



**PUTUSAN**  
**Nomor 1489 K/Pdt/2014**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

**I. DIDA HEPPYDA SUTARYAT, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Otto Iskandardinata II Nomor 17 Cianjur, dalam hal ini memberi kuasa kepada YAYAT MUSLIHAT, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Slamet Riyadi Nomor 17 A, Kelurahan Pamoyanan, Kecamatan Cianjur, Kabupaten Cianjur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 November 2013;

**II. BANK NEGARA INDONESIA (Tbk) CABANG TANJUNG KARANG, LAMPUNG**, berkedudukan di Jalan RA. Kartini Nomor 51 Bandar Lampung, Lampung, diwakili oleh JEFFRY AM DENDENG selaku Pemimpin PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, Kantor Wilayah Palembang, dalam hal ini memberi kuasa kepada EMA ERMAWATI, S.H., dan kawan-kawan, Para Pegawai PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, berkantor di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 132 Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Desember 2013;

Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat II dan III/Terbanding I dan Pemanding II;

m e l a w a n :

**1. KARLINAH DESUKAWATY T**, bertempat tinggal di Jalan Batu Ceper Nomor 50 D RT. 001, RW. 002, Kelurahan Kebon Pala, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat;

**2. LIM SLAMET HATAT**, bertempat tinggal di Gang Kampak Nomor 08, RT. 003. R W. 001, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat;  
Para Termohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Terbanding;

d a n :

**1. CAHYADI KURNIAWAN**, bertempat tinggal di BSD Sektor 1-1 Blok RC 2/18, RT. 07, RW. 02, Kelurahan Rawabuntu, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang;

**2. KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN CIANJUR**, berkedudukan di Jalan Raya Bandung Sadewata, Cianjur;

Hal. 1 dari 47 hal Put. Nomor 1489 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I dan IV/Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Para Penggugat adalah pemilik masing-masing 50% dari Hotel Brata yang terletak di Jalan Gadog I Farmasi Nomor 18, Desa Gadog, Kecamatan Pacet, Kabupaten Cianjur dan 100% dari Karaoke di Hotel Brata merupakan milik dari Penggugat I yaitu Karlinah Desukawaty T. yang juga beralamat di Jalan Batu Ceper Nomor 500, Jakarta Pusat, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1517.A/CCKC/PCMW/CB/PCT/90 tanggal 23 Oktober 1990, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 147, Desa Cipendawa, Kecamatan Pacet, Kabupaten Cianjur, Jawa Barat, atas nama Para Penggugat yaitu Lim Slamet Hatat dan Karlinah Desukawaty T;
2. Bahwa awal kepemilikan bersama-sama yaitu adanya share 50% - 50% dari Hotel Brata tersebut adalah Penggugat I tertarik untuk join berbisnis atas bujukan dari Ny. Yulianty Kurniawan yang tentu saja dipercayai sebagai teman semasa kecil yang sudah lama kenal (isteri dari Penggugat II yaitu bapak Lim Slamet Hatat) pemilik sebelumnya atas Hotel & Karaoke Brata pada tahun 1992;
3. Bahwa pembelian Hotel Brata ini dibeli secara *sharing* sehingga kepemilikan atas saham Hotel Brata dimiliki setengahnya oleh Penggugat I dan setengahnya lagi milik Penggugat II, dengan perbandingan rata 50%: 50%. Sedangkan untuk Karaoke di Hotel Brata adalah sepenuhnya milik Penggugat I yaitu 100% kepemilikan;
4. Bahwa dalam Sertifikat Kepemilikan atas tanah tersebut tercatat atas nama Para Penggugat yaitu atas nama Lim Slamet Hatat dan Karlinah Desukawaty T. dan sertifikat tersebut kemudian disimpan oleh Penggugat II, dan sertifikat ini tidak pernah berada di tangan Penggugat I (Karlinah Desukawaty T.) karena Penggugat I merasa percaya dan merasa tidak mungkin Penggugat II menyalahgunakan sertifikat tersebut;

Hal. 2 dari 47 hal Put. Nomor 1489 K/Pdt/2014



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa sejak berdirinya Hotel & Karaoke “Brata”, Ny. Yulianti Kurniawan diberikan kepercayaan sepenuhnya untuk mengelola dan bertindak sebagai penanggungjawab Hotel & Karaoke tersebut. Kemudian pengawasan atas Hotel & Karaoke “Brata” diserahkan Ny. Yulianti Kurniawan kepada Tergugat I yaitu Cahyadi Kurniawan alias Ayung, (anak kandung dari Ny. Yulianti Kurniawan);
6. Bahwa sekitar bulan Oktober tahun 2010, Penggugat I menerima kabar dari pegawai Hotel bagian *front office* yang bernama Ella Herawati, yang menyatakan banyak orang yang mencari Tergugat I dan beberapa kali pihak Tergugat III (BNI Cabang Tanjung Karang) menelepon berulang-ulang ke Hotel Brata dengan maksud menagih pembayaran kredit atas nama Tergugat I;
7. Bahwa Penggugat menerima telepon dari pihak Tergugat III (BNI Cabang Tanjung Karang) untuk membayar kredit a.n. Tergugat I (Cahyadi Kurniawan) di tempat Tergugat III dan memberitahukan bahwa Sertifikat Kepemilikan Tanah tempat berdirinya bangunan Hotel & Karaoke “Brata” telah diagunkan oleh Tergugat I di tempat Tergugat III;
8. Bahwa Para Penggugat kaget atas diagunkannya Sertifikat Hotel Brata karena sangat merugikan Para Penggugat, dimana Penggugat I (Karlina Desukawaty T.) sebagai pemilik 50% saham Hotel “Brata” dan pemilik 100% saham pada Karaoke “Brata” dan Penggugat II (Lim Slamet Hatat) sebagai pemilik 50% saham Hotel Brata. Bahwa Para Penggugat sama sekali tidak pernah diberitahu oleh Tergugat I, bahwa sertifikat tersebut diagunkan dan tidak ada Surat Kuasa dari Para Penggugat untuk mengagunkan ke Bank sehingga perbuatan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat, yang merugikan Para Penggugat;
9. Bahwa setelah ditelusuri oleh Penggugat I tentang diagunkannya Sertifikat Hotel Brata tanpa ijin Penggugat I dan Penggugat II ditemukan bukti adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I yaitu memalsukan tanda tangan Para Penggugat dan terjadi pembuatan akta palsu yaitu Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tanggal 21 Januari 2008 dan Akta Jual Beli Nomor 156/2008 yang dilakukan oleh Tergugat II (Notaris/PPAT Dida Heppyda Sutaryat, S.H.,) di Notaris daerah Cianjur bersama-sama Tergugat I selanjutnya Sertifikat Hak Milik Nomor 147 Desa Cipendawa, Kecamatan Pacet, Kabupaten Cianjur, Jawa Barat, dibalik nama dari atas nama Para Penggugat yaitu Lim Slamet Hatat dan Karlina Desukawaty T. menjadi

Hal. 3 dari 47 hal Put. Nomor 1489 K/Pdt/2014

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama Cahyadi Kurniawan (Tergugat I) tanpa ijin Para Penggugat oleh Tergugat IV;

10. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum dengan melakukan pemalsuan surat dan tanda tangan Penggugat, antara lain:
  - a. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tertanggal 21 Januari 2008 yang dibuat/dilakukan oleh Tergugat II selaku Notaris/PPAT di daerah Cianjur;
  - b. Adanya pemalsuan Kwitansi Jual Beli tertanggal 21 Januari 2008, dengan memalsukan tanda tangan Para Penggugat;
  - c. Akta Jual Beli Nomor 156/2008 antara Tergugat I dengan Para Penggugat yang dibuat/dilakukan oleh Tergugat II selaku Notaris/PPAT di daerah Cianjur;
  - d. Sertifikat Hak Milik Nomor 147 Desa Cipendawa, Kecamatan Pacet, Kabupaten Cianjur, Jawa Barat telah dibalik nama, dari atas nama Para Penggugat yaitu Lim Slamet Hatat dan Ny. Karlinah Desukawaty T. menjadi nama Cahyadi Kurniawan (Tergugat I) tanpa ijin Para Penggugat oleh Tergugat IV;
11. Bahwa perbuatan Tergugat II sebagai Notaris yang mengetahui tentang peraturan perundang-undangan atas pengalihan hak atau pembebanan atas benda dari kepemilikan barang yang mengharuskan kehadiran para pihak, namun para pihak tidak dihadirkan khususnya Para Penggugat dalam proses pembuatan Akta Perjanjian Jual Beli adalah perbuatan melawan hukum;
12. Bahwa jelas dan tegas Penggugat I dan Penggugat II tidak pernah melakukan pengalihan hak atau jual beli atas Hotel dan Karaoke "Brata" yaitu:
  - a. Pengalihan hak atau jual beli Hotel dan Karaoke Brata kepada Tergugat I;
  - b. Melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 147 Desa Cipendawa, Kecamatan Pacet, Kabupaten Cianjur, Jawa Barat dari atas nama Para Penggugat yaitu Lim Slamet Hatat dan Karlinah Desukawaty T. menjadi nama Cahyadi Kurniawan (Tergugat I);
  - c. Mengagunkan/membebankan menjadi jaminan kepada pihak Tergugat III atau pihak lain atas Hotel dan Karaoke Brata;
13. Bahwa Penggugat II (bapak Lim Slamet Hatat) dan Ny. Yulianti Kurniawan (ibu kandung Tergugat I) yang menyatakan bahwa benar pemilik 50% saham

Hal. 4 dari 47 hal Put. Nomor 1489 K/Pdt/2014

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari Hotel Brata dan 100% dari Karaoke di Hotel Brata yang terletak di Jalan Gadog I Farmasi Nomor 18, Desa Gadog, Kecamatan Pacet, Kabupaten Cianjur merupakan milik dari Penggugat I yaitu Karlinah Desukawaty T. dan tidak pernah dijual kepada siapapun, dan diakui pemalsuan tanda tangan Penggugat II (Lim Slamet Hatat) dan juga Penggugat I yang dilakukan oleh Tergugat I;

14. Bahwa atas perbuatan Tergugat I yang memalsukan tanda tangan serta adanya surat palsu tersebut, dan perbuatan Tergugat II yang melakukan pembuatan Pengikatan Jual Beli/Akta Perjanjian serta Akta Jual Beli tanpa prosedur perundang-undangan yang benar sehingga menimbulkan kerugian dari Penggugat, serta Tergugat IV yang telah melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 147 Desa Cipendawa, Kecamatan Pacet, Kabupaten Cianjur, Jawa Barat dari atas nama Para Penggugat yaitu Lim Slamet Hatat dan Karlinah Desukawaty T. menjadi nama Cahyadi Kurniawan (Tergugat I) tanpa seijin atau prosedur yang diatur Undang-Undang telah jelas adanya perbuatan melawan hukum;
15. Bahwa kasus pemalsuan tersebut oleh Penggugat I telah dilakukan pelaporan ke pihak Kepolisian yang sedang disidik sebagaimana Laporan Polisi Nomor Pol LP/1589/B/I/2011/Jabar/Res.Cjr. di Polres Cianjur, Jawa Barat;
16. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 147, Desa Cipendawa, Kecamatan Pacet, Kabupaten Cianjur, Jawa Barat telah dilakukan pemblokiran oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur. sebagaimana permintaan pihak Polres Cianjur, dan juga dari pihak Kuasa Penggugat sebagaimana Surat Nomor 171/7/32.03/II/2011 tertanggal 11 Februari 2011, agar tidak terjadi pengalihan hak yang dilakukan oleh Para Tergugat;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, telah jelas dan tegas adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, sehingga terjadi Pemalsuan Akta Pengikatan Jual Beli, Akta Jual Beli dan Kwitansi Palsu. Balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 147, Desa Cipendawa, Kecamatan Pacet, Kabupaten Cianjur, Jawa Barat dari atas nama Para Penggugat yaitu Lim Slamet Hatat dan Karlinah Desukawaty T. menjadi nama Cahyadi Kurniawan (Tergugat I) tanpa ijin Para Penggugat, serta telah terjadi pengagungan secara melawan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 147 Desa Cipendawa, Kecamatan Pacet, Kabupaten Cianjur, Jawa Barat kepada Tergugat III, secara melawan hukum;

Hal. 5 dari 47 hal Put. Nomor 1489 K/Pdt/2014

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Menerima serta mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Penggugat sebagai pemilik sah dari sebidang tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 147, Desa Cipendawa, Kecamatan Pacet, Kabupaten Cianjur, Jawa Barat;
3. Menyatakan telah terjadi perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I (Cahyadi Kurniawan), Tergugat II (Dida Heppyda Sutaryat, S.H.) dan Tergugat II (Bank Negara Indonesia (Tbk) Cabang Tanjung Karang, Lampung) dan Tergugat IV (Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur);
4. Menyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tertanggal 21 Januari 2008 yang dibuat/dilakukan oleh Tergugat II selaku Notaris/PPAT di daerah Cianjur adalah tidak sah dan batal demi hukum;
5. Menyatakan Kwitansi Jual Beli tertanggal 21 Januari 2008, adalah tidak sah dan batal demi hukum;
6. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 156/2008 yang dibuat/dilakukan oleh Tergugat II selaku Notaris/PPAT di daerah Cianjur adalah tidak sah dan batal demi hukum;
7. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 147 Desa Cipendawa. Kecamatan Pacet, Kabupaten Cianjur, Jawa Barat, yang semula atas nama Para Penggugat yaitu Lim Slamet Hatat dan Karlinah Desukawaty T menjadi atas nama Cahyadi Kurniawan (Tergugat I) tanpa ijin dari Para Penggugat yang dibuat oleh Tergugat IV;
8. Menghukum kepada Tergugat III untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 147 Desa Cipendawa, Kecamatan Pacet, Kabupaten Cianjur, Jawa Barat kepada Para Penggugat yaitu Lim Slamet Hatat dan Karlinah Desukawaty T;
9. Memerintahkan Tergugat IV untuk mengembalikan nama dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 147 Desa Cipendawa, Kecamatan Pacet, Kabupaten Cianjur, Jawa Barat kembali dari nama Cahyadi Kurniawan (Tergugat I) menjadi atas nama Para Penggugat yaitu Lim Slamet Hatat dan Karlinah Desukawaty T;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh ongkos perkara;

Atau:

Hal. 6 dari 47 hal Put. Nomor 1489 K/Pdt/2014

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Pengadilan Negeri Cianjur berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

Tergugat II:

Bahwa Tergugat II pada prinsipnya menyangkal secara tegas segala apa yang didalilkan Penggugat I, II dalam *posita* maupun *petitum* gugatannya kecuali hal-hal yang diakui yang bersifat menguntungkan posisi Tergugat II;

1. Gugatan Penggugat bersifat tidak jelas (*obscur libel*) dan *prematur*, dengan fakta hukum sebagai berikut:

Bahwa dasar gugatan/*fundamentum petendi* perkara *a quo* maupun tuntutan (*grondslag van de lis*) adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang didasarkan pada delik pemalsuan tanda tangan oleh Tergugat I dan pembuatan akta palsu, yaitu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 2 Tanggal 21 Januari 2008 dan Akta Jual Beli Nomor 156/2008 oleh Tergugat II yang obyeknya berupa tanah dan bangunan Hotel Brata dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 147 Desa Cipendawa Kecamatan Pacet, Kabupaten Cianjur a.n. Penggugat I (Karlina Desukawaty, T. dan Penggugat II (Lim Slamet Hatat d/h Fen Joen), sebagaimana Laporan Polisi Nomor Pol LP/589/B/1/2011/Jabar/Res.Cjr, a.n. Pelapor Karlina Desukawaty T. (Penggugat I). Laporan delik pemalsuan mana sampai saat ini belum ada putusan peradilan, sehingga dengan demikian dasar gugatan (Penggugat I) menjadi tidak jelas (*obscur libel*) dan gugatan Para Penggugat diajukan terlalu dini (*prematur*);

2. Subyek hukum tidak lengkap dan kabur:

Bahwa posisi Penggugat II (Lim Slamet Hatat) secara *de facto* maupun *de jure* seharusnya ditempatkan di posisi pihak *Partij* Tergugat oleh karena menurut pengakuan Penggugat I (Karunah Desukawati K) sebagaimana dinyatakan pada *posita* gugatan halaman 3 point 4 yang menyebutkan bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 147 Desa Cipendawa disimpan pada Penggugat II (Lim Slamet Hatat) dan Sertifikat tersebut tidak pernah berada di tangan Penggugat I (Karunah Desukawaty T);

Bahwa dengan demikian tanggung gugat keperdataan (*civil rechtelijk aansprakelijkheid*) haruslah ditujukan kepada Lim Slamet Hatat (*in casu* Penggugat II) dan pihak terkait lainnya yaitu: Y. Yulianty Kurniawan (istri Penggugat I) dan juga teman Penggugat I semasa kecil) serta Ny. Lim Henny Setiawan (anak Penggugat II dari isteri pertama) yang *de facto* turut serta

Hal. 7 dari 47 hal Put. Nomor 1489 K/Pdt/2014

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tanggal 21 Januari 2008 atas tanah dan bangunan Hotel Brata dengan SHM Nomor 147 Desa Cipendawa, dalam posisi dari pihak penjual, sedangkan Tergugat I (Cahyadi Kurniawan - anak tiri Lim Slamet Hatat/Penggugat II) menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut dalam posisi sebagai pembeli sekaligus sebagai yang menerima penyerahan Sertifikat Nomor 147 dimaksud dari tangan Penggugat I (Lim Slamet Hatat);

Tergugat III:

A. Eksepsi perubahan Surat Gugatan yang disampaikan pada sidang tanggal 18 September 2012 telah mengubah pokok perkara:

1. Bahwa dalam acara persidangan tanggal 18 September 2012, Para Penggugat melalui kuasa hukumnya telah mengajukan perubahan atas Surat Gugatan awal yang teregister pada tanggal 12 Juni 2012 dan dimana dalam persidangan disebutkan bahwa perubahan tersebut terdapat penambahan 2 (dua) buah *petitum* yaitu butir 2 dan butir 7 yaitu mengenai:

- Menyatakan Para Penggugat sebagai pemilik sah dari sebidang tanah dan bangunan berdasarkan sertipikat Sertifikat Hak Milik Nomor 147, Desa Cipendawa, Kecamatan Pacet, Kabupaten Cianjur, Jawa Barat;
- Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 147, Desa Cipendawa, Kecamatan Pacet, Kabupaten Cianjur, Jawa Barat, yang semula atas nama Para Penggugat yaitu Lim Slamet Hatat dan Karlinah Desukawaty T. menjadi atas nama Cahyadi Kurniawan (Tergugat I) tanpa ijin dari Para Penggugat yang dibuat oleh Tergugat IV;

2. Bahwa setelah Tergugat III pelajari mengenai Surat Gugatan awal yaitu yang teregister pada tanggal 12 Juni 2012 dengan yang diajukan perubahan pada tanggal 18 September 2012 terdapat hal yang harus dan penting untuk diperhatikan yaitu:

- Terkait dengan filosofi perubahan Surat Gugatan maka tanggal dan perihal surat seharusnya dibuat berbeda setidaknya-tidaknya dalam surat perubahan disebutkan hanya hal-hal yang akan dirubah atau ditambahkan;
- Terdapat penambahan 2 (dua) buah *petitum* yaitu butir 2 dan butir 7 yang menurut Tergugat III telah memasuki atau merubah pokok perkara;

3. Bahwa dengan pertimbangan tersebut di atas, maka berdasarkan ketentuan hukum acara yang berlaku dan telah diikuti oleh Para Hakim dalam memeriksa serta memutus berbagai perkara yaitu ketentuan Pasal

Hal. 8 dari 47 hal Put. Nomor 1489 K/Pdt/2014



127 Rv pada dasarnya perubahan gugatan dibolehkan dan merupakan hak Penggugat sampai perkara tersebut diputus, tanpa boleh mengubah atau menambah pokok gugatannya dan hal tersebut pernah diputus melalui Putusan Mahkamah Agung Nomor 547 K/Sip/1973 pada prinsipnya menyatakan perubahan gugatan mengenai materi pokok perkara adalah perubahan tentang pokok gugatan, oleh karena itu harus ditolak;

4. Bahwa oleh karena hal tersebut di atas maka Penggugat dengan ini mengajukan keberatan sekali atas perubahan pokok perkara yang jelas-jelas merugikan kepentingan Tergugat III dan dengan ini menyatakan tidak mengakui Surat Perubahan Gugatan tertanggal 18 September 2012 dan hanya mengakui Surat Gugatan tanggal 12 Juni 2012 yang teregister (terdapat cap Pengadilan);

B. Gugatan kurang para pihak (*plurium litis consortium*):

1. Bahwa dalam *petitum* gugatannya, Para Penggugat menyatakan bahwa Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum khususnya pada pembebanan Hak Tanggungan atas tanah agunan dengan bukti kepemilikan SHM Nomor 147/Cipendawa, tanggal 16 Oktober 2012 atas nama Cahyadi Kurniawan (dhi. Tergugat I), dan memasukan Dida Heppyda Sutaryat, S.H., (dhi. Tergugat III dalam perkara *a quo* selaku Notaris/PPAT di Cianjur yang membuat Akta Jual Beli Nomor 156/2008 tanggal 31 Desember 2008 dan yang melakukan pengurusan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah agunan dimaksud;
2. Bahwa gugatan Para Penggugat dalam perkara *a quo* dapat dinyatakan kurang pihak, dimana Para Penggugat menarik masuk Tergugat II dalam perkara terkait dengan pembuatan Akta Jual Beli dan pengurusan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah agunan SHM Nomor 147/Cipendawa tanggal 16 Oktober 2012, sedangkan pihak lain yaitu Notaris Bambang Abiyono, S.H., Notaris/PPAT di Bandar Lampung yang memproses pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tidak dimasukkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*;
3. Bahwa oleh karena hal tersebut di atas maka sudah sepatutnya Notaris Bambang Abiyono, S.H., Notaris/PPAT sebagai pihak pemroses pembuatan SKMHT dan sudah selayaknya ditarik masuk sebagai pihak berperkara dalam perkara *a quo*, agar supaya permasalahan ini dapat lebih jelas dan terang;



4. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1978 menyatakan "Tidak diterimanya gugatan karena ada kesalahan formil mengenai pihak yang sebenarnya/seharusnya digugat tetap belum digugat;

C. Gugatan tidak jelas dan kabur (*exceptie obscur libel*);

1. Bahwa dalam butir (1) gugatannya, Para Penggugat menyatakan mereka adalah pemilik masing-masing 50% dari Hotel Brata yang terletak di Jalan Gadog I Farmasi Nomor 18 Desa Gadog, Kecamatan Pacer, Kabupaten Cianjur berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1517A/CCKC/PCMW/CB/PCT/90 tanggal 23 Oktober 1990, sedangkan dalil disisi lain yaitu pada butir (2) menyatakan bahwa Penggugat I tertarik untuk berbisnis dengan Penggugat II dalam hal kepemilikan bersama atas Hotel Brata justru dimulai pada tahun 1992. Bahwa sangat tidak masuk akal dan terlalu naif suatu kesepakatan yang dibuat dalam akta otentik baru diakui para pihak dalam jangka waktu 2 (dua) tahun sejak akta otentik tersebut diterbitkan;

2. Bahwa gugatan Para Penggugat adalah kabur (*obscur libel*) karena Para Penggugat tidak dapat membuktikan terlebih dhi. perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat III dalam perkara *a quo*, karena perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan Para Penggugat dalam memori gugatannya merupakan ranah hukum pidana. Oleh karenanya perbuatan melawan hukum yang dituduhkan oleh Para Penggugat haruslah dibuktikan terlebih dhi. dengan putusan pidana yang berkekuatan hukum tetap sesuai dengan dengan Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 199 K/SIP/1973 yang pada intinya menyatakan bahwa pertimbangan Pengadilan Tinggi dibenarkan oleh Mahkamah Agung:

"Suatu kePutusan Hakim Pidana mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dalam perkara perdata, baik terhadap orang yang dihukum pada Putusan Hakim Pidana maupun terhadap pihak ketiga, dengan membolehkan adanya pembuktian perlawanan";

Bahwa berdasarkan alasan yang diungkapkan dalam dalil-dalil eksepsi tersebut di atas, maka sangat beralasan dan berdasarkan pada hukum, dalil-dalil Penggugat dalam perkara ini, sudah sepatutnya untuk ditolak atau setidak-tidaknya untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard/NO*) oleh Yang Terhormat Majelis Hakim;

Tergugat IV:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Tergugat IV menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat di dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas;
2. Bahwa Tergugat IV tidak bisa menjamin tidak terjadinya peralihan hak atas tanah terhadap permohonan yang diajukan, sepanjang sudah dipenuhinya syarat administratif formal yuridisnya dan Tergugat IV tidak mempunyai kewenangan untuk menguji materiil keabsahan alas hak yang diajukan oleh Tergugat I untuk keperluan pendaftaran balik namanya;
3. Bahwa Tergugat IV dalam mencatat peralihan dan pembebanan hak Sertifikat Hak Milik Nomor 147 Desa Cipendawa tersebut semata-mata hanya menjalankan kewenangan prosedur administratif (pencatatan) formal sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Cianjur telah memberikan Putusan Nomor 27/PDT.G/2012/PN.CJ, tanggal 27 Februari 2013 yang amarnya sebagai berikut:

A. Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV seluruhnya;

B. Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Penggugat sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah beserta bangunan (Hotel Brata) yang berdiri di atasnya, seperti tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 147, Desa Cipendawa, Kecamatan Pacet, Kabupaten Cianjur, Jawa Barat;
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tertanggal 21 Januari 2008 yang dibuat/dilakukan oleh Tergugat II selaku Notaris/PPAT di daerah Cianjur adalah tidak sah dan dibatalkan dengan segala akibat hukumnya;
5. Menyatakan Kwitansi Jual Beli tertanggal 21 Januari 2008 adalah tidak sah dan dibatalkan dengan segala akibat hukumnya;
6. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 156/2008 tertanggal 31 Desember 2008 yang dibuat/dilakukan oleh Tergugat II selaku Notaris/PPAT di daerah Cianjur adalah tidak sah dan dibatalkan dengan segala akibat hukumnya;
7. Menyatakan tidak sah balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 147 Desa Cipendawa, Kecamatan Pacet, Kabupaten Cianjur, Jawa Barat, yang

Hal. 11 dari 47 hal Put. Nomor 1489 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan oleh Tergugat IV, semula atas nama Lim Slamet Hatat dan Karlinah Desukawaty T. menjadi atas nama Cahyadi Kurniawan;

8. Menghukum Tergugat III untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 147 Desa Cipendawa, Kecamatan Pacet, Kabupaten Cianjur, Jawa Barat kepada Para Penggugat yaitu Lim Slamet Hatat dan Karlinah Desukawaty T;
9. Memerintahkan Tergugat IV untuk mengembalikan nama dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 147 Desa Cipendawa, Kecamatan Pacet, Kabupaten Cianjur, Jawa Barat dari atas nama Cahyadi Kurniawan dikembalikan menjadi atas nama Lim Slamet Hatat dan Karlinah Desukawaty T;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp2.401.000,00 (dua juta empat ratus satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat II dan III Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 291/Pdt/2013/PT.Bdg, tanggal 17 Oktober 2013;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat II/Terbanding I dan Tergugat III/Pembanding II masing-masing pada tanggal 21 November 2013 dan 28 November 2013 kemudian terhadapnya oleh Tergugat II/Terbanding I dan Tergugat III/Pembanding II dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing tanggal 26 November 2013 dan 11 Desember 2013, diajukan permohonan kasasi masing-masing tanggal 3 Desember 2013 dan 11 Desember 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 291/PDT/2013/PT.BDG, jo. Nomor 27/Pdt.G/2012/PN.CJ, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Cianjur, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut masing-masing pada tanggal 16 Desember 2013 dan 24 Desember 2013;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi I/Tergugat II/Terbanding I tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Penggugat II dan Tergugat III pada tanggal 5 Desember 2013;
2. Tergugat IV pada tanggal 17 Desember 2013;
3. Penggugat I pada tanggal 27 Desember 2013;
4. Tergugat I pada tanggal 8 Januari 2014;

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

Hal. 12 dari 47 hal Put. Nomor 1489 K/Pdt/2014

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Penggugat I pada tanggal 27 Desember 2013;
2. Tergugat I pada tanggal 7 Januari 2014;
3. Tergugat II pada tanggal 8 Januari 2014;
4. Tergugat IV pada tanggal 9 Januari 2014;
5. Penggugat II pada tanggal 17 Januari 2014;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi I/Penggugat I/Terbanding I mengajukan tanggapan memori kasasi I dan II yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cianjur pada tanggal 6 Januari 2014;

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

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

Keberatan Pertama:

- a Bahwa Putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Bandung yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Cianjur Reg. Nomor 291/Pdt/2013/PT.Bdg, jo. Nomor 27/Pdt.G/2012/PN.Cj), secara *de jure* kurang tepat dan juga tidak cukup memberi dasar untuk menguatkan Pengadilan Negeri tersebut begitu saja dengan tidak memeriksa atau memberikan pertimbangan mengenai: Apakah alat bukti yang diajukan pihak Penggugat/Termohon Kasasi/Terbanding (Karlina Desukawaty T. dan Lim Slamet Hatat) dalam perkara *a quo* sudah cukup untuk dasar mengabulkan gugatan? Kondisi *Judex Facti* seperti tersebut di atas jelas bertentangan dengan ketentuan Pasal 23 ayat (1) Undang-Undang Pokok Kekuasaan Kehakiman Nomor 35 Tahun 1999 jo. Pasal 50 ayat (1) jo. Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 192 K/Sip/1970 tanggal 17 Februari 1970;
- b Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Cianjur) telah melanggar hukum acara yang berlaku baik dalam mempertimbangkan maupun dalam menjatuhkan putusan perkara *a quo*, yaitu menjatuhkan putusan didasarkan alat bukti yang kurang atau tidak cukup, hal mana gugatan Penggugat dalam perkara *a quo de facto* hanya mengajukan bukti surat tanpa didukung bukti lainnya (misalnya bukti saksi di bawah sumpah), sehingga pertimbangan Hakim *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Cianjur)

Hal. 13 dari 47 hal Put. Nomor 1489 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tampak berorientasi pada asumsi-asumsi menurut alur cerita (dalil) Para Penggugat/Termohon Kasasi/Terbanding saja;

Keberatan Kedua:

- Bahwa Hakim *Judex Facti* dalam putusan perkara *a quo* (Pengadilan Negeri Cianjur Nomor 27/Pdt.G/2012/PN.Cj, yang dikuatkan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 291/Pdt/2013/PT.Bdg) memberikan pertimbangan yang tidak cukup (*onvoldoende gemotiveerd*) atas fakta-fakta hukum dalam perkara *a quo*, antara lain hal yang luput dari pengamatan Hakim *Judex Facti* adalah:

a. Bahwa tidak terbukti secara *de jure* Tergugat II maupun Tergugat III dan IV asli melakukan perbuatan hukum delik pemalsuan dalam perkara *a quo*, khususnya yang dituduhkan Penggugat/Termohon Kasasi terhadap Tergugat II (Notaris Dida Heppyda Sutaryat, S.H.), oleh sebab tidak ada satu perbuatan yang dilakukan Tergugat II yang dapat dikwalifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum, karena apa yang telah dilakukan Tergugat II asli/Pemohon Kasasi/Pembanding dalam membuat Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tanggal 21 Januari 2008 antara Penggugat I, II asli dengan Tergugat I asli dan Akta Jual Beli Nomor 156/2008 atas tanah dan bangunan Hotel Brata dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 147, Desa Cipendawa, Kecamatan Pacet, Kabupaten Cianjur, Jawa Barat, telah memenuhi prosedur dan syarat-syarat formil pengikatan jual beli sebagaimana ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 jo. Pasal 39 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997;

b. Bahwa adanya perbuatan materiil yang dilakukan oleh Tergugat I asli (Cahyadi Kurniawan) yang dilansir dari bukti otentik pihak Tergugat III asli (Bank BNI Cabang Tanjung Karang, Lampung) berupa T.III-22 dan T.III-23, diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut:

Bahwa benar Penggugat II (Lim Slamet Hatat) telah menerima uang pembayaran atas jual beli tanah dan bangunan Hotel Brata SHM Nomor 147, Desa Cipendawa (obyek perkara) dari Tergugat I asli (Cahyadi Kurniawan) dengan total sebesar Rp1.750.000.000,00 (satu miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah);

Dengan demikian tidak beralasan hukum dan sangat tidak masuk akal sehat apabila Para Penggugat tidak mengakui adanya transaksi jual beli atas obyek perkara *a quo*;

Keberatan Ketiga:

Hal. 14 dari 47 hal Put. Nomor 1489 K/Pdt/2014



- Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* salah menerapkan hukum atau menerapkan hukum tidak sebagaimana mestinya khususnya mengenai tanggung gugat keperdataan (*civielrechtelijk aansprakelijkheid*) dalam perkara *a quo*, atas fakta-fakta hukum sebagai berikut:

a. Bahwa apabila *quod non* benar Penggugat I asli/Termohon Kasasi (Karlina Desukawati T) selaku penjual tidak terbukti menerima uang atas jual beli tanah dan bangunan obyek perkara *a quo* dari pembeli (Cahyadi Kurniawan (Tergugat I asli/Turut Termohon Kasasi)) sedangkan Penggugat II asli/Termohon Kasasi (Lim Slamet Hatat) telah terbukti menerima uang pembayaran atas hasil penjualan tanah dan bangunan obyek perkara ini dari Tergugat I asli (Cahyadi Kurniawan), maka dengan demikian posisi hukum yang seharusnya adalah Penggugat I asli/Termohon Kasasi (Karlina Desukawati T) yang harus menuntut tanggung jawab keperdataannya terhadap Penggugat I asli (Lim Slamet Hatat)/Termohon Kasasi dan Tergugat I asli (Cahyadi Kurniawan)/Turut Termohon Kasasi atas hasil penjualan obyek perkara *a quo* tersebut, dari sebab adanya perbuatan melawan hukum akibat delik pidana penggelapan uang, baik oleh Penggugat II/Termohon Kasasi (Lim Slamet Hatat) maupun oleh Tergugat I asli/(Cahyadi Kurniawan), hal mana perbuatan materiil seperti itu bukan lagi domein tanggung jawab Tergugat II/Pemohon Kasasi (Notaris/PPAT Dida Heppyda Sutaryat, S.H.);

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

A. *Judex Facti* tidak melakukan pemeriksaan ulang terhadap gugatan, jawaban, bukti, kesimpulan maupun keberatan yang diajukan dalam memori banding;

- Pertimbangan hukum halaman 12 alinea 1 yang menyebutkan:

Menimbang, bahwa kuasa hukum Pembanding II semula Tergugat III dalam memori bandingnya tertanggal 29 Mei 2013 telah mengemukakan keberatan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Cianjur tanggal 27 Februari 2013 Nomor 27/Pdt.G/2012/PN.CJ, yang pokoknya sebagai berikut:

1. Majelis Tingkat Pertama keliru yang menyatakan dalam eksepsi Tergugat II mengenai perubahan Surat Gugatan tidak menyimpang dan tidak merubah pokok perkara;

2. dst;

3. dst;



4. dst;
  5. dst;
  6. *Judex Facti* keliru dalam memahami surat-surat ijin usaha hotel dan karaoke yang berkaitan dengan pemilikan, *Judex Facti* melakukan pemeriksaan ditempat yang tidak urgensinya;
- Pertimbangan hukum halaman 15 alinea 2 yang menyebutkan:  
Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi meneliti dan mempelajari dengan saksama memori banding dan kontra memori banding serta salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Cianjur tanggal 27 Februari 2013 Nomor 27/Pdt.G/2012/PN.CJ, beserta surat-surat perkara yang bersangkutan, maka Pengadilan Tinggi dapat membenarkan dan menyetujui pendapat Majelis Hakim Tingkat Pertama, yang telah memutus perkara ini dengan pertimbangan hukum yang didasarkan atas fakta dan bukti yang berhubungan secara logis dan benar, oleh karenanya alasan-alasan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai alasan pertimbangan hukum sendiri oleh Pengadilan Tinggi di dalam memeriksa dan memutus perkara ini ditingkat banding;
  - Pertimbangan hukum halaman 15 alinea 3 yang menyebutkan:  
Menimbang, bahwa sepanjang mengenai keberatan yang telah disampaikan oleh Para Pembanding semula Tergugat II dan Tergugat III dalam memori banding, Majelis Pengadilan Tinggi tidak menemukan hal-hal baru yang secara yuridis untuk membatalkan argumen-argumen hukum atas Putusan Pengadilan Negeri *a quo*, dan telah dipertimbangkan dalam pertimbangan hukum dalam perkara tersebut. Oleh karena itu keberatan-keberatan tersebut tidak perlu dipertimbangkan lagi dan patut untuk dikesampingkan;
  - Pertimbangan hukum halaman 16 alinea 1 yang menyebutkan:  
Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Putusan Pengadilan Negeri Cianjur tanggal 27 Februari 2013 Nomor 27/Pdt.G/2012/PN.CJ, secara hukum untuk dikuatkan;  
Keberatannya:
    - Bahwa berdasarkan Hukum Acara Perdata yang berlaku jo. ketentuan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulang jo. Yurisprudensi Nomor 9 K/Sip/1972 mengatur bahwa dalam pemeriksaan ulang/banding adalah untuk memeriksa kembali perkara secara keseluruhan baik gugatan, jawaban, bukti-bukti, kesimpulan maupun

Hal. 16 dari 47 hal Put. Nomor 1489 K/Pdt/2014



keberatan-keberatan yang diajukan dalam memori banding, bukan untuk mencari hal-hal yang baru sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding halaman 15 alinea 3 jelas-jelas bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulang jo. Yurisprudensi Nomor 9 K/Sip/1972;

- Bahwa kesimpulan di atas didapat dari analisa Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat III terhadap Putusan Majelis Hakim Tingkat Banding yang tidak memeriksa keberatannya secara keseluruhan dan cermat dimana berdasarkan pertimbangannya Majelis Hakim Tingkat Banding hanya memeriksa 6 dari 9 keberatan Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat III sebagaimana terdapat dalam memori bandingnya dan hal tersebut tidak menjawab keberatan-keberatan tersebut secara terinci sehingga tidak jelas dasar pertimbangan hukumnya atas keberatan-keberatan tersebut disampaikan;
- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat III patut menduga bahwa *Judex Facti* tidak cermat dan lengkap memperhatikan dalil-dalil hukum dan keberatannya secara keseluruhan baik yang disampaikan dalam jawaban, duplik, bukti/saksi dan kesimpulan maupun juga yang disampaikan sebagai keberatan dalam memori banding sehingga dapat juga dipastikan bahwa fakta dan bukti yang berhubungan yang didapat tidak dapat dituangkan secara logis dan benar, sehingga oleh karenanya pertimbangan *Judex Facti* tersebut di atas haruslah dibatalkan;

B. *Judex Facti* tidak mempertimbangan semua dalil dan keberatan dalam memori banding;

1. *Judex Facti* keliru yang menyatakan bahwa eksepsi Tergugat III mengenai perubahan Surat Gugatan tidak menyimpang dan tidak merubah pokok gugatan;

Bahwa sebagaimana pertimbangan hukum *Judex Facti* pada halaman 43 alinea 2 dan halaman 44 alinea 1 dan menyatakan:

- "Menimbang, bahwa yang menjadi pokok gugatan dalam perkara *a quo* adalah pembatalan Akta Pengikatan karena adanya perbuatan melawan hukum yang dituduhkan kepada Tergugat I dan Tergugat II kerana telah memalsukan tanda tangan dan membuat Akta Pengikatan Jual Beli, Kwitansi Jual Beli dan Akta Jual Beli yang diduga palsu Tergugat III dituduh melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menerima

Hal. 17 dari 47 hal Put. Nomor 1489 K/Pdt/2014



agunan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 147 tanpa seijin dari Penggugat sebagai pemiliknya dan seterusnya;

- "Menimbang, perubahan gugatan masih dalam lingkup perbuatan melawan hukum yang dituduhkan kepada Para Penggugat. Para Penggugat hanya menambah tuntutan saja sedangkan pokok gugatannya tetap dan tidak berubah dan seterusnya";
- "Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat perbaikan gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat tidak menyimpang atau tidak merubah pokok gugatan sehingga dapat diterima. Oleh karena itu perbaikan gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat dapat diterima, maka eksepsi mengenai hal ini harus ditolak; Keberatannya:

- a. Bahwa sebagaimana Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat III sampaikan dalam jawabannya tanggal 2 Oktober 2012 bahwa Para Termohon Kasasi semula Para Terbanding/Para Penggugat telah merubah Surat Gugatan awal yang teregister di Pengadilan Negeri Cianjur pada tanggal 12 Juni 2012 (surat tersebut disampaikan kepada kami bersamaan dengan penerimaan panggilan sidang melalui Relass Pemberitahuan untuk hadir dipersidangan untuk pertama kalinya) dengan surat tertanggal yang sama yakni Surat tanggal 12 Juni 2012 yang disampaikan pada persidangan tanggal 18 September 2012;
- b. Bahwa dalam persidangan tersebut Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat III dan Tergugat lainnya (yaitu Tergugat II dan Tergugat IV) pada sidang tanggal 18 September 2012, Majelis Hakim hanya menerima gugatan tersebut tanpa memberikan kesempatan kepada Para Tergugat;  
Untuk mempelajari dan menanggapi perubahan Surat Gugatan tersebut dan sidang waktu itu langsung ditutup oleh Majelis Hakim;
- c. Bahwa perubahan dan penambahan suatu gugatan memang masih diperkenankan asal tidak melakukan perubahan, penambahan *posita* dan *petitum* gugatannya (*onderwerp van den eisch*) vide Pasal 127 Rv. Mengenai hal ini telah menjadi Yurisprudensi Mahkamah Agung bahwa perubahan dan penambahan diperkenankan asal tidak mengubah gugatan dan tidak merugikan kepentingan Tergugat dalam pembelaan dan kepentingannya (Putusan MA Nomor 454 K/Sip/1970 tanggal 3 Desember 1974, Putusan MARI Nomor 434 K/Sip/1970,

Hal. 18 dari 47 hal Put. Nomor 1489 K/Pdt/2014



tanggal 11 Maret 1971) dan malahan berdasarkan Putusan MA Nomor 843 K/Sip/1984 menyatakan bahwa perubahan gugatan tanpa mendengar pendapat Tergugat, dianggap tidak sah, dengan demikian *Judex Facti* salah menerapkan hukum acara karena membenarkan perubahan pendapat dan persetujuannya atas perubahan tersebut, oleh karena itu perubahan gugatan dianggap tidak pernah ada;

- d. Bahwa oleh karenanya perubahan atau penambahan *petitum* tersebut sudah jelas-jelas secara tegas ditolak oleh Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat III maka seharusnya *Judex Facti* hanya memutus berdasarkan *petitum* yang terdapat dalam Surat Gugatan awal yang teregister di Pengadilan Negeri Cianjur pada tanggal 12 Juni 2012;
  - e. Bahwa dengan memperhatikan butir a s.d. d di atas maka adalah keliru tindakan *Judex Facti* yang mengakomodasi perubahan *petitum* walaupun telah secara tegas dan jelas ditolak oleh Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat III dan tindakan mengakomodasi penambahan *petitum* tersebut dikategorikan sebagai tindakan di luar kewenangannya sebagai Hakim yaitu Hakim yang memutus perkara melebihi tuntutan yang dikemukakan dalam gugatan/*ultra petitum partium* (*vide* Pasal 178 ayat (3) HIR dan Pasal 50 Rv);
  - f. Bahwa disamping penjelasan tersebut di atas, *Judex Facti* juga keliru dan tidak cermat menyikapi perubahan Surat Gugatan bukan merupakan perbuatan tidak beritikad baik (tidak jujur) Para Termohon Kasasi semula Terbanding/Para Penggugat yang menyembunyikan kekurangan *petitum* pada saat menerima perubahan gugatan; Bahwa *Judex Facti* seharusnya telah menyadari dan memahami adanya penolakan dalam jawaban Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat III atas perubahan gugatan tersebut dan apabila memang benar hal tersebut tidak merubah Surat Gugatan maka guna tertibnya administratif persuratan, seharusnya *Judex Facti* memerintahkan kepada untuk Para Termohon Kasasi semula Para Terbanding/Para Penggugat untuk mencabut Surat Gugatan awal terlebih dahulu barulah kemudian perubahan tersebut didaftarkan kembali untuk menggantikan Surat Gugatan awal;
2. *Judex Facti* keliru yang menyatakan bahwa eksepsi Tergugat III mengenai gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Hal. 19 dari 47 hal Put. Nomor 1489 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sebagaimana pertimbangan hukum *Judex Facti* pada halaman 45 alinea 4 yang menyatakan:

- "Menimbang, bahwa pada hakikatnya setiap orang yang merasa dirugikan atau haknya dilanggar oleh pihak lain dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan terhadap pihak itu yang menentukan subyek hukum maupun obyek sengketa adalah pihak penggugat. Mengenai benar-tidaknya subyek hukum maupun obyek sengketa dalam gugatan akan dibuktikan di dalam persidangan";
- "Menimbang, berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat eksepsi mengenai hal ini sudah memasuki pokok perkara dan oleh karenanya harus ditolak";

Keberatannya:

- a. Bahwa Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat III keberatan terhadap pertimbangan hukum *Judex Facti a quo* yang menolak eksepsi Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat III terkait Para Termohon Kasasi semula Para Terbanding/Para Penggugat dalam gugatannya tidak memasukan pihak Notaris Bambang Abiyono, S.H., Notaris/PPAT di Bandar Lampung yang memproses pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagai pihak dalam perkara;
- b. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung tanggal 28 Januari 1976 Nomor 201 K/SIP/1974 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1424 K/SIP/1975 tanggal 8 Juni 1978 yang mana kedua putusan tersebut telah menjadi rujukan tetap seluruh Hakim dalam memutus berbagai perkara, menyebutkan tidak dimasukkannya pihak-pihak yang sebenarnya harus dimasukkan oleh Penggugat sebagai para pihak atau karena ada kesalahan formil mengenai pihak yang sebenarnya/seharusnya digugat tetapi belum digugat akan menyebabkan gugatan tidak dapat diterima;
- c. Bahwa eksepsi yang disampaikan Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat III bukanlah tanpa alasan mengingat salah satu pertimbangan *Judex Facti* pada halaman 54 alinea 1 dan 2 telah menyebut-nyebut peran Notaris/PPAT Bambang Abiyono, S.H., yang membuat Surat Keterangan/*Cover Note* (Bukti TIII-16) untuk Bank BNI Cabang Tanjung Karang dan yang memproses pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam proses pengikatan jaminan, sehingga adalah wajar *Judex Facti* dengan memperhatikan

Hal. 20 dari 47 hal Put. Nomor 1489 K/Pdt/2014



- Yurisprudensi di atas seharusnya memenuhi eksepsi Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat III untuk memasukan Notaris/PPAT Bambang Abiyono, S.H., sebagai pihak dalam perkara *a quo*;
- d. Bahwa mengingat sangat jelas dan terang menderang fungsi dan peran Notaris/PPAT Bambang Abiyono, S.H., cukup besar dalam perkara *a quo* maka seharusnya sejak awal persidangan yaitu pada bagian eksepsi, *Judex Facti* seharusnya menyadari pentingnya Notaris/PPAT Bambang Abiyono, S.H., sebagai pihak sebelum memeriksa pokok perkara;
- e. Bahwa dengan memperhatikan butir a s.d. butir d di atas adalah tindakan *Judex Facti* telah salah dan keliru dan sifat keberpihakkan kepada pihak Para Termohon Kasasi semula Para Terbanding/Para Penggugat dengan menutup mata dan telinga atas fakta di atas dengan jalan memaksakan diri/tidak profesional untuk memeriksa dan memutus perkara walaupun menyadari/memiliki konsekuensi masalah kurang pihak ini menyebabkan persoalan tidak terselesaikan secara tuntas. Oleh kerennanya, seharusnya *Judex Facti* menyadari fungsinya yang ditunjuk sebagai perwakilan negara dan juga sebagai wakil Tuhan, yang seharusnya bertindak profesional dengan senantiasa dan mempertahankan mutu pekerjaan sehingga tercapai setinggi-tingginya hasil pekerjaan. Efektif dan efisien (*vide* salah satu bagian implementasi Kode Etik dan Pedoman Perilaku Hakim - Keputusan Bersama MA RI Nomor 047/KMA/SKB/2009 dan MK RI Nomor 02/SKB/P.KY/IV/2009 tanggal 8 April 2009);
3. *Judex Facti* keliru yang menyatakan bahwa eksepsi Tergugat III mengenai gugatan tidak jelas dan kabur (*exceptie obscur libel*);
- Bahwa sebagaimana pertimbangan hukum *Judex Facti* pada halaman 45 alinea 2 yang menyatakan:
- “Menimbang, bahwa dasar gugatan dalam perkara *a quo* adalah pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli, Kwitansi Jual Beli dan Balik Nama Sertipikat Hak Milik karena adanya perbuatan melawan hukum. Untuk menilai sah tidaknya suatu Akta atau perjanjian merupakan kewenangan dari Pengadilan dan masuk dalam ruang lingkup perkara perdata gugatan. Penilaian sah atau tidaknya suatu Akta Perjanjian tersebut tidak harus menunggu selesainya perkara pidana, demikian pula sebaliknya”;
- Keberatannya:
- a. Bahwa sebagaimana pertimbangan halaman 46 alinea 4, *Judex Facti* menyebutkan bahwa inti dari gugatan ini adalah Para Penggugat adalah

Hal. 21 dari 47 hal Put. Nomor 1489 K/Pdt/2014



- pemilik sebidang tanah sebagaimana tersebut dalam Setipikat Hak Milik Nomor 147, Tergugat I telah memindahkan kepemilikan tanah dan bangunan tersebut dengan cara memalsukan tanda tangan Para Penggugat dalam Kwitansi Jual Beli tertanggal 21 Januari 2008;
- b. Bahwa dalam gugatannya Para Termohon Kasasi semula Para Terbanding/Para Penggugat mendalilkan bahwa hal tersebut telah melaporkan perbuatan Terbanding III semula Tergugat I yang memalsukan tanda tangan Para Termohon Kasasi semula Para Terbanding/Para Penggugat dalam Kwitansi tertanggal 21 Januari 2008 kepada pihak Kepolisian yang sedang disidik sebagaimana Laporan Polisi Nomor LP/589/B//2011/Jabar/Res.Cjr, di Polres Cianjur, Jawa Barat yang hingga saat ini belum mendapatkan putusan pidana yang berkekuatan hukum tetap;
- c. Bahwa sebagaimana Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat III kutip pendapat Sudikno Mertokusumo dalam buku *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi 6, Hal. 152, Liberty, Yogyakarta, 2002, bahwa Akta Otentik harus memiliki kekuatan pembuktian lahir yaitu kekuatan pembuktian yang didasarkan atas keadaan lahir, apa yang tampak pada lahirnya, kekuatan pembuktian formal yaitu kekuatan pembuktian atas kepastian tentang peristiwa bahwa Pejabat dan para pihak menyatakan dan kelakuan apa yang dibuat dalam Akta tersebut dan kekuatan pembuktian materiil yaitu member kepastian tentang materi suatu Akta, memberi kepastian bahwa Pejabat atau para pihak menyatakan dan melakukan apa yang dimuat dalam Akta;
- d. Bahwa menurut Pasal 138 ayat (7) dan ayat (8) HIR menyatakan:  
"Jika pemeriksaan mengenai kebenaran surat yang diajukan itu menerbitkan persangkaan bahwa surat itu dipalsukan oleh orang-orang yang masih hidup maka Pengadilan Negeri mengirim surat-surat itu kepada Pejabat yang berwenang menuntut kejahatan itu dan Perkara yang diajukan kepada Pengadilan Pengadilan Negeri itu, ditangguhkan dahulu sampai perkara pidana itu diputuskan";
- e. Bahwa dengan mempertimbangkan butir a s.d. d di atas maka *Judex Facti* telah melampaui kewenangannya dengan cara memaksakan diri serta tergesa-gesa untuk memberikan keputusannya mengenai pembatalan Akta Otentik seperti Akta Jual Beli dan Pengikatannya, padahal perbuatan pemalsuan tanda tangan dalam Kwitansi Jual Beli

Hal. 22 dari 47 hal Put. Nomor 1489 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 21 Januari 2008, saat ini masih/sedang diproses Kepolisian Cianjur (Bukti P-9 dan Bukti P-11) dan belum diajukan ke peradilan pidana sehingga perkara pidana ini belum memiliki atau berkekuatan hukum yang tetap;

f. Bahwa oleh karenanya, guna membuat jelas permasalahan ini maka seharusnya *Judex Facti* sebelum memutus perkara ini, sejak dari awal menyatakan bahwa gugatan ini seharusnya ditangguhkan sampai dengan perkara pemalsuan tanda tangan ini diputus oleh peradilan pidana (*vide* Pasal 138 ayat (7) dan ayat (8) HIR). Hal ini sejalan dengan bunyi Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 199 K/Sip/1973 yang pada intinya menyatakan bahwa suatu keputusan Hakim Pidana yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dalam perkara perdata baik terhadap orang yang dihukum pada putusan Hakim Pidana maupun terhadap pihak ketiga;

g. Bahwa disamping itu, *Judex Facti* dalam memutus perkara ini juga sekaligus memperlihatkan tindakan tidak konsekuennya (inkonsisten) dalam hal memberikan pertimbangannya;

Hal ini dapat dilihat dalam pertimbangannya halaman 45 alinea 2 dikaitkan dengan pertimbangan halaman 60 alinea 3. Disatu sisi *Judex Facti* menyatakan perihal mengenai sah tidaknya suatu Akta atau perjanjian merupakan kewenangannya untuk memutus (pendekatan perdata - yaitu mencari kebenaran formil dari suatu Akta), namun disisi lain *Judex Facti* menyatakan bahwa dalam memutus perkara ini lebih menekankan pada kebenaran materiil (pendekatan pidana - yaitu mencari kebenaran materiil) mengenai kepemilikan obyek sengketa dan tidak hanya sekedar mempertimbangkan aspek formalitas saja;

Bahwa pertimbangan tersebut di atas, *Judex Facti* secara tidak langsung menyadari dan mendukung penyelesaian perkara perdata ini haruslah ditangguhkan terlebih dahulu guna mendapatkan kebenaran materiil atas permasalahan di atas yang kemudian dijadikan dasar untuk memutus perkara perdata ini;

4. *Judex Facti* keliru dan salah dalam penerapan beban pembuktian kepada Para Tergugat terkait adanya dugaan pemalsuan tanda tangan Para Penggugat pada Kwitansi tanggal 21 Januari 2008;

Bahwa sebagaimana pertimbangan hukum *Judex Facti* pada halaman 50 alinea 1 yang menyatakan:

Hal. 23 dari 47 hal Put. Nomor 1489 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Menimbang, bahwa mengenai Kwitansi Jual Beli tertanggal 21 Januari 2008 ... Oleh karena Para Penggugat telah melaporkan Tergugat I secara Pidana ke Polres Cianjur atas pemalsuan tanda tangan Para Penggugat dalam Kwitansi tersebut (Surat Bukti bertanda P-9 dan P-11). Oleh karena Para Penggugat telah membantah kwitansi tersebut, maka Tergugat dibebani kewajiban untuk membuktikan kebenaran kwitansi itu”;

Keberatannya:

- a. Bahwa dengan memperhatikan pertimbangan tersebut di atas, maka terlihat *Judex Facti* secara keliru dan fatal untuk melakukan konstruksi hukum atas peristiwa atau perbuatan di atas serta keliru membagi beban pembuktian;
- b. Bahwa apabila diperhatikan Bukti P-9 dan Bukti P-11, diketahui bahwa Para Penggugat telah melaporkan Tergugat I secara pidana ke Polres Cianjur atas pemalsuan tanda tangan Para Penggugat dalam Kwitansi Jual Beli tanggal 21 Januari 2008;
- c. Bahwa terkait dengan tanda tangan pada suatu kwitansi (Akta di Bawah Tangan/ABT) yang dipalsukan sebagaimana dikutip dalam buku karangan M. Yahya Harahap, S.H., dalam buku *Hukum Acara Perdata*, Cetakan Pertama, Hal. 602, Sinar Grafika, Jakarta, 2004 menyebutkan bahwa berbeda dengan pemungkiran. Kalau pada pemungkiran, beban wajib bukti dipikulkan kepada pihak yang mengajukan ABT, maka pada dalil bantahan pemalsuan, wajib bukti dibebankan kepada yang mengajukannya untuk membuktikan tanda tangan yang tercantum dalam Akta adalah palsu (kepada yang mendalilkan kepalsuan, dibebani wajib bukti);
- d. Bahwa dengan memperhatikan butir a s.d. d di atas, maka terbukti *Judex Facti* salah dan keliru dalam menerapkan hukum pembuktian tidak sepatutnya meletakkan beban pembuktian palsunya tanda tangan kepada pihak Tergugat, mengingat hal tersebut seharusnya merupakan beban pihak Penggugat;
- e. Bahwa oleh karenanya adalah tidak benar pertimbangan *Judex Facti* halaman 51 alinea 1 yang menyatakan bahwa ketidakbenaran pemalsuan tanda tangan dalam Kwitansi tertanggal 21 Januari 2008 tidak dapat dipatahkan oleh Para Tergugat mengingat beban pembuktian seharusnya menjadi beban pihak Penggugat untuk membuktikan tanda tangan dalam Kwitansi tertanggal 21 Januari 2008;

Hal. 24 dari 47 hal Put. Nomor 1489 K/Pdt/2014



5. *Judex Facti* telah keliru melakukan konstruksi hukum terkait dengan tidak samanya mengenai jumlah maupun penerima pembayaran yang terdapat dalam Kwitansi tertanggal 21 Januari 2008 (Bukti TIII-23);

Bahwa sebagaimana pertimbangan hukum *Judex Facti* pada halaman 50 alinea 2 yang menyatakan:

"... Surat Bukti bertanda TIII-23 tersebut justru semakin mengkaburkan kebenaran dari Kwitansi Jual Beli tertanggal 21 Januari 2008... Disisi lain Surat Bukti TIII-23 justru menunjukkan pembayaran jual beli terhadap obyek sengketa baru dilaksanakan tanggal 9 Januari 2009 dengan jumlah yang berbeda dan penerima yang juga berbeda (tanpa melibatkan Penggugat I);

Berdasarkan fakta-fakta tersebut Majelis Hakim berpendapat surat bukti bertanda TIII-23 tidak dapat menguatkan Kwitansi Jual Beli tertanggal 21 Januari 2008";

Keberatannya:

a. Bahwa dengan memperhatikan pertimbangan tersebut di atas, maka terlihat *Judex Facti* secara keliru dan fatal dengan mengkait-kaitkan masalah Kwitansi yang dibuat antara Para Termohon Kasasi semula Para Terbanding/Para Penggugat bersama Turut Termohon Kasasi semula Turut Terbanding I semula Tergugat I dengan proses pencairan kredit Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat III kepada Turut Termohon Kasasi semula Turut Terbanding I semula Tergugat I;

b. Bahwa sebelum Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat III menanggapi hal tersebut di atas, maka dapat disampaikan bahwa *Judex Facti* tidak cermat dan lengkap untuk mempertimbangkan semua bukti-bukti yang disampaikan oleh Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat III seputar mengenai terkait dengan jumlah atau harga jual beli terhadap obyek sengketa;

Bahwa dalam pertimbangannya, *Judex Facti* hanya mempertimbangkan Bukti TIII-23 saja, padahal guna menjelaskan harga jumlah atau harga jual beli yang terkait dengan pembelian "objek sengketa maka *Judex Facti* haruslah juga memperhatikan Bukti TIII-22, sehingga dapat dapat dijelaskan mengenai korelasi/hubungan dengan dengan jumlah pembelian obyek sengketa;

c. Bahwa sebagaimana telah disampaikan dalam jawaban, duplik dan kesimpulannya disebutkan bahwa Pemohon Kasasi semula

Hal. 25 dari 47 hal Put. Nomor 1489 K/Pdt/2014



- Pembanding/Tergugat III memberikan fasilitas kredit berupa Kredit Pemilikan Rumah (KPR) untuk membeli obyek sengketa kepada Terbanding III semula Tergugat I (Bukti TIII-1 s.d TIII-5) sebesar Rp1.750.000.000,00 (satu miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) sedangkan untuk renovasi sebesar Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) sehingga total pinjaman maksimal adalah sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah);
- d. Bahwa sebagaimana dapat dibuktikan melalui Bukti TIII-17, bahwa pemberian fasilitas kredit khususnya untuk membeli obyek sengketa adalah sesuai hasil konfirmasi/peninjauan langsung Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat III ke lokasi tanah dan pemilik dan diketahui bahwa Para Termohon Kasasi semula Para Terbanding/Para Penggugat memang berniat untuk menjual obyek sengketa sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah);
- e. Bahwa dengan mendapatkannya fasilitas kredit sebesar sebesar Rp1.750.000.000,00 (satu miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana butir (c) di atas dengan ditambah uang muka (*down payment*) yang harus disiapkan oleh Turut Terbanding I semula Tergugat I sebesar Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah), maka telah sesuaiilah harga yang diminta oleh Para Termohon Kasasi semula Para Terbanding/Para Penggugat atas penjualan obyek sengketa yaitu uang sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah) sebagaimana yang terurai dalam butir (d) atas;
- f. Bahwa sebagaimana yang dapat dikutikan melalui Bukti TIII-22 dan Bukti TIII-23, bahwa Turut Terbanding I semula Tergugat I telah melakukan transfer uang kepada Terbanding II semula Penggugat II sejumlah total Rp1.750.000.000,00 (satu miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) pada tanggal 6 Januari 2009 dan tanggal 9 Januari 2009;
- g. Bahwa berdasarkan Bukti P-2 s.d. P-5, bahwa antara Para Termohon Kasasi semula Para Terbanding/Para Penggugat dengan Turut Terbanding I semula Tergugat I sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tanggal 21 Januari 2008 diketahui bahwa telah terjadi kesepakatan jual beli obyek sengketa dengan harga Rp1.374.330.000,00 (satu miliar tiga ratus tujuh puluh empat juta tiga ratus tiga puluh empat ribu rupiah) dan telah dibayar lunas pada tanggal 21 Januari 2008. obyek sengketa benar-benar menjadi milik Turut

Hal. 26 dari 47 hal Put. Nomor 1489 K/Pdt/2014



Terbanding I semula Tergugat I per tanggal 31 Desember 2008 setelah dilakukan peralihan secara hukum dengan perantara melalui Terbanding IV semula Tergugat II sebagai pihak Notaris/PPAT-nya melalui Akta Jual Beli Nomor 156/2008;

- h. Bahwa dalam Bukti TIII-3 s.d. Bukti TIII-5 yakni dalam Surat Persetujuan Kredit dan Perjanjian Kredit telah ditetapkan hal-hal yang harus dipenuhi oleh Terbanding III semula Tergugat I untuk mendapatkan pencairan kredit yaitu diantaranya adalah telah ditandatanganinya Perjanjian Kredit, IMB Asli Bangunan telah diserahkan kepada Bank dan telah dilakukan proses penandatanganan balik nama dan pengikatan Hak Tanggungan SKMHT/APHT telah ditandatangani dihadapan Notaris/PPAT yang ditunjuk BNI (ada *cover note* dari Notaris ybs);
- i. Bahwa dengan mempertimbangkan butir a s.d. h di atas maka *Judex Facti* telah salah dan keliru melakukan konstruksi hukum mengenai tidak samanya mengenai jumlah penerimaan pembayaran yang terdapat dalam Kwitansi tertanggal 21 Januari 2008 dan penerima juga berbeda, (tanpa melibatkan Penggugat I) dengan pertimbangan sebagai berikut:
- *Judex Facti* salah dan keliru serta tidak lengkap membaca fakta bahwa Pencairan Kredit yang dicairkan oleh Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat III melulu/haruslah sama dengan harga yang tertuang dalam Akta Jual Beli antara Para Termohon Kasasi semula Para Terbanding/Para Penggugat dengan Turut Terbanding I semula Tergugat I, mengingat proses pencairan kredit merupakan proses tersendiri yang didasarkan pada penilaian bank (yang diberlakukan pada bank-bank lainnya) berdasarkan 5 C's *analysis* seorang Debitor yaitu *Capacity, Character, Capital, Conditions of Economic, Collateral (appraisal)* dan bukan pada jumlah atau harga yang didasarkan pada kesepakatan bersama antara pembeli dan penjual;
  - Bahwa angka pencairan kredit sebesar Rp1.750.000.000,00 (satu miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) yang dicairkan oleh Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat III dan nilai pengikatan Hak Tanggungan diperoleh/didapat dari Analisa 5 C's atas Turut Terbanding I semula Tergugat I khususnya terhadap harga pasar (*market prices*) obyek sengketa yang dilakukan oleh Kantor *Appraisal* (pihak ketiga) sehingga harga tersebut lebih mencerminkan harga

Hal. 27 dari 47 hal Put. Nomor 1489 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesungguhnya dibandingkan harga yang disepakati oleh Para Termohon Kasasi semula Para Terbanding/Para Penggugat dengan Turut Terbanding I semula Tergugat I;

- Bahwa Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat III mensinyalir/menduga bahwa harga yang disepakati oleh Para Termohon Kasasi semula Para Terbanding/Para Penggugat dengan Turut Terbanding I semula Tergugat I dalam Akta Jual Beli Nomor 156/2008 tanggal 31 Desember 2008 adalah merupakan harga yang didasarkan pada Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) yang dibulatkan ke atas. Hal tersebut erat kaitannya dengan upaya untuk mengurangi kewajiban pembayaran pajak BPHTB dan PPH;
- Bahwa terkait dengan motivasi untuk mengurangi atau mengecilkan harga jual beli juga pernah diputus melalui Putusan Mahkamah Agung Nomor 686 K/Sip/1974, dimana Hakim berpendapat bantahan mengenai adanya harga jual yang berbeda (lebih kecil dari harga sebenarnya) bukan menjadi alasan untuk membantah kebenaran dan keaslian Akta Otentik, oleh karena biasa dalam Akta dicantumkan harga yang lebih rendah untuk menghindari pajak yang lebih besar, sehingga hal tersebut belum cukup membuktikan bahwa telah terjadi *schijnkoop* atau jual pura-pura, meskipun cara yang seperti itu tidak dibenarkan hukum;
- Bahwa Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat III tidak memiliki kepentingan langsung terhadap hal-hal yang telah disepakati dalam Akta Jual Beli Nomor 156/2008 tanggal 31 Desember 2008 khususnya kesepakatan harga yang disepakati Bank (dhi. Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat III) hanya mensyaratkan atau mewajibkan adanya perihal proses penandatanganan balik nama dan Pengikatan Hak Tanggungan SKMHT/APHT telah ditandatangani dihadapan Notaris/PPAT yang ditunjuk BNI (ada *cover note* dari Notaris ybs) sebagaimana diatur dalam Surat Keputusan Kredit dan Perjanjian Kredit (*vide* Bukti TIII-3 s.d TIII-5) sehingga adalah memang tepat sikap Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat III untuk tidak menanggapi atau membantah penerbitan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tertanggal 21 Januari 2008 dan Akta Jual Beli Nomor 156/2008 tertanggal 31 Desember 2008 karena

Hal. 28 dari 47 hal Put. Nomor 1489 K/Pdt/2014



memang tidak memiliki hubungan atau kaitan dengan proses pencairan kredit;

- Bahwa perihal kesangsian atau keraguan *Judex Facti* atas tidak samanya waktu proses pembayaran Turut Terbanding I semula Tergugat I baru dilakukan pada tanggal 9 Januari 2009 (*Judex Facti* tidak cermat karena pembayaran juga dilakukan juga pada tanggal 6 Januari 2009 *vide* Bukti TIII-22) dengan kesepakatan dalam Akta Jual Beli Nomor 156/2008 tanggal 31 Desember 2008 adalah tidak beralasan karena hal tersebut bisa terjadi semata-mata atas inisiatif Turut Terbanding I semula Tergugat I karena berdasarkan Bukti TIII-20, Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat III telah memindahbukukan/transfer sebesar Rp1.750.000.000,00 (satu miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) ke rekening milik Turut Terbanding I semula Tergugat I pada hari serta tanggal yang sama dengan tanggal penandatanganan Perjanjian Kredit yaitu pada tanggal 31 Desember 2008;
- Bahwa menurut *Judex Facti* secara salah dan keliru menempatkan fakta tidak samanya tenggat waktu pembayaran antara tanggal yang terdapat dalam Akta Jual Beli Nomor 156/2008 tanggal 31 Desember 2008 dengan tanggal transfer/kiriman uang kepada Terbanding II semula Penggugat II seolah-olah merupakan hal yang patut dibesarkan karena memang secara riil/nyata pada akhirnya dibayarkan juga oleh Turut Terbanding I semula Tergugat I kepada Terbanding II semula Penggugat II. Hal tersebut menurut Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat III tidak menyebabkan perjanjian jual beli menjadi batal oleh karena adanya permasalahan tersebut mengingat esensi jual beli adalah harga telah dibayarkan dan barang telah diterima telah terpenuhi dalam permasalahan *a quo*;
- Bahwa *Judex Facti* telah keliru dan tidak beralasan mempunyai keraguan atas terjadinya pembayaran jual beli obyek sengketa hanya dibayarkan kepada Terbanding II semula Penggugat II dan tanpa melibatkan Termohon Kasasi I semula Terbanding I/Penggugat I. Oleh karena pembayaran tersebut merupakan kesepakatan yang diatur oleh para pihak;

Terkait dengan permasalahan ini seharusnya *Judex Facti* haruslah dapat jernih menangkap bahwa walaupun pembayaran tersebut tidak sampai

Hal. 29 dari 47 hal Put. Nomor 1489 K/Pdt/2014



atau diterima oleh Termohon Kasasi I semula Terbanding I/Penggugat I maka seharusnya *Judex Facti* dapat menerima eksepsi Turut Terbanding II semula Tergugat II yang menyatakan bahwa gugatan ini memiliki subyek hukum tidak lengkap dan kabur, oleh karena seharusnya Terbanding II semula Penggugat II dimasukan dalam gugatan ini sebagai pihak Tergugat dan bukan sebagai Penggugat;

6. *Judex Facti* keliru yang menyatakan dalam pertimbangan hukumnya mengenai sah atau tidaknya Kwitansi Jual Beli tertanggal 21 Januari 2008 akan mempengaruhi sah atau tidaknya Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tertanggal 21 Januari 2008, Akta Jual Beli Nomor 156/2008 tertanggal 31 Desember 2008 dan APHT Nomor 14/2010 serta Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 299/2010 yang dibuat berdasarkan SKMHT Nomor 96/2008;

1. Bahwa sebagaimana pertimbangan hukum *Judex Facti* pada halaman 48 alinea 1, halaman 50 alinea 2, halaman 51 alinea 1 dan halaman 53 alinea 2 menyatakan:

- "Menimbang, bahwa oleh karena kebenaran Kwitansi Jual Beli tertanggal 21 Januari 2008 yang merupakan Akta di Bawah Tangan telah disangkal oleh Para Penggugat sedangkan kebenaran Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 Tanggal 21 Januari 2008 dan Akta Jual Beli Nomor 156/2008 merupakan Akta Otentik juga telah disangkal oleh Para Penggugat";
- "Menimbang, bahwa selama persidangan ... Tergugat III memang telah mengajukan Surat Bukti TIII-23 berupa Formulir kiriman uang tertanggal 9 Januari 2009 ... justru semakin mengaburkan kebenaran Kwitansi Jual Beli tertanggal 21 Januari 2008 ... disisi lain Surat Bukti TIII-23 justru menunjukkan pembayaran jual beli terhadap obyek sengketa baru dilaksanakan pada tanggal 9 Januari 2009 dengan jumlah yang berbeda dan penerima yang juga berbeda (tanpa melibatkan Penggugat I). Berdasarkan fakta-fakta tersebut Majelis Hakim berpendapat Surat Bukti TIII-23 tidak dapat menguatkan kebenaran Kwitansi Jual Beli tertanggal 21 Januari 2008";
- "Menimbang, oleh karena dalil yang diajukan Para Penggugat mengenai ketidakbenaran dan pemalsuan tanda tangan dalam Kwitansi tertanggal 21 Januari 2008 tidak dapat dipatahkan oleh Para Tergugat maka Para Penggugat secara hukum harus dianggap telah

Hal. 30 dari 47 hal Put. Nomor 1489 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berhasil mempertahankan dalil-dalilnya. Dengan demikian Kwitansi Jual Beli tertanggal 21 Januari 2008 harus dinyatakan tidak sah dan dibatalkan dengan segala akibat hukumnya”;

- “Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta ... Majelis Hakim berpendapat telah terjadi tipu muslihat yang dilakukan oleh Tergugat I dan melibatkan Tergugat II dan Tergugat III hingga terbitnya Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 Tanggal 21 Januari 2008 dan Akta Jual Beli Nomor 156/2008 ... Oleh karena perjanjian jual beli tanah dan bangunan ... mengandung cacat kehendak, yang berarti kesepakatan yang menjadi syarat utama sahnya suatu perjanjian menjadi tidak ada, maka perjanjian jual beli obyek sengketa dalam perkara *a quo* menjadi tidak sah dan dibatalkan”;

Keberatannya:

- a. Bahwa dengan memperhatikan pertimbangan tersebut di atas, maka terlihat *Judex Facti* secara keliru dan fatal dengan menyatakan Kwitansi tertanggal 21 Januari 2008 (Akta di Bawah Tangan) dapat mengalahkan Akta Otentik berupa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 Tanggal 21 Januari 2008, Akta Jual Beli Nomor 156/2008, APHT Nomor 14/2010 serta Sertipikat HT Nomor 299/2010 jo. SKMHT Nomor 96/2008 yang dibuat oleh Pejabat yang berwenang;
- b. Bahwa sebagaimana dipahami bahwa perbedaan Akta Otentik atau Akta di Bawah Tangan jika dikaitkan dengan pembuktian bahwa Akta Otentik memiliki pembuktian yang sempurna dan mengikat (*vide* Pasal 1870 KUHPdata jo. Pasal 165 HIR) sedangkan Akta di Bawah Tangan tidaklah memiliki pembuktian ke luar tetapi hanya terbatas pada daya kekuatan pembuktian formil dan materiil dengan bobot kualitas yang lebih rendah dibandingkan dengan Akta Otentik;
- c. Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tertanggal 21 Januari 2008, Akta Jual Beli Nomor 156/2008 tertanggal 31 Desember 2008 dan APHT Nomor 14/2010 serta Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 299/2010 yang dibuat berdasarkan SKMHT Nomor 96/2008 kesemuanya termasuk yang bersifat partai (Akta para pihak/*Partij* Akte), yang memuat atau berisi keterangan apa yang dikehendaki oleh pihak-pihak yang bersangkutan;

Hal. 31 dari 47 hal Put. Nomor 1489 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Akta semacam ini mempunyai pembuktian yang sempurna bagi pihak-pihak yang bersangkutan termasuk para ahli warisnya dan orang-orang yang menerima hak dari mereka itu (*vide* Pasal 1870 KUHPerdata);

Bahwa sebagaimana Akta Otentik lainnya, Akta Otentik sebagaimana tersebut di atas dilakukan oleh para pihak yang berkapasitas sebagai penjual dan pembeli serta ada yang berkapasitas sebagai pihak Kreditor dan satu lagi sebagai Debitor;

d. Bahwa Akta sebagaimana butir (c) di atas, pembuatannya telah memenuhi syarat:

1) Syarat Formil yaitu:

- Akta tersebut di atas dibuat dihadapan Pejabat yang berwenang (Akta Pengikatan Jual Beli, Surat Kuasa dan Akta Jual Beli (dhi. Notaris/PPAT Dida Heppyda Sutarya, S.H.) dan SKMHT, APHT dan SHT (dhi. Notaris/PPAT Bambang Abiyono, S.H.);
- Akta tersebut dihadiri oleh para pihak (pihak penjual (dhi. Para Termohon Kasasi semula Para Terbanding/Para Penggugat - Pembeli (dhi. Turut Terbanding I semula Tergugat I) dan Kreditor (dhi. Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat III - Debitor (dhi. Turut Terbanding I semula Tergugat I);
- Kedua belah pihak yang tercantum dalam Akta dikenal dan dikenalkan kepada Pejabat (Notaris/PPAT), mengingat pada bagian awal Akta masing-masing mengandung arti atau makna bahwa Notaris/PPAT pada saat membuat Akta tersebut masing-masing pihak hadir dihadapan Notaris.
- Akta tersebut telah memenuhi syarat atau bentuk Akta yang disyaratkan pada Pasal 38 s.d. Pasal 40 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yaitu:
  - Menyebut Identitas Notaris;
  - Menyebut Identitas para pihak;
  - Menyebut tempat, hari, bulan dan tahun pembuatan Akta;
  - Notaris membacakan Akta di hadapan para penghadap;
  - Ditandatangani semua pihak (Notaris, para pihak, para saksi);

Hal. 32 dari 47 hal Put. Nomor 1489 K/Pdt/2014

#### Disclaimer

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



- Penegasan pembacaan, Penerjemah dan penandatanganan pada bagian penutup Akta;

2) Syarat Materiil yaitu

- Akta tersebut berisi keterangan kesepakatan para pihak (hal-hal yang disepakati);
  - Dari Akta tersebut berisi keterangan perbuatan hukum yang berisi mengenai perbuatan hukum atau tindakan hukum (*rechtshandeling*) yang bersegi dua yaitu Perjanjian Jual Beli dan Perjanjian Pengikatan Hak Tanggungan;
  - Pembuatan Akta sengaja dimaksudkan sebagai bukti;
- e. Bahwa terkait dengan hal tersebut di atas, maka adalah tidak beralasan ada pihak yang meragukan atas keotentikan terhadap Akta-Akta yang telah dibuat yang telah memenuhi syarat formil dan syarat materiil sehingga Akta Otentik tersebut memiliki atau langsung mencukupi batas minimum pembuktian tanpa bantuan alat bukti lain, langsung sah sebagai alat bukti otentik dan pada dirinya langsung melekat nilai kekuatan pembuktian sempurna (*volledig*), mengikat (*bindende*) dan menentukan (*beslissend*);
- f. Bahwa dengan mempertimbangkan butir a s.d. e di atas maka *Judex Facti* telah salah dan keliru dengan menyatakan Kwitansi tertanggal 21 Januari 2008 (Akta di Bawah Tangan) dapat mengalahkan Akta Otentik berupa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 Tanggal 21 Januari 2008, Akta Jual Beli Nomor 156/2008 dengan pertimbangan sebagai berikut:
- Bahwa *Judex Facti* secara salah dan keliru menyatakan bahwa oleh karena dugaan mengenai ketidakbenaran Kwitansi tertanggal 21 Januari 2008 sehingga dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai akibat hukumnya menyebabkan Akta Otentik yang telah dibuatnya yaitu berupa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 Tanggal 21 Januari 2008, Akta Jual Beli Nomor 156/2008 tertanggal 31 Desember 2008 tidak juga mempunyai kekuatan hukum juga oleh karena adanya cacat kehendak dan adanya tipu muslihat yang dilakukan oleh Turut Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding IV semula Tergugat II dan Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat III;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa *Judex Facti* seharusnya membaca secara saksama dan menyadari bahwa Akta Otentik tersebut di atas telah dibuat dihadapan Pejabat yang berwenang (dhi. Notaris), yang mana dalam pembuatannya telah memperhatikan atau memenuhi syarat formil dan syarat materil sebagaimana diatur dalam ketentuan yang berlaku yaitu Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
- Bahwa *Judex Facti* seharusnya wajib terikat atas kebenaran yang dibuktikan dalam Akta-Akta tersebut sehingga harus dijadikan dasar pertimbangan mengambil putusan penyelesaian sengketa mengingat setiap Akta Otentik mempunyai pembuktian keluar. Oleh karena itu dengan adanya keterangan Notaris pada Akta yang menegaskan orang yang menghadap kepadanya dikenal atau dikenalkan serta penegasan yang tercantum pada penutupannya mengenai penandatanganan para pihak maka hal tersebut merupakan:
  - Jaminan atas kebenaran identitas dan tandatangan para pihak yang datang menghadap kepada Notaris;
  - Oleh karena itu, keaslian dan orisinalitas identitas dan tanda tangannya sudah terjamin;
- Bahwa *Judex Facti* seharusnya menerima dan menghargai keaslian dalam bentuk dugaan hukum setiap Akta Otentik haruslah dianggap asli (malahan keaslian bentuk dan isinya tidak dapat dikesampingkan atas alasan pembuatannya bersifat pura-pura *sehijhandandeling*). Oleh karenanya perihal ada keraguan keaslian ataupun Akta Otentik tersebut palsu (tidak diakui) oleh Para Termohon Kasasi semula Para Terbanding/Para Penggugat maka Para Termohon Kasasi semula Para Terbanding/Para Penggugat harus membuktikan kepalsuan tersebut;
- Bahwa *Judex Facti* telah secara nyata keliru untuk membebaskan kewajiban pembuktian kepada Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat III dan malahan secara mengejutkan *Judex Facti* memutus kebenaran fakta dari sebuah bukti yang tidak pernah diperlihatkan aslinya yaitu Bukti P-19 yaitu Akta Jual Beli Nomor 1517/CCKC/PCMMW/CB/PCT/1990 tanggal 23 Oktober 1990;

Hal. 34 dari 47 hal Put. Nomor 1489 K/Pdt/2014

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa *Judex Facti* nyata-nyata keliru dan sembrono mengenyampingkan kebenaran yang nyata-nyata diperoleh atau disadari fakta hukumnya sebagaimana terurai dalam suatu Akta Otentik dan lebih mempercayai dalil Para Termohon Kasasi semula Para Terbanding/Para Penggugat, hanya dari suatu kwitansi yang tergolong Akta di Bawah Tangan;
- Bahwa sebagaimana terurai dari fakta-fakta di atas maka adalah tindakan yang nyata-nyata salah yang dilakukan *Judex Facti* yang memutus atau mempertimbangkan putusan secara tidak bijak dan menutup mata dengan apa yang ada dihadapannya dimana hanya percaya dari satu hak kecil yakni palsunya tanda tangan dalam kwitansi yang hingga saat ini juga belum terbukti secara pidana mengenai palsunya dan mengapa tidak mempertanyakan hal yang lebih besar atau lebih prinsip bertanya lebih lanjut apakah tanda tangan Para Termohon Kasasi semula Para Terbanding/Para Penggugat dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 Tanggal 21 Januari 2008, Akta Jual Beli Nomor 156/2008 tertanggal 31 Desember 2008 juga palsu atau tidak;
- Bahwa pertanyaan-pertanyaan tersebut muncul oleh karena Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat III tidak pernah menemukan dalil atau bukti yang nyata-nyata membuktikan bahwa tanda tangan juga dipalsukan sebagaimana yang terdapat dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tertanggal 21 Januari 2008, Akta Jual Beli Nomor 156/2008 tertanggal 31 Desember 2008, karena dalam kesaksian dari pihak Notaris (dhi. Dedi Junaedi Cholid) memastikan bahwa pihak-pihak yang tercantum dalam Akta (dhi. Para Termohon Kasasi semula Para Terbanding/Para Penggugat) tersebut hadir dan menandatangani dihadapan Notaris dan dalam Bukti T.11.1 bahwa Akta Jual Beli Nomor 156/2008 tertanggal 31 Desember 2008 terbukti bahwa telah ditandatangani oleh Para Termohon Kasasi semula Para Terbanding/Para Penggugat;

7. *Judex Facti* keliru untuk memahami surat-surat ijin usaha hotel dan karaoke erat kaitannya dengan kepemilikan. Serta *Judex Facti* melakukan

Hal. 35 dari 47 hal Put. Nomor 1489 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemeriksaan Setempat yang keperluannya tidak diketahui urgensinya/ tidak mendasar;

Bahwa sebagaimana pertimbangan hukum *Judex Facti* pada halaman 51 alinea 4 dan halaman 52 alinea 2 dan 3 menyatakan:

- "Menimbang, bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tertanggal 21 Januari 2008 ... Selanjutnya seluruh kelengkapan administrasi (surat-surat perizinan) Hotel Brata telah dibalik nama atas Penggugat. Sampai dengan sekarang masih berlaku dan tidak mengalami perubahan ...";
- "Menimbang ... Surat-surat tersebut semuanya menunjukan pemilik dan penanggungjawab ... atas nama Karlinah dan sampai saat sekarang masih tetap berlaku";
- "Menimbang, bahwa pada saat Majelis Hakim melakukan Pemeriksaan Setempat di lokasi obyek sengketa telah menemukan seluruh surat-surat izin yang terpampang di dinding dan papan Hotel atas nama Karlina Desukawaty (Penggugat I) dan masih berlaku sampai dengan sekarang";

Keberatannya:

- a. Bahwa dengan memperhatikan pertimbangan tersebut di atas, maka terlihat *Judex Facti* secara keliru dan fatal dengan menyatakan surat-surat ijin usaha hotel dan karaoke erat kaitannya atas kepemilikan hotel dan karaoke secara hukum;
- b. Bahwa sebagaimana dipahami oleh Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat III dan sebagaimana diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria jo. Pasal 32 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa Sertipikat Hak Milik adalah surat tanda bukti kepemilikan turun menurun, terkuat dan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Instansi yang berwenang untuk mencatat serta mendaftarkan tanah adalah Badan Pertanahan Negara (BPN);
- c. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 156/2008 tertanggal 31 Desember 2008 dan berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 147/Desa Cipendawa (*vide* Bukti TIII-11) terbukti secara sah bahwa pemilik terakhir atas obyek sengketa adalah Cahyadi Kurniawan (dhi. Turut Terbanding I semula Tergugat I);
- d. Bahwa berdasarkan butir a s.d. c di atas, terbukti bahwa *Judex Facti* telah salah dan keliru dalam mempertimbangkan keberadaan Bukti P-12 s.d. P-18, P-20 dan P-21 seolah-olah surat-surat tersebut merupakan

Hal. 36 dari 47 hal Put. Nomor 1489 K/Pdt/2014

#### Disclaimer

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



suatu bukti kepemilikan atas obyek sengketa, padahal karena kalau kita pelajari dengan saksama bahwa surat perijinan pada dasarnya dikeluarkan oleh Pemerintah atau instansi setempat dapat diberikan kepada pemilik sekaligus sebagai pelaku usaha (pengelola usaha) ataupun kepada pelaku usaha (pengelola usaha) yang bukan sebagai pemilik tanah dan bangunan dimana ybs. melakukan usahanya;

Terkait dalam hal ini tersebut di atas, seharusnya *Judex Facti* menyadari dan terlalu cepat menyimpulkan atau menggampangkan permasalahan bahwa Karlina Desukawaty (dhi. Termohon Kasasi I semula Terbanding I/Penggugat I) adalah pemilik obyek sengketa, padahal bisa saja perijinan tersebut diberikan dimana Karlina Desukawaty (dhi. Termohon Kasasi I semula Terbanding I/Penggugat I) bukan berkapasitas sebagai pemilik, namun saat ini hanya berkapasitas sebagai pengelola obyek sengketa. Hal ini juga diperjelas dari saksi Para Termohon Kasasi semula Para Terbanding/Para Penggugat sendiri yang tidak disumpah, yang menyatakan bahwa laporan keuangan atas usaha tersebut masih ditangani oleh Termohon Kasasi I semula Terbanding I/Penggugat I;

e. Bahwa Pemohon Kasasi mempertanyakan maksud *Judex Facti* untuk menyetujui dilakukannya Pemeriksaan Setempat yang keperluannya tidak diketahui urgensinya/tidak mendasar, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa sebagaimana yang diuraikan oleh Sudikno Martokusumo dalam buku karangannya berjudul *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi Tahun 2000, Liberty, Yogyakarta, halaman 187 merumuskan bahwa "Pemeriksaan Setempat (*descente/gerechtelijke plaatsopneming*)" adalah pemeriksaan mengenai perkara yang oleh Hakim karena jabatannya yang dilakukan di luar gedung atau tempat kedudukan Pengadilan agar Hakim dengan melihat sendiri memperoleh gambaran atau keterangan yang memberikan kepastian tentang peristiwa-peristiwa yang menjadi sengketa (*vide* Pasal 153 HIR atau 180 Rbg);
- Bahwa melalui Surat Edaran Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, Mahkamah Agung RI telah juga telah mengeluarkan pedoman bahwa perlunya bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara perdata untuk melaksanakan Pemeriksaan Setempat guna menghindari adanya putusan *non executable*

Hal. 37 dari 47 hal Put. Nomor 1489 K/Pdt/2014



dikarenakan obyek perkara atas barang-barang tidak bergerak tidak sesuai dengan diktum putusan dengan tujuan untuk mendapatkan penjelasan atau keterangan yang lebih rinci atas obyek perkara;

- Bahwa Para Termohon Kasasi semula Para Terbanding/Para Penggugat sebagaimana diatur dalam Pasal 163 HIR dan 283 Rbg dalam perkara ini diwajibkan untuk membuktikan dalil-dalilnya dengan menggunakan alat bukti sebagaimana diatur secara limitatif dalam Pasal 164 HIR dan 284 Rbg;

- Bahwa berdasarkan uraian atau alasan di atas, terbukti bahwa *Judex Facti* telah salah dan keliru mengakomodasi permintaan Para Termohon Kasasi semula Para Terbanding/Para Penggugat untuk melakukan Pemeriksaan Setempat seolah-olah mencoba menutupi kekurangan syarat minimum pembuktian yang harus dipenuhi oleh Para Termohon Kasasi semula Para Terbanding/Para Penggugat, setelah para saksi Para Termohon Kasasi semula Para Terbanding/Para Penggugat ditolak kesaksiannya (saksi tidak disumpah dan saksi ditolak karena merupakan istri Terbanding II) termasuk guna menutupi kelemahan Para Termohon Kasasi semula Para Terbanding/Para Penggugat yang dalilnya tidak didasarkan pada bukti-bukti surat asli melainkan hanya berupa foto copy saja;

Bahwa disamping dalil-dalilnya tidak didukung oleh alat bukti sebagaimana diatur dalam Pasal 164 HIR dan 284 Rbg, Pemeriksaan Setempat yang dilakukan oleh *Judex Facti* juga dari segi peruntukannya tidak sesuai dengan tujuan Pemeriksaan Setempat yang diatur dalam Pasal 153 HIR atau 180 Rbg dan Surat Edaran Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, mengingat dalam persidangan para pihak tidak ada mempermasalahkan/mempersoalkan mengenai obyek sengketa, baik mengenai letak maupun dari luasnya (memiliki persepsi mengenai obyek perkara yang sama) sehingga tidak jelas urgensinya untuk dilakukan Pemeriksaan Setempat;

Bahwa kekhawatiran Pembanding semual Tergugat III tidaklah meleset sesuai perkiraan awal dimana dari pertimbangan halaman 52 alinea 3, *Judex Facti* tidak mendapatkan fakta apapun selain dari fakta sebagaimana terurai dalam surat perijinan yang mana telah dibuktikan melalui bukti surat oleh Para Termohon Kasasi semula Para

Hal. 38 dari 47 hal Put. Nomor 1489 K/Pdt/2014



Terbanding/Para Penggugat (*vide* Bukti P-12 s.d. P-18, P-20 dan P-21), sehingga Pembanding semual Tergugat III melihat Pemeriksaan Setempat hanya merupakan tindakan sia-sia/mubazir dan tidak ada urgensinya;

8. *Judex Facti* keliru untuk menggunakan logikanya yang menyangsikan perbuatan hukum Tergugat I yang melakukan aktivitas hukum pada hari yang sama, oleh orang yang sama di tempat berbeda pada saat melakukan penandatanganan Perjanjian Kredit dan Pengikatan Jaminan;

Bahwa sebagaimana pertimbangan hukum *Judex Facti* pada halaman 54 alinea 2 menyatakan:

“Menimbang, berdasarkan pertimbangan logika hukum sangat tidak mungkin pada hari yang sama Tergugat I melakukan transaksi jual beli tanah di Cianjur, kemudian langsung melakukan akad kredit di Bank BNI Cabang Tanjung Karang ... Mengingat rumitnya persyaratan dan verifikasi data untuk mengajukan kredit di bank, sangat tidak mungkin beberapa peristiwa dilakukan pada hari yang sama, oleh orang yang sama di tempat yang berbeda”;

Keberatannya:

- a. Bahwa dengan memperhatikan pertimbangan tersebut di atas, maka terlihat *Judex Facti* secara keliru dan fatal dengan menyangsikan perbuatan hukum yang ada pada saat menandatangani penanda tanganan Perjanjian Kredit dan Pengikatan Jaminan yang terjadi diantara para pihak;
- b. Bahwa kekeliruan yang di buat oleh *Judex Facti a quo* didasari atas ketidapkahamannya dalam memahami permasalahan secara utuh mengenai proses kredit dan pengikatan jaminan pada suatu bank dan diperparah oleh sikap *Judex Facti* yang tidak mengindahkan atau tidak cermat membaca serta mempertimbangkan bukti-bukti sebagaimana pertimbangan halaman 53 alinea 3 yang disampaikan oleh Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat III seputar pemberian kredit dan Jaminan yang terjadi;
- c. Bahwa dengan memperhatikan Bukti P-5 dan TII-1, *Judex Facti* seharusnya dapat menyadari bahwa peristiwa hukum yang terjadi pada tanggal yang sama namun tempat berbeda dapat dengan mudah dilakukan oleh karena para pihak yaitu Para Termohon Kasasi semula Para Terbanding/Para Penggugat (dhi. sebagai Penjual) dan Turut

Hal. 39 dari 47 hal Put. Nomor 1489 K/Pdt/2014



Terbanding I semula Tergugat I (dhi. sebagai Pembeli) sejak awal telah mengatisipasi permasalahan ini dengan cara diantara mereka telah terikat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tanggal 21 Januari 2008 (Bukti P-3), yang di dalamnya telah juga disepakati untuk memberikan kuasa kepada Turut Terbanding I semula Tergugat I sebagai pihak Penjual (Bukti P-4) pada saat akan dilakukan jual beli secara utuh dihadapan Notaris/PPAT;

- d. Bahwa dengan bukti-bukti sebagaimana butir (c) di atas, maka pelaksanaan perbuatan hukum berupa jual beli di Cianjur dan akad kredit termasuk proses SKMHT di Tanjung Karang Bandar Lampung bukanlah merupakan sesuatu hal yang mustahil untuk dilakukan mengingat disamping jarak kedua ke- 2 (dua) kota dapat ditempuh dalam beberapa jam saja, juga hal tersebut dipermudah oleh karena legalitas penjual dan pembeli telah ada Turut Terbanding I semula Tergugat I dan juga *cover note* yang dibuat oleh masing-masing Notaris/PPAT sehingga kedua hal tersebut turut membantu proses hukum tersebut menjadi lebih singkat. Oleh karenanya, guna membuat jelas permasalahan seharusnya *Judex Facti* menerima eksepsi kurang pihak (dhi. menarik Notaris/PPAT Bambang Abiyono, S.H., sebagai pihak dalam perkara ini), hal ini sekaligus dapat menjawab pertanyaan mengapa hal tersebut dapat dilakukan pada hari yang sama;
- e. Bahwa disamping itu, berdasarkan Bukti TIII-1 s.d. Bukti TIII-5 dan Bukti TIII-17, dapat diketahui bahwa sebelum ditanda tangannya Perjanjian kredit tersebut, jauh-jauh hari telah dilakukan verifikasi kredit (dimana membutuhkan waktu  $\pm$  50 (lima puluh) hari sejak proses permohonan hingga pencairan kredit). Oleh karenanya penandatanganan kredit merupakan proses terakhir dari rangkaian dari pemberian kredit;
- f. Bahwa berdasarkan butir a s.d. e di atas, terbukti bahwa *Judex Facti* telah salah dan keliru dalam membuat kesimpulan atau logika hukum atas permasalahan di atas dengan lebih mengedepankan asumsi-asumsi tanpa alasan yang mendasar dibandingkan dengan fakta hukum yang telah terang menderang dibuktikan dari alat bukti bahwa Akta-Akta yang telah dibuat tersebut di atas dibuat dan ditandatangani oleh para pihak dihadapan seorang Notaris/PPAT sebagai Pejabat yang berwenang sehingga pembuatannya telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

Hal. 40 dari 47 hal Put. Nomor 1489 K/Pdt/2014



9. *Judex Facti* tidak memperhatikan hukum pembuktian (*law of evidence*) yaitu dalam hal membagi beban pembuktian dan melanggar prinsip-prinsip pembuktian;

Dari beberapa keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat III di atas, terdapat hal-hal yang keliru dilakukan *Judex Facti* dalam kaitannya dengan hukum pembuktian (*law of evidence*) dan menunjukkan bahwa *Judex Facti* melanggar asas *audi alteram partem* (perlakuan yang sama/*fair* dan tidak memihak/*imparsial*), diantaranya adalah sebagai berikut:

a. *Judex Facti* keliru dan salah dalam membagi beban pembuktian;

- Bahwa sebagaimana yang diungkapkan melalui butir D halaman 7 di atas bahwa *Judex Facti* telah salah dan keliru untuk membagi beban pembuktian khususnya mengenai adanya dalil dari Para Terbanding semula Para Penggugat atas terdapatnya dugaan pemalsuan tanda tangannya pada Kwitansi Jual Beli tanggal 21 Januari 2008;
- Bahwa berbeda halnya dengan pemungkiran tanda tangan, maka berdasarkan ketentuan yang berlaku bahwa adanya dalil pemalsuan tanda tangan hendaknya dan seharusnya merupakan beban kewajiban pembuktian kepada Para Termohon Kasasi semula Para Terbanding/Para Penggugat dan bukan kepada Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat III (kepada yang mendalilkan kepalsuan, dibebani wajib bukti);
- Bahwa apabila memang benar dan betul ada dugaan pemalsuan tersebut maka seharusnya *Judex Facti* menunggu putusan pengadilan pidana atas dugaan pemalsuan tersebut atau setidaknya mewajibkan kepada Para Terbanding semula Para Penggugat untuk menghadirkan alat bukti lain yaitu berupa surat berupa hasil Lab Forensik atau kesaksian dari pihak kepolisian atas tanda tangan palsu tersebut;

b. *Judex Facti* keliru dan salah dalam menilai alat bukti terkait alat bukti berupa Akta Otentik dalam persidangan;

- Bahwa sebagaimana yang diungkapkan melalui butir F halaman 11 di atas bahwa *Judex Facti* telah salah dan keliru untuk menilai alat bukti berupa Kwitansi tertanggal 21 Januari 2008 (Akta di Bawah Tangan) dapat mengalahkan Akta Otentik berupa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 Tanggal 21 Januari 2008, Akta Jual Beli Nomor 156/2008,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

APHT Nomor 14/2010 serta Sertipikat HT Nomor 299/2010 jo. SKMHT Nomor 96/2008 yang dibuat oleh Pejabat yang berwenang;

- Bahwa *Judex Facti* seharusnya menyadari bahwa Akta Otentik tersebut di atas telah dibuat dihadapan Pejabat yang berwenang (dhi. Notaris) dan mempunyai pembuktian keluar dan seharusnya berhati-hati untuk menilai alat bukti Kwitansi tertanggal 21 Januari 2008 (yang diduga tanda tangan palsu) dengan Akta Notaris lainnya karena lebih menjamin kebenaran identitas dan tanda tangan para pihak karena dibuat dihadapan Notaris;
  - Bahwa seharusnya *Judex Facti* lebih teliti menyikapi permasalahan ini, oleh karena walaupun tanda tangan Kwitansi tertanggal 21 Januari 2008 dikemudian hari dari hasil pemeriksaan pidana memang terbukti palsu tanda tangannya, maka bukan berarti Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 Tanggal 21 Januari 2008 dan Surat Kuasa Nomor 23 tanggal 29 Januari 2008 menjadi batal dengan sendirinya, oleh karena kesepakatan yang termuat dalam kedua Akta tersebut lebih benar adanya (*valid*) dikarena para pihak telah datang. telah dibacakan dan telah menandatangani Akta tersebut di depan Notaris dibandingkan dengan Kwitansi tertanggal 21 Januari 2008 yang kenyataan telah juga menjadi bagian dari kesepakatan yang termuat dalam Pasal 1 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 Tanggal 21 Januari 2008;
  - Bahwa disamping itu juga *Judex Facti* seharusnya jeli dalam memeriksa dan memutus perkara oleh karena apakah Para Termohon Kasasi semula Para Terbanding/Para Penggugat juga memiliki keberanian yang sama untuk membantah kehadirannya di depan Notaris serta mengaku tidak pernah menandatangani kedua Akta tersebut di atas;
- c. *Judex Facti* keliru dan salah dalam menilai kesaksian para saksi yang diajukan oleh Para Termohon Kasasi semula Para Terbanding/Para Penggugat dibandingkan dengan para saksi yang diajukan oleh Para Tergugat;
- Bahwa *Judex Facti* keliru dan salah untuk menilai keterangan yang diberikan saksi Para Termohon Kasasi semula Para Terbanding/Para Penggugat yang tidak disumpah dengan menyatakan keterangan ini bersesuaian dengan Surat Bukti P-12 s.d P-18, P-20 dan P-21

Hal. 42 dari 47 hal Put. Nomor 1489 K/Pdt/2014

#### Disclaimer

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



sepanjang keterangan mengenai surat-surat perijinan masih beratas nama Kalinah Desukawaty (dhi. Termohon Kasasi I semula Terbanding I/Penggugat I);

- Bahwa sebagaimana yang diungkapkan dalam kesimpulan tertanggal 28 Januari 2013, bahwa Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat III telah menolak kesaksian dari Sdr. Ela Herawati dan Sdr. Lilim Halimah oleh karena saksi tersebut diragukan nilai kebenarannya oleh karena mereka saat ini mereka masih terikat pekerjaan dan menerima gaji dari Para Penggugat;
  - Bahwa dalam persidangan, para saksi tidak pernah melihat bukti kepemilikan mengenai Sertipikat Tanah dan Bangunan sebagai bukti kepemilikan atas obyek sengketa dan hanya melihat bukti Surat Perijinan atas Pengelolaan Hotel (keterangan bersifat *testimodium de auditu*);
  - Bahwa namun sebaliknya dengan *Judex Facti* dengan sangat mudahnya mengenyampingkan keterangan yang disampaikan saksi dari Notaris/PPAT Dida Heppyda, S.H., (dhi. Turut Terbanding II semula Tergugat II) yaitu Sdr. Dedi Junaedi C, yang dari sisi kebenarannya lebih valid yang menyatakan bahwa Para Terbanding semula Para Tergugat hadir dihadapan Notaris dan bertandatangan di Akta Jual Beli Obyek Sengketa, hanya didasarkan dari bantahan Para Termohon Kasasi semula Para Terbanding/Para Penggugat sepihak saja tanpa adanya kewajiban bagi Para Termohon Kasasi semula Para Terbanding/Para Penggugat untuk membuktikan sebaliknya;
- d. *Judex Facti* dalam memutus perkara yang tidak memenuhi batas minimal pembuktian, tidak memperhatikan alat bukti yang diajukan Para Tergugat dan lebih mengedepankan asumsi-asumsi keliru dan salah;
- Bahwa *Judex Facti* telah salah dan keliru untuk memutus perkara tidak memperhatikan batas minimal pembuktian yang harus dipenuhi oleh Para Termohon Kasasi semula Para Terbanding/Para Penggugat untuk menguatkan dalil-dalinya. Dari alat bukti yang diajukan oleh Para Termohon Kasasi semula Para Terbanding/Para Penggugat kesemuanya tidak memenuhi untuk dinyatakan sebagai alat bukti yang sah dimana Para Termohon Kasasi semula Para Terbanding/Para Penggugat tidak dapat mengajukan alat bukti asli dokumen penting

Hal. 43 dari 47 hal Put. Nomor 1489 K/Pdt/2014



yaitu P-1 s.d P-5 (padahal dokumen-dokumen tersebut tergolong dokumen yang penting dan menentukan). yang mengherankan, sampai-sampai Para Termohon Kasasi semula Para Terbanding/Para Penggugat tidak dapat menghadirkan asli dokumen berupa jual beli Akta Jual Beli Nomor 1517/A/CCKC/PCMW/CB/PCT/1990 tertanggal 23 Oktober 1990 (Bukti P-19) guna membuktikan bahwa merekalah sebagai pemilik obyek sengketa;

- Bahwa berdasarkan fakta di atas, *Judex Facti* seharusnya jeli untuk menyikapi permasalahan mengapa Sertipikat Tanah (Bukti P-1) dan Akta Jual Beli (Bukti P-19) tersebut tidak dalam penguasaan pihak Para Termohon Kasasi semula Para Terbanding/Para Penggugat dan malahan dalam penguasaan Turut Terbanding I semula Tergugat I. Hal tersebut ini menggambarkan fakta sebenarnya diantara mereka telah lama terjalin kesepakatan jual beli (dhi. Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tanggal 21 Januari 2008) dan telah menguasai kepengurusan jual beli selanjutnya kepada Turut Terbanding I semula Tergugat I melalui Surat Kuasa Nomor 23 tanggal 29 Januari 2008. Terkait dengan hal ini, *Judex Facti* juga tidak berhasil menemukan fakta dari bukti-bukti Para Termohon Kasasi semula Para Terbanding/Para Penggugat yang dapat menyatakan sebaliknya bahwa penguasaan sertipikat tersebut merupakan tindakan melawan hukum;
- Bahwa disamping itu pula kesaksian Para Termohon Kasasi semula Para Terbanding/Para Penggugat tidaklah memenuhi syarat formil untuk diterima kesaksiannya karena tidak dilakukan penyempahan terlebih dahulu kepada para saksi dan telah ditolak oleh Para Tergugat dan namun sebaliknya dengan *Judex Facti* dengan sangat mudahnya mengenyampingkan keterangan yang disampaikan saksi dari Notaris/PPAT Dida Heppyda, S.H., (dhi. Turut Terbanding II semula Tergugat II) yaitu Sdr. Dedi Junaedi C sebagaimana telah diuraikan dalam butir (e) di atas;
- Bahwa *Judex Facti* telah salah dan keliru mengakomodasi permintaan Para Termohon Kasasi semula Para Terbanding/Para Penggugat untuk melakukan Pemeriksaan Setempat yang tidak menghasilkan apa-apa/tidak ada urgensinya. Malahan Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat III mensinyalir bahwa Pemeriksaan Setempat ini merupakan tindakan akal-akalan dari Para Terbanding semula Para

Hal. 44 dari 47 hal Put. Nomor 1489 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding untuk mengakali tidak terpenuhinya syarat minimal pembuktian;

Berdasarkan keberatan-keberatan di atas yaitu huruf (a) s.d huruf (i) di atas maka *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum dan tidak memeriksa dan memutus perkara tidak melaksanakan hukum secara benar sehingga tindakan yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat III telah sesuai dengan hukum yang berlaku dan harus dilindungi secara hukum sebagai pihak yang beritikad baik;

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

Bahwa alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bandung jo Pengadilan Negeri Cianjur telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum karena tidak melindungi Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik, yaitu Pemohon Kasasi II/Tergugat III;
- Bahwa pemalsuan tandatangan yang didalilkan Para Penggugat belum dibuktikan melalui proses peradilan pidana yang dapat menghasilkan kebenaran materil;
- Bahwa pada waktu perjanjian kredit dibuat, SHM objek sengketa telah tercatat atas nama Tergugat I, dan dengan dasar SHM atas namanya tersebut Tergugat I mengadakan perjanjian kredit dengan Tergugat III;
- Bahwa karenanya Tergugat III tidak salah dan memiliki iktikad baik, karena SHM adalah Akta Otentik, sehingga Tergugat III bersedia mengadakan perjanjian kredit dengan Tergugat I dengan jaminan objek sengketa;
- Bahwa seandainya pun peralihan hak dari Penggugat kepada Tergugat I tidak sah, akibat-akibat hukumnya tidak dapat dibebankan kepada dasar perbuatan melawan hukum harusnya dikenakan terhadap Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: DIDA HEPPYDA SUTARYAT, S.H., dan kawan dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 291/Pdt/2013/PT.Bdg, tanggal 17 Oktober 2013 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Cianjur Nomor 27/PDT.G/2012/PN.CJ, tanggal 27 Februari

Hal. 45 dari 47 hal Put. Nomor 1489 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2013 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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

## MENGADILI:

Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **I. DIDA HEPPYDA SUTARYAT, S.H.**, dan **II. BANK NEGARA INDONESIA (Tbk) CABANG TANJUNG KARANG, LAMPUNG** tersebut;

Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 291/Pdt/2013/PT.Bdg, tanggal 17 Oktober 2013 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Cianjur Nomor 27/PDT.G/2012/PN.CJ, tanggal 27 Februari 2013;

## MENGADILI SENDIRI:

A. Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi dari Tergugat II, III dan Tergugat IV seluruhnya;

B. Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa tanggal 12 Mei 2015 oleh Dr. H. Ahmad Kamil, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., dan Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim-hakim Agung sebagai anggota, dan diucapkan

Hal. 46 dari 47 hal Put. Nomor 1489 K/Pdt/2014

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh Reza Fauzi, S.H., C.N., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

Ttd./

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

Ttd./

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

Ketua Majelis,

Ttd./

Dr. H. Ahmad Kamil, S.H., M.H.

## Biaya-Biaya:

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

Panitera Pengganti,

Ttd./

Reza Fauzi, S.H., C.N.

UNTUK SALINAN  
MAHKAMAH AGUNG RI  
a/n. PANITERA  
PANITERA MUDA PERDATA

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH

Nip. 19610313 198803 1 003

Hal. 47 dari 47 hal Put. Nomor 1489 K/Pdt/2014

### Disclaimer

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