang Pakis, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus seluas 200 m², telah beralih dari Para termohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat (Penjual) kepada Tergugat I sebagai (Pembeli) dan peralihan hak kepemilikan tersebut adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, karena telah memenuhi ketentuan dalam:

Pasal 1457 KUH Perdata:

Hal. 16 dari 21 hal. Put. Nomor 221 K/Pdt/2014



Yang berbunyi jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dengan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”;

Pasal 1458 KUH Perdata:

Yang berbunyi jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua-belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar”;

10. Bahwa oleh karena Akta Perikatan Jual Beli, Kuasa Jual dan Jual Beli adalah merupakan akta otentik maka Akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna (*volledig bewijskracht*), dan mengikat (*bindende bewijskracht*) yang tidak dapat diragukan lagi kebenarannya;
11. Bahwa, Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat III sangat keberatan dan menolak pertimbangan hukum *Judex Facti* dalam Putusan Perkara Nomor 27/Pdt.G/2012/PN.Kds tanggal 3 Januari 2013 pada halaman 41 pada baris ke-5 dari atas yang menyatakan:
”.....Dengan demikian bujukan Tergugat I kepada Para Penggugat untuk membaliknamakan Sertifikat Hak Milik Nomor 1141 tersebut kepada Tergugat I hanyalah akal-akalan karena Tergugat I merupakan orangnya Mu’inah (yang dihutangi uang oleh Para Penggugat) yang akhirnya tanah pekarangan beserta bangunan rumah milik Para Penggugat diatas namakan kepada anak Mu’inah yaitu Tergugat II, itupun tidak pernah ada penyerahan fisik barang yang diperjualbelikan yaitu pekarangan dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya dan sengketa dalam perkara ini oleh Tergugat II telah dijamin hutang di PT. Bank Mega, Tbk Cabang Kudus (Tergugat III) tanpa sepengetahuan Para Penggugat”;
12. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* dalam Putusan Perkara Nomor 27/Pdt.G/2012/PN.Kds pada halaman 41 pada baris ke-5 tersebut disebutkan bahwa Pembanding I/Tergugat I membujuk Para Terbanding/ Para Penggugat untuk membaliknamakan sertifikat hak milik Nomor 1141 tersebut kepada Pembanding I/Tergugat I dan hal itupun merupakan akal-akalan Pembanding I/Tergugat I agar tanah pekarangan beserta bangunan rumah milik Para Terbanding/Para Penggugat diatas namakan kepada anak Mu’inah, adalah dalil yang tidak berdasar hukum sama sekali, karena. Adanya alasan bujukan ataupun akal-akalan Pembanding I/Tergugat I tersebut telah secara keliru dan terlalu dini dikemukakan Para Terbanding/Para Penggugat, oleh karena adanya bujukan dan akal-akalan

Hal. 17 dari 21 hal. Put. Nomor 221 K/Pdt/2014



tersebut haruslah telah terbukti terlebih dahulu oleh adanya suatu putusan pengadilan dalam perkara pidana yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), sehingga dengan demikian dalil Para Terbanding/Para Penggugat yang dipertimbangkan oleh *Judex Facti* tersebut dianggap bersifat prematur, Bahwa adapun upaya untuk membuktikan adanya bujukan, akal-akalan melalui suatu putusan pengadilan dalam perkara pidana yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) tersebut belum/tidak diupayakan Para Terbanding/Para Penggugat;

Oleh karenanya mohon agar Majelis Hakim *Judex Juris* yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 128/Pdt/2013/PT.Smg tanggal 15 Juli 2013 Jo Putusan No.27/Pdt.G/2012/PN.Kds tanggal 3 Januari 2013;

13. Bahwa *Judex Facti* tidak cermat, tidak teliti dan telah mengabaikan bukti-bukti yang diajukan Pembanding I/Tergugat I dan Pembanding II/Tergugat II dan sebagai berikut:

Bahwa *Judex Facti* sama sekali tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang disampaikan oleh Pembanding I/Tergugat I dan Pembanding II / Tergugat II dalam persidangan tanggal 4 Oktober 2012 yaitu:

Bukti TI.II- 1: Foto copy sesuai aslinya, kwitansi penerimaan uang pinjaman sebesar Rp125.000.000,00 dari Mu'inah (Ibu Pembanding II/Tergugat II) yang diterima Sukarni (Terbanding II/Penggugat II) tanggal 31 April 2011;

Bukti TI.II- 2: Foto copy tidak ada aslinya, Surat Pernyataan tanggal 27 Juni 2011 tentang hutang Tergugat II di Bank Mega sebesar Rp130.000.000,00 dan Para Penggugat bersedia membayar hutang tersebut sampai dengan lunas;

Bukti TI.II- 3: Foto copy sesuai aslinya, kwitansi penerimaan uang pencairan dana dari Bank Mega atas jaminan SHM Nomor 1141 a.n Wagiman Jepangakis sebesar Rp102.000.000,00 dari Tergugat I yang diterima Penggugat II tanggal 27 Juni 2011;

Bukti TI.II- 4: Foto copy sesuai aslinya, kwitansi penerimaan uang pencairan dana dari Bank Mega atas jaminan SHM Nomor 1141 a.n Wagiman Jepangakis sebesar Rp13.000.000,00 dari Tergugat I yang diterima Penggugat II tanggal 27 Juni 2011;

Hal. 18 dari 21 hal. Put. Nomor 221 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bukti TI.II- 5: Foto copy sesuai aslinya, Surat Pernyataan tanggal 15 Juli 2011 tentang tidak adanya tuntutan dari Para Penggugat terhadap segala sesuatu yang timbul akibat SHM Nomor 1141 yang terletak di Desa Jepangakis a.n Wagiman yang sudah dimasukkan Bank Mega sebagai jaminan hutang;

Bahwa dari bukti TO.II-5 sudah terlihat jelas bahwa sejak awal Para Penggugat telah mengetahui bahwa Debitur telah menjaminkan objek Jaminan aquo kepada PT. Bank Mega, Tbk;

Bahwa berdasarkan Bukti-Bukti tersebut diatas sangat jelas keterlibatan dan sepengetahuan Para Termohon Kasasi/ Terbanding/Para Penggugat dalam peminjaman kredit pada Pemohon Kasasi/Pembanding III/Tergugat III termasuk Penunjukan Pembanding I/Tergugat I (Sunarto) sebagai Penjual oleh Para Terbanding/Para Penggugat dalam Akta Jual Beli Nomor 730/2011 tanggal 10 Juni 2011 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Soegianto, S..H., (Akta Jual Beli No.730/2011 tanggal 10-06-2011 adalah Akta Jual Beli antara Tergugat I /Pembanding I sebagai Penjual dengan Tergugat II/Pembanding II sebagai Pembeli);

14. Bahwa keterlibatan dan sepengetahuan Para Terbanding/Para Penggugat dalam mendapatkan kredit dari Pemohon Kasasi/Pembanding III/Tergugat III, juga terbukti dalam Pertimbangan hukum *Judex Facti* halaman 44 baris ke 16 dari atas, Putusan Perkara Nomor 27/Pdt.G./2012/PN.Kds tanggal 3 Januari 2013 sebagaimana dikutip oleh Pembanding III sebagai berikut:

“.....Penggugat sendirilah yang menunjuk Tergugat I sebagai orang yang namanya digunakan dalam SHM Nomor 1141 agar mendapatkan kredit dari Bank uangnya untuk membayar hutang,namun demikian setelah mendapatkan hutang dari Bank Mega Tbk,(Pembanding III) Cabang Kudus dan uang diterima Para Terbanding/Para Penggugat sebesar Rp130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah).....”;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka jelas *Judex Facti* telah salah dan tidak cermat dalam memeriksa, meneliti dan memberi pertimbangan hukum sehingga salah dalam memutus perkara Nomor 128/Pdt/2013/PT.Smg yang dalam Putusannya, pertimbangan hukum yang mana hanya mengambil secara keseluruhan pertimbangan hukum dari Pengadilan Negeri Kudus Perkara Nomor 27/Pdt.G/2012/PN.Kds tanggal 3 Januari 2013, dan oleh karena itu Putusan Nomor 128/Pdt/2013/PT.Smg tanggal 15 Juli 2013 Jo Putusan Nomor 27/Pdt.G/2012/PN.Kds tanggal 3 Januari 2013, haruslah dibatalkan;

Hal. 19 dari 21 hal. Put. Nomor 221 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)



PERTIMBANGAN HUKUM

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

Bahwa alasan-alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca secara saksama memori kasasi tanggal 5 Agustus 2013 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri) telah salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Para Penggugat secara sadar telah melakukan rekayasa tanah obyek sengketa demi untuk mendapatkan fasilitas dari Perbankan, oleh karena itu harus pula bersedia menerima konsekwensi dari akibat hukum yang timbul;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi PT. BANK MEGA Tbk. KANTOR CABANG KUDUS dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 128/PDT/2013/PT.SMG tanggal 15 Juli 2013 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 27/Pdt.G/2012/PN.Kds. tanggal 3 Januari 2013 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Termohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding 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 yang telah diubah 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 **PT. BANK MEGA Tbk. KANTOR CABANG KUDUS** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 128/PDT/2013/PT.SMG tanggal 15 Juli 2013 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 27/Pdt.G/2012/PN.Kds. tanggal 3 Januari 2013;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi:

Hal. 20 dari 21 hal. Put. Nomor 221 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak eksepsi Tergugat I, II dan Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya;
- Menghukum Para Termohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Kamis tanggal 17 Juli 2014** oleh Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., dan Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari itu juga** oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh Retno Kusriani, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,
ttd/. I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.
ttd/. Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Ketua Majelis,
ttd/.
Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H.

Panitera Pengganti,
ttd/. Retno Kusriani, S.H., M.H.

Biaya Kasasi:

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

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

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.
NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 21 dari 21 hal. Put. Nomor 221 K/Pdt/2014