



PUTUSAN
Nomor 1952 K/Pdt/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

M A H K A M A H A G U N G

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

Ir. DONNY WITONO, bertempat tinggal di Jalan A. Yani, Km. 2, Nomor 77, RT. 015, Kelurahan Sungai Baru, Kecamatan Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin, dalam hal ini memberi kuasa kepada: DR. MASDARI TASMIN, S.H.,M.H., dan kawan-kawan-kawan, Para Advokat dan Advokat Magang pada Kantor Hukum Advokat DR. MASDARI TASMIN, S.H.,M.H., berkedudukan dan berkantor di Jalan Pangeran Hidayatullah, Ruko STIHSA, Nomor 01, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Maret 2013;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

melawan :

TAN TOEN PING, bertempat tinggal di Jalan Raden Seoprapto, Nomor 19, RT. 027, Kota Banjarmasin, dalam hal ini memberi kuasa kepada: DIANKORONA RIADI, S.H.,M.H. dan kawan, Para Advokat pada Kantor DIANKORONA RIADI, S.H.,M.H. & Rekan yang beralamat di Jalan Veteran (Lantai 2) Nomor 4 RT. 23 Banjarmasin, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Juli 2012;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

d a n :

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL Cq KANTOR WILAYAH
PERTANAHAN NASIONAL KALIMANTAN SELATAN Cq
KANTOR BADAN PERTANAHAN KOTA BANJARMASIN**, berkedudukan dan beralamat di Jalan Jenderal A. Yani, Nomor 41, Kota Banjarmasin;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat dan Turut Termohon Kasasi dahulu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Turut Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Banjarmasin pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa pada awalnya hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat adalah hubungan hukum pinjam meminjam uang, dengan kedudukan Penggugat sebagai debitur atau pihak yang meminjam uang sedangkan Tergugat sebagai kreditur atau pihak yang meminjamkan uang, dengan jumlah keseluruhan uang yang dipinjam oleh Penggugat dari Tergugat adalah sebesar Rp8.500.000.000,00 (delapan miliar lima ratus juta rupiah). Atas pinjaman tersebut Penggugat ada menyerahkan 30 (tiga puluh) item jaminan, diantaranya:

1.1 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1223/Kertak Baru Ulu, dengan luas 52 (lima puluh dua) meter persegi, Surat Ukur Nomor 956/1992, tanggal 04 Juni 1992, atas nama Ir. Donny Witono;

1.2 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1224/Kertak Baru Ulu, dengan luas 29 (dua puluh sembilan) meter persegi, Surat Ukur, Nomor 957/1992, tanggal 4 Juni 1992, atas nama Ir. Donny Witono;

1.3 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1373/Kertak Baru Ulu, dengan luas 47 (empat puluh tujuh) meter persegi, Gambar Situasi, Nomor 33/KBU/2002, tanggal 27 Agustus 2002, atas nama Ir. Donny Witono;

1.4 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1385/Kertak Baru Ulu, dengan luas 53 (lima puluh tiga) meter persegi, Surat Ukur, Nomor 12/KBU/2003, tanggal 27 Mei 2003, atas nama Ir. Donny Witono;

1.5 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1386/Kertak Baru Ulu, dengan luas 166 (seratus enam puluh enam) meter persegi, Surat Ukur, Nomor 11/KBU/2003, tanggal 27 Mei 2003, atas nama Ir. Donny Witono;

1.6 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1390/Kertak Baru Ulu, dengan luas 95 (sembilan puluh lima) meter persegi, Surat Ukur, Nomor 19/KBU/2003, tanggal 5 Agustus 2003, atas nama Ir. Donny Witono;

1.7 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1392/Kertak Baru Ulu, dengan luas 153 (seratus lima puluh tiga) meter persegi, Surat Ukur, Nomor 20/KBU/2003, tanggal 6 Agustus 2003, atas nama Ir. Donny Witono;

1.8 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1393/Kertak Baru Ulu, dengan luas 269 (dua ratus enam puluh sembilan) meter persegi, Surat Ukur, Nomor 22/KBU/2003, tanggal 1 September 2003, atas nama Ir. Donny Witono;

Hal. 2 dari 59 hal. Put. No.1952 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1.9 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1394/Kertak Baru Ulu, dengan luas 371 (Tiga ratus tujuh puluh satu) meter persegi, Surat Ukur Nomor 23/KBU/2003, tanggal 3 September 2003, atas nama Ir. Donny Witono;
- 1.10 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1295/Kertak Baru Ulu, dengan luas 49,3 (empat puluh sembilan koma tiga) meter persegi, Surat Ukur Nomor 2653/1996, tanggal 6 Agustus 1996, atas nama Ir. Donny Witono;
- 1.11 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 714/Kertak Baru, dengan luas 580 (lima ratus delapan puluh) meter persegi, Surat Ukur Nomor 788/1977, tanggal 4 Juli 1977, atas nama Ir. Donny Witono;
- 1.12 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4237/Alalak Utara, dengan luas 251 (dua ratus lima puluh satu) meter persegi, Surat Ukur Nomor 232/ALUT/2006, tanggal 29 Desember 2006, atas nama Ir. Donny Witono;
- 1.13 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4238/Alalak Utara, dengan luas 240 (dua ratus empat puluh) meter persegi, Surat Ukur Nomor 233/ALUT/2006, tanggal 29 Desember 2006, atas nama Ir. Donny Witono;
- 1.14 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4239/Alalak Utara, dengan luas 242 (dua ratus empat puluh dua) meter persegi, Surat Ukur Nomor 234/ALUT/2006, tanggal 29 Desember 2006, atas nama Ir. Donny Witono;
- 1.15 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4240/Alalak Utara, dengan luas 299 (dua ratus sembilan puluh sembilan) meter persegi, Surat Ukur Nomor 235/ALUT/2006, tanggal 29 Desember 2006, atas nama Ir. Donny Witono;
- 1.16 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4449/Alalak Utara, dengan luas 170 (seratus tujuh puluh) meter persegi, Surat Ukur Nomor 406/ALUT/2007, tanggal 19 Juli 2007, atas nama Ir. Donny Witono;
- 1.17 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4450/Alalak Utara, dengan luas 197 (seratus sembilan puluh tujuh) meter persegi, Surat Ukur Nomor 407/ALUT/2007, tanggal 19 Juli 2007, atas nama Ir. Donny Witono;
- 1.18 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4451/Alalak Utara, dengan luas 198 (seratus sembilan puluh delapan) meter persegi, Surat Ukur Nomor 408/ALUT/2007, tanggal 19 Juli 2007, atas nama Ir. Donny Witono;
- 1.19 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4452/Alalak Utara, dengan luas 198 (seratus sembilan puluh delapan) meter persegi, Surat Ukur

Hal. 3 dari 59 hal. Put. No.1952 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Nomor 409/ALUT/2007, tanggal 19 Juli 2007, atas nama Ir. Donny Witono;
- 1.20 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4453/Alalak Utara, dengan luas 199 (seratus sembilan puluh sembilan) meter persegi, Surat Ukur Nomor 410/ALUT/2007, tanggal 19 Juli 2007, atas nama Ir. Donny Witono;
 - 1.21 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4454/Alalak Utara, dengan luas 199 (seratus sembilan puluh sembilan) meter persegi, Surat Ukur Nomor 411/ALUT/2007, tanggal 19 Juli 2007, atas nama Ir. Donny Witono;
 - 1.22 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4455/Alalak Utara, dengan luas 200 (dua ratus) meter persegi, Surat Ukur Nomor 412/ALUT/2007, tanggal 19 Juli 2007, atas nama Ir. Donny Witono;
 - 1.23 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4456/Alalak Utara, dengan luas 313 (tiga ratus tiga belas) meter persegi, Surat Ukur Nomor 413/ALUT/2007, tanggal 19 Juli 2007, atas nama Ir. Donny Witono;
 - 1.24 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 114/Pangeran, dengan luas 7.295 (tujuh ribu dua ratus sembilan puluh lima) meter persegi, Gambar Situasi Nomor 849/1998, tanggal 20 Februari 1982, atas nama Ir. Donny Witono;
 - 1.25 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1901/Telawang, dengan luas 31 (tiga puluh satu) meter persegi, Surat Ukur Nomor 23/TLWG/2001, tanggal 17 Mei 2001, atas nama Ir. Donny Witono;
 - 1.26 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1883/Telawang, dengan luas 27 (dua puluh tujuh) meter persegi, Surat Ukur Nomor 35/TLWG/2000, tanggal 18 Desember 2000, atas nama Ir. Donny Witono;
 - 1.27 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1249/Sungai Baru, dengan luas 196 (seratus sembilan puluh enam) meter persegi, Gambar Situasi Nomor 1350/17-1/1990, tanggal 14 Desember 1990, atas nama Ir. Donny Witono;
 - 1.28 Sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 132/Telawang, dengan luas 41 (empat puluh satu) meter persegi, Surat Ukur Nomor 35/TLWG/2001, tanggal 15 Agustus 2001, atas nama PT. Donindo Menara Utama;
 - 1.29 Sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1541/Kertak Baru Ulu, dengan luas 1.354 (seribu tiga ratus lima puluh empat) meter

Hal. 4 dari 59 hal. Put. No.1952 K/Pdt/2013



persegi, Surat Ukur Nomor 48/KBU/2001, tanggal 5 Oktober 2001, atas nama PT. Donindo Menara Utama;

1.30 Sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1542/Kertak Baru Ulu, dengan luas 774 (Tujuh ratus tujuh puluh empat) meter persegi, Surat Ukur Nomor 47/KBU/2001, tanggal 5 Oktober 2001, atas nama PT. Donindo Menara Utama;

2. Bahwa dari pinjaman sebesar Rp8.500.000.000,00 (delapan miliar lima ratus juta rupiah) tersebut, Penggugat telah melakukan pembayaran sebanyak 3 (tiga) tahap dengan total pembayaran sebesar Rp2.200.000.000,00 (dua miliar dua ratus juta rupiah), pembayaran pertama dan kedua dilakukan secara tunai yaitu pada tanggal 18 September 2008 sebesar Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) dan pada tanggal 13 November 2008 sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), pembayaran ketiga pada tanggal 27 Januari 2010 sebesar Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) dilakukan dengan menjual sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 114/Pangeran, dengan luas 7.295 (tujuh ribu dua ratus sembilan puluh lima) meter persegi, Gambar Situasi Nomor 849/1998, tanggal 20 Februari 1982, atas nama Ir. Donny Witono, sehingga sisa utang Penggugat kepada Tergugat adalah sebesar Rp6.300.000.000,00 (enam miliar tiga ratus juta rupiah);

3. Bahwa sebelum Penggugat melakukan pembayaran tahap ketiga sebagaimana tersebut pada angka 2 di atas, pada tanggal 2 Mei 2008 seluruh objek yang menjadi jaminan utang milik Penggugat tersebut, telah dijadikan objek dalam Akta Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual, diantaranya:

3.1 Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 05, tanggal 2 Mei 2008 Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H, Nomor 06, tanggal 2 Mei 2008 tentang Kuasa Untuk Menjual, untuk jaminan sebanyak 11 (sebelas) Sertifikat Hak Milik diantaranya:

3.1.1 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1223/Kertak Baru Ulu, dengan luas 52 (lima puluh dua) meter persegi, Surat Ukur Nomor 956/1992, tanggal 4 Juni 1992, atas nama Ir. Donny Witono;

3.1.2 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1224/Kertak Baru Ulu, dengan luas 29 (dua puluh sembilan) meter persegi, Surat Ukur Nomor 957/1992, tanggal 4 Juni 1992, atas nama Ir. Donny Witono;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3.1.3 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik, Nomor 1373/Kertak Baru Ulu, dengan luas 47 (empat puluh tujuh) meter persegi, Gambar Situasi Nomor 33/KBU/2002, tanggal 27 Agustus 2002, atas nama Ir. Donny Witono;
 - 3.1.4 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1385/Kertak Baru Ulu, dengan luas 53 (lima puluh tiga) meter persegi, Surat Ukur Nomor 12/KBU/2003, tanggal 27 Mei 2003, atas nama Ir. Donny Witono;
 - 3.1.5 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1386/Kertak Baru Ulu, dengan luas 166 (seratus enam puluh enam) meter persegi, Surat Ukur Nomor 11/KBU/2003, tanggal 27 Mei 2003, atas nama Ir. Donny Witono;
 - 3.1.6 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1390/Kertak Baru Ulu, dengan luas 95 (sembilan puluh lima) meter persegi, Surat Ukur Nomer 19/KBU/2003, tanggal 5 Agustus 2003, atas nama Ir. Donny Witono;
 - 3.1.7 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1392/Kertak Baru Ulu, dengan luas 153 (seratus lima puluh tiga) meter persegi, Surat Ukur Nomor 20/KBU/2003, tanggal 6 Agustus 2003, atas nama Ir. Donny Witono;
 - 3.1.8 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1393/Kertak Baru Ulu, dengan luas 269 (dua ratus enam puluh sembilan) meter persegi, Surat Ukur Nomor 22/KBU/2003, tanggal 1 September 2003, atas nama Ir. Donny Witono;
 - 3.1.9 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1394/Kertak Baru Ulu, dengan luas 371 (tiga ratus tujuh puluh satu) meter persegi, Surat Ukur Nomor 23/KBU/2003, tanggal 3 September 2003, atas nama Ir. Donny Witono;
 - 3.1.10 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik, Nomor 1295/Kertak Baru Ulu, dengan luas 49,3 (empat puluh sembilan koma tiga) meter persegi, Surat Ukur Nomor 2653/1996, tanggal 6 Agustus 1996, atas nama Ir. Donny Witono;
 - 3.1.11 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 714/Kertak Baru, dengan luas 580 (lima ratus delapan puluh) meter persegi, Surat Ukur Nomor 788/1977, tanggal 4 Juli 1977, atas nama Ir. Donny Witono;
- Nilai sebelas jaminan sebagaimana disebutkan di dalam Akta Notaris Gaby Siantori, S.H..M.H., Nomor 5, tanggal 2 Mei 2008 tentang

Hal. 6 dari 59 hal. Put. No.1952 K/Pdt/2013

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

Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Pasal 2 angka 2.1 hanyalah sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

3.2 Akta Notaris Gaby Siantori, S.H.,M.H., Nomor 07, tanggal 2 Mei 2008 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 08, tanggal 2 Mei 2008 tentang Kuasa Untuk Menjual, untuk jaminan sebanyak 13 (tiga belas) Sertifikat Hak Milik, diantaranya:

3.2.1 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4237/Alalak Utara, dengan luas 251 (dua ratus lima puluh satu) meter persegi, Surat Ukur Nomor 232/ALUT/2006, tanggal 29 Desember 2006, atas nama Ir. Donny Witono;

3.2.2 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4238/Alalak Utara, dengan luas 240 (dua ratus empat puluh) meter persegi, Surat Ukur, Nomor 233/ALUT/2006, tanggal 29 Desember 2006, atas nama Ir. Donny Witono;

3.2.3 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik, Nomor 4239/Alalak Utara, dengan luas 242 (dua ratus empat puluh dua) meter persegi, Surat Ukur Nomor 234/ALUT/2006, tanggal 29 Desember 2006, atas nama Ir. Donny Witono;

3.2.4 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4240/Alalak Utara, dengan luas 299 (dua ratus sembilan puluh sembilan) meter persegi, Surat Ukur Nomor 235/ALUT/2006, tanggal 29 Desember 2006, atas nama Ir. Donny Witono;

3.2.5 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4449/Alalak Utara, dengan luas 170 (seratus tujuh puluh) meter persegi, Surat Ukur Nomor 406/ALUT/2007, tanggal 19 Juli 2007 atas nama Ir. Donny Witono;

3.2.6 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4450/Alalak Utara, dengan luas 197 (seratus sembilan puluh tujuh) meter persegi, Surat Ukur Nomor 407/ALUT/2007, tanggal 19 Juli 2007, atas nama Ir. Donny Witono;

3.2.7 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4451/Alalak Utara, dengan luas 198 (seratus sembilan puluh delapan) meter persegi, Surat Ukur Nomor 408/ALUT/2007, tanggal 19 Juli 2007, atas nama Ir. Donny Witono;

3.2.8 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4452/Alalak Utara, dengan luas 198 (seratus sembilan puluh delapan) meter persegi,

Hal. 7 dari 59 hal. Put. No.1952 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Ukur Nomor 409/ALUT/2007, tanggal 19 Juli 2007, atas nama Ir. Donny Witono;

3.2.9 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4453/Alalak Utara, dengan luas 199 (seratus sembilan puluh sembilan) meter persegi, Surat Ukur Nomor 410/ALUT/2007, tanggal 19 Juli 2007, atas nama Ir. Donny Witono;

3.2.10 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4454/Alalak Utara, dengan luas 199 (seratus sembilan puluh sembilan) meter persegi, Surat Ukur Nomor 411/ALUT/2007, tanggal 19 Juli 2007, atas nama Ir. Donny Witono;

3.2.11 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4455/Alalak Utara, dengan luas 200 (dua ratus) meter persegi, Surat Ukur Nomor 412/ALUT/2007, tanggal 19 Juli 2007, atas nama Ir. Donny Witono;

3.2.12 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4456/Alalak Utara, dengan luas 313 (tiga ratus tiga belas) meter persegi, Surat Ukur Nomor 413/ALUT/2007, tanggal 19 Juli 2007, atas nama Ir. Donny Witono;

3.2.13 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 114/Pangeran, dengan luas 7.295 (tujuh ribu dua ratus sembilan puluh lima) meter persegi, Gambar Situasi Nomor 849/1998, tanggal 20 Februari 1982, atas nama Ir. Donny Witono;

Nilai tiga belas jaminan sebagaimana disebutkan didalam Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 7, tanggal 2 Mei 2008 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Pasal 2 angka 2.1 hanyalah sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah);

3.3 Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 09, tanggal 2 Mei 2008 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 10, tanggal 2 Mei 2008 tentang Kuasa Untuk Menjual, untuk jaminan sebanyak 3 (tiga) Sertifikat Hak Milik, diantaranya:

3.3.1 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1901/Telawang, dengan luas 31 (tiga puluh satu) meter persegi, Surat Ukur Nomor 23/TLWG/2001, tanggal 17 Mei 2001, atas nama Ir. Donny Witono;

3.3.2 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1883/Telawang, dengan luas 27 (dua puluh tujuh) meter persegi Surat Ukur Nomor 5/TLWG/2000, tanggal 18 Desember 2000, atas nama Ir. Donny Witono;

Hal. 8 dari 59 hal. Put. No.1952 K/Pdt/2013

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)



3.3.3 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1249/Sungai Baru, dengan luas 196 (seratus sembilan puluh enam) meter persegi, Gambar Situasi Nomor 1350/17-1/1990, tanggal 14 Desember 1990, atas nama Ir. Donny Witono;

Nilai tiga jaminan sebagaimana disebutkan di dalam Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 9, tanggal 2 Mei 2008 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Pasal 2 angka 2.1 hanyalah sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah);

3.4 Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 11, tanggal 2 Mei 2008 Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 12, tanggal 2 Mei 2008 tentang Kuasa Untuk Menjual, untuk jaminan sebanyak 3 (tiga) Sertifikat Hak Guna Bangunan, diantaranya:

3.4.1 Sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 132/Telawang, dengan luas 41 (empat puluh satu) meter persegi, Surat Ukur Nomor 35/TLWG/2001, tanggal 15 Agustus 2001, atas nama PT. Donindo Menara Utama;

3.4.2 Sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1541/Kertak Baru Ulu, dengan luas 1.354 (seribu tiga ratus lima puluh empat) meter persegi, Surat Ukur Nomor 48/KBU/2001, tanggal 5 Oktober 2001, atas nama PT. Donindo Menara Utama;

3.4.3 Sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1542/Kertak Baru Ulu, dengan luas 774 (tujuh ratus tujuh puluh empat) meter persegi, Surat Ukur Nomor 47/KBU/2001, tanggal 5 Oktober 2001, atas nama PT. Donindo Menara Utama;

Nilai tiga jaminan sebagaimana disebutkan didalam Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 11, tanggal 2 Mei 2008 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Pasal 2 angka 2.1 hanyalah sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);

4. Bahwa selain itu pada tanggal 15 Juli 2008 Tergugat juga meminta Penggugat untuk membuat pernyataan sesuai Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 33, tanggal 15 Juli 2008, tentang Pernyataan, dan Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 34, tanggal 15 Juli 2008 tentang Pernyataan, yang isinya adalah pernyataan dari Penggugat bahwa benar pernah membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Tergugat dan benar telah memberi kuasa kepada Tergugat untuk menjual objek jaminan sebagaimana tersebut pada angka 1 (satu) di atas;



5. Bahwa pada tanggal 19 Desember 2011 untuk mengetahui status kepemilikan atas 30 (tiga puluh) item jaminan bidang tanah yang menjadi jaminan utang Penggugat kepada Tergugat sebagaimana tersebut pada angka 1 (satu) di atas, pada tanggal 19 Desember 2011 Penggugat mengirimkan Surat Nomor 22DMU-BJM/XXI/2011, tanggal 19 Desember 2011, Prihal: Mohon Informasi Status Sertifikat Hak Milik An. Ir. Donny Witono kepada Badan Pertanahan Kota Banjarmasin, yang kemudian dijawab oleh Badan Pertanahan Kota Banjarmasin, berdasarkan Surat tanggal 27 Maret 2012, Hal: Mohon Informasi Status Sertifikat Hak Milik An. Ir. Donny Witono (27) persil dan SHGB An. Donindo Menara Utama (3) persil, yang isinya, sebagai berikut:

- 1) Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 114, Kelurahan Pengeran memang masih atas nama saudara, namun terhadap sertifikat tersebut telah dilakukan kuasa kepada Tan Toen Ping dan dikuasakan lagi ke Hajjah Mas'adiyah.
- 2) Terhadap Sertifikat pada point 1 telah dimohonkan pemisahan atas Hajjah Mas'diyah sehingga luasnya telah berkurang.
- 3) Terhadap sertifikat lainnya sebanyak 27 persil, telah beralih kepada pihak lain;
- 4) Berdasarkan point 1 sampai 3 di atas, maka kami tidak bisa menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) atas nama PT. Donindo Menara Utama/Ir. Donny Witono;

Dengan demikian diketahui ternyata 27 (dua puluh tujuh) persil sertifikat hak milik atas nama Ir. Donny Witono telah dipindahtangankan kepada orang lain tanpa sepengetahuan Penggugat;

6. Bahwa berdasarkan Laporan Penilaian Aset yang dibuat oleh Pung'S Zulkarnain & Rekan Kantor Jasa Penilai Publik-NIU: 2.08.0004 Profesional Appraisal & Consultant Nomor File: 102/LP/BJM/KJPP.PSZ/IV/12, tanggal 3 April 2012, ternyata nilai 27 (dua puluh tujuh) aset milik Penggugat yang dijadikan objek dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kusa Untuk Menjual sebagaimana disebutkan pada angka 3 (tiga) di atas yang kemudian telah dialihkan oleh Tergugat tanpa sepengetahuan Penggugat jauh lebih besar dari nilai utang Penggugat kepada Tergugat, nilai aset milik Penggugat tersebut menurut penilaian Pung'S Zulkarnain & Rekan sebagai appraisal independent adalah sebesar Rp38.225.000.000,00 (tiga puluh delapan miliar dua ratus dua puluh lima juta rupiah), dengan rincian penilaian sebagai berikut:

Hal. 10 dari 59 hal. Put. No.1952 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 6.1 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4237/Alalak Utara, dengan luas 251 (dua ratus lima puluh satu) meter persegi, Surat Ukur Nomor 232/ALUT/2006, tanggal 29 Desember 2006, atas nama Ir. Donny Witono;
- 6.2 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4238/Alalak Utara, dengan luas 240 (Dua ratus empat puluh) meter persegi, Surat Ukur Nomor 233/ALUT/2006, tanggal 29 Desember 2006, atas nama Ir. Donny Witono;
- 6.3 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4239/Alalak Utara, dengan luas 242 (dua ratus empat puluh dua) meter persegi, Surat Ukur Nomor 234/ALUT/2006, tanggal 29 Desember 2006, atas nama Ir. Donny Witono;
- 6.4 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4240/Alalak Utara, dengan luas 299 (dua ratus sembilan puluh sembilan) meter persegi, Surat Ukur Nomor 235/ALUT/2006, tanggal 29 Desember 2006, atas nama Ir. Donny Witono;
Keempat bidang tanah ini bernilai Rp1.468.046.000,00 (satu miliar empat ratus enam puluh delapan juta empat puluh enam ribu rupiah);
- 6.5 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4449/Alalak Utara, dengan luas 170 (seratus tujuh puluh) meter persegi, Surat Ukur Nomor 406/ALUT/2007, tanggal 19 Juli 2007, atas nama Ir. Donny Witono;
- 6.6 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4450/Alalak Utara, dengan luas 197 (seratus sembilan puluh tujuh) meter persegi, Surat Ukur Nomor 407/ALUT/2007, tanggal 19 Juli 2007, atas nama Ir. Donny Witono;
- 6.7 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4451/Alalak Utara, dengan luas 198 (seratus sembilan puluh delapan) meter persegi, Surat Ukur Nomor 408/ALUT/2007, tanggal 19 Juli 2007, atas nama Ir. Donny Witono;
- 6.8 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4452/Alalak Utara, dengan luas 198 (seratus sembilan puluh delapan) meter persegi, Surat Ukur Nomor 409/ALUT/2007, tanggal 19 Juli 2007, atas nama Ir. Donny Witono;
- 6.9 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4453/Alalak Utara, dengan luas 199 (seratus sembilan puluh sembilan) meter persegi, Surat Ukur Nomor 410/ALUT/2007, tanggal 19 Juli 2007, atas nama Ir. Donny Witono;

Hal. 11 dari 59 hal. Put. No.1952 K/Pdt/2013



- 6.10 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4454/Alalak Utara, dengan luas 199 (seratus sembilan puluh sembilan) meter persegi, Surat Ukur Nomor 411/ALUT/2007, tanggal 19 Juli 2007, atas nama Ir. Donny Witono;
- 6.11 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4455/Alalak Utara, dengan luas 200 (dua ratus) meter persegi, Surat Ukur Nomor 412/ALUT/2007, tanggal 19 Juli 2007, atas nama Ir. Donny Witono;
- 6.12 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4456/Alalak Utara, dengan luas 313 (tiga ratus tiga belas) meter persegi, Surat Ukur Nomor 413/ALUT/2007, tanggal 19 Juli 2007, atas nama Ir. Donny Witono;
Kedelapan bidang tanah ini bernilai Rp2.214.464.000,00 (dua miliar dua ratus empat belas juta empat ratus enam puluh empat ribu rupiah);
- 6.13 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 114/Pangeran, dengan luas 7.295 (tujuh ribu dua ratus sembilan puluh lima) meter persegi, Gambar Situasi Nomor 849/1998, tanggal 20 Februari 1982, atas nama Ir. Donny Witono;
Satu bidang tanah ini bernilai Rp1.035.890.000,00 (satu miliar tiga puluh lima juta delapan ratus sembilan puluh ribu rupiah);
- 6.14 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1223/Kertak Baru Ulu, dengan luas 52 (lima puluh dua) meter persegi, Surat Ukur Nomor 956/1992, tanggal 4 Juni 1992, atas nama Ir. Donny Witono;
- 6.15 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1224/Kertak Baru Ulu, dengan luas 29 (dua puluh sembilan) meter persegi, Surat Ukur Nomor 957/1992, tanggal 4 Juni 1992, atas nama Ir. Donny Witono;
- 6.16 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1373/Kertak Baru Ulu, dengan luas 47 (empat puluh tujuh) meter persegi, Gambar Situasi Nomor 33/KBU/2002, tanggal 27 Agustus 2002, atas nama Ir. Donny Witono;
- 6.17 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1385/Kertak Baru Ulu, dengan luas 53 (lima puluh tiga) meter persegi, Surat Ukur Nomor 12/KBU/2003, tanggal 27 Mei 2003, atas nama Ir. Donny Witono;
- 6.18 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1386/Kertak Baru Ulu, dengan luas 166 (seratus enam puluh enam) meter persegi, Surat Ukur Nomor 11/KBU/2003, tanggal 27 Mei 2003, atas nama Ir. Donny Witono;
- 6.19 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik, Nomor 1390/Kertak Baru Ulu, dengan luas 95 (sembilan puluh lima) meter persegi, Surat Ukur Nomor 19/KBU/2003, tanggal 5 Agustus 2003, atas nama Ir. Donny Witono;

Hal. 12 dari 59 hal. Put. No.1952 K/Pdt/2013



- 6.20 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1392/Kertak Baru Ulu, dengan luas 153 (seratus lima puluh tiga) meter persegi, Surat Ukur Nomor 20/KBU/2003, tanggal 6 Agustus 2003, atas nama Ir. Donny Witono;
- 6.21 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1393/Kertak Baru Ulu, dengan luas 269 (dua ratus enam puluh sembilan) meter persegi, Surat Ukur Nomor 22/KBU/2003, tanggal 1 September 2003, atas nama Ir. Donny Witono;
- 6.22 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1394/Kertak Baru Ulu, dengan luas 371 (tiga ratus tujuh puluh satu) meter persegi, Surat Ukur Nomor 23/KBU/2003, tanggal 3 September 2003, atas nama Ir. Donny Witono;
- 6.23 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1295/Kertak Baru Ulu, dengan luas 49,3 (empat puluh sembilan koma tiga) meter persegi, Surat Ukur Nomor 2653/1996, tanggal 6 Agustus 1996, atas nama Ir. Donny Witono;
- 6.24 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 714/Kertak Baru, dengan luas 580 (lima ratus delapan puluh) meter persegi, Surat Ukur Nomor 788/1977, tanggal 4 Juli 1977, atas nama Ir. Donny Witono;
Kesebelas bidang tanah ini bernilai Rp27.192.414.000,00 (dua puluh tujuh miliar seratus sembilan puluh dua juta empat ratus empat belas ribu rupiah);
- 6.25 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1249/Sungai Baru, dengan luas 196 (seratus sembilan puluh enam) meter persegi, Gambar Situasi Nomor 1350/17-1/1990, tanggal 14 Desember 1990, atas nama Ir. Donny Witono, ditambah dengan bangunan rumah toko 1 pintu 4 lantai di atasnya, maka aset ini bernilai Rp5.096.000.000,00 (lima miliar sembilan puluh enam juta rupiah);
- 6.26 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1901/Telawang, dengan luas 31 (tiga puluh satu) meter persegi, Surat Ukur Nomor 23/TLWG/2001, tanggal 17 Mei 2001, atas nama Ir. Donny Witono;
- 6.27 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1883/Telawang, dengan luas 27 (dua puluh tujuh) meter persegi, Surat Ukur Nomor 35/TLWG/2000, tanggal 18 Desember 2000, atas nama Ir. Donny Witono;
- 6.28 Sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 132/Telawang, dengan luas 41 (empat puluh satu) meter persegi, Surat Ukur Nomor 35/TLWG/2001, tanggal 15 Agustus 2001, atas nama PT. Donindo Menara Utama, ditambah dengan bangunan rumah toko 1 pintu 3 lantai yang dibangun di atas ketiga bidang tanah angka 6.26, 6.27 dan 6.28 di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas, maka aset ini bernilai Rp1.258.195.000,00 (satu miliar dua ratus lima puluh delapan juta seratus sembilan puluh lima ribu rupiah);

Jadi total nilai 27 (dua puluh tujuh) bidang tanah milik Penggugat tersebut adalah sebesar Rp38.225.000.000,00 (tiga puluh delapan miliar dua ratus dua puluh lima juta rupiah) dikurang dengan nilai persil yang sudah dijual untuk membayar utang kepada Tergugat, yakni persil angka 6.13, Sertifikat Hak Milik Nomor 114/Pangeran, dengan luas 7.295 (tujuh ribu dua ratus sembilan puluh lima) meter persegi, Gambar Situasi Nomor 849/1998, tanggal 20 Februari 1982, atas nama Ir. Donny Witono yang nilainya sebesar Rp1.035.890.000,00 (satu miliar tiga puluh lima juta delapan ratus sembilan puluh ribu rupiah), sehingga nilai aset milik Penggugat yang dijaminan kepada Tergugat adalah sebesar Rp37.189.110.000,00 (tiga puluh tujuh miliar seratus delapan puluh sembilan juta seratus sepuluh ribu rupiah);

7. Bahwa karena berdasarkan penilaian appraisal sebagaimana tersebut di atas nilai aset milik Penggugat yang awalnya merupakan jaminan utang dan kemudian menjadi objek dalam Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 05, tanggal 2 Mei 2008 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Notaris Gaby Siantori, S.H.,M.H., Nomor 06, tanggal 2 Mei 2008 tentang Kuasa Untuk Menjual, Akta Notaris Gaby Siantori, S.H.,M.H., Nomor 07, tanggal 2 Mei 2008 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Notaris Gaby Siantori, S.H.,M.H., Nomor 08, tanggal 2 Mei 2008 tentang Kuasa Untuk Menjual, Akta Notaris Gaby Siantori, S.H.,M.H., Nomor 09, tanggal 2 Mei 2008 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Notaris Gaby Siantori, S.H.,M.H., Nomor 10, tanggal 2 Mei 2008 tentang Kuasa Untuk Menjual, serta Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 11, tanggal 2 Mei 2008 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Notaris Gaby Siantori, S.H.. M.H., Nomor 12, tanggal 2 Mei 2008 tentang Kuasa Untuk Menjual, jauh lebih besar dari nilai utang Penggugat kepada Tergugat maka jelas Akta Notaris Gaby Siantori, S.H.,M.H., Nomor 05, tanggal 2 Mei 2008 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Notaris Gaby Siantori, S.H.,M.H., Nomor 06, tanggal 2 Mei 2008 tentang Kuasa Untuk Menjual, Akta Notaris Gaby Siantori, S.H.,M.H., Nomor 07, tanggal 2 Mei 2008 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Notaris Gaby Siantori, S.H.,M.H., Nomor 08, tanggal 2 Mei 2008 tentang Kuasa Untuk Menjual, Akta Notaris Gaby Siantori, S.H.,M.H., Nomor 09, tanggal 2 Mei 2008 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Notaris Gaby Siantori, S.H.,M.H., Nomor 10

Hal. 14 dari 59 hal. Put. No.1952 K/Pdt/2013

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

tanggal 2 Mei 2008 tentang Kuasa Untuk Menjual, serta Akta Notaris Gaby Siantori, S.H.,M.H., Nomor 11, tanggal 2 Mei 2008 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Notaris Gaby Siantori, S.H.,M.H., Nomor 12, tanggal 2 Mei 2008 tentang Kuasa Untuk Menjual mengandung penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden Abuse of Circumstances*), yakni adanya penyalahgunaan kekuatan ekonomi, karena faktanya pada saat itu keadaan ekonomi Tergugat lebih kuat dari pada keadaan ekonomi Penggugat, oleh karenanya cukup beralasan apabila Penggugat mohon agar Akta-akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta-akta Kuasa Untuk Menjual tersebut untuk dinyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;

8. Bahwa selain itu karena Akta Notaris Gaby Siantori, S.H.,M.H., Nomor 33 tanggal 15 Juli 2008 tentang Pernyataan, dan Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 34, tanggal 15 Juli 2008 tentang Pernyataan adalah akta turunan dari Akta-akta Pengikatan Jual Beli dan Akta-akta Kuasa Untuk Menjual yang mengandung penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden/Abuse of Circumstances*) sebagaimana tersebut pada angka 7 (tujuh) di atas, maka Penggugat juga mohon agar Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 33, tanggal 15 Juli 2008, tentang Pernyataan, dan Akta Notaris Gaby Siantori, S.H.,M.H., Nomor 34 tanggal 15 Juli 2008 tentang Pernyataan tersebut untuk dinyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;

9. Bahwa namun demikian Penggugat tetap beritikad baik untuk melakukan pelunasan atas sisa utang Penggugat kepada Tergugat karena itu Penggugat menuntut pula agar Tergugat atau siapapun yang mendapat hak dari padanya untuk mengembalikan 29 (dua puluh sembilan) Sertifikat Hak Milik bidang tanah atas nama Penggugat yang menjadi jaminan utang dan dijadikan objek didalam Akta Notaris Gaby Siantori, S.H.,M.H., Nomor 05, tanggal 2 Mei 2008 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 06, tanggal 2 Mei 2008 tentang Kuasa Untuk Menjual, Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 07, tanggal 2 Mei 2008 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 08, tanggal 2 Mei 2008 tentang Kuasa Untuk Menjual, Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 09, tanggal 2 Mei 2008 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 10 tanggal 2 Mei 2008 tentang Kuasa Untuk Menjual, serta Akta Notaris Gaby Siantori, S.H.,M.H., Nomor 11 tanggal 2 Mei

Hal. 15 dari 59 hal. Put. No.1952 K/Pdt/2013

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)



2008 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Notaris Gaby Siantori, S.H.,M.H., Nomor 12 tanggal 2 Mei 2008 tentang Kuasa Untuk Menjual tersebut kepada Penggugat dalam keadaan semula, kecuali bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 114/Pangeran, dengan luas 7.295 (tujuh ribu dua ratus sembilan puluh lima) meter persegi, Gambar Situasi Nomor 849/1998, tanggal 20 Februari 1982, atas nama Ir. Donny, untuk kemudian dijual sendiri oleh Penggugat dan hasilnya akan digunakan untuk melunasi sisa utang Penggugat kepada Tergugat atau Tergugat mengembalikan jaminan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1541/Kertak Baru Ulu, dengan luas 1.354 (seribu tiga ratus lima puluh empat) meter persegi, Surat Ukur Nomor 48/KBU/2001, tanggal 5 Oktober 2001, atas nama PT. Donindo Menara Utama dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1542/Kertak Baru Ulu, dengan luas 774 (tujuh ratus tujuh puluh empat) meter persegi, Surat Ukur Nomor 47/KBU/2001, tanggal 5 Oktober 2001, atas nama PT. Donindo Menara Utama, kemudian nilai 27 (dua puluh tujuh) objek jaminan yang tidak dikembalikan diperhitungkan nilainya dan dikurangkan dengan sisa utang Penggugat kepada Tergugat, dengan perhitungan sebagai berikut:

– Nilai 27 (dua puluh tujuh) bidang tanah tersebut adalah Rp37.189.110.000,00 (tiga puluh tujuh miliar seratus delapan puluh sembilan juta seratus sepuluh ribu rupiah) dikurangi sisa utang Penggugat sebesar Rp6.300.000.000,00 (enam miliar tiga ratus juta rupiah), jadi Tergugat harus membayar kepada Penggugat sebesar Rp30.889.110.000,00 (tiga puluh miliar delapan ratus delapan puluh sembilan juta seratus sepuluh ribu rupiah);

9. Bahwa agar dapat menjamin seluruh tuntutan Penggugat tersebut, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Banjarmasin Cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarmasin untuk meletakkan Sita Jaminan atas 29 (dua puluh sembilan) bidang tanah sebagaimana tersebut pada posita angka 1 (satu) di atas, kecuali atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 114/Pangeran, dengan luas 7.295 (tujuh ribu dua ratus sembilan puluh lima) meter persegi, Gambar Situasi Nomor 849/1998, tanggal 20 Februari 1982, atas nama Ir. Donny Witono;
10. Bahwa agar nantinya Tergugat secara sukarela melaksanakan isi putusan Pengadilan ini, Penggugat juga mohon kepada Pengadilan Negeri Banjarmasin Cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarmasin agar menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) sehari, setiap Tergugat lalai

Hal. 16 dari 59 hal. Put. No.1952 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memenuhi isi putusan pengadilan ini, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;

11. Bahwa karena gugatan Penggugat bersesuaian dengan Pasal 191 RBg, yaitu sengketa hak didukung akta otentik mohon Pengadilan Negeri Banjarmasin Cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarmasin untuk menyatakan putusan serta merta dapat dilaksanakan walaupun ada upaya hukum verzet, banding atau kasasi;
12. Bahwa karena Turut Tergugat telah menerima permohonan Tergugat untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas 27 (dua puluh tujuh) bidang tanah milik Penggugat, maka cukup beralasan hukum Turut Tergugat ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo* untuk sekedar mentaati isi putusan;

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

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 05, tanggal 2 Mei 2008 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Notaris Gaby Siantori, S.H.,M.H., Nomor 06, tanggal 2 Mei 2008 tentang Kuasa Untuk Menjual, Akta Notaris Gaby Siantori, S.H.,M.H., Nomor 07, tanggal 2 Mei 2008 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Notaris Gaby Siantori, S.H.,M.H., Nomor 08, tanggal 2 Mei 2008 tentang Kuasa Untuk Menjual, Akta Notaris Gaby Siantori, S.H.,M.H., Nomor 09, tanggal 2 Mei 2008 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Notaris Gaby Siantori, S.H.,M.H., Nomor 10 tanggal 2 Mei 2008 tentang Kuasa Untuk Menjual, Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 11 tanggal 2 Mei 2008 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 12 tanggal 2 Mei 2008 tentang Kuasa Untuk Menjual serta Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 33, tanggal 15 Juli 2008, tentang Pernyataan, dan Akta Notaris Gaby Siantori, S.H.,M,H., Nomor 34 tanggal 15 Juli 2008 tentang Pernyataan, mengandung penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheiden/Abuse of Circumstances*);
3. Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Notaris Gaby Siantori, S.H.,M.H., Nomor 05, tanggal 2 Mei 2008 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 06, tanggal 2 Mei 2008 tentang Kuasa Untuk Menjual, Akta Notaris Gaby Siantori, S.H.,M.H., Nomor 07 tanggal 2 Mei 2008 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Notaris Gaby Siantori, S.H.,M.H., Nomor 08,

Hal. 17 dari 59 hal. Put. No.1952 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 2 Mei 2008 Tentang Kuasa Untuk Menjual, Akta Notaris Gaby Siantori, S.H.,M.H., Nomor 09, tanggal 2 Mei 2008 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 10, tanggal 2 Mei 2008 tentang Kuasa Untuk Menjual, Akta Notaris Gaby Siantori, S.H.,M.H., Nomor 11 tanggal 2 Mei 2008 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 12, tanggal 2 Mei 2008 tentang Kuasa Untuk Menjual, serta Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 33 tanggal 15 Juli 2008, tentang Pernyataan, dan Akta Notaris Gaby Siantori, S.H.,M.H., Nomor 34 tanggal 15 Juli 2008 tentang Pernyataan;

4. Menghukum Tergugat atau siapapun yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan semula 29 (dua puluh sembilan) Sertifikat Hak Milik bidang tanah atas nama Penggugat yang menjadi jaminan dan menjadi objek dalam Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 05, tanggal 2 Mei 2008 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 06, tanggal 2 Mei 2008 tentang Kuasa Untuk Menjual, Akta Notaris Gaby Siantori, S.H.,M.H., Nomor 07 tanggal 2 Mei 2008 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Notaris Gaby Siantori, S.H.,M.H., Nomor 08, tanggal 2 Mei 2008 tentang Kuasa Untuk Menjual, Akta Notaris Gaby Siantori, S.H.,M.H., Nomor 09, tanggal 2 Mei 2008 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Notaris Gaby Siantori, S.H.,M.H., Nomor 10 tanggal 2 Mei 2008 tentang Kuasa Untuk Menjual, Akta Notaris Gaby Siantori, S.H.,M.H., Nomor 11 tanggal 2 Mei 2008 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 12 tanggal 2 Mei 2008 tentang Kuasa Untuk Menjual sebagaimana tersebut pada posita angka 1 (satu) gugatan Penggugat, kecuali atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 114/Pangeran, dengan luas 7.295 (tujuh ribu dua ratus sembilan puluh lima) meter persegi, Gambar Situasi Nomor 849/1998, tanggal 20 Februari 1982, atas nama Ir. Donny Witono dan menyatakan Penggugat berhak untuk menjual sendiri 29 (dua puluh sembilan) aset milik Penggugat sebagaimana tersebut pada posita gugatan angka 1 (satu) tersebut di atas, kecuali Sertifikat Hak Milik Nomor 114/Pangeran, dengan luas 7.295 (tujuh ribu dua ratus sembilan puluh lima) meter persegi, Gambar Situasi Nomor 849/1998, tanggal 20 Februari 1982, atas nama Ir. Donny Witono, dan hasil penjualannya akan dibayarkan untuk melunasi utang Penggugat kepada Tergugat;

Hal. 18 dari 59 hal. Put. No.1952 K/Pdt/2013



ATAU

- Menghukum Tergugat mengembalikan jaminan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1541/Kertak Baru Ulu, dengan luas 1.354 (seribu tiga ratus lima puluh empat) meter persegi, Surat Ukur Nomor 48/KBU/2001, tanggal 5 Oktober 2001, atas nama PT. Donindo Menara Utama dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1542/Kertak Baru Ulu, dengan luas 774 (tujuh ratus tujuh puluh empat) meter persegi, Surat Ukur Nomor 47/KBU/2001, tanggal 5 Oktober 2001, atas nama PT. Donindo Menara Utama serta membayar nilai 27 (dua puluh tujuh) bidang tanah milik Penggugat setelah dikurangi nilai utang Penggugat kepada Tergugat, sebesar Rp30.889.110.000,00 (tiga puluh miliar delapan ratus delapan puluh sembilan juta seratus sepuluh ribu rupiah);
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) perhari, setiap Tergugat lalai dalam melaksanakan isi putusan pengadilan ini, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;
8. Menyatakan putusan pengadilan ini serta merta dilaksanakan walaupun ada upaya hukum verzet, banding atau kasasi;
9. Menghukum Turut Tergugat untuk patuh dan mentaati putusan perkara *a quo*.

Atau : Memberikan putusan lain yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

1. Bahwa Turut Tergugat dengan tegas menolak dalil-dalil dalam gugatan Penggugat sebagaimana gugatannya tertanggal 22 Juni 2012, kecuali yang tegas-tegas diakui oleh Turut Tergugat;
2. Bahwa gugatan *a quo* merupakan gugatan yang tidak lengkap (*exceptio plurium litis contractum*) sebab Penggugat dalam gugatannya tidak menarik/menyertakan selaku Tergugat/Turut Tergugat Notaris (Gaby Siantori, S.H.,M.H.,) baik dalam kedudukannya sebagai Notaris yang membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Untuk Menjual, maupun dalam kedudukannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selaku pejabat yang telah membuat Akta Jual Beli sebagai Tergugat/Turut Tergugat dalam perkara ini, padahal Penggugat mengakui dan menyatakan dengan tegas di dalam gugatan bahwa sertifikat-sertifikat dimaksud telah dibuatkan Akta-Akta dimaksud di Notaris berwenang, maupun peralihan haknya dilakukan oleh dan di hadapan PPAT *a quo*, sehingga sudah seharusnya

Hal. 19 dari 59 hal. Put. No.1952 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan patut menurut hukum bahwa Notaris/PPAT bersangkutan ditarik sebagai Tergugat/Turut Tergugat, maka dengan demikian patut menurut hukum gugatan tersebut dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

3. Bahwa di samping itu, gugatan *a quo* juga tidak lengkap (*exceptio plurium litis contractum*) sebab Penggugat dalam gugatannya tidak menarik/ menyertakan Charles Gema sebagai Tergugat, dengan dasar bahwa beberapa Sertipikat yang pemegang haknya adalah Charles Gema, yaitu:

- 1). SHM Nomor 4237/Alalak Utara, luas 251 m², SU Nomor 232/ALUT/2006, tanggal 29 Desember 2006 atas nama Charles Gema;
- 2). SHM Nomor 4238/Alalak Utara, luas 240 m², SU Nomor 233/ALUT/2006, tanggal 29 Desember 2006 atas nama Charles Gema;
- 3). SHM Nomor 4239/Alalak Utara, luas 242 m², SU Nomor 234/ALUT/2006, tanggal 29 Desember 2006 atas nama Charles Gema;
- 4). SHM Nomor 4240/Alalak Utara, luas 299 m², SU Nomor 235/ALUT/2006, tanggal 29 Desember 2006 atas nama Charles Gema;
- 5). SHM Nomor 4456/Alalak Utara, luas 313 m², SU Nomor 413/ALUT/20076, tanggal 19 Juli 2006 atas nama Charles Gema;

sehingga sudah seharusnya dan patut menurut hukum gugatan tersebut dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

4. Bahwa gugatan *a quo* juga tidak lengkap (*exceptio plurium litis contractum*) sebab Penggugat dalam gugatannya tidak menarik/menyertakan Lim Ingga Agustina sebagai Tergugat, dengan dasar bahwa terdapat Sertifikat tercatat yang pemegang haknya adalah Lim Ingga Agustina yaitu:

- 1). SHM Nomor 1901/Telawang, luas 31 m², SU Nomor 23/TWNG/2001, tanggal 17 Mei 2001 atas nama Lim Ingga Agustina;
- sehingga sudah seharusnya dan patut menurut hukum gugatan tersebut dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

5. Bahwa Penggugat tidak memiliki kapasitas hukum untuk menggugat sebab tidak jelas hak atau dasar Penggugat atas bidang-bidang tanah dimaksud sehingga dasar gugatan menjadi tidak sempurna, padahal menurut kaidah yurisprudensi hak tersebut haruslah jelas menurut hukum, sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 yang menyebutkan:

Hal. 20 dari 59 hal. Put. No.1952 K/Pdt/2013

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)



Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak dapat sempurna, dalam hal ini hak Penggugat atas tanah sengketa tidak jelas;

Bila dicermati gugatan *a quo* telah jelas dan terang bahwa semua surat tanda bukti hak berupa sertifikat, baik Sertifikat Hak Milik maupun Sertifikat Hak Guna Bangunan, pemegang haknya tercatat atas nama Tan Toe Ping (Tergugat), sehingga patut dan berdasar menurut hukum bilamana gugatan tersebut ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

6. Bahwa alasan adanya penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) seperti yang didalilkan oleh Penggugat jelas tidak berdasar dan tidak beralasan menurut hukum, sebab Penggugat secara sadar telah mengakui dan menandatangani akta-akta dimaksud yaitu dan tidak terkecuali akta-akta berupa:

- 1). Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 05 tanggal 2 Mei 2008, dan Akta Nomor 06 tanggal 2 Mei 2008 tentang Kuasa Untuk Menjual;
- 2). Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 07 tanggal 2 Mei 2008, dan Akta Nomor 08 tanggal 2 Mei 2008 tentang Kuasa Untuk Menjual;
- 3). Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 09 tanggal 2 Mei 2008 dan, Akta Nomor 10 tanggal 2 Mei 2008 tentang Kuasa Untuk Menjual;
- 4). Akta Nomor 33 dan Nomor 34 tentang Pernyataan, adalah pernyataan Penggugat bahwa pernah membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Tergugat dan benar telah memberi kuasa kepada Tergugat untuk menjual objek jaminan sebagaimana dimaksud;

Surat atau akta-akta tersebut selanjutnya telah dibenarkan dan diakui sendiri oleh Penggugat sebagaimana terbukti dari Akta Notaris Nomor 33 tanggal 15 Juli 2008 dan Akta Notaris Nomor 34 tanggal 15 Juli 2008 tentang Pernyataan dari Penggugat bahwa pernah membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Tergugat dan benar telah memberi kuasa kepada Tergugat untuk menjual objek jaminan sebagaimana dimaksud; Dengan demikian maka gugatan *a quo* haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat telah menyangkal dalil-dalil gugatan tersebut dan sebaliknya mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa untuk selanjutnya Tergugat bermaksud melakukan gugatan Rekonvensi dan selanjutnya disebut sebagai Penggugat Rekonvensi yang



semula sebagai Tergugat Konvensi sedangkan Penggugat selanjutnya disebut sebagai Tergugat Rekonvensi;

2. Bahwa apa yang diuraikan pada bagian konvensi di atas, mohon dianggap terulang pada bagian rekonvensi ini sepanjang relevan dan analog;
"Semua Persil Yang Dijadikan Objek Pengikatan Jual Beli Sudah Dibayar Lunas Oleh Penggugat Rekonvensi Kepada Tergugat Rekonvensi, Tetapi Tidak Bisa Dialihkan Ke Penggugat Rekonvensi Dan Masih dikuasai Tergugat Rekonvensi";
Persil Tidak Bisa Dialihkan ke Penggugat Rekonvensi;
3. Bahwa semua persil (30 persil) yang menjadi objek Pengikatan Jual Beli antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi sebagaimana disebutkan Tergugat Rekonvensi dalam surat gugatannya (gugatan konvensi) pada bagian posita angka (3) : (3.1) s/d (3.4) halaman atau lembar ke - 4 s/d ke - 8 sudah dibayar lunas oleh Tergugat yaitu sebesar Rp8.500.000.000,00 (delapan miliar lima ratus juta rupiah);
4. Bahwa meskipun Penggugat Rekonvensi telah membayar lunas atas persil yang menjadi objek dalam pengikatan jual beli tetapi Tergugat Rekonvensi belum menyerahkan sepenuhnya objek yang dimaksud kepada Penggugat Rekonvensi, baik karena disebabkan tidak bisa dialihkan secara hukum maupun disebabkan Tergugat Rekonvensi masih menguasai objek tersebut;
5. Bahwa persil/objek yang tidak bisa dialihkan meskipun sudah dibayar lunas oleh Penggugat Rekonvensi yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1541/Kertak Baru Ulu, luas 1.354 m² atas nama PT. Donindo Menara Utama dan sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1542/Kertak Baru Ulu, luas 774 m² atas nama PT. Donindo Menara Utama;
6. Bahwa harga/jumlah pembayaran persil/objek yang sudah dibayar lunas oleh Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi sebagaimana tersebut pada angka (5) di atas adalah sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) sesuai Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 11 tanggal 2 Mei 2008 yang dibuat dan/atau dihadapan Notaris Gaby Siantori, S.H.,M.H.,;
7. Bahwa oleh karena persil/objek sebagaimana angka (5) di atas tidak bisa dialihkan meskipun sudah dibayar lunas oleh Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi maka Tergugat Rekonvensi diwajibkan untuk mengembalikan uang pembayaran kedua persil tersebut kepada Penggugat Rekonvensi yang besarnya dihitung setelah dikurangi dari nilai/harga persil Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 132/Telawang, luas

Hal. 22 dari 59 hal. Put. No.1952 K/Pdt/2013



41 m² karena hanya persil inilah yang menjadi objek dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 11 tanggal 02 Mei 2008 yang bisa dialihkan kepada Penggugat Rekonvensi, padahal ada 3 (tiga) persil yang dijadikan objek dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 11 tanggal 2 Mei 2008 ini;

8. Bahwa objek di dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 11 tanggal 2 Mei 2008 sebagaimana dimaksud pada angka (6) dan (7) di atas yaitu 3 (tiga) persil dengan total luas 2.169 m² yang terdiri dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1541/Kertak Baru Ulu, luas 1.354 m² atas nama PT. Donindo Menara Utama, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1542/Kertak Baru Ulu, luas 774 m² atas nama PT. Donindo Menarat Utama, dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 132/Telawang, luas 41 m² atas nama PT. Donindo Menara Utama, tetapi persil/objek yang hanya bisa dialihkan ke Penggugat Rekonvensi adalah hanya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 132/Telawang, luas 41 m²;

9. Bahwa jika harga total ketiga persil (luas 2.169 m²) tersebut adalah Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah), maka harga dapat diperhitungkan rata - rata per meter persegi adalah Rp2.305.000,00 (dua juta tiga ratus lima ribu rupiah). Jadi uang pembayaran yang harus dikembalikan oleh Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi dari harga persil yang tidak bisa dialihkan ke Penggugat Rekonvensi adalah harga persil Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1541/Kertak Baru Ulu, luas 1.354 m² atas nama PT. Donindo Menara Utama *ditambah* Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1542/Kertak Baru Ulu, luas 774 m² atas nama PT. Donindo Menarat Utama atau luas totalnya yaitu $1.354 \text{ m}^2 + 774 \text{ m}^2 = 2.128 \text{ m}^2$; $2.128 \text{ m}^2 \times \text{Rp}2.305.000,00/\text{rata-rata harga tanah} = \text{Rp}4.905.040.000,00$

Total uang yang harus dikembalikan Tergugat Rekonvensi adalah Rp4.905.040.000,00 (empat miliar sembilan ratus lima juta empat puluh ribu rupiah);

10. Bahwa hingga saat ini uang pembayaran terhadap 2 (dua) objek tersebut belum dikembalikan oleh Tergugat Rekonvensi menyebabkan Penggugat Rekonvensi nyata-nyata menderita kerugian materil sebagaimana harga disebutkan pada angka (9) di atas, bahkan jika diperhitungkan harga sekarang dengan cara memanfaatkan kedua persil/objek tersebut tentu akan menambah nilai manfaat/bisnis yang akan diperoleh Penggugat Rekonvensi;



11. Bahwa oleh karena hingga sekarang uang pembayaran atas persil yang tidak bisa dialihkan belum dikembalikan oleh Tergugat Rekonvensi dan menyebabkan Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian yang nyata, maka Penggugat Rekonvensi memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan agar menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp4.905.040.000,00 (empat miliar sembilan ratus lima juta empat puluh ribu rupiah);
Objek masih dikuasai secara melawan hukum oleh Tergugat Rekonvensi;
12. Bahwa selain dari kerugian di atas, juga terdapat salah satu objek yang belum dikosongkan atau masih dikuasai Tergugat Rekonvensi meskipun telah dibayar lunas oleh Penggugat Rekonvensi yang mana objek dimaksud beralamat di Jalan A. Yani Km. 2 Kelurahan Sungai Baru, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 1249/Sungai Baru, luas 196 m² dan sesuai Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 9, tanggal 2 Mei 2008 dan Akta Kuasa Untuk Menjual yang dibuat dan/atau di hadapan Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., serta
13. Bahwa oleh karena masih dikuasai Tergugat Rekonvensi dengan cara melawan hukum maka Penggugat Rekonvensi juga memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan agar menghukum Tergugat Rekonvensi mengosongkan dan menyerahkan secara nyata objek tersebut karena sudah menjadi hak milik Penggugat Rekonvensi sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 1249/Sungai Baru, luas 196 m² atas nama Tan Toen Ping (Penggugat Rekonvensi);
Rekonvensi terhadap hutang tergugat rekonvensi belum lunas;
14. Bahwa sebagaimana yang Penggugat uraikan sebelumnya yaitu pada bagian konvensi angka (17) dan (18) di atas bahwa Tergugat Rekonvensi pernah berhutang/meminjam uang kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
15. Bahwa atas hutang tersebut, pada tanggal 18 September 2008 Tergugat Rekonvensi melakukan pembayaran kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp800.000.000,00 dengan cara menyerahkan cek BCA atas nama PT. Donindo Menara Utama yang mana sebelumnya Tergugat Rekonvensi pernah membayar dengan bilyet giro BCA tetapi kosong sebagaimana Penggugat Rekonvensi uraikan pada bagian konvensi angka (17) dan (18) di atas;

Hal. 24 dari 59 hal. Put. No.1952 K/Pdt/2013



16. Bahwa hingga saat ini sisa pembayaran hutang/pinjaman Tergugat Rekonvensi sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) belum dilakukan atau belum lunas, sehingga atas perbuatan *wanprestasi* Tergugat Rekonvensi maka Penggugat Rekonvensi nyata-nyata mengalami kerugian materill sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), oleh karenanya Tergugat Rekonvensi wajib untuk melunasinya;
17. Bahwa berdasarkan fakta hukum di atas, maka Penggugat Rekonvensi kembali memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutus agar Tergugat Rekonvensi membayar dan/atau melunasi hutang/pinjamannya kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
18. Bahwa dari fakta-fakta tersebut di atas oleh karena tidak terbantahkan, maka untuk menjamin terpenuhinya gugatan rekonvensi ini, Penggugat Rekonvensi memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini melakukan sita jaminan (*conservatoir beslag*);
19. Bahwa supaya Tergugat Rekonvensi bersikap kooperatif dan suka rela menjalankan isi putusan dalam rekonvensi ini maka Penggugat Rekonvensi memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per hari setiap Tergugat Rekonvensi lalai memenuhi isi putusan perkara ini, terhitung sejak putusan diucapkan dan berkekuatan hukum tetap hingga direalisasikannya putusan dalam perkara ini;
20. Bahwa juga karena gugatan rekonvensi ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang sah dan tak terbantahkan lagi, maka sudah sewajarnya apabila gugatan rekonvensi ini dikabulkan seluruhnya dan mohon putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, verzet, banding, dan kasasi (*uit voerbaar bij vooraad*);

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

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi yang tidak menyerahkan dan/atau tidak bisa dialihkan ke Penggugat Rekonvensi atas persil Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1541/Kertak Baru Ulu, luas 1.354 m² atas nama

Hal. 25 dari 59 hal. Put. No.1952 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PT. Donindo Menara Utama, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1542/Kertak Baru Ulu, luas 774 m² atas nama PT. Donindo Menara Utama serta tidak mengosongkan dan tidak menyerahkan secara nyata atas persil Sertifikat Hak Milik Nomor 1249/Sungai Baru, luas 196 m² atas nama Tan Toen Ping (Penggugat Rekonvensi) adalah perbuatan melawan hukum;

3. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi yang tidak melunasi hutangnya kepada Penggugat Rekonvensi sebagaimana dimaksud pada bagian posita dalam Rekonvensi angka (15) s/d (17) di atas merupakan perbuatan *wanprestasi* (cedera janji);

4. Menyatakan secara sah dan meyakinkan sesuai hukum kerugian nyata (kerugian materil) yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi yaitu sebagai berikut:

- Kerugian akibat tidak diserahkannya dan/atau tidak bisa dialihkannya persil (Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1541/Kertak Baru Ulu, luas 1.354 m² atas nama PT. Donindo Menara Utama dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1542/Kertak Baru Ulu, luas 774 m² atas nama PT. Donindo Menara) yang sudah dibeli dan dibayar lunas oleh Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi sebesar Rp4.905.040.000,00 (empat miliar sembilan ratus lima juta empat puluh ribu rupiah);

- Kerugian akibat tidak dibayarnya lunas hutang/pinjaman Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);

Total Kerugian Rill Penggugat Rekonvensi:

Rp5.105.040.000,00 (lima miliar seratus lima juta empat puluh ribu rupiah);

5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar semua dan secara tunai atas kerugian yang diderita Penggugat Rekonvensi sebesar:

- Kerugian akibat tidak diserahkannya dan/atau tidak bisa dialihkannya persil (Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1541/Kertak Baru Ulu, luas 1.354 m² atas nama PT. Donindo Menara Utama dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1542/Kertak Baru Ulu, luas 774 m² atas nama PT. Donindo Menara) yang sudah dibeli dan dibayar lunas oleh Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi sebesar Rp4.905.040.000,00 (empat miliar sembilan ratus lima juta empat puluh ribu rupiah);

- Kerugian akibat tidak dibayarnya lunas hutang/pinjaman Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);

Total Kerugian Rill Penggugat Rekonvensi:

Hal. 26 dari 59 hal. Put. No.1952 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp5.105.040.000,00 (lima miliar seratus lima juta empat puluh ribu rupiah);

6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat Rekonvensi objek yang beralamat di Jalan A. Yani Km. Kelurahan Sungai Baru, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 1249/Sungai Baru, luas 196 m² atas nama Tan Toen Ping dan sesuai Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 9, tanggal 2 Mei 2008 dan Akta Kuasa untuk Menjual yang dibuat dan/atau dihadapan Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H.,;
7. Menyatakan sah dan sita jaminan (*conservatoir beslag*) dalam perkara ini;
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari setiap Tergugat lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini terhitung sejak putusan diucapkan dan berkekuatan hukum tetap hingga direalisasikannya putusan dalam perkara ini;
9. Menyatakan putusan Pengadilan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi melakukan perlawanan/upaya hukum (*uit voerbaar bij voorraad*);
10. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar biaya perkara ini ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Banjarmasin telah mengambil Putusan Nomor 47/Pdt.G/2012/PN.Bjm. tanggal 20 November 2012 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Turut Tergugat;

Dalam Konvensi:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp481.000,00 (empat ratus delapan puluh satu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Banjarmasin dengan Putusan Nomor 4/Pdt/2013/PT.Bjm. tanggal 19 Februari 2013;

Hal. 27 dari 59 hal. Put. No.1952 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 5 Maret 2013 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Maret 2013 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 13 Maret 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 04/Pdt/2013/PT.Bjm. Jo. Nomor 47/Pdt.G/2012/PN.Bjm. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Banjarmasin, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 25 Maret 2013;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding pada tanggal 25 Maret 2013, kemudian Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin pada tanggal 8 April 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 formal dapat diterima;

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

A. PERTIMBANGAN HUKUM *JUDEX FACTI* TIDAK LENGKAP, TIDAK CERMAT DAN TIDAK JELAS

1. Bahwa dalam menurunkan pertimbangan hukum (*Rechtsgronden*) *Judex Facti* jelas tidak menerapkan ketentuan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Pasal 50 ayat (1) jo Pasal 184 HIR/Pasal 195 R.Bg yang menentukan "Putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili" bandingkan pula dengan "Putusan Hakim Dalam Hukum Acara Perdata Teori, Praktek, Teknis Membuat dan Permasalahannya, Citra Aditya Bakti, DR. Lilik Mulyadi, S.H., M.H., Hal. 164, yang menyebutkan "Pada hakikatnya pertimbangan hukum harus memuat analisis yuridis terhadap segala aspek menyangkut semua fakta/hal-hal yang terbukti dalam persidangan", sehingga sudah seharusnya pertimbangan hukum dalam putusan *Judex Facti* haruslah dibuat dengan teliti, baik dan cermat dan jika suatu putusan hakim tidak dibuat dengan teliti, baik dan

Hal. 28 dari 59 hal. Put. No.1952 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

cermat dan kurang lengkap pertimbangan hukumnya maka putusan yang demikian dapat dibatalkan, sebagaimana telah ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3766 K/Pdt/1985, tanggal 28 Februari 1987, Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1854 K/Pdt/1984, tanggal 30 Juli 1987 dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1250 K/Pdt/1986, tanggal 20 Juli 1986.

2. Bahwa dalam pertimbangan hukumnya *Judex Facti* sama sekali tidak mempertimbangkan surat-surat bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi, diantaranya :

- Bukti P.11, berupa Laporan Penilaian Aset yang dibuat oleh Pung'S Zulkarnain & Rekan Kantor Jasa Penilai Publik-NIU: 2.08.0004 Profesional Appraisal & Consultant, Nomor File: 102/LP/BJM/KJPP.PSZ/IV/12, tanggal 03 April 2012, beserta lampiran;
- Bukti P.21, berupa Laporan Penilaian Tanah Kosong yang dibuat oleh Satyatama Graha Tara in association with King Sturge International Property Consultants, Nomor Laporan: 062/SGT-KS/BJM/P/VI/2007, Nomor Proyek: 061-01A/PT.DMU-BJM/VI/2007, tanggal 28 Juni 2007;
- Bukti P.22, berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2007, atas nama wajib pajak Ir. Donny Witono, dengan objek pajak yang terletak di Komplek Pondok Metro, Alalak Utara, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kodya Banjarmasin, tanggal 1 Juli 2008;

Padahal surat-surat bukti ini yang menunjukkan adanya penyalahgunaan keadaan terkandung pada Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 5, tanggal 2 Mei 2008 Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 6, tanggal 2 Mei 2008 tentang Kuasa Untuk Menjual, Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 7, tanggal 2 Mei 2008 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 8 tanggal 2 Mei 2008 tentang Kuasa Untuk Menjual, Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 9, tanggal 2 Mei 2008 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 10 tanggal 2 Mei 2008 tentang Kuasa Untuk Menjual, Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 11 tanggal 2 Mei 2008 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Akta Notaris Gaby Siantori, S.H.,M.H., Nomor 12 tanggal 2 Mei 2008 tentang Kuasa Untuk Menjual, serta Akta Notaris Gaby

Hal. 29 dari 59 hal. Put. No.1952 K/Pdt/2013

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)



Siantori, S.H., M.H., Nomor 33 tanggal 15 Juli 2008 tentang Pernyataan dan Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 34 tanggal 15 Juli 2008 tentang Pernyataan, karena berdasarkan bukti-bukti tersebut telah terbukti kalau nilai 30 (tiga puluh) jaminan yang telah diserahkan oleh Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi jauh lebih besar dibanding dengan nilai utang Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi. Nilai jaminan milik Pemohon Kasasi tersebut faktanya juga jauh lebih besar dari nilai yang disepakati dalam akta-akta pengikatan jual beli dan akta-akta kuasa menjual sebagaimana tersebut di atas. Dengan demikian karena *Judex Facti* yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* sama sekali tidak memberikan pertimbangan hukum yang jelas serta tidak memuat analisis yuridis menyangkut fakta berdasarkan bukti P.11, bukti P.21 dan bukti P.22 tersebut maka jelas hal tersebut jelas bertentangan dengan ketentuan Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman juncto Pasal 184 HIR/Pasal 195 R.Bg, sehingga sudah seharusnya putusan *Judex Facti* tersebut dinilai tidak lengkap, tidak jelas dan tidak cermat, oleh karenanya dapat dibatalkan;

B. *Judex Facti* Keliru Menilai Surat Bukti Yang Diajukan Pembanding.

Bahwa pada Putusan Nomor 47/Pdt.G/2012/PN.Bjm, halaman 56, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarmasin menurunkan pertimbangan hukum sebagai berikut:

- "Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti secara cermat gugatan yang diajukan Penggugat dan dalil-dalil Penggugat sebagaimana tercantum dalam bukti surat yang diajukan, ternyata tidak ada satu bukti surat pun yang diajukan dalam persidangan ini yang mendukung dalil gugatan Penggugat yang menyatakan telah terjadi hubungan pinjam meminjam antara Penggugat dengan Tergugat dengan jaminan 30 (tiga puluh) sertifikat tanah, dimana Penggugat sebagai pihak peminjam uang dan Tergugat sebagai pihak yang meminjamkan uang dengan jumlah Rp8.500.000.000,00 (delapan miliar lima ratus juta rupiah), hubungan hukum yang terungka dipersidangan adalah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas tanah yang dimaksud dalam Akta Notaris Gaby Siantori, S.H.,M.H., Nomor 05 tanggal 2 Mei 2008 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dandst";

Hal. 30 dari 59 hal. Put. No.1952 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- “Menimbang, bahwa alasan adanya penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandingheiden*) yakni adanya penyalahgunaan keadaan ekonomi, karena faktanya pada saat itu keadaan ekonomi Tergugat lebih kuat daripada keadaan ekonomi Penggugat yang didalilkan Penggugat dalam surat gugatannya pada saat pembuatan Akta Notaris Gaby Siantori, S.H.,M.H., Nomor 5, tanggal 2 Mei 2008 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Akta Notaris Gaby Siantori, S.H.,M.H., Nomor 6, tanggal 2 Mei 2008 tentang Kuasa Untuk Menjual, Akta Notaris Gaby Siantori, S.H.,M.H., Nomor 7 tanggal 2 Mei 2008 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 8, tanggal 2 Mei 2008 tentang Kuasa Untuk Menjual, Akta Notaris Gaby Siantori, S.H.. M.H., Nomor 9, tanggal 2 Mei 2008 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 10, tanggal 2 Mei 2008 tentang Kuasa Untuk Menjual, Akta Notaris Gaby Siantori, S.H.,M.H., Nomor 11 tanggal 2 Mei 2008 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 12, tanggal 2 Mei 2008 tentang Kuasa Untuk Menjual, dan Akta Notaris Gaby Siantori, S.H.,M.H., Nomor 33 dan 34, tanggal 15 Juli 2008, Majelis Hakim berpendapat bahwa akta-akta yang dibuat Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., tersebut adalah akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, sehingga dalil Penguat tersebut haruslah dikesampingkan karena tidak berdasar”;
- “Menimbang, bahwa dengan demikian Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 5, tanggal 2 Mei 2008 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 6 tanggal 2 Mei 2008 tentang Kuasa Untuk Menjual, Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 7, tanggal 2 Mei 2008 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 8 tanggal 2 Mei 2008 tentang Kuasa Untuk Menjual, Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 9, tanggal 2 Mei 2008 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 10, tanggal 2 Mei 2008 tentang Kuasa Untuk Menjual, Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 11 tanggal 2 Mei 2008 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 12 tanggal 2 Mei 2008 tentang Kuasa Untuk Menjual, serta Akta Notaris Gaby Siantori, S.H.,M.H., Nomor 33, tanggal 15 Juli 2008 tentang Pernyataan dan Akta Notaris Gaby Siantori, S.H.,M.H., Nomor 34

Hal. 31 dari 59 hal. Put. No.1952 K/Pdt/2013



tanggal 15 Juli 2008 tentang Pernyataan tidak mengandung kesalahan apapun, tidak cacat dan/atau tidak mengandung penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden/abuse of circumstances*);

- "Menimbang, bahwa konsekwensi yuridis dari hal-hal tersebut di atas maka Majelis Hakim menyatakan sah dan mengikat Akta Notaris Gaby Siantori, S.H.,M.H., Nomor 5, tanggal 2 Mei 2008 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Akta Notaris Gaby Siantori, S.H.,M.H., Nomor 6 tanggal 2 Mei 2008 tentang Kuasa Untuk Menjual, Akta Notaris Gaby Siantori, S.H.. M.H., Nomor 7 tanggal 2 Mei 2008 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 8 tanggal 2 Mei 2008 tentang Kuasa Untuk Menjual, Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 9 tanggal 2 Mei 2008 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 10 tanggal 2 Mei 2008 tentang Kuasa Untuk Menjual, Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 11 tanggal 2 Mei 2008 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 12 tanggal 2 Mei 2008 tentang Kuasa Untuk Menjual, serta Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 33 tanggal 15 Juli 2008 tentang Pernyataan dan Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 34 tanggal 15 Juli 2008 Tentang Pernyataan";
- "Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat perjanjian antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang dituangkan dalam Akta Notaris Gaby Siantori, S.H.,M.H., Nomor 5 tanggal 2 Mei 2008 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 6 tanggal 2 Mei 2008 tentang Kuasa Untuk Menjual, Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 7, tanggal 2 Mei 2008 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 8, tanggal 2 Mei 2008 tentang Kuasa Untuk Menjual, Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 9, tanggal 2 Mei 2008 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 10 tanggal 2 Mei 2008 tentang Kuasa Untuk Menjual, Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 11 tanggal 2 Mei 2008 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 12 tanggal 2 Mei 2008 tentang Kuasa Untuk Menjual, serta Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 33 tanggal 15 Juli 2008 tentang Pernyataan dan Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor

Hal. 32 dari 59 hal. Put. No.1952 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

34 tanggal 15 Juli 2008 tentang Pernyataan, yang juga telah dilakukan pembayaran pada tanggal 2-5-2008 secara tunai oleh pembeli *in casu* Tergugat dan telah diterima seluruhnya oleh Penggugat sebagaimana diterangkan dalam Akta Notaris Gaby Siantori, S.H.,M.H., maka perjanjian jual beli tersebut telah memenuhi Pasal 1320 KUHPerdata”;

- “Menimbang, bahwa karena jual beli atas “tanah” yang dimaksud dalam Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 5, tanggal 2 Mei 2008 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Akta Notaris Gaby Siantori, S.H.,M.H., Nomor 6, tanggal 2 Mei 2008 tentang Kuasa Untuk Menjual, Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 7, tanggal 2 Mei 2008 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 8, tanggal 2 Mei 2008 tentang Kuasa Untuk Menjual, Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 9, tanggal 2 Mei 2008 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 10 tanggal 2 Mei 2008 tentang Kuasa Untuk Menjual, Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 11 tanggal 2 Mei 2008 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 12 tanggal 2 Mei 2008 tentang Kuasa Untuk Menjual, didasari pada akta-akta perjanjian pengikatan jual beli dan akta-akta kuasa menjual yang ditanda tangani dan disetujui secara sadar oleh Penggugat sendiri, dan selanjutnya dibenarkan kembali oleh Penggugat dengan pernyataan sebagaimana Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 33 tanggal 15 Juli 2008 tentang Pernyataan dan Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 34 tanggal 15 Juli 2008 tentang Pernyataan, juga bahwa selama proses transaksinya maupun pelaksanaan pencatatan pendaftaran peralihan hak (balik nama) di Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin (Turut Tergugat) tidak pernah ada sanggahan dan/atau keberatan dari pihak lain mengenai peralihan hak dimaksud, maka peralihan hak/jual beli tanah yang dilakukan oleh dan di hadapan PPAT berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang dibuat dengan akta otentik dengan kekuatan pembuktian yang sempurna, maka jual beli tersebut adalah sah secara hukum”;
- “Menimbang, bahwa oleh karena ternyata Penggugat tidak dapat membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya maka tanpa perlu mempertimbangkan lebih jauh kebenaran dalil-dalil gugatan Penggugat selebihnya dan dalil-dalil sangkalan Tergugat dalam perkara ini, maka

Hal. 33 dari 59 hal. Put. No.1952 K/Pdt/2013

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)



Majelis Hakim berkesimpulan bahwa gugatan Penggugat tidaklah beralasan menurut hukum dan oleh karena itu haruslah ditolak untuk seluruhnya”;

Bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum sebagaimana Pembanding kutip di atas, dibenarkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin, sebagaimana tertuang dalam Putusan Nomor 04/PDT/2013/PT.Bjm, tanggal 19 Februari 2013, halaman 9, yang berbunyi “Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama dalam perkara *a quo* dapat dibenarkan, karena telah didasarkan pertimbangan yang cukup dan diambil alih menjadi pertimbangan sendiri oleh Pengadilan Tinggi”;

Bahwa dengan demikian jelas menunjukkan kalau *Judex Facti* yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* telah keliru dalam menilai surat-surat bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi. Surat bukti P.1 sampai dengan P.10 = surat bukti T.1 sampai dengan T.10 sebenarnya bukanlah surat bukti yang membuktikan adanya jual beli antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi;

Bahwa menurut R. Subekti dalam bukunya Hukum Perjanjian, (Bandung: Bina Cipta, 1987), Hal.75, Pengikatan jual beli adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat hak atas tanah belum ada karena masih dalam proses, atau belum terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas tanah belum dapat dibayar baik oleh penjual atau pembeli. Sedangkan menurut Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas, vide Herlien Budiono, artikel “Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak”, Majalah Renvoi, edisi tahun I, Nomor 10 bulan Maret 2004, hal 5. Dari kedua pengertian yang diterangkan di atas dapat disimpulkan bahwa pengertian perjanjian pengikatan jual beli hanya merupakan sebuah perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya karena itu dengan dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli hak atas benda yang menjadi objek di dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut tidak secara otomatis beralih sebelum perjanjian jual belinya dibuat dan disepakati oleh para pihak;

Hal. 34 dari 59 hal. Put. No.1952 K/Pdt/2013



Bahwa sebaliknya akta-akta pengikatan jual beli dan akta-akta kuasa menjual serta akta-akta pernyataan tersebut justru digunakan oleh Termohon Kasasi sebagai justifikasi agar sepihak dapat menguasai aset-aset milik Pemohon Kasasi tanpa harus membayar dengan harga yang seharusnya. *Judex Facti* seharusnya lebih cermat dalam melihat dan menyimpulkan surat-surat bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi, karena apabila akta-akta pengikatan jual beli, akta-akta kuasa menjual dan akta-akta pernyataan tersebut dihubungkan dengan bukti P.12 sampai dengan bukti P.16 maka jelas sebenarnya akta-akta pengikatan jual beli, akta-akta kuasa menjual dan akta-akta pernyataan tersebut adalah instrumen hukum yang disepakati oleh Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi untuk menjamin hak keperdataan dari Termohon Kasasi sebagai pihak yang memiliki piutang pada Pemohon Kasasi, sehingga jelas sebenarnya terungkap fakta bahwa maksud dari dibuatnya akta-akta pengikatan jual beli tersebut bukan untuk tujuan jual beli, karena itu dapat disimpulkan bahwa hubungan hukum antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi tersebut sebenarnya bukanlah hubungan hukum jual beli melainkan utang piutang atau pinjam meminjam uang;

Bahwa selain itu apabila *Judex Facti* beranggapan kalau hubungan hukum antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi adalah hubungan hukum jual beli, pertanyaannya mengapa berdasarkan bukti P.12, bukti P.13, bukti P.14, dan bukti P.15 justru Pemohon Kasasi yang menyerahkan uang sejumlah Rp1.300.000.000,00 (satu miliar tiga ratus juta rupiah) kepada Termohon Kasasi, begitu pula berdasarkan bukti P.16, uang hasil penjualan aset milik Pemohon Kasasi yang tadinya menjadi jaminan utang pada Termohon Kasasi sebesar Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah), juga diserahkan kepada Termohon Kasasi;

Bahwa bukti akta-akta pengikatan jual beli, akta-akta kuasa menjual dan akta-akta pernyataan tersebut sebenarnya harus pula dihubungkan dengan bukti P.11, bukti P.21 dan bukti P.22, sehingga terungkap fakta hukum bahwa nilai atas objek yang disepakati dalam akta-akta pengikatan jual beli dan akta-akta kuasa menjual tersebut sebenarnya jauh lebih kecil dibandingkan dengan nilai real/nilai sebenarnya dari objek-objek tersebut. Sebagaimana tersebut dalam bukti P.11, nilai objek-objek dalam akta-akta pengikatan jual beli dan akta-akta kuasa menjual tersebut menurut Pung'S Zulkarnain & Rekan sebagai appraisal independent adalah sebesar

Hal. 35 dari 59 hal. Put. No.1952 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp38.225.000.000,00 (tiga puluh delapan miliar dua ratus dua puluh lima juta rupiah), dengan rincian penilaian sebagai berikut:

- Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4237/Alalak Utara, dengan luas 251 (dua ratus lima puluh satu) meter persegi, Surat Ukur Nomor 232/ALUT/2006, tanggal 29 Desember 2006, atas nama Ir. Donny Witono;
- Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4238/Alalak Utara, dengan luas 240 (dua ratus empat puluh) meter persegi, Surat Ukur Nomor 233/ALUT/2006, tanggal 29 Desember 2006, atas nama Ir. Donny Witono;
- Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4239/Alalak Utara, dengan luas 242 (dua ratus empat puluh dua) meter persegi, Surat Ukur Nomor 234/ALUT/2006, tanggal 29 Desember 2006, atas nama Ir. Donny Witono;
- Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4240/Alalak Utara, dengan luas 299 (dua ratus sembilan puluh sembilan) meter persegi, Surat Ukur Nomor 235/ALUT/2006, tanggal 29 Desember 2006, atas nama Ir. Donny Witono;

Keempat bidang tanah ini bernilai Rp1.468.046.000,00 (satu miliar empat ratus enam puluh delapan juta rupiah);

- Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4449/Alalak Utara, dengan luas 170 (seratus tujuh puluh) meter persegi, Surat Ukur Nomor 406/ALUT/2007, tanggal 19 Juli 2007, atas nama Ir. Donny Witono;
- Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4450/Alalak Utara, dengan luas 197 (seratus sembilan puluh tujuh) meter persegi, Surat Ukur Nomor 407/ALUT/2007, tanggal 19 Juli 2007, atas nama Ir. Donny Witono;
- Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4451/Alalak Utara, dengan luas 198 (seratus sembilan puluh delapan) meter persegi, Surat Ukur Nomor 408/ALUT/2007, tanggal 19 Juli 2007, atas nama Ir. Donny Witono;
- sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4452/Alalak Utara, dengan luas 198 (seratus sembilan puluh delapan) meter persegi, Surat Ukur Nomor 409/ALUT/2007, tanggal 19 Juli 2007, atas nama Ir. Donny Witono;

Hal. 36 dari 59 hal. Put. No.1952 K/Pdt/2013

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

- Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4453/Alalak Utara, dengan luas 199 (seratus sembilan puluh sembilan) meter persegi, Surat Ukur Nomor 410/ALUT/2007, tanggal 19 Juli 2007, atas nama Ir. Donny Witono;
- Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4454/Alalak Utara, dengan luas 199 (seratus sembilan puluh sembilan) meter persegi, Surat Ukur Nomor 411/ALUT/2007, tanggal 19 Juli 2007, atas nama Ir. Donny Witono;
- Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4455/Alalak Utara, dengan luas 200 (dua ratus) meter persegi, Surat Ukur Nomor 412/ALUT/2007, tanggal 19 Juli 2007, atas nama Ir. Donny Witono;
- Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4456/Alalak Utara, dengan luas 313 (tiga ratus tiga belas) meter persegi, Surat Ukur Nomor 413/ALUT/2007, tanggal 19 Juli 2007, atas nama Ir. Donny Witono;

Kedelapan bidang tanah ini bernilai Rp2.214.464.000,00 (dua miliar dua ratus empat belas juta empat ratus enam puluh empat ribu rupiah);

- Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 114/Pangeran, dengan luas 7.295 (tujuh ribu dua ratus sembilan puluh lima) meter persegi, Gambar Situasi Nomor 849/1998, tanggal 20 Februari 1982, atas nama Ir. Donny Witono;

Satu bidang tanah ini bernilai Rp1.035.890.000,00 (satu miliar tiga puluh juta delapan ratus sembilan puluh ribu rupiah);

- Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1223/Kertak Baru Ulu, dengan luas 52 (lima puluh dua) meter persegi, Surat Ukur Nomor 956/1992, tanggal 4 Juni 1992, atas nama Ir. Donny Witono;
- Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1224/Kertak Baru Ulu, dengan luas 29 (dua puluh sembilan) meter persegi, Surat Ukur Nomor 957/1992, tanggal 4 Juni 1992, atas nama Ir. Donny Witono;
- Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1373/Kertak Baru Ulu, dengan luas 47 (empat puluh tujuh) meter persegi, Gambar Situasi Nomor 33/KBU/2002, tanggal 27 Agustus 2002, atas nama Ir. Donny Witono;
- Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1385/Kertak Baru Ulu, dengan luas 53 (lima puluh tiga) meter persegi, Surat Ukur Nomor 12/KBU/2003, tanggal 27 Mei 2003, atas nama Ir. Donny Witono;

Hal. 37 dari 59 hal. Put. No.1952 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1386/Kertak Baru Ulu, dengan luas 166 (seratus enam puluh enam) meter persegi, Surat Ukur Nomor 11/KBU/2003, tanggal 27 Mei 2003, atas nama Ir. Donny Witono;
- Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1390/Kertak Baru Ulu, dengan luas 95 (sembilan puluh lima) meter persegi, Surat Ukur Nomor 19/KBU/2003, tanggal 5 Agustus 2003, atas nama Ir. Donny Witono;
- Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1392/Kertak Baru Ulu, dengan luas 153 (seratus lima puluh tiga) meter persegi, Surat Ukur Nomor 20/KBU/2003, tanggal 6 Agustus 2003, atas nama Ir. Donny Witono;
- Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1393/Kertak Baru Ulu, dengan luas 269 (dua ratus enam puluh sembilan) meter persegi, Surat Ukur Nomor 22/KBU/2003, tanggal 1 September 2003, atas nama Ir. Donny Witono;
- Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1394/Kertak Baru Ulu, dengan luas 371 (tiga ratus tujuh puluh satu) meter persegi, Surat Ukur Nomor 23/KBU/2003, tanggal 3 September 2003, atas nama Ir. Donny Witono;
- Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1295/Kertak Baru Ulu, dengan luas 49,3 (empat puluh sembilan koma tiga) meter persegi, Surat Ukur Nomor 2653/1996, tanggal 6 Agustus 1996, atas nama Ir. Donny Witono;
- Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 714/Kertak Baru, dengan luas 580 (lima ratus delapan puluh) meter persegi, Surat Ukur Nomor 788/1977, tanggal 4 Juli 1977, atas nama Ir. Donny Witono;

Kesebelas bidang tanah ini bernilai Rp27.192.414.000,00 (dua puluh tujuh milyar seratus sembilan puluh dua juta empat ratus empat belas ribu rupiah);

- Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1249/Sungai Baru, dengan luas 196 (seratus sembilan puluh enam) meter persegi, Gambar Situasi Nomor 1350/17-1/1990, tanggal 14 Desember 1990, atas nama Ir. Donny Witono, ditambah dengan bangunan rumah toko 1 pintu 4 lantai di atasnya, maka aset ini bernilai Rp5.096.000.000,00 (lima miliar sembilan puluh enam juta rupiah);

Hal. 38 dari 59 hal. Put. No.1952 K/Pdt/2013

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 teruat 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

- Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1901/Telawang, dengan luas 31 (tiga puluh satu) meter persegi, Surat Ukur Nomor 23/TLWG/2001, tanggal 17 Mei 2001, atas nama Ir. Donny Witono;
- Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1883/Telawang, dengan luas 27 (dua puluh tujuh) meter persegi, Surat Ukur Nomor 35/TLWG/2000, tanggal 18 Desember 2000, atas nama Ir. Donny Witono;
- Sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 132/Telawang, dengan luas 41 (empat puluh satu) meter persegi, Surat Ukur Nomor 35/TLWG/2001, tanggal 15 Agustus 2001, atas nama PT. Donindo Menara Utama, ditambah dengan bangunan rumah toko 1 pintu 3 lantai yang dibangun diatas ketiga bidang tanah angka 6.26, 6.27 dan 6.28 di atas, maka aset ini bernilai Rp1.258.195.000,00 (satu miliar dua ratus lima puluh delapan juta seratus sembilan puluh lima ribu rupiah);

Jadi total nilai 27 (dua puluh tujuh) bidang tanah milik Pemohon Kasasi tersebut adalah sebesar Rp38.225.000.000,00 (tiga puluh delapan miliar dua ratus dua puluh lima juta rupiah) dikurang dengan nilai persil yang sudah dijual untuk membayar utang kepada Termohon Kasasi, yakni persil Sertifikat Hak Milik Nomor 114/Pangeran, dengan luas 7.295 (tujuh ribu dua ratus sembilan puluh lima) meter persegi, Gambar Situasi Nomor 849/1998, tanggal 20 Februari 1982, atas nama Ir. Donny Witono yang nilainya sebesar Rp1.035.890.000,00 (satu miliar tiga puluh lima juta delapan ratus sembilan puluh ribu rupiah), sehingga nilai keseluruhan aset milik Pembanding yang menjadi jaminan pada Terbanding adalah Rp37.189.110.000,00 (tiga puluh miliar seratus delapan puluh sembilan juta seratus sepuluh ribu rupiah), nilai ini jelas berbeda jauh dengan nilai yang tertuang dalam akta-akta pengikatan jual beli dan akta-akta kuasa menjual yang hanya sebesar Rp8.500.000.000,00 (delapan miliar lima ratus juta rupiah);

Bahwa selain itu, berdasarkan bukti P.21, berupa Laporan Penilaian Tanah Kosong yang dibuat oleh Satyatama Graha Tara in Association With King Sturge International Property Consultants Nomor Laporan: 062/SGT-KS/BJM/P/VI/2007 Nomor Proyek: 061-01A/PT.DMU-BJM/VI/2007, tanggal 28 Juni 2007, jelas membuktikan kalau pada tahun 2007 beberapa aset milik Pemohon Kasasi yang termasuk dalam barang jaminan yang dikuasai oleh Termohon Kasasi sebagaimana tertuang dalam akta-akta pengikatan jual beli dan akta-akta kuasa menjual, diantaranya:

Hal. 39 dari 59 hal. Put. No.1952 K/Pdt/2013



- Sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1541/Kertak Baru Ulu, dengan luas 1.354 (seribu tiga ratus lima puluh empat) meter persegi, Surat Ukur Nomor 48/KBU/2001, tanggal 5 Oktober 2001, atas nama PT. Donindo Menara Utama;
 - Sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1542/Kertak Baru Ulu, dengan luas 774 (tujuh ratus tujuh puluh empat) meter persegi, Surat Ukur Nomor 47/KBU/2001, tanggal 5 Oktober 2001, atas nama PT. Donindo Menara Utama;
- Keduanya ditambah dengan bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1375, tanggal 28 November 2002, Surat Ukur Nomor 39/KBU/2002, tanggal 12 November 2002, atas nama Ir. Donny Witono seluas 154,00 m², nilainya adalah Rp17.414.500.000,00 (tujuh belas miliar empat ratus empat belas juta lima ratus ribu rupiah);
- Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1223/Kertak Baru Ulu, dengan luas 52 (lima puluh dua) meter persegi, Surat Ukur Nomor 956/1992, tanggal 4 Juni 1992, atas nama Ir. Donny Witono;
 - Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1224/Kertak Baru Ulu, dengan luas 29 (dua puluh sembilan) meter persegi, Surat Ukur Nomor 957/1992, tanggal 4 Juni 1992, atas nama Ir. Donny Witono;
 - Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1385/Kertak Baru Ulu, dengan luas 53 (lima puluh tiga) meter persegi, Surat Ukur Nomor 12/KBU/2003, tanggal 27 Mei 2003, atas nama Ir. Donny Witono;
 - Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1386/Kertak Baru Ulu, dengan luas 166 (seratus enam puluh enam) meter persegi, Surat Ukur Nomor 11/KBU/2003, tanggal 27 Mei 2003, atas nama Ir. Donny Witono;
 - Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 714/Kertak Baru, dengan luas 580 (lima ratus delapan puluh) meter persegi, Surat Ukur Nomor 788/1977, tanggal 4 Juli 1977, atas nama Ir. Donny Witono;
 - Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1390/Kertak Baru Ulu, dengan luas 95 (sembilan puluh lima) meter persegi, Surat Ukur Nomor 19/KBU/2003, tanggal 5 Agustus 2003, atas nama Ir. Donny Witono;
 - Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1392/Kertak Baru Ulu, dengan luas 153 (seratus lima puluh tiga) meter persegi, Surat Ukur Nomor 20/KBU/2003, tanggal 6 Agustus 2003, atas nama Ir. Donny Witono;

Hal. 40 dari 59 hal. Put. No.1952 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1393/Kertak Baru Ulu, dengan luas 269 (dua ratus enam puluh sembilan) meter persegi, Surat Ukur Nomor 22/KBU/2003, tanggal 1 September 2003, atas nama Ir. Donny Witono;
- Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1394/Kertak Baru Ulu, dengan luas 371 (tiga ratus tujuh puluh satu) meter persegi, Surat Ukur Nomor 23/KBU/2003, tanggal 3 September 2003, atas nama Ir. Donny Witono;
- Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1295/Kertak Baru Ulu, dengan luas 49,3 (empat puluh sembilan koma tiga) meter persegi, Surat Ukur Nomor 2653/1996, tanggal 6 Agustus 1996, atas nama Ir. Donny Witono;
- Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1373/Kertak Baru Ulu, dengan luas 47 (empat puluh tujuh) meter persegi, Gambar Situasi Nomor 33/KBU/2002, tanggal 27 Agustus 2002, atas nama Ir. Donny Witono;

Kesebelas bidang tanah tersebut ditambah dengan bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1376, tanggal 14 November 2002, Surat Ukur Nomor 38/KBU/2003, tanggal 12 November 2002, atas nama Ir. Donny Witono seluas 274,00 m², nilainya adalah Rp11.991.200.000,00 (sebelas miliar sembilan ratus sembilan puluh satu juta dua ratus ribu rupiah);

Bahwa nilai 13 (tiga belas) aset milik Pemohon Kasasi yang menjadi jaminan pada Termohon Kasasi sebagaimana tertuang dalam akta-akta pengikatan jual beli dan akta-akta kuasa menjual tersebut ditambah dengan bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1375, tanggal 28 November 2002, Surat Ukur Nomor 39/KBU/2002, tanggal 12 November 2002, atas nama Ir. Donny Witono, seluas 154,00 m² dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1376, tanggal 14 November 2002, Surat Ukur Nomor 38/KBU/2003, tanggal 12 November 2002, atas nama Ir. Donny Witono, seluas 274,00 m² pertanggal 15 Juni 2007 adalah sebesar Rp29.405.700.000,00 (dua puluh sembilan miliar empat ratus lima juta tujuh ratus ribu rupiah), dengan demikian jelas terbukti kalau sebenarnya nilai bidang tanah milik Pemohon Kasasi yang menjadi jaminan utang pada Termohon Kasasi masih jauh lebih besar dari nilai utang Pemohon Kasasi pada Termohon Kasasi sesuai nilai dalam akta-akta pengikatan jual beli dan akta-akta kuasa menjual tersebut;

Hal. 41 dari 59 hal. Put. No.1952 K/Pdt/2013



Bahwa begitu pula berdasarkan bukti P.22, berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2007, atas nama wajib pajak Ir. Donny Witono, dengan objek pajak yang terletak di Komplek Pondok Metro, Alalak Utara, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kodya Banjarmasin, tanggal 1 Juli 2008, yang jelas membuktikan bahwa sebenarnya nilai objek pajak aset milik Pemohon Kasasi yang terletak di Komplek Pondok Metro, Alalak Utara, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kodya Banjarmasin adalah Rp702.000,00 (tujuh ratus dua ribu rupiah) per m². Nilai objek pajak berdasarkan bukti P.22 ini adalah nilai atas bidang tanah milik Pemohon Kasasi yang menjadi jaminan utang pada Termohon Kasasi, yang sama-sama terletak di Komplek Pondok Metro, Alalak Utara, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin, yakni:

- Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4237/Alalak Utara, dengan luas 251 (dua ratus lima puluh satu) meter persegi, Surat Ukur Nomor 232/ALUT/2006, tanggal 29 Desember 2006, atas nama Ir. Donny Witono;
- Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4238/Alalak Utara, dengan luas 240 (dua ratus empat puluh) meter persegi, Surat Ukur Nomor 233/ALUT/2006, tanggal 29 Desember 2006, atas nama Ir. Donny Witono;
- Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4239/Alalak Utara, dengan luas 242 (dua ratus empat puluh dua) meter persegi, Surat Ukur Nomor 234/ALUT/2006, tanggal 29 Desember 2006, atas nama Ir. Donny Witono;
- Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4240/Alalak Utara, dengan luas 299 (dua ratus sembilan puluh sembilan) meter persegi, Surat Ukur Nomor 235/ALUT/2006, tanggal 29 Desember 2006, atas nama Ir. Donny Witono;
- Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4449/Alalak Utara, dengan luas 170 (seratus tujuh puluh) meter persegi, Surat Ukur Nomor 406/ALUT/2007, tanggal 19 Juli 2007 atas nama Ir. Donny Witono;
- Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4450/Alalak Utara, dengan luas 197 (seratus sembilan puluh tujuh) meter persegi, Surat Ukur Nomor 407/ALUT/2007, tanggal 19 Juli 2007 atas nama Ir. Donny Witono;
- Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4451/Alalak Utara, dengan luas 198 (seratus sembilan puluh delapan) meter persegi, Surat Ukur

Hal. 42 dari 59 hal. Put. No.1952 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 408/ALUT/2007, tanggal 19 Juli 2007 atas nama Ir. Donny Witono;

- Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4452/Alalak Utara, dengan luas 198 (seratus sembilan puluh delapan) meter persegi, Surat Ukur Nomor 409/ALUT/2007, tanggal 19 Juli 2007, atas nama Ir. Donny Witono;
- Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4453/Alalak Utara, dengan luas 199 (seratus sembilan puluh sembilan) meter persegi, Surat Ukur Nomor 410/ALUT/2007, tanggal 19 Juli 2007, atas nama Ir. Donny Witono;
- Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4454/Alalak Utara, dengan luas 199 (seratus sembilan puluh sembilan) meter persegi, Surat Ukur Nomor 411/ALUT/2007, tanggal 19 Juli 2007, atas nama Ir. Donny Witono;
- Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4455/Alalak Utara, dengan luas 200 (dua ratus) meter persegi, Surat Ukur Nomor 412/ALUT/2007, tanggal 19 Juli 2007, atas nama Ir. Donny Witono;
- Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4456/Alalak Utara, dengan luas 313 (tiga ratus tiga belas) meter persegi, Surat Ukur Nomor 413/ALUT/2007, tanggal 19 Juli 2007, atas nama Ir. Donny Witono;

Apabila nilai NJOP berdasarkan bukti P.22 ini dikalikan dengan luas masing-masing bidang tanah milik Pemohon Kasasi yang menjadi jaminan utang pada Termohon Kasasi nilainya jelas lebih besar daripada nilai utang Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi, maupun nilai objek yang tertuang dalam akta-akta pengikatan jual beli dan akta-akta kuasa menjual yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., tersebut;

Bahwa atas dasar fakta-fakta yang demikian, pertanyaan yang muncul mungkinkah Pemohon Kasasi mau menjual 27 (dua puluh tujuh) aset milik Pemohon Kasasi sebagaimana tersebut di atas kepada Termohon Kasasi, padahal Pemohon Kasasi mengetahui nilai real atas 27 (dua puluh tujuh) aset tersebut jauh lebih besar daripada nilai yang tertuang dalam akta-akta pengikatan jual beli dan akta-akta kuasa menjual yang dibuat antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi ?;

- C. Akta-Akta Pengikatan Perjanjian, Akta-Akta Kuasa Menjual Dan Akta-Akta Pernyataan Jelas Mengandung Penyalahgunaan Keadaan

Hal. 43 dari 59 hal. Put. No.1952 K/Pdt/2013



1. Bahwa sebagaimana dikutip dalam buku Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Alasan (Baru) Untuk Pembatalan Perjanjian, karangan DR. H.R. Panggabean, S.H., M.S., Liberty Yogyakarta, 2010, halaman 47, "Nieuwenhuis mengemukakan 4 (empat) syarat adanya penyalahgunaan keadaan, antara lain:
 - a. Keadaan-keadaan istimewa (*bijzondere omstandigheden*), seperti keadaan darurat, ketergantungan, ceroboh, jiwa yang kurang waras, dan tidak berpengalaman;
 - b. Suatu hal yang nyata, disyaratkan bahwa salah satu mengetahui atau semestinya mengetahui bahwa pihak lain karena keadaan istimewa tergerak (hatinya) untuk menutup suatu perjanjian;
 - c. Penyalahgunaan (*misbruik*), salah satu pihak telah melaksanakan perjanjian itu ataupun dia mengetahui atau seharusnya mengerti bahwa dia seharusnya tidak melakukannya;
 - d. Hubungan kausal (*causaal verband*), adalah penting bahwa tanpa menyalahgunakan keadaan itu maka perjanjian itu tidak akan ditutup".

Selain itu DR. H.R. Panggabean, S.H.,M.S dalam buku yang sama, pada halaman 51 dan 52, menyebutkan "Lebih lanjut Van Dunne membedakan penyalahgunaan karena keadaan ekonomis dan keunggulan kejiwaan, dengan rincian sebagai berikut:

- a. Persyaratan-persyaratan untuk penyalahgunaan keunggulan ekonomis:
 - Salah satu pihak harus mempunyai keunggulan ekonomis terhadap yang lain;
 - Pihak lain terpaksa mengadakan perjanjian;
 - b. Persyaratan untuk adanya penyalahgunaan keunggulan kejiwaan:
 - Salah satu pihak menyalahgunakan ketergantungan relatif, seperti hubungan kepercayaan istimewa antara orang tua dan anak, suami istri, dokter pasien, pedeta jemaat;
 - Salah satu pihak menyalahgunakan keadaan jiwa yang istimewa dari pihak lawan, seperti adanya gangguan jiwa, tidak berpengalaman, gegabah, kurang pengetahuan, kondisi badan yang tidak baik dan sebagainya";
2. Bahwa apabila doktrin hukum tersebut di atas dihubungkan dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Nomor 5 tanggal 2 Mei 2008 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 6, tanggal 2 Mei 2008, Akta

Hal. 44 dari 59 hal. Put. No.1952 K/Pdt/2013



Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 7 tanggal 2 Mei 2008 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 8 tanggal 2 Mei 2008, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 9 tanggal 2 Mei 2008 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 10 tanggal 2 Mei 2008, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 11 tanggal 2 Mei 2008 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 12 tanggal 2 Mei 2008, serta Akta Nomor 33, tentang Pernyataan, tanggal 15 Juli 2008 dan Akta Nomor 34, tentang Pernyataan, tanggal 15 Juli 2008 maka jelas akta-akta perjanjian tersebut jelas mengandung penyalahgunaan keadaan karena keunggulan ekonomi;

3. Bahwa sesuai dengan dalil dalam Gugatan Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi, hubungan hukum antara Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi dengan Tergugat/Terbanding/Termohon Kasasi sebenarnya adalah hubungan hukum pinjam meminjam atau hubungan hukum utang piutang dengan kedudukan Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi sebagai debitur atau pihak yang meminjam uang sedangkan Tergugat/Terbanding/Termohon Kasasi sebagai kreditur atau pihak yang meminjamkan uang, dengan jumlah keseluruhan uang yang dipinjam oleh Penggugat/Pembanding dari Tergugat/Terbanding adalah sebesar Rp8.500.000.000,00 (delapan miliar lima ratus juta rupiah). Atas pinjaman tersebut Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi ada menyerahkan 30 (tiga puluh) item jaminan, diantaranya:

- 3.1 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1223/Kertak Baru Ulu, dengan luas 52 (lima puluh dua) meter persegi, Surat Ukur Nomor 956/1992, tanggal 4 Juni 1992, atas nama Ir. Donny Witono;
- 3.2 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1224/Kertak Baru Ulu, dengan luas 29 (dua puluh sembilan) meter persegi, Surat Ukur Nomor 957/1992, tanggal 4 Juni 1992, atas nama Ir. Donny Witono;
- 3.3 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1373/Kertak Baru Ulu, dengan luas 47 (empat puluh tujuh) meter persegi, Gambar Situasi Nomor 33/KBU/2002, tanggal 27 Agustus 2002, atas nama Ir. Donny Witono;
- 3.4 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1385/Kertak Baru Ulu, dengan luas 53 (lima puluh tiga) meter persegi, Surat Ukur Nomor 12/KBU/2003, tanggal 27 Mei 2003, atas nama Ir. Donny Witono;

Hal. 45 dari 59 hal. Put. No.1952 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3.5 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1386/Kertak Baru Ulu, dengan luas 166 (seratus enam puluh enam) meter persegi, Surat Ukur Nomor 11/KBU/2003, tanggal 27 Mei 2003, atas nama Ir. Donny Witono;
- 3.6 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1390/Kertak Baru Ulu, dengan luas 95 (sembilan puluh lima) meter persegi, Surat Ukur Nomor 19/KBU/2003, tanggal 5 Agustus 2003, atas nama Ir. Donny Witono;
- 3.7 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1392/Kertak Baru Ulu, dengan luas 153 (seratus lima puluh tiga) meter persegi, Surat Ukur Nomor 20/KBU/2003, tanggal 6 Agustus 2003, atas nama Ir. Donny Witono;
- 3.8 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1393/Kertak Baru Ulu, dengan luas 269 (dua ratus enam puluh sembilan) meter persegi, Surat Ukur Nomor 22/KBU/2003, tanggal 1 September 2003, atas nama Ir. Donny Witono;
- 3.9 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1394/Kertak Baru Ulu, dengan luas 371 (tiga ratus tujuh puluh satu) meter persegi, Surat Ukur Nomor 23/KBU/2003, tanggal 3 September 2003, atas nama Ir. Donny Witono;
- 3.10 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1295/Kertak Baru Ulu, dengan luas 49,3 (empat puluh sembilan koma tiga) meter persegi, Surat Ukur Nomor 2653/1996, tanggal 6 Agustus 1996, atas nama Ir. Donny Witono;
- 3.11 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 714/Kertak Baru, dengan luas 580 (lima ratus delapan puluh) meter persegi, Surat Ukur Nomor 788/1977, tanggal 4 Juli 1977 atas nama Ir. Donny Witono;
- 3.12 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4237/Alalak Utara, dengan luas 251 (dua ratus lima puluh satu) meter persegi, Surat Ukur Nomor 232/ALUT/2006, tanggal 29 Desember 2006, atas nama Ir. Donny Witono;
- 3.13 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4238/Alalak Utara, dengan luas 240 (dua ratus empat puluh) meter persegi, Surat Ukur Nomor 233/ALUT/2006, tanggal 29 Desember 2006, atas nama Ir. Donny Witono;

Hal. 46 dari 59 hal. Put. No.1952 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3.14 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4239/Alalak Utara, dengan luas 242 (dua ratus empat puluh dua) meter persegi, Surat Ukur Nomor 234/ALUT/2006, tanggal 29 Desember 2006, atas nama Ir. Donny Witono;
- 3.15 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4240/Alalak Utara, dengan luas 299 (dua ratus sembilan puluh sembilan) meter persegi, Surat Ukur Nomor 235/ALUT/2006, tanggal 29 Desember 2006, atas nama Ir. Donny Witono;
- 3.16 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4449/Alalak Utara, dengan luas 170 (seratus tujuh puluh) meter persegi, Surat Ukur Nomor 406/ALUT/2007, tanggal 19 Juli 2007, atas nama Ir. Donny Witono;
- 3.17 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4450/Alalak Utara, dengan luas 197 (seratus sembilan puluh tujuh) meter persegi, Surat Ukur Nomor 407/ALUT/2007, tanggal 19 Juli 2007, atas nama Ir. Donny Witono;
- 3.18 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4451/Alalak Utara, dengan luas 198 (seratus sembilan puluh delapan) meter persegi, Surat Ukur Nomor 408/ALUT/2007, tanggal 19 Juli 2007, atas nama Ir. Donny Witono;
- 3.19 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4452/Alalak Utara, dengan luas 198 (seratus sembilan puluh delapan) meter persegi, Surat Ukur Nomor 409/ALUT/2007, tanggal 19 Juli 2007, atas nama Ir. Donny Witono;
- 3.20 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4453/Alalak Utara, dengan luas 199 (seratus sembilan puluh sembilan) meter persegi, Surat Ukur Nomor 410/ALUT/2007, tanggal 19 Juli 2007, atas nama Ir. Donny Witono;
- 3.21 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4454/Alalak Utara, dengan luas 199 (seratus sembilan puluh sembilan) meter persegi, Surat Ukur Nomor 411/ALUT/2007, tanggal 19 Juli 2007, atas nama Ir. Donny Witono;
- 3.22 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4455/Alalak Utara, dengan luas 200 (dua ratus) meter persegi, Surat Ukur Nomor 412/ALUT/2007, tanggal 19 Juli 2007, atas nama Ir. Donny Witono;

Hal. 47 dari 59 hal. Put. No.1952 K/Pdt/2013



- 3.23 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4456/Alalak Utara, dengan luas 313 (tiga ratus tiga belas) meter persegi, Surat Ukur Nomor 413/ALUT/2007, tanggal 19 Juli 2007, atas nama Ir. Donny Witono;
- 3.24 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 114/Pangeran, dengan luas 7.295 (tujuh ribu dua ratus sembilan puluh lima) meter persegi, Gambar Situasi Nomor 849/1998, tanggal 20 Februari 1982, atas nama Ir. Donny Witono;
- 3.25 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1901/Telawang, dengan luas 31 (tiga puluh satu) meter persegi, Surat Ukur Nomor 23/TLWG/2001, tanggal 17 Mei 2001, atas nama Ir. Donny Witono;
- 3.26 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1883/Telawang, dengan luas 27 (dua puluh tujuh) meter persegi, Surat Ukur Nomor 35/TLWG/2000, tanggal 18 Desember 2000, atas nama Ir. Donny Witono;
- 3.27 Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1249/Sungai Baru, dengan luas 196 (seratus sembilan puluh enam) meter persegi, Gambar Situasi Nomor 1350/17-1/1990, tanggal 14 Desember 1990, atas nama Ir. Donny Witono;
- 3.28 Sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 132/Telawang, dengan luas 41 (empat puluh satu) meter persegi, Surat Ukur Nomor 35/TLWG/2001, tanggal 15 Agustus 2001, atas nama PT. Donindo Menara Utama;
- 3.29 Sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1541/Kertak Baru Ulu, dengan luas 1.354 (seribu tiga ratus lima puluh empat) meter persegi, Surat Ukur Nomor 48/KBU/2001, tanggal 5 Oktober 2001, atas nama PT. Donindo Menara Utama;
- 3.30 Sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1542/Kertak Baru Ulu, dengan luas 774 (tujuh ratus tujuh puluh empat) meter persegi, Surat Ukur Nomor 47/KBU/2001, tanggal 5 Oktober 2001, atas nama PT. Donindo Menara Utama;
4. Bahwa dari pinjaman sebesar Rp8.500.000.000,00 (delapan miliar lima ratus juta rupiah) tersebut, Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi telah melakukan pembayaran sebanyak 2 (dua) tahap dengan total pembayaran sebesar Rp2.200.000.000,00 (dua miliar dua ratus juta rupiah), pembayaran pertama dilakukan secara tunai sebesar



Rp1.300.000.000,00 (satu miliar tiga ratus juta rupiah), pembayaran kedua sebesar Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) dilakukan dengan menjual bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 114/Pangeran, dengan luas 7.295 (tujuh ribu dua ratus sembilan puluh lima) meter persegi, Gambar Situasi Nomor 849/1998, tanggal 20 Februari 1982, atas nama Ir. Donny Witono, sehingga sisa utang Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi kepada Tergugat/Terbanding/Termohon Kasasi adalah sebesar Rp6.300.000.000,00 (enam miliar tiga ratus juta rupiah), vide bukti P.12, P.13, P.14, P.15 dan P.16.;

5. Bahwa kemudian seluruh objek yang menjadi jaminan utang Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi tersebut dijadikan objek dalam akta perjanjian pengikatan jual beli dan akta kuasa untuk menjual, vide bukti P.1, P.2, P.3, P.4, P.5, P.6, P.7, P.8, isi akta pengikatan jual beli tersebut dibuat sedemikian rupa sehingga seolah-olah telah terjadi jual beli, isi akta pengikatan jual beli yang demikian jelas bertentangan dengan essensi sebenarnya dari perjanjian pengikatan jual beli. Menurut R. Subekti dalam bukunya Hukum Perjanjian, (Bandung: Bina Cipta, 1987), Hal.75, Pengikatan jual beli adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat hak atas tanah belum ada karena masih dalam proses, atau belum terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas tanah belum dapat dibayar baik oleh penjual atau pembeli. Sedangkan menurut Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas, vide Herlien Budiono, artikel "Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak", Majalah Renvoi, edisi tahun I, Nomor 10, Bulan Maret 2004, hal 5. Kedua pengertian pengikatan jual beli tersebut jelas menunjukkan kalau sebenarnya perjanjian pengikatan jual beli hanya merupakan sebuah perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya, yakni perjanjian jual beli, karena itu dengan dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli, hak atas benda yang menjadi objek di dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut tidak secara otomatis

Hal. 49 dari 59 hal. Put. No.1952 K/Pdt/2013



beralih sebelum perjanjian jual belinya dibuat dan disepakati oleh para pihak;

6. Bahwa akan tetapi faktanya berdasarkan bukti P.17, P.18, P.19, P.20 dan P.21 aset milik Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi yang menjadi jaminan tersebut telah dijual dan/atau dipindahtangankan oleh Tergugat/Terbanding/Termohon Kasasi, fakta yang demikian sebenarnya telah memperjelas maksud dari Tergugat/Terbanding/Termohon Kasasi yang ingin menguasai asset-asset milik Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi tersebut, padahal berdasarkan bukti P.11, berupa Laporan Penilaian Aset yang dibuat oleh Pung'S Zulkarnain & Rekan Kantor Jasa Penilai Publik–NIU: 2.08.0004 Profesional Appraisal & Consultant, Nomor File: 102/LP/BJM/KJPP.PSZ/IV/12, tanggal 3 April 2012, beserta lampiran, harga/nilai 26 (dua puluh tujuh) persil asset milik Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi yang menjadi jaminan utang kepada Tergugat/Terbanding/Termohon Kasasi adalah sebesar Rp37.189.110.000,00 (tiga puluh milliar seratus delapan puluh sembilan juta seratus sepuluh ribu rupiah), fakta berdasarkan bukti P.11 ini diperkuat pula dengan bukti P.21, berupa Laporan Penilaian Tanah Kosong yang dibuat oleh Satyatama Graha Tara In Association With King Sturge International Property Consultants, Nomor Laporan: 062/SGT-KS/BJM/P/VI/2007, Nomor Proyek: 061-01A/PT.DMU-BJM/VI/2007, tanggal 28 Juni 2007 dan bukti P.22, berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2007, atas nama wajib pajak Ir. Donny Witono, dengan objek pajak yang terletak di Komplek Pondok Metro, Alalak Utara, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kodya Banjarmasin, yang juga membuktikan bahwa nilai asset milik Pemohon Kasasi pada tahun 2007 jauh lebih besar daripada nilai sisa utang Penggugat/ Pembanding/ Pemohon Kasasi kepada Tergugat/Terbanding/Termohon Kasasi, dengan rincian sebagai berikut:

- a. Bahwa berdasarkan bukti P.21 nilai 13 (tiga belas) asset milik Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi yang menjadi jaminan pada Tergugat/Termohon Kasasi, antara lain:
- Sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1541/Kertak Baru Ulu, dengan luas 1.354 (seribu tiga ratus lima puluh empat) meter persegi, Surat Ukur Nomor 48/KBU/2001,

Hal. 50 dari 59 hal. Put. No.1952 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 5 Oktober 2001, atas nama PT. Donindo Menara Utama;

- Sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1542/Kertak Baru Ulu, dengan luas 774 (tujuh ratus tujuh puluh empat) meter persegi, Surat Ukur Nomor 47/KBU/2001, tanggal 5 Oktober 2001, atas nama PT. Donindo Menara Utama;
- Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1223/Kertak Baru Ulu, dengan luas 52 (lima puluh dua) meter persegi, Surat Ukur Nomor 956/1992, tanggal 4 Juni 1992, atas nama Ir. Donny Witono;
- Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1224/Kertak Baru Ulu, dengan luas 29 (dua puluh sembilan) meter persegi, Surat Ukur Nomor 957/1992, tanggal 4 Juni 1992, atas nama Ir. Donny Witono;
- Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1385/Kertak Baru Ulu, dengan luas 53 (lima puluh tiga) meter persegi, Surat Ukur Nomor 12/KBU/2003, tanggal 27 Mei 2003, atas nama Ir. Donny Witono;
- Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1386/Kertak Baru Ulu, dengan luas 166 (seratus enam puluh enam) meter persegi, Surat Ukur Nomor 11/KBU/2003, tanggal 27 Mei 2003, atas nama Ir. Donny Witono;
- Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 714/Kertak Baru, dengan luas 580 (lima ratus delapan puluh) meter persegi, Surat Ukur Nomor 788/1977, tanggal 4 Juli 1977, atas nama Ir. Donny Witono;
- Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1390/Kertak Baru Ulu, dengan luas 95 (sembilan puluh lima) meter persegi, Surat Ukur Nomor 19/KBU/2003, tanggal 5 Agustus 2003, atas nama Ir. Donny Witono;
- Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1392/Kertak Baru Ulu, dengan luas 153 (seratus lima puluh tiga) meter persegi, Surat Ukur Nomor 20/KBU/2003, tanggal 6 Agustus 2003, atas nama Ir. Donny Witono;
- Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1393/Kertak Baru Ulu, dengan luas 269 (dua ratus enam puluh sembilan) meter

Hal. 51 dari 59 hal. Put. No.1952 K/Pdt/2013



persegi, Surat Ukur Nomor 22/KBU/2003, tanggal 1 September 2003, atas nama Ir. Donny Witono;

- Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1394/Kertak Baru Ulu, dengan luas 371 (tiga ratus tujuh puluh satu) meter persegi, Surat Ukur Nomor 23/KBU/2003, tanggal 3 September 2003, atas nama Ir. Donny Witono;
- Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1295/Kertak Baru Ulu, dengan luas 49,3 (empat puluh sembilan koma tiga) meter persegi, Surat Ukur Nomor 53/1996, tanggal 6 Agustus 1996, atas nama Ir. Donny Witono;
- Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1373/Kertak Baru Ulu, dengan luas 47 (empat puluh tujuh) meter persegi, Gambar Situasi Nomor 33/KBU/2002, tanggal 27 Agustus 2002, atas nama Ir. Donny Witono;

Ditambah dengan bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1375, tanggal 28 November 2002, Surat Ukur Nomor 39/KBU/2002, tanggal 12 November 2002, atas nama Ir. Donny Witono seluas 154,00 m² dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1376, tanggal 14 November 2002, Surat Ukur Nomor 38/KBU/2003, tanggal 12 November 2002, atas nama Ir. Donny Witono seluas 274,00 m² per tanggal 15 Juni 2007 adalah sebesar Rp29.405.700.000,00 (dua puluh sembilan miliar empat ratus lima juta tujuh ratus ribu rupiah);

b. Bahwa berdasarkan bukti P.22, nilai objek pajak atas asset-asset milik Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi, diantaranya:

- Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4237/Alalak Utara, dengan luas 251 (dua ratus lima puluh satu) meter persegi, Surat Ukur Nomor 232/ALUT/2006, tanggal 29 Desember 2006, atas nama Ir. Donny Witono;
- Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4238/Alalak Utara, dengan luas 240 (dua ratus empat puluh) meter persegi, Surat Ukur Nomor 233/ALUT/2006, tanggal 29 Desember 2006, atas nama Ir. Donny Witono;
- Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4239/Alalak Utara, dengan luas 242 (dua ratus empat puluh dua) meter persegi, Surat Ukur Nomor 234/ALUT/2006, tanggal 29 Desember 2006, atas nama Ir. Donny Witono;

Hal. 52 dari 59 hal. Put. No.1952 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4240/Alalak Utara, dengan luas 299 (dua ratus sembilan puluh sembilan) meter persegi, Surat Ukur Nomor 235/ALUT/2006, tanggal 29 Desember 2006, atas nama Ir. Donny Witono;
- Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4449/Alalak Utara, dengan luas 170 (seratus tujuh puluh) meter persegi, Surat Ukur Nomor 406/ALUT/2007, tanggal 19 Juli 2007, atas nama Ir. Donny Witono;
- Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4450/Alalak Utara, dengan luas 197 (seratus sembilan puluh tujuh) meter persegi, Surat Ukur Nomor 407/ALUT/2007, tanggal 19 Juli 2007, atas nama Ir. Donny Witono;
- Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4451/Alalak Utara, dengan luas 198 (seratus sembilan puluh delapan) meter persegi, Surat Ukur Nomor 408/ALUT/2007, tanggal 19 Juli 2007, atas nama Ir. Donny Witono;
- Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4452/Alalak Utara, dengan luas 198 (seratus sembilan puluh delapan) meter persegi, Surat Ukur Nomor 409/ALUT/2007, tanggal 19 Juli 2007, atas nama Ir. Donny Witono;
- Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4453/Alalak Utara, dengan luas 199 (seratus sembilan puluh sembilan) meter persegi, Surat Ukur Nomor 410/ALUT/2007, tanggal 19 Juli 2007, atas nama Ir. Donny Witono;
- Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4454/Alalak Utara, dengan luas 199 (seratus sembilan puluh sembilan) meter persegi, Surat Ukur Nomor 411/ALUT/2007, tanggal 19 Juli 2007, atas nama Ir. Donny Witono;
- Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4455/Alalak Utara, dengan luas 200 (dua ratus) meter persegi, Surat Ukur Nomor 412/ALUT/2007, tanggal 19 Juli 2007, atas nama Ir. Donny Witono;
- Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4456/Alalak Utara, dengan luas 313 (tiga ratus tiga belas) meter persegi, Surat Ukur Nomor 413/ALUT/2007, tanggal 19 Juli 2007, atas nama Ir. Donny Witono;

Hal. 53 dari 59 hal. Put. No.1952 K/Pdt/2013



Adalah sebesar Rp702.000,00 (tujuh ratus dua ribu rupiah) per m². Nilai NJOP ini apabila dikalikan dengan jumlah luas masing-masing asset milik Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi tersebut dan kemudian jumlahnya diakumulasikan, maka nilainya juga jauh lebih besar dari nilai sisa utang Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi kepada Tergugat/Terbanding/Termohon Kasasi;

7. Bahwa berdasarkan fakta yang demikian maka jelas apabila Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi tidak dalam keadaan yang ketergantungan kepada Tergugat/Terbanding/Termohon Kasasi yang memiliki keunggulan dalam keadaan ekonomi maka mungkin Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi tidak sampai kepada keputusan untuk menyepakati dibuatnya akta-akta perjanjian pengikatan jual beli, akta-akta kuasa untuk menjual dan akta-akta pernyataan sebagaimana bukti P.1, P.2, P.3, P.4, P.5, P.6, P.7, P.8, P.9, dan P.10. Keadaan yang demikian jelas menunjukkan kalau akta-akta tersebut mengandung penyalahgunaan keadaan, karenanya Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi mohon kepada Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat akta-akta bukti P.1, P.2, P.3, P.4, P.5, P.6, P.7, P.8, P.9, dan P.10 tersebut.
8. Bahwa namun demikian Pemohon Kasasi tetap beritikad baik untuk melunasi seluruh sisa hutang Pemohon Kasasi sebesar Rp6.300.000.000,00 (enam miliar tiga ratus juta rupiah) sesuai dengan bukti P.12, P.13, P.14, P.15 dan P.16, ditambah dengan bunga yang wajar dan sesuai dengan ketentuan hukum, dengan ketentuan Termohon Kasasi dihukum untuk menyerahkan seluruh Sertifikat Hak Milik atas nama Pemohon Kasasi yang ada pada Termohon Kasasi yang berjumlah 27 (dua puluh tujuh) Sertifikat Hak Milik. Namun apabila Termohon Kasasi tidak bersedia mengembalikan 27 (dua puluh tujuh) Sertifikat Hak Milik atas nama Pemohon Kasasi tersebut, mohon kepada Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menghukum Termohon Kasasi membayar nilai 27 (dua puluh tujuh) Sertifikat Hak Milik Pemohon Kasasi tersebut sebesar Rp37.189.110.000,00 (tiga puluh tujuh milyar seratus delapan puluh sembilan juta seratus sepuluh ribu rupiah).

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

Hal. 54 dari 59 hal. Put. No.1952 K/Pdt/2013



Bahwa alasan kasasi dapat dibenarkan, karena meneliti dengan saksama Memori Kasasi tanggal 25 Maret 2013 dan Kontra Memori Kasasi tanggal 8 April 2013 dihubungkan dengan pertimbangan putusan *Judex Facti*, dalam hal ini Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Banjarmasin ternyata telah salah dalam menerapkan hukum dan tidak memberi pertimbangan yang cukup, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan ternyata bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat adalah hubungan pinjaman uang dimana Penggugat adalah pihak yang meminjam dan Tergugat adalah pihak yang memberi pinjaman, hal ini terbukti dengan pengakuan Tergugat dalam jawabannya bahwa Penggugat pernah mengangsur dan membayar kembali pada tanggal 2 Agustus 2006 dengan menyerahkan Bilyet Giro BRI cabang Banjarmasin 002-5108 Nomor GEE 558721 tetapi saldonya kosong;

Bahwa atas pinjaman uang Tergugat sebanyak Rp8.500.000.000,00 (delapan miliar lima ratus juta rupiah) tersebut, Penggugat telah menyerahkan kepada Tergugat sebanyak 27 lembar SHM dan 3 lembar SHGB milik Penggugat sebagai jaminan pinjaman tersebut;

Bahwa karena Penggugat belum melakukan pembayaran sepenuhnya atas hutang tersebut, maka pada tanggal 21 Mei 2008 seluruh objek yang menjadi jaminan utang Penggugat tersebut, telah dijadikan objek dalam Akta Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual;

Bahwa berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual tersebut, Tergugat sebagaimana diakui dalam jawabannya telah menjual Sertifikat Hak Milik Nomor 114 milik Penggugat kepada pemilik tanah disebelah Sertifikat Hak Milik Nomor 114 tersebut, dengan harga sebesar Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) dan uang tersebut seluruhnya telah diambil oleh Tergugat, maka cukup ternyata bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat adalah hubungan pinjam meminjam dimana Penggugat adalah pihak yang meminjam dengan jaminan 30 sertifikat yang terdiri dari 27 (dua puluh tujuh) SHM dan 3 (tiga) SHGB sedangkan Tergugat adalah pihak yang meminjamkan dengan menerima jaminan berupa 30 (tiga puluh) sertifikat tanah dimaksud dari Penggugat;

Bahwa dari keseluruhan pertimbangan tersebut di atas, Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin tidaklah dapat dipertahankan dan harus dibatalkan dengan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan amar sebagaimana di



bawah ini dan dengan pertimbangan bahwa Penggugat dalam petitumnya mengakui bahwa Penggugat mempunyai utang sebesar Rp30.889.110.000,00 (tiga puluh miliar delapan ratus delapan puluh sembilan juta seratus sepuluh ribu rupiah);

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: Ir. DONNY WITONO dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor 4/Pdt/2013/PT.Bjm. tanggal 19 Februari 2013 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 47/Pdt.G/2012/PN.Bjm. tanggal 20 November 2012 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi/Tergugat berada di pihak yang kalah, maka ia harus 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 dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **Ir. DONNY WITONO** tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor 04/Pdt/2013/PT.Bjm. tanggal 19 Februari 2013 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 47/Pdt.G/2012/PN.Bjm. tanggal 20 November 2012;

MENGADILI SENDIRI

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Turut Tergugat;

Dalam Konvensi

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 05, tanggal 2 Mei 2008 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 06, tanggal 2 Mei 2008 tentang Kuasa Untuk Menjual,

Hal. 56 dari 59 hal. Put. No.1952 K/Pdt/2013



Akta Notaris Gaby Siantori, S.H.,M.H., Nomor 7, tanggal 2 Mei 2008 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 08, tanggal 2 Mei 2008 tentang Kuasa Untuk Menjual, Akta Notaris Gaby Siantori, S.H.,M.H., Nomor 9, tanggal 2 Mei 2008 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 10, tanggal 2 Mei 2008 tentang Kuasa Untuk Menjual, Akta Notaris Gaby Siantory, S.H.,M.H. Nomor 11, tanggal 2 Mei 2008 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Notaris Gaby Siantori, S.H.,M.H., Nomor 12, tanggal 2 Mei 2008 tentang Kuasa Untuk Menjual serta Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 33, tanggal 15 Juli 2008, tentang Pernyataan dan Akta Noatris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 34, tanggal 15 Juli 2008 tentang Pernyataan, mengandung penyalahgunaan keadaan (*Misbruik van Omstandigheden/Abuse of Circumstances*);

- Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H Nomor 05, tanggal 2 Mei 2008 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Notaris Gaby Siantori, S.H.,M.H., Nomor 06, tanggal 2 Mei 2008 tentang Kuasa Untuk Menjual, Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 7 tanggal 2 Mei 2008 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 8 tanggal 2 Mei 2008 tentang Kuasa Untuk Menjual, Akta Notaris Gaby Siantori, S.H.,M.H., Nomor 9, tanggal 2 Mei 2008 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Notaris Gaby Siantori, S.H.,M.H., Nomor 10, tanggal 2 Mei 2008 tentang Kuasa Untuk Menjual, Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 11, tanggal 2 Mei 2008 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 12, tanggal 2 Mei 2008 tentang Kuasa Untuk Menjual, serta Akta Notaris Gaby Siantori, S.H.,M.H. Nomor 12, tanggal 2 Mei 2008 tentang Kuasa Untuk Menjual, serta Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H. Nomor 12, tanggal 2 Mei 2008 tentang Kuasa Untuk Menjual, serta Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 33 tanggal 15 Juli 2008, tentang Pernyataan dan Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H., Nomor 34 tanggal 15 Juli 2008 tentang Pernyataan;
- Menghukum Tergugat atau siapapun yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan semula 29 (dua puluh sembilan) Sertifikat Hak Milik bidang tanah atas nama Penggugat yang menjadi jaminan dan menjadi objek dalam Akta Notaris Gaby Siantori, S.H.,M.H.Nomor 05 tanggal 2 Mei 2008 tentang Perjanjian Pengikatan Jual



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Beli dan Akta Notaris Gaby Siantori, S.H.,M.H.Nomor 09, tanggal 2 Mei 2008 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Notaris Gaby Siantori, S.H., M.H. Nomor 10, tanggal Mei 2008 tentang Kuasa Untuk Menjual, Akta Notaris Gaby Siantori, S.H.,M.H. Nomor 11 tanggal 2 Mei 2008 tentang Perjanjian Pengikatan Jual beli dan Akta Notaris Gaby Siantori, S.H.,M.H. Nomor 12 tanggal 2 Mei 2008 tentang Kuasa Untuk Menjual sebagaimana tersebut pada posita angka 1 (satu) gugatan Penggugat, kecuali atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 114/Pangeran, luas 7.295 (tujuh ribu dua ratus sembilan puluh lima) meter persegi, Gambar Situasi Nomor 849/1998, tanggal 20 Februari 1982 atas nama Ir. Donny Witono dan menyatakan Penggugat berhak untuk menjual sendiri 29 (dua puluh sembilan) aset milik Penggugat sebagaimana tersebut pada posita gugatan angka 1 (satu) tersebut di atas, kecuali Sertifikat Hak Milik Nomor 114/Pangeran, dengan luas 7.295 (tujuh ribu dua ratus sembilan puluh lima) meter persegi, Gambar Situasi Nomor 849/1998, tanggal 20 Februari 1982 atas nama Ir. Donny Witono, dan hasil penjualannya akan dibayarkan untuk melunasi utang Penggugat kepada Tergugat;

- Menghukum Turut Tergugat untuk patuh dan mentaati putusan perkara *a quo*;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat;

Menghukum Termohon Kasasi/Tergugat untuk membayar biaya perkara semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu, tanggal 15 April 2015 oleh H. Djafni Djamal, S.H.,M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H.,C.N.,M.Kn. dan Dr. Nurul Elmiyah, 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 Liliek Prisbawono Adi, S.H.,M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

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

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

Ketua Majelis,

ttd./

H. Djafni Djamal, S.H.,M.H.,

Hal. 58 dari 59 hal. Put. No.1952 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya – biaya :

1. Meterai	Rp	6.000,00
2. Redaksi	Rp	5.000,00
3. Administrasi Kasasi	Rp	489.000,00
Jumlah	Rp	500.000,00

Panitera-Pengganti

ttd./

Lilie Prisbawono Adi, S.H.,M.H.

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

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

Hal. 59 dari 59 hal. Put. No.1952 K/Pdt/2013

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)



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