



**PUTUSAN**  
Nomor 437 PK/Pdt/2013

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata dalam peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

1. **Drs. SUBROTO**, bertempat tinggal di Kelurahan Ngesrep RT.004 RW.004, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, dalam hal ini bertindak atas untuk diri sendiri dan atas nama PT Prasetya Indra Brata, berkedudukan di Jalan Raya Semarang, Demak Km.8,2 Semarang;
2. **Ny. YUNITA TRI HARINI**, bertempat tinggal di Kelurahan Ngesrep RT.004 RW.004, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Sutrisno, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat berkantor di Jalan Zebra Tengah Nomor 23 Semarang;

Para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Para Pemohon Kasasi/Penggugat I dan II/Para Terbanding;

**Melawan**

**Ir. SANTOSO SUGIARTO**, bertempat tinggal di Kelurahan Karangturi RT.005 RW.003 Kecamatan Semarang Timur, Kota Semarang, bertindak untuk diri sendiri dan atas nama PT Santoso Motor (Santoso Motor) berkedudukan di Jalan Majapahit Nomor 129 B Semarang;

Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi I/ Tergugat I/Pembanding;

Dan:

1. **DARMAWAN SETIJANTO, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Kartini Nomor 26 Jepara;
2. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEPARA**, berkedudukan di Jalan KH. Ahmad Fauzan Nomor 2 Jepara;

Hal. 1 dari 64 hal. Put. No. 437 PK/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi II/Turut Termohon Kasasi/Tergugat II dan Turut Tergugat/Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata Para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Para Pemohon Kasasi/Penggugat I dan II/Para Terbanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap putusan Mahkamah Agung Nomor 1790 K/Pdt/2011 tanggal 30 April 2012 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali dan Para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Termohon Kasasi dan Para Turut Termohon Kasasi/Para Tergugat/Pembanding dan Para Turut Terbanding dengan posita perkara sebagai berikut:

1. Bahwa pada akhir bulan September 2002 Penggugat I telah menghubungi melalui telepon kepada Tergugat I sebagai Pimpinan Santoso Motor dengan maksud meminta tolong mencari pinjaman uang sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah) untuk menambah modal usaha PT Prasetya Indra Brata milik Penggugat I yang bergerak di bidang usaha Industri Furniture Alasan Penggugat I minta tolong kepada Tergugat I karena sebagai teman kuliah pada saat kuliah Program Magister Manajemen (MM) di Universitas Diponegoro Semarang;
2. Bahwa dengan adanya Penggugat I menghubungi Tergugat I untuk mencari pinjaman uang sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah) untuk menambah modal usaha, Tergugat II datang ke Pabrik PT Prasetya Indra Brata milik Penggugat I di Sayung Km 8,2, untuk menemui Penggugat I dan melihat-lihat keadaan pabrik. Setelah melihat-lihat Pabrik Tergugat I mengajak Penggugat I ke Pabrik Tergugat I di Jalan Gunung Kelir Mangkang, Semarang untuk membicarakan rencana pinjaman uang sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah), dan akhirnya Tergugat I mengatakan mau menolong memberikan pinjaman uang tersebut dan untuk itu Tergugat I minta untuk

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan peninjauan terlebih dahulu pabrik Penggugat I yang berada di Jepara;

3. Bahwa selanjutnya Tergugat I melakukan peninjauan Pabrik PT Prasetya Indra Brata milik Penggugat I yang berada di Sayung untuk melihat-lihat keadaan atau kondisi Pabrik. Setelah melihat-lihat keadaan atau kondisi Pabrik di Sayung, Tergugat I melanjutkan pergi ke Jepara untuk melakukan peninjauan Pabrik PT Prasetya Indra Brata milik Penggugat I yang berada di Jepara dan sesampainya di Pabrik, Tergugat I langsung melihat-lihat keadaan atau kondisi Pabrik;
4. Bahwa pada esok pagi harinya setelah Tergugat I melakukan peninjauan Pabrik di Sayung dan Pabrik di Jepara milik PT Prasetya Indra Brata, Tergugat I datang lagi ke Pabrik PT Prasetya Indra Brata di Sayung untuk memberitahukan kepada Penggugat I, bahwa kewajiban Penggugat I untuk membayar angsuran pinjamannya berupa pokok dan bunga setiap bulannya sebesar Rp110.000.000, (seratus sepuluh juta rupiah) dalam jangka waktu 15 (lima belas) bulan sejak Penggugat I menerima pinjaman, dan selain itu Tergugat I meminta Sertifikat Tanah Pabrik yang berada di Jepara kepada Penggugat I dengan mengatakan, Sertifikat Tanah tersebut akan segera diproses oleh Notaris sebagai jaminan hutang karena uang sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah) yang akan dipinjamkan oleh Tergugat I kepada Penggugat I adalah uang PT Santoso Motor (Santoso Motor);
5. Bahwa dengan adanya permintaan dari Tergugat I kepada Penggugat I untuk menyerahkan Sertifikat Tanah Pabrik Jepara yang akan segera diproses oleh Notaris sebagai jaminan pinjaman (hutang), maka Penggugat I telah menyerahkan Sertifikat Tanah Pabrik Jepara kepada Tergugat I, yaitu masing-masing:
  - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 163, atas sebidang tanah terletak di Jepara, Kecamatan Tahunan, Desa Langon, seluas kurang lebih 2.529 M<sup>2</sup>, diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 183/1983 tanggal 24 Januari 1983 atas nama Drs. Subroto;
  - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 298, atas sebidang tanah terletak di Jepara, Kecamatan Tahunan, Desa Langon, seluas kurang lebih

Hal. 3 dari 64 hal. Put. No. 437 PK/Pdt/2013

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2.245 M<sup>2</sup>, diuraikan V dalam Gambar Situasi Nomor 1161/1991 tanggal 19 Maret 1991 atas nama Drs. Subroto;
- c. Sertifikat Hak Milik Nomor 290, atas sebidang tanah terletak di Jepara, Kecamatan Tahunan, Desa Langon, seluas kurang lebih 3.045 M<sup>2</sup>, diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 359/1991 tanggal 2 Februari 1991 atas nama Drs. Subroto;
- d. Sertifikat Hak Milik Nomor 354, atas sebidang tanah terletak di Jepara, Kecamatan Tahunan, Desa Langon, seluas kurang lebih 2.226 M<sup>2</sup>, diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 4057/1994 tanggal 30 Maret 1994 atas nama Drs. Subroto;
6. Bahwa pada tanggal 3 Oktober 2002 siang, yaitu kurang lebih 3 (tiga) hari setelah Penggugat I menyerahkan Sertifikat-Sertifikat Tanah kepada Tergugat I tersebut, Tergugat I telah menghubungi Penggugat I minta agar Penggugat I mengajak istrinya Yunita Tri Harini (Penggugat II) untuk diajak Tergugat I pergi ke Kantor Notaris Darmawan Setijanto, S.H. di Jepara (Tergugat II) untuk menandatangani Akta Perjanjian Hutang. Oleh karena sampai di Kantor Tergugat II sudah sore, maka Tergugat I dan Tergugat II mengatakan dan menyuruh Penggugat I dan Penggugat II menandatangani blanko-blanko kosong, kertas kosong dan kwitansi kosong, yang nantinya akan dibuat sebagai Akta Perjanjian Pinjaman (Hutang) dan Akta Jaminan Hutang;
7. Bahwa pada tanggal 5 Oktober 2002 Tergugat I telah menyuruh pegawainya atau karyawan dari PT Santoso Motor (Santoso Motor) datang ke rumah Para Penggugat dan meminta Penggugat I menandatangani daftar mesin-mesin yang berada di Pabrik Jepara yang nantinya akan dipergunakan oleh Tergugat I sebagai lampiran dalam pembuatan Akta Perjanjian Hutang dengan Jaminan di Kantor Tergugat II;
8. Bahwa pada tanggal 7 Oktober 2002 Tergugat I telah menghubungi dan memberitahukan kepada Penggugat I untuk mengambil uang pinjaman berupa Bilyet Giro (BG) di kantor Tergugat I yaitu kantor PT Santoso Motor (Santoso Motor) di Jalan Majapahit Nomor 129 B Semarang. Dengan adanya pemberitahuan dari Tergugat I tersebut, maka Penggugat I menyuruh Ir. Syahdu Wardhani bersama staf keuangan PT

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Prasetya Indra Brata untuk mengambil Bilyet Giro (BG) di Kantor Tergugat I yaitu berupa Bilyet Giro (BG) Bank Buana Indonesia Nomor SGA257659 tanggal 7 Oktober 2002 dengan nilai nominal sebesar Rp1.271.500.000,00 (satu milyar dua ratus tujuh puluh satu juta lima ratus ribu rupiah);

9. Bahwa pinjaman uang (hutang) Penggugat I kepada Tergugat I sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah), oleh Tergugat I langsung diperhitungkan atau dipotong untuk biaya administrasi sebesar Rp8.500.000,00 (delapan juta lima ratus ribu rupiah) dan pembayaran angsuran pokok dan bunga untuk bulan pertama dan bulan kedua (November dan Desember 2002) sebesar Rp220.000.000,00 (dua ratus dua puluh dua juta rupiah), sehingga Penggugat I tinggal menerima uang dari Tergugat I sebesar Rp1.271.500.000,00 (satu milyar dua ratus tujuh puluh satu juta lima ratus ribu rupiah) sebagaimana dalam Bilyet Giro (BG) Bank Buana Indonesia Nomor SGA257659 tanggal 7 Oktober 2002 dengan nilai nominal sebesar Rp1.271.500.000,00 (satu milyar dua ratus tujuh puluh satu juta lima ratus ribu rupiah), yang telah diserahkan oleh Tergugat I kepada Penggugat I melalui Staf Keuangan PT Prasetya Indra Brata milik Penggugat I;
10. Bahwa pada tanggal 7 Juni 2003 Tergugat I telah menugaskan atau menyuruh pegawai/karyawan PT Santoso Motor (Santoso Motor) datang ke rumah Para Penggugat dengan maksud meminta Penggugat I untuk menandatangani Surat Pernyataan Pencabutan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 163, terletak di Jepara, Kecamatan Tahunan, Desa Langon, seluas kurang lebih 2.529 M<sup>2</sup>, diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 183/1983 tanggal 24 Januari 1983 atas nama Drs. Subroto yang akan dipergunakan oleh Tergugat I untuk syarat pembuatan Akta Perjanjian Hutang dengan Jaminan di Kantor Tergugat II;
11. Bahwa pinjaman uang (hutang) Penggugat I kepada Tergugat I sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah), Penggugat I selain telah melaksanakan kewajibannya membayar angsuran pokok dan bunga untuk angsuran bulan pertama dan bulan kedua (November dan Desember 2002) sebesar Rp220.000.000,00 (dua ratus dua puluh dua

Hal. 5 dari 64 hal. Put. No. 437 PK/Pdt/2013

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

juta rupiah) sebagaimana telah diperhitungkan oleh Tergugat I, juga telah melakukan pembayaran sebanyak 6 (enam) kali angsuran yang seluruhnya sebesar Rp740.000.000,00 (tujuh ratus empat puluh juta rupiah). Sehingga dengan demikian Penggugat I telah melaksanakan kewajiban pembayaran pinjaman atau hutang kepada Tergugat I yang keseluruhannya adalah sebesar Rp960.000.000,00 (sembilan ratus enam puluh juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

- Tanggal 7 Oktober 2002 angsuran pertama : Rp110.000.000,00;
- Tanggal 7 Oktober 2002 angsuran kedua : Rp110.000.000,00;
- Tanggal 23 Januari 2003 angsuran ketiga : Rp210.000.000,00;
- Tanggal 3 Juni 2003 angsuran keempat : Rp100.000.000,00;
- Tanggal 6 Juni 2003 angsuran kelima : Rp110.000.000,00;
- Tanggal 16 September 2003 angsuran keenam : Rp100.000.000,00;
- Tanggal 10 November 2003 angsuran ketujuh : Rp110.000.000,00;
- Tanggal 10 Januari 2005 angsuran kedelapan : Rp110.000.000,00 +;
- Jumlah : Rp960.000.000,00;

12. Bahwa terhadap pinjaman uang (hutang) Penggugat I kepada Tergugat I sebesar Rp1.500.000.000, (satu milyar lima ratus juta rupiah) yang sampai pada tanggal 10 Januari 2005 Penggugat I baru melakukan pembayaran angsuran pokok dan bunga sebesar Rp960.000.000,00 (sembilan ratus enam puluh juta rupiah) tersebut, Tergugat I melalui kuasa hukumnya Kairul Anwar, S.H., M.H. pada bulan Januari 2009 telah melakukan penagihan ke rumah Penggugat I. Namun oleh karena Penggugat I masih berkonsentrasi sebagai Caleg DPR RI dan Pemilihan Presiden, maka Penggugat I minta kelonggaran waktu sampai dengan selesainya Pemilihan Presiden;

13. Bahwa pada tanggal 1 Agustus 2009 Penggugat I telah menerima Panggilan Polisi dari Kepolisian Daerah Jawa Tengah untuk didengar keterangannya sebagai saksi dalam tindak pidana memberikan keterangan palsu kepada Pejabat sebagaimana dimaksud dan diancam pidana dalam Pasal 266 KUHP atas Laporan Polisi dari Tergugat I sebagai Pelapor. Atas Panggilan Polisi tersebut, Penggugat I pada tanggal 3 Agustus 2009 telah menghadap kepada Penyidik untuk

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sementara diperiksa sebagai Saksi dan ternyata dalam pemeriksaan tersebut, Penggugat I diperlihatkan dan dimintai keterangan mengenai adanya Akta Jual Beli dan Pengosongan Nomor 05 tanggal 3 Oktober 2002 atas tanah Hak Milik Nomor 163, Hak Milik Nomor 298, Hak Milik Nomor 290 dan Hak Milik Nomor 354 maupun Akta Jual Beli Nomor 739/94/Thn/2002 tanggal 3 Oktober 2002 atas tanah Hak Milik Nomor 163, Akta Jual Beli Nomor 745/95/Thn/2002 tanggal 7 Oktober 2002 atas tanah Hak Milik Nomor 290, Akta Jual Beli Nomor 715/96/Thn/2002 tanggal 9 Oktober 2002 atas tanah Hak Milik Nomor 354 dan Akta Jual Beli Nomor 817/109/Thn/2002 tanggal 31 Oktober 2002 atas tanah Hak Milik Nomor 298 beserta bangunan gudang/pabrik dan mesin-mesin yang berdiri dan berada di atas 4 (empat) bidang tanah tersebut, antara Penggugat I dan Penggugat II sebagai Penjual dengan Tergugat I sebagai Pembeli yang dilakukan di hadapan Tergugat II sebagai Notaris dan PPAT di Jepara;

14. Bahwa oleh karena Penggugat I dan Penggugat II tidak pernah merasa menjual tanah dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 163, Sertifikat Hak Milik Nomor 298, Sertifikat Hak Milik Nomor 290, Sertifikat Hak Milik Nomor 354 beserta bangunan gudang/pabrik dan mesin-mesin yang berdiri dan berada di atas 4 (empat) bidang tanah tersebut kepada Tergugat I, dan hanya dijamin atas hutang Penggugat I kepada Tergugat I sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah), maka Penggugat I pada tanggal 19 Agustus 2009 datang ke Kantor Tergugat II untuk meminta Akta-Akta yang menyangkut hubungan hukum antara Penggugat I dan Penggugat II dengan Tergugat I yang dibuat oleh Tergugat II;

15. Bahwa telah ternyata oleh Tergugat I dan Tergugat II, hubungan hukum antara Penggugat I dan Penggugat II dengan Tergugat I, semula telah dibuat Akta Perjanjian Jual Beli dan Pengosongan Nomor 05 tanggal 3 Oktober 2002 yang pada pokoknya memuat ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut:

Pasal 1;

Pihak pertama (Penggugat I atas persetujuan Penggugat II) memberikan hak kepada pihak kedua (Tergugat I) dengan mengesampingkan tiap orang lain

Hal. 7 dari 64 hal. Put. No. 437 PK/Pdt/2013

#### Disclaimer

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

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk membeli dari pihak pertama, atas: sebuah bangunan gudang beserta alat-alat dan mesin-mesin yang berada di dalamnya yang dibuat daftar tersendiri, yang berdiri di atas 4 (empat) bidang tanah yaitu:

- a. Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 163, yang terletak di Jepara, Kecamatan Tahunan, Desa Langon, seluas  $\pm$  2.529 M<sup>2</sup>, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 24 Januari 1983 Nomor 183/1983, dengan pemegang hak tercatat atas nama Drs. Subroto;
- b. Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 298, yang terletak di Jepara, Kecamatan Tahunan, Desa Langon, seluas 12.245 M<sup>2</sup>, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 19 Maret 1991 Nomor 1161/1991, dengan pemegang hak tercatat atas nama Drs. Subroto;
- c. Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 290, yang terletak di Jepara, Kecamatan Tahunan, Desa Langon, seluas 13.045 M<sup>2</sup>, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 2 Februari 1991 Nomor 359/1991, dengan pemegang hak tercatat atas nama Drs. Subroto;
- d. Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 354, yang terletak di Jepara, Kecamatan Tahunan, Desa Langon, seluas  $\pm$  2.226 M<sup>2</sup>, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 30 Maret 1994 Nomor 4057/1994, dengan pemegang hak tercatat atas nama Drs. Subroto;

Berikut dengan segala yang ada atau tertanam/terpaku di atasnya;

Pasal 2;

Harga penjualan tanah berikut bangunan gudang dan alat-alat serta mesin-mesin yang ada atau tertanam/terpaku di atasnya tersebut menurut keterangan para Pihak dilaksanakan dengan harga sebesar Rp1.750.000.000,00 (satu milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah), yang dibayar oleh pihak kedua kepada pihak pertama dalam 2 (dua) tahap, yaitu:

- I. Tahap pertama (I) sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah) dibayar tunai oleh pihak kedua kepada pihak pertama setelah penandatanganan Akta ini, demikian itu diakui oleh pihak

#### 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

pertama dan sebagai bukti penerimaan uang tersebut, Akta ini berlaku pula sebagai kwitansinya;

- II. Tahap kedua (II) atau pelunasan, dibayar oleh pihak kedua kepada pihak pertama selambat-lambatnya tanggal dua puluh dua bulan Januari tahun dua ribu tiga (22-01-2003), yaitu jika bangunan gudang yang dijual belikan dalam Akta ini telah diserahkan kepada pihak kedua dalam keadaan kosong dari segenap penghuni dan atau barang-barang milik pihak pertama, kecuali yang diperjanjikan;

Demikian itu disetujui oleh pihak pertama dan sebagai bukti penerimaan uang tersebut dengan menggunakan kuitansi tersendiri dari pihak pertama;

Pasal 9;

Tentang perjanjian ini dan segala akibatnya para pihak memilih tempat kediaman hukum yang sah dan tetap di Kantor Panitera Pengadilan Negeri di Jepara;

16. Bahwa selanjutnya terhadap barang-barang yang telah menjadi obyek dalam Akta Perjanjian Jual Beli dan Pengosongan Nomor 05 tanggal 3 Oktober 2002, oleh Tergugat I dan Tergugat II telah dibuat pula menjadi obyek jual beli dalam Akta Jual Beli antara Penggugat I atas persetujuan Penggugat II selaku Penjual dengan Tergugat I selaku Pembeli, yaitu:

- a. Akta Jual Beli Nomor 739/94/Thn/2002 tanggal 3 Oktober 2002, yaitu jual beli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 163, yang terletak di Jepara, Kecamatan Tahunan, Desa Langan, seluas  $\pm 2.529 \text{ M}^2$ , sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 24 Januari 1983 Nomor 183/1983, dengan pemegang hak tercatat atas nama Drs. Subroto, meliputi pula tanaman dan segala sesuatu yang ada di atasnya, dengan harga Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah);
- b. Akta Jual Beli Nomor 745/95/Thn/2002 tanggal 7 Oktober 2002, yaitu jual beli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 290, yang terletak di Jepara, Kecamatan Tahunan, Desa Langan, seluas  $\pm 3.045 \text{ M}^2$ , sebagaimana diuraikan" dalam Gambar Situasi tanggal 2 Februari 1991 Nomor 359/1991, dengan pemegang hak tercatat atas nama Drs. Subroto, meliputi pula tanaman dan segala

Hal. 9 dari 64 hal. Put. No. 437 PK/Pdt/2013

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuatu yang ada di atasnya, dengan harga Rp18.500.000,00 (delapan belas juta lima ratus ribu rupiah);

- c. Akta Jual Beli Nomor 715/96/Thn/2002 tanggal 9 Oktober 2002, yaitu jual beli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 354, yang terletak di Jepara, Kecamatan Tahunan, Desa Langon, seluas  $\pm 2.226 \text{ M}^2$ , sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 30 Agustus 1994 Nomor 4057/1994, dengan pemegang hak tercatat atas nama Drs. Subroto, meliputi pula tanaman dan segala sesuatu yang ada di atasnya, dengan harga Rp16.000.000,00 (enam belas juta rupiah);
- d. Akta Jual Beli Nomor 817/109/Thn/2002 tanggal 31 Oktober 2002, yaitu jual beli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 298, yang terletak di Jepara, Kecamatan Tahunan, Desa Langon, seluas  $\pm 2.245 \text{ M}^2$ , sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 19 Maret 1991 Nomor 1161/1991, dengan pemegang hak tercatat atas nama Drs. Subroto, meliputi pula tanaman dan segala sesuatu yang ada di atasnya, dengan harga Rp16.000.000,00 (enam belas juta rupiah);

17. Bahwa dari fakta hukum tersebut, maka adanya Akta Perjanjian Jual Beli dan Pengosongan Nomor 05 tanggal 3 Oktober 2002 maupun Akta Jual Beli Nomor 739/94/Thn/2002 tanggal 3 Oktober 2002, Akta Jual Beli Nomor 745/95/Thn/2002 tanggal 7 Oktober 2002, Akta Jual Beli Nomor 715/96/Thn/ 2002 tanggal 9 Oktober 2002 dan Akta Jual Beli Nomor 817/109/Thn/2002 tanggal 31 Oktober 2002 yang dibuat oleh dan di hadapan Tergugat II adalah merupakan rekayasa atau adanya itikad buruk dari Tergugat I dan Tergugat II karena dibuatnya Akta-Akta Jual Beli tersebut, jelas-jelas bertentangan atau tidak sesuai dengan fakta hukum yang sebenarnya terjadi, yaitu hubungan hukum hutang-piutang sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah) dengan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 163, Hak Milik Nomor 290, Hak Milik Nomor 354 dan Hak Milik Nomor 298 antara Penggugat I dengan Tergugat I;

18. Bahwa mengenai hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat I dan Penggugat II dengan Tergugat I merupakan hubungan hukum hutang-

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

piutang dengan jaminan Sertifikat bukan jual beli, dapat dibuktikan dari adanya fakta hukum, yaitu pada saat Penggugat I menerima pinjaman uang (hutang) dari Tergugat I sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah), oleh Tergugat I langsung dipotong untuk biaya administrasi sebesar Rp8.500.000,00 (delapan juta lima ratus ribu rupiah) dan pembayaran angsuran pokok dan bunga untuk bulan pertama dan bulan kedua (November dan Desember 2002) sebesar Rp220.000.000,00 (dua ratus dua puluh dua juta rupiah), sehingga Penggugat I hanya tinggal menerima uang sebesar Rp1.271.500.000,00 (satu milyar dua ratus tujuh puluh satu juta lima ratus ribu rupiah) berupa Bilyat Giro (BG) Bank Buana Indonesia Nomor SGA257659 tanggal 7 Oktober 2002. Selain fakta hukum tersebut, Penggugat I telah pula melaksanakan kewajibannya untuk membayar angsuran hutang, yaitu masing-masing: tanggal 23 Januari 2003 sebesar Rp210.000.000,00, tanggal 3 Juni 2003 sebesar Rp100.000.000,00, tanggal 6 Juni 2003 sebesar Rp110.000.000,00, tanggal 16 September 2003 sebesar Rp100.000.000,00, tanggal 10 November 2003 sebesar Rp110.000.000,00 dan tanggal 10 Januari 2005 Rp110.000.000,00;

19. Bahwa jika memang benar hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat I dan Penggugat II dengan Tergugat I merupakan hubungan hukum jual beli sebagaimana disebutkan dalam Akta Perjanjian Jual Beli dan Pengosongan Nomor 05 tanggal 3 Oktober 2002 maupun Akta Jual Beli Nomor 739/94/Thn/2002 tanggal 3 Oktober 2002, Akta Jual Beli Nomor 745/95/Thn/ 2002 tanggal 7 Oktober 2002, Akta Jual Beli Nomor 715/96/Thn/2002 tanggal 9 Oktober 2002 dan Akta Jual Beli Nomor 817/109/Thn/2002 tanggal 31 Oktober 2002 yang kesemuanya dibuat oleh dan di hadapan Tergugat II, maka mestinya sejak terjadinya jual beli tersebut, Tergugat I tidak akan mau menerima pembayaran angsuran pembayaran hutang dari Penggugat I. Namun pada kenyataannya Tergugat I masih tetap menerima pembayaran angsuran hutang dari Penggugat I, yaitu angsuran tanggal 23 Januari 2003 sebesar Rp210.000.000,00, tanggal 3 Juni 2003 sebesar Rp100.000.000,00, tanggal 6 Juni 2003 sebesar Rp110.000.000,00, tanggal 16 September

Hal. 11 dari 64 hal. Put. No. 437 PK/Pdt/2013

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2003 sebesar Rp100.000.000,00, tanggal 10 November 2003 sebesar Rp110.000.000,00 dan tanggal 10 Januari 2005 Rp110.000.000,00;

20. Bahwa terhadap kebenaran hubungan hukum antara Penggugat I dan Penggugat II dengan Tergugat I merupakan hubungan hukum hutang piutang, bukan jual beli telah sesuai pula dengan adanya surat dari Tergugat I kepada Penggugat I, yaitu Surat Nomor 017/SM/Pemb/K/VII/04 tanggal 19 Juli 2004, Hal Pemberitahuan, yang secara jelas dan tegas Tergugat I telah memberikan konfirmasi kepada Penggugat I bahwa hutang Penggugat I kepada Tergugat I sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah);

21. Bahwa selain adanya fakta hukum tersebut di atas, Akta Perjanjian Jual Beli dan Pengosongan Nomor 05 tanggal 3 Oktober 2002 maupun Akta Jual Beli Nomor 739/94/Thn/2002 tanggal 3 Oktober 2002, Akta Jual Beli Nomor 745/95/Thn/2002 tanggal 7 Oktober 2002, Akta Jual Beli Nomor 715/96/Thn/ 2002 tanggal 9 Oktober 2002 dan Akta Jual Beli Nomor 817/109/Thn/2002 tanggal 31 Oktober 2002 yang dibuat oleh Tergugat II, telah terjadi cacat formil dan materiil atas dasar fakta hukum sebagai berikut:

- a. Dalam Akta Perjanjian Jual Beli dan Pengosongan Nomor 05 tanggal 3 Oktober 2002 telah disebutkan obyek tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 163 telah menjadi obyek hukum dalam Perjanjian Jual Beli tersebut, namun telah ternyata pula obyek tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 163 telah menjadi obyek hukum dalam Akta Jual Beli Nomor 739/94/Thn/2002 tanggal 3 Oktober 2002. Sehingga dengan demikian pada hari, tanggal dan tahun yang sama terhadap satu obyek hukum yang sama pula yaitu tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 163, telah menjadi obyek hukum dalam 2 (dua) transaksi dalam Akta yang berbeda yang dibuat oleh Tergugat II yaitu Akta Perjanjian Jual Beli dan Pengosongan Nomor 05 tanggal 3 Oktober 2002 dan Akta Jual Beli Nomor 739/94/Thn/2002 tanggal 3 Oktober 2002;
- b. Dalam Akta Perjanjian Jual Beli dan Pengosongan Nomor 05 tanggal 3 Oktober 2002 harga penjualan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 163, Sertifikat Hak Milik Nomor 298, Sertifikat Hak Milik

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



- Nomor 290 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 354 berikut bangunan gudang dan alat-alat serta mesin-mesin yang ada atau tertanam/terpaku di atasnya dilaksanakan dengan harga sebesar Rp1.750.000.000,00 (satu milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah), sedangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 739/94/Thn/2002 tanggal 3 Oktober 2002, Akta Jual Beli Nomor 745/95/Thn/2002 tanggal 7 Oktober 2002, Akta Jual Beli Nomor 715/96/Thn/2002 tanggal 9 Oktober 2002 dan Akta Jual Beli Nomor 817/109/Thn/2002 tanggal 31 Oktober 2002, ke 4 (empat) bidang tanah berikut bangunan gudang dan alat-alat serta mesin-mesin yang ada atau tertanam/terpaku di atasnya dilaksanakan dengan harga sebesar Rp175.500.000,00 (seratus tujuh puluh lima juta lima ratus ribu rupiah);
- c. Dalam Akta Perjanjian Jual Beli dan Pengosongan Nomor 05 tanggal 3 Oktober 2002 disebutkan harga ke 4 (empat) bidang tanah berikut bangunan gudang dan alat-alat serta mesin-mesin sebesar Rp175.500.000,00 (seratus tujuh puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) telah dibayar oleh pihak ke dua (Tergugat I) kepada pihak pertama (Penggugat I dan Penggugat II) untuk tahap pertama sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah), sedangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 739/94/Thn/2002 tanggal 3 Oktober 2002, Akta Jual Beli Nomor 745/95/Thn/2002 tanggal 7 Oktober 2002, Akta Jual Beli Nomor 715/96/Thn/2002 tanggal 9 Oktober 2002 dan Akta Jual Beli Nomor 817/109/Thn/2002 tanggal 31 Oktober 2002, pihak kedua (Tergugat I) masih juga membayar kepada pihak Kesatu (Penggugat I dan Penggugat II) yang keseluruhannya sebesar Rp175.500.000,00 (seratus tujuh puluh lima juta lima ratus ribu rupiah). Sehingga dengan demikian terhadap obyek yang sama telah dijual dua kali dengan harga yang berbeda;
- d. Dalam Akta Jual Beli Nomor 745/95/Thn/2002 tanggal 7 Oktober 2002 dalam pembukaan Akta yang menyebutkan, pada hari ini, Senin tanggal 7 Oktober 2002 hadir di hadapan saya Darmawan Sulistijo, Sarjana Hukum..., Tuan Doktorandus Subroto dan

*Hal. 13 dari 64 hal. Put. No. 437 PK/Pdt/2013*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seterusnya", Akta Jual Beli Nomor 715/96/Thn/2002 tanggal 9 Oktober 2002 dalam pembukaan Akta yang menyebutkan, "Pada hari ini, Rabu tanggal 9 Oktober 2002 hadir di hadapan saya Darmawan Sulistijo, Sarjana Hukum...Tuan Doktorandus Subroto dst dan Akta Jual Beli Nomor 817/109/Thn/2002 tanggal 31 Oktober 2002 dalam pembukaan Akta yang menyebutkan, "Pada hari ini, Kamis tanggal 31 Oktober 2002 hadir di hadapan saya Darmawan Sulistijo, Sarjana Hukum Tuan Doktorandus Subroto dan seterusnya" adalah tidak benar karena Penggugat I dan Penggugat II maupun Tergugat I pada hari Senin tanggal 7 Oktober 2002, hari Rabu tanggal 9 Oktober 2002 dan hari Kamis tanggal 31 Oktober 2002 sama sekali tidak pernah hadir dan, menghadap Tergugat II di Kantornya Jalan Kartini Nomor 26 Jepara;

22. Bahwa dari fakta-fakta hukum tersebut, maka Akta Perjanjian Jual Beli dan Pengosongan Nomor 05 tanggal 3 Oktober 2002 maupun Akta Jual Beli Nomor 739/94/Thn/2002 tanggal 3 Oktober 2002, Akta Jual Beli Nomor 745/95/Thn/2002 tanggal 7. Oktober 2002, Akta Jual Beli Nomor 715/96/Thn/ 2002 tanggal 9 Oktober 2002 dan Akta Jual Beli Nomor 817/109/Thn/2002 tanggal 31 Oktober 2002 yang dibuat oleh dan di hadapan Tergugat II, telah terbukti cacat hukum sehingga wajib dinyatakan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;

23. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 745/95/Thn/2002 tanggal 7 Oktober 2002, Akta Jual Beli Nomor 715/96/Thn/2002 tanggal 9 Oktober 2002 dan Akta Jual Beli Nomor 817/109/Thn/2002 tanggal 31 Oktober 2002, yang dibuat oleh dan di hadapan Tergugat II selaku PPAT di Jepara, Tergugat I telah mengajukan permohonan balik nama kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara (Turut Tergugat) atas Sertifikat Hak Milik Nomor 290, Sertifikat Hak Milik Nomor 354, Sertifikat Hak Milik Nomor 298, yang semula atas nama Drs. Subroto , dan oleh Turut Tergugat telah di balik nama menjadi atas nama Ir. Santoso Sugiarto (Tergugat I), sedangkan Sertifikat Hak Milik Nomor 163 belum dilakukan balik nama, yaitu masih atas nama Drs. Subroto;

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24. Bahwa oleh karena Akta Jual Beli Nomor 745/95/Thn/2002 tanggal 7 Oktober 2002, Akta Jual Beli Nomor 715/96/Thn/2002 tanggal 9 Oktober 2002 dan Akta Jual Beli Nomor 817/109/Thn/2002 tanggal 31 Oktober 2002 yang dipergunakan sebagai dasar atau alas hak oleh Turut Tergugat melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 290, Sertifikat Hak Milik Nomor 354 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 298 yang semula atas nama Drs. Subroto (Penggugat I) menjadi atas nama Ir. Santoso Sugiarto (Tergugat I) telah terbukti cacat hukum, maka menurut hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 290, Sertifikat Hak Milik Nomor 354 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 298 atas nama Ir. Santoso Sugiarto (Tergugat I) adalah tidak mempunyai kekuatan hukum;
25. Bahwa mengingat adanya Akta Perjanjian Jual Beli dan Pengosongan Nomor 05 tanggal 3 Oktober 2002 maupun Akta Jual Beli Nomor 739/94/Thn/2002 tanggal 3 Oktober 2002, Akta Jual Beli Nomor 745/95/Thn/2002 tanggal 7 Oktober 2002, Akta Jual Beli Nomor 715/96/Thn/2002 tanggal 9 Oktober 2002 dan Akta Jual Beli Nomor 817/109/Thn/2002 tanggal 31 Oktober 2002 telah terbukti didasarkan adanya rekayasa dan itikad buruk dari Tergugat I maupun Tergugat II sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah telah melanggar asas ketelitian dan kecermatan serta kurang hati-hatian dalam pembuatan akta, maka perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut sebagai suatu perbuatan melawan hukum;
26. Bahwa penguasaan Sertifikat Hak Milik Nomor 163 atas nama Drs. Subroto oleh Tergugat I maupun perolehan hak Tergugat I atas tanah dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 290, Sertifikat Hak Milik Nomor 354 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 298 yang semula atas nama Drs. Subroto menjadi atas nama Ir. Santoso Sugiarto (Tergugat I) sebagai suatu perbuatan melawan hukum, maka Tergugat I wajib dihukum untuk menyerahkan kembali Sertifikat Hak Milik Nomor 163, Sertifikat Hak Milik Nomor 290, Sertifikat Hak Milik Nomor 354 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 298 atas nama Ir. Santoso Sugiarto (Tergugat I) kepada Penggugat I dan Penggugat II secara seketika;
27. Bahwa untuk menghindari itikad buruk Tergugat I menjual atau melakukan perbuatan hukum lainnya yang bersifat mengalihkan hak atas tanah-tanah tersebut, maka perlu diletakkan sita jaminan (conservatoir

Hal. 15 dari 64 hal. Put. No. 437 PK/Pdt/2013

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beslag) atas tanah dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 163 atas nama Drs. Subroto maupun Sertifikat Hak Milik Nomor 290, Sertifikat Hak Milik Nomor 354 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 298 atas nama Ir. Santoso Sugiarto (Tergugat I);

28. Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat, baik secara materiil maupun immateriil yang keseluruhannya adalah sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

a. Kerugian Materiil:

- Biaya proses balik nama kembali 4 (empat) sertifikat dari atas nama Ir. Santoso Sugiarto menjadi Atas nama Drs. Subroto:

: Rp100.000.000,00;

- Honorarium Advokat

: Rp200.000.000,00;

a. Kerugian Immateriil:

- Dengan adanya laporan Polisi di Polda Jawa Tengah Penggugat I yang telah diperiksa merasa tertekan batinnya sehingga terganggu dalam menjalankan Aktivitas kuliah Program S3 UNAIR dan menyebabkan Penggugat II kambuh sakit jantungnya yang ditaksir dan ditetapkan dengan uang sebesar

: Rp1.700.000.000,00;

- Jumlah

: Rp2.000.000.000,00;

29. Bahwa karenanya Tergugat I dan Tergugat II baik secara sendiri-sendiri maupun secara tanggung renteng wajib dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Para Penggugat secara tunai dan seketika yang meliputi kerugian materiil dan immaterial yang secara keseluruhannya sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah);

30. Bahwa untuk menjamin tuntutan ganti rugi Para Penggugat perlu diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) atas barang-barang bergerak dan tidak bergerak antara lain barang tidak bergerak berupa sebidang tanah berikut bangunan kantor Santoso Motor, terletak di Jalan Majapahit Nomor 129 B Semarang milik Tergugat I dan sebidang tanah berikut bangunan rumah terletak di Jalan Kartini Nomor 26 Jepara milik Tergugat II;

## Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

31. Bahwa tuntutan Para Penggugat dalam gugatan ini antara lain mengenai tuntutan penyerahan suatu barang, maka Tergugat I wajib dibebani untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya atas keterlambatan Tergugat I menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 163 atas nama Drs. Subroto maupun Sertifikat Hak Milik Nomor 290, Sertifikat Hak Milik Nomor 354 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 298 atas nama Ir. Santoso Sugiarto (Tergugat I) kepada Para Penggugat, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan Tergugat I menyerahkan kepada Para Penggugat;

32. Bahwa Pasal 9 Akta Perjanjian Jual beli dan pengosongan maupun Pasal 6 masing-masing Akta Jual Beli Nomor 739/94/Thn/2002 tanggal 3 Oktober 2002, Akta Jual Beli Nomor 745/95/Thn/2002 tanggal 7 Oktober 2002, Akta Jual Beli Nomor 715/96/Thn/2002 tanggal 9 Oktober 2002 dan Akta Jual Beli Nomor 817/109/Thn/2002 tanggal 31 Oktober 2002 yang dibuat oleh dan di hadapan Tergugat II, pada dasarnya telah memuat ketentuan, "Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jepara". Oleh karena Para Penggugat dan Tergugat I telah memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah di Pengadilan Negeri Jepara, maka menurut hukum Pengadilan Negeri Jepara berwenang untuk memeriksa dan mengadili gugatan dalam perkara ini;

33. Bahwa gugatan Para Penggugat telah didasarkan adanya bukti-bukti otentik, maka putusan dalam perkara ini wajib dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun dimungkinkan adanya pemeriksaan *verzet*, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;

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

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk keseluruhannya;

Hal. 17 dari 64 hal. Put. No. 437 PK/Pdt/2013

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 163 atas nama Drs. Subroto maupun Sertifikat Hak Milik Nomor 290, Sertifikat Hak Milik Nomor 354 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 298 atas nama Ir. Santoso Sugiarto (Tergugat I);
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas barang-barang bergerak dan tidak bergerak antara lain barang tidak bergerak berupa sebidang tanah berikut bangunan Kantor Santoso Motor, terletak di Jalan Majapahit Nomor 129 B Semarang milik Tergugat I dan sebidang tanah berikut bangunan rumah terletak di Jalan Kartini Nomor 26 Jepara milik Tergugat II;
4. Menyatakan Akta Perjanjian Jual Beli Dan Pengosongan Nomor 05 tanggal 3 Oktober 2002 antara Penggugat I atas persetujuan Penggugat II dengan Tergugat I yang dibuat oleh dan di hadapan Tergugat II adalah tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;
5. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 739/94/Thn/2002 tanggal 3 Oktober 2002 atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 163, Akta Jual Beli Nomor 745/95/Thn/2002 tanggal 7 Oktober 2002 atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 290, Akta Jual Beli Nomor 715/96/Thn/2002 tanggal 9 Oktober 2002 atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 354 dan Akta Jual Beli Nomor 817/109/Thn/2002 tanggal 31 Oktober 2002 atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 298 beserta bangunan gudang/pabrik dan mesin-mesin yang berdiri dan berada di atas 4 (empat) bidang tanah tersebut, antara Penggugat I atas persetujuan Penggugat II dengan Tergugat I yang dibuat oleh dan di hadapan

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II adalah tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;

6. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 290 atas nama Ir. Santoso Sugiarto, Sertifikat Hak Milik Nomor 354 atas nama Ir. Santoso Sugiarto dan Sertifikat Hak Milik Nomor 298 atas nama Ir. Santoso Sugiarto adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
7. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
8. Menyatakan atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II telah menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat baik secara materiil dan immateriil yang keseluruhannya adalah sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

a. Kerugian Materiil:

- Biaya proses balik nama kembali 4 (empat) sertifikat dari atas nama Ir. Santoso Sugiarto menjadi atas nama Drs. Subroto:

: Rp100.000.000,00;

- Honorarium Advokat

: Rp200.000.000,00;

a. Kerugian Immateriil:

- Dengan adanya laporan Polisi di Polda Jawa Tengah Penggugat I yang telah diperiksa merasa tertekan Batinnya sehingga terganggu dalam menjalankan Aktivitas kuliah Program S3 UNAIR dan menyebabkan Penggugat II kambuh sakit jantungnya yang di Taksir dan ditetapkan dengan uang sebesar : Rp1.700.000.000,00;
- Jumlah : Rp2.000.000.000,00;

9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II baik sendiri-sendiri maupun secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Para Penggugat secara tunai dan seketika, baik kerugian materiil maupun immateriil yang keseluruhannya adalah sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah);

Hal. 19 dari 64 hal. Put. No. 437 PK/Pdt/2013



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menghukum Tergugat I maupun siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 163 atas nama Drs. Subroto, Sertifikat Hak Milik Nomor 290 yang semula atas nama Drs. Subroto menjadi atas nama Ir. Santoso Sugiarto, Sertifikat Hak Milik Nomor 354 yang semula atas nama Drs. Subroto menjadi atas nama Ir. Santoso Sugiarto dan Sertifikat Hak Milik Nomor 298 yang semula atas nama Drs. Subroto menjadi atas nama Ir. Santoso Sugiarto kepada Para Penggugat secara seketika dan/atau jika Tergugat I tidak menyerahkan, putusan ini berlaku dan mempunyai kekuatan hukum untuk mengajukan permohonan balik nama atas tanah dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 290, Sertifikat Hak Milik Nomor 354 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 298 dari atas nama Ir. Santoso Sugiarto (Tergugat I) menjadi atas nama Drs. Subroto (Penggugat I);

11. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya atas keterlambatan penyerahan Sertifikat Hak Milik Nomor 163 atas nama Drs. Subroto, Sertifikat Hak Milik Nomor 290 atas nama Ir. Santoso Sugiarto, Sertifikat Hak Milik Nomor 354 atas nama Ir. Santoso Sugiarto dan Sertifikat Hak Milik Nomor 298 atas nama Ir. Santoso Sugiarto kepada Para Penggugat, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan Tergugat I menyerahkan kepada Para Penggugat secara seketika;

12. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk terhadap putusan dalam perkara ini;

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



13. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II baik sendiri-sendiri maupun secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara;

14. Menyatakan putusan dalam perkara dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun dimungkinkan adanya pemeriksaan *verzet*, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;

Atau;

- Memberikan putusan lain yang dipandang adil dan bijaksana;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II mengajukan eksepsi dan Tergugat I mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Dalam Eksepsi Tergugat II:

1. Bahwa Pihak Para Penggugat keduanya berdomisili di Semarang, pihak-pihak yang digugat oleh Penggugat dalam Perkara ini adalah Tergugat I berdomisili di Semarang, dan Tergugat II berdomisili di Jepara;
2. Bahwa Gugatan Penggugat dalam Positanya mendalilkan jika Tergugat I adalah pihak yang benar-benar memberi hutang, sedangkan Tergugat II sebagai yang memfasilitasi adanya kehendak untuk melakukan perjanjian/pembuatan Akta;
3. Berdasarkan Pasal 118 ayat (2) HIR, maka gugatan seharusnya dimasukkan kepada Ketua Pengadilan Negeri ditempat dimana orang yang benar-benar berhutang. Sehingga dengan demikian seharusnya gugatan diajukan di Pengadilan Negeri Semarang, bukan di Pengadilan Negeri Jepara;
4. Bahwa Tergugat II adalah seorang Notaris dan PPAT yang tidak punya kepentingan langsung atas perbuatan hukum yang dilakukan oleh Para Penggugat dengan Tergugat I, sehingga tidaklah tepat kalau Tergugat II dimasukkan sebagai pihak Tergugat II. Kalaupun dimasukkan sebagai pihak-pun, sewajarnya sebagai pihak turut Tergugat, seperti halnya Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara;
5. Bahwa subyek hukum atas perkara ini tidaklah jelas dan adanya keraguan. Dalam gugatannya Para Penggugat mengatakan bertindak untuk dirinya sendiri atau untuk dan atas nama PT Prasetyo Indra Brata, oleh karena perbuatan hukum jual beli yang dilakukan oleh Para Penggugat dengan

Hal. 21 dari 64 hal. Put. No. 437 PK/Pdt/2013



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I adalah atas nama pribadi, yang tidak menyebutkan atas kepentingan suatu perusahaan. Begitu pula Tergugat I dalam melakukan perbuatan hukum jual beli juga atas kehendak pribadi dan bukan atas nama perusahaan;

6. Bahwa juga Penggugat I tidak jelas disebutkan sebagai apakah/kapasitasnya dalam perusahaan itu. Di dalam Posita Nomor 1 hanya disebutkan sebagai Pimpinan Perusahaan PT Prasetya Indra Brata. "Pimpinan" masih sangat luas pengertiannya, padahal yang boleh mewakili Perseroan baik di dalam maupun di luar pengadilan adalah seorang Direksi sesuai Pasal 1 Undang Undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas;
7. Bahwa Posita Gugatan Para Penggugat halaman 12 poin 4 telah salah menyebut seseorang Notaris yang melegalkan jual beli yaitu terbilang "Darmawan Sulistijo". Siapakah yang dimaksud nama tersebut? Kesalahan penyebutan nama adalah sangat fatal terhadap subyek hukum dan ini akan berakibat error in persona, sehingga patutlah dinyatakan Gugatan Kabur;
8. Bahwa atas dasar uraian di atas, maka Gugatan Para Penggugat adalah error in persona dan *obscuur libel*;

Dalam Rekonvensi Tergugat I:

1. Bahwa apa yang telah tertulis dan termuat dalam bagian Konvensi/Pokok Perkara mohon secara mutatis mutandis dianggap termuat dan terbaca kembali dalam bagian Rekonvensi ini;
2. Bahwa Penggugat dalam Rekonvensi menolak dengan tegas dalil-dalil Para Tergugat dalam Rekonvensi kecuali yang diakui dengan tegas dan benar oleh Penggugat dalam Rekonvensi;
3. Bahwa Penggugat dalam Rekonvensi adalah sebagai pembeli beritikad baik dimana Para Tergugat dalam Rekonvensi awalnya sekitar September 2002 meminta pertolongan pada Penggugat dalam Rekonvensi dengan alasan akan dipergunakan sebagai tambahan modal usahanya, dimana menurut sepengetahuan Penggugat dalam Rekonvensi Para Tergugat dalam Rekonvensi memang memiliki usaha dibidang perkayuan dan dana hasil jual beli dimaksud tersebut akan dipergunakan untuk mengembangkan usahanya;

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa transaksi jual beli antara Penggugat I dalam Rekonvensi dan Tergugat I dalam Rekonvensi berawal pada saat para Pihak pergi bersama-sama melakukan kunjungan ke PT Argokelir Hijau Sejahtera (milik saudara Penggugat I dalam Rekonvensi) yang kemudian dilanjutkan kunjungan ke lokasi perusahaan milik Tergugat dalam Rekonvensi (kedua perusahaan sebagaimana dimaksud bergerak dibidang usaha yang sama), pada saat kunjungan di perusahaan milik Para Tergugat dalam Rekonvensi Penggugat dalam Rekonvensi ditawarkan untuk membeli tanah berikut bangunan dan mesin-mesin yang berada di perusahaan milik Tergugat dalam Rekonvensi, dan setelah melalui proses beberapa saat kemudian disepakati bahwa atas 4 (empat) bidang tanah milik Tergugat dalam Rekonvensi yang terletak di Jepara yang tercatat atas nama Tergugat dalam Rekonvensi tersebut dilakukan Perjanjian Jual Beli dan Pengosongan yang dibuat oleh Darmawan Setijanto, S.H., Notaris dan PPAT di Jepara tertanggal 3 Oktober 2002 dan ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta Jual Beli, masing-masing:

- Akta Jual Beli Nomor 739/94/Thn/2002, tertanggal 3 Oktober 2002 atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 163/Langon, terletak di Jepara, Kecamatan Tahunan, Desa Langon, seluas kurang lebih 2.529 M<sup>2</sup>, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 183/1983 tanggal 24-1-1983 tercatat atas nama Drs. Subroto;
- Akta Jual Beli Nomor 745/95/Thn/2002 tertanggal 7 Oktober 2002 atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 298/Langon, terletak di Jepara, Kecamatan Tahunan, Desa Langon, seluas kurang lebih 2.245 M<sup>2</sup>, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 19-03-1999 Nomor 1161/1991 tercatat atas nama Drs. Subroto;
- Akta Jual Beli Nomor 715/96/Thn/2002 tertanggal 9 Oktober 2002 atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 290/Langon, terletak di Jepara, Kecamatan Tahunan, Desa Langon, seluas kurang lebih 3.045 M<sup>2</sup>, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 02-02-1991 Nomor 359/1991 tercatat atas nama Drs. Subroto;
- Akta Jual Beli Nomor 817/109/Thn/2002 tertanggal 31 Oktober 2002 atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 354/Langon, terletak di Jepara, Kecamatan Tahunan, Desa Langon, seluas kurang lebih 2.226 M<sup>2</sup>,

Hal. 23 dari 64 hal. Put. No. 437 PK/Pdt/2013

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 30-08-1994 Nomor 4057/1994 tercatat atas nama Drs. Subroto;

5. Bahwa atas proses jual beli sebagaimana tersebut dan tertuang dalam Akta-Akta Notariil dimaksud telah dilakukan balik nama atas sertifikat-sertifikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara menjadi atas nama Penggugat dalam Rekonvensi masing-masing;
  - SHM Nomor 298/Langon, terletak di Jepara, Kecamatan Tahunan, Desa Langon, seluas kurang lebih 2.245 M<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus empat puluh lima meter persegi), sebagaimana diuraikan Gambar Situasi tanggal 19-03-1999 Nomor 1161/1991 tercatat atas nama Insinyur Santoso Sugiarto;
  - SHM Nomor 290/Langon, terletak di Jepara, Kecamatan Tahunan, Desa Langon, seluas kurang lebih 3.045 M<sup>2</sup> (tiga ribu empat puluh lima meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 02-02-1991 Nomor 359/1991 tercatat atas nama Insinyur Santoso Sugiarto;
  - SHM Nomor 354/Langon, terletak di Jepara, Kecamatan Tahunan, Desa Langon, seluas kurang lebih 2.226 M<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus dua puluh enam meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 30-08-1994 Nomor 4057/1994 tercatat atas nama Insinyur Santoso Sugiarto;
6. Bahwa ternyata tanpa pemberitahuan yang jelas sebelumnya oleh Tergugat dalam Rekonvensi, ada sebagian objek jual-beli tersebut yaitu SHM Nomor 163/Langon yang masih terikat dalam penyitaan (*conservatoir beslag*) untuk perkara lain di Pengadilan Negeri Semarang antara Tergugat dalam Rekonvensi dengan pihak lain, sehingga dengan demikian tidak dapat dilakukan/dilaksanakan proses balik nama;
7. Bahwa dengan adanya peletakan sita jaminan terhadap objek tanah SHM Nomor 163/Langon tersebut, membuktikan apabila Tergugat dalam Rekonvensi mempunyai niat untuk menyembunyikan fakta yang sebenarnya terhadap Penggugat dalam Rekonvensi, dan atas hal tersebut menimbulkan kerugian bagi Penggugat dalam Rekonvensi yaitu tidak dapat dilakukan balik nama atas sertifikat dimaksud, padahal dalam Pasal 4 huruf c dalam Akta Perjanjian Jual Beli dan Pengosongan Nomor 05 tanggal 3 Oktober 2002

### 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

yang dibuat oleh Darmawan Setijanto, S.H., Notaris dan PPAT di Jepara berbunyi 'Pihak pertama menjamin, bahwa objek jual beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan... dan seterusnya.; (vide: bukti T.I.1);

8. Bahwa dengan demikian justru Tergugat dalam Rekonvensi yang telah melakukan suatu perbuatan yang melawan hukum, karena tidak memberitahukan keadaan yang sebenarnya terhadap status tanah tersebut yang masih dalam sengketa dengan pihak lain kepada Penggugat dalam Rekonvensi kepada Pejabat Negara yang berwenang dalam hal ini Notaris, dan berkaitan dengan hal tersebut maka Tergugat dalam Rekonvensi telah dilaporkan oleh Penggugat dalam Rekonvensi kepada pihak yang berwajib dalam hal ini pihak Polda Jateng;
9. Bahwa sampai saat inipun Tergugat dalam Rekonvensi belum melaksanakan penyerahan bangunan gudang beserta alat-alat dan mesin-mesin dalam keadaan kosong kepada Penggugat dalam Rekonvensi, dimana seharusnya pengosongan objek tersebut dilakukan oleh Tergugat dalam Rekonvensi selambat-lambatnya tanggal 22 Januari 2003, karena apabila mengacu pada Pasal 7 Akta Perjanjian Jual Beli dan Pengosongan yang telah dibuat secara notariil tersebut yang berbunyi:  
Pihak Pertama dengan ini memberi kuasa kepada pihak kedua dengan hak Substitusi, untuk:

- a. Mengeluarkan pihak pertama dan atau pihak lain yang menempati bangunan gudang tersebut;
- b. Mengeluarkan semua barang-barang atau perabot rumah tangga yang berada di dalam gudang tersebut, baik kepunyaan pihak pertama atau kepunyaan pihak lain, selain yang diperjanjikan;
- c. Menjalankan segala tindakan yang dianggap baik dan berguna, jika perlu dengan bantuan yang berwajib, agar dapat menerima bangunan gudang tersebut berikut kunci-kunci dan dalam keadaan kosong dari segenap penghuni dan barang-barangnya; (vide: bukti T.I.1 (dalam Konvensi));

10. Bahwa namun demikian upaya pengosongan secara paksa terhadap objek jual beli tersebut sebagaimana termaksud dan terurai dalam Pasal 7 Akta Perjanjian dan Pengosongan tersebut belum dilakukan oleh Penggugat

Hal. 25 dari 64 hal. Put. No. 437 PK/Pdt/2013

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Rekonvensi mengingat adanya kesepakatan lisan adanya keinginan untuk membeli kembali objek jual beli tersebut oleh Tergugat dalam Rekonvensi dengan cara mengangsur/mencicil;

11. Bahwa kesepakatan lisan untuk membeli kembali tersebut disepakati bersama akan dilakukan dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) tahun terhitung sejak bulan Agustus 2003, yaitu sejak adanya janji dan kesanggupan dari Tergugat dalam Rekonvensi untuk mengembalikan uang sejumlah Rp1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah) yaitu sejumlah uang yang telah diterima oleh Tergugat dalam Rekonvensi yang merupakan pembayaran tahap I dari Penggugat dalam Rekonvensi apabila Tergugat dalam Rekonvensi tidak bisa atau tidak sanggup mengangkat sita jaminan atas sertifikat HM Nomor 163/Langon: (*vide* T.I.7 (dalam Konvensi));
12. Bahwa hal ini membuktikan apabila Tergugat dalam Rekonvensi tidak memiliki itikad baik terhadap Penggugat dalam Rekonvensi, dimana disatu pihak Tergugat dalam Rekonvensi tidak memberikan keterangan yang baik dan benar terhadap status objek jual beli yang telah dilakukan berdasarkan pada Akta Jual Beli Notariil, sedangkan di lain pihak atas sebagian objek jual beli, dalam hal ini SHM Nomor 163/Langon tidak bisa dibalik namakan menjadi atas nama Penggugat dalam Rekonvensi;
13. Bahwa oleh karena tidak melaksanakan pembayaran sesuai dengan kesepakatan tersebut, maka Penggugat dalam Rekonvensi melalui karyawannya telah pernah menerbitkan surat terkait dengan belum dilakukannya pembayaran sesuai dengan janji yang pernah diberikan oleh Tergugat dalam Rekonvensi;
14. Bahwa pada sekitar bulan Agustus 2009 telah terjadi pertemuan di Polda Jateng antara Penggugat I (Drs. Subroto ), Tergugat I (Ir. Santoso Sugiarto) dengan disaksikan oleh AKBP Adib selaku Kasat IV Tipiter, Santoso selaku Penyidik dan Susilo Winarko, S.H., dalam pertemuan tersebut terlontar kembali wacana untuk membeli kembali seluruh objek jual beli dimaksud;
15. Bahwa atas gugatan yang diajukan oleh Tergugat dalam Rekonvensi telah menimbulkan kerugian baik secara materiil maupun immateriil kepada Penggugat dalam Rekonvensi dimana hal tersebut disamping karena Penggugat dalam Rekonvensi tidak dapat memproses balik nama SHM Nomor 163/Langon menjadi atas nama Penggugat dalam Rekonvensi,

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena sampai sekarang Penggugat dalam Rekonvensi tidak/belum dapat menguasai tanah, objek jual beli dimaksud dan masih dikuasai secara Melawan Hukum oleh Tergugat dalam Rekonvensi;

16. Bahwa perbuatan Tergugat dalam Rekonvensi menguasai tanah sengketa adalah merupakan PMH oleh karenanya atas hal tersebut Penggugat dalam Rekonvensi memerintahkan kepada Tergugat dalam Rekonvensi ataupun pihak-pihak lain yang menguasai dan/atau menempati objek sengketa agar menyerahkan objek sengketa tersebut seluruhnya kepada Penggugat dalam Rekonvensi tanpa syarat apapun;
17. Bahwa Tergugat dalam Rekonvensi juga dibebankan untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya apabila tidak melaksanakan isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
18. Bahwa Tergugat dalam Rekonvensi juga dibebani untuk membayar segala biaya perkara yang timbul terkait perkara ini;
19. Bahwa dikarenakan gugatan Rekonvensi ini diajukan dengan dasar dan alasan hukum yang kuat dan dasar hukum berupa Akta Otentik, maka Penggugat dalam Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara agar atas perkara ini diputus dengan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya banding, *verzet*, ataupun kasasi dari Tergugat dalam Rekonvensi;
20. Bahwa Tergugat dalam Rekonvensi telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara karena telah melanggar hak subjektivitas Penggugat dalam Rekonvensi yang tidak pernah dapat menguasai objek jual beli tersebut;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Jepara supaya memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Rekonvensi Penggugat dalam Rekonvensi untuk keseluruhannya;
2. Menyatakan sebagai hukumnya sah dan berharga Akta Perjanjian Jual Beli dan Pengosongan Nomor 5 tanggal 3 Oktober 2002 yang dibuat oleh Darmawan Setijanto, S.H., Notaris dan PPAT Jepara;

Hal. 27 dari 64 hal. Put. No. 437 PK/Pdt/2013

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan sah dan berharga akta-akta jual beli yang dibuat oleh Darmawan Setijanto, S.H., Notaris dan PPAT Jepara masing-masing:

- Akta Jual Beli Nomor 739/94/Thn/2002, tertanggal 3 Oktober 2002 atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 163/Langon, terletak di Jepara, Kecamatan Tahunan, Desa Langon, seluas kurang lebih 2.529 M<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus dua puluh sembilan meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 24-1-1983 Nomor 183/1983 tercatat atas nama Drs. Subroto;
- Akta Jual Beli Nomor 745/95/Thn/2002 tertanggal 7 Oktober 2002 atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 298/Langon, terletak di Jepara, Kecamatan Tahunan, Desa Langon, seluas kurang lebih 2.245 M<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus empat puluh lima meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 19-03-1999 Nomor 1161/1991 tercatat atas nama Drs. Subroto;
- Akta Jual Beli Nomor 715/96/Thn/2002 tertanggal 9 Oktober 2002 atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 290/Langon, terletak di Jepara, Kecamatan Tahunan, Desa Langon, seluas kurang lebih 3.045 M<sup>2</sup> (tiga ribu empat puluh lima meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 02-02-1991 Nomor 359/1991 tercatat atas nama Drs. Subroto;
- Akta Jual Beli Nomor 817/109/Thn/2002 tertanggal 31 Oktober 2002 atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 354/Langon, terletak di Jepara, Kecamatan Tahunan, Desa Langon, seluas kurang lebih 2.226 M<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus dua puluh enam meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 30-08-1994 Nomor 4057/1994 tercatat atas nama Drs. Subroto;

4. Menyatakan sah dan berharga sertifikat Hak Milik masing-masing:

- SHM Nomor 298/Langon, terletak di Jepara, Kecamatan Tahunan, Desa Langon, seluas kurang lebih 2.245 M<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus empat puluh lima meter persegi), sebagaimana diuraikan Gambar Situasi tanggal 19-03-1999 Nomor 1161/1991 tercatat atas nama Insinyur Santoso Sugiarto;

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- SHM Nomor 290/Langon, terletak di Jepara, Kecamatan Tahunan, Desa Langon, seluas kurang lebih 3.045 M<sup>2</sup> (tiga ribu empat puluh lima meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 02-02-1991 Nomor 359/1991 tercatat atas nama Insinyur Santoso Sugiarto;
  - SHM Nomor 354/Langon, terletak di Jepara, Kecamatan Tahunan, Desa Langon, seluas kurang lebih 2.226 M<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus dua puluh enam meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 30-08-1994 Nomor 4057/1994 tercatat atas nama Insinyur Santoso Sugiarto;
5. Menyatakan sebagai hukumnya Tergugat dalam Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata;
  6. Menyatakan sebagai hukumnya bahwa adanya gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi telah menimbulkan kerugian baik secara materiil maupun immateriil kepada Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi dimana hal tersebut disamping karena Penggugat dalam Rekonvensi tidak dapat memproses balik nama SHM Nomor 163/Langon menjadi atas nama Penggugat dalam Rekonvensi, karena sampai sekarang Penggugat dalam Rekonvensi tidak/belum dapat menguasai tanah objek jual beli dimaksud;
  7. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk melaksanakan pengangkatan sita jaminan atas SHM Nomor 163/Langon terletak di Jepara, Kecamatan Tahunan, Desa Langon, seluas  $\pm$  2.529 M<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus dua puluh sembilan meter persegi), sebagaimana diuraikan gambar Situasi tanggal 24-1-1983 Nomor 183/1983, tercatat atas nama Drs. Subroto yang sampai sekarang masih melekat atas sertifikat tersebut;
  8. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi atau siapapun yang menguasai tanah-tanah *a quo* untuk menyerahkan/mengosongkan seluruhnya kepada Penggugat dalam Rekonvensi tanpa syarat apapun;
  9. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya apabila tidak mematuhi isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

Hal. 29 dari 64 hal. Put. No. 437 PK/Pdt/2013

#### Disclaimer

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

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menyatakan sebagai hukumnya putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun verzet dari Penggugat dalam Rekonvensi;

11. Membebankan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat dalam Rekonvensi;

Atau;

- Apabila Majelis Hakim Pemeriksa perkara berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya dalam peradilan yang baik (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Negeri Jepara Nomor 39/Pdt.G/2009/PN Jpr. tanggal 29 April 2010 adalah sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat II seluruhnya;

Dalam pokok perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Akta Perjanjian Jual Beli dan Pengosongan Nomor 05 tanggal 3 Oktober 2002, Batal Demi Hukum;
4. Menyatakan:
  - Akta Jual Beli Nomor 739/94/Thn/2002 tanggal 3 Oktober 2002;
  - Akta Jual Beli Nomor 745/95/Thn/2002, tanggal 7 Oktober 2002;
  - Akta Jual Beli Nomor 715/95/Thn/2002, tanggal 9 Oktober 2002, dan;
  - Akta Jual Beli Nomor 817/109/Thn/2002 tanggal 31 Oktober 2002;Batal Demi Hukum;
5. Menyatakan:
  - Sertifikat Hak Milik Nomor 290, atas nama Ir. Santoso Sugiarto;
  - Sertifikat Hak Milik Nomor 354, atas nama Ir. Santoso Sugiarto, dan;
  - Sertifikat Hak Milik Nomor 298, atas nama Ir. Santoso Sugiarto;Tidak Mempunyai Kekuatan Mengikat;
6. Memerintahkan Tergugat I untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 290, Nomor 354, Nomor 298 masing-masing atas nama Ir. Santoso Sugiarto,

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Sertifikat Hak Milik Nomor 163 atas nama Drs. Subroto, kepada Penggugat segera setelah Penggugat membayar lunas semua hutangnya;

7. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang telah dilakukan Panitera/Jurusita Pengadilan Negeri Jepara, berdasarkan:

- Berita Acara Penyitaan Nomor 01/Pdt.Peny/2010/PN Jpr., tanggal 7 April 2010, atas sebidang tanah dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 298, pemegang hak tercatat atas nama Ir. Santoso Sugiarto;
- Berita Acara Penyitaan Nomor 02/Pdt.Peny/2010/PN Jpr., tanggal 7 April 2010, atas sebidang tanah dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 354, pemegang hak tercatat atas nama Ir. Santoso Sugiarto, dan;
- Berita Acara Penyitaan Nomor 03/Pdt.Peny/2010/PN Jpr., tanggal 7 April 2010, atas sebidang tanah dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 290, pemegang hak tercatat atas nama Ir. Santoso Sugiarto;

8. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;

9. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat II dan Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp3.688.700,00 (tiga juta enam ratus delapan puluh delapan ribu tujuh ratus rupiah);

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 359/PDT/2010/PT SMG tanggal 23 November 2010 adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Tergugat I/Pembanding: Ir. Santoso Sugiarto tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jepara tanggal 29 April 2010 Nomor 39/Pdt.G/2009/PN Jpr. yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat II/Turut Terbanding;

Dalam Pokok Perkara:

Hal. 31 dari 64 hal. Put. No. 437 PK/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan Para Penggugat/Terbanding untuk seluruhnya;
- Menyatakan bahwa sita jaminan yang diletakkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jepara terhadap tanah sengketa sebagaimana termuat dalam:
  - Berita Acara Penyitaan Nomor 01/Pdt.Penyit/2010/PN Jpr. tanggal 7 April 2010, atas sebidang tanah dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 298, pemegang hak tercatat atas nama Ir. Santoso Sugiarto;
  - Berita Acara Penyitaan Nomor 02/Pdt.Penyit/2010/PN Jpr. tanggal 7 April 4 2010, atas sebidang tanah dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 354, pemegang hak tercatat atas nama Ir. Santoso Sugiarto;
  - Berita Acara Penyitaan Nomor 03/Pdt.Penyit/2010/PN Jpr. tanggal 7 April 2010, atas sebidang tanah dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 290, pemegang hak tercatat atas nama Ir. Santoso Sugiarto;

Adalah tidak sah dan tidak berharga;

- Memerintahkan kepada Panitera/Jurusita Pengadilan Negeri Jepara untuk mengangkat sita jaminan yang dilakukan terhadap tanah-tanah sengketa tersebut di atas untuk dikembalikan seperti keadaan semula;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

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

Menimbang, bahwa amar putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1790 K/Pdt/2011 tanggal 30 April 2012 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

- Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. Drs. Subroto, 2. Ny. Yunita Tri Harini tersebut;
- Menghukum Para Pemohon Kasasi/Penggugat I dan II untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, yaitu putusan Mahkamah Agung 1790 K/Pdt/2011 tanggal

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

30 April 2012 diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi/Penggugat I dan II/ Para Terbanding pada tanggal 5 April 2013, kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi/Penggugat I dan II/Para Terbanding dengan perantaraan kuasanya berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 April 2013 diajukan permohonan peninjauan kembali secara lisan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara pada tanggal 25 April 2013, permohonan mana disertai dengan alasan-alasannya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal itu juga;

Bahwa setelah itu oleh Termohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding yang pada tanggal 15 Mei 2013, telah diberitahu tentang memori peninjauan kembali dari Pemohon Kasasi/Penggugat I dan II/Para Terbanding, tidak diajukan jawaban memori peninjauan kembali;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali/Penggugat I dan II dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah:

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1790 K/Pdt/2011 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 359/PDT/2010/PT SMG terdapat suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata (Pasal 67 Huruf F Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 jo. Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004);

A. Putusan terdapat suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata tentang pertimbangan hukum mengenai penilaian pembuktian terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali:

1. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Semarang tentang pertimbangan hukumnya mengenai penilaian pembuktian atas keterangan saksi-saksi Syahdu Wardani dan saksi Idhab Nawang Wulan yang diajukan oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali/ Para Penggugat Asal atas sumpah dalam

Hal. 33 dari 64 hal. Put. No. 437 PK/Pdt/2013





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persidangan, yang berpendapat "kedua saksi tersebut tidak mengetahui sendiri secara langsung terhadap apa yang telah dilakukan oleh pihak Penggugat sehingga saksi yang demikian adalah sebagai saksi de auditu, sehingga saksi-saksi yang demikian tidak dapat dipertimbangkan sebagai saksi pembener oleh karena keterangan kedua saksi tersebut tidak perlu dipertimbangkan dan harus dikesampingkan adalah merupakan pertimbangan hukum yang keliru atau terdapat suatu kekeliruan yang nyata;

2. Bahwa saksi-saksi yang diajukan Para Pemohon Peninjauan Kembali, yaitu saksi Syahdu Wardani, atas sumpah di persidangan pada pokoknya menerangkan: "Saksi mengetahui yang menjadi permasalahan dalam perkara ini adalah hutang piutang; Saksi mengetahui sebelumnya Tergugat I pernah meninjau tanah tersebut dan Tergugat I menyetujui meminjamkan uang kepada Penggugat sebesar Rp1.500.000.000,00 dengan pembayaran 15 (lima betas) kali angsuran; Pada bulan Oktober 2002, saksi yang mengambil Bilyet Giro dari Tergugat I sebesar Rp1.271.500.000,00 dari pinjaman sebesar Rp1.500.000.000,00 karena telah dipotong dua kali angsuran dan biaya administrasi; dan Penggugat membayar angsuran berikutnya pada bulan Januari 2003 dan Juni 2003". Kemudian saksi Idhab Nawang Wulan, atas sumpah di persidangan pada pokoknya menerangkan: "Saksi mengetahui bahwa Subroto (Penggugat I) menerima pinjaman dari Santoso sebesar Rp1,2 milyar pada tahun 2002 setelah membaca kliring dari bank; Saksi pada bulan Januari 2003 juga menerima kwitansi pembayaran pinjaman kepada Santoso yang diberikan atasan

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



saksi untuk diarsipkan; dan Saksi mengetahui besarnya angsuran tersebut ada yang Rp100 juta dan ada yang Rp110juta" (*vide*: Putusan Pengadilan Negeri Jepara, halaman 47 dan 48);

3. Bahwa keterangan saksi yang diajukan Para Pemohon Peninjauan Kembali, yaitu saksi Syahdu Wardani, oleh Putusan Pengadilan Tinggi telah ternyata hanya dipertimbangkan secara sepenggal-penggal saja, tanpa mempertimbangkan keseluruhan keterangan saksi secara teliti dan cermat. Saksi Syahdu Wardani pada dasarnya telah menerangkan, bahwa "yang menjadi permasalahan dalam perkara ini adalah hutang piutang, dan saksi mengetahui sendiri karena "sebelumnya saksi ikut mendampingi Penggugat I bersama Tergugat I pernah meninjau tanah tersebut dan Tergugat I menyetujui meminjamkan uang kepada Penggugat sebesar Rp1.500.000.000,00 dengan pembayaran 15 (lima belas) kali angsuran; Pada bulan Oktober 2002. saksi yang mengambil Bilyet Giro dari Tergugat I sebesar Rp1.271.500.000,00 dari pinjaman sebesar Rp1.500.000.000,00 karena telah dipotong dua kali angsuran dan biaya administrasi". Dari fakta hukum tersebut terbukti bahwa secara jelas dan tegas keterangan saksi Syahdu Wardani adalah didasarkan pada apa yang saksi ketahui, dilihat, didengar dan dialami sendiri. Selanjutnya saksi Idhab Nawang Wulan jika keseluruhan dari keterangannya dicermati secara seksama, maka keterangan yang diberikan adalah sesuai dengan tugas dan pekerjaannya atas perintah dari atasannya yang dalam hal ini adalah Drs. Subroto (Pemohon Peninjauan Kembali I). Sehingga dengan demikian, bahwa secara jelas dan tegas keterangan saksi Idhab Nawang Wulan adalah

*Hal. 35 dari 64 hal. Put. No. 437 PK/Pdt/2013*



didasarkan pada apa yang saksi ketahui, dilihat, didengar dan dialami sendiri secara langsung dari Pemohon Peninjauan Kembali I, bukan karena didengar dari keterangan orang lain. Atas dasar terbuktinya fakta hukum tersebut, maka menurut hukum saksi yang diajukan oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali, yaitu saksi Syahdu Wardani dan saksi Idhab Nawang Wulan adalah bukan sebagai saksi de auditu;

4. Bahwa oleh karena telah terbukti fakta hukum saksi yang diajukan oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali, yaitu saksi Syahdu Wardani dan saksi Idhab Nawang Wulan, bukan sebagai saksi de auditu, dan oleh karena pula keterangannya adalah saling berhubungan dan saling bersesuaian antara yang satu dengan yang lainnya ataupun tidak saling berdiri sendiri-sendiri, maka menurut hukum keterangan saksi Syahdu Wardani dan keterangan saksi Idhab Nawang Wulan telah terbukti mempunyai nilai pembuktian atau kekuatan pembuktian sebagai bukti yang sah sehingga dapat dipertimbangkan dan dipergunakan sebagai saksi pembenar;
5. Bahwa selanjutnya Putusan Pengadilan Tinggi Semarang tentang pertimbangan hukum mengenai penilaian pembuktian terhadap surat bukti yang diajukan oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali, yaitu surat bukti P-4, P-5 dan P-6 berupa bukti tanda terima pembayaran angsuran telah berpendapat, bahwa: "dari keterangan-keterangan saksi Penggugat dihubungkan dengan bukti-bukti yang diajukan dimuka persidangan, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa saksi 11 Idhab Nawang Wulan mengenai bukti P-4, P-5 dan P-6 berupa bukti tanda terima yang diberikan dari



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bagian keuangan untuk diarsipkan, akan tetapi bukti-bukti tersebut hanya berupa akte di bawah tangan yang tanpa dikuatkan oleh bukti-bukti lain sehingga tidak dapat dipergunakan untuk membuktikan terjadinya suatu peristiwa hukum baik hutang piutang ataupun jual beli, dengan demikian terhadap surat-surat bukti P-4, P-5 dan P-6 tersebut harus dikesampingkan";

6. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Semarang tentang pertimbangan hukumnya mengenai penilaian pembuktian terhadap surat bukti P-4, P-5 dan P-6 berupa bukti tanda terima pembayaran angsuran yang merupakan akte di bawah tangan tanpa dikuatkan oleh bukti-bukti lain sehingga surat-surat bukti P-4, P-5 dan P-6 harus dikesampingkan adalah merupakan pertimbangan hukum yang nyata-nyata terdapat suatu kekhilafan Hakim atau kekeliruan yang nyata karena untuk melakukan penilaian pembuktian terhadap surat-surat bukti yang diajukan oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali tersebut mempunyai nilai pembuktian atau kekuatan pembuktian sebagai bukti yang sah menurut hukum telah dikuatkan adanya bukti lain yang diajukan di muka persidangan, yaitu bukti berupa saksi-saksi, yaitu saksi Tri Yulianto dan saksi Yum Martiati yang diajukan oleh Termohon Peninjauan Kembali I;
7. Bahwa saksi-saksi yang diajukan oleh Termohon Peninjauan Kembali I, yaitu saksi Tri Yulianto, atas sumpah di persidangan pada pokoknya menerangkan, antara lain bahwa: "saksi pernah bekerja di Santoso Motor sejak tahun 2000 sampai tahun 2005 sebagai juru tagih, diantaranya menagih angsuran; saksi pernah dimintai tolong oleh Santoso (Tergugat I) untuk menagih uang kepada Subroto

Hal. 37 dari 64 hal. Put. No. 437 PK/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Penggugat); Pada bulan Januari-Februari 2003 saksi pernah menerima Bilyet Giro dari staf Subroto kurang lebih 3 (tiga) kali dan rata-rata nominalnya Rp100.000.000,00 dan diberikan kwitansi; saksi kenal bukti P-4, P-5 dan P-6 karena tandatangan pada bukti tersebut adalah tanda tangan saksi". Kemudian saksi Sakai Yuni Martiati, atas sumpah dipersidangan pada pokoknya menerangkan, antara lain bahwa: "benar tandatangan yang ada pada surat bukti tersebut (P4, P-5 dan P-6) adalah tanda tangan Antok (saksi Tri Yulianto)";

8. Bahwa sesuai keterangan saksi Tri Yulianto yang menerangkan, saksi sewaktu bekerja di Santoso Motor (Tergugat I) sebagai juru tagih, pernah dimintai tolong oleh Santoso untuk menagih uang kepada Subroto (Penggugat) pada bulan Januari-Februari 2003 menerima Bilyet Giro dari staf Subroto kurang lebih 3 (tiga) kali rata-rata nominalnya Rp100.000.000,00 dan diberikan kwitansi, saksi kenal bukti P-4, P-5 dan P-6 karena tandatangan pada bukti tersebut adalah tanda tangan saksi maupun keterangan saksi Yuni Martiati yang menerangkan, benar tandatangan yang ada pada surat bukti tersebut (P4, P-5 dan P-6) adalah tanda tangan Antok (saksi Tri Yulianto)", maka menurut hukum nilai pembuktian kebenaran surat bukti P-4, P-5 dan P-6 berupa bukti tanda terima pembayaran angsuran, telah dikuatkan oleh saksi Tri Yulianto sebagai "Juru Tagih" dan saksi Yuni Martiati sebagai Kasir. Oleh karena sesuai fakta hukum yang terbukti surat bukti P-4, P-5 dan P-6 yang merupakan akte di bawah tangan telah saling berhubungan dan bersesuaian dengan keterangan saksi-saksi tersebut, maka menurut hukum surat bukti P-4, P-5 dan P-6

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





yang merupakan akte di bawah tangan adalah mempunyai nilai pembuktian dan mempunyai kekuatan pembuktian sebagai bukti yang sah dan sempurna sehingga dapat dipergunakan untuk membuktikan, bahwa Para Pemohon Peninjauan Kembali telah melakukan pembayaran angsuran kepada Termohon Peninjauan Kembali I sejak tanggal 23 Januari 2003 (bukti P-2), tanggal 3 Juni 2003 (bukti P-4 dan P-5) serta tanggal 6 Juni 2003 (bukti P-6);

9. Bahwa selanjutnya mengenai bukti yang diajukan oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali, yaitu surat bukti P-21 berupa surat pemberitahuan dari PT Santoso Motor kepada Subroto tertanggal 19 Mei 2004, yang berisikan pemberitahuan bahwa PT Santoso Motor belum bisa memberikan konfirmasi kepada Subroto mengenai pokok hutang Subroto (Pemohon Peninjauan Kembali I) kepada Santoso (Termohon Peninjauan Kembali I) sebesar Rp1.500.000.000,00. Sesuai bukti tersebut, telah terbukti fakta hukum bahwa Termohon Peninjauan Kembali I mengakui adanya hutang piutang dengan Para Pemohon Peninjauan Kembali;
10. Bahwa mengingat dengan terbuktinya fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan tersebut di atas, maka Putusan Pengadilan Tinggi Semarang yang telah dikuatkan oleh Putusan Mahkamah Agung RI dalam Tingkat Kasasi, tentang pertimbangan hukumnya mengenai penilaian pembuktian terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali, yang berpendapat, yaitu saksi Syahdu Wardani dan saksi Idhab Nawang Wulan sebagai saksi de auditu dan surat bukti P-4, P-5 dan P-6 berupa bukti tanda terima yang diberikan dari

Hal. 39 dari 64 hal. Put. No. 437 PK/Pdt/2013



bagian keuangan untuk diarsipkan, hanya berapa akte dibawah tangan yang tanpa dikuatkan oleh bukti-bukti lain sehingga tidak dapat dipergunakan untuk membuktikan terjadinya suatu peristiwa hukum baik hutang piutang ataupun jual beli adalah merupakan Putusan yang terbukti terdapat suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata;

B. Putusan terdapat suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata tentang pertimbangan hukum mengenai penilaian pembuktian terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Termohon Peninjauan Kembali 1 dan Termohon Peninjauan Kembali II;

1. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Semarang tentang pertimbangan hukum mengenai penilaian pembuktian terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Termohon Peninjauan Kembali I, yaitu surat bukti T.I-1 sampai dengan T.I-11 dan saksi Yuni Martiati, Tri Yulianto dan Victor Ngadiran maupun bukti-bukti yang diajukan Termohon Peninjauan Kembali II, yaitu surat bukti T.2-1 sampai dengan T.2-6 dan saksi Umi Kalsum dan Solihin, telah ternyata hanya mempertimbangkan terhadap penilaian pembuktian bukti- bukti yang diajukan oleh Termohon Peninjauan Kembali II saja, sedangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Termohon Peninjauan Kembali I sama sekali tidak dipertimbangkan;
2. Bahwa Tentang pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi Semarang mengenai penilaian pembuktian terhadap bukti yang diajukan Termohon Peninjauan Kembali II yang pada pokoknya berpendapat,: "Terdapat kesesuaian tanggal antara keterangan saksi Umi Kalsum dan Solihin dengan bukti T.2-1 yaitu fotocopy Akta Perjanjian Jual Beli dan Pengosongan Nomor 5,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa akta tersebut dibuat pada tanggal 3 Oktober 2002"; Akta Perjanjian Jual Beli dan Pengosongan Nomor 5 tersebut sebagai tindak lanjut dalam pembuatan 4 (empat) Akta Perjanjian Jual Beli lainnya (bukti T.2-2 sampai dengan T.2-5); Penandatanganan semua Akta tersebut dilakukan pada hari yang sama, hanya penanggalan dan nomornya dibuat dan dikosongkan sambil menunggu pengecekan Sertipikat di Kantor Pertanahan yang telah disepakati/disetujui para pihak;

3. Bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Termohon Peninjauan Kembali II, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang dalam pertimbangan hukunya tidak cermat dalam mempelajari penilaian pembuktian terhadap surat bukti T.2-1 sampai dengan T.2-5. Sesuai fakta hukunya bahwa Akta Perjanjian Jual Beli dan Pengosongan Nomor 5 (T.2-1) dan Akta Jual Beli Nomor 739/94/Thn/2002 (T.2-2) keduanya tertanggal 3 Oktober 2002, sedangkan surat bukti T.2-3 tertanggal 7 Oktober 2002, surat bukti T.2-4 tertanggal 9 Oktober 2002 dan surat bukti T.2-5 tertanggal 31 Oktober 2002, fakta hukum tersebut dihubungkan dengan keterangan saksi Umi Kalsum dan Solihin yang menerangkan bahwa kesemua Akta tersebut (T.2-1 sampai dengan T.2-5) ditandatangani pada hari yang sama yaitu tanggal 3 Oktober 2002, padahal tanggal yang tertera pada Akta tersebut berbeda dengan tanggal penandatanganan. Atas dasar fakta hukum tersebut, maka Akta-Akta tersebut mengandung cacat formil, sehingga tidak mempunyai kekuatan pembuktian formil;

Hal. 41 dari 64 hal. Put. No. 437 PK/Pdt/2013

#### Disclaimer

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



4. Bahwa jika bukti T.2-2 dihubungkan dengan keterangan saksi Termohon Peninjauan Kembali II yang bernama Umi Kalsum yang menerangkan bahwa tanggal dan nomor akta lainnya akan diisi setelah adanya Checking Sertifikat di Kantor Pertanahan, sedangkan terhadap jual beli atas tanah Hak Milik Nomor I63/Langon telah dilakukan Checking Sertifikat, padahal kenyataannya justru tanah Hak Milik Nomor I63/Langon ini yang bermasalah karena sedang diletakkan Sita Jaminan oleh Pengadilan Negeri Semarang, sehingga kelihatan bahwa pembuatan surat bukti T.2-2 tersebut dilakukan sebelum adanya Checking Sertifikat dimana berdasarkan Pasal 39 ayat (1) huruf a, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, Termohon Peninjauan Kembali II selaku PPAT seharusnya menolak membuat Akta jika bidang tanah yang sudah terdaftar kepadanya tidak disampaikan Sertifikat aslinya atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan. Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, bahwa surat bukti T.2-2 tersebut mengandung cacat materiil sehingga tidak mempunyai kekuatan pembuktian materiil;
5. Bahwa terhadap surat bukti tertanda T.2-3, T.2-4 dan T.2-5, dihubungkan dengan keterangan Umi Kalsum dan saksi Solihin yang menerangkan bahwa Akta-akta tersebut dibuat dan ditandatangani pada hari yang sama, bukan pada hari dan tanggal yang tertera pada Akta, dan ditandatangani sebelum dilakukan Checking Sertifikat, maka berdasarkan Pasal 39 ayat (1)



huruf a PP. Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, surat bukti-surat bukti tersebut juga mengandung cacat materiil, sehingga tidak mempunyai kekuatan pembuktian materiil;

6. Bahwa oleh karena sesuai dengan fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan bukti T.2-1 sampai dengan T.2-5 telah terbukti tidak mempunyai kekuatan pembuktian Formil maupun Materiil, maka menurut hukum surat bukti T.2-1 sampai dengan T.2-5 harus dinyatakan Batal Demi Hukum sehingga tidak dapat dipergunakan sebagai bukti untuk membuktikan antara Para Pemohon Peninjauan Kembali dengan Termohon Peninjauan Kembali I telah terjadi hubungan hukum jual beli 4 (empat) bidang tanah;
7. Bahwa mengingat dengan terbuktinya fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan tersebut di atas, maka Putusan Pengadilan Tinggi Semarang yang telah dikuatkan oleh Putusan Mahkamah Agung RI dalam Tingkat Kasasi, tentang pertimbangan hukumnya mengenai penilaian pembuktian terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Termohon Peninjauan Kembali II, yang berpendapat, sesuai surat bukti T.2-1 sampai dengan T.2-5 maupun keterangan saksi Umi Kalsum dan Solihin tidak cukup beralasan untuk membatalkan akta jual beli tersebut adalah merupakan Putusan yang terbukti terdapat suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata;

C. Putusan terdapat suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata tentang pertimbangan hukum mengenai penilaian pembuktian

*Hal. 43 dari 64 hal. Put. No. 437 PK/Pdt/2013*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap surat bukti T.2-2 yang diajukan oleh Termohon Peninjauan Kembali II:

1. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Semarang tentang pertimbangan hukum mengenai penilaian pembuktian terhadap surat bukti yang diajukan oleh Termohon Peninjauan Kembali II telah ternyata tidak mempertimbangkan secara cermat dan seksama sesuai dengan hukum mengenai keabsahan surat bukti T.2-2 berupa Akta Jual Beli Nomor 739/94/thn/2002 tanggal 3 Oktober 2002, yang telah nyata-nyata terdapat "halaman tambahan" setelah Penutup Akta;
2. Bahwa terhadap surat bukti yang diajukan oleh Termohon Peninjauan Kembali II, yaitu surat bukti T.2-2 berupa foto copy Akta Jual Beli Nomor 739/94/thn/2002 tanggal 3 Oktober 2002, telah terdapat "halaman tambahan setelah Penutup Akta yaitu revisi mengenai harga jual beli dari Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) menjadi Rp1.699.500.000,00 (satu milyar enam ratus sembilan puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah) yang hanya ditandatangani Termohon Peninjauan Kembali II selaku PPAT". Menurut hukum penambahan halaman seperti di atas adalah tidak lazim dilakukan, dimana Termohon Peninjauan Kembali II selaku PPAT yang juga menjabat sebagai Notaris seharusnya sudah mengetahui dan memahami secara betul bahwa perubahan atas Akta berupa penambahan, penggantian atau pencoretan, hanya sah apabila perubahan tersebut diparaf atau diberi tanda pengesahan lain oleh para pihak, saksi-saksi dan Notaris (*vide* Pasal 48 ayat (2) Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Peraturan Jabatan Notaris). Atas dasar ketentuan hukum tersebut, maka surat bukti T.2-2 berupa Akta Jual Beli Nomor 739/94/thn/2002 tanggal 3 Oktober 2002 tersebut adalah sudah seharusnya untuk dinyatakan tidak sah sehingga tidak dapat dipergunakan sebagai bukti untuk membuktikan adanya perbuatan hukum jual beli;
3. Bahwa mengingat Putusan Pengadilan Tinggi Semarang tentang pertimbangan hukum telah terbukti tidak mempertimbangkan keabsahan surat bukti yang diajukan oleh Termohon Peninjauan Kembali II, yaitu surat bukti T.2-2 berupa Akta Jual Beli Nomor 739/94/thn/2002 tanggal 3 Oktober 2002, maka menurut hukum Putusan Pengadilan Tinggi

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Semarang telah terbukti terdapat suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata;

C. Putusan terdapat suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekhilafan yang nyata tentang pertimbangan hukumnya yang berpendapat telah terbukti antara Penggugat dengan Tergugat I telah terjadi hubungan hukum jual beli atas 4 (empat) bidang tanah:

1. Bahwa sesuai gugatan yang diajukan oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali/Para Penggugat Asal maupun jawaban Termohon Peninjauan Kembali I/Tergugat I dan jawaban Termohon Peninjauan Kembali II/Tergugat II Asal, maka yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah: "Apakah hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat I adalah hubungan hukum Hutang Piutang sebesar Rp1.500.000.000, dengan jaminan 4 (empat) bidang tanah masing-masing Sertipikat Hak Milik Nomor 163, Nomor 290, Nomor 354 dan Nomor 298 atas nama Drs. Subroto, ataukah hubungan hukum Jual Beli 4 (empat) bidang tersebut seharga Rp1.750.000.000,00 ?;
2. Bahwa Para Pemohon Peninjauan Kembali untuk menguatkan dalil-dalilnya, yaitu hubungan hukum antara Para Pemohon Peninjauan Kembali dengan Termohon Peninjauan Kembali I merupakan hubungan hukum hutang piutang sebesar Rp1.500.000.000, dengan jaminan 4 (empat) bidang tanah masing-masing Sertipikat Hak Milik Nomor 163, Nomor 290, Nomor 354 dan Nomor 298 atas nama Drs. Subroto, dimuka persidangan telah mengajukan bukti-bukti, yaitu saksi Syahdu Wardani dan saksi Idhab Nawang Wulan maupun surat bukti, antara lain yaitu; P-2,

Hal. 45 dari 64 hal. Put. No. 437 PK/Pdt/2013

#### Disclaimer

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



P-4, P-5 dan P6, dan P-2L Sedangkan Termohon Peninjauan Kembali I yang mendalilkan jual beli 4 (empat) bidang tanah dengan harga seharga Rp1.750.000.000,00, dimuka persidangan telah mengajukan bukti-bukti, yaitu saksi Tri Yulianto dan saksi Yuni Martiati maupun surat bukti, antara yaitu: T.2-1, T.2-2, T.2-3, T.2-4 dan T.2-5;

3. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Semarang tentang pertimbangan hukumnya mengenai pokok permasalahan dalam perkara ini telah didasarkan pada penilaian pembuktian terhadap bukti-bukti yang diajukan Termohon Peninjauan Kembali II yang pada pokoknya berpendapat berpendapat, bahwa Terhadap dalil gugatan Penggugat yang mohon pembatalan akta-akta yang telah dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I di hadapan Notaris dengan alasan mengandung cacat formil dan materiil serta dalam proses balik namanya, tidak cukup beralasan untuk membatalkan akta jual beli tersebut karena telah terbukti bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I telah terjadi hubungan hukum jual beli 4 (empat) bidang tanah milik Penggugat kepada Tergugat I yang dilakukan di hadapan Notaris Darmawan Setijanto, S.H. (Tergugat II) berdasarkan kesepakatan antara kedua belah pihak penjual dan pembeli telah memenuhi syarat formil dan materiil terang dan tunai yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
4. Bahwa telah ternyata Putusan Pengadilan Tinggi Semarang dalam memutus pokok permasalahan perkara ini sebagaimana diuraikan tersebut di atas hanya didasarkan pada pertimbangan



hukum dari keterangan saksi Syahdu Wardani dan Idhab Nawang Wulan serta bukti P-4, P-5 dan P-6 yang diajukan oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali maupun saksi Umi Kalsum dan Solihin serta bukti T.2-1 yang diajukan oleh Termohon Peninjauan Kembali II, sedangkan bukti P-1, P-3, P-7 sampai dengan P-27 maupun saksi Yuni Martiati, Tri Yulianto dan Victor Ngadiran serta bukti T.I-1 sampai dengan T.I-11 dan bukti T.2-2 sampai dengan T.2-6 sama sekali tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam mengambil putusan, meskipun bukti-bukti tersebut telah disebutkan dan dikutip pada bagian Tentang Pertimbangan Hukumnya. Bahkan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sama sekali tidak mempertimbangkan penilaian pembuktian secara cermat dan lengkap terhadap keabsahan dan kebenaran dari bukti-bukti yang diajukan dimuka persidangan. Atas dasar fakta hukum tersebut, maka Putusan Pengadilan Tinggi Semarang telah terbukti tidak cukup dalam mempertimbangkan hukumnya;

5. Bahwa pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi Semarang yang pada pokoknya berpendapat, bahwa "dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya yang menyatakan bahwa telah terjadi hubungan hutang piutang antara Para Penggugat dengan Tergugat I, ternyata berdasarkan surat-surat bukti maupun saksi-saksi yang diajukan oleh pihak Penggugat tersebut tidak dapat mempertahankan gugatan Penggugat sehingga dalil-dalil yang demikian sudah tepat dan beralasan untuk dikesampingkan" adalah merupakan pertimbangan hukum yang salah atau

*Hal. 47 dari 64 hal. Put. No. 437 PK/Pdt/2013*



terdapat suatu kekeliruan Hakim dalam mempertimbangkan terhadap penilaian pembuktian mengenai bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali, yaitu surat bukti P-4, P-5 dan P-6 maupun keterangan saksi Syahdu Wardani dan Idhab Nawang Wulan;

6. Bahwa sesuai fakta hukum yang terbukti, saksi yang diajukan oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali, yaitu saksi Syahdu Wardani dan saksi Idhab Nawang Wulan, bukan sebagai saksi de auditu, dan oleh karena pula keterangannya adalah saling berhubungan dan saling bersesuaian antara yang satu dengan yang lainnya ataupun tidak saling berdiri sendiri-sendiri, maka menurut hukum keterangan saksi Syahdu Wardani dan keterangan saksi Idhab Nawang Wulan telah terbukti mempunyai nilai pembuktian atau kekuatan pembuktian sebagai bukti yang sah sehingga dapat dipertimbangkan dan dipergunakan sebagai saksi membenar adanya hubungan hukum hutang piutang antara Para Pemohon Peninjauan Kembali dengan Termohon Peninjauan Kembali I;
7. Bahwa selanjutnya terhadap penilaian pembuktian mengenai surat bukti P-4, P-5 dan P-6 sesuai fakta hukumnya terbukti telah dikuatkan oleh keterangan saksi Tri Yulianto yang menerangkan, "saksi sewaktu bekerja di Santoso Motor (Tergugat I) sebagai juru tagih, pernah dimintai tolong oleh Santoso untuk menagih uang kepada Subroto (Penggugat) pada bulan Januari-Februari 2003 menerima Bilyet Giro dari staf Subroto kurang lebih 3 (tiga) kali rata-rata nominalnya Rp100.000.000,00 dan diberikan



kwitansi, saksi kenal bukti P-4, P-5 dan P-6 karena tandatangan pada bukti tersebut adalah tanda tangan saksi" maupun keterangan saksi Yuni Martiati yang menerangkan, "benar tandatangan yang ada pada surat bukti tersebut (P4, P-5 dan P-6) adalah tanda tangan Antok (saksi Tri Yulianto)". Oleh karena sesuai fakta hukum yang terbukti surat bukti P-4, P-5 dan P-6 yang merupakan akte di bawah tangan telah saling berhubungan dan bersesuaian dengan keterangan saksi-saksi tersebut, maka menurut hukum surat bukti P-4, P-5 dan P-6 yang merupakan akte di bawah tangan adalah mempunyai nilai pembuktian dan mempunyai kekuatan pembuktian sebagai bukti yang sah dan sempurna sehingga dapat dipergunakan untuk membuktikan, bahwa Para Pemohon Peninjauan Kembali telah melakukan pembayaran angsuran kepada Termohon Peninjauan Kembali I sejak tanggal 23 Januari 2003 (bukti P-2), tanggal 3 Juni 2003 (bukti P-4 dan P-5) serta tanggal 6 Juni 2003 (bukti P-6);

8. Bahwa dalam persidangan telah terungkap adanya fakta hukum perbedaan dalil dimana Para Pemohon Peninjauan Kembali mendalilkan bahwa pinjaman Para Pemohon Peninjauan Kembali sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah) hanya diterima sebesar Rp1.271.000.000,00 karena telah dipotong untuk administrasi dan angsuran pertama dan kedua, sedangkan Termohon Peninjauan Kembali I mendalilkan bahwa telah melakukan pembayaran sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta

Hal. 49 dari 64 hal. Put. No. 437 PK/Pdt/2013





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rupiah) yaitu sebesar Rp1.272.000.000,00 dibayar dengan BG BBI SMG 257659 sedangkan sisanya dibayar tunai (bukti T.I-2). Terhadap dalil Para Pemohon Peninjauan Kembali pinjaman sebesar Rp1.500.000.000,00 hanya diterima sebesar Rp1.271.000.000,00 karena telah dipotong untuk administrasi dan angsuran pertama dan kedua, Para Pemohon Peninjauan Kembali telah mengajukan bukti-bukti:

- bukti P-2 yaitu berupa tanda terima dari Prasetya Indra Brata (milik Penggugat) 1 Bilyet Giro senilai Rp210.000.000,00 (dua rams sepuluh juta rupiah) yang dibayarkan kepada Santoso Motor (Tergugat I) tertanggal 23 Januari 2003;
- bukti P-4 yaitu berupa foto copy tanda terima uang sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dari Subroto (Penggugat I) kepada Santoso (Tergugat I) tertanggal 3 Juni 2003, yang diterima dan ditandatangani oleh Antok;
- bukti P-5 berupa foto copy bukti bank kelua IDR, tertanggal 3 Juni 2003 tentang pembayaran uang sebanyak Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) kepada Santoso Motor yang diterima dan ditandatangani oleh Antok; serta;
- bukti P-6 yaitu berupa foto copy tanda terima uang sebesar Rp110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah) dari Subroto (Penggugat I) dibayar kepada Santoso Motor (Tergugat I) tertanggal 6 Juni 2003, yang diterima dan ditandatangani oleh Antok;

1. Bahwa Termohon Peninjauan Kembali I yang mendalilkan telah melakukan pembayaran kepada Para Pemohon Peninjauan Kembali I sebesar Rp1.500.000.000,00 yaitu sebesar Rp1.272.000.000,00 dibayar dengan BG BBI SMG 257659 sedangkan sisanya dibayar tunai (bukti T.I-2) telah dihubungkan dengan bukti surat P-14/T.I-1/T.2-2 berupa foto copy Perjanjian Jual Beli dan Pengosongan Nomor 5 tanggal 3

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oktober 2002, antara Para Pemohon Peninjauan Kembali sebagai penjual dengan Termohon Peninjauan Kembali I sebagai pembeli yang dibuat oleh Termohon Peninjauan Kembali II selaku Notaris, atas 4 (empat) bidang tanah Hak Milik atas nama Pemohon Peninjauan Kembali I dengan harga jual sebesar Rp1.750.000.000,00 (satu milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dan disepakati pembayarannya dilakukan dalam 2 (dua) tahap, yaitu:

- Tahap pertama, sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah) dibayar tunai setelah penandatanganan Akta;
- Kedua atau Pelunasan, dibayar pembeli (Tergugat I) selambat-lambatnya tanggal 22 Januari 2003;

1. Bahwa sesuai bukti P-2, P-4, P-5 dan P-6 tersebut telah terbukti fakta bahwa Para Pemohon Peninjauan Kembali telah melakukan pembayaran kepada Termohon Peninjauan Kembali I secara angsuran sejak tanggal 23 Januari 2003 (bukti P-2), tanggal 3 Juni 2003 (bukti P-4 dan P-5) serta tanggal 6 Juni 2003 (bukti P-6). Selanjutnya apabila fakta-fakta tersebut bandingkan atau dihubungkan dengan surat bukti P-14/T.I-1/T.2-1 berupa Akta Perjanjian Jual Beli dan Pengosongan Nomor 5 tanggal 3 Oktober 2002, dimana disepakati bahwa pembayaran Tahap Kedua atau Pelunasan akan dibayar Termohon Peninjauan Kembali I kepada Pemohon Peninjauan Kembali I selambat-lambatnya tanggal 22 Januari 2003, maka kalau benar terjadi jual beli, seharusnya Termohon Peninjauan Kembali I yang memberikan uang lagi kepada Pemohon Peninjauan Kembali I guna pelunasan pembelian

Hal. 51 dari 64 hal. Put. No. 437 PK/Pdt/2013

#### Disclaimer

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



tersebut, namun berdasarkan surat bukti P-2, P-4, P-5 dan P-6 yang dikuatkan oleh keterangan saksi Termohon Peninjauan Kembali I yang bernama Tri Yulianto alias Antok, yang terjadi justru sebaliknya yaitu Termohon Peninjauan Kembali I yang menerima uang dari Para Pemohon Peninjauan Kembali sejak tanggal 23 Januari 2003. Atas dasar fakta hukum tersebut, maka surat bukti P-14/T.1-1/T.2-1 tersebut patut diragukan kebenarannya, karena fakta yang terjadi berbeda dengan yang tertulis dalam surat bukti;

2. Bahwa selanjutnya berdasarkan surat bukti tertanda P.21 berupa surat pemberitahuan dari PT Santoso Motor kepada Subroto tertanggal 19 Juli 2004, yang berisikan pemberitahuan bahwa PT Santoso Motor belum bisa memberikan konfirmasi kepada Subroto mengenai pokok hutang Subroto (Pemohon Peninjauan Kembali I) kepada Santoso (Termohon Peninjauan Kembali I) sebesar Rp1.500.000.000,00 yang berarti Termohon Peninjauan Kembali I mengakui adanya hutang piutang tersebut, dihubungkan pula dengan fakta yang telah terbukti bahwa Pemohon Peninjauan Kembali I yang melakukan pembayaran angsuran kepada Termohon Peninjauan Kembali I sejak tanggal 23 Januari 2003, maka ditinjau secara keseluruhan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 5 tanggal 3 October 2002 (P-14/T.1-1/T.2-1), mengandung ketidakberesan dan menimbulkan keyakinan hubungan hukum yang terjadi antara Para Pemohon Peninjauan Kembali dengan Termohon Peninjauan Kembali I adalah hubungan hutang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

piutang dengan jaminan, bukan hubungan jual beli, sehingga surat Perjanjian Jual Beli dan Pengosongan Nomor 5 tanggal 3 Oktober 2002 (P-14/T.I-1/T.2-1) mengandung keadaan palsu, sehingga oleh karena harus dinyatakan Batal Demi Hukum;

3. Bahwa mengenai dalil sangkalan Termohon Peninjauan Kembali I dalam jawabannya halaman 17 angka 11 yang menyatakan bahwa pembayaran yang dilakukan Penggugat kepada Termohon Peninjauan Kembali I adalah merupakan pembelian kembali atas 4 bidang tanah tersebut oleh Pemohon Peninjauan Kembali I kepada Termohon Peninjauan Kembali I yang disepakati akan dilakukan dalam j angka waktu paling lama 1 (satu) tahun terhitung sejak bulan Agustus 2003, tidak beralasan hukum dan harus ditolak karena telah terbukti fakta bahwa pembayaran angsuran yang dilakukan Pemohon Peninjauan Kembali I kepada Termohon Peninjauan Kembali I dilakukan sejak tanggal 23 Januari 2002 sebelum kesepakatan pembelian kembali itu terjadi (bulan Agustus 2003);
4. Bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Termohon Peninjauan Kembali II, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang dalam pertimbangan hukumnya tidak cermat dalam mempelajari penilaian pembuktian terhadap surat bukti T.2-1 sampai dengan T.2-5. Sesuai fakta hukumnya bahwa Akta Perjanjian Jual Beli dan Pengosongan Nomor 5 (T.2-1) dan Akta Jual Beli Nomor 739/94/thn/2002 (T.2-2) keduanya tertanggal 3 Oktober 2002, sedangkan surat bukti T.2-3 tertanggal 7 Oktober 2002, surat bukti T.2-4

Hal. 53 dari 64 hal. Put. No. 437 PK/Pdt/2013

#### Disclaimer

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

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 9 Oktober 2002 dan surat bukti T.2-5 tertanggal 31 Oktober 2002, fakta hukum tersebut dihubungkan dengan keterangan saksi Umi Kalsum dan Solihin yang menerangkan bahwa kesemua Akta tersebut (T.2-1 sampai dengan T.2-5) ditandatangani pada hari yang sama yaitu tanggal 3 Oktober 2002, padahal tanggal yang tertera pada Akta tersebut berbeda dengan tanggal penandatanganan. Atas dasar fakta hukum tersebut, maka Akta-Akta tersebut mengandung cacat formil, sehingga tidak mempunyai kekuatan pembuktian formil;

5. Bahwa mengenai surat bukti T.2-2 berupa foto copy Akta Jual Beli Nomor 739/94/thn/2002 tanggal 3 Oktober 2002, telah terdapat halaman tambahan setelah Penutup Akta yaitu revisi mengenai harga jual beli dari Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) menjadi Rp1.699.500.000,00 (satu milyar enam ratus sembilan puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah) yang hanya ditandatangani Termohon Peninjauan Kembali II selaku PPAT". Penambahan halaman seperti di atas tidak lazim dilakukan, dimana Termohon Peninjauan Kembali II selaku PPAT yang juga menjabat sebagai Notaris seharusnya mengetahui dan memahami bahwa perubahan atas Akta berupa penambahan, penggantian atau pencoretan hanya sah apabila perubahan tersebut diparaf atau diberi tanda pengesahan lain oleh para pihak, saksi-saksi dan Notaris (*vide* Pasal 48 ayat (2) Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Peraturan Jabatan Notaris), sehingga dengan demikian surat bukti T.2-2

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



tersebut sudah seharusnya untuk dinyatakan tidak sah;

6. Bahwa dalam hal bukti T.2-2 dihubungkan dengan keterangan saksi Termohon Peninjauan Kembali II yang bernama Umi Kalsum yang menerangkan bahwa tanggal dan nomor akta lainnya akan diisi setelah adanya Checking Sertifikat di Kantor Pertanahan, sedangkan terhadap jual beli atas tanah Hak Milik Nomor 163/Langon telah dilakukan Checking Sertifikat, padahal kenyataannya justru tanah Hak Milik Nomor 163/Langon ini yang bermasalah karena sedang diletakkan Sita Jaminan oleh Pengadilan Negeri Semarang, sehingga kelihatan bahwa pembuatan surat bukti T.2-2 tersebut dilakukan sebelum adanya Checking Sertifikat dimana berdasarkan Pasal 39 ayat (1) huruf a, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, Termohon Peninjauan Kembali II selaku PPAT seharusnya menolak membuat Akta jika bidang tanah yang sudah terdaftar kepadanya tidak disampaikan Sertifikat aslinya atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan. berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, bahwa surat bukti T.2-2 tersebut mengandung cacat materiil sehingga tidak mempunyai kekuatan pembuktian materiil;
7. Bahwa selanjutnya terhadap surat bukti tertanda T.2-3, T.2-4 dan T.2-5, dihubungkan dengan keterangan Umi Kalsum dan saksi Solihin yang menerangkan bahwa Akta-akta tersebut dibuat dan ditandatangani pada hari yang sama, bukan pada hari dan tanggal yang tertera pada Akta,

*Hal. 55 dari 64 hal. Put. No. 437 PK/Pdt/2013*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan ditandatangani sebelum dilakukan Checking Sertifikat, maka berdasarkan Pasal 39 ayat (1) huruf a PP. Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, surat bukti-surat bukti tersebut juga mengandung cacat materiil, sehingga tidak mempunyai kekuatan pembuktian materiil;

8. Bahwa oleh karena sesuai dengan fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan bukti T.2-1 sampai dengan T.2-5 telah terbukti tidak mempunyai kekuatan pembuktian Formil maupun Materiil, maka menurut hukum surat bukti T.2-1 sampai dengan T.2-5 harus dinyatakan Batal Demi Hukum;
9. Bahwa tentang bukti-bukti Termohon Peninjauan Kembali I yaitu bukti T.I-7, T.I-8 dan T.I-9, yaitu berupa foto copy Buku Tanah Hak Milik Nomor 290, Nomor 354 dan Nomor 298 atas nama Insinyur Santoso Sugiarto, yang diperoleh karena jual beli berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 7 Oktober 2002, Nomor 745/95/thn/2002, Akta Jual Beli tanggal 9 Oktober 2002, Nomor 715/96/thn/2002, dan Akta Jual Beli tanggal 31 Oktober 2002, Nomor 817/109/thn/2002, yang telah dinyatakan Batal Demi Hukum, maka ketiga surat bukti tersebut yaitu bukti T.I-7, T.I-8 dan T.I-9 harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
10. Bahwa mengenai surat bukti Termohon Peninjauan Kembali I tertanda T.I-3, berupa surat pernyataan dari Pemohon Kasasi I tertanggal 5 Oktober 2002, tentang kesanggupannya sebagai penjual untuk merawat barang-barang yang tersebut pada surat itu sampai pada waktunya

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



diserahkan kepada Pembeli pada tanggal 21 Januari 2003, terhadap bukti ini majelis berpendapat bahwa oleh karena seharusnya Pemohon Peninjauan Kembali I sebagai Penjual menerima uang dari Termohon Peninjauan Kembali I selaku Pembeli, namun berdasarkan pertimbangan di atas, dimana telah terbukti fakta bahwa Pemohon Peninjauan Kembali I yang membayar angsuran kepada Termohon Peninjauan Kembali I, maka surat bukti T.I-3 yang bertentangan dengan fakta hukum yang terbukti, dan juga tidak didukung oleh alat bukti lain, sudah seharusnya untuk ditolak;

11. Bahwa terhadap surat bukti yang diajukan Termohon Peninjauan Kembali I yaitu bukti T.I-11 berupa Surat Pernyataan dari Pemohon Peninjauan Kembali I tertanggal 7 Juni 2003, yang menerangkan benar Pemohon Peninjauan Kembali I pada tanggal 7, tanggal 9 dan tanggal 31 Oktober 2002 di hadapan Termohon Peninjauan Kembali II telah melakukan transaksi jual beli dengan Termohon Peninjauan Kembali I atas 4 (empat) bidang tanah Hak Milik Nomor 163, Nomor 298 dan Nomor 354, sesuai fakta hukumnya bertentangan dengan keterangan saksi Umi Kalsum dan Solihin yang menerangkan semua Akta ditandatangani pada hari yang sama yaitu tanggal 3 Oktober 2002, tambahan pula substansi surat Pernyataan di atas terdapat kesalahan, yaitu Tanah Hak Milik Nomor 163 menurut Akta Jual Beli Penjualannya dilakukan pada tanggal 3 Oktober 2002, namun yang tertulis dalam Surat Pernyataan adalah tanggal 7, tanggal 9 dan tanggal 31 Oktober, sehingga

*Hal. 57 dari 64 hal. Put. No. 437 PK/Pdt/2013*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan demikian surat bukti tersebut harus ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan;

12. Bahwa sesuai bukti dan fakta-fakta hukum tersebut di atas, Para Pemohon Peninjauan Kembali/Para Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya yaitu hubungan hukum antara Para Pemohon Peninjauan Kembali/Para Penggugat dengan Termohon Peninjauan Kembali I/Tergugat I adalah merupakan hubungan hutang piutang dan karenanya pula gugatan Para Pemohon Peninjauan Kembali/Para Penggugat wajib dikabulkan untuk keseluruhannya;
13. Bahwa fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan tersebut di atas yang telah didasarkan pada penilaian pembuktian terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali maupun Termohon Peninjauan Kembali I dan Termohon Peninjauan Kembali II pada dasarnya telah dipertimbangkan secara tepat dan benar dalam pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Jepara. Oleh karena Putusan Pengadilan Tinggi Semarang yang telah dikuatkan oleh Putusan Mahkamah Agung RI dalam Tingkat Kasasi telah terbukti terdapat suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata, maka menurut hukum Putusan Mahkamah Agung RI dalam Tingkat Kasasi telah memenuhi syarat untuk dibatalkan dan selanjutnya Mahkamah Agung RI dalam Tingkat Peninjauan Kembali mengadili sendiri dengan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jepara;

Kesimpulan:

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan Para Pemohon Peninjauan Kembali, surat bukti P-2, P-4, P-5 dan P-6 yang dikuatkan dengan keterangan saksi Syahdu Wardani dan saksi Idhab Nawang Wulan maupun dikuatkan pula oleh keterangan saksi Tri Yulianto dan saksi Yuni Martiati yang diajukan oleh Termohon Peninjauan Kembali telah terbukti adanya fakta hukum bahwa Para Pemohon Peninjauan Kembali telah melakukan pembayaran kepada Termohon Peninjauan Kembali I secara angsuran sejak tanggal 23 Januari 2003 (bukti P-2), tanggal 3 Juni 2003 (bukti P-4 dan P-5) serta tanggal 6 Juni 2003 (bukti P-6);
2. Bahwa berdasarkan surat bukti P-2, P-4, P-5 dan P-6 yang dikuatkan dengan keterangan saksi Syahdu Wardani dan saksi Idhab Nawang Wulan maupun dikuatkan pula oleh keterangan saksi Tri Yulianto dan saksi Yuni Martiati maupun dihubungkan pula dengan surat bukti tertanda P.21 berupa surat pemberitahuan dari PT Santoso Motor kepada Subroto tertanggal 19 Juli 2004, yang berisikan pemberitahuan bahwa PT Santoso Motor belum bisa memberikan konfirmasi kepada Subroto mengenai pokok hutang Subroto (Pemohon Peninjauan Kembali I) kepada Santoso (Termohon Peninjauan Kembali I) sebesar Rp1.500.000.000,00 yang berarti Termohon Peninjauan Kembali I secara jelas dan tegas mengakui adanya hutang piutang, maka menurut hukum telah terbukti fakta hukum, bahwa antara Para Pemohon Peninjauan Kembali dengan Termohon Peninjauan Kembali I telah terjadi hubungan hukum hutang piutang dengan jaminan 4 (empat) bidang tanah, bukan hubungan hukum jual beli;
3. Bahwa berdasarkan fakta hukum yang terbukti, surat bukti T.2-2 berupa Akta Jual Beli Nomor 739/94/thn/2002 tanggal 3 Oktober 2002, telah terdapat "halaman tambahan setelah Penutup Akta yaitu revisi mengenai harga jual beli dari Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) menjadi Rp1.699.500.000,00 (satu milyar enam ratus sembilan puluh sembilan juta lima ratus ribu riah) yang hanya ditandatangani Termohon Peninjauan Kembali 11 selaku PPAT". Penambahan halaman seperti di atas

Hal. 59 dari 64 hal. Put. No. 437 PK/Pdt/2013

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak lazim dilakukan dan melanggar hukum yaitu Pasal 48 ayat (2) Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Peraturan Jabatan Notaris, sehingga dengan demikian surat bukti T.2-2 tersebut terbukti tidak sah;

4. Bahwa berdasarkan fakta hukum yang terbukti dalam persidangan bukti T.2-1 sampai dengan T.2-5 telah terbukti tidak mempunyai kekuatan pembuktian Formil maupun Materiil, sehingga menurut hukum surat bukti T.2-1 sampai dengan T.2-5 yang diajukan Termohon Peninjauan Kembali II harus dinyatakan Batal Demi Hukum;
5. Bahwa berdasarkan fakta hukum yang terbukti dalam persidangan, bukti-bukti Termohon Peninjauan Kembali I yaitu surat bukti T.I-7, T.I-8 dan T.I-9, yaitu berupa Buku Tanah Hak Milik Nomor 290, Nomor 354 dan Nomor 298 atas nama Insinyur Santoso Sugiarto, yang diperoleh karena jual beli berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 7 Oktober 2002, Nomor 745/95/thn/2002, Akta Jual Beli tanggal 9 Oktober 2002, Nomor 715/96/thn/2002, dan Akta Jual Beli tanggal 31 Oktober 2002, Nomor 817/109/thn/2002, yang telah dinyatakan Batal Demi Hukum, maka ketiga surat bukti tersebut yaitu bukti T.I-7, T.I-8 dan T.I-9 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
6. Bahwa berdasarkan fakta hukum yang terbukti dalam persidangan Putusan Mahkamah Agung RI dalam Tingkat Kasasi telah terbukti terdapat suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata, sehingga menurut hukum Putusan Mahkamah Agung RI telah memenuhi syarat untuk dibatalkan dan selanjutnya Mahkamah Agung RI dalam Tingkat Peninjauan Kembali mengadili sendiri dengan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jepara;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan peninjauan kembali tersebut Mahkamah Agung berpendapat sebagai berikut:  
mengenai alasan A sampai dengan D:

Bahwa alasan tersebut dapat dibenarkan, karena *Judex Juris* dan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Semarang telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa memperhatikan dengan seksama "adanya pembayaran/pencicilan utang" yang dilakukan Penggugat kepada Tergugat sejak tanggal 23 Januari 2003 (bukti P-2), tanggal 3 Juni 2003 (bukti P-4 dan P-5), tanggal 6 Juni 2003 (bukti P-6) membuktikan hubungan hukum yang terjadi antara kedua belah pihak adalah hubungan utang piutang;
- Bahwa hal ini membuktikan tidak ada hubungan jual beli antara kedua belah pihak setelah dihubungkan dengan bukti T.1-I/T.2-I yang berupa Surat Perjanjian Jual Beli dan Pengosongan tanggal 3 Oktober 2002, seakan-akan pada tanggal 3 Oktober 2002 telah terjadi jual beli atas objek sengketa, padahal pada tanggal 23 Januari dan seterusnya, Penggugat masih membayar/mencicil hutangnya kepada Tergugat;
- Bahwa dari fakta tersebut di atas membuktikan tidak ada hubungan jual beli, melainkan hubungan utang piutang antara kedua belah pihak, sehingga akte jual beli yang dibuat menjadi cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
- Terlebih lagi setelah menyimak jawaban Tergugat yang menerangkan "pembayaran Penggugat" tersebut adalah dalam rangka Penggugat akan membeli kembali ke-4 bidang tanah sengketa dalam waktu 1 tahun, menambah keyakinan bahwa hubungan hukum kedua belah pihak adalah hubungan utang piutang, dan jual beli tersebut merupakan jual beli pura-pura sehingga batal demi hukum;
- Pertimbangan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri) dalam perkara *a quo* telah tepat sehingga dapat diambil alih oleh Mahkamah Agung;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali: Drs. SUBROTO dan kawan dan membatalkan putusan Mahkamah Agung Nomor 1790 K/Pdt/2011 tanggal 30 April 2012 serta Mahkamah Agung akan mengadili kembali perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Peninjauan Kembali dan Turut Termohon Peninjauan Kembali adalah pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan dan dalam peninjauan kembali;

Hal. 61 dari 64 hal. Put. No. 437 PK/Pdt/2013

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

## MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali: **1. Drs. SUBROTO dan 2. Ny. YUNITA TRI HARINI** tersebut;
- Membatalkan putusan Mahkamah Agung Nomor 1790 K/Pdt/2011 tanggal 30 April 2012;

## MENGADILI KEMBALI:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat II seluruhnya;

Dalam pokok perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Akta Perjanjian Jual Beli dan Pengosongan Nomor 05 tanggal 3 Oktober 2002, batal demi hukum;
4. Menyatakan:
  - Akta Jual Beli Nomor 739/94/Thn/2002 tanggal 3 Oktober 2002;
  - Akta Jual Beli Nomor 745/95/Thn/2002, tanggal 7 Oktober 2002;
  - Akta Jual Beli Nomor 715/95/Thn/2002, tanggal 9 Oktober 2002, dan;
  - Akta Jual Beli Nomor 817/109/Thn/2002 tanggal 31 Oktober 2002;Batal demi hukum;
5. Menyatakan:
  - Sertifikat Hak Milik Nomor 290, atas nama Ir. Santoso Sugiarto;
  - Sertifikat Hak Milik Nomor 354, atas nama Ir. Santoso Sugiarto, dan;
  - Sertifikat Hak Milik Nomor 298, atas nama Ir. Santoso Sugiarto;

Tidak mempunyai kekuatan mengikat;

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Memerintahkan Tergugat I untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 290, Nomor 354, Nomor 298 masing-masing atas nama Ir. Santoso Sugiarto, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 163 atas nama Drs. Subroto, kepada Penggugat segera setelah Penggugat membayar lunas semua hutangnya;
7. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang telah dilakukan Panitera/Jurusita Pengadilan Negeri Jepara, berdasarkan:
  - Berita Acara Penyitaan Nomor 01/Pdt.Penyit/2010/PN Jpr., tanggal 7 April 2010, atas sebidang tanah dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 298, pemegang hak tercatat atas nama Ir. Santoso Sugiarto;
  - Berita Acara Penyitaan Nomor 02/Pdt.Penyit/2010/PN Jpr., tanggal 7 April 2010, atas sebidang tanah dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 354, pemegang hak tercatat atas nama Ir. Santoso Sugiarto, dan;
  - Berita Acara Penyitaan Nomor 03/Pdt.Penyit/2010/PN Jpr., tanggal 7 April 2010, atas sebidang tanah dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 290, pemegang hak tercatat atas nama Ir. Santoso Sugiarto;
8. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
9. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

## Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;  
Menghukum Termohon Peninjauan Kembali/Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Agung pada hari **Senin** tanggal **6 Januari 2014** oleh Dr. H. Andi Syamsu Alam, S.H., M.H. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Soltoni Mohdally, S.H., M.H. dan H. Hamdi, S.H., M.Hum. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis didampingi Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Bambang Joko Winarno, S.H. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Hal. 63 dari 64 hal. Put. No. 437 PK/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ttd.

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

ttd.

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

ttd.

Dr. H. Andi Syamsu Alam, S.H., M.H.,

Panitera Pengganti,

ttd.

Bambang Joko Winarno, S.H.,

Biaya Peninjauan Kembali:

1. Meterai ..... Rp 6.000,00

2. Redaksi ..... Rp 5.000,00

3. Administrasi PK ... Rp2.489.000,00

Jumlah ..... Rp2.500.000,00

Untuk Salinan

Mahkamah Agung RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata,

Dr. Pri Pambudi Teguh, SH., MH.

NIP. 19610313 198803 1 003

## Disclaimer

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

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