



P U T U S A N

No. 1830 K/Pdt/2011

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

PT. PARUNG HARAPAN, berkedudukan di Tangerang, diwakili oleh Derry Kurnia selaku Direktur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Hariyanto, SH.,MH., dan kawan-kawan, Advokat berkantor di Jalan Pluit Raya Kav. 12 Blok A5 Lt. 3, Jakarta Utara ;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding ;

melawan :

1. SURYADI MARTONO, dahulu bertempat tinggal di Griya Dadap Estate Rt. 01 Rw. 07 Kelurahan/Desa Dadap, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, terakhir beralamat di Kantor Kuasa Hukumnya, Jalan Pangeran Jayakarta No. 45 Blok D-6, Jakarta ;
2. ONG MOY TJIT, dahulu bertempat tinggal di Griya Dadap Estate Rt. 01 Rw. 07 Kelurahan/Desa Dadap, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, terakhir beralamat di Kantor Kuasa Hukumnya, Jalan Pangeran Jayakarta No. 45 Blok D-6, Jakarta ;
3. TJIN TJOK FOEI, bertempat tinggal di Muara Karang Blok H.I Selatan No. 82 Rt.021 Rw.002, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara ;
4. Notaris MARTIANIS, SH, bertempat tinggal di Perumahan Puri Naga Indah Blok A.2 Nomor 38 Kampung Melayu Timur, Teluk Naga Kabupaten Tangerang ;
5. Notaris Drs. ARIF DJOHAN TUNGGAL, SH, beralamat di Perumahan Poris Indah Jalan Pinus Raya, Blok E No. 596, Kecamatan Cipondoh, Tangerang, sekarang beralamat di Jalan Taman Pluit Kencana, Kelurahan Pluit, Jakarta Utara ;

Para Termohon Kasasi dahulu para Tergugat/para Pemanding ;

Hal. 1 dari 5 hal. Put. No. ... K/Pdt/...



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 para Termohon Kasasi dahulu sebagai para Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Tangerang pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa Penggugat dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama/ mewakili PT. Parung Harapan, karena Sumarto Kurnia sebagai Direktur Utama PT. Parung Harapan berhalangan, oleh sebab itu berdasarkan Akta Nomor 20 tanggal 4 Maret 1999 tentang Berita Acara Rapat PT. Parung Harapan yang dibuat oleh R Johanes Sarwono, SH selaku Notaris yang berkedudukan di Jakarta, maka secara yuridis formal berhak dan berwenang bertindak untuk dan atas nama Direksi serta mewakili perseroan ;

Bahwa antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah merupakan suami istri, sedangkan Tergugat III adalah saudara dari Tergugat I; Sedangkan Tergugat IV yaitu Drs. Arief Djohan Tunggal, SH adalah Notaris yang membuatkan akte Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli dan Kuasa dimana akte-akte tersebut isinya tidak benar dan tidak memberikan sebagian salinan akte yang dibuatnya; sedangkan Tergugat V yaitu Drs. Arief Djohan Tunggal, SH adalah Notaris yang membuatkan akte Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli dan Kuasa dimana akte-akte tersebut isinya tidak benar;

Bahwa pada tahun 2003 di bulan Oktober atau setidaknya-tidaknya di tahun tersebut telah terjadi perjanjian pinjam meminjam yang dilakukan secara lisan tanpa dinotariikan ataupun dibuat perjanjian secara tertulis (dibawah tangan) antara Sumarto Kurnia selaku Direktur Utama PT. Parung Harapan dengan Tergugat I sebesar Rp 7.500.000.000,- (tujuh milyar lima ratus juta rupiah); dan antara Sumarto Kurnia selaku Direktur Utama PT. Parung Harapan dengan Tergugat III sebesar Rp 4.500.000.000,- (empat milyar lima ratus juta rupiah);

Bahwa dalam perjanjian pinjam meminjam tersebut Sumarto Kurnia memberikan jaminan berupa beberapa bidang tanah kepada Tergugat I; dan untuk memberikan rasa percaya terhadap Tergugat I dan III/Kreditur dan jaminan tersebut mengikat, maka dibuat suatu perjanjian yang dituangkan ke dalam beberapa Akte Notariil tentang Akte Pengikatan Untuk Melakukan Jual

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Beli dan Kuasa (selanjutnya disebut Akte PPJB) atas bidang-bidang tanah tersebut;

Bahwa oleh karena bidang-bidang tanah dalam beberapa Akte PPJB yang dijadikan jaminan dalam perjanjian pinjam meminjam antara Sumarto Kurnia selaku Direktur Utama PT. Parung Harapan dengan Tergugat I tersebut adalah asset PT. Parung Harapan yang masing-masing Sertifikatnya masih atas nama perorangan dan bersifat Hak Milik (belum diturunkan haknya menjadi Hak guna Bangunan atas nama Perusahaan); Maka terdapat beberapa nama pemegang Hak Milik atas bidang-bidang tanah tersebut;

Bahwa atas bidang-bidang tanah yang dijadikan sebagai jaminan perjanjian pinjam meminjam tersebut telah dibuatkan Akte-Akte PPJB di hadapan Notaris Imam Samudra, SH Notaris di Jakarta yang diketahui berkantor di Jalan Pangeran Jayakarta, Jakarta Pusat; Akan tetapi, atas Akte-Akte tersebut Pihak Penggugat sama sekali tidak pernah mendapatkan Salinan-salinannya ;

Bahwa bidang-bidang tanah dan total luas keseluruhannya berdasarkan Sertifikat-Sertifikat Hak Milik yang dijadikan jaminan dalam Akte-Akte PPJB tersebut adalah sebagai berikut :

- Sertifikat Hak Milik No.: M700 atas nama The Kristiandra seluas 6.043 m2.
- Sertifikat Hak Milik No.: M730 atas nama Derry Kurnia seluas 3.639 m2.
- Sertifikat Hak Milik No.: M1166 atas nama The Kristiandra seluas 9.992 m2.
- Sertifikat Hak Milik No.: M1165 atas nama Derry Kurnia seluas 4.480 m2.
- Sertifikat Hak Milik No.: M1172 atas nama Suannie Kurnia seluas 10.043 m2.
- Sertifikat Hak Milik No.: M1175 atas nama Suannie Kurnia seluas 4.981 m2.
- Sertifikat Hak Milik No.: M1178 atas nama LIMAN seluas 6.270 m2.
- Sertifikat Hak Milik No.: M1179 atas nama LIMAN seluas 6.285 m2.
- Sertifikat Hak Milik No.: M1180 atas nama LIMAN seluas 6.265 m2.
- Sertifikat Hak Milik No.: M1181 atas nama LIMAN seluas 6.265 m2.

Hal. 3 dari 49 hal. Put. No. 1830 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yang kesemuanya terletak di Desa Kosambi Timur, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang dan luas keseluruhannya 64.263 m² (enam puluh empat ribu dua ratus enam puluh tiga meter persegi) ;

Bahwa bidang-bidang tanah tersebut sebagian terletak di lahan yang telah mempunyai ijin lokasi, seperti yang tertuang dalam :

- Surat Keputusan Bupati Tangerang tanggal 12 Oktober 2000 Nomor : 593/ 18-Tapem 2000 Tentang Pemberian Lokasi Untuk Keperluan Pembangunan Pergudangan Seluas \pm 30,00 Hektar Terletak Di Desa Dadap Kecamatan Kosambi Kabupaten Tangerang Atas Nama PT. Parung Harapan dalam Rangka Fasilitas PMA/PMDN.
- SITE PLAN No.: 516/3766 – BAPEDA/T/2001 tanggal 17 Februari 2001, yang ditandatangani oleh Sumarto Kurnia sebagai Pemohon dan disahkan oleh Ketua BAPEDA Kabupaten Tangerang, untuk Proyek Pergudangan, oleh PT. Parung Harapan dengan luas 300.000 M².
- Keputusan Bupati Tangerang tanggal 05 Maret 2002, Nomor : 647/520 – DTRB/2002, Tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) (Untuk Perusahaan Kawasan Industri/Perusahaan Industri).

Dan sebagian terletak di lahan yang saat ini dipersiapkan untuk memperoleh Ijin Lokasi dan IMB sebagai pengembangan dari ijin yang telah diberikan kepada PT. Parung Harapan.

Bahwa harga bidang tanah di daerah/Desa Kosambi Timur Kecamatan Kosambi Kabupaten Tangerang tersebut adalah Rp. 600.000,-/m² (enam ratus ribu rupiah per meter persegi) ;

Bahwa apabila dihitung dengan nilai uang, tanah yang dijadikan jaminan tersebut bernilai luas tanah dikalikan harga tanah per meter persegi = 64.263 m² x Rp 600.000,- = Rp 38.557.800.000,- (enam puluh empat ribu dua ratus enam puluh tiga dikali enam ratus ribu rupiah sama dengan tiga puluh delapan milyar lima ratus lima puluh tujuh juta delapan ratus ribu rupiah);

Bahwa apabila kita melihat dari besarnya pinjaman (sebesar Rp 7.500.000.000,-/tujuh milyar lima ratus juta rupiah) dengan besarnya nilai jaminan tersebut sudah sangat memadai dan lebih dari cukup dan bila para Tergugat mempunyai itikad baik seharusnya pinjaman tersebut tidak perlu dibebani bunga;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa walaupun jaminan yang diberikan oleh Debitur kepada Kreditur/ Tergugat I dan Tergugat itu sudah lebih dan cukup, Tergugat I masih meminta Bunga, yang kemudian, dengan itikad baik, oleh Penggugat diberi jaminan tambahan berupa Sertifikat-Sertifikat dan Akte-Akte Jual Beli atas bidang-bidang tanah yang sudah dikavling-kavling berikut surat-suratnya, baik yang sudah ada bangunan maupun belum, milik Penggugat dimana terhadap jaminan tersebut akan dikembalikan oleh Tergugat I, apabila telah terjadi penggantian atau pembayaran oleh Penggugat atas bunga yang diminta, yaitu jaminan-jaminan sebagai berikut :

1. Sertifikat Hak Milik No. 8 seluas 10.000 m² atas nama The Kristiandra, terletak di Desa Kosambi Timur Kecamatan Teluk Naga (Kosambi), Tangerang, Banten. Dituangkan dalam Akte Jual Beli No. 355 tanggal 25 Agustus 2005 di hadapan Notaris Martianis,SH.
2. Sertifikat Hak Milik No. 9, seluas 10.000 m², atas nama Hanafi Tjuntoro, terletak di Desa Kosambi Timur Kecamatan Teluk Naga (Kosambi), Tangerang, Banten. Dituangkan dalam Akte Jual Beli No. 354 tanggal 25 Agustus 2005 di hadapan Notaris Martianis,SH.
3. Kavling tanah & bangunan Blok GE No.1, bangunan seluas 960 m², dan luas tanah 1200 M², dituangkan dalam Akte di hadapan Martianis,SH Notaris di Teluk Naga, Tangerang :
 - Akte Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 367 tanggal 29 Agustus 2007, antara Sumarto Kurnia dengan Ong Moy Tjit (Tergugat II);
 - Akte Kuasa Untuk Menjual No. 368 tanggal 29 Agustus 2007, antara Sumarto Kurnia dengan Ong Moy Tjit (Tergugat II);
4. Kavling tanah dan bangunan Blok GE No. 2, bangunan seluas 960 m², dan luas tanah 1200 m², dituangkan dalam Akte di hadapan Martianis,SH Notaris di Teluk Naga, Tangerang :
 - Akte Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 369 tanggal 29 Agustus 2007, antara The Kristiandra dengan Ong Moy Tjit (Tergugat II);
 - Akte Kuasa Untuk Menjual No. 370 tanggal 29 Agustus 2007, antara The Kristiandra dengan Ong Moy Tjit (Tergugat II);
5. Kavling tanah Blok GE No. 3, seluas 1200 m², dituangkan dalam Akte di hadapan Martianis,SH Notaris di Teluk Naga, Tangerang :

Hal. 5 dari 49 hal. Put. No. 1830 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Akte Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 371 tanggal 29 Agustus 2007, antara The Kristiandra dengan Ong Moy Tjit (Tergugat II);
 - Akte Kuasa Untuk Menjual No. 372 tanggal 29 Agustus 2007, antara The Kristiandra dengan Ong Moy Tjit (Tergugat II);
6. Kavling tanah Blok GE No. 5, seluas 1200 m2, dituangkan dalam Akte di hadapan Martianis, SH Notaris di Teluk Naga, Tangerang :
- Akte Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 373 tanggal 29 Agustus 2007, antara Sumarto Kurnia dengan Tjin Tjok Foei (Tergugat III);
 - Akte Kuasa Untuk Menjual No. 374 tanggal 29 Agustus 2007, antara Sumarto Kurnia dengan Tjin Tjok Foei (Tergugat III);
- Bahwa kavling tanah dan bangunan Blok GE No.1, 2, 3, 5 tersebut terletak diatas tanah Hak Milik Adat Girik No. 281/1, Persil 043 atas nama Kariadi seluas 10.000 m2 ;
7. Kavling tanah Blok FA No. 2, bangunan seluas 1.440 m2, dan luas tanah 1800 M2, dituangkan dalam Akte di hadapan Martianis, SH Notaris di Teluk Naga, Tangerang :
- Akte Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 5 tanggal 04 Agustus 2006, antara Sumarto Kurnia dengan Ong Moy Tjit (Tergugat II);
 - Akte Kuasa Untuk Menjual No. 6 tanggal 04 Agustus 2006, antara Sumarto Kurnia dengan Ong Moy Tjit (Tergugat II) ;
8. Kavling tanah Blok CF No. 41, bangunan seluas 480 m2, dan luas tanah 600 m2, dituangkan dalam Akte di hadapan Martianis, SH Notaris di Teluk Naga, Tangerang :
- Akte Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 16 tanggal 08 Agustus 2006, antara The Kristiandra dengan Ong Moy Tjit (Tergugat II);
 - Akte Kuasa Untuk Menjual No. 17 tanggal 08 Agustus 2006, antara The Kristiandra dengan Ong Moy Tjit (Tergugat II);
9. Kavling bidang tanah Blok GD No. 17, bangunan seluas 960 m2, dan luas tanah 1200 m2, dituangkan dalam Akte di hadapan Martianis, SH Notaris di Teluk Naga, Tangerang :
- Akte Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 13 tanggal 07 Agustus 2006, antara Sumarto Kurnia dengan Ong Moy Tjit (Tergugat II);

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

- Akte Kuasa Untuk Menjual No. 14 tanggal 07 Agustus 2006, antara Sumarto Kurnia dengan Ong Moy Tjit (Tergugat II) ;

10. Kavling bidang tanah Blok GD No.18, bangunan seluas 960 m2, dan luas tanah 1200 m2, dituangkan dalam Akte di hadapan Martianis, SH Notaris di Teluk Naga, Tangerang (salinan belum diberikan oleh Notaris yang bersangkutan/Tergugat IV);

11. Kavling bidang tanah Blok GD No. 19, bangunan seluas 960 W, dan luas tanah 1200 m2, dituangkan dalam Akte di hadapan Martianis, SH Notaris di Teluk Naga, Tangerang (salinan belum diberikan oleh Notaris yang bersangkutan/Tergugat IV);

12. Akte Jual Beli No. 608/Kosambi/2003 tanggal 19 Agustus 2003 antara Irwan Muhammad dengan Derry Kurnia Atas bidang tanah Persil No. 42, Blok 016 seluas 11.197 m2, terletak di Desa Kosambi Timur, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang kemudian dituangkan dalam Akte di hadapan Martianis, SH Notaris di Teluk Naga, Tangerang :

- Akte Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 79, tanggal 08 Agustus 2008, antara Derry Kurnia dengan Suryadi Martono (Tergugat I);
- Akte Kuasa Untuk Menjual No. 80, tanggal 08 Agustus 2008, antara Derry Kurnia dengan Suryadi Martono (Tergugat I);

13. Akte Jual Beli No. 674/Kosambi/2003 tanggal 1 September 2003, antara Harry Setiawan dengan Suannie Kurnia, atas bidang tanah Persil No. 42. Blok 01 seluas 13.472, terletak di Desa Kosambi Timur, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang kemudian dituangkan dalam Akte di hadapan Martianis, SH Notaris di Teluk Naga, Tangerang :

- Akte Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 82, tanggal 08 Agustus 2008, antara Suannie Kurnia dengan Suryadi Martono (Tergugat I);
- Akte Kuasa Untuk Menjual No. 83, tanggal 08 Agustus 2008, antara Suannie Kurnia dengan Suryadi Martono (Tergugat I);

Bahwa jaminan tambahan sebagaimana tersebut pada angka 10 di atas, yang berupa bidang-bidang tanah seluruhnya seluas 47.069 m2 (empat puluh tujuh ribu enam puluh sembilan meter persegi);

Bahwa harga bidang tanah di daerah/Desa Kosambi Timur Kecamatan Kosambi Kabupaten Tangerang tersebut adalah Rp.600.000,- m2 (enam ratus ribu rupiah per meter persegi);

Hal. 7 dari 49 hal. Put. No. 1830 K/Pdt/2011

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

Maka apabila dihitung dengan nilai uang, tanah yang dijadikan jaminan tersebut bernilai luas tanah dikalikan harga tanah per meter persegi = $47.069 \text{ M}^2 \times \text{Rp } 600.000,- = \text{Rp } 28.241.400.000,-$ (dua puluh delapan milyar dua ratus empat puluh satu juta empat ratus ribu rupiah) ;

Bahwa terhadap bangunan gudang siap pakai yang juga menjadi jaminan sebagaimana tersebut pada angka 10 di atas, apabila dihitung dengan nilai uang, tanah yang dijadikan jaminan tersebut bernilai :

- Bangunan gudang Blok GE No.1 bernilai Rp 1.750.000.000,-
- Bangunan gudang Blok GE No.2 bernilai Rp 1.750.000.000,-
- Bangunan gudang Blok FA No.2 bernilai Rp 1.900.000.000,-
- Bangunan gudang Blok CF No. 41 bernilai Rp 750.000.000,-
- Bangunan gudang Blok GD No. 17 bernilai Rp 720.000.000,-
- Bangunan gudang Blok GD No. 18 bernilai Rp 1.750.000.000,-
- Bangunan gudang Blok GD No. 19 bernilai Rp 1.750.000.000,-

Jadi keseluruhannya berjumlah Rp.10.370.000.000,-

Bahwa jaminan tambahan untuk menutupi bunga, seluruhnya yaitu nilai harga jual jaminan yang masih berupa bidang tanah ditambah dengan nilai harga jual jaminan berupa gudang, seluruhnya berjumlah = $\text{Rp. } 28.241.400.000,- + \text{Rp}10.370.000.000,- = \text{Rp } 38.611.400.000,-$ (dua puluh delapan milyar dua ratus empat puluh satu juta empat ratus ribu rupiah ditambah sepuluh milyar tiga ratus tujuh puluh juta rupiah sama dengan tiga puluh delapan milyar enam ratus sebelas juta empat ratus ribu rupiah) ;

Bahwa pada bulan Februari 2009 Tergugat I masih saja selalu meminta tambahan jaminan yang berupa kavling-kavling tanah, walaupun jaminan yang diberikan oleh Debitur kepada Kreditur/Tergugat I itu sudah lebih dari cukup, Akan tetapi dengan itikad baik, Penggugat memberikan jaminan tambahan kembali berupa tujuh bidang-bidang tanah beserta surat-suratnya yang sudah dikavling-kavling, dimana temadap jaminan tersebut akan dikembalikan apabila telah terjadi penggantian atau pembayaran atas bunga yang dimaksud ;

Bahwa beberapa bidang-bidang tanah yang sudah dikavling-kavling yang dijadikan jaminan tambahan atas pinjam-meminjam ditambah bunganya yang kemudian dituangkan dalam akte-akte yang dibuat dan ditandatangani antara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Derry Kurnia (Penggugat) dengan Suryadi Martono (Tergugat I) pada tanggal 18 Februari 2009, di hadapan Ida Rosyidah, SH Notaris di Tangerang, yaitu :

1. Akte Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 3, Atas Kavling tanah Blok FH No. 11, seluas 600 M2;
2. Akte Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 4, Atas Kavling tanah Blok FH No. 12, seluas 600 M2;
3. Akte Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 5, Atas Kavling tanah Blok FH No. 15, seluas 600 M2;
4. Akte Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 6, Atas Kavling tanah Blok FH No. 21, seluas 600 M2;
5. Akte Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 7, Atas Kavling tanah Blok FH No. 22, seluas 600 M2;
6. Akte Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 8, Atas Kavling tanah Biok FH No. 23, seluas 600 M2;
7. Akte Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. , Atas Kavling tanah Blok FH No. 25, seluas 600 M2;

Bahwa bidang-bidang tanah yang dijadikan jaminan tersebut seluruhnya berjumlah 4.200 m2; Apabila dinilai dengan uang dengan berpatokan pada harga tanah/m2 = Rp 600.000,- maka seluruh nilai jaminan tambahannya sebesar $4.200 \times \text{Rp } 600.000 = \text{Rp } 2.520.000.000,-$ (dua milyar lima ratus dua puluh juta rupiah) ;

Bahwa bidang-bidang tanah baik yang masih berupa hamparan tanah maupun yang sudah ada bangunan gudangnya yang dijadikan jaminan atas pinjaman ditambah bunga adalah seluruhnya sebesar : $\text{Rp } 38.557.800.000 + \text{Rp } 38.611.400.000,- + \text{Rp } 2.520.000.000,- = \text{Rp } 79.689.200.000,-$ (tiga puluh delapan milyar lima ratus lima puluh tujuh juta delapan ratus ribu rupiah ditambah rupiah ditambah tiga puluh delapan milyar enam ratus sebelas juta empat ratus ribu rupiah ditambah dua milyar lima ratus dua puluh juta rupiah sama dengan tujuh puluh sembilan milyar enam ratus delapan puluh sembilan juta dua ratus ribu rupiah) ;

Bahwa apabila dibandingkan antara jumlah pinjaman sebesar kurang lebih $\text{Rp } 7.500.000.000,- + \text{Rp } 4.500.000.000,- = \text{Rp } 12.000.000.000,-$ dengan jumlah $\text{Rp } 79.689.200.000,-$ adalah sangat tidak masuk akal ;

Hal. 9 dari 49 hal. Put. No. 1830 K/Pdt/2011



Bahwa antara jumlah atau nilai pinjaman awal dan kemudian dimintakan bunga dengan bidang-bidang tanah dan bangunan yang dimintakan oleh Tergugat I menjadi jaminan mempunyai selisih yang sangat-sangat besar dan hal ini tentunya sangat merugikan bagi Penggugat;

Bahwa perbuatan-perbuatan Tergugat I, yang selalu meminta bunga dan bunga sampai tahun 2009 dan meminta jaminan tambahan yang berupa tanah dan bangunan adalah merupakan tindakan yang melawan hukum;

Bahwa tanpa sepengetahuan dan kehadiran serta tandatangan Penggugat ataupun yang lainnya (yang namanya masih melekat pada Sertifikat ataupun Akte Jual Beli), Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan hukum yaitu mengadakan/membuat Akte-Akte Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli dan Kuasa di hadapan Tergugat V (Notaris Drs. Arif Djohan Tunggal, SH), pada saat itu Notaris di Tangerang, atas bidang-bidang tanah yang dijadikan jaminan pinjam meminjam tersebut serta isi dari akte-akte tersebut adalah tidak benar adanya;

Bahwa para pihak yang ada terdapat dalam Akte tersebut adalah Penggugat dan ataupun yang lainnya (yang namanya masih melekat pada Sertifikat ataupun Akte Jual Beli), padahal Penggugat dan yang lainnya merasa tidak pernah menghadap, membuat dan menandatangani Akte-akte dimaksud;

Bahwa ada beberapa akte tersebut diatas namakan Tergugat II sebagai istri dari Tergugat I dan atas nama Tergugat III dan kemudian ada beberapa Surat/Sertifikat Hak Milik atas tanah yang dialihkan menjadi atas nama Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;

Bahwa Akte-Akte yang dimaksud pada point 21,22 dan 23 tersebut adalah Akte yang dibuat dan yang ditanda tangani di hadapan Drs. Arif Djohan Tunggal, SH, Tergugat V, Notaris di kota Tangerang :

1. Akte Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 4 tanggal 15 April 2004, antara Suannie Kurnia dengan Ong Moy Tjit, obyeknya Sertifikat Hak Milik No.1167 luas 14.723 M2.
2. Akte Kuasa Untuk Menjual No. 5 tanggal 15 April 2004, antara Suannie Kurnia dengan Ong Moy Tjit.
3. Akte Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No.6 tanggal 15 April 2004, antara Suannie Kurnia dengan Ong Moy Tjit, obyeknya Sertifikat Hak Milik No.1172 luas 10.043 M2.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Akte Kuasa Untuk Menjual No. 7 tanggal 15 April 2004, antara Suannie Kurnia dengan Ong Moy Tjit.
5. Akte Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 8 tanggal 15 April 2004, antara Suannie Kurnia dengan Ong Moy Tjit, obyeknya Sertifikat Hak Milik No.1175 luas 4.981 M2.
6. Akte Kuasa Untuk Menjual No. 9 tanggal 15 April 2004, antara Suannie Kurnia dengan Ong Moy Tjit.
7. Akte Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 11 tanggal 15 April 2004, antara Derry Kurnia dengan Ong Moy Tjit, obyeknya Sertifikat Hak Milik No.1165 luas 4.480 M2.
8. Akte Kuasa Untuk Menjual No. 12 tanggal 15 April 2004, antara Derry Kurnia dengan Ong Moy Tjit.
9. Akte Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 13 tanggal 15 April 2004, antara Derry Kurnia dengan Ong Moy Tjit, obyeknya Sertifikat Hak Milik No.730 luas 3.369 M2.
10. Akte Kuasa Untuk Menjual No. 14 tanggal 15 April 2004, antara Derry Kurnia dengan Ong Moy Tjit.
11. Akte Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 1 tanggal 04 Mei 2004, antara Sumarto Kurnia dengan Tjin Tjok Foei, obyeknya Sertifikat Hak Milik No.1178 luas 6.270 M2.
12. Akte Kuasa Untuk Menjual No. 2 tanggal 04 Mei 2004, antara Sumarto Kurnia dengan Tjin Tjok Foei.
13. Akte Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 3 tanggal 04 Mei 2004, antara Sumarto Kurnia dengan Tjin Tjok Foei, obyeknya Sertifikat Hak Milik No.1179 luas 6.285 M2.
14. Akte Kuasa Untuk Menjual No. tanggal 04 Mei 2004, antara Sumarto Kurnia dengan Tan Tjok Foei.
15. Akte Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 5 tanggal 04 Mei 2004, antara Sumarto Kurnia dengan Tjin Tjok Foei, obyeknya Sertifikat Hak Milik No.1180 luas 6.265 M2.
16. Akte Kuasa Untuk Menjual No. 6 tanggal 04 Mei 2004, antara Sumarto Kurnia dengan Tjin Tjok Foei.

Hal. 11 dari 49 hal. Put. No. 1830 K/Pdt/2011

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

17. Akte Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 2 tanggal 8 September 2004, antara Sumarto Kurnia dengan Ong Moy Tjit, obyeknya Sertifikat Hak Milik No. 1181 luas 6.265 M2.

18. Akte Kuasa Untuk Menjual No. 3 tanggal 8 September 2004, antara Sumarto Kurnia dengan Tjin Tjok Foei.

Bahwa menurut informasi dari Kantor Pertanahan Tangerang, berdasarkan akte-akte tersebut di atas di dalam point No. 26, ada sebagian Sertifikat Hak Milik Tanah tersebut telah beralih kepada Tergugat I, II dan III; yaitu :

1. Sertifikat No. 1172 atas nama Suannie Kurnia beralih ke atas nama Suryadi Martono.
2. Sertifikat No. 1175 atas nama Suannie Kurnia beralih ke atas nama Suryadi Martono.
3. Sertifikat No. 1165 atas nama Derry Kurnia beralih ke atas nama Suryadi Martono.
4. Sertifikat No. 1178 atas nama LIMAN beralih ke atas nama Tjin Tjok Foei.
5. Sertifikat No. 1179 atas nama LIMAN beralih ke atas nama Tjin Tjok Foei.
6. Sertifikat No. 1180 atas nama LIMAN beralih ke atas nama Tjin Tjok Foei.
7. Sertifikat No. 1181 atas nama LIMAN beralih ke atas nama Suryadi Martono.

Bahwa oleh karena dalam pembuatan akte-akte dihadapan Tergugat IV seperti yang tertuang dalam point No. 26 tersebut diatas isinya tidak benar, mengandung unsur rekayasa dan adanya tipu muslihat serta adanya sebab yang tidak halal, sehingga Perikatan-perikatan yang dituangkan dalam akte-akte notaris tersebut telah bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdata;

Bahwa oleh karena Akte-akte notariil tersebut bertentangan dengan syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana tertuang dalam Pasal 1320 KUHPerdata, maka perjanjian-perjanjian yang tertuang di dalam akte-akte tersebut haruslah dianggap Batal Demi Hukum atau dapat dibatalkan.

Hal ini sesuai dengan Pasal 1381 KUHPerdata tentang hapusnya perikatan-perikatan;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa oleh karena perikatan-perikatan yang melandasi terbitnya/beralihnya kepemilikan bidang-bidang tanah (beralihnya atas nama) yang tertuang di dalam sertifikat-sertifikat, seperti tersebut dalam point 27, maka sebagai konsekuensi logis sertifikat-sertifikat yang telah beralih atas namanya (beralih ke Tergugat I, II dan III) tersebut batal demi hukum dan atau sudah tidak mempunyai kekuatan hukum;

Bahwa atas seluruh Akte-akte Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli dan kemudian disusul dengan Akte Pemberian Kuasa untuk Menjual dari Penggugat kepada Tergugat I, II dan III mengandung cacat hukum dan tidak sah sebab suatu perjanjian yang menyangkut tanah dan kuasa Mutlak adalah tidak diperbolehkan dalam kegiatan transaksi Jual Beli Tanah yang sifatnya tunai, karena bertentangan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri No.: 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Pemberian Kuasa Mutlak untuk Menjual, maka Akte-akte tersebut haruslah Batal Demi Hukum atau Haruslah DIBATALKAN dan keadaan kembali pada semula mengenai status bidang-bidang tanah, baik yang sudah berdiri bangunan diatasnya maupun yang belum, juga baik yang sudah bersertifikat maupun belum.

Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1991 K/Pdt/1994 tertanggal 20 Mei 1996;

Bahwa oleh karena Penggugat merasa ditagih terus menerus oleh Tergugat I dan Penggugat tidak tahu sebenarnya berapa pinjaman yang dilakukan oleh Sumarto Kurnia terhadap Tergugat I, maka oleh karena itu Penggugat menanyakan dan meminta perincian pinjaman Sumarto Kurnia tersebut kepada Penggugat akan tetapi sampai saat ini tidak pernah disampaikan oleh Tergugat I;

Bahwa Penggugat telah berkali-kali secara musyawarah dengan itikad baik mau melunasi/membayar pinjaman tersebut, akan tetapi setiap diminta perincian tidak pernah disampaikan oleh Tergugat I;

Bahwa Tergugat I dan II bukannya memberikan perincian besarnya pinjaman dan bunga yang dilakukan oleh Sumarto Kurnia sebagai Direktur Utama PT. Parung Harapan dan cara atau sistem penghitungan bunganya, akan tetapi justru Tergugat I dan II selalu meminta tambahan jaminan tambahan;

Hal. 13 dari 49 hal. Put. No. 1830 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa walaupun tidak pernah diberikan perinciannya Penggugat dengan itikad baik tetap berkenan membayarnya dan memberikan tambahan jaminan yang kemudian dibuatkan akte Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli dan Kuasa Menjual antara Penggugat dengan Tergugat pada tahun 2009;

Bahwa atas akte-akte yang dibuat dan ditandatangani antara Penggugat dengan Tergugat I dihadapan Tergugat V, Penggugat tidak pernah diberikan salinannya, sehingga Penggugat merasa kesulitan untuk melacaknya, karena pada waktu pembuatan akte tersebut Penggugat hanya diberikan Blangko Kosong dan disuruh menandatangani saja dan diminta surat-surat atas bidang tanah yang akan dijadikan jaminannya;

Bahwa oleh karena seluruh akte-akte yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat I, kebanyakan hanya blangko kosong dan terjadinya pembuatan akte-akte tersebut dalam keadaan terpaksa dan dipaksa, maka perjanjian yang dituangkan ke dalam akte-akte tersebut sangatlah bertentangan dengan kaidah hukum yang berlaku, khususnya mengenai syarat sahnya Perjanjian sebagaimana tertuang dalam Kitab undang-undang Hukum Perdata Buku KETIGA Bagian Kedua : Pasal 1320 Tentang syarat-syarat sahnya perjanjian ;

Bahwa oleh karena akte-akte tersebut bertentangan dengan syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, maka perjanjian tersebut dapat batal demi hukum ;

Hal ini sesuai dengan kaidah hukum yang berlaku khususnya Pasal 1381 KUHPerdata;

Bahwa itikad baik itupun direalisasikan oleh Penggugat dengan melakukan Pembayaran atas pinjamannya dimaksud kepada Tergugat I melalui rekening Penggugat di Bank Central Asia disingkat BCA, yaitu antara lain :

- Pembayaran sebesar Rp 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dilakukan secara tunai kemudian Tergugat mengembalikan akte;
- Tanggal 14 Maret 2008 pembayaran ke, Rekening No.: 386 300 2580 Suryadi Martono sebesar Rp 90.000.000,-
- Tanggal 08 Agustus 2008 pembayaran ke Rekening No.: 386 300 2580 atas nama Suryadi Martono, sebesar Rp.1. 700.000.000,-

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 08 Agustus 2008 pembayaran ke, Rekening No.: 386 300 2580 atas nama Suryadi Martono sebesar Rp 25.000.000,-
- Tanggal 17 Oktober 2008 pembayaran ke Rekening No.: 386 300 2580 atas nama Suryadi Martono sebesar Rp 25.000.000,-
- Tanggal 28 Februari 2009 pembayaran ke Rekening No.: 386 300 2580 atas nama Suryadi Martono sebesar Rp 50.000.000,-
- Tanggal pembayaran ke Rekening No.: 386 300 2580 atas nama Suryadi Martono, sebesar Rp 125.000.000,-

Bahwa atas pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat ini, maka oleh Tergugat I sebagian bidang-bidang tanah beserta surat-suratnya yang dituangkan dalam Akte Pengikatan untuk Melakukan Jual Beli dan Kuasa yang dijadikan jaminan atas pinjaman ini telah dibatalkan oleh Tergugat I dan Bidang-bidang Tanah tersebut dikembalikan kepada Penggugat;

Bahwa Akte-Akte dan Bidang-bidang tanah beserta surat-suratnya yang dibatalkan dan dikembalikan oleh Tergugat I kepada Penggugat dan dituangkan ke dalam akte-akte, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Martianis,SH. Notaris di Teluk Naga, Tangerang yaitu antara lain :

1. Akte Pembatalan No. 8 tanggal 15 Mei 2007 antara Sumarto Kurnia dengan Sanusi Slamet, Untuk membatalkan :
 - Akte Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 13 tanggal 07 Agustus 2006, atas Kavling bidang tanah Siok GD No. 17 ;
 - Akte Kuasa Untuk Menjual No. 14 tanggal 07 Agustus 2006 ;
2. Akte Pembatalan No. 21 tanggal 06 Juni 2007 antara Sumarto Kurnia dengan Ong Moy Tjit, Untuk membatalkan :
 - Akte Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. tanggal... atas Kavling bidang tanah Blok GD No. 18.
 - Akte Kuasa Untuk Menjual No. tanggal 07 Agustus 2006.
3. Akte Pembatalan No. 17 tanggal 11 Juni 2007 antara Sumarto Kurnia dengan Ong Moy Tjit Untuk membatalkan :
 - Akte Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. tanggal... atas kavling bidang tanah Blok GD No. 19.
 - Akte Kuasa Untuk Menjual No. tanggal 07 Agustus 2006.

Hal. 15 dari 49 hal. Put. No. 1830 K/Pdt/2011

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)



4. Akte Pembatalan No. 76 tanggal 08 Agustus 2008 antara Sumarto Kurnia dengan Ong Moy Tjit, Untuk membatalkan :

- Akte Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 5 tanggal 04 Agustus 2006, atas Kavling bidang tanah Blok FA No. 2.
- Akte Kuasa Untuk Menjual No. 6 tanggal 04 Agustus 2006,

5. Akte Pembatalan No. 77 tanggal 08 Agustus 2008 antara The Kristiandara dengan Ong Moy Tjit, Untuk membatalkan :

- Akte Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 16 tanggal 08 Agustus 2006, atas Kavling bidang tanah Blok CF No. 41.
- Akte Kuasa Untuk Menjual No. 17 tanggal 08 Agustus 2006.

Bahwa tanpa sepengetahuan dan seijin dari Penggugat ada sebagian Sertifikat Hak Milik Atas Tanah yang merupakan jaminan atas pinjaman tersebut telah dialihkan atau dibaliknama dan diatas namakan Tergugat I, II dan III ;

Bahwa oleh karena Tergugat I dan II selalu merasa masih memiliki Piutang terhadap Sumarto Kurnia, maka Tergugat I diharuskan atau diwajibkan untuk dapat membuktikan sebenarnya berapa piutang Tergugat I kepada Sumarto Kurnia;

Bahwa apabila Tergugat I tidak dapat membuktikan piutangnya maka sudah barang tentu sebagai konsekuensinya hubungan pinjam meminjam tersebut hapus dan batal demi hukum, dan oleh karenanya Penggugat dapat dinyatakan sudah tidak mempunyai hubungan hukum lagi dan ataupun terikat dengan urusan pinjam meminjam dengan Tergugat I ;

Bahwa apabila Tergugat I dapat membuktikan Piutangnya dan meminta bunga atas piutangnya tersebut, maka kami mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang qq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan untuk memutuskan prosentase bunga yang layak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku di Republik Indonesia yaitu sebesar 0.1% (nol koma satu per seratus) per bulan dan bunga yang harus dibayarkan adalah sejak gugatan ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Bahwa Penggugat merasa sangat khawatir akan terjadi mutasi-mutasi/ pengalihan atas bidang-bidang tanah beserta surat-suratnya yang nota benenya adalah merupakan barang jaminan atas pinjaman, maka kami mohon



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang qq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan untuk membuat dan mengeluarkan penetapan sita jaminan (Conservatoir Beslaag) atas bidang-bidang tanah :

- a. Sertifikat Hak Milik No.: M700, atas nama The Kristiandra seluas 6.043 M2, terletak di Desa Kosambi Timur, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang;
- b. Sertifikat Hak Milik No.: M730, atas nama Derry Kurnia seluas 3.639 M2, terletak di Desa Kosambi Timur, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang;
- c. Sertifikat Hak Milik No.: M1166, atas nama The Kristiandra seluas 9.992 M2, terletak di Desa Kosambi Timur, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang;
- d. Sertifikat Hak Milik No.: M1165, atas nama Derry Kurnia seluas 4.480 M2, terletak di Desa Kosambi Timur, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang;
- e. Sertifikat Hak Milik No.: M1172, atas nama Suannie Kurnia seluas 10.043 M2, terletak di Desa Kosambi Timur, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang;
- f. Sertifikat Hak Milik No.: M1175, atas nama Suannie Kurnia seluas 4.981 M2, terletak di Desa Kosambi Timur, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang;
- g. Sertifikat Hak Milik No.: M1178, atas nama LIMAN seluas 6270 M2, terletak di Desa Kosambi Timur, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang;
- h. Sertifikat Hak Milik No.: M1179, atas nama LIMAN seluas 6.285 M2, terletak di Desa Kosambi Timur, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang;
- i. Sertifikat Hak Milik No.: M1180, atas nama LIMAN seluas 6.265 M2, terletak di Desa Kosambi Timur, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang;
- j. Sertifikat Hak Milik No.: M1181, atas nama LIMAN seluas 6.265 W, terletak di Desa Kosambi Timur, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang;

Hal. 17 dari 49 hal. Put. No. 1830 K/Pdt/2011

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

k. Sertifikat Hak Milik No.8, atas nama THE KRISTIANDRA, terletak di Desa Kosambi Timur Kecamatan Kosambi, Tangerang, Banten.

l. Sertifikat Hak Milik No. 9, atas nama seluas 10.000 M2, atas nama HANAFAI TJUNTORO, terletak di Desa Kosambi Timur Kecamatan Kosambi, Tangerang, Banten.

m. Atas tanah Hak Milik Adat Girik No. 281/1, Persil 043. Atas nama KARIADI seluas 10.000 M2, dimana diatas tanah tersebut berdiri kavling tanah dan bangunan Blok GE No.1, 2, 3, 5

n. Atas bidang tanah Persil No. 42, Blok D.16 seluas 11,197 M2, terletak di Desa Kosambi Timur, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang;

o. Atas bidang tanah Persil No. 42. Blok D.I seluas 13.472, terletak di Desa Kosambi Timur, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang;

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, maka jelaslah bahwa para Tergugat telah melakukan serangkaian perbuatan yang melawan hukum sehingga Akte-akte yang dibuat pun mengandung cacat hukum dan atau tidak sesuai dengan kaidah hukum yang berlaku, oleh karenanya kami mohon kepada Yang Terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Tangerang qq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan untuk membatalkan semua akte-akte yang telah dibuat dan ditandatangani oleh pihak yang tidak berhak atau setidaknya akte-akte tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum dan keadaan dikembalikan pada semula serta mengeluarkan Penetapan Sita Jaminan atas bidang-bidang tanah a quo ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Tangerang agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas obyek sengketa dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menetapkan Menyatakan batal demi hukum akte-akte yang dibuat Penggugat dan atau lainnya dengan para Tergugat, yang merupakan jaminan atas perjanjian pinjam meminjam yaitu :
 - I. Akte yang dibuat dan yang ditandatangani di hadapan Martianis,SH, Notaris di Teluk Naga, Tangerang;
 1. Akte Jual Beli No. 355 tanggal 25 Agustus 2005 di hadapan Notaris Martianis,SH.
 2. Akte Jual Beli No. 354 tanggal 25 Agustus 2005 di hadapan Notaris Martianis, SH.
 3. Akte Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 367 tanggal 29 Agustus 2007, antara Sumarto Kurnia dengan Ong Moy Tjit (Tergugat II).
 4. Akte Kuasa Untuk Menjual No. 368 tanggal 29 Agustus 2007.
 5. Akte Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 369 tanggal 29 Agustus 2007, antara The Kristiandra dengan Ong Moy Tjit (Tergugat II).
 6. Akte Kuasa Untuk Menjual No. 370 tanggal 29 Agustus 2007, antara The Kristiandra dengan Ong Moy Tjit (Tergugat II).
 7. Akte Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 371 tanggal 29 Agustus 2007, antara The Kristiandra dengan Ong Moy Tjit (Tergugat II).
 8. Akte Kuasa Untuk Menjual No. 372 tanggal 29 Agustus 2007, antara The Kristiandra dengan Ong Moy Tjit (Tergugat II).
 9. Akte Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 373 tanggal 29 Agustus 2007, antara Sumarto Kurnia dengan Tjin Tjok Foie (Tergugat I).
 10. Akte Kuasa Untuk Menjual No. 374 tanggal 29 Agustus 2007, antara Sumarto Kurnia dengan Tjin Tjok Foie (Tergugat II).
 11. Akte Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 13 tanggal 07 Agustus 2006, antara Sumarto Kurnia dengan Ong Moy Tjit (Tergugat II)
 12. Akte Kuasa Untuk Menjual No. 14 tanggal 07 Agustus 2006, antara Sumarto Kurnia dengan Ong Moy Tjit (Tergugat II).
 13. Akte Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 79, tanggal 08 Agustus 2008, antara Derry Kurnia dengan Suryadi Martono;

Hal. 19 dari 49 hal. Put. No. 1830 K/Pdt/2011

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

14. Akte Kuasa Untuk Menjual No. 80, tanggal 08 Agustus 2008, antara Derry Kurnia dengan Suryadi Martono;

15. Akte Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 82, tanggal 08 Agustus 2008, antara Suannei Kurnia dengan Suryadi Martono;

16. Akte Kuasa Untuk Menjual No. 83, tanggal 08 Agustus 2008, antara Suannei Kurnia dengan Suryadi Martono;

II. Akte yang dibuat dan yang ditandatangani di hadapan Drs. Arif Djohan Tunggal, SH. Notaris di Kota Tangerang :

17. Akte Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 4 tanggal 15 April 2004, antara Suannie Kurnia dengan Ong Moy Tjit.

18. Akte Kuasa Untuk Menjual No. 5 tanggal 15 April 2004, antara Suannie Kurnia dengan Ong Moy Tjit.

19. Akte Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No.6 tanggal 15 April 2004, antara Suannie Kurnia dengan Ong Moy Tjit.

20. Akte Kuasa Untuk Menjual No. 7 tanggal 15 April 2004, antara Suannie Kurnia dengan Ong Moy Tjit.

21. Akte Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 8 tanggal 15 April 2004, antara Suannie Kurnia dengan Ong Moy Tjit.

22. Akte Kuasa Untuk Menjual No. 9 tanggal 15 April 2004, antara Suannie Kurnia dengan Ong Moy Tjit.

23. Akte Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 11 tanggal 15 April 2004, antara Derry Kurnia dengan Ong Moy Tjit.

24. Akte Kuasa Untuk Menjual No. 12 tanggal 15 April 2004, antara Derry Kurnia dengan Ong Moy Tjit.

25. Akte Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 13 tanggal 15 April 2004, antara Derry Kurnia dengan Ong Moy Tjit.

26. Akte Kuasa Untuk Menjual No. 14 tanggal 15 April 2004, antara Derry Kurnia dengan Ong Moy Tjit.

27. Akte Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No.1 tanggal 04 April 2004, antara Sumarto Kurnia dengan Tjin Tjok Foei.

28. Akte Kuasa Untuk Menjual No. 2 tanggal 04 Mei 2004, antara Sumarto Kurnia dengan Tjin Tjok Foei.

29. Akte Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 3 tanggal 04 Mei 2004, antara Sumarto Kurnia dengan Tjin Tjok Foei.

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

30. Akte Kuasa Untuk Menjual No.4 tanggal 04 Mei 2004, antara Sumarto Kurnia dengan Tjin Tjok Foei.
31. Akte Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 5 tanggal 04 Mei 2004, antara Sumarto Kurnia dengan Tjin Tjok Foei.
32. Akte Kuasa Untuk Menjual No. 6 tanggal 04 Mei 2004, antara Sumarto Kurnia dengan Tjin Tjok Foei.
33. Akte Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 2 tanggal 8 September 2004, antara Sumarto Kurnia dengan Ong Moy Tjit.
34. Akte Kuasa Untuk Menjual No.3 tanggal 04 Mei 2004, antara Sumarto Kurnia dengan Ong Moy Tjit.

III. Akte yang dibuat dan yang ditandatangani di hadapan Ida Rosyidah, SH. Notaris di kota Tangerang :

35. Akte Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No.3, Atas Kavling tanah Blok FH No. 11, tanggal 18 Februari 2009; Derry Kurnia (Penggugat) dengan Suryadi Martono (Tergugat I) ;
36. Akte Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No.4, Atas Kavling tanah Blok FH No. 12, tanggal 18 Februari 2009; Derry Kurnia (Penggugat) dengan Suryadi Martono (Tergugat I) ;
37. Akte Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No.5, Atas Kavling tanah Blok FH No. 15, tanggal 18 Februari 2009; Derry Kurnia (Penggugat) dengan Suryadi Martono (Tergugat I)
38. Akte Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No.6, Atas Kavling tanah Blok FH No. 21, tanggal 18 Februari 2009; Derry Kurnia (Penggugat) dengan Suryadi Marton (Tergugat I).
39. Akte Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No.7, Atas Kavling tanah Blok FH No. 22, tanggal 18 Februari 2009; Derry Kurnia (Penggugat) dengan Suryadi Martono (Tergugat I).
40. Akte Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No.8, Atas Kavling tanah Blok FH No. 23, tanggal 18 Februari 2009; Derry Kurnia (Penggugat) dengan Suryadi Martono (Tergugat I).
41. Akte Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. , Atas Kavling tanah Blok FH No. 25, tanggal 18 Februari 2009; Derry Kurnia (Penggugat) dengan Suryadi Martono (Tergugat I);

Hal. 21 dari 49 hal. Put. No. 1830 K/Pdt/2011

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

4. Menetapkan menyatakan batal demi hukum seluruh akte-akte beserta turutannya yang dibuat Penggugat dengan para Tergugat yang didasarkan pada perjanjian pinjam meminjam dan merupakan barang jaminan, dimana Penggugat tidak dapat memperoleh salinan aktenya;
5. Menetapkan menyatakan batal demi hukum balik nama serta sertifikat tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum terhadap :
 1. Sertifikat No.1172 atas nama Suannie Kurnia beralih ke atas nama Suryadi Martono.
 2. Sertifikat No.1175 atas nama Suannie Kurnia beralih ke atas nama Suryadi Martono.
 3. Sertifikat No.1165 atas nama Derry Kurnia beralih ke atas nama Suryadi Martono.
4. Sertifikat No.1178 atas nama LIMAN beralih ke atas nama Tjin Tjok Foei.
5. Sertifikat No.1179 atas nama LIMAN beralih ke atas nama Tjin Tjok Foei.
Sertifikat No.1180 atas nama LIMAN beralih ke atas nama Tjin Tjok Foei.
6. Sertifikat No.1181 atas nama UMAN beralih ke atas nama Suryadi Martono;
6. Menetapkan menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas :
 - a. Sertifikat Hak Milik No.: M700 atas nama The Kristiandra seluas 6.043 M2.
 - b. Sertifikat Hak Milik No.: M730 atas nama Derry Kurnia seluas 3.639 M2.
 - c. Sertifikat Hak Milik No.: M1166 atas nama The Kristiandra seluas 9.992 M2.
 - d. Sertifikat Hak Milik No.: M1165 atas nama Derry Kurnia seluas 4.480 M2.
 - e. Sertifikat Hak Milik No.: M1172 atas nama Suannie Kurnia seluas 10.043 M2.
 - f. Sertifikat Hak Milik No.: M1175 atas nama Suannie Kurnia seluas 4.981 M2.
 - g. Sertifikat Hak Milik No.: M1178 atas nama LIMAN seluas 6.270 M2.

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

- h. Sertifikat Hak Milik No.: M1179 atas nama LIMAN seluas 6.285 M2.
- i. Sertifikat Hak Milik No.: M1180 atas nama LIMAN seluas 6.265 M2.
- j. Sertifikat Hak Milik No.: M1181 atas nama LIMAN seluas 6.265 M2.
- k. Sertifikat Hak Milik No. 8, atas nama The Kristiandra, terletak di Desa Kosambi Timur Kecamatan Teluk Naga (Kosambi), Tangerang, Banten.
- l. Sertifikat Hak Milik No. 9, atas nama seluas 10.000 M2, atas nama Hanafi Tjuntoro, terletak di Desa Kosambi Timur Kecamatan Teluk Naga (Kosambi), Tangerang, Banten.
- m. Atas tanah Hak Milik Adat Girik No. 281/1, Persil 043 atas nama Kariadi seluas 10.000 M2. dimana diatas tanah tersebut berdiri kavling tanah dan bangunan Blok GE No.1, 2, 3, 5
- n. Atas bidang tanah Persil No. 42, Blok D.16 seluas 11.197 M2, terletak di Desa Kosambi Timur, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang;
- o. Atas bidang tanah Persil No. 42. Blok D.I seluas 13.472, terletak di Desa Kosambi Timur, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang;
- 7. Menetapkan menyatakan dengan batalnya akte-akte tersebut maka keadaan menjadi seperti semula sebelum adanya akte-akte tersebut ;
- 8. Menetapkan menyatakan Penggugat sebagai pemegang hak yang sah atas bidang-bidang tanah :
 - a. Sertifikat Hak Milik No.: M700 atas nama The Kristiandra seluas 6.043 M2.
 - b. Sertifikat Hak Milik No.: M730 atas nama Derry Kurnia seluas 3.639 M2.
 - c. Sertifikat Hak Milik No.: M1166, atas nama The Kristiandra seluas 9.992 M2.
 - d. Sertifikat Hak Milik No.: M1165, atas nama Derry Kurnia seluas 4.480 M2.
 - e. Sertifikat Hak Milik No.: M1172, atas nama Suannie Kurnia seluas 10.043 M2.

Hal. 23 dari 49 hal. Put. No. 1830 K/Pdt/2011

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

- f. Sertifikat Hak Milik No.: M1175, atas nama Suannie Kurnia seluas 4.981 M2.
- g. Sertifikat Hak Milik No.: M1178, atas nama LIMAN seluas 6.270 M2.
- h. Sertifikat Hak Milik No.: M1179, atas nama LIMAN seluas 6.285 M2.
- i. Sertifikat Hak Milik No.: M1180, atas nama LIMAN seluas 6.265 M2.
- j. Sertifikat Hak Milik No.: M1181, atas nama LIMAN seluas 6.265 M2.
- k. Sertifikat Hak Milik No. 8, atas nama The Kristiandra, terletak di Desa Kosambi Timur, Kecamatan Teluk Naga (Kosambi), Tangerang, Banten.
- l. Sertifikat Hak Milik No. 9, atas nama seluas 10.000 M2, atas nama Hanafi Tjuntoro, tertetak di Desa Kosambi Timur Kecamatan Teluk Naga (Kosambi), Tangerang, Banten.
- m. Atas tanah Hak Milik Adat Girik No. 281/1, Persil 043. Atas nama KARIADI seluas 10.000 M2, dimana diatas tanah tersebut berdiri kavling tanah dan bangunan Blok GE No.1, 2, 3, 5.
- n. Atas bidang tanah Persil No. 42, Blok D.16 seluas 11.197 M2, tertetak di Desa Kosambi Timur, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang;
- o. Atas bidang tanah Persil No. 42. Blok D.I seluas 13.472, tertetak di Desa Kosambi Timur, Kecamatan Kosambi. Kabupaten Tangerang;
9. Menyatakan antara Penggugat dengan Tergugat I sudah tidak mempunyai hubungan pinjam meminjam lagi, atau
Menyatakan Tergugat I masih mempunyai Piutang terhadap Penggugat sebesar Rp 12.000.000.000,- - Rp 2.765.000.000,- = Rp 9.235.000.000,- ke pada Penggugat;
10. Menyatakan Penggugat harus membayar bunga atas pinjamannya sebesar 0.1% (nol koma satu per seratus) setiap bulannya terhitung sejak gugatan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
11. Menghukum Tergugat I, II dan III menyerahkan segera dan seketika kembali surat-surat atas bidang-bidang tanah yang telah dikuasainya kepada Penggugat;
12. Menghukum para Tergugat untuk taat dan patuh serta menjalankan terhadap putusan ini ;
13. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;

ATAU

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

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (et aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut para Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

Eksepsi Tergugat I, II dan III :

0. GUGATAN PENGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (Exemptio Obscurum Libellum/Obscuur Libel).

Bahwa berdasarkan jurisprudensi, teori dan praktek hukum acara yang berlaku maka suatu gugatan dapat dikategorikan sebagai gugatan yang kabur atau tidak jelas (obscuur libel) apabila posita gugatan tersebut tidak relevan dengan petitum gugatan dan atau tidak mendukung petitum gugatan;

Bahwa dalam gugatan a quo posita gugatan sama sekali tidak relevan dan tidak mendukung petitum gugatan, karena didalam posita gugatan Penggugat mendalilkan bahwa gugatan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum, namun didalam petitum gugatan Penggugat secara jelas-jelas mendalilkan dan atau menyatakan pembatalan terhadap akta-akta yang telah dibuat dihadapan beberapa Notaris yang mana akta-akta tersebut merupakan akta otentik yang dibuat sesuai dengan ketentuan yang berlaku; Dengan demikian sangatlah jelas bahwa gugatan Penggugat jelas-jelas bertentangan dengan tata tertib beracara sehingga mengakibatkan gugatan menjadi kabur dan tidak jelas (obscuur libel), oleh karenanya gugatan Penggugat sudah sepatutnya tidak dapat diterima untuk seluruhnya (Niet Ontvankelijk Verklaard);

1. GUGATAN PENGUGAT KURANG PIHAK (Exceptio Plurium Litis Consortium);

Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak karena orang dan atau subjek hukum yang ditarik sebagai Tergugat maupun Penggugat tidak lengkap;

Bahwa berkenaan dengan dalil-dalil dalam petitum gugatan Penggugat diuraikan beberapa akta Perjanjian Pengikatan jual beli yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Ida Rosyidah, SH.,Mkn selaku Notaris di Kota Tangerang, dengan demikian sangatlah jelas bahwa yang ditarik sebagai pihak Tergugat kurang lengkap, oleh karena itu sangatlah perlu menarik

Hal. 25 dari 49 hal. Put. No. 1830 K/Pdt/2011



pihak Notaris Ida Rosyidah, SH.,Mkn., sebagai pihak Tergugat dan atau Turut Tergugat yang ikut bertanggung jawab terhadap beberapa akta yang telah diterbitkan dan selain pihak Notaris in casu Ida Rosyidah, SH.,Mkn., perlu ditarik pula sebagai orang dan atau subjek hukum lain dalam perkara a quo yakni saudara The Kristiandra dan saudari Suannie Kurnia (dahulu selaku pihak penjual), sehingga persoalan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh ;

Bahwa karena gugatan Penggugat mengandung cacat Plurium Litis Consortium oleh karena itu secara hukum Majelis Hakim harus menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dan atau ditolak (Niet Ontvankelijk Verklaard);

2. PENGGUGAT TIDAK BERKUALITAS MENGAJUKAN GUGATAN
(Disqualification in Persoon);

Bahwa Penggugat tidak berkualitas mengajukan gugatan dalam perkara a quo, karena antara Penggugat yang bertindak untuk dan atas nama mewakili PT. Parung Harapan (yang berkedudukan entah dimana/tidak jelas?), sama sekali tidak ada relevansinya dengan Tergugat I, II dan III (para Tergugat);

Oleh karenanya Tergugat I, II dan III (para Tergugat) dalam perkara a quo *men-soomir* Penggugat agar dapat menunjukkan dan atau membuktikan dalil-dalil yang menjadi dasar gugatannya, sehingga sudah sepatutnya gugatan Penggugat dikesampingkan saja dan tidak perlu dipertimbangkan lagi;

4. GUGATAN PENGGUGAT DIAJUKAN TANPA DASAR HUKUM
(*Onrechtmatig Ongegrond*) MENGADA-ADA SERTA BERTUJUAN hanya untuk mendapatkan keuntungan finansial semata.

Bahwa gugatan Penggugat diajukan tanpa dasar hukum, mengada-ada serta bertujuan hanya untuk mendapatkan keuntungan finansial semata, karena Penggugat menginginkan/menghendaki dengan adanya gugatan a quo, Penggugat dapat menarik kembali semua/ seluruh objek yang telah tercantum dalam akta otentik yang dibuat oleh atau dimuka seorang pegawai umum;

Sedangkan objek tersebut telah dilakukan jual beli kepada para Tergugat berdasarkan akta otentik, sebagaimana bunyi pasal 1868



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KUHPer jo 165 HIR Akta Otentik yaitu surat yang diperbuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa akan membuatnya, mewujudkan bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta sekalian orang yang mendapat hak dari padanya, yaitu tentang segala hal, yang tersebut didalam surat itu dan juga tentang yang tercantum dalam surat itu sebagai pemberitahuan sahaja; tetapi yang tersebut kemudian itu hanya sekedar yang diberitahukan itu langsung berhubung dengan pokok dalam akta itu";

Dengan demikian sangatlah jelas bahwa gugatan Penggugat diajukan tanpa dasar hukum, mengada-ada serta bertujuan hanya untuk mendapatkan keuntungan finansial semata, oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah ditolak dan atau tidak dapat diterima (Niet ontvankelijk verklaard).

Eksepsi Tergugat IV :

A. Gugatan Penggugat Kabur (Obscurum Libelum/Obscuur Libel) :

1. Bahwa Tergugat IV menyatakan menolak secara tegas serta menyangkal

keras seluruh dalil yang diajukan Penggugat dalam gugatannya tertanggal 10 Maret 2010.

2. Bahwa gugatan Penggugat tertanggal 10 Maret 2010 sangatlah tidak tepat dan/atau tidak benar serta tidak cukup beralasan menurut Hukum dan/atau tidak berdasarkan Hukum, oleh karenanya Tergugat IV menyatakan menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali hal-hal yang diakui secara tegas.

3. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat adalah mengenai gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V (para Tergugat).

Akan tetapi dalam posita gugatannya dari point 1 sampai dengan point 42 Penggugat tidak menjelaskan secara terperinci dan/atau tidak menjelaskan alasan-alasan hukum dan fakta-fakta yang dapat diterima secara hukum bahwa Tergugat IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga tidaklah tepat menurut hukum

Hal. 27 dari 49 hal. Put. No. 1830 K/Pdt/2011

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)



apabila Penggugat dalam gugatannya mendalilkan Tergugat IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

Hal tersebut terbukti dalam posita gugatan Penggugat mulai dari point 1 sampai dengan point 42 Penggugat tidak dapat menjelaskan ataupun menguraikan satupun alasan yang dapat dijadikan dasar bahwa Tergugat IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, namun dalam petitum gugatannya pada halaman 12 point 2 Penggugat menyatakan Para Tergugat/Tergugat IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

Hal tersebut telah menyebabkan ketidaksesuaian/ketidak konsistenan antara dasar-dasar hukum dan fakta-fakta dalam Posita dengan Petitumnya yang mengakibatkan gugatan Penggugat kabur dan/atau tidak jelas (*Obscurum Libelium/Obscuur Libel*), sehingga gugatan Penggugat tidak memenuhi persyaratan formil sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang dan harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 67 K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975, yang menyatakan : *"Petitum yang tidak sejalan dengan dalil gugatan mengandung cacat obscuur libel, oleh karena itu gugatan dinyatakan tidak dapat diterima"*.

B. Gugatan Penggugat Kurang Pihak :

1. Gugatan Penggugat pada halaman 6 point 15 secara jelas menyatakan bahwa beberapa bidang-bidang tanah yang sudah dikavling kavling yang dijadikan jaminan tambahan atas pinjaman-pinjaman ditambah bunganya yang kemudian dituangkan dalam Akta-akta yang dibuat dan ditanda tangani antara Derry Kurnia (Penggugat). Dengan Suryadi Martono (Tergugat I) pada tanggal 18 Februari 2009 dihadapan Ida Rosyidah, SH Notaris di Tangerang yaitu : point 1 sampai dengan point 7 akan tetapi Penggugat tidak menarik Notaris Ida Rosyidah, SH.Mkn, Notaris di Tangerang sebagai Pihak Tergugat/Turut Tergugat dan/atau Subjek Hukum dalam Perkara a quo.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh karena itu maka Notaris Ida Rosyidah, SH,Mkn, Notaris di Tangerang, harus pula diikuti sebagai pihak Tergugat atau Turut Tergugat dalam gugatan Penggugat karena keterangan Notaris dimaksud sangatlah diperlukan agar proses persidangan perkara a quo dapat terlaksana sebagaimana layaknya dan sedemikian rupa sehingga hal yang menurut Penggugat sebagai suatu permasalahan dapat diselesaikan secara menyeluruh dan berimbang.

Bahwa dikarenakan Penggugat tidak menarik Notaris Ida Rosyidah, SH,Mkn, Notaris di Tangerang sebagai Pihak Tergugat atau Turut Tergugat sebagai pihak dalam Gugatan a quo, maka dengan demikian sangatlah Jelas dan/atau Nyata Gugatan Penggugat tidak lengkap dan/atau Kurang Pihak, sehingga gugatan Penggugat tidak memenuhi persyaratan formil sebagaimana yang ditentukan Undang-undang dan harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia yang secara tegas menyatakan Kaidah Hukum antara lain :

- a. Yurisprudensi MARI Nomor : 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 yang menyatakan : "Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima karena terdapat kesalahan formil mengenai pihak yang harus digugat, tetapi belum digugat sehingga gugatannya tidak sempurna/tidak lengkap".
- b. Yurisprudensi MARI No. 3781K/Pdt/1985 tertanggal 11 Maret 1986 dan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 167/1970/Perd/PTB tertanggal 27 Oktober 1970 yang pada intinya

menyatakan : *Gugatan yang tidak lengkap harus dinyatakan tidak dapat diterima*".

Dengan menyimak dan/atau menganalisa Yurisprudensi tersebut diatas dikaitkan dengan gugatan Penggugat sangatlah Jelas dan/atau Nyata gugatan Penggugat Kurang Pihak.

Oleh karena Gugatan Penggugat Kurang Pihak, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa Perkara ini agar menyatakan Gugatan

Hal. 29 dari 49 hal. Put. No. 1830 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas maka Tergugat IV mohon agar Pengadilan Negeri Tangerang Cq Majelis Hakim yang memeriksa Perkara Perdata No. 112/Pdt.G/2010/PN.TNG untuk menerima Eksepsi Tergugat IV secara keseluruhan demi hukum dan/atau menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

Eksepsi Tergugat V :

1. Bahwa Tergugat V menolak seluruh dalil-dalil gugatan yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui oleh Tergugat V.
2. Bahwa gugatan Penggugat obscur libel karena posita dan petitum gugatan saling tidak berhubungan.

Gugatan ini diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V. Tetapi pada petitum gugatan angka 10 Penggugat malah menyatakan Penggugat harus membayar bunga atas pinjamannya sebesar 0.1% (nol koma satu per seratus) setiap bulannya terhitung sejak gugatan ini mempunyai kekuatan hukum tetap. Jika memang Penggugat menuntut adanya suatu pengembalian nilai pinjaman beserta bunga maka seharusnya Penggugat mengajukan kepada pihak yang menjadi Tergugat dan bukannya malah meminta Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menghukum dirinya sendiri. Sungguh hal yang aneh jika ada Penggugat yang menggugat dirinya sendiri.

Oleh karena itu, sudah sepantasnyalah apabila Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan mengadili perkara ini menolak gugatan Penggugat atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

3. Gugatan plurium litis consortium karena gugatan tidak menarik :
 - a. Notaris Imam Samudra, SH, Notaris di Jakarta yang diketahui berkantor di Jalan Pangeran Jayakarta, Jakarta Pusat yang didalilkan Penggugat pada alasan-alasan gugatannya, angka 6 tidak memberikan Akta Notariil tentang Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli dan Kuasa atas beberapa bidang tanah

Disclaimer

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



yang dijadikan sebagai jaminan pinjam-meminjam antara Sumarto Kurnia dengan Tergugat I dan Tergugat III.

Seharusnya Penggugat konsisten dengan gugatannya dimana pada alasan-alasan gugatan, angka 33 Penggugat juga mendalilkan atas Akta-Akta yang dibuat dan ditandatangani antara Penggugat dengan Tergugat I dihadapan Tergugat V, Penggugat tidak pernah diberikan salinannya yang berakibat ditariknya Tergugat V dalam gugatan ini. Dalam hal ini terdapat persamaan, dimana Notaris yang terlibat dalam transaksi ini tidak memberikan Akta maupun Salinan Akta kepada Penggugat. Tetapi, mengapa yang ditarik sebagai Tergugat V dalam perkara ini hanya Notaris Drs. Arif Djohan Tunggal, SH dan tidak menyertakan Notaris Imam Samudra, SH yang notabene masih memiliki kaitan dengan perkara ini?

- b. Notaris Ida Rosyidah, SH, Notaris di Kota Tangerang karena Akta Notaris yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Notaris ini juga dimohonkan untuk dinyatakan batal demi hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dalam petitum gugatan, angka III nomor 35-41.
- c. Bahwa pada posita gugatan, angka 25 Penggugat mendalilkan menurut informasi dari Kantor Pertanahan Tangerang ada sebagian Sertifikat Hak Milik Tanah tersebut telah beralih kepada Tergugat I, II dan III yaitu :
 1. Sertifikat No. 1172 atas nama Suannie Kurnia beralih ke atas nama Suryadi Martono.
 2. Sertifikat No. 1175 atas nama Suannie Kurnia beralih ke atas nama Suryadi Martono.
 3. Sertifikat No. 1165 atas nama Derry Kurnia beralih ke atas nama Suryadi Martono.
 4. Sertifikat No. 1178 atas nama LIMAN beralih ke atas nama Tjin Tjok Foei.
 5. Sertifikat No. 1179 atas nama LIMAN beralih ke atas nama Tjin Tjok Foei.
 6. Sertifikat No. 1180 atas nama LIMAN beralih ke atas nama Tjin Tjok Foei.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Sertifikat No. 1181 atas nama LIMAN beralih ke atas nama Suryadi Martono.

Dan pada petitum gugatan, angka 5 Penggugat meminta agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan mengadili perkara ini menetapkan batal demi hukum balik nama serta sertifikat-sertifikat yang telah diuraikan tidak mempunyai kekuatan hukum.

Akan tetapi, Penggugat tidak menjadikan Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang sebagai Turut Tergugat dalam gugatan ini karena Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang adalah sebagai pihak yang menerima dan mencatat peralihan nama atas sertifikat-sertifikat tersebut.

Oleh karena itu, sudah sepantasnyalah apabila Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan mengadili perkara ini menolak gugatan Penggugat atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

4. Penggugat tidak memiliki persona standi in judicio karena :
 - a. Berdasarkan posita gugatan, angka 5 Akta PPJB yang dijadikan jaminan dalam perjanjian pinjam meminjam mengikat dan berlaku hanya untuk Sumarto Kurnia selaku Direktur Utama PT. Parung Harapan dan Tergugat I bukannya Penggugat karena Penggugat TIDAK PERNAH menjadi pihak dalam Perjanjian tersebut.
 - b. Berdasarkan posita gugatan, angka 5 Penggugat mendalilkan bidang-bidang tanah dalam beberapa Akta PPJB yang dijadikan sebagai jaminan dalam perjanjian pinjam meminjam antara Sumarto Kurnia selaku Direktur Utama PT. Parung Harapan dan Tergugat adalah asset perusahaan yang masing-masing sertifikatnya masih nama perseorangan dan bersifat Hak Milik (belum diturunkan haknya menjadi Hak Guna Bangunan atas nama Perusahaan).

Dari frase yang digunakan oleh Penggugat tersebut dapat disimpulkan bahwa sertifikat-sertifikat yang didalilkan oleh Penggugat tersebut BUKANLAH ASSET PERUSAHAAN, akan tetapi MERUPAKAN ASSET PRIBADI sehingga yang seharusnya menjadi Penggugat adalah nama-nama yang tercantum pada sertifikat tersebut karena mereka adalah

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

Pemegang Hak Milik termasuk Penggugat dalam kapasitas sebagai pribadi dan bukannya Penggugat dalam kapasitasnya sebagai Direktur PT. Parung Harapan.

5. Penggugat dalam mengajukan gugatannya telah melakukan perbuatan licik (doli praesentis) agar segala akibat hukum yang lahir dengan dibuatnya:
- Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 4 tanggal 15 April 2004 antara Suannie Kurnia dengan Ong Moy Tjit.
 - Akta Kuasa Untuk Menjual No. 5 tanggal 15 April 2004 antara Suannie Kurnia dengan Ong Moy Tjit.
 - Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 6 tanggal 15 April 2004 antara Suannie Kurnia dengan Ong Moy Tjit.
 - Akta Kuasa Untuk Menjual No. 7 tanggal 15 April 2004 antara Suannie Kurnia dengan Ong Moy Tjit.
 - Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 8 tanggal 15 April 2004 antara Suannie Kurnia dengan Ong Moy Tjit.
 - Akta Kuasa Untuk Menjual No. 9 tanggal 15 April 2004 antara Suannie Kurnia dengan Ong Moy Tjit.
 - Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 11 tanggal 15 April 2004 antara Derry Kurnia dengan Ong Moy Tjit.
 - Akta Kuasa Untuk Menjual No. 12 tanggal 15 April 2004 antara Derry Kurnia dengan Ong Moy Tjit.
 - Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 13 tanggal 15 April 2004 antara Derry Kurnia dengan Ong Moy Tjit.
 - Akta Kuasa Untuk Menjual No. 14 tanggal 15 April 2004 antara Derry Kurnia dengan Ong Moy Tjit.
 - Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 1 tanggal 04 Mei 2004 antara Sumarto Kurnia dengan Tjin Tjok Foei.
 - Akta Kuasa Untuk Menjual No. 2 tanggal 04 Mei 2004 antara Sumarto Kurnia dengan Tjin Tjok Foei.
 - Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 3 tanggal 04 Mei 2004 antara Sumarto Kurnia dengan Tjin Tjok Foei.
 - Akta Kuasa Untuk Menjual No. 4 tanggal 04 Mei 2004 antara Sumarto Kurnia dengan Tjin Tjok Foei.

Hal. 33 dari 49 hal. Put. No. 1830 K/Pdt/2011

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)



- n. Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 5 tanggal 04 Mei 2004 antara Sumarto Kurnia dengan Tjin Tjok Foei.
- o. Akta Kuasa Untuk Menjual No. 6 tanggal 04 Mei 2004 antara Sumarto Kurnia dengan Tjin Tjok Foei.
- p. Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 2 tanggal 8 September 2004 antara Sumarto Kurnia dengan Ong Moy Tjit.
- q. Akta Kuasa Untuk Menjual No. 3 tanggal 8 September 2004 antara Sumarto Kurnia dengan Tjin Tjok Foei.

Sebagaimana yang Penggugat uraikan pada posita gugatan, angka 24 ditiadakan dan dikembalikan kepada keadaan seperti semula sebelum Akta-Akta tersebut lahir pada hal para pihak yang termasuk dalam Akta-Akta tersebut, termasuk Penggugat telah menandatangani Akta-Akta tersebut sehingga berdasarkan Pasal 1320 jo. Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut sebagai "KUHPer") Akta-Akta tersebut telah memenuhi syarat subjektif dan objektif perjanjian serta menjadi undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, termasuk Penggugat.

Sehingga dengan diajukannya gugatan ini oleh Penggugat menunjukkan Penggugat ingin melarikan diri dari hak dan kewajiban yang lahir dari Akta-Akta tersebut.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas sudah sepantasnyalah apabila Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan mengadili perkara ini menolak gugatan Penggugat atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tangerang telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 112/Pdt.G/2010/PN.TNG tanggal 29 Juni 2010 yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi yang diajukan oleh para Tergugat ;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian.
2. Menyatakan para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. _
3. Menyatakan Batal dengan segala Akibat Hukumnya Akta-Akta:



I. Dibuat di hadapan Tergugat IV, Martianis, SH berupa:

1. Akta Jual Beli No. 355 tanggal 25 Agustus 2005.
2. Akta Jual Beli No. 354 tanggal 25 Agustus 2005.
3. Akta Pengikatan untuk Melakukan Jual Beli No. 367 tanggal 29 Agustus 2007.
4. Akta Kuasa untuk Menjual No. 368 tanggal 29 Agustus 2007.
5. Akta Pengikatan untuk Melakukan Jual Beli No. 369 tanggal 29 Agustus 2007.
6. Akta Kuasa untuk Menjual No. 370 tanggal 29 Agustus 2007.
7. Akta Pengikatan untuk Melakukan Jual Beli No. 371 tanggal 29 Agustus 2007.
8. Akta Kuasa untuk Menjual No. 372 tanggal 29 Agustus 2007.
9. Akta Pengikatan untuk Melakukan Jual Beli No. 373 tanggal 29 Agustus 2007.

10. Akta Kuasa untuk Menjual No. 374 tanggal 29 Agustus 2007.

11. Akta Pengikatan untuk Melakukan Jual Beli No. 13 tanggal 7 Agustus 2006.

12. Akta Kuasa untuk Menjual No. 14 tanggal 7 Agustus 2006.

13. Akta Pengikatan untuk Melakukan Jual Beli No. 79 tanggal 8 Agustus 2006.

14. Akta Kuasa untuk Menjual No. 80 tanggal 8 Agustus 2006.

15. Akta Pengikatan untuk Melakukan Jual Beli No. 82 tanggal 8 Agustus 2006.

16. Akta Kuasa untuk Menjual No. 83 tanggal 8 Agustus 2006.

I. Dibuat di hadapan Tergugat V, Drs. Arif Djohan Tunggal, SH:

17. Akta Pengikatan untuk Melakukan Jual Beli No. 4 tanggal 15 April 2004.

18. Akta Kuasa Untuk Menjual No. 5 tanggal 15 April 2004.

19. Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 6 tanggal 15 April 2004.

Hal. 35 dari 49 hal. Put. No. 1830 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Akta Kuasa Untuk Menjual No. 7 tanggal 8 April 2004.

21. Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 8 tanggal 8 April 2004.

22. Akta Kuasa Untuk Menjual No. 9 tanggal 15 April 2004.

23. Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 11 tanggal 15 April 2004.

24. Akta Kuasa Untuk Menjual No. 12 tanggal 15 April 2004.

25. Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 13 tanggal 15 April 2004.

26. Akta Kuasa Untuk Menjual No. 14 tanggal 15 April 2004.

27. Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 1 tanggal 4 April 2004.

28. Akta Kuasa Untuk Menjual No. 2 tanggal 4 Mei 2004

29. Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 3 tanggal 4 Mei 2004.

30. Akta Kuasa Untuk Menjual No. 4 tanggal 4 Mei 2004.

31. Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 5 tanggal 4 Mei 2004.

32. Akta Kuasa Untuk Menjual No. 6 tanggal 4 Mei 2004.

33. Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 2 tanggal 8 September 2004.

34. Akta Kuasa Untuk Menjual No. 3 tanggal 4 Mei 2004.

I. Dibuat di hadapan Notaris Ida Rosyidah, SH:

35. Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 3 tanggal 18 Februari 2009.

36. Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 4 tanggal 18 Februari 2009.

37. Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 5 tanggal 18 Februari 2009.

38. Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 6 tanggal 18 Februari 2009.

39. Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 7 tanggal 18 Februari 2009.

40. Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 8 tanggal 18 Februari 2009.

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

41. Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 9 tanggal 18 Februari 2009.

4. Menyatakan Batal Demi Hukum dan tidak mempunyai Nilai Bukti Menurut Hukum Balik Nama atas Sertifikat masing-masing :

1. Sertifikat Hak Milik No.1172 a.n. Suannie Kurnia kepada Suryadi Martono.
2. Sertifikat Hak Milik No.1175 a.n. Suannie Kurnia kepada Suryadi Martono.
3. Sertifikat Hak Milik No.1165 a.n. Derry Kurnia kepada Suryadi Martono.
4. Sertifikat Hak Milik No.1178 a.n. Liman kepada Tjin Tjok Foei.
5. Sertifikat Hak Milik No.1179 a.n. Liman kepada Tjin Tjok Foei.
6. Sertifikat Hak Milik No.1180 a.n. Liman kepada Tjin Tjok Foei.
7. Sertifikat Hak Milik No.1181 a.n. Liman kepada Suryadi Martono.

5. Menyatakan Tergugat I masih mempunyai piutang pada Penggugat sebesar Rp.9.235.000.000,-

6. Menghukum Penggugat untuk membayar hutangnya kepada Tergugat I sebesar Rp. 9.235.000.000,-

7. Menghukum Penggugat untuk membayar bunga atas hutangnya tersebut sebesar 6% per tahun terhitung sejak tanggal didaftarkanya perkara ini di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang sampai dengan Putusan dalam Perkara ini dilaksanakan.

8. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya.

9. Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya-biaya yang timbul akibat perkara ini yang hingga kini dihitung sebesar Rp. 2.341.000,- (dua juta tiga ratus empat puluh satu ribu rupiah).

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan para Tergugat/para Pemanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah

Hal. 37 dari 49 hal. Put. No. 1830 K/Pdt/2011

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

dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Banten Nomor : 79/PDT/2010/PT.BTN, tanggal 2 Februari 2011 yang amarnya sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari para Pembanding semula para Tergugat ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 29 Juni 2010 Nomor : 112/Pdt.G/2010/PN.TNG., yang dimohonkan banding tersebut ;

DENGAN MENGADILI SENDIRI :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi dari para Pembanding semula para Tergugat tersebut ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 22 Februari 2011 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 7 Maret 2011 sebagaimana ternyata dari Akta permohonan kasasi No. 112/Pdt.G/2010/PN.TNG yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 21 Maret 2011 ;

Bahwa setelah itu oleh para Tergugat/para Pembanding yang pada tanggal 28 Maret 2011 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Terbanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 8 April 2011 ;

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

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

BAGIAN PERTAMA

1. Bahwa pertimbangan hukum Judex Facti Pengadilan Tinggi Banten pada halaman 8 alinea kedua paragraf 1 dan 2 menyatakan :

“Menimbang, bahwa didalam gugatan Terbanding semula Penggugat pada umumnya memintakan agar supaya Hakim Tingkat Pertama dapat membatalkan akta-akta tersebut pada hal dalam kenyataannya semua akta-akta tersebut telah dijadikan jaminan oleh Terbanding semula Penggugat dalam hubungannya dengan Pinjam – Meminjam uang tersebut diatas dan disamping itu untuk lebih meyakinkan para Pembanding semula Para Tergugat I, II dan III, untuk itu telah dibuat pula suatu perjanjian tersendiri yang telah dituangkan dalam beberapa akta notaris tersendiri tentang Pengikatan untuk melakukan jual beli dan Kuasa menjual (selanjutnya disebut akta PPJB atas bidang-bidang tanah tersebut).

Bahwa, adapun pembuatan akta PPJB tersebut adalah atas kesadaran Terbanding semula Penggugat tanpa adanya unsur paksaan;”

2. Bahwa pertimbangan hukum Judex Facti Pengadilan Tinggi Banten pada halaman 8 alinea kedua paragraf 1 dan 2 tersebut merupakan penilaian yang salah atas pembuktian terhadap dalil/posita yang diajukan oleh semula Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi ;

Hal ini terutama terlihat jelas pada frasa, “... telah dibuat pula suatu perjanjian tersendiri yang telah dituangkan dalam beberapa akta notaris tersendiri tentang Pengikatan untuk melakukan jual beli dan Kuasa menjual (selanjutnya disebut akta PPJB atas bidang-bidang tanah tersebut).;”

3. Bahwa dalil/posita yang diajukan oleh semula Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi yang telah dilakukan penilaiannya dan atau telah dinyatakan terbukti oleh Pengadilan Negeri Tangerang;

Adalah sebagaimana pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Tangerang pada halaman 68 alinea kedua, paragraf pertama, kedua dan ketiga yang menyatakan :

“Menimbang, bahwa oleh karena tidak disangkalnya secara tegas oleh para Tergugat tentang akta-akta yang dibuat dalam kaitannya dengan perjanjian

Hal. 39 dari 49 hal. Put. No. 1830 K/Pdt/2011



pinjam meminjam uang antara Penggugat dengan Tergugat-I dan Tergugat-III sebesar Rp. 12.000.000.000,- telah dijamin oleh Penggugat dengan harta benda tidak bergerak berupa tanah yang bila dinilai dengan uang adalah sejumlah Rp. 76.689.200.000,- dan jaminan harta tersebut tidak dibuat dalam perjanjian tentang peminjaman tetapi dibuat dalam akta berupa akta pengikat untuk Jual Beli, Akta Kuasa untuk Menjual dan akta Jual beli; Bahwa dengan dibuatnya Akta Pengikat Jual Beli, Kuasa untuk menjual maupun akta jual beli dengan obyek adalah barang jaminan pinjaman, oleh pihak Tergugat-I dan III sebagai debitur, maka perbuatan tersebut menunjukkan adanya itikad buruk dari Tergugat-I dan III dalam membuat perjanjian tersebut, karena dalam hal ini hanya kepentingan debitur cq. Tergugat –I dan III yang diperhatikan sedangkan kepentingan kreditur cq. Penggugat diabaikan malah dapat dikatakan dirugikan, padahal dalam hukum perjanjian ditentukan dalam pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara mengharuskan suatu perjanjian dibuat dan dilaksanakan dengan itikad baik dimana dalam suatu perjanjian diharapkan adanya keadaan yang seimbang dan tidak merugikan kepentingan siapapun baik debitur maupun kreditur maupun pihak lain ataupun pihak ketiga diluar perjanjian ;

Bahwa oleh karena ternyata akta pengikat untuk jual beli, akta kuasa untuk menjual akta jual beli maupun akta lainnya yang dibuat dalam kaitan dengan harta benda milik Penggugat yang jaminan pinjamannya telah memperlihatkan ketidak seimbangan kepentingan dimana dalam hal tersebut pihak Penggugat berada pada pihak yang dirugikan sedangkan pihak Tergugat-I dan III berada pada pihak yang diuntungkan, maka pembuatan akta-akta tersebut tidaklah dengan suatu itikad baik tetapi suatu itikad buruk, maka perjanjian sebagaimana tertuang dalam akta-akta tersebut adalah memiliki cacat yuridis, dan oleh karena patut untuk dibatalkan dengan segala akibat hukumnya ;

4. Bahwa dalam hal ini, Judex Facti Pengadilan Tinggi Banten telah salah dalam menilai dalil/posita yang diajukan oleh semula Penggugat/ Terbanding sekarang Pemohon Kasasi; terkait dengan pertimbangan hukum tentang perjanjian tersendiri (secara khusus) yang sebenarnya tidak pernah dibuat baik oleh semula para Tergugat/para Pemanding



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sekarang Para Termohon Kasasi, **apalagi** oleh semula Penggugat/
Pembanding sekarang Pemohon Kasasi;

Karena perjanjian awal/induk dan satu-satunya diantara para pihak tersebut hanyalah berupa perjanjian pinjam-meminjam UANG secara LISAN tanpa dinotariilkan ataupun dibuat perjanjian secara tertulis; tidak ada perjanjian **tersendiri** dan atau lain lagi diantara para pihak dalam perkara a quo sebagaimana pertimbangan Judex Facti Pengadilan Tinggi Banten tersebut; Sehingga dalam hal ini Judex Facti Pengadilan Tinggi Banten tidak dapat mengatakan dalam pertimbangan hukumnya dan atau merupakan pertimbangan hukum yang salah, sepanjang yang menyatakan :

"... pembuatan akta PPJB tersebut adalah atas kesadaran Terbanding semula Penggugat tanpa adanya unsur paksaan;

Karena sebagaimana pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Tangerang :

*"jaminan **harta** tersebut **tidak dibuat** dalam perjanjian (secara khusus) tentang peminjaman tetapi dibuat dalam akta berupa akta pengikat untuk Jual Beli, akta Kuasa untuk Menjual dan akta Jual beli;*

5. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas; Dengan demikian sesungguhnya dalil/posita yang diajukan oleh semula Penggugat/
Terbanding sekarang Pemohon Kasasi;

– sepanjang yang menyatakan tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh semula Para Tergugat/Para Pembanding sekarang Para Termohon Kasasi yang dengan *itikad buruk; terkait adanya ketidakseimbangan antara nilai jaminan (harta) dengan nilai pinjaman*; telah memaksa semula Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi menjadikan Akta-Akta atas bidang-bidang tanah yang merupakan harta benda tidak bergerak milik semula Penggugat/Pembanding sekarang Pemohon Kasasi sebagai jaminan pinjam-meminjam; in casu bertentangan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri No.: 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Pemberian Kuasa Mutlak untuk Menjual jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1991 K/Pdt/1994 tertanggal 20 Mei 1996.

Telah dinyatakan terbukti oleh Pengadilan Negeri Tangerang dengan pertimbangan hukum yang didasarkan pada Pasal 1338 ayat (3)

Hal. 41 dari 49 hal. Put. No. 1830 K/Pdt/2011

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

KUHPerdata tentang keharusan adanya itikad baik dan keseimbangan kepentingan diantara para pihak dalam perjanjian;

Dan atau Judex Facti Pengadilan Tinggi Banten telah melakukan **penilaian yang salah** atas pembuktian terhadap dalil/posita yang diajukan oleh semula Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi tersebut;

Karena secara SERTA MERTA menyatakan dan atau menilai; bahwa pembuatan akta PPJB – *yang notabene terkait dengan bidang-bidang tanah dan atau merupakan jaminan atas perjanjian pinjam-meminjam awal/induk dan satu-satunya secara lisan* – sebagai PERJANJIAN TERSENDIRI dan atau lain lagi, yang dilakukan dengan kesadaran dan *tanpa paksaan diantara para pihak*;

Sementara di pihak lain Pengadilan Negeri Tangerang telah menyatakan; bahwa Akta-akta yang dibuat dalam kaitan dengan harta benda milik semula Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi telah dibuat dengan ITIKAD BURUK oleh semula Para Tergugat/Para Pemanding sekarang Para Termohon Kasasi sehingga Akta-akta tersebut telah memiliki CACAT YURIDIS dan oleh karenanya patut untuk dibatalkan dengan segala akibat hukumnya;

6. Bahwa berdasarkan Kaidah Hukum yang dimuat dalam Putusan Mahkamah Agung No.: 932 K/Sip/1972, tanggal 12 Januari 1972 :

*“Mahkamah Agung berwenang menilai kembali dan memperbaiki terhadap “**penilaian yang salah**” dari Judex Facti (Pengadilan Tinggi) mengenai apakah dalil/posita yang diajukan oleh salah satu pihak sudah terbukti atau tidak terbukti.”*

(vide: M. Ali Boediarto, SH, “Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung Hukum Acara Perdata Masa Setengah Abad);

Bahwa berdasarkan uraian MEMORI KASASI BAGIAN PERTAMA ini (angka 1. Sampai dengan 6. tersebut di atas), maka telah berdasar apabila Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung Republik Indonesia pada tingkat Kasasi untuk menerima permohonan Kasasi Pemohon Kasasi dan mengadili sendiri perkara perdata a quo;

BAGIAN KEDUA

PERLU DITEGASKAN KEMBALI INTI PERMASALAHANNYA ADALAH :

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tahun 2003 di bulan Oktober atau setidaknya di tahun tersebut, telah terjadi perjanjian pinjam meminjam yang dilakukan secara lisan tanpa dinotariikan ataupun dibuat secara tertulis antara Sumarto Kurnia dengan Tergugat I;
- Bahwa dalam perjanjian pinjam meminjam tersebut Sumarto Kurnia memberikan jaminan beberapa bidang tanah kepada Tergugat I; dan untuk memberikan rasa percaya terhadap Tergugat I dan III/Kreditur dan jaminan tersebut mengikat, maka dibuatlah suatu perjanjian yang dituangkan ke dalam beberapa akte Notariil tentang Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli dan Kuasa (selanjutnya disebut Akta PPJB atas bidang-bidang tanah tersebut;
- Bahwa atas bidang-bidang tanah tersebut, Penggugat telah melakukan pembayaran, dan oleh karenanya ada beberapa akta yang telah dibatalkan;
- Bahwa oleh karena pinjaman tersebut bunga berbunga, kemudian menjadi pinjaman pokok baru dan ditambah bunga; sehingga Tergugat I dan III meminta jaminan tambahan;
- Bahwa atas permintaan jaminan tersebut, Penggugat memberikan jaminannya berupa bidang-bidang tanah yang dituangkan ke dalam Akta Notaris yang berupa Akta PPJB;
- Bahwa dalam gugatan ini (perkara a quo), Penggugat meminta *Pembatalan atas Akta-akta PPJB* yang telah dijadikan jaminan dan bersedia untuk mengembalikan pinjamannya berupa uang tunai;
- Bahwa Tergugat I dan III/Kreditur tanpa memberitahukan dan meminta ijin kepada Penggugat, telah dengan sengaja memproses balik nama sertifikat atas beberapa bidang-bidang tanah;
- Bahwa oleh karena Penggugat telah memohon pembatalan atas Akta-akta PPJB yang digunakan Tergugat I, II dan III untuk memproses balik nama sertifikat tersebut, maka sebagai konsekuensi logisnya proses balik nama tersebut adalah batal demi hukum, dan atas sertifikat yang telah terbit atas nama Tergugat I, II dan III tidak mempunyai nilai bukti;

Adapun Dasar/Alasan permohonan Kasasi ini adalah sebagai berikut :

- A. Tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;
- B. Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;

Hal. 43 dari 49 hal. Put. No. 1830 K/Pdt/2011

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)



C. Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;

A. Alasan Berdasarkan Undang-undang No. 5 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung;

Pasal 30 ayat (1) huruf (a) yaitu :

TIDAK BERWENANG ATAU MELAMPAUI BATAS WEWENANG;

7. Bahwa Judex Facti telah melampaui batas kewenangan yang telah diatur dalam PEDOMAN PELAKSANAAN TUGAS DAN ADMINISTRASI PENGADILAN BUKU II, Cetakan ke-4 tahun 2003, BAGIAN KEDUA BIDANG TEHNIS PERADILAN, Angka I. Tentang PERADILAN UMUM, Huruf A. Tentang PERDATA, Nomor 20.1 Tentang Tangkisan/Eksepsi, yang pada pokoknya menyatakan :

Tangkisan atau eksepsi yang diajukan oleh Tergugat, diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara, **kecuali jika eksepsi itu mengenai tidak berwenangnya Pengadilan Negeri untuk memeriksa perkara tersebut :**

8. Bahwa Judex Facti dalam pertimbangan hukumnya pada bagian eksepsi pada halaman 7 dan 8, telah menyatakan tidak berwenang mengadili perkara ini, akan tetapi Judex Facti juga telah mempertimbangkan dalam pokok perkara ;

Bahwa dengan demikian putusan Judex Facti telah bertolak belakang, sehingga putusan Judex Facti telah kabur dan untuk itu putusan Judex Facti tidak dapat dipertahankan serta harus dibatalkan ;

B. SALAH MENERAPKAN ATAU MELANGGAR HUKUM YANG BERLAKU/ huruf (b).

9. Bahwa antara semula Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi dengan semula Para Tergugat/Para Pembanding sekarang Termohon Kasasi telah sama-sama tahu dan mengerti bahwa yang menjadi salah satu obyek perkara a quo adalah tentang Pembatalan Akta-akta yang



dibuat di depan Notaris, bukan Sertifikat-sertifikat, sehingga perkara ini/ gugatannya pun di daftarkan di Pengadilan Negeri (Peradilan Umum) ;

10. Bahwa yang menjadi salah satu obyek dalam perkara a quo adalah mengenai pembatalan atas akta-akta PPJB dan Kuasa yang dibuat oleh Notaris ;
11. Bahwa oleh karena akta-akta notaris yang dimintakan pembatalan tersebut digunakan oleh Tergugat I, II dan III dijadikan alas dasar pembalikan nama, maka konsekuensinya adalah proses pembalikan nama tersebut batal demi hukum ;
12. Bahwa oleh karena telah terjadi pembalikan nama atas sertifikat-sertifikat dimaksud dalam perkara a quo, maka sertifikat tersebut tidak mempunyai nilai bukti hukum secara hukum ; sehingga Putusan Pengadilan Negeri Tangerang sudah tepat dan benar ;
13. Bahwa pertimbangan Judex Facti pada halaman 8 alinea 3, yang menyebutkan :*bahwa oleh karena yang dimintakan pembatalan adalah termasuk sertifikat Hak Milik yang merupakan kewenangan dst ;*

Hal ini adalah tidak benar dan telah melanggar hukum yang berlaku, karena Pemohon semula Terbanding/Penggugat **TIDAK PERNAH MEMINTA PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK**, akan tetapi MEMINTA kepada Ketua cq Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang untuk **MENYATAKAN SERTIFIKAT TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM** ;

Bahwa oleh karena Pemohon semula Terbanding/Penggugat mengajukan gugatan sudah benar dan putusan Pengadilan Tingkat Pertama sudah TEPAT sesuai Kaidah hukum yang berlaku, maka Putusan Pengadilan Tingkat Pertama Patut Dipertahankan, dan oleh karenanya Harus Dikuatkan ;

14. Bahwa Judex Facti telah Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, maka Putusan Judex Facti tidak layak untuk dipertahankan, sehingga harus Dibatalkan;

C. LALAI MEMENUHI SYARA-SYARAT YANG DIWAJIBKAN OLEH PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG MENGANCAM

Hal. 45 dari 49 hal. Put. No. 1830 K/Pdt/2011



KELALAIAN ITU DENGAN BATALNYA PUTUSAN YANG
BERSANGKUTAN/huruf (c)

C.I. KELALAIAN JUDEX FACTI YANG KE-1

15. Tentang Eksepsi ;

- Bahwa semula Para Tergugat/Para Pembanding sekarang Termohon Kasasi Tidak Pernah mengajukan eksepsi mengenai Kewenangan absolute, Hal ini, tentunya telah disadari betul oleh semula Para Tergugat/Para Pembanding sekarang Termohon Kasasi, karena memang obyek perkara aquo adalah bukan merupakan produk/hasil dari Tata Usaha Negara ;
- Bahwa semula Para Tergugat/Para Pembanding sekarang Termohon Kasasi dalam eksepsinya pada pokoknya adalah :
 - Gugatan obscur libel
 - Kurang Pihak
 - Tidak Berkualitas
 - Tidak Berkualitas

Bahwa atas dalil-dalil semula Para Tergugat/Para Pembanding sekarang Termohon Kasasi dalam eksepsinya ini, Pengadilan Tingkat Pertama telah mempertimbangkan secara TEPAT SESUAI DENGAN HUKUM YANG BERLAKU, sebagaimana termuat dalam Putusan Pengadilan Negeri Tangerang **Nomor : 112/Pdt.G/2010/PN.TNG** tanggal 29 Juni 2010, halaman 63 dan 64; maka Putusan Pengadilan Tingkat Pertama LAYAK dan PATUT untuk DIPERTAHANKAN;

Bahwa oleh karena Judex Facti dalam pertimbangannya telah lalai memenuhi syarat-syarat dan telah salah menerpkan hukum, maka Putusan Judex Facti TIDAK LAYAK UNTUK DIPERTAHANKAN, dan untuk itu HARUS DIBATALKAN ;

C. II. KELALAIAN JUDEX FACTI YANG KE- 2

16. Bahwa Kelalaian Judex Facti yang ke-2 terdapat dalam pertimbangannya pada Pokok Perkara ;

Bahwa pertimbangan Judex Facti dalam putusannya pada halaman 8 alinea 1, yang pada pokoknya menyebutkan :



Menimbang,pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama yang secara langsung mengabulkan gugatan Terbanding semula Penggugat **tanpa mempertimbangkan** bukti-bukti yang ada.....dst ;

Bahwa pertimbangan Judex Facti tersebut telah salah menilai Putusan Pengadilan Tingkat Pertama, karena Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 112/Pdt.G/2010/PN.TNG tanggal 29 Juni 2010, pada halaman 64 sampai dengan 69, oleh Pengadilan Tingkat Pertama telah **MEMENUHI SYARAT-SYARAT YANG DIWAJIBKAN OLEH PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**;

17.Bahwa oleh karena Putusan Pengadilan Tingkat Pertama telah **MEMENUHI SYARAT-SYARAT YANG DIWAJIBKAN OLEH PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**, maka **LAYAK dan PATUT DIPERTAHANKAN**, sehingga Putusan Pengadilan Tingkat Pertama harus dikuatkan;

18.Bahwa oleh karena Putusan Judex Facti telah **TIDAK MEMENUHI SYARAT-SYARAT YANG DIWAJIBKAN OLEH PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**, maka **TIDAK LAYAK dan TIDAK PATUT DIPERTAHANKAN**, sehingga Putusan Pengadilan Banding harus dibatalkan;

C. III. KELALAIAN JUDEX FACTI YANG KE-3

19.Bahwa pertimbangan Judex Facti dalam putusannya pada halaman 8 alinea 2, yang pada pokoknya menyebutkan :

Bahwa, adapun pembuatan akta PPJB tersebut adalah atas kesadaran Terbanding semula Penggugat tanpa adanya unsur paksaan.

Bahwa pertimbangan Judex Facti tersebut sangat-sangat keliru, karena faktanya Pemohon semula Terbanding/Penggugat, **TIDAK PERNAH** setuju akan adanya PPJB tersebut dan penandatanganan atas akta tersebut didasari oleh Ancaman dari Para Termohon semula Para Pembanding/ Para Tergugat ; dan **FAKTANYA** Pemohon semula Terbanding/ Penggugat **TIDAK PERNAH HADIR dan MENANDATANGANI AKTA—AKTA** di hadapan Notaris ;



20. Bahwa oleh karena Putusan Pengadilan Tingkat Pertama telah MEMENUHI SYARAT-SYARAT YANG DIWAJIBKAN OLEH PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN, maka LAYAK dan PATUT DIPERTAHANKAN, sehingga Putusan Pengadilan Tingkat Pertama **harus dikuatkan**;

21. Bahwa oleh karena Putusan Judex Facti telah TIDAK MEMENUHI SYARAT-SYARAT YANG DIWAJIBKAN OLEH PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN, maka TIDAK LAYAK dan TIDAK PATUT DIPERTAHANKAN, sehingga Putusan Pengadilan Banding **harus dibatalkan**;

C. IV. KELALAIAN JUDEX FACTI YANG KE-4

22. Bahwa pertimbangan Judex Facti dalam putusannya pada halaman 8 alinea 4, yang pada pokoknya menyebutkan :

***Menimbang**, bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa seharusnya Hakim Tingkat Pertama patut mengetahui, bahwa oleh karena yang dimintakan pembatalan adalah termasuk sertifikat Hak Milik yang merupakan kewenangan dari Badan Pertanahan Nasional, maka dengan demikian Badan Pertanahan Nasional haruslah ikut digugat untuk dapat mempertanggungjawabkan **Akta-akta tersebut**, akan tetapi oleh karena tidak ikut digugat maka hal mana merupakan kesalahan fatal karena pembatalan suatu sertifikat adalah termasuk kewenangan Administrasi dalam ranah hukum Publik sehingga yang lebih berwenang adalah Pengadilan Tata Usaha Negara bukannya kewenangan Peradilan UMUM yang dalam hal ini adalah Pengadilan Negeri Tangerang tersebut ;*

23. Bahwa atas pertimbangan Judex Facti tersebut di atas, Judex Facti telah LALAI dan Menyalahi Hukum yang berlaku ;

Bahwa disatu sisi menyatakan Badan Pertanahan Nasional harus ikut serta digugat, di sisi lain bukan merupakan kewenangan Peradilan Umum ;

24. Bahwa Judex Facti jelas-jelas LALAI dalam mempertimbangkan hukumnya dan TELAH SALAH MENERAPKAN HUKUMNYA ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa adalah **TIDAK MUNGKIN** dan **SALAH BESAR**, apabila Badan Pertanahan Nasional **HARUS BERTANGGUNGJAWAB** atas **AKTA-AKTA** yang dibuat oleh Notaris ;

25. Perlu DITEGASKAN ;

- Bahwa semula Para Tergugat/Para Pembanding sekarang Termohon Kasasi ; tidak pernah mengajukan eksepsi mengenai kewenangan absolut. Hal ini, tentunya telah disadari betul oleh semula Para Tergugat/ Para Pembanding sekarang Termohon Kasasi, karena memang obyek perkara a quo yang semata berupa perjanjian pinjam meminjam uang secara lisan diantara para pihak, adalah bukan merupakan kewenangan dari Tata Usaha Negara dan atau bukan ranah HUKUM PUBLIK ;

(vide : ketentuan tentang pengecualian atas keputusan Tata Usaha Negara/bukan keputusan Tata Usaha Negara dan atau bukan kewenangan peradilan Tata Usaha Negara, sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 huruf e. Undang-Undang No. 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara) ;

- Bahwa semula Penggugat/Pembanding sekarang **Pemohon Kasasi; TIDAK PERNAH MEMINTA PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK**, akan tetapi MEMINTA kepada Ketua cq Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang untuk MENYATAKAN BATAL AKTA-AKTA YANG DIBUAT DI HADAPAN NOTARIS DAN SERTIFIKAT **TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM** ;

Artinya : terhadap sertifikat-sertifikat in casu secara hukum telah **DAPAT DIBATALKAN** ; (viernietigbaar) ; sehingga dalam Putusan dalam lingkungan Peradilan Umum in litis/perkara perdata a quo menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum ; dan kemudian perkara perdata a quo telah memiliki kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) ;

Akan memberikan legal standing kepada semula Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi untuk memohonkan pembatalannya kemudian kepada Badan Pertanahan Nasional;

Hal. 49 dari 49 hal. Put. No. 1830 K/Pdt/2011

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)



26. Bahwa oleh karena Putusan Pengadilan Tingkat Pertama telah MEMENUHI SYARAT-SYARAT YANG DIWAJIBKAN OLEH PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN, maka LAYAK dan PATUT DIPERTAHAN-KAN, sehingga Putusan Pengadilan Tingkat Pertama **harus dikuatkan;**

27. Bahwa oleh karena Putusan Judex Facti telah TIDAK MEMENUHI SYARAT-SYARAT YANG DIWAJIBKAN OLEH PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN, maka TIDAK LAYAK dan TIDAK PATUT DIPERTAHANKAN, sehingga Putusan Pengadilan Banding **harus dibatalkan;**

C.V. KELALAIAN JUDEX FACTI YANG KE-5

28. Bahwa pertimbangan Judex Facti dalam putusannya pada halaman 8 alinea 5 dan 9 alinea 1 yang pada pokoknya menyebutkan :

***Menimbang**,...dst. bahwa Hakim Tingkat Pertama telah melakukan perbuatan yang sangat fatal dimana telah melampaui batas kewenangannya karena telah menjatuhkan putusan terhadap sesuatu yang tidak dimintakan dalam perkara tersebut (sesuatu yang tidak diperkarakan), hal mana telah menyalahi Ketentuan Perundang-undangan dimana Hakim dilarang untuk memutus sesuatu yang tidak diminta/tidak diperkarakan ;*

(Bandingkan Posita Gugatan dengan Petitum Gugatan Putusan halaman 71, bahagian II dari atas, atas nama Notaris IDA ROSYIDA, SH) dimana yang bersangkutan tidak pernah digugat akan tetapi dihukum untuk membatalkan Akta-akta yang telah dibuatnya ;

29. Bahwa atas pertimbangan Judex Facti tersebut di atas, Judex Facti telah LALAI dan Menyalahi Hukum yang berlaku ; Hal ini dapat semula Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi sampaikan ;

Bahwa setiap gugatan yang diajukan di pengadilan, Penggugat dibatasi hanya kepada orang perorangan ataupun badan hukum yang mempunyai hubungan dan akibat hukum antara Penggugat dan Tergugat. Seseorang atau Badan Hukum bisa ditarik sebagai Tergugat juga bisa tidak ditarik sebagai Tergugat, dengan mempertimbangkan persyaratan tertentu;



30. Bahwa tidak diajukannya baik para Notaris Ida Rosyidah,SH oleh semula Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi sebagai pihak dalam perkara ini, menurut hukum tidaklah menyebabkan pihaknya dalam perkara ini kurang, karena notaris pejabat umum yang mempunyai tugas dan kewenangan sebagai pejabat umum dalam bidangnya, oleh karena itu dengan tidak diajukannya notaris/Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Tangerang sebagai pihak dalam perkara ini tidak menyebabkan pihak dalam perkara ini kurang, oleh karena itu eksepsi harus dinyatakan ditolak;

Hal ini selaras dengan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 63 ad.2, yang menyatakan :

"Bahwa pada prinsipnya dalam Hukum Acara Perdata, hanya Penggugatlah yang berwenang untuk memutuskan siapa-siapa yang akan digugatnya (vide jurisprudensi tetap MARI tanggal 14 Juni 1971 No. 305 K/Sip/1971);

Bahwa dengan demikian, tidak ditariknya Notaris Ida Rosyidah,SH, maupun The Kristiandra dan Suannie Kurnia, tidaklah menyebabkan gugatan Penggugat mengandung cacat karena kurang pihak;

Bahwa dengan demikian eksepsi para Tergugat tersebut pada butir-2 tidak memiliki landasan hukum yang tepat dan oleh karenanya patut untuk ditolak;"

31. Bahwa pertimbangan Judex Facti telah TIDAK TELITI, TIDAK CERMAT dan TIDAK AKURAT dalam memeriksa dan mengadili perkara a quo ;

32. Bahwa Hakim Tingkat Pertama telah melakukan perbuatan yang sangat **TEPAT**, dimana telah sesuai dengan kewenangannya karena telah menjatuhkan putusan sesuai dengan sesuatu yang telah dimintakan dalam perkara tersebut (sesuatu yang tidak diperkarakan), hal mana telah sesuai dengan Ketentuan Perundang-undangan dimana Hakim berwenang untuk memutus sesuatu yang telah diminta/diperkarakan ;

33. Bahwa semula Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi telah mencantumkan akta-akta yang dibuat dihadapan Notaris Ida Rosyida,SH, begitu juga dalam petitumnya, Penggugat meminta untuk membatalkan Akta yang dibuat oleh Notaris Ida Rosyida,SH ;



Jadi, adalah **TIDAK BENAR** apabila dikatakan Hakim Tingkat Pertama telah melampaui kewenangannya ;

34. JUDEX FACTI TELAH MEMUTARBALIKKAN FAKTA

Bahwa didalam Putusan Pengadilan Tingkat Pertama, TIDAK ADA YANG BERBUNYI MENGHUKUM (Para Tergugat maupun IDA ROSYIDAH,SH) membatalkan akta-akta ;

Bahwa dengan demikian **Judex Facti** telah terbukti, telah memeriksa dan memutus perkara dengan TIDAK TELITI, TIDAK CERMAT dan TIDAK AKURAT ; sehingga Salah dan Lalai dalam menerapkan hukumnya ;

35. Bahwa oleh karena Putusan Judex Facti telah TIDAK MEMENUHI SYARAT-SYARAT YANG DIWAJIBKAN OLEH PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN, maka TIDAK LAYAK dan TIDAK PATUT DIPERTAHANKAN, sehingga Putusan Pengadilan Banding **harus dibatalkan**;

36. Bahwa oleh karena Putusan Pengadilan Tingkat Pertama telah MEMENUHI SYARAT-SYARAT YANG DIWAJIBKAN OLEH PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN, maka LAYAK dan PATUT DIPERTAHAN-KAN, sehingga Putusan Pengadilan Tingkat Pertama **harus dikuatkan**;

VI. KELALAIAN JUDEX FACTI YANG KE-6

37. Bahwa pertimbangan Judex Facti dalam putusannya pada halaman 9 alinea 2 ; yang pada pokoknya menyebutkan :

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan Memori Banding diajukan oleh Para Pembandingdst ;

38. Bahwa perlu Pemohon semula Terbanding/Penggugat jelaskan :

- Bahwa semula Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi **hanya menerima memori banding dari Pembanding I semula Tergugat V** ;
- Bahwa semula Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi **TIDAK PERNAH MENERIMA MEMORI BANDING** dari Para Pembanding lainnya (Pembanding II, III, IV dan V);
- Bahwa oleh karena di dalam Memori Banding tersebut diajukan kepada Ketua Pengadilan Tinggi Bandung, maka Terbanding (Pemohon/ Penggugat) dalam menanggapinya hanya menyampaikan, bahwa Memori



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Banding yang diajukan oleh Pembanding I telah salah alamat, karena telah salah dan ini menyangkut kewenangan relatif ;

- Bahwa oleh karena TIBA-TIBA Judex Facti mempertimbangkan Memori Banding yang diajukan oleh Para Pembanding, adalah sesuatu hal yang sangat-sangat tidak masuk akal ;
- Bahwa dengan demikian timbul dugaan kuat adanya konspirasi jahat atas perkara banding ini ;

39. Bahwa oleh karena Putusan Judex Facti telah TIDAK MEMENUHI SYARAT-SYARAT YANG DIWAJIBKAN OLEH PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN, maka TIDAK LAYAK dan TIDAK PATUT DIPERTAHANKAN, sehingga Putusan Pengadilan Banding harus dibatalkan;

Bahwa berdasarkan seluruh uraian MEMORI KASASI pada BAGIAN PERTAMA dan BAGIAN KEDUA diatas maka telah jelas, Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. : 79/PDT/2010/PT.BTN tanggal 22 Februari 2011 jo. No. 112/PDT.G/2010/PN.TNG tanggal 29 Juni 2010 ;

Telah mengandung penilaian yang salah atas pembuktian terhadap dalil/ posita yang diajukan oleh semula Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi in casu bertentangan dengan kaedah hukum yang dimuat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 932 K/Sip/1972, tanggal 12 Januari 1972;

Serta telah *tidak berwenang atau melampaui batas wewenang; salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku; lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan ;*

sebagaimana dimaksud dalam pasal 30 ayat (1) huruf (a), (b) dan (c) Undang-undang No. 5 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung ;

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

Hal. 53 dari 49 hal. Put. No. 1830 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena Judex Facti (Pengadilan Tinggi) tidak salah menerapkan hukum. Bahwa mendasari pada gugatan Penggugat yang pada umumnya adalah pembatalan akta-akta yang antara lain adalah adanya beberapa sertifikat hak milik yang telah dijadikan jaminan dimana sertifikat-sertifikat tersebut adalah merupakan produk dari BPN, maka seharusnya dalam gugatan pihak BPN haruslah ikut digugat untuk dapat mempertanggung jawabkan akta-akta tersebut, namun ternyata dalam gugatan pihak BPN tidak ikut digugat baik sebagai Tergugat ataupun sebagai turut Tergugat, keterangan gugatan adalah kurang pihak, selain itu karena pembatalan suatu sertifikat adalah termasuk kewenangan administrasi dan termasuk ranah hukum publik, sehingga yang berwenang untuk menyelesaikan perkara tersebut adalah Pengadilan Tata Usaha Negara, bukan kewenangan Peradilan Umum in casu Pengadilan Negeri Tangerang.

Bahwa Pengadilan Negeri Tangerang telah melakukan perbuatan yang telah melampaui batas kewenangannya, karena telah menjatuhkan putusan terhadap sesuatu yang tidak dimintakan, lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985, sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004, perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, ternyata bahwa putusan Judex Facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : PT. PARUNG HARAPAN tersebut harus ditolak ;

Disclaimer

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



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

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 dan Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : PT. PARUNG HARAPAN tersebut ;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis, tanggal 8 Desember 2011 oleh Dr. H. Mohammad Saleh, SH.,MH Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. M. Imron Anwari, SH.,SpN.,MH dan Dr. Artidjo Alkostar, SH.,LL.M Hakim Agung masing-masing sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut serta Ninin Murnindrarti, SH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota :

K e t u a :

ttd./H. M. Imron Anwari, SH.,SpN.,MH. ttd./ Dr. H. Mohammad Saleh, SH.,MH.

ttd./Dr. Artidjo Alkostar, SH.,LL.M.

Biaya-biaya :

Panitera Pengganti :

1. M e t e r a i.....Rp. 6.000,-

ttd./

2. R e d a k s i.....Rp. 5.000,-

Ninin Murnindrarti, SH

3. Administrasi kasasi Rp. 489.000.-

Jumlah.... Rp. 500.000,-

untuk salinan

MAHKAMAH AGUNG RI

Hal. 55 dari 49 hal. Put. No. 1830 K/Pdt/2011



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

an. Panitera

Panitera Muda Perdata,

PRI PAMBUDI TEGUH, SH.MH.

NIP.19610313 198803 1 003.

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)