



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

FARIDA ROMA HUTAPEA, bertempat tinggal di Jalan Asparagus IV Nomor 2, RT.07, RW.08, Kelurahan Sri Meranti, Kecamatan Rumbai, Kota Pekanbaru, dalam hal ini memberi kuasa kepada ARTANTA BARUS, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat dan Konsultan Hukum, berkantor pada BARUS, SIBARANI, HASIBUAN Law Office, beralamat di Gedung Tranka, lantai 2, Jalan Raya Minggu Nomor 17 Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 April 2017;
Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding;

L a w a n:

Drs. H. MUHAMMAD NASIR S, S.H., MHI, bertempat tinggal di Kos Putri Hj. Rainisma, Jalan Manyar Sakti, Gang Kayu Manis Nomor 17 (dekat Elang Futsal), RT. 04, RW. 02, Kelurahan Simpang Baru, Kecamatan Tampan, Panam, Kota Pekanbaru, dalam hal ini memberi kuasa kepada HENDRYZAL dan kawan, Para Advokat pada Kantor HENDRIZAL & Partners, beralamat di Jalan Nenas Nomor 27, Lantai II, Sukajadi, Kota Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Mei 2017;
Termohon Kasasi dahulu Penggugat/ Terbanding;

D a n:

1. **Ir. UMAR FHATONI, MSi**, bertempat tinggal di Kantor Badan Pertanahan Nasional, Kota Pekanbaru, di Jalan Pepaya Nomor 47, Sukajadi, Kota Pekanbaru;
2. **MUHAMMAD EDY**, bertempat tinggal di Jalan Serayu Nomor 50, RT. 002, RW. 003, Kelurahan Labuh Baru, Kecamatan Payung Sekaki, Kota Pekanbaru;
3. **Hj. NURAINI CHANDRA SURI**, bertempat tinggal di Jalan Yos Sudarso Nomor 224, Kelurahan Limbung Baru, Kecamatan Rumbai Pesisir, Kota Pekanbaru;
4. **MUKHLIS, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Prof. M.Amin, S.H. Nomor 25 B, Kelurahan Kota Baru, Kecamatan Pekanbaru Kota;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
berkedudukan di Jalan Pepaya Nomor 47, Sukajadi, Kota Pekanbaru;

6. **ELFIT SIMANJUNTAK, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Wakaf Nomor 47, Kelurahan Kampung Dalam, Kecamatan Senapelan, Kota Pekanbaru;

7. **Tito Utoyo, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Amal Mulia Blok C1, Kelurahan Labuh Baru Barat, Kecamatan Payung Sekaki, Kota Pekanbaru;

Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II, III, IV, V, VI dan Turut Tergugat I, II/Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat telah melakukan perbuatan hukum dengan Tergugat III/ Muhammad Edy dengan telah membuat perikatan untuk mengikatkan diri dalam suatu perjanjian yang tertuang di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli pada tanggal 10 April 2012 Legalisasi Nomor 178/Leg/IV/2012 dengan obyek berupa 1 (satu) unit ruko berlantai 2,5 dengan ukuran lantai satu 4,5 m x 16 m, lantai dua berukuran 4,5 m x 18 m dan 2 ½ lantai berukuran 4,5 m x 8 m yang terletak di Jalan Yos Sudarso Kelurahan Limbungan Baru, Kecamatan Rumbai Pesisir, Kota Pekanbaru di atas sebidang tanah dengan alas hak berupa SKGR Nomor 595.3/krp-pem/74 tanggal 02 Februari 2012 atas nama Hj. Nuraini Chandra Suri/Tergugat IV. Dan telah pula diterbitkan Akta Jual Beli Nomor 04/2015 tanggal 19 Januari 2015 yang dibuat di hadapan Notaris Tito Utoyo, SH/Turut Tergugat II antara Penggugat selaku pembeli pertama dengan Tergugat IV/ Hj. Nuraini Chandra Suri yang didasarkan kepada Pernyataan Muhammad Edy/Tergugat III tertanggal 29 Desember 2014 dalam melakukan tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat IV/ Hj. Nuraini Chandra Suri dalam akta tersebut telah disetujui oleh anak-anaknya dengan obyek berupa Hak Milik Nomor 01810 atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 19 September 2014 Nomor 00225/Limbungan Baru/2014 seluas 152 m² dengan nomor identifikasi bidang tanah (NIB): 05011206.01981 yang terletak di Jalan Yos Sudarso, Kelurahan Limbungan Baru, Kecamatan Rumbai Pesisir,

Halaman 2 dari 56 hal.Put. Nomor 3035 K/Pdt/2017



2. Bahwa sebelum dilakukan AJB sebagaimana dalil posita ke-1 di atas ternyata sertifikat induk telah diagunkan oleh Tergugat III/Muhammad Edy kepada pihak PT. BPR Harta Mandiri sebesar Rp 262.000.000,- (dua ratus enam puluh dua juta rupiah) dan kemudian dibayarkan oleh Penggugat ke Tergugat III/Muhammad Edy agar segera melunasi hutang pada PT. BPR Harta Mandiri yang dapat Penggugat buktikan dengan penyerahan uang kepada Penggugat berupa kwitansi tertanggal 07 Januari 2015 ;
3. Bahwa setelah sertifikat induk atas nama Tergugat IV (Hj Nuraini Candra Suri) ditebus dari PT. BPR Harta Mandiri maka Penggugat melanjutkan proses balik nama ke atas nama Penggugat sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat dengan Tergugat III/Muhammad Edy yaitu berupa Pernyataan Muhammad Edy tertanggal 29 Desember 2014 maka Penggugat melakukan perbuatan hukum dengan menandatangani Akta Jual Beli di hadapan Notaris Tito Utoyo, SH/Turut Tergugat II Notaris di Pekanbaru dengan Nomor 04/2015 tertanggal 19 Januari 2015 dengan Tergugat IV (Hj Nuraini Candra Suri) yang telah melakukan tindakan hukum dalam akta tersebut telah disetujui oleh anak-anaknya dengan objek berupa Hak Milik Nomor 01810 atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 19 September 2014 Nomor 00225/Limbungan Baru/2014 seluas 152 m² dengan nomor identifikasi bidang tanah (NIB): 05011206.01981 yang terletak di Jalan Yos Sudarso, Kelurahan Limbungan Baru, Kecamatan Rumbai Pesisir, Kota Pekanbaru;
4. Bahwa kemudian Penggugat melanjutkan dengan mengurus surat izin mendirikan bangunan ke Dinas Tata Ruang dan Bangunan atas 1 (satu) unit ruko yang terletak di Jalan Yos Sudarso Kelurahan Limbungan Baru, Kecamatan Rumbai Pesisir, Kota Pekanbaru untuk mendapatk IMB kemudian pada tanggal 08 Juni 2015 terbitlah IMB atas nama Drs.H. Muhammad Nasir Sabin, MHI berdasarkan kepada Akta Jual Beli Nomor 04/2015 tanggal 19 Januari 2015 yang dibuat di Notaris Tito Utoyo, S.H./Turut Tergugat II ;
5. Bahwa atas dasar Akta Jual Beli Nomor 04/2015 tanggal 19 Januari 2015 yang dibuat di Notaris Tito Utoyo, S.H./Turut Tergugat II maka Penggugat melakukan balik nama sertifikat ke BPN Kota Pekanbaru/Tergugat VI ke atas nama Penggugat, namun dalam proses dan tahapan di BPN Kota Pekanbaru/Tergugat VI, pihak BPN Kota Pekanbaru/Tergugat VI tidak mau melaksanakan proses balik nama ke atas nama Penggugat karena adanya surat pemblokiran dari Farida Roma Hutapea/Tergugat I melalui kuasa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Umar Fathani, MSI tidak pernah menindaklanjuti surat Pemohon dimaksud tetapi ketika Penggugat menayakan kembali tentang proses balik nama Tergugat II/ Ir. Umar Fathani, MSI tidak memberikan penjelasan yang pasti apakah status obyek sengketa dalam status diblokir atau tidak;

6. Bahwa Tergugat I/Farida Roma Hutapea telah melakukan upaya-upaya untuk mengambil secara paksa atas objek ruko *a quo* dengan berbagai cara yang sebelumnya oleh Penggugat yang merasa memiliki dan dikarenakan adalah pembeli pertama maka berhak atas objek ruko *a quo* dengan telah menempelkan pada ruko berupa spanduk yang isinya: "Ruko ini sudah terjual tanggal 10 April 2012 Akta Notaris Nomor 178/Leg/IV/2012 ". Setelah berjalan \pm 3 hari spanduk tersebut tidak ada dan digantikan dengan spanduk yang bertuliskan: "Ruko ini Hak Milik a/n Farida Roma Hutapea sesuai akta notaris Nomor 61 tanggal 27-02-2014 yang dikeluarkan oleh Notaris Mukhlis, Sarjana Hukum";

Kemudian terhadap hal demikian Penggugat mengunci ruko tersebut dengan menggunakan gembok serta dirantai kemudian gembok dan rantai yang sudah terpasang tersebut dibuka paksa dan ditempati pula oleh orang-orang yang tidak dikenal tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat sebagai pemilik ruko *a quo*. Dalam masa proses di kepolisian dalam tahap penyidikan oleh penyidik diperintahkan secara lisan untuk melakukan penguncian kembali dengan gembok dan rantai dan jika perlu dilas pintunya, atas perintah tersebut Penggugat lakukan kembali dengan memasang gembok dan dirantai namun tetap juga dibuka secara paksa dan hal ini dapat dibuktikan dengan adanya gembok berikut anak kuncinya yang telah dipotong atau digergaji yang ada pada Penggugat sedangkan gembok lainnya tidak ada dalam arti telah dibuang;

Kemudian Penggugat melakukan penguncian kembali dengan menggunakan rantai dan 2 (dua) buah gembok yang pelaksanaannya dilakukan sekitar \pm jam 14.⁰⁰ wib pada tanggal 14 Juni 2015. Sekitar jam 20.⁰⁰ wib Penggugat ditelepon oleh orang yang tidak dikenal yang mengaku tinggal di ruko *a quo* dengan mengatakan bahwa dia terkurung di dalam ruko tersebut dan mohon dibuka. Pada malam itu juga Penggugat langsung ke Polresta melalui Aipda Tasiran untuk melaporkan hal tersebut dan beliau menyarankan untuk membuka gembok ruko tersebut melalui Polsek Rumbai Pesisir saja. Kemudian Penggugat langsung menuju ke Polsek Rumbai Pesisir dan pada saat Penggugat tiba di Polsek Rumbai Pesisir Penggugat dihubungi oleh Tergugat IV/Hj Nuraini Chandra Suri yang mengatakan orang yang

Halaman 4 dari 56 hal.Put. Nomor 3035 K/Pdt/2017

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

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa kemudian Penggugat menyurati Ka Kanwil Badan Pertanahan Nasional Propinsi Riau tertanggal 13 Mei 2015 dan terhadap surat Penggugat tersebut oleh Ka Kanwil Badan Pertanahan Nasional Propinsi Riau mengirimkan surat kepada Kakan BPN Kota Pekanbaru/Tergugat VI agar mempelajari kembali masalahnya dan memberikan penjelasan secara tertulis kepada Pengadu (Drs. H. Muhammad Nasir, SH. MHI/Penggugat). Namun sampai gugatan ini Penggugat ajukan Tergugat VI/BPN Kota Pekanbaru tidak pernah mengeluarkan surat secara tertulis untuk memberikan penjelasan atas tidak dapat dilanjutkannya proses penerbitan sertifikat atas ruko *a quo* ke atas nama Penggugat;

Kemudian Penggugat atas saran dari Kawil BPN melalui Kabid sengketa yang bernama Mangapul Pangabeian agar menghubungi kembali Tergugat VI/ BPN Kota Pekanbaru untuk mempertanyakan tentang balik nama tersebut. Setelah dihubungi dan langsung menemui Kepala Kantor BPN Kota Pekanbaru dalam hal ini Tergugat II/Ir. Umar Fathani, MSI pada tanggal 29 Juni 2015 ternyata beliau menyampaikan kepada Penggugat ada lagi surat pemblokiran dari Tergugat I/Farida Roma Hutapea melalui kuasanya Magdalena Hutapea, SH tertanggal 15 Juni 2015 yang hanya memblokir ruko milik Penggugat yang telah Penggugat beli sabagai pembeli pertama dari Tergugat III/Muhammad Edy dan Tergugat IV/Hj. Nuraini Chandra Suri dan Tergugat II/Ir. Umar Fathani, MSI mengatakan tidak akan memprosesnya hingga permasalahan tersebut selesai secara hukum;

12. Bahwa atas tindakan dari Tergugat II/Ir. Umar Fathani, MSI yang hanya menerima pemblokiran sepihak saja tanpa didukung dengan bukti yang sempurna dan prosedur pemblokiran yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku maka perbuatan dan tindakan yang telah merugikan Penggugat tersebut dapat dikategorikan kepada Perbuatan Melawan Hukum;

13. Bahwa perbuatan hukum Tergugat III beserta Tergugat IV dengan telah mengalihkan obyek ruko *a quo* kepada pihak lain dalam hal ini Tergugat I/Farida Roma Hutapea tanpa seizin dan sepengetahuan dari Penggugat sebagai pemilik yang sah atas ruko *a quo* serta telah pula mengagunkan sertifikat induk ke PT. BPR Harta Mandiri adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

14. Bahwa atas terbitnya Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 61 tertanggal 27 Pebruari 2014 yang dibuat oleh Tergugat V/Muchlis, SH. selaku notaris yang dipakai dan digunakan oleh Tergugat I sehingga merugikan Penggugat dan jauh sebelumnya Penggugat sudah pernah menjumpai Tergugat V/Muchlis,

Halaman 6 dari 56 hal. Put. Nomor 3035 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan-perbuatan-tergugat-III Muchlis, S.H. dapat dikategorikan ke dalam Perbuatan Melawan Hukum;

15. Bahwa oleh karena terbukti Tergugat I//Farida Roma Hutapea telah melakukan perbuatan melawan hukum maka oleh karenanya Penggugat mohon kepada Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk dapat membatalkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 61 tertanggal 27 Februari 2014 yang dibuat oleh Notaris Muchlis, S.H./ Tergugat V tersebut;
16. Bahwa demikian pula dengan tindakan Tergugat II dan Tergugat VI yang telah menunda dan atau memblokir proses penerbitan sertifikat Penggugat yang telah cukup syarat dan ketentuan yang berlaku namun Tergugat II dan Tergugat VI tetap tidak mau melanjutkan proses tersebut adalah merupakan tindakan tanpa dasar yang merugikan Penggugat dan oleh karenanya dapat dikategorikan Perbuatan Melawan Hukum. Maka oleh karena mohon kepada Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar dapat memerintahkan dan menghukum Tergugat II dan Tergugat VI agar melanjutkan proses baliknama ke atas nama Penggugat ;
17. Bahwa dari perbuatan melawan hukum Tergugat I, II, III, IV, V dan Tergugat VI tersebut di atas maka Penggugat merasa dirugikan secara materil maupun immateril. Kerugian-kerugian mana dapat Penggugat perincikan sebagai berikut:

➤ Kerugian Materil :

- Dengan terlambatnya pembangunan ruko *a quo*, dialihkan oleh Tergugat III beserta Tergugat IV kepada Tergugat I dengan dasar akta yang diterbitkan oleh Tergugat V serta pemblokiran dari Tergugat I yang dijadikan pula dasar oleh Tergugat II dan Tergugat VI yang keseluruhan tindakan dan perbuatan tersebut menimbulkan kerugian materil kepada Penggugat yang dapat diperincikan selama 3 tahun 3 bulan terhitung sejak tanggal 11 April 2012 hingga gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Pekanbaru. Kerugian materil yang timbul tersebut adalah sebesar Rp 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) yang harus Tergugat I, II, III, IV, V dan Tergugat VI bayarkan kepada Penggugat secara sekaligus dan seketika ;
- Bunga 6 % pertahun bunga yang harus dibayarkan Tergugat I, II, III, IV, V dan Tergugat VI adalah sebesar 6 % x 3 tahun x Rp 650.000.000,- = Rp 117.000.000,- (seratus tujuh belas juta rupiah) yang harus Tergugat I, II, III, IV, V dan Tergugat VI bayarkan kepada Penggugat secara sekaligus dan seketika ;

Halaman 7 dari 56 hal.Put. Nomor 3035 K/Pdt/2017

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 Rp117.000.000,- = Rp767.000.000,- (tujuh ratus enam puluh tujuh juta rupiah) yang harus dibayarkan secara sekaligus dan seketika kepada Penggugat ;

➤ Kerugian Immateril :

Kerugian Immateril dapat Penggugat uraikan karena lamanya pembangunan ruko *a quo* oleh Tergugat III dan telah dialihkan kepada Tergugat I oleh Tergugat III beserta Tergugat IV serta oleh Tergugat I melakukan upaya paksa untuk mendapatkan ruko *a quo* dan ditempati oleh orang yang tidak dikenal dengan dasar akta yang dibuat oleh Tergugat V dan dengan ditunda dan atau diblokirnya proses balik nama ke atas nama Penggugat oleh Tergugat II dan Tergugat VI atas dasar surat pemblokiran dari Tergugat I maka seluruh rangkaian itu harus Penggugat jalani dan tempuh dalam waktu 3 tahun 3 bulan tanpa hasil yang memadai dan terkurasnya sebahagian waktu dan tenaga akan hal tersebut maka jika dinilai dari sisi finansialnya maka kerugian yang diderita oleh Penggugat akan hal itu adalah sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) yang harus dibayar secara ditanggung renteng oleh Tergugat I, II, III, IV, V dan Tergugat VI kepada Penggugat secara sekaligus dan seketika;

18. Bahwa Penggugat khawatir akan itikad baik dari Tergugat I untuk memenuhi kewajibannya, maka beralasan hukum Penggugat mohon diletakkan Sita Jaminan (*Conservator Beslag*) atas barang obyek *a quo* yaitu 1 (satu) unit ruko berlantai 2,5 dengan ukuran lantai satu 4,5 m x 16 m, lantai dua berukuran 4,5 m x 18 m dan lantai 2 ½ (lantai 3) berukuran 4,5 m x 8 m dengan Hak Milik Nomor 01810 atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 19 September 2014 Nomor 00225/Limbungan Baru/2014 seluas 152 m² dengan nomor identifikasi bidang tanah (NIB): 05011206.01981 yang terletak di Jalan Yos Sudarso, Kelurahan Limbungan Baru, Kecamatan Rumbai Pesisir, Kota Pekanbaru yang akan diajukan dalam perkara *a quo* ;

19. Bahwa Penggugat juga mengkhawatirkan sikap dan pendirian Tergugat I, II, III, IV, V dan Tergugat VI dalam melaksanakan isi putusan ini. Jadi beralasan hukum kiranya terhadap Tergugat I, II, III, IV, V dan Tergugat VI dihukum untuk membayar uang paksa secara tanggung renteng sebesar Rp. 1,000,000 (satu juta rupiah) perharinya dari setiap keterlambatan Tergugat I, II, III, IV, V dan Tergugat VI memenuhi isi putusan dalam perkara ini ;

20. Bahwa gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini sudah memenuhi ketentuan hukum yang berlaku dan karenanya tidak terbantahkan lagi kebenarannya

Halaman 8 dari 56 hal.Put. Nomor 3035 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.ryalah Mahkamah Agung didukung oleh bukti - bukti yang cukup sehingga sangat beralasan hukum jika Penggugat memohon suatu keputusan yang dapat dijalankan dengan serta merta walaupun timbul upaya hukum *Verzet*, *Banding* ataupun *Kasasi*;

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

- Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor 04/2015 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Tito Utoyo, S.H. adalah sah dan berharga menurut hukum yang mempunyai nilai hukum yang mengikat ;
- Menyatakan bahwa Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atas nama Drs.H.Muhammad Nasir Sabin, MHI tertanggal 08 Juni 2015 yang diterbitkan oleh Pemerintahan Kota Pekanbaru Dinas Tata Ruang dan Bangunan adalah sah dan berharga menurut hukum yang mempunyai nilai hukum yang mengikat ;
- Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas 1 (satu) unit ruko berlantai 2,5 dengan ukuran lantai satu 4,5 m x 16 m, lantai dua berukuran 4,5 m x 18 m dan lantai 2 ½ (lantai 3) berukuran 4,5 m x 8 m dengan Hak Milik Nomor 01810 atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 19 September 2014 Nomor 00225/Limbangan Baru/2014 seluas 152 m² dengan nomor identifikasi bidang tanah (NIB): 05011206.01981 yang terletak di Jalan Yos Sudarso, Kelurahan Limbungan Baru, Kecamatan Rumbai Pesisir, Kota Pekanbaru berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 04/2015 yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Tito Utoyo, S.H.;
- Menyatakan perbuatan Tergugat I dengan upaya-upaya untuk mengambil secara paksa, membuka gembok dan memutuskan rantai, menempati/ditempati orang-orang yang tidak dikenal dan memblokir hak Penggugat tanpa dasar yang jelas atas obyek ruko *a quo* adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum ;
- Menyatakan perbuatan Tergugat II yang hanya menerima pemblokiran sepihak saja tanpa didukung dengan bukti yang sempurna dan prosedur pemblokiran yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
- Menyatakan perbuatan Tergugat III beserta Tergugat IV dengan telah mengalihkan obyek ruko *a quo* kepada Tergugat I/Farida Roma Hutapea tanpa seizin dan sepengetahuan dari Penggugat sebagai pemilik yang sah

Halaman 9 dari 56 hal.Put. Nomor 3035 K/Pdt/2017

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 merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

- Menyatakan perbuatan Tergugat V dengan mengeluarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 61 tertanggal 27 Februari 2014 sehingga dipakai dan digunakan oleh Tergugat I yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
- Menyatakan perbuatan Tergugat VI yang telah menunda dan atau memblokir proses penerbitan sertifikat Penggugat yang telah cukup syarat dan ketentuan hukum yang berlaku adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
- Membatalkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 61 tertanggal 27 Februari 2014 yang dibuat oleh Notaris Muchlis, SH/Tergugat V tersebut karena tidak mempunyai nilai hukum yang mengikat ;
- Menghukum Tergugat I dan atau siapapun baik orang lain ataupun pihak ke tiga yang menempati ruko *a quo* tanpa hak dan dasar hukum yang jelas agar mengosongkan ruko tersebut secara sekaligus dan seketika;
- Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V dan VI untuk membayar kerugian materil sebesar Rp 767.000.000,- (tujuh ratus enam puluh tujuh juta rupiah) yang harus dibayarkan secara sekaligus dan seketika kepada Panggugat;
- Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V dan Tergugat VI untuk membayar kerugian immateril sebesar Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) kepada Penggugat secara sekaligus dan seketika;
- Mengabulkan sita jaminan atas 1 (satu) unit ruko berlantai 2,5 dengan ukuran lantai satu 4,5 m x 16 m, lantai dua berukuran 4,5 m x 18 m dan lantai 2 ½ (lantai 3) berukuran 4,5 m x 8 m dengan Hak Milik Nomor 01810 atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 19 September 2014 Nomor 00225/Limbungan Baru/2014 seluas 152 m² dengan nomor identifikasi bidang tanah (NIB): 05011206.01981 yang terletak di Jalan Yos Sudarso, Kelurahan Limbungan Baru, Kecamatan Rumbai Pesisir, Kota Pekanbaru;
- Menyatakan sah dan berharga sita Jaminan dalam perkara ini;
- Menyatakan alat bukti Penggugat adalah sah dan berharga menurut hukum;
- Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V dan Tergugat VI untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000,000,- (satu juta rupiah) secara tanggung renteng dari setiap hari kelambatan melaksanakan putusan ini;
- Menyatakan putusan ini dapat dijalankan serta merta walaupun ada upaya hukum Verzet , Banding dan Kasasi;
- Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V dan Tergugat VI untuk membayar segala biaya yang timbul dalam proses perkara ini;

Halaman 10 dari 56 hal.Put. Nomor 3035 K/Pdt/2017

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 mahkamah agung yang sudah diadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II dan VI mengajukan eksepsi dan Tergugat I dan V mengajukan gugatan reconvesi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Gugatan Salah Orang;
 - a. Bahwa Tergugat II sehari-hari bertugas sebagai Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru;
 - b. Tergugat II tidak pernah melakukan perbuatan hukum dengan pihak Penggugat, atau tidak mempunyai permasalahan pribadi dengan Penggugat;
 - c. Tergugat secara pribadi tidak beralamat di Jalan Pepaya Nomor 47 Sukajadi Pekanbaru;

Jadi gugatan Penggugat terhadap Ir. UMAR FATHONI, M.si adalah salah orang;

2. Tindakan Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru Bukan merupakan Obyek Gugatan ;

Bahwa Ir. UMAR FATHONI, M.Si/ Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru (Tergugat II) adalah Pejabat Tata Usaha Negara yang melaksanakan tugas pemerintahan berdasarkan perintah undang-undang, karena itu berhak untuk melakukan suatu tindakan yang diperlukan sebagaimana diatur dalam undang-undang tersebut. Dalam permasalahan ini Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru (Tergugat II) diperintahkan untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak suatu bidang tanah jika bidang tanah tersebut menjadi obyek sengketa di Pengadilan sebagai mana dimaksud pada Pasal 45 ayat (1) huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagai berikut :

Pasal 45

- (1) Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat di bawah ini tidak dipenuhi :
 - e. tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan;Tindakan yang dilakukan oleh Tergugat II adalah kewenangan yang diberikan oleh ketentuan peraturan perundang-undang, hal ini bukanlah merupakan perbuatan yang bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik, bukan perbuatan melawan hukum dan bukan merupakan tindak pidana;

Halaman 11 dari 56 hal.Put. Nomor 3035 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id negara, gugatan perdata atau tuntutan pidana.

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa Nuraini Chandra Suri/Tergugat IV Konvensi dan anak-anaknya merupakan ahli waris terhadap sebidang tanah yang berada di Jalan Yos Sudarso, Kelurahan Limbungan Baru, Kecamatan Rumbai, Kota Pekanbaru, (Sertifikat Hak Milik Nomor 1810), yang pada saat itu belum bersertifikat, hanya berdasarkan Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) Nomor 595.3/KRP-PEM/74, tanggal 02 Februari 2012, yang dikeluarkan oleh Lurah Kelurahan Limbungan Baru ("Obyek Sengketa");
2. Bahwa kemudian, terhadap tanah obyek sengketa yang pada saat itu masih beralaskan SKRG Nomor 595.3/KRP-PEM/74 oleh Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi dan Nuraini Chandra Suri/Tergugat IV Konvensi dibuat Akta Perjanjian Bangun Bagi Rumah Toko, Nomor 04, tanggal 9 April 2012 (bukti P - 1 Rekonvensi), dihadapan Elfit Simanjuntak, S.H./Turut Tergugat I Konvensi, Notaris di Pekanbaru. Dimana Nuraini Chandra Suri/Tergugat IV Konvensi sebagai pemilik tanah memberikan hak kepada Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi untuk membangun 6 (enam) unit rumah toko ("RUKO") bertingkat 2,5 (dua setengah) lantai;
3. Berdasarkan Pasal 8 (delapan) ayat 2 (dua) Akta Perjanjian Bangun Bagi Rumah Toko, Nomor04, terhadap 6 (enam) unit ruko tersebut kemudian akan dibagi antara Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi dan Nuraini Chandra Suri/Tergugat IV Konvensi, yaitu sebagai berikut:
 - a. Bagian Pihak Pertama/Nuraini Chandra Suri/Tergugat IV Konvensi adalah bangunan pintu 1,2,3 dari sebelah Timur;
 - b. Bagian Pihak Kedua/Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi adalah bangunan pintu 4,5,6 dari sebelah Barat;
4. Bahwa untuk menambah modal pembangunan ruko objek sengketa tersebut, Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi meminjam uang kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta Rupiah) dengan jangka waktu pinjaman selama 5 (lima) bulan. Atas pinjaman tersebut Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi menjanjikan pengembalian keseluruhan pinjaman kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sebesar Rp. 375.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah);
5. Bahwa kemudian Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi meminta Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi untuk membangun 1 (satu) unit bangunan rumah Panti Asuhan bernama Yabes Ardeto milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi di Jalan Asparagus IV, Rumbai, Pekanbaru.

Halaman 12 dari 56 hal.Put. Nomor 3035 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi membuat Surat Perjanjian Pemborongan, tanggal 20 April 2013 (bukti P – 2 Rekonvensi), dimana Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi berkewajiban menyelesaikan pembangunan dalam waktu 90 (sembilan puluh) hari dan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi berkewajiban membayar biaya jasa pembangunan kepada Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi sebesar Rp. 145.000.000,- (seratus empat puluh lima juta rupiah);

6. Bahwa untuk membuat pondasi pembangunan rumah Panti Asuhan Yabes Ardeto, Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi memesan sejumlah besi yang biayanya ditanggung oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi; Namun kemudian diketahui bahwa besi-besi yang dipesan Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi jumlahnya melebihi kebutuhan pembangunan Panti Asuhan Yabes Ardeto. Hingga kemudian kelebihan besi-besi tersebut dibeli oleh Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi dari Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi dengan kesepakatan harga sebesar Rp.11.000.000,- (sebelas juta Rupiah), dengan rincian sebagai berikut:

- 100 (seratus) potong besi ukuran 12x12;
- 105 (seratus lima) potong besi ukuran 8x12;

Di mana besi-besi tersebut telah diambil oleh Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi namun harga pembelian belum dibayarkan kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi pada saat itu;

7. Bahwa sekitar bulan Juni 2013, pada saat ruko-ruko di Jalan Yos Sudarso sedang dalam tahap pembangunan, Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi bersama seorang temannya bernama Nurli Sinaga datang menemui Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dengan maksud menawarkan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk membeli objek sengketa yaitu tanah dan ruko bangunan pintu 5 sebelah Barat, Jalan Yos Sudarso. Namun hal tersebut ditolak oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dikarenakan pada saat itu Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi masih memiliki kewajiban membangun rumah Panti Asuhan Yabes Ardeto milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi yang tidak diselesaikan dan bahkan Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi sudah tidak pernah mengawasi dan membayar upah tukang-tukangnya, hingga akhirnya Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi meminta Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi sendiri yang membayar upah tukang-tukang Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi tersebut, dimana biaya upah tukang dikalkulasikan dengan kewajiban pembayaran Penggugat Rekonvensi/

Halaman 13 dari 56 hal.Put. Nomor 3035 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan no. 3035 K/Pdt/2017 tentang permohonan pemborongan, tanggal 20 April 2013;

Selain dari pada itu, Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi menolak membeli tanah dan ruko objek sengketa dikarenakan Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi masih memiliki hutang yang belum dibayar kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi yang totalnya sebesar Rp. 386.000.000,- (tiga ratus delapan puluh enam juta Rupiah), dengan rincian:

- Pinjaman uang dan bunga pembangunan ruko di Jl. Yos Sudarso: Rp. 375.000.000,- (*vide* poin 4 Gugatan Rekonvensi);
 - Pinjaman pembelian besi-besi milik Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi: Rp. 11.000.000,- (*vide* poin 6 Gugatan Rekonvensi);
8. Bahwa kemudian sekitar bulan Januari 2014, teman Muhammad Edy/ Tergugat III Konvensi bernama Nurli Sinaga kembali mendatangi Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dengan maksud meyakinkan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk membeli tanah dan ruko objek sengketa yang hendak dijual oleh Muhammad Edy/ Tergugat III Konvensi tersebut, dengan alasan bahwa Muhammad Edy/ Tergugat III Konvensi sedang memiliki banyak hutang pada orang lain tidak hanya pada Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi. Oleh karena itu untuk menghindari terjadinya kegagalan pembayaran hutang Muhammad Edy/ Tergugat III Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi, maka Nurli Sinaga menyarankan agar Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi segera membeli tanah dan ruko tersebut dengan menjadikan hutang Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, yang sebesar Rp. 386.000.000,- (tiga ratus delapan puluh enam juta Rupiah), sebagai pembayaran awal/uang muka pembelian tanah dan ruko objek sengketa tersebut;
9. Bahwa kemudian Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi mendatangi lokasi objek sengketa tersebut untuk melihat kondisi ruko obyek sengketa yang hendak dijual, pada saat di lokasi obyek sengketa PENGGUGAT Rekonvensi/Tergugat I Konvensi melihat plang yang bertuliskan 'RUKO INI DIJUAL' di halaman depan Ruko obyek sengketa tersebut, dimana menandakan bahwa ruko obyek sengketa tersebut memang hendak dijual pemiliknya;
10. Bahwa atas saran Nurli Sinaga dan setelah melihat kondisi ruko obyek sengketa, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi menyetujui membeli tanah dan ruko obyek sengketa dan membuat kesepakatan dengan Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi mengenai harga tanah dan ruko

Halaman 14 dari 56 hal.Put. Nomor 3035 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.rahman@mahkamahagung.go.id

rahman) Atas kesepakan tersebut, kemudian Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi dan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi membuat Akta Perikatan Untuk Jual Beli ("PJB") Nomor 61, tanggal 27 Februari 2014, di hadapan Mukhlis, S.H./ Tergugat V Konvensi, Notaris/PPAT di Pekanbaru (bukti P – 3 Rekonvensi), yang turut ditandatangani Nuraini Chandra Suri/ Tergugat IV Konvensi dan anak-anaknya, selaku para pemilik dan para ahli waris atas tanah objek sengketa;

11. Bahwa berdasarkan Pasal 2 Akta PJB Nomor 61, pembayaran pembelian tanah dan ruko obyek sengketa oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi kepada Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi dilakukan dengan ketentuan tahapan sebagai berikut:

- a. Sebesar Rp.386.000.000,- (tiga ratus delapan puluh enam juta Rupiah), dibayar sebelum penandatanganan minuta akta ini, dengan memakai kwitansi sah tersendiri; (Tahap I);
- b. Sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta Rupiah), dibayar setelah penanda tanganannya minuta akta ini, dengan memakai kwitansi sah tersendiri; (Tahap II);
- c. Sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta Rupiah), dibayar pada saat Surat Keputusan dari Badan Pertanahan Nasional diperpanjang, dengan memakai kwitansi sah tersendiri; (Tahap III);
- d. Sebesar Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta Rupiah), dibayar apabila Sertipikat Induk sudah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru, dengan memakai kwitansi sah tersendiri dan Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi menyatakan pemecahan Sertipikat selambat-lambatnya pada bulan April 2014; (Tahap IV);
- e. Sedangkan sisanya sebesar Rp.239.000.000,- (dua ratus tiga puluh sembilan juta Rupiah), dibayar apabila Akta Jual Beli (AJB) sudah ditandatangani oleh atas nama sertipikat, dengan memakai kwitansi sah tersendiri. (Tahap V);

Pada saat penandatanganan Akta PJB Nomor 61 tersebut, maka hutang Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi sejumlah Rp.386.000.000,- (tiga ratus delapan puluh enam juta Rupiah) sebagaimana yang telah disebutkan pada poin 3 dan 7 Posita Gugatan Rekonvensi, telah hapus dikarenakan terjadinya perjumpaan hutang (kompensasi) antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dengan Muhammad Edy/ Tergugat III Konvensi. Oleh karena itu Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi dianggap telah melakukan pembayaran tahap I atas tanah dan ruko objek sengketa dari hutang Muhammad Edy/

Halaman 15 dari 56 hal.Put. Nomor 3035 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id
putusan.mahkamahagung.go.id/putusan/61;

12. Pembayaran tahap II sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta Rupiah), juga telah dibayarkan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi kepada Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi setelah penandatanganan Akta PJB Nomor 61. Dimana bukti pembayaran tahap II tersebut disatukan dengan bukti pembayaran tahap I dalam sebuah Kwitansi DP Pembelian Ruko Jl. Yos Sudarso, tanggal 28 Februari 2014, sebesar Rp.436.000.000,- (empat ratus tiga puluh enam juta Rupiah). (bukti P – 4 Rekonvensi) ;
13. Bahwa Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi kemudian menjadi sulit untuk dihubungi dan ditemui Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, sedangkan obyek sengketa belum selesai dibangun oleh Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi. Kemudian Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi berusaha mencari informasi dari Nurli Sinaga dan mandor Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi bernama Syafril alias Ucok tentang perkembangan pembangunan ruko objek sengketa, yang kemudian diketahui bahwa Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi sudah tidak mengurus dan tidak pernah membayar upah tukang-tukangnya;
14. Bahwa atas situasi tersebut, mandor Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi bernama Syafril alias Ucok kemudian menyarankan kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk mengambil alih/melanjutkan pembangunan ruko objek sengketa dengan biaya sendiri, dikarenakan Syafril alias Ucok dan para tukang bangunan tidak lagi bersedia bekerja dengan Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi yang sudah tidak membayar upah. Atas saran tersebut dan setelah Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi berhasil berkomunikasi dengan Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi, kemudian Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi dan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi menyepakati bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi mengambil alih pembiayaan pembangunan ruko dengan tetap menggunakan mandor dan tukang dari Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi dan mengkalkulasikan segala biaya pembangunan ruko tersebut untuk dikurangi dengan kewajiban Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi membayar sisa pembayaran pembelian tanah dan ruko objek sengketa berdasarkan Pasal 2 Akta PJB Nomor 61. Mengenai rincian biaya pembangunan ruko obyek sengketa akan diuraikan di akhir *posita* Rekonvensi ini;
15. Bahwa sepanjang tahun 2014, Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi telah beberapa kali meminta uang kepada Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi untuk berbagai macam keperluan Muhammad Edy/Tergugat III

Halaman 16 dari 56 hal.Put. Nomor 3035 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. *mesepakatajung* yang diberikan akan dikalkulasikan dan dikurangi dari kewajiban Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi membayar sisa pembayaran pembelian tanah dan ruko obyek sengketa. Mengenai rincian pengeluaran Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi akan dijelaskan bersama dengan rincian biaya pembangunan ruko objek sengketa di akhir *posita* ini;

16. Bahwa selain kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi juga menjual 2 (dua) bangunan ruko lainnya yang bersebelahan dengan bangunan ruko yang dibeli oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, di Jalan Yos Sudarso, kepada; Bapak Hafidzam dan Ibu Rosmiati Basir (“para pembeli tanah dan ruko lainnya”);

17. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi kemudian didatangi para pembeli tanah dan ruko lainnya yang memberitahukan bahwa telah datang seseorang pegawai dari Bank BPR Harta Mandiri, menyampaikan bahwa tanah-tanah yang dibeli dari Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi, termasuk tanah objek sengketa, telah dijaminkan sebelumnya kepada Bank BPR Harta Mandiri atas pinjaman yang dibuat oleh Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi, dan pada saat itu terdapat tunggakan kredit yang belum dibayarkan hingga jatuh tempo. Apabila tunggakan tidak dibayarkan maka jaminan akan disita dan dieksekusi oleh Bank BPR Harta Mandiri;

18. Bahwa terhadap informasi tersebut, Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi dan para pembeli tanah dan ruko lainnya yaitu Bapak Hafidzam dan Ibu Rosmiati Basir beserta Nuraini Chandra Suri/Tergugat IV Konvensi berusaha meminta klarifikasi dengan mendatangi kantor Bank BPR Harta Mandiri yang pada saat itu diterima oleh Jansen Lingga, selaku Direktur Bank BPR Harta Mandiri;

Dalam pertemuan tersebut, Bank BPR Harta Mandiri membenarkan bahwa Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi telah melakukan pinjaman kepada Bank BPR Harta Mandiri dengan menjaminkan tanah obyek sengketa yang telah dijual Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan para pembeli tanah dan ruko lainnya. Kemudian Bank BPR Harta Mandiri menyarankan agar objek jaminan berupa tanah dan ruko tersebut tidak disita dan dieksekusi maka sebaiknya Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan para pembeli tanah dan ruko lainnya membayarkan tunggakan Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi kepada Bank BPR Harta Mandiri yaitu sebesar Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta Rupiah);

Halaman 17 dari 56 hal.Put. Nomor 3035 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sertifikat induk atas obyek sengketa yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 01733, tanggal 15 April 2014, atas nama Nuraini Chandra Suri/Tergugat IV Konvensi, maka kemudian demi menghindari penyitaan dan eksekusi terhadap tanah dan ruko objek sengketa tersebut, Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan para pembeli tanah dan ruko lainnya bersepakat menanggung dan membagi secara rata seluruh tunggakan Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi, masing-masing sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta Rupiah);

Kemudian Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan para pembeli tanah dan ruko lainnya meminta bantuan Bank BPR Harta Mandiri untuk sekaligus melakukan pengurusan pemecahan sertifikat induk SHM Nomor 01733. Atas permintaan tersebut Bank BPR Harta Mandiri menyatakan kebersediaannya dengan terlebih dahulu Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi dan para pembeli tanah dan ruko lainnya memberikan biaya pengurusan pemecahan sertifikat sebesar Rp.6.000.000,- (enam juta Rupiah), dengan masing-masing membayar sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta Rupiah);

Untuk biaya penurunan plafond pinjaman Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi pada Bank BPR Harta Mandiri dan biaya pemecahan sertifikat induk oleh Bank BPR Harta Mandiri, Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi telah membayar segala biaya yang disebut di atas berdasarkan:

- Bukti Setoran Bank BPR Harta Mandiri, tanggal 30 Mei 2014, sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta Rupiah) (bukti P – 5 Rekonvensi);
- Kwitansi Bank BPR Harta Mandiri, tanggal 30 Mei 2014, sebesar Rp.6.000.000,- (enam juta Rupiah), untuk keperluan: biaya pengurusan pemecahan SHM Nomor 01733 a/n Nuraini Chandra Suri/Tergugat IV Konvensi (Rp.2.000.000,-/orang) (bukti P – 6 Rekonvensi);

Atas biaya-biaya tersebut Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi telah menyetujui jumlah yang dibayarkan akan dikalkulasikan untuk dikurangi dengan kewajiban Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi membayar sisa pembayaran pembelian tanah dan ruko objek sengketa dengan membuat Kwitansi Penurunan Plafond Pinjaman dan Pemecahan Sertipikat, tanggal 30 Mei 2014, sejumlah Rp. 27.000.000,- (dua puluh tujuh juta Rupiah) (bukti P – 7 Rekonvensi);

20. Bahwa terhadap pembayaran tunggakan Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi kepada Bank BPR Harta Mandiri oleh Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi dan para pembeli tanah dan ruko lainnya, kemudian Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi membuat Surat Permohonan, tanggal

Halaman 18 dari 56 hal.Put. Nomor 3035 K/Pdt/2017

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.pemohonagung.pdt pemecahan Sertipikat Hak Milik Nomor 01733 atas nama Nuraini Chandra Suri/Tergugat IV Konvensi yang akan ditujukan kepada Kantor Badan Pertanahan Kota Pekanbaru/ Tergugat VI Konvensi melalui Bank BPR Harta Mandiri, dan Surat Pernyataan, tanggal 30 Mei 2014 (bukti P – 9 Rekonvensi), yang pada intinya menyatakan bahwa apabila Sertipikat Hak Milik Nomor 01733 atas nama Nuraini Chandra Suri/Tergugat IV Konvensi sudah selesai dipecah menjadi 5 (lima) Sertipikat maka akan diserahkan sebanyak 3 (tiga) untuk dan atas nama: Bapak Hafidzam, Farida Roma Hutapea/Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Ibu Rosmiati Basir;

Terhadap Surat Pernyataan Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi tersebut turut ditandatangani pula oleh Nuraini Chandra Suri/Tergugat IV Konvensi dan Jansen Lingga selaku Direktur Bank BPR Harta Mandiri;

21. Bahwa kemudian Bank BPR Harta Mandiri melalui seorang pegawainya kembali menghubungi Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan para pembeli tanah dan ruko lainnya dengan maksud meminta penambahan biaya pengurusan pemecahan sertifikat Nomor 01733 atas nama Nuraini Chandra Suri/Tergugat IV Konvensi, yaitu sebesar Rp.9.000.000,- (sembilan juta rupiah), masing-masing sebesar Rp.3.000.000,- (tiga juta Rupiah), berdasarkan Kwitansi Bank BPR Harta Mandiri, tanggal 23 Juni 2014, sebesar Rp.9.000.000,-, untuk keperluan: Kekurangan Biaya Pemecahan SHM Nomor 01733 (bukti P – 10 Rekonvensi);

Adapun pembayaran oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan para pembeli tanah dan ruko lainnya tersebut juga telah disetujui Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi untuk dikalkulasikan dan dikurangkan dengan kewajiban sisa pembayaran pembelian tanah dan ruko masing-masing pembeli kepada Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi;

22. Bahwa kemudian Nuraini Chandra Suri/Tergugat IV Konvensi dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mendatangi Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi di rumahnya dengan maksud memberitahukan bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah membeli tanah dan ruko objek sengketa dari Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi berdasarkan Akta Notaris Nomor 178/Leg/ IV/2012, ruko mana yang juga telah dibeli oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi;

Pembelian tanah dan ruko objek sengketa oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tersebut anehnya dibenarkan pula oleh Nuraini Chandra Suri/Tergugat IV Konvensi, yang sebelumnya justru ikut menyetujui dan menandatangani jual beli antara Muhammad Edy/ Tergugat III Konvensi

Halaman 19 dari 56 hal.Put. Nomor 3035 K/Pdt/2017

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

Edy/Tergugat III Konvensi, tanggal 30 Mei 2014;

Namun semakin aneh karena Nuraini Chandra Suri/Tergugat IV Konvensi sendiri tidak pernah ikut menandatangani Akta Notaris Nomor 178/Leg/IV/2012, sebagai bukti persetujuannya;

23. Bahwa kemudian Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi menjelaskan kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi bahwa Tergugat I Konvensi tidak mengetahui hal tersebut dan memberitahukan bahwa Tergugat I Konvensi telah membuat PJB.61 di hadapan Tergugat V Konvensi atas obyek sengketa dengan Tergugat III Konvensi yang telah ditandatangani pula oleh Tergugat IV Konvensi beserta anak-anaknya selaku pemilik dan ahli waris atas objek sengketa;

Bahwa berdasarkan Pasal 5 huruf c PJB Nomor 61, telah diterangkan oleh Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi bahwa tanah dan berikut bangunan yang berdiri dan tertanam di atasnya tersebut adalah haknya/milikinya Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi dan hanya Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi yang berhak penuh untuk memindahtangkannya dan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tidak akan mendapat suatu tuntutan berupa apapun juga dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau hak atasnya;

24. Bahwa berdasarkan penjelasan dari Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi tersebut, kemudian Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi mendatangi Mukhlis, S.H./Tergugat V Konvensi Notaris di Pekanbaru, untuk meminta keterangan terkait PJB Nomor 61. Bahwa dalam pertemuan tersebut Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi menjelaskan kepada Mukhlis, S.H./Tergugat V Konvensi bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi juga telah membuat perikatan dihadapan Notaris terhadap tanah dan ruko obyek sengketa. Namun kemudian Mukhlis, S.H./ Tergugat V Konvensi menjelaskan bahwa jual-beli antara Muhammad Edy/ Tergugat III Konvensi dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak sah menurut hukum dikarenakan menurut pengakuan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi, Akta Notaris yang dibuat antara Muhammad Edy/ Tergugat III Konvensi dan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi tersebut tidak turut diketahui dan ditandatangani oleh Nuraini Chandra Suri/ Tergugat IV Konvensi dan kelima anaknya , sebagai pemilik dan ahli waris tanah tersebut;

Atas penjelasan tersebut kemudian Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membuat Laporan Polisi terkait adanya dugaan tindak pidana

Halaman 20 dari 56 hal.Put. Nomor 3035 K/Pdt/2017



25. Bahwa kemudian Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi mendapat informasi dari seorang Penyidik Polresta Pekanbaru, bahwa Laporan Polisi Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi tersebut telah dicabut dikarenakan telah dibuat Perjanjian Perdamaian antara Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi dan Muhammad Edy/ Tergugat III Konvensi, yang pada intinya Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi berjanji akan menyerahkan hak atas tanah dan ruko objek sengketa kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;
26. Bahwa setelah adanya Perjanjian Perdamaian tersebut, tanpa pernah terlebih dahulu Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi melakukan komunikasi dan mengirimkan surat somasi kepada Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi, secara tiba-tiba Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi mengajukan Gugatan Wanprestasi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dengan *register* Perkara Nomor 233/Pdt.G/2014/PN.Pbr, tanggal 22 Desember 2014, di Pengadilan Negeri Pekanbaru, yang pada tuntutananya meminta agar Akta PJB Nomor 61 dibatalkan demi hukum. Atas gugatan tersebut kemudian Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi mengajukan gugat-an balasan terhadap Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi di dalam nomor perkara yang sama (rekonvensi) atas tindakan Muhammad Edy/ Tergugat III Konvensi yang tidak melaksanakan kewajiban berdasar-kan Akta PJB Nomor 61;
27. Bahwa tanggal 5 Januari 2015, sebelum adanya proses persidangan perkara Nomor 233/Pdt.G/2014/PN.Pbr, Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi datang ke rumah Nuraini Chandra Suri/Tergugat IV Konvensi atas undangan Bank BPR Harta Mandiri, untuk mengadakan serah-terima pecahan Sertifikat Nomor 01733, sebagaimana yang telah diperjanjikan oleh Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi, dan ditanda-tangani pula oleh Nuraini Chandra Suri/Tergugat IV Konvensi dan Bank BPR Harta Mandiri berdasarkan Surat Pernyataan Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi, tanggal 30 Mei 2014 (*vide poin 20 posita* Gugatan Rekonvensi);
28. Bahwa pada saat penyerahan pecahan Sertifikat Nomor 01733 tersebut, pegawai Bank BPR Harta Mandiri dengan disaksikan oleh Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi, para pembeli ruko lainnya dan 2 (dua) aparat Kepolisian, justru menyerahkan sertifikat tersebut kepada Nuraini Chandra Suri/Tergugat IV Konvensi, dan kemudian Nuraini Chandra Suri/Tergugat IV Konvensi tidak mau menyerahkan pecahan Sertifikat Nomor 01733 tersebut



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

Etikad tidak baik Nuraini Chandra Suri/Tergugat IV Konvensi tersebut kemudian membuat keributan, dikarenakan secara jelas dan terang-terangan Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi, Nuraini Chandra Suri/ Tergugat IV Konvensi dan Bank BPR Harta Mandiri tidak mau melaksanakan apa yang telah dijanjikan kepada Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi berdasarkan Surat Pernyataan Muhammad Edy/ Tergugat III Konvensi yang ditandatangani dan disetujui oleh Nuraini Chandra Suri/Tergugat IV Konvensi dan Bank BPR Harta Mandiri, tanggal 30 Mei 2014. Pada saat keributan tersebut terjadi Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi justru langsung melarikan diri dari rumah Nuraini Chandra Suri/Tergugat IV Konvensi dan melepas tanggung jawab;

29. Bahwa terhadap kejadian tersebut Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi langsung membuat Laporan Polisi Nomor STPL/17/II/2015/ RIAU/SPKT POLRESTA, tanggal 5 Januari 2015, di Polresta Pekanbaru (bukti P – 11 Rekonvensi), dengan laporan dugaan Tindak Pidana Penipuan yang dilakukan oleh Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi, yang menjual kepada Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi tanah dan ruko objek sengketa yang telah dibeli oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi;

30. Bahwa ketika Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sedang membuat Berita Acara Pemeriksaan di Polresta Pekanbaru, di hadapan dan didengar sendiri oleh Bapak Silitonga, seorang Penyidik Polresta Pekanbaru, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi menghubungi Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi melalui telepon yang memberitahukan bahwa pecahan Sertipikat objek sengketa sertipikat Nomor 01733 (selanjutnya disebut "Sertifikat Nomor 1810") yang seharusnya menjadi hak Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi telah berada di tangan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi, yang diberikan oleh Bank BPR Harta Mandiri di kantor Bank BPR Harta Mandiri dengan dihadiri dan disaksikan oleh Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi, sebelum Bank BPR Harta Mandiri mendatangi rumah Nuraini Chandra Suri/Tergugat IV Konvensi untuk menyerahkan pecahan Sertipikat obyek sengketa sertipikat Nomor 01733. Kemudian Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi juga menyatakan kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi bahwa dirinya yang berhak atas sertipikat obyek sengketa sertipikat Nomor 1810 (pecahan sertipikat Nomor 01733) tersebut;

31. Bahwa kemudian untuk menyelesaikan pembangunan ruko di Jalan Yos Sudarso tersebut, kemudian mandor tukang Muhammad Edy/Tergugat III

Halaman 22 dari 56 hal.Put. Nomor 3035 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Pembayaran Pengesahan Pembangunan Ruko Yos Sudarso, tanggal 4 Juni 2014. Adapun pembayaran yang dimohonkan adalah sebesar Rp. 21.300.000,- (dua puluh satu juta tiga ratus ribu Rupiah). (bukti P – 12 Rekonvensi) ;

32. Bahwa terhadap gugatan yang diajukan Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi tanggal 22 Desember 2014 dan gugatan balasan (rekonvensi) dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi (*vide* poin 26 Posita Gugatan Rekonvensi), Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru membuat putusan Nomor 233/Pdt.G/2014/PN.Pbr, tanggal 9 Juni 2015 (bukti P – 13 Rekonvensi), dengan amar sebagai berikut:

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

Menolak Eksepsi dari Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONPENSIS:

- Mengabulkan gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk sebagian;
- Menyatakan perbuatan dari Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Rekonvensi adalah perbuatan Ingkar Janji/*Wanprestasi*;
- Menyatakan sah Perikatan Jual Beli Nomor 61 tertanggal 27 Februari 2014 yang dibuat di hadapan notaris Mukhlis, S.H.;
- Menolak gugatan Rekonvensi dari Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk selebihnya;

33. Bahwa setelah adanya Putusan Perkara Nomor 233/Pdt.G/2014/PN.Pbr, yang menolak Gugatan Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi dan mengabulkan gugatan (rekonvensi) Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi, kemudian Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi menjadi nekat dengan tanpa hak dan melawan hukum melakukan pengembokan/ penguncian terhadap ruko objek sengketa, yang membuat Nurli Sinaga, seorang teman dari Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi, terkunci di dalam ruko tersebut. Atas perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang diketahui dari warga sekitar tersebut, kemudian Nurli Sinaga ditemani oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi membuat Laporan Polisi Nomor STPL/703/VI/2015/RIAU/SPKT POLRESTA, tanggal 14 Juni 2015, di Polresta Pekanbaru. (bukti P – 14 Rekonvensi);

34. Bahwa untuk mempermudah Majelis Hakim melihat kedudukan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sebagai pembeli yang sah dan beritikad

Halaman 23 dari 56 hal.Put. Nomor 3035 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan nomor 1810/2014/Pdt. G/2014/PN.Pbr, tanggal 9 Juni 2015, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat

I Konvensi dengan ini menjelaskan rincian biaya pembangunan ruko objek sengketa dan rincian pengeluaran Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi atas permintaan Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi yang keseluruhannya telah disepakati Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi untuk dikalkulasikan dan dikurangi kewajiban Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi membayar sisa biaya pembelian tanah dan ruko obyek sengketa bersertifikat Nomor 1810 berdasarkan Pasal 2 Akta PJB Nomor 61.

Adapun rincian tersebut sebagai berikut:

Nomor	Tanggal	Uraian	Jumlah Rupiah	Ditandatangani	Keterangan
1.	06-03-2014	Cicilan Ruko Jl.Yos Sudarso DP 3	10.000.000,-	Muhamad Edi	Bukti P-15 Rekonvensi
2.	13-03-2014		15.000.000,-	Muhamad Edi	Bukti P-16 Rekonvensi
3.	22-03-2014		10.000.000,-	Muhamad Edi	Bukti P-17 Rekonvensi
4.	24-03-2014		15.000.000,-	Muhamad Edi	Bukti P-18 Rekonvensi
5.	25-03-2014		10.000.000,-	Muhamad Edi	Bukti P-19 Rekonvensi
6.	26-03-2014		70.000.000,-	Muhamad Edi	Bukti P-20 Rekonvensi
7.	27-03-2014	Fee Penjualan Ruko dari M.Edy kepada Sinaga	17.000.000,-	Marli Sinaga	Bukti P-21 Rekonvensi
8.	28-03-2014		13.000.000,-	Muhamad Edi	Bukti P-22 Rekonvensi
9.	07-04-2014	120 kt keramik lantai Rp.61.000,-	7.320.000,-	Tukang Jl. Yos Sudarso	Bukti P-23 Rekonvensi
10.	14-05-2014	Angsuran Ruko	1.000.000,-	Muhamad Edi	Bukti P-24 Rekonvensi
11.	24-05-2014	Upah tukang dengan pak Edy	5.000.000,-	Nasib	Bukti P-25 Rekonvensi
12.	13-07-2014	Upah pasang keramik Ruko Jl.Yos Sudarso	1.300.000,-	Dharma Arif	Bukti P-26 Rekonvensi
13.	17-07-2014	Pinjaman untuk a/n M.Edy untuk bayar -uang SPP Wulan Sari Lubis	5.000.000,-	Hj. Nuraini Chandra Suri	Bukti P-27 Rekonvensi
14.	17-07-2014	Biaya konsul PLN	400.000,-	Ucok	Bukti P-28 Rekonvensi
15.	21-07-2014	Alpaka Grey 14 dus x Rp.55.000,-	770.000,-		Bukti P-29 Rekonvensi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

No	Tgl Putusan	Detail Putusan	Nilai	Asas	Prinsip
		85 x Rp.61.000,-			Rekonvensi
17.	21-07-2014	Montana DBrown 24 x Rp.57.000,-	1.368.000,-		Bukti P-31 Rekonvensi
18.	21-07-2014	18 kt keramik dinding x Rp.61.000,-	1.098.000,-		Bukti P-32 Rekonvensi
19.	22-07-2014	Sumur Bor	6.000.000,-	Ruko Yos Sudarso	Bukti P-33 Rekonvensi
20.	22-07-2014	Dp pagar besi & tangga besi Jl. Yos Sudarso	2.000.000,-	Ucok	Bukti P-34 Rekonvensi
21.	22-07-2014	Upah pasang keramik Ruko Jl.Yos Sudarso	1.700.000,-	Ucok	Bukti P-35 Rekonvensi
22.	24-07-2014	Upah Tukang kerja pemasangan instalasi listrik Ruko Yos Sudaro	1.250.000,-	Ucok	Bukti P-36 Rekonvensi
23.	05-08-2014	Upah tukang keseluruhan renovasi panti asuhan Yabes Ardejo	35.000.000,-	Pakpahan	Bukti P-37 Rekonvensi
24.	06-08-2014	Ronsen/Risky Konsen	1.600.000,-	Ucok Yos Sudarso	Bukti P-38 Rekonvensi
25.	07-08-2014	Pintu kayu meranti dan kunci Ruko untuk DP I	1.750.000,-	Ucok	Bukti P-39 Rekonvensi
26.	09-08-2014	Upah tukang pak Edy untuk mencat Ruko untuk pembayaran I	1.000.000,-	Simatupang	Bukti P-40 Rekonvensi
27.	15-08-2014	Kas bon bang Ucok tukang pak Edy	200.000,-	Ucok	Bukti P-41 Rekonvensi
28.	15-08-2014	Bon-bon Paskata Ruko Yos Sudarso	3.267.000,-		Bukti P-42 Rekonvensi
29.	19-08-2014	½ Batang pipa 3" AXX Toko Delvia	75.000,-	Ucok	Bukti P-43 Rekonvensi
30.	25-08-2014	Pemasangan pintu kayu keramik Yos Sudarso	300.000,-	Ucok	Bukti P-44 Rekonvensi
31.	25-08-2014	Kas Bon Bang Ucok	100.000,-	Ucok	Bukti P-45 Rekonvensi
32.	25-08-2014	Upah kas bon tukang pasang	700.000,-	Ucok	Bukti P-46 Rekonvensi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

33.	25-08-2014	Upah tukang mandi cat ruko Yos Sudarso	1.500.000,-	Ucok	Bukti P-47 Rekonvensi
34.	26-08-2014	Pembayaran tangga/pagar besi ke-2 pembayaran 1 Rp.2.000.000,-	2.500.000,-	Ucok	Bukti P-48 Rekonvensi
35.	30-08-2014	Upah/Kasbon tukang pasang keramik kamar mandi Ruko Jl.Yos Sudarso	1.500.000,-	Ucok	Bukti P-49 Rekonvensi
36.	30-08-2014	Upah mingguan tukang Jl.Yos Sudarso	400.000,-	Ucok	Bukti P-50 Rekonvensi
37.	30-08-2014	Rekening listrik ruko Yos Sudarso dari bulan Mei s/d bulan Agustus 2014	250.000,-	Ucok	Bukti P-51 Rekonvensi
38.	01-09-2014	Pembayaran cicilan Ruko Yos Sudarso	5.000.000,-	Muhamad Edy	Bukti P-52 Rekonvensi
39.	08-09-2014	Kasbon upah tukang cat Ruko Yos Sudarso	1.000.000,-	Ucok	Bukti P-53 Rekonvensi
40.	08-09-2014	Pelunasan upah tukang pasang keramik kamar mandi	200.000,-	Ucok	Bukti P-54 Rekonvensi
41.	11-09-2014	Jendela aluminium dan pintu sliding	2.000.000,-		Bukti P-55 Rekonvensi
42.	13-09-2014	Bon-bon Paskata Ruko Yos Sudarso	3.328.000,-		Bukti P-56 Rekonvensi
43.	25-10-2014	Partice gypsum untuk kamar mandi Ruko Yos Sudarso	4.500.000,-		Bukti P-57 Rekonvensi
44.	31-10-2014	Pembelian meteran PLN Buk Nunung 900W	1.600.000,-		Bukti P-58 Rekonvensi
45.	01-11-2014	Kas bon tukang Ruko Yos Sudarso	1.000.000,-	Pakpahan	Bukti P-59 Rekonvensi
46.	03-11-2014	Gulung spull dynamo	350.000,-	Ucok	Bukti P-60 Rekonvensi

Halaman 26 dari 56 hal.Put. Nomor 3035 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id karena kesalahannya telah mengakibatkan kerugian

materil dan immateril bagi Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi;

39. Bahwa hal tersebut dilakukan Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi dengan menerima segala pembayaran-pembayaran Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi untuk pembelian tanah dan ruko bersertifikat Nomor 1810. Namun Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi tidak mau melaksanakan kewajiban-kewajibannya berdasarkan Akta Perikatan Untuk Jual Beli (PJB) Nomor 61, tanggal 27 Februari 2014, yang dibuat di hadapan Mukhlis, S.H./Tergugat V Konvensi Notaris/PPAT di Pekanbaru. Dimana hal tersebut telah jelas dinyatakan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru pada Amar Putusan Perkara Nomor 233/Pdt.G/2014/PN.Pbr, tanggal 9 Juni 2015, yang menyatakan:

“Menyatakan perbuatan dari Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi adalah perbuatan Ingkar Janji/Wanprestasi”;

40. Bahwa Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi telah menjaminkan tanah dan ruko objek sengketa, kepada Bank BPR Harta Mandiri. Hal tersebut bertentangan dengan pernyataan Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi pada Pasal 5 huruf b Akta PJB Nomor 61, yang menyebutkan:

Selanjutnya bahwa tanah berikut bangunan yang berdiri dan tertanam di atasnya tersebut:

- a. Tidak dikenakan suatu sitaan.
- b. Tidak dijadikan jaminan sesuatu perhutangan.
- c. Adalah haknya/milikinya Pihak Pertama (Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi) dan hanya Pihak Pertama (Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi) yang berhak penuh untuk memindah-tangankannya dan Pihak Kedua (Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi) tidak akan mendapat suatu tuntutan berupa apapun juga dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atasnya. Dan karenanya Pihak Kedua (Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi) dengan ini dibebaskan oleh Pihak Pertama (Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi) mengenai hal-hal tersebut;

41. Bahwa dilihat dari rangkaian dasar fakta gugatan rekonvensi yang telah disampaikan sebelumnya, terlihat benang merah dari permasalahan ini, dimana Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi dan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi dengan berbagai cara berusaha untuk membatalkan jual-beli tanah dan ruko bersertifikat Nomor 1810 dengan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, yaitu setelah Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi melaporkan Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi di

Halaman 28 dari 56 hal.Put. Nomor 3035 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.rekonvensi.hag.muhamad Edy/Tergugat III Konvensi membuat perdamaian dengan janji Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi akan memberikan tanah dan ruko objek sengketa kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi; Perbuatan mana dilakukan dengan cara mengajukan Gugatan Wanprestasi di Pengadilan Negeri Pekanbaru, tanggal 22 Desember 2014, yang dalam *petitum* Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi tersebut meminta agar Majelis Hakim menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I KONVENSI melakukan wanprestasi dan membatalkan Akta PJB Nomor 61. Namun Majelis Hakim menolak seluruh gugatan Muhammad Edy/ Tergugat III Konvensi tersebut dan justru mengabulkan Gugatan Balik (rekonvensi) Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, yang dalam Amar Putusan Nomor 233/Pdt.G/2014/PN.Pbr, menyebutkan:

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

Menolak Eksepsi dari Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONPENSI:

- Mengabulkan gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk sebagian;
- Menyatakan perbuatan dari Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Rekonvensi adalah perbuatan Ingkar Janji/Wanprestasi;
- Menyatakan sah Perikatan Jual Beli Nomor.61 tertanggal 27 Februari 2014 yang dibuat di hadapan notaris Mukhlis, S.H.;
- Menolak gugatan Rekonvensi dari Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk selebihnya;

42. Bahwa selanjutnya Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi tetap berusaha untuk membatalkan jual-beli tanah dan ruko obyek sengketa antara Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi dan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, yang dengan terang-terangan tidak mau memberikan pecahan Sertifikat Nomor 01733 yaitu Sertifikat Nomor 1810, yang sebelumnya dijanjikan oleh Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi akan diberikan kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi berdasarkan Surat Pernyataan Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi, tanggal 30 Mei 2014. Sebagaimana disampaikan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang didengar pula oleh Bapak Silitonga, Penyidik Polresta Pekanbaru, yaitu Sertifikat Nomor 1810 tersebut telah diserahkan Bank BPR Harta Mandiri kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan disaksikan oleh

Halaman 29 dari 56 hal.Put. Nomor 3035 K/Pdt/2017



Perbuatan Melawan Hukum Nuraini Chandra Suri/Tergugat IV Konvensi ;

43. Bahwa Nuraini Chandra Suri/Tergugat IV Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang karena kesalahannya telah mengakibatkan kerugian materil dan immaterial bagi Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi;

44. Bahwa Nuraini Chandra Suri/Tergugat IV Konvensi yang ikut menyetujui dan menandatangani Akta Perikatan Untuk Jual Beli (PJB) Nomor 61, tanggal 27 Februari 2014, yang dibuat di hadapan Mukhlis, S.H./Tergugat V Konvensi, Notaris/PPAT di Pekanbaru, justru membuat AJB Nomor 04/2015 dengan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi terhadap objek sengketa. Hal tersebut mengartikan bahwa Nuraini Chandra Suri/Tergugat IV Konvensi sebagai pemilik tanah dan ruko obyek sengketa, telah menjual objek yang sama (tanah dan ruko objek sengketa) kepada 2 (dua) orang pembeli (Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi). Dimana hal tersebut merupakan bentuk Perbuatan Melawan Hukum, yang bertentangan dengan hak Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi atau bertentangan dengan kewajiban hukum Nuraini Chandra Suri/Tergugat IV Konvensi sendiri, berdasarkan Akta PJB Nomor 61;

Dengan demikian terlihat pula adanya maksud Nuraini Chandra Suri/Tergugat IV Konvensi untuk menguntungkan diri sendiri dengan cara melawan hukum melakukan tipu muslihat dan rangkaian kebohongan kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi yaitu dengan kedudukannya sebagai pemilik tanah dan ruko objek sengketa memberikan persetujuan dan ikut menandatangani Akta PJB Nomor 61 antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dengan Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi dan AJB Nomor 04/2015 antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan Nuraini Chandra Suri/Tergugat IV Konvensi sendiri;

Perbuatan Melawan Hukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

45. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang karena kesalahannya telah mengakibatkan kerugian materil dan immaterial bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi;

46. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah mengetahui bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi membeli tanah dan ruko objek sengketa secara sah berdasarkan Akta PJB Nomor 61, pada saat Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mendatangi rumah Penggugat Rekon-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konvensi, dengan mengatakan bahwa PJB Nomor 61 adalah sah dan jual-beli antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi tidak sah dikarenakan tidak ditandatangani oleh Nuraini Chandra Suri/Tergugat IV Konvensi dan kelima anaknya sebagai para pemilik dan ahli waris atas tanah dan ruko objek sengketa tersebut. Hingga akhirnya Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membuat Laporan Polisi kepada Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi terkait dugaan tindak pidana penipuan;

47. Bahwa setelah Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi menyadari bahwa Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi diduga telah melakukan Tindak Pidana Penipuan terhadap Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi, justru Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi membuat kesepakatan dengan Muhammad Edy/ Tergugat III Konvensi untuk mendapatkan tanah dan ruko objek sengketa dengan tanpa hak dan dasar hukum, dengan terlebih dahulu membuat kesepakatan damai bahwa Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi berjanji akan memberikan tanah dan ruko objek sengketa kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi. Kemudian tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mencabut Laporan Polisi, dimana seharusnya Laporan Polisi terkait dugaan Tindak Pidana Penipuan tidak dapat dicabut laporannya dikarenakan bukan merupakan delik aduan;

48. Bahwa penguasaan sertifikat objek sengketa yaitu Sertifikat Nomor 1810, oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi secara tanpa hak yang diterima dari Bank BPR Harta Mandiri, adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, yang sebelumnya telah mengetahui bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi adalah pembeli yang beritikad baik dan telah sah di mata hukum dengan membuat perikatan PJB Nomor 61 dengan Muhammad Edy/Turut Tergugat III yang turut ditandatangani pula oleh Nuraini Chandra Suri/Turut Tergugat IV beserta anak-anaknya selaku pemilik dan ahli waris. Tindakan menguasai sertifikat objek sengketa oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dapat dikatakan sebuah penguasaan dengan etiked buruk, yang berdasarkan Pasal 532 KUHPerdara, disebutkan:

“Bezit dalam etiked buruk terjadi bila pemegangnya mengetahui, bahwa barang yang dipegangnya bukanlah hak miliknya”;

Berdasarkan Pasal Tersebut Di Atas, Maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dapat mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini

Halaman 31 dari 56 hal. Put. Nomor 3035 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id oleh Prof. DR. R. Wirjono Prodjodikoro, S.H., yaitu:

“Pemegangan (bezit) ini bersifat jujur (te goeder trouw), apabila si pemegang mengira, bahwa ia mempunyai hak eigendom atas barang itu menurut cara mendapat eigendom berdasar atas undang-undang (Pasal 531 B.W.), atau bersifat tak jujur (te kwader trouw), apabila si pemegang tahu betul, bahwa ada cacat pada cara mendapat eigendom itu, sehingga sebetulnya sudah terang, bahwa si pemegang itu tidak mempunyai hak eigendom atas barang itu (Pasal 532 B.W.);

Pada umumnya suatu gangguan terhadap suatu hak hukum dapat merupakan perbuatan melanggar hukum. Maka kalau seorang pemilik barang (*eigendom*) menggugat orang yang mengganggu hak eigendommenya itu dengan memegang barang itu, maka dapatlah si pemilik mempergunakan gugatan yang berdasar atas Pasal 1365 B.W.” (Wirjono Prodjodikoro: Perbuatan Melawan Hukum, hlm.104);

Bahwa kemudian Perbuatan Melawan Hukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi setelah mengetahui adanya PJB Nomor 61 yang sah dan setelah menguasai sertifikat objek sengketa sertifikat Nomor 1810 secara tidak sah pada tanggal 5 Januari 2015 dari Bank BPR Harta Mandiri, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi justru kemudian membuat AJB Nomor 04/2015, tanggal 19 Januari 2015 di atas objek yang sama dengan PJB Nomor 61. Dimana anehnya AJB Nomor 04/2015 tersebut dibuat pada saat obyek sengketa dalam status pemblokiran oleh Tergugat VI, sebagaimana yang menjadi dalil Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dalam poin 11 gugatannya;

49. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan:

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut”;

Dengan mengaitkan Pasal 1365 KUHPerdara dengan Putusan Perkara Lindenbaum-Cohen (Arrest 1919), dapat dilihat bahwa segala tindakan dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dapat dikatakan mempunyai sifat melawan hukum, yang atas segala perbuatan melawan hukum tersebut telah melanggar hak subjektif Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi hingga mengakibatkan keluarnya biaya untuk pengurusan gugatan ini. Pengeluaran biaya yang terpaksa dilakukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi jelas-jelas merupakan pelanggaran terhadap subjektif Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi berupa hak-hak kebendaan atas uang yang seharusnya tidak perlu dikeluarkan untuk mengurus gugatan ini;

Halaman 32 dari 56 hal.Put. Nomor 3035 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konvensi dapat dibuktikan dengan pembayaran-pembayaran biaya jasa kepada Kantor Kuasa Hukumnya, dimana biaya-biaya tersebut di atas masih akan bertambah semakin besar seiring dengan berlangsungnya persidangan perkara *aquo* dan dikarenakan Para Kuasa Hukumnya yang berkantor di Jakarta harus disediakan transportasi pesawat udara dan akomodasi untuk menuju Pekanbaru. Bahwa untuk biaya-biaya tersebut dapat diprediksikan akan membebani biaya kepada Penggugat Konvensi/Tergugat I Konvensi sebesar Rp. 240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta Rupiah), yang jumlahnya dituntut untuk dibayarkan sebagai ganti kerugian pada petitum gugatan *aquo*;

51. Selain dari pada itu, Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi juga mengalami kerugian immateril berupa kehilangan potensi keuntungan yang apabila obyek sengketa dapat segera dibalik-namakan menjadi atas nama Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tepat waktu, maka ruko obyek sengketa dapat segera menjadi tempat usaha Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi. Begitu juga Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi telah kehilangan waktu dan pikiran serta tenaga untuk penyelesaian perkara ini, maka apabila diukur dengan nilai uang kerugian immaterial ini layak untuk dihargai sebesar Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta Rupiah);

52. Bahwa atas perkara ini, Nuraini Chandra Suri/Tergugat IV Konvensi tidak bersedia membuat Akta Jual Beli dengan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, untuk dapat membaliknamakan Sertifikat Hak Milik Nomor 1810 atas nama Nuraini Chandra Suri/Tergugat IV Konvensi menjadi atas nama Farida Roma Hutapea/Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, sebagaimana yang disebutkan sendiri oleh Nuraini Chandra Suri/Tergugat IV Konvensi kepada Penasihat Hukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi. Hal tersebut justru telah merugikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dengan tidak adanya kepastian hukum tentang jual beli objek sengketa yang telah dibayar lunas tersebut. Oleh karena itu kiranya Majelis Hakim yang memutus perkara ini dapat mengabulkan permohonan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi agar menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi berhak untuk membaliknamakan Sertifikat Hak Milik Nomor 1810 di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru berdasarkan putusan ini;

53. Bahwa oleh karena Gugatan yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi ini memenuhi syarat-syarat yang ditentukan Pasal 180 ayat 1 (HIR) *juncto* Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun

Halaman 33 dari 56 hal.Put. Nomor 3035 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.rangka.pengsina.go.id Pekanbaru, Riau, sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor

- 1810, atas nama Nuraini Chandra Suri/Tergugat IV Konvensi menjadi atas nama Farida Roma Hutapea/Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi;
8. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 178/Leg/IV/2012, tanggal 10 April 2012, antara Muhammad Edy/Tergugat III Konvensi dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah Batal Demi Hukum;
9. Menyatakan Akta Jual Beli Notaris Tito Utoyo, S.H./Turut Tergugat II Konvensi Nomor 04/2015, tanggal 19 Januari 2015, antara Nuraini Chandra Suri /Tergugat IV Konvensi dan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi adalah Batal Demi Hukum;
10. Memerintahkan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi atau pihak manapun yang memegang atau menguasai Sertifikat Hak Milik Nomor 1810, atas nama Nuraini Chandra Suri/Tergugat IV Konvensi, untuk menyerahkan sertifikat tersebut kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi;
11. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar ganti rugi materiil kepada Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi sebesar Rp. 240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta Rupiah);
12. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar ganti rugi immaterial kepada Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi sebesar Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta Rupiah);
13. Menyatakan Putusan dapat dijalankan serta merta (*Uit Voerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan (*verzet*), banding dan kasasi atau sebelum Putusan berkekuatan hukum tetap;
14. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini dalam semua tingkat Peradilan;

SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Pekanbaru telah memberikan Putusan Nomor 148/Pdt.G/2015/PN.Pbr. tanggal 26 Februari 2016 dengan amar sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat II dan Tergugat IV;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 04/2015 yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Tito Utoyo, S.H. adalah sah dan berharga;

Halaman 35 dari 56 hal.Put. Nomor 3035 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.rahmahagung.go.id yang terletak di Jalan Yos Sudarso, Kelurahan

Limbangan Baru, Kecamatan Rumbai Pesisir, Kota Pekanbaru dengan Bangunan berlantai 2 ½ dengan rincian Lantai I ukuran: 4,5 meter x 16 meter, lantai II ukuran: 4,5 meter x 18 meter dan lantai 2 ½ ukuran: 4,5 meter x 8 meter dengan hak milik Nomor 01810 atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 19 September 2014 Nomor 00225/Limbangan Baru/2014 seluas 152 m² dengan nomor identifikasi bidang tanah (NIB): 05011206.01981 adalah sah milik Penggugat;

4. Menyatakan Tergugat I, III, IV telah melakukan perbuatan melanggar hukum;
5. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 61 tertanggal 27 Februari 2014 yang dibuat oleh Notaris Muchlis, S.H/Tergugat V adalah tidak sah dan batal demi hukum;
6. Menghukum Tergugat I untuk mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan baik;
7. Menghukum pihak Tergugat I untuk membayar uang paksa (dwangsom) sejumlah Rp. 200.000,- (dua ratus ribu Rupiah) per hari dihitung dari setiap hari keterlambatan untuk memenuhi isi putusan yang telah berkekuatan hukum yang tetap;
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSII

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSII DAN REKONVENSII

- Menghukum Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 3.971.000,- (tiga juta sembilan ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Pekanbaru dengan Putusan Nomor 179/Pdt/2016/PT.Pbr. tanggal 25 Januari 2017;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding pada tanggal 4 April 2017 kemudian oleh Tergugat I/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 April 2017 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 13 April 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 148/Pdt.G/2015/PN.Pbr. *juncto* Nomor 179/PDT/2016/PT.PBR. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pekanbaru, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 26 April 2017;

Halaman 36 dari 56 hal.Put. Nomor 3035 K/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan pembatalan/pengadilan Penggugat/ Terbanding, Tergugat II, III, IV, V, VI /Turut Terbanding dan Turut Tergugat I, II/ Para Turut Terbanding pada tanggal 4 Mei 2017, 5 Mei 2017 dan tanggal 3 Mei 2017;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada tanggal 15 Mei 2017;

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

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

ALASAN-ALASAN PEMBATALAN PUTUSAN PENGADILAN ATAU PENETAPAN PENGADILAN-PENGADILAN DARI SEMUA LINGKUNGAN PERADILAN.

1. Pasal 30 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung ("UUMA"), menyatakan bahwa Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi hanya membatalkan putusan atau penetapan pengadilan-pengadilan dari semua lingkungan peradilan dengan alasan-alasan :

- a. Tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;
- b. 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;

PUTUSAN PENGADILAN TINGGI PEKANBARU NOMOR 179/PDT/2016/PT.PBR. TANGGAL 25 JANUARI 2017 YANG ISINYA MEMPERKUAT PUTUSAN PENGADILAN NEGERI PEKANBARU NOMOR 148/Pdt.G/2015/PN.PBR., TANGGAL 26 FEBRUARI 2016 ("JUDEX FACTI") TELAH MELAMPAUI BATAS WEWENANG (*OVERSCHRIJDING VAN RECHTS-MACHT*);

Judex Facti dalam pertimbangan putusannya telah melampaui batas wewenangnya dengan menyatakan bahwa putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 233/Pdt.G/2014/PN.Pbr, tanggal 9 Juni 2015 telah keliru, dengan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa Pemohon Kasasi keberatan dan menolak dengan tegas terhadap Putusan *Judex Facti* karena Putusan *Judex Facti* tersebut telah melampaui batas wewenangnya;

Halaman 37 dari 56 hal.Put. Nomor 3035 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan tersebut akan terlebih dahulu akan diuraikan secara jelas tentang hakekat

dari pengertian "Melampaui Batas Wewenang". Berdasarkan kajian hukum Pemohon Kasasi, pengertian tentang melampaui batas wewenang tidak diatur secara tegas dalam Undang-undang, namun pengertian tersebut dapat ditemukan dalam Pendapat Ahli atau yang dikenal sebagai doktrin hukum;

3. Sehubungan dengan penerapan doktrin sebagai sumber hukum, perlu dikemukakan bahwa bukan hanya dalam praktek hukum nasional saja yang memperlakukan doktrin sebagai sumber hukum, melainkan juga dalam praktek hukum internasional. Hal ini antara lain dapat dilihat pada *Statute of International Court of Justice* Mahkamah Internasional, Den Haag, Belanda yang mengakui pentingnya doktrin. Adapun Pasal 38 ayat 1 dari *Statute* tersebut menunjuk kepada "*teachings of the most highly qualified publicists*" yang tidak lain adalah doktrin;
4. Seorang ahli hukum yang bernama Soedirjo, S.H., dalam bukunya berjudul *Kasasi Dalam Perkara Perdata*, Penerbit Akademika Pressindo, Edisi Pertama Tahun 1983, halaman 46 telah mengemukakan Pendapat Ahli Hukum yang bernama VEEGENS tentang pengertian "Melampaui Batas Wewenang". Berikut adalah kutipan Pendapat Ahli Hukum tersebut:
"Menurut Veegens arti perkataan "Melampaui Kekuasaan Mengadili" dalam arti sempit terdapat, apabila hakim bergerak di lapangan kekuasaan legislative dan eksekutif. Pengertian demikian sudah dikenal sejak zaman Ancien Regime. "Melampaui Kekuasaan Mengadili" dalam arti luas terdapat dalam segala hal, di mana hakim bergerak di luar batas-batas yang diberikan oleh undang-undang kepada hakim pada umumnya";
Berdasarkan Doktrin Hukum tersebut, maka hakim diklasifikasikan telah melampaui batas wewenangnya jika hakim membuat putusan di luar batas-batas yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan kepada hakim atau mengeluarkan putusan yang bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Konkretnya dalam permasalahan *a quo*, kewenangan *Judex Facti* harus tunduk dan/atau dibatasi oleh peraturan perundang-undangan;
5. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* menuduh Pemohon Kasasi sengaja tidak mengungkap fakta Hukum adanya hubungan hukum antara Termohon Kasasi dengan Muhammad Edy (dahulu Tergugat III) di dalam persidangan Perkara Nomor 233/Pdt.G/2014/PN.Pbr. Hal tersebut dapat

Halaman 38 dari 56 hal.Put. Nomor 3035 K/Pdt/2017



“menimbang, bahwa oleh karena dalam persidangan perkara Nomor 233/Pdt.G/2014/PN.Pbr tersebut belum terungkap (sengaja tidak diungkap) fakta hukum bahwa sebelumnya telah terjadi hubungan hukum berupa perikatan jual beli antara Tergugat III dengan Pihak lain *in casu* dengan Penggugat, maka Majelis Hakim dalam perkara tersebut telah keliru menilai akta Perikatan untuk jual beli (PJB) Nomor 61 tersebut adalah sah namun bila fakta tentang telah adanya hubungan hukum sebelumnya antara Tergugat III dengan Penggugat atas obyek sengketa diungkap secara jujur/ terbuka oleh Tergugat I maupun Tergugat III dalam persidangan perkara Nomor 233/Pdt.G/2014/PN.Pbr, maka pertimbangan hakim akan berbeda tentang keabsahan dari Akta Perikatan Jual beli Nomor 61 tanggal 27-02-2014 tersebut sebab sebagaimana telah dipertimbangkan di atas bahwa Tergugat I telah mengetahui adanya kesepakatan pengikatan jual beli antara Tergugat III dengan pihak lain *in casu* pihak Penggugat atas obyek perkara”;

Bahwa di dalam gugatan perdata Nomor 233/Pdt.G/2014/PN.Pbr yang dimaksud oleh *Judex Facti* dalam pertimbangannya adalah gugatan *wanprestasi* yang diajukan oleh Muhammad Edy (dahulu Tergugat III) terhadap Pemohon Kasasi untuk membatalkan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 61 tanggal 27 Februari 2014;

6. PEMOHON KASASI yang dalam kedudukannya sebagai Tergugat pada perkara Nomor 233/Pdt.G/2014/PN.Pbr tentu tidak dapat mengungkapkan tentang suatu peristiwa yang sama sekali tidak diketahui oleh Pemohon Kasasi mengenai hubungan hukum jual beli antara Termohon Kasasi dan Muhamad Edy (dahulu Tergugat III). Seharusnya hal tersebut ditanyakan kepada Muhamad Edy (dahulu Tergugat III) sebagai pihak Penggugat dalam perkara Nomor 233/Pdt.G/2014/PN.Pbr yang mengetahui perihal hubungan hukum jual beli antara dirinya sendiri dan Termohon Kasasi yang secara sengaja tidak melibatkan Termohon Kasasi menjadi pihak di dalam perkara Nomor 233/Pdt.G/2014/PN.Pbr. Lagi pula dalam perkara tersebut Pemohon Kasasi hanya berkedudukan sebagai Tergugat yang berusaha membantah gugatan yang diajukan oleh Penggugat, bagaimana mungkin *Judex Factie* secara tidak langsung menganggap Pemohon Kasasi tidak jujur dikarenakan tidak mengungkap fakta yang tidak ada kaitannya dengan Pemohon Kasasi dan yang tidak diketahui kebenarannya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah bertentangan dengan doktrin *Res judicata pro veritate habetur* yang dijelaskan oleh Sudikno Mertokusumo dalam bukunya berjudul Penemuan Hukum Sebuah Pengantar halaman 9 yang menyebutkan:

“*Res Judicata Pro Veritate Habetur* memiliki arti bahwa putusan hakim harus dianggap benar. Jika saksi palsu diajukan dan hakim memutus perkaranya berdasarkan saksi palsu tersebut, jelas putusannya tidak berdasarkan kesaksian yang benar, tetapi harus dianggap benar, sampai memperoleh kekuatan hukum yang tetap atau diputus lain oleh pengadilan yang lebih tinggi (kalau dimintakan banding atau kasasi)”;

8. Dengan demikian *Judex Facti* telah melampaui batas wewenangnya dengan menyatakan keliru putusan perkara Nomor 233/Pdt.G/2014/PN.Pbr yang bukan diperiksa oleh Majelis Hakim *Judex Facti* sendiri;

PUTUSAN PENGADILAN TINGGI PEKANBARU NOMOR 179/PDT/2016/PT.PBR. TANGGAL 25 JANUARI 2017 YANG ISINYA MEMPERKUAT PUTUSAN PENGADILAN NEGERI PEKANBARU NOMOR 148/Pdt.G/2015/PN.PBR., TANGGAL 26 FEBRUARI 2016 (“*JUDEX FACTI*”) TELAH SALAH MENERAPKAN HUKUM YANG BERLAKU;

A. Bahwa *Judex Facti* dalam pertimbangan putusannya telah salah menerapkan hukum yang berlaku dengan menyatakan bahwa Muhamad Edy (dahulu Tergugat III) berhak menjual tanah dan ruko obyek sengketa berdasarkan Perjanjian Bangun Bagi Ruko Nomor 4, tanggal 09 April 2012, dengan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa antara Nuraini Chandra Suri (dahulu Tergugat IV) sebagai pemilik tanah objek sengketa dan Muhamad Edy (dahulu Tergugat III) sebagai pembangun ruko memiliki hubungan hukum kerjasama bagi hasil pembangunan ruko di tanah milik Nuraini Chandra Suri (dahulu Tergugat IV), berdasarkan Perjanjian Bangun Bagi Ruko Nomor 4, tanggal 09 April 2012;
2. Bahwa salah satu ruko yang menjadi hak Muhamad Edy (dahulu Tergugat III) berdasarkan Perjanjian Bangun Bagi Ruko tersebut, yang menjadi objek sengketa pada perkara ini, telah dijual oleh Muhamad Edy (dahulu Tergugat III) kepada Termohon Kasasi berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 10 April 2012 dengan legalisasi nomor 178/Leg/IV/2012, tanpa ikut ditandatangani oleh pemilik tanah beserta ahli warisnya;

Bahwa Muhamad Edy (dahulu Tergugat III) dan Nuraini Chandra Suri (dahulu Tergugat IV) menjual objek sengketa kepada Pemohon Kasasi

Halaman 40 dari 56 hal.Put. Nomor 3035 K/Pdt/2017



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

Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 10 April 2012 dengan legalisasi Nomor 178/Leg/IV/2012 dengan Termohon Kasasi terhadap objek sengketa, dapat dibuktikan dengan Pasal Perikatan Jual Beli Nomor 61, yang dibuat antara Pemohon Kasasi dengan Muhamad Edy (dahulu Tergugat III) dan Nuraini Chandra Suri (dahulu Tergugat IV), yang menyebutkan:

“Jual-beli dari pada bangunan rumah toko berikut segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atasnya tersebut akan dilakukan dengan memakai syarat-syarat dan perjanjian-perjanjian yang lazim dipergunakan untuk jual beli rumah toko seperti yang diuraikan di atas dan dengan ketentuan selanjutnya bahwa tanah berikut bangunan yang berdiri dan tertanam di atasnya tersebut:

- a. Tidak dikenakan sesuatu sitaan;
- b. Tidak dijadikan jaminan suatu perhutangan;
- c. Adalah haknya/milikinya pihak pertama (Muhammad Edy) dan hanya pihak pertama yang berhak penuh untuk memindahtangkannya dan pihak kedua (Pemohon Kasasi) tidak akan mendapat suatu tuntutan berupa apapun juga dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atasnya.

Dan karenanya pihak kedua dengan ini dibebaskan oleh pihak pertama mengenai hal-hal tersebut”;

3. Bahwa setelah Pemohon Kasasi membayar lunas obyek sengketa dengan mengerjakan sendiri pembangunan obyek sengketa tersebut dikarenakan Muhamad Edy (dahulu Tergugat III) telah melakukan *wanprestasi* berdasarkan Putusan Nomor 233/Pdt.G/2014/PN.Pbr, maka timbulah gugatan ini.
4. Bahwa *Judex Facti* dalam perkara *a quo* telah keliru dalam pertimbangannya halaman 77 alinea ke 4, yang menyebutkan:
“Menimbang, bahwa kesepakatan perikatan jual beli antara Tergugat III dengan Penggugat tidak pula disangkal (dikomplain) oleh pihak pemilik tanah atau Tergugat IV atau ahli warisnya karena pada dasarnya Pihak Tergugat IV dan ahli warisnya telah menyatakan sepakat dalam perjanjian bangun bagi bahwa Tergugat III selaku pihak yang membangun Ruko berhak atas 3 unit Ruko sehingga tindakan Tergugat III menjual 1 (satu) Unit Ruko yang menjadi haknya kepada Penggugat adalah sah menurut hukum”;
5. Bahwa hal tersebut telah keliru dikarenakan tanpa dasar hukum *Judex Facti* mensahkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 10 April 2012

Halaman 41 dari 56 hal.Put. Nomor 3035 K/Pdt/2017



putusan.mahkamahagung.go.id
Muhamad Edy (dahulu Tergugat III) hanya berdasarkan tidak adanya sangkalan oleh pemilik tanah Nuraini Chandra Suri (dahulu Tergugat IV) beserta ahli waris lainnya;

6. Bahwa walaupun di dalam Perjanjian Bangun Bagi Ruko Nomor 4, tanggal 09 April 2012, antara Muhamad Edy (dahulu Tergugat III) dengan Nuraini Chandra Suri (dahulu Tergugat IV), memberikan hak/kuasa kepada Muhamad Edy selaku pihak yang membangun ruko (dahulu Tergugat III) untuk menjual 3 unit yang menjadi haknya termasuk salah satunya yang menjadi objek sengketa namun hal tersebut tidak dapat dilakukan sendiri oleh Muhamad Edy (dahulu Tergugat III) tanpa mengikut sertakan Nuraini Chandra Suri (dahulu Tergugat IV) dan ahli waris lainnya sebagai pemilik tanah, dimana pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 10 April 2012 dengan legalisasi Nomor 178/Leg/IV/2012, antara Termohon Kasasi dengan Muhamad Edy (dahulu Tergugat III), tidak turut ditandatangani oleh Nuraini Chandra Suri (dahulu Tergugat IV) dan ahli waris lainnya;
7. Bahwa dikarenakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 10 April 2012 dengan legalisasi Nomor 178/Leg/IV/2012, antara Termohon Kasasi dengan Muhamad Edy (dahulu Tergugat III), tidak turut ditanda-tangani oleh Nuraini Chandra Suri (dahulu Tergugat IV) dan ahli waris lainnya, maka secara hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 10 April 2012 dengan legalisasi Nomor 178/Leg/IV/2012, yang dibuat dihadapan Notaris Eflit Simanjuntak (dahulu Turut Tergugat I) tersebut tidak sah dan bertentangan dengan Pasal 39 ayat (1) huruf d, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:
"1. PPAT menolak untuk membuat akta, jika:
d. salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak;"
8. Berdasarkan ketentuan Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24/1997 di atas, telah jelas bahwa Muhamad Edy (dahulu Tergugat III) tidak berhak untuk melakukan pemindahan hak atas tanah milik Nuraini Chandra Suri (dahulu Tergugat IV) dan Notaris Eflit Simanjuntak (dahulu Turut Tergugat I) telah melanggar hukum dalam pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 10 April 2012 dengan legalisasi Nomor 178/Leg/IV/2012;
9. Sedangkan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 61, tanggal 27 Februari 2014, dibuat dan ditandatangani antara Pemohon Kasasi dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa dengan demikian *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum, khususnya Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah nomor 24/1997, sebab mensahkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 10 April 2012 dengan legalisasi nomor 178/Leg/IV/2012, hanya berdasarkan tidak adanya sangkalan oleh pemilik tanah yaitu Nuraini Chandra Suri (dahulu Tergugat IV);

B. *Judex Facti* dalam pertimbangan putusannya telah salah menerapkan hukum yang berlaku dengan menyatakan bahwa Akta Jual beli Nomor 04/2015 yang dibuat di hadapan PPAT Tito Utoyo, S.H. (dahulu Turut Tergugat II) sah menurut hukum, dengan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang dikuatkan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding pada halaman 80 alenia ke-3 yang menyebutkan:

“menimbang bahwa oleh karena Penggugat telah mampu membuktikan bahwa perjanjian pengikatan jual beli terhadap obyek perkara antara Penggugat dengan Tergugat III adalah sah menurut hukum, maka secara otomatis pihak Penggugat berhak meningkatkan kesepakatan pengikatan jual beli menjadi perjanjian jual beli di hadapan PPAT atas objek perkara sehingga oleh karena itu Akta Jual beli Nomor 04/2015 yang dibuat di hadapan PPAT Tito Utoyo, S.H. (dahulu Turut Tergugat II) harus dinyatakan sah menurut hukum”;

2. Bahwa pembuatan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 04/2015 tanggal 19 Januari 2015 di hadapan PPAT Tito Utoyo, S.H., (dahulu Turut Tergugat II) dilakukan pada saat status dari tanah tersebut sedang dalam pemblokiran oleh BPN Pekanbaru yang pengajuan pemblokiran-nya dilakukan oleh Kuasa Hukum dari Pemohon Kasasi pada tanggal 12 Januari 2015 dikarenakan obyek Perjanjian yaitu tanah dan ruko obyek Sengketa sedang dalam status sengketa terkait perkara Nomor 233/Pdt.G/2014/PN.Pbr.;

3. Bahwa Pasal 39 ayat 1 huruf f Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan:

“PPAT menolak untuk membuat akta, jika:

f. Obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau yuridisnya”;

Bahwa dengan adanya pemblokiran tersebut seharusnya Notaris Tito Utoyo (dahulu Turut Tergugat II) menolak melakukan pembuatan Akta



4. Bahwa selain dari pada itu adanya sengketa kepemilikan terhadap tanah dan ruko obyek sengketa nyata-nyata juga telah diketahui oleh Termohon Kasasi dan Nuraini Chandra Suri (dahulu Tergugat IV) serta para ahli warisnya, yang pada saat itu Termohon Kasasi beserta Nuraini Chandra Suri (dahulu Tergugat IV) mendatangi Pemohon Kasasi (*vide* poin 22 Gugatan Rekonvensi *a quo*) guna memberitahukan bahwa Termohon Kasasi juga telah membeli obyek sengketa, sebagaimana yang diakui juga Termohon Kasasi pada poin 3 Replik *a quo* Termohon Kasasi yang menyebutkan:

“Terhadap pemasangan spanduk fakta peristiwanya adalah dengan tidak maunya Tergugat I diajak untuk bermusyawarah dan pada saat dijumpai Tergugat I mengatakan bahwa “Tergugat I tidak ada urusan dengan Penggugat dan Tergugat I hanya berurusan dengan Tergugat III”;

5. Bahwa hal tersebut menunjukkan adanya etika tidak baik dari Termohon Kasasi dan Nuraini Chandra Suri (dahulu Tergugat IV) yang tetap membuat Akta Jual Beli (AJB) Nomor 04/2015 tanggal 19 Januari 2015 dihadapan PPAT Tito Utoyo, S.H.,(dahulu Turut Tergugat II), dimana Akta Jual Beli tersebut bertentangan dengan Pasal 1320 ayat 4 KUHPerdata *Juncto* 1337 KUHPerdata, yang berbunyi:

“1320: Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 syarat:

1. sepakat mereka yang mengikat dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu hal tertentu;
4. suatu sebab yang halal.”

“1337: Suatu sebab adalah terlarang , apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum”;

6. Bahwa Nuraini Chandra Suri (dahulu Tergugat IV) yang turut menandatangani Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 61, tanggal 27 Februari 2014, dengan Pemohon Kasasi, justru kemudian membuat Akta Jual Beli (AJB) Nomor 04/2015 tanggal 19 Januari 2015 di hadapan PPAT Tito Utoyo, S.H.,(dahulu Turut Tergugat II) dengan Termohon Kasasi, sehingga Nuraini Chandra Suri (dahulu Tergugat IV) dan Termohon Kasasi terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
7. Bahwa dengan demikian seharusnya Termohon Kasasi dan Nuraini Chandra Suri (dahulu Tergugat IV), dapat dinyatakan melakukan sebuah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
berantagandengin Pasal 1340 KUHPPerdata, yang menyebut-kan:

“1340: Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya;

Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga, tak dapat pihak-pihak ketiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal yang diatur dalam Pasal 1317”;

8. Bahwa dengan demikian *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum, khususnya tidak melihat pada Pasal 39 ayat (1) huruf f Peraturan Pemerintah Nomor 24/1997, sebab mensahkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 04/2015 tanggal 19 Januari 2015 di hadapan PPAT Tito Utoyo, S.H., (dahulu Turut Tergugat II, dan juga tanpa mempertimbangkan adanya etikad tidak baik dari Termohon Kasasi dan Nuraini Chandra Suri (dahulu Tergugat IV) dalam pembuatan Akta tersebut;

C. *Judex Facti* dalam pertimbangan putusannya telah salah menerapkan hukum yang berlaku dengan menyatakan bahwa Pemohon Kasasi adalah pembeli beretikad buruk dan dinyatakan telah melawan hukum, dengan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa *Judex Facti* pada alinea ke 4 halaman 78 pertimbangan Putusannya, menyebutkan:

“menimbang, bahwa berdasarkan surat jawaban dari Turut Tergugat I pada poin ke 8 telah mengungkapkan bahwa pada awal tahun 2014 pihak Tergugat I pernah datang ke kantor Turut Tergugat I dengan tujuan untuk membuat akta hutang piutang dengan Tergugat III dan yang menjadi jaminannya adalah Ruko obyek sengketa dalam perkara a quo namun Turut Tergugat I menolak kehendak Tergugat I tersebut karena telah ada perikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat III sebelumnya atas obyek yang dimaksudkan oleh Tergugat I pada saat itu sehingga Turut Tergugat I selaku notaris tidak bersedia/tidak jadi membuat akta sebagaimana yang dikehendaki oleh Tergugat I”;

2. Bahwa hal tersebut tidak benar dan kemudian telah dibantah oleh Pemohon Kasasi di dalam Memori Banding, tanggal 26 Februari 2016. Sedangkan Elfit Simanjuntak (dahulu Turut Tergugat I) tidak dapat membuktikan apapun terhadap pernyataannya tersebut, sebagai-mana yang diatur pada Pasal 163 HIR/1865 KUHPPerdata yang menyebutkan:

“setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut”;

Halaman 45 dari 56 hal.Put. Nomor 3035 K/Pdt/2017

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 termutat 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

- Rekonvensi Peradilan Kasasi berulang kali menyebutkan bahwa Pemohon Kasasi tidak pernah mengetahui adanya jual beli antara Termohon Kasasi dengan Muhammad Edy (dahulu Tergugat III), namun hal tersebut justru tidak dipertimbangkan Majelis Hakim *Judex Facti*;
3. Bahwa kemudian *Judex Facti* pada alinea ke 5 halaman 78 pertimbangan Putusannya, menyebutkan:
"Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi yang diajukan oleh Pihak Tergugat I yaitu saksi Nurli Sinaga selaku mantan mandor dari Tergugat III telah mengungkapkan di persidangan bahwa saksi yang menawarkan secara berulang-ulang kepada Tergugat I atau Ruko obyek sengketa untuk dijual karena pembeli yang awal (Penggugat) telah mengundurkan diri sebagai pembeli dan akhirnya atas penawaran tersebut, maka Tergugat I membeli Ruko obyek sengketa dari Tergugat III pada hal tidak terdapat bukti tertulis bahwa Penggugat mengundurkan diri sebagai pembeli terhadap Ruko obyek sengketa";
 4. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* tersebut sangat memihak kepada Termohon Kasasi dengan mengutip kesaksian saksi Nurli Sinaga dengan tidak benar. Sedangkan faktanya di persidangan saksi Nurli Sinaga menyebutkan bahwa tidak pernah memberitahukan bahwa objek sengketa tersebut telah dibeli dahulu oleh Termohon Kasasi, sebagaimana kesaksian Nurli Sinaga ketika ditanya, "apakah saksi mengatakan kepada Pemohon Kasasi saat menawarkan obyek sengketa bahwa obyek sengketa sudah ada yang membeli tetapi tidak sanggup bayar?", kemudian saksi Nurli Sinaga menjawab: "Saya tidak bilang ke Ibu Farida (Pemohon Kasasi)";
 5. Bahwa kemudian *Judex Facti* pada alinea ke 6 halaman 78-79 pertimbangan Putusannya, menyebutkan:
"Menimbang, bahwa oleh karena pemilik dari tanah yang dibangun Ruko tersebut adalah Tergugat IV yang note bene bertempat tinggal tidak jauh dari lokasi obyek sengketa/obyek yang hendak dijual oleh Tergugat III kepada Tergugat I, maka pada dasarnya terdapat peluang bagi Tergugat I untuk mencari informasi pemilik tanah *in casu* Tergugat IV tentang sejauh mana telah terjadi hubungan hukum jual beli antara Tergugat III dengan Penggugat selaku pembeli yang menurut saksi Nurli Sinaga telah mengundurkan diri sebagai calon pembeli terhadap Ruko tersebut, namun kenyataannya pihak Tergugat I tidak pernah melakukan konfirmasi kepada pihak Penggugat sebelum melakukan transaksi jual beli atas ruko obyek sengketa dan dari bukti surat yang diajukan oleh

Halaman 46 dari 56 hal.Put. Nomor 3035 K/Pdt/2017



6. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* tersebut sangat tidak adil dan tidak sesuai dengan fakta persidangan. Bahwa telah berulang kali Pemohon Kasasi jelaskan bahwa jual beli obyek sengketa dilakukan dengan membuat Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 61, tanggal 27 Februari 2014, dimana Akta tersebut selain ditandatangani oleh Muhamad Edy (dahulu Tergugat III), juga ditandatangani oleh Nuraini Chandra Suri (dahulu Tergugat IV) dan ahli waris lainnya sebagai pemilik tanah. Namun *Judex Facti* dengan tidak mengedepankan rasa keadilan, lagi-lagi membuat pertimbangan yang tidak sesuai dengan fakta persidangan dengan menyebutkan seolah-olah Pemohon Kasasi tidak mencari informasi mengenai tanah tersebut kepada Nuraini Chandra Suri (dahulu Tergugat IV) dan ahli waris lainnya sebagai pemilik tanah, dengan arti kata lain bahwa *Judex Facti* justru menganulir bukti materil surat berupa akta otentik yaitu Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 61, tanggal 27 Februari 2014;

Justru seharusnya *Judex Facti* mempertimbangkan bahwa Pemohon Kasasi adalah pembeli yang beritikad baik, dengan membeli obyek sengketa langsung dengan pemilik tanah yaitu Nuraini Chandra Suri (dahulu Tergugat IV) dan ahli waris lainnya dan telah membayar seluruh kewajibannya bahkan dirugikan dengan harus menyelesaikan sendiri pembangunan objek sengketa, namun oleh Muhamad Edy (dahulu Tergugat III) dan Nuraini Chandra Suri (dahulu Tergugat IV) tidak memberitahukan perihal adanya jual beli dengan Termohon Kasasi;

7. Bahwa kemudian *Judex Facti* pada alinea ke 1 halaman 79 pertimbangan Putusannya, menyebutkan:

“menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, maka menurut majelis telah terdapat itikad yang tidak baik (itikad buruk) pada pihak Tergugat I selaku pembeli karena walaupun telah mengetahui atau setidaknya patut diketahuinya bahwa obyek Ruko yang hendak dibelinya telah terdapat hubungan hukum pengikatan jual beli sebelumnya antara Tergugat III dengan Penggugat namun tetap saja melakukan transaksi jual beli atas obyek tersebut”;

8. Bahwa hal-hal tersebut di atas membuktikan bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dengan tidak mempertimbangkan seluruh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id 64 HIR;

PUTUSAN PENGADILAN TINGGI PEKANBARU NOMOR 179/PDT/2016/PT.PBR. TANGGAL 25 JANUARI 2017 YANG ISINYA MEMPERKUAT PUTUSAN PENGADILAN NEGERI PEKANBARU NOMOR 148/Pdt.G/2015/PN.PBR., TANGGAL 26 FEBRUARI 2016 (“JUDEX FACTIE”) TELAH LALAI MEMENUHI SYARAT-SYARAT YANG DIWAJIBKAN OLEH PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN;

A. Putusan *Judex Facti* telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan dengan kurang cukup pertimbangan (“*onvoldoende gemotiveerd*”), berdasarkan Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dengan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan dalam putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang telah mengambil alih untuk dijadikan pertimbangannya sendiri, sedangkan Pengadilan Tinggi Pekanbaru sama sekali tidak memberikan dasar dan alasan untuk melakukan pengambil-alihan pertimbangan tersebut, sebagaimana pertimbangan pada halaman 38 alenia ke 2 (dua) Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru *a quo* yang menyatakan:

“Menimbang, bahwa setelah Hakim Pengadilan Tinggi membaca berkas perkara, beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 148/Pdt.G/2015/PN.Pbr tanggal 26 Februari 2016 serta surat-surat lainnya, majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa kesimpulan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama mengenai fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama sebagaimana diuraikan dalam perkaranya sudah tepat dan benar didasarkan pada alat-alat bukti yang diajukan di persidangan, sehingga dapat diambil alih sebagai pertimbangannya sendiri dalam memeriksa perkara ini di tingkat banding”;

Bahwa pada alinea ke 3 halaman 38 Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru, menyatakan:

“Menimbang bahwa memori banding yang diajukan Kuasa Hukum Pemanding semula Tergugat I, setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mempelajari dengan seksama ternyata alasan-alasan yang dikemukakan dalam memori tersebut telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id cantum dalam putusan ditingkat banding karenanya tidak perlu dipertimbangkan lagi.”

2. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang demikian tidak cukup dan sepatutnya dibatalkan. Pendapat demikian adalah sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. terhadap perkara-perkara perdata lainnya. Pemohon Kasasi sependapat dengan Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 638K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970 yang menyatakan: “Putusan-putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*“onvoldoende gemotiveerd”*) harus dibatalkan. I.c. Pengadilan Negeri yang putusannya dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi setelah menguraikan saksi-saksi, barang-barang bukti yang diajukan terus saja menyimpulkan “bahwa oleh karena itu gugat Penggugat dapat dikabulkan sebagian dengan tidak ada penilaian sama sekali terhadap penyangkalan (*tegen bewijs*) dari pihak Tergugat”; Begitu pula Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 492K/SIP/1970 tanggal 16 Desember 1970 yang menyatakan: “Putusan Pengadilan Tinggi harus dibatalkan, karena pertimbangannya kurang cukup (*Onvoldoende Gemotiveerd*), karena hanya mempertimbangkan soal mengesampingkan keberatan yang diajukan dalam memori banding tanpa memeriksa perkara itu kembali, baik mengenai faktanya maupun mengenai soal penerapan hukumnya, terus menguatkan putusan Pengadilan Negeri begitu saja”;
3. Bahwa oleh karena Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru dengan Nomor 179/PDT/2016/PT.PBR tanggal 25 Januari 2017, yang sekedar mengam-bil alih pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru dengan perkara Nomor 148/Pdt.G/2016/PN.Pbr tertanggal 26 Februari 2016 tanpa memberikan dasar dan alasan pengambil-alihan putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru tersebut adalah tidak cukup dan sudah sepatutnya dibatalkan;
4. Bahwa kemudian Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, menyebutkan:

“Putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili”;

Halaman 49 dari 56 hal.Put. Nomor 3035 K/Pdt/2017

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)



9. Bahwa ada pun permintaan dari Termohon Kasasi kepada Muhamad Edy (dahulu Tergugat III) untuk menjual kembali objek sengketa tersebut kepada pihak lain tersebut dapat Pemohon Kasasi kutip sebagai berikut:
Poin 5 dan 6, halaman 2 Surat Jawaban Tergugat III:

“4. Bahwa beberapa waktu/bulan setelah akta pengikatan jual beli tanggal 10 April 2012 legalisasi Nomor 178, Tergugat III tandatangani, sebagaimana tersebut di dalam akta perikatan dimaksud Penggugat belum juga melunasi pembayaran ruko tersebut, Penggugat saat itu menyatakan sedang mengalami kendala keuangan sehingga belum bisa membayar lunas ruko dimaksud kepada Tergugat III, karenanya pada saat itu belum bisa dibuatkan akta jual beli atas ruko tersebut kepada Penggugat, berikut surat-surat untuk itu;

5. Bahwa karena pembayaran ruko tersebut terkendala akibatnya Tergugat III juga mengalami kesulitan keuangan untuk modal kerja terhadap ruko yang lain berikut untuk pengurusan surat-surat yang diperlukan dalam pekerjaan Tergugat III, padahal sedianya uang ruko dari Penggugat tersebut akan Tergugat III gunakan untuk hal di atas, kemudian Tergugat III menyampaikan kesulitan Tergugat III tersebut kepada Penggugat dan kemudian secara lisan Penggugat menyatakan jika ada yang lain berminat terhadap ruko tersebut tidak apa dikembalikan sajalah uang saya kata Penggugat, namun jika Penggugat sudah memiliki uang untuk pelunasan dan uang Penggugat belum juga dikembalikan maka Penggugat minta untuk dapat melanjutkan perikatan tersebut”;

Poin 3 halaman 3 Replik atas Jawaban Termohon Kasasi:

“...bahkan ada keinginan dari Tergugat I untuk mengembalikan uang Penggugat yang informasi tersebut diperoleh dari Tergugat III (vide jawaban Tergugat III poin 5,6,7 dan 8) tetapi hal tersebut tidak terlaksana

sehingga wajar dan beralasan hukum Penggugat meminta hak Penggugat Tersebut kepada Tergugat III dan Tergugat IV, sebagaimana jawaban dari Tergugat III”;

10. Bahwa berdasarkan hal tersebut *Judex Facti* telah salah menilai perikatan-perikatan yang ada dalam perkara *a quo*. Berdasarkan keterangan Muhammad Edy (Dahulu Tergugat III) dan Termohon Kasasi tersebut menerangkan bahwa telah terjadi kesepakatan secara lisan untuk menjual kembali ruko *a quo*, dan berdasarkan Teori Kehendak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perikatan antara Muhammad Edy (Dahulu Tergugat III) dan Termohon Kasasi untuk menjual kembali ruko tersebut telah terjadi, yang kemudian menimbulkan suatu perikatan baru yaitu antara Muhammad Edy (Dahulu Tergugat III) dan Pemohon Kasasi, hal tersebut secara tidak langsung juga membatalkan perikatan-perikatan antara Muhammad Edy (Dahulu Tergugat III) dengan Termohon Kasasi. Selanjutnya apabila Muhammad Edy (Dahulu Tergugat III) tidak mengembalikan uang yang menjadi hak Termohon Kasasi, hal tersebut menjadi permasalahan hukum tersendiri antara Muhammad Edy (Dahulu Tergugat III) dengan Termohon Kasasi berdasarkan kesepakatan lisan tersebut, dikarenakan Pemohon Kasasi telah membayar lunas pembelian obyek sengketa kepada Muhamad Edy/dahulu Tergugat III sebagaimana bukti-bukti Pemohon Kasasi pada persidangan;

11. Bahwa kedua hal yang telah disampaikan di atas terlihat jelas bahwa *Judex Facti* sangat memihak kepada Termohon Kasasi hingga membuat dasar pertimbangan yang tidak berdasarkan hukum dan tidak sesuai dengan fakta-fakta di persidangan;

B. Putusan *Judex Facti* telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan dengan tidak mempertimbangkan gugatan rekonsensi dari Pemohon Kasasi;

1. Bahwa *Judex Facti* dalam alinea ke 6 Halaman 85, menyebutkan:

“Menimbang, bahwa setelah majelis mempelajari dan mencermati dalil-dalil yang dikemukakan oleh Pihak Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Konvensi dalam posita gugatan Rekonsensi, maka yang menjadi pokok sengketa/permasalahan pokok dalam gugatan rekonsensi adalah persoalan yang sama dengan persoalan yang dipermasalahkan pada posita dalam gugatan konvensi dan permasalahan pokok tersebut di dalam pertimbangan konvensi telah dipertimbangkan bahwa obyek perkara telah dinyatakan sah menjadi hak dari Tergugat Rekonsensi/ Penggugat konvensi, maka dengan mengambil alih seluruh pertimbangan sebagaimana dalam pertimbangan hukum dalam konvensi dan dijadikan sebagai pertimbangan dalam gugatan Rekonsensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka majelis hakim berpendapat bahwa Penggugat Rekonsensi tidak lagi dapat membuktikan dalil-dalil dalam gugatan rekonsensinya”;

2. Bahwa dalam pertimbangan putusan *Judex Facti* tersebut telah keliru dengan menyebutkan bahwa yang menjadi permasalahan pokok dalam gugatan rekonsensi adalah persoalan yang sama dengan persoalan pada

Halaman 52 dari 56 hal.Put. Nomor 3035 K/Pdt/2017



putusan.mahkamahagung.go.id

- namun, di dalam Gugatan Rekonvensi tersebut justru Pemohon Kasasi membuktikan adanya Perbuatan Melawan Hukum dari Termohon Kasasi yang seharusnya dipertimbangkan secara rinci oleh *Judex Facti* atau setidaknya *Judex Facti* memberikan pertimbangan hukum yang cukup pada putusannya (*motivering-splicht*);
3. Bahwa doktrin hukum yang dikemukakan oleh Yahya Harahap di dalam buku Hukum Acara Perdata, halaman 472, yang intinya menyebutkan gugatan rekonvensi bukanlah asesor dari gugatan konvensi. Eksistensi gugatan rekonvensi tidak tergantung pada gugatan konvensi. Rekonvensi pada dasarnya berdiri sendiri. Oleh karena itu sudah semestinya *Judex Factie* memeriksa Gugatan Rekonvensi Pemohon Kasasi sesuai dengan syarat-syarat yang di atur pada Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, yang menyebutkan: “Putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili”;
 4. Bahwa *Judex Facti* dengan tidak memuat alasan dan dasar putusan, juga tidak memuat pasal tertentu dari peraturan dan perundang-undangan dalam memutus gugatan rekonvensi maka nyatalah dapat dikatakan bahwa *Judex Facti* telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan dan perundang-undangan di dalam putusannya;
- C. Putusan *Judex Facti* telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan dengan memutus Akta Jual Beli Nomor 04/2015 sah dan berharga;
1. Bahwa Akta Jual Beli (AJB) Nomor 04/2015 antara Termohon Kasasi dengan Nuraini Chandra Suri (dahulu Tergugat IV) dibuat pada tanggal 19 Januari 2015 di hadapan PPAT Tito Utoyo, S.H., (dahulu Turut Tergugat II);
 2. Bahwa sebelum AJB tersebut dibuat, Pemohon Kasasi dengan Muhamad Edy (dahulu Tergugat III) dan Nuraini Chandra Suri (dahulu Tergugat IV) telah terlebih dahulu membuat Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 61, tanggal 27 Februari 2014, di hadapan PPAT Muchlis (dahulu Tergugat V);
 3. Bahwa dari penjelasan di atas, terlihat jelas bahwa Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 61, tanggal 27 Februari 2014 lebih dahulu terbit dari pada Akta Jual Beli (AJB) Nomor 04/2015 tersebut. Hal tersebut menjadi

Halaman 53 dari 56 hal.Put. Nomor 3035 K/Pdt/2017



putusan.mahkamahagung.go.id Nomor 04/2015 yang tanpa pula mensahkan perjanjian yang menjadi dasar dari terbitnya AJB tersebut yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 10 April 2012 dengan legalisasi Nomor 178/Leg/IV/2012 antara Termohon Kasasi dengan Muhamad Edy (dahulu Tergugat III) yang dibuat dengan bertentangan dengan Pasal 39 ayat (1) huruf d, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana yang telah dijelaskan pada bagian II Romawi Memori Kasasi ini;

4. Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang telah disebutkan di atas, telah jelas terlihat bahwa *Judex Facti* telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan dan perundang-undangan dengan membuat pertimbangan dan putusan yang absurd atau tidak jelas;

Bahwa Pemohon Kasasi mohon agar dalil-dalil yang telah dikemukakan dalam Memori Banding, Jawaban Konvensi, Duplik Konvensi, Gugatan Rekonvensi, Replik Konvensi, Bukti Tertulis, Bukti Kesaksian maupun Kesimpulan juga dapat dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Agung yang terhormat;

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

- Bahwa keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan oleh karena putusan *Judex Facti* sudah tepat dan benar;
- Bahwa adalah fakta Penggugat telah berhasil membuktikan terjadi perikatan jual beli Nomor 04/2015 yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Tito Utoyo, S.H., dan perikatan jual beli tersebut sah maka Penggugat adalah pemilik sah atas obyek sengketa, sebaliknya jual beli antara Tergugat III dengan Tergugat I terjadi setelah adanya kesepakatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat III maka jual beli Tergugat III dengan Tergugat I adalah cacat hukum;
- Bahwa tepat putusan *Judex Facti* – Pengadilan Tinggi yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri, pembuatan jual beli atas obyek sengketa oleh Tergugat III dengan Tergugat I yang disetujui Tergugat IV dan oleh warisnya yang ikut tanda tangan dalam akta jual beli tersebut, dimana obyek sengketa yang sudah terlebih dahulu dijual oleh Tergugat III kepada Penggugat maka Tergugat I, III, IV telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Bahwa lagi pula alasan kasasi tersebut mengenai hasil penilaian 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 adanya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung.go.id 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 dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Pekanbaru dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: Farida Roma Hutapea tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **FARIDA ROMA HUTAPEA** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Jum'at, tanggal 22 Desember 2017 oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Ketua Majelis tersebut, dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Bambang Ariyanto, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota,

Ttd.

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Ttd.

Ketua Majelis,

Ttd.

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

Halaman 55 dari 56 hal.Put. Nomor 3035 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti:

Ttd.

Bambang Ariyanto, S.H., M.H.

Biaya-biaya :

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, SH., M.H.,
NIP.19630325 198803 1 001

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)